



**İZMİR İLİ BAYRAKLI İLÇESİ  
MANSUROĞLU MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE  
(REZER YAPI ALANI)  
YER ALAN 52 ADA 318, 319 VE 385 PARSELLER İLE BİR  
KISIM TESCİL HARİCİ ALANDA**

**1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15  
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





PLANIN İSMİ		İZMİR İLİ BAYRAKLI İLÇESİ MANSUROĞLU MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE (REZER YAPI ALANI) YER ALAN 52 ADA 318, 319 VE 385 PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/5000
		ADI SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	Şehir Plancısı	Bilge Nisa YILMAZ	
	Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÜLBÜL	

R.Gülseren AKIROĞLU  
A.Ş. MİMARİ  
Mimar - Şehir Plancısı  
Oda No: 8859

GEDAŞ  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Atakent Mah.221 Sok.10.Ki. Hizmet Binası No:5 A/1  
Halkalı - Küçükçekirce / İSTANBUL  
Tel: 0212 669 0055 (Pbx) Fax: 0212 669 09 16  
Halkalı V.D. 389 002 9539  
Tic.Sic.No: 313376



## İçindekiler

1. PLANLAMANIN AMACI.....	4
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	6
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU.....	7
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU.....	7
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ.....	10

## Şekiller

Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 2 Planlama Alanı Konumu.....	5
Şekil 3 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu.....	5
Şekil 4 Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	8
Şekil 5 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni planı.....	8
Şekil 6 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu <sup>7</sup> .....	9
Şekil 7 Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu <sup>8</sup> .....	9
Şekil 8 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı.....	11

## Tablolar

Tablo 1 Ada/Parsel Listesi.....	7
Tablo 2 Alan Dağılımı.....	10
Tablo 3 Alan Dağılım Karşılaştırması.....	11

## 1.PLANLAMAMANIN AMACI

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında imzalanan 09.12.2022 tarihli protokole konu edilen İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi 52 Ada 318,319 ve 385 Parsellerde Bakan Makamı Olurları ile 6306 Sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

Şekil 1 Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü<sup>1</sup>



## 2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı;İzmir İli Bayraklı İlçesi Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 52 Ada 318,319 ve 385 numaralı Parsellerii kapsamaktadır.

<sup>1</sup> Google Earth Uydu Görüntüsü,2023



Şekil 2 Planlama Alanı Konumu<sup>2</sup>



Şekil 3 Plan Değişikliğine Komu Alanın Kent İçerisindeki Konumu<sup>3</sup>



<sup>2</sup> GEDAŞ Etüt Proje Müdürlüğü Ofis Çalışmaları, 2023

<sup>3</sup> Google Earth Uydu Görüntüsü, 2023



### 3. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Çalışma alanına ilişkin İzmir İli, Bayraklı İlçesinde Yaklaşık 455 Hektar Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.03.2022 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanı olan söz konusu alan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda "Yerleşime Uygunluk" açısından Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1)'de yer almaktadır.

İnceleme alanında 2.bölgenin büyük bir bölümünde sıvılaşma riski yüksek olduğundan inceleme alanında alüvyon düzlüklerin siltli ve kumlu seviyelerin olduğu alanlar "Önemli Alan 1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısında Önemli Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Önemli Alan (ÖA-1.1) simgesi ile belirtilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemere göre gerekli zemin iyileştirmesi yoluyla yanal yayılma ve sıvılaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

- Temel derinliği değiştirmede sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,

- Şişen zeminlerin kaldırılması,

- Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmesi (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerle düzenlenmesi, Zemin stabilizasyonu),

- İnşaat kazısında çıkan hafriyat (CIL-CIM-CIH karakterli kil) kesinlikle inşaat alanında dolgu olarak kullanılmamalıdır.

- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

- Alanda kazı yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin, şişme, oturma, taşıma



gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Yeraltı, yüzey ve atık suları temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Yapı yükleri inceleme alanında bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan temellere taşıtırılmalıdır.

- İnşaat kazıları esnasında oluşacak şevler uygun istinat yapılar ile desteklenmelidir.

- Planlama aşamasında güncel DSİ/İZSU görüşleri alınmalı, bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir

- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

#### 4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı İzmir İli Bayraklı İlçesi Mansuroğlu Mahallesi’nde yer alan 52 Ada 318,319 ve 385 numaralı Parsellerinden oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu olan parselin toplam büyüklüğü 7,372.00.00 m<sup>2</sup>’dir. Çalışma alanı “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlendiğinden tahsisi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü’ne geçmiştir.

Tablo 1 Ada/Parsel Listesi

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
52/318	Şahıs	3,230.00
52/319	Şahıs	3,214.00
52/385	Şahıs	928.00
TESCİL DIŞI ALAN		4,922.97
<b>TOPLAM</b>		<b>12294.97</b>

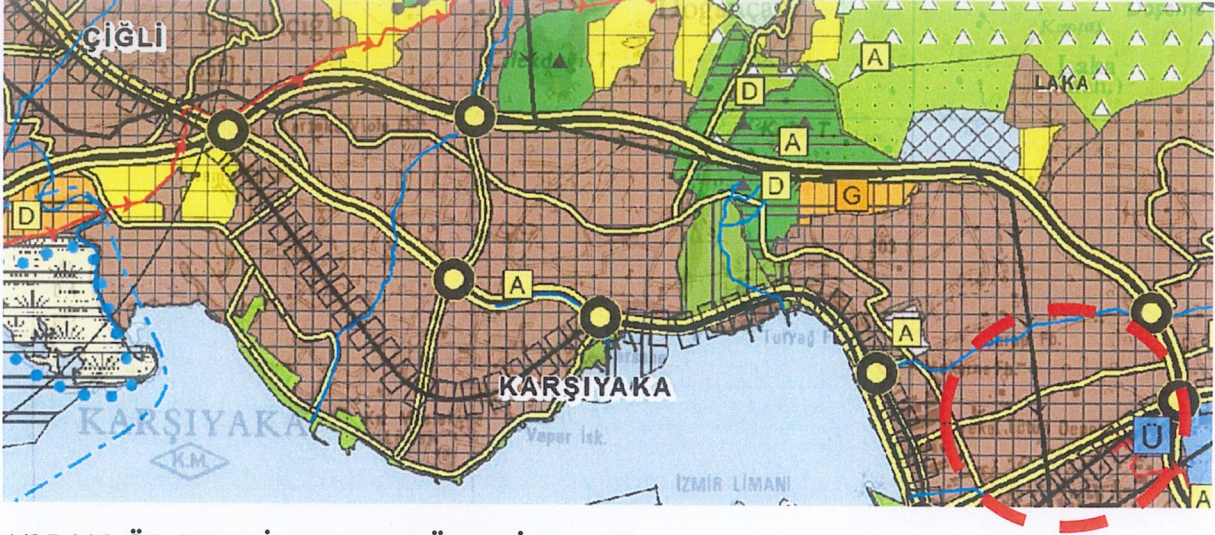
#### 5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

##### 5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan 1/100.000 ölçekli “İzmir-Manisa Planlama Bölgesinde, Kentsel Yerleşik Alan lejantında kalmaktadır.



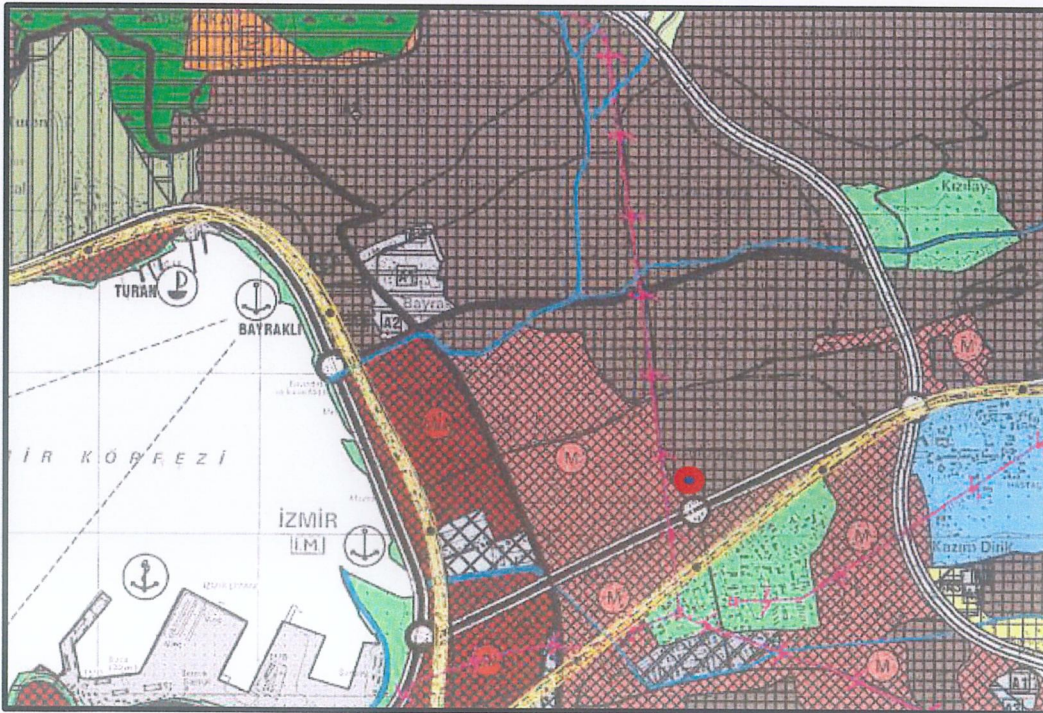
Şekil 4 Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



### 1/25 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L18-a2) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 13.12.2021 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Yerleşik Alan" fonkiyonunda yer almaktadır.

Şekil 5 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni planı



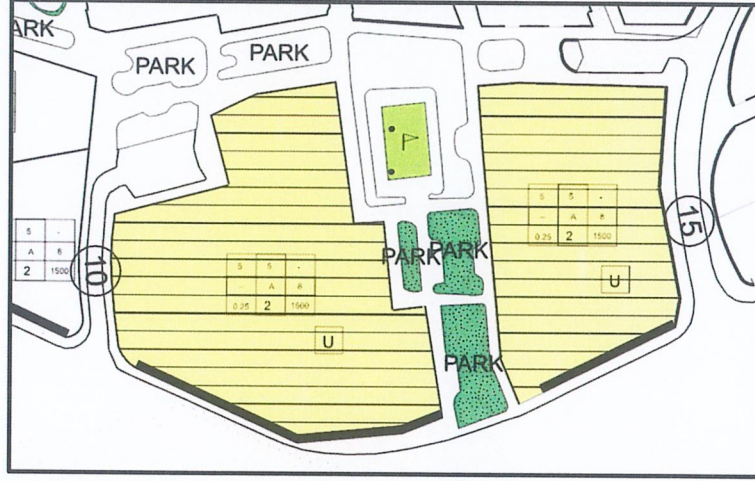




## 5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLANI

Çalışma alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmıştır.

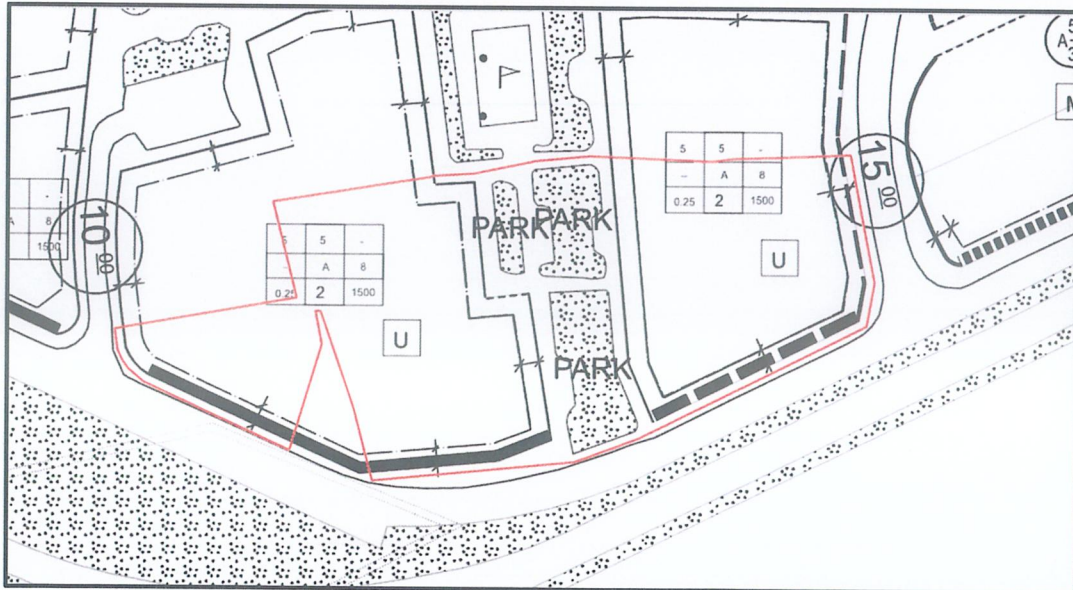
Şekil 6 Planlama Alanının Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu<sup>7</sup>



## 5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çalışma alanı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 52 oda 318 319. 385 Ayrık Nizam 8 Kat TAKS 0.25 KAKS2 "U" (Yol yaya yolu yeşil alan çocuk bahçesi otopark vb kamu eline geçmeden tüm imar odasında uygulama yapılamaz) koşullu "Konut Alanı" kullanımında kalmaktadır.

Şekil 7 Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu<sup>8</sup>





## 6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

Planlama alanının toplam büyüklüğü 12259.48m<sup>2</sup>'dir. Planlama alanında çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önünde bulundurularak "Ticaret - Konut Alanı" önerilmiş ve meri plandan gelen mevcut "Park" kullanımı artarak önerilmiştir.

Tablo 2 Alan Dağılımı

ÖNERİ PLAN	ÖNERİ PLAN
PLAN KARARI	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )
TİCARET - KONUT ALANI	7363.09
PARK	1166.37
YOL	3765.51
TOPLAM	12259.48

Ticaret - Konut Alanının yapılaşma koşulları Z+7 Kat olarak önerilmiştir.

Öneri imar planı değişikliği ile toplam 12259.48 m<sup>2</sup> alan; Ticaret - Konut Alanı ve Park Alanı olarak ayrılmıştır. Proje alanında teklif plan ile Z+7 Kat yapılaşma koşulu önerilmiştir. Çalışma alanında 1166.37 m<sup>2</sup> Park Alanı olarak ayrılmıştır.

Bu çerçevede, önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ise aşağıda detaylandırılmıştır.

Öneri imar planı değişikliği ile 7363.09 m<sup>2</sup> alan için "Ticaret - Konut Alanı", olarak ayrılmıştır. Ortalama konut büyüklüğü ve ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu ise;

Çalışma alanında ön görülen inşaat alanı 31,559.51 m<sup>2</sup> ve konut sayısı 192'dir. Ön görülen 192 konut sayısına göre hesaplanan nüfus;

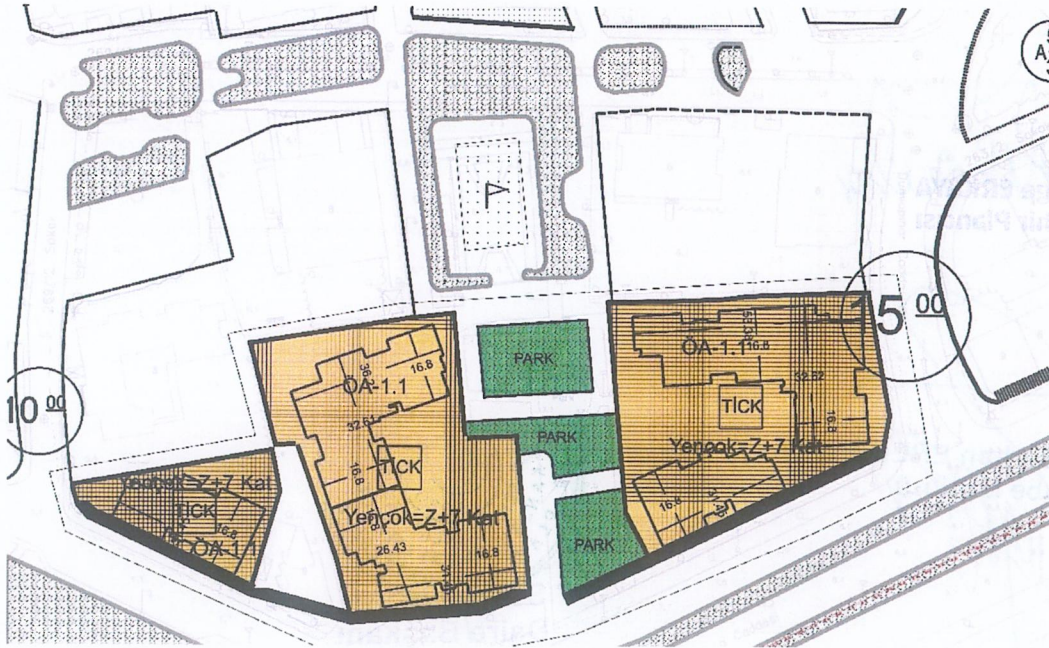
BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	PROJEKSİYON NÜFUSU
192	2.9	557



Tablo 3 Alan Dağılım Karşılaştırması

	MERİ PLAN	ÖNERİ PLAN
<b>PLAN KARARI</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ (M<sup>2</sup>)</b>	<b>YÜZÖLÇÜMÜ (M<sup>2</sup>)</b>
<b>TİCARET - KONUT ALANI</b>	7363.09	7363.09
<b>PARK</b>	1166.37	1151.59
<b>YOL</b>	3765.51	3780.29
<b>TOPLAM</b>	12259.48	12259.48

Şekil 8 1/1000 Ölçekli Teklif Uygulama İmar Planı



  
Özge ERKME  
Şehir Plancısı

  
Ali Serhan EREL  
Şube Müdürü

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan  
İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi, 52 ada 318-319-  
385 numaralı parseller ile bir kısım tescil harici alanda (Rezerv  
Yapı Alanı) 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 11 sayfadır-



Şenker GENÇ  
Daire Başkanı