
İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, MANAVKUYU MAHALLESİ,

3866 ADA 3 SAYILI PARSELE İLİŞKİN

(REZERV YAPI ALANI) 1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	5
1.1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ	5
1.2. PLANIN AMACI VE KAPSAMI	7
2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	10
2.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ	13
2.3. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	15
2.4. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDEKİ DEĞİŞİMİ	16
2.5. DEMOGRAFİK YAPI	18
2.6. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	19
2.7. YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ	22
2.7.1. YAKIN ÇEVREDEKİ DONATI ALANLARI	23
2.8. DOKU ANALİZİ	24
2.9. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	29
2.10. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	33
2.11. PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	34
2.12. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	35
3. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	37
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	37
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	37
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI	38
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	39
4. YASAL DAYANAK VE YETKİ DEĞERLENDİRMESİ	40
5. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE PLANLAMA YAKLAŞIMI	42
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	46

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 İzmir İli İdari Yapılanması ve Bayraklı İlçesi Konumu – 1	10
Şekil 2 İzmir İli İdari Yapılanması ve Bayraklı İlçesi Konumu - 2	11

Şekil 3 Planlama Alanının Kent İçerisindeki Konumu	12
Şekil 4 3866 Ada 3 sayılı parşel	12
Şekil 5 Planlama Alanının Üst Ölçek Ulaşım İlişkileri	13
Şekil 6 Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım İlişkileri	14
Şekil 7 Planlama Alanı İlçe ve Mahalle Sınırları	15
Şekil 8 Planlama Alanına ilişkin 2000, 2008, 2016 ve 2025 yılları Uydu Görüntüsü	16
Şekil 9 30.10.2020 Seferihisar açıklarında meydana gelen deprem öncesi planlama alanında yer alan yapıya ilişkin görseller	17
Şekil 10 İzmir İli, İlçe Nüfus Dağılımı	18
Şekil 11 Yaş'a Göre Nüfus Dağılımları (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)	20
Şekil 12 Eğitim Düzeyi (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)	20
Şekil 13 Sosyo Ekonomik Statü (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)	21
Şekil 14 Planlama Alanı Yakın Çevresi	22
Şekil 15 planlama Alanının Yakın Çevre Donatı Analizi	23
Şekil 16 Doku Analizi Bölgeleri	24
Şekil 17 Örnek Alan 1 - Doku Analizi	25
Şekil 18 Örnek Alan 1'e ilişkin Fotoğraflar	25
Şekil 19 Örnek Alan 2 - Doku Analizi	26
Şekil 20 Örnek Alan 2'ye ilişkin Fotoğraflar	26
Şekil 21 Örnek Alan 3 - Doku Analizi	27
Şekil 22 Örnek Alan 3'e ilişkin Fotoğraflar	27
Şekil 23 Örnek Alan 4 - Doku Analizi	28
Şekil 24 Örnek Alan 4'e ilişkin Fotoğraflar	28
Şekil 25 Yerleşime Uygunluk Haritası	29
Şekil 26 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası	32
Şekil 27 Kadastral Durum (TKGM)	33
Şekil 28 Planlama Alanına ilişkin Uydu Görüntüsü (2025 yılı)	34
Şekil 29 Parşel Geometrisi	34
Şekil 30 Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf Çekim Yönleri	35
Şekil 31 Alana İlişkin Fotoğraflar	35

Şekil 32 Alana İlişkin Fotoğraflar.....	36
Şekil 33 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı.....	37
Şekil 34 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	38
Şekil 35 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	38
Şekil 36 17.08.1983 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı	39
Şekil 37 Planlama Alanı Çevresindeki Riskli Yapı Analizi	42
Şekil 38 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	47

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK)	19
Tablo 2 Mülkiyet Alan Dağılımı	33
Tablo 3 Planlama Alanına İlişkin Nüfus Hesabı	46

1. GİRİŞ

1.1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

İzmir İli, Bayraklı ilçesi Manavkuyu Mahallesi'nde yer alan 3866 Ada 3 sayılı parsel sınırları içerisinde yaklaşık 0,16 hektarlık alan Bakanlık Makamının 22.05.2023 tarihli ve 6466206 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.

Rezerv yapı alanı ilan edilen 3866 Ada 3 sayılı parsel 14.04.2022 tarihli "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Arasında 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü" kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. görevlendirilmiştir.

Planlama alanının Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiş olması sonucu söz konusu alanda yetki, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndadır. Nitekim; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun;

Madde 2, c Bendinde;

"Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar,"

Madde 6, 6. Bendinde;

"Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir." olarak ifade edilmektedir.

Ancak söz konusu parselle ilişkin rezerv yapı alanı ilanı sürecini takiben; 09.05.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından

sayılı İmar Kanunu'nun 9 maddesi, 1 no.lu cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümleri çerçevesinde "İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mahallesi, 3866 ada, 1 sayılı parcele İlişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" onaylanmıştır.

Ancak devam eden yargı süreci sonucunda; İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2024/1218 esas ve 2025/976 kararı ile söz konusu Uygulama İmar Planı değişikliği iptal edilmiş olup **alan plansız kalmıştır.**

İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin planın iptaline ilişkin mahkeme kararları şu şekildedir;

- "Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait Plan Açıklama Raporunda plan değişikliği gerekçesinin ve plan değişikliğini gerekli kılacak analizlere yer verilmediği,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı ile toplam inşaat alanının artırılmasına rağmen arttırılan inşaat alanı için gerekli sosyal donatı alanlarında herhangi bir iyileştirme yapılmadığı,
- Dava konusu plana ilişkin olarak herhangi bir "Kentsel Teknik Altyapı Açıklama Raporu" hazırlanmamış olmasının planlama tekniklerine, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olması".
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 3 no'lu plan notunda "3-Zemin katta yol boyu ticaret yapılabilir" hükmü ile zemin katta ticaret kullanımı öngörülmesinin üst ölçekte 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olmadığı,
- Dava konusu 1 1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 3 no'lu plan notunun plan kararları ile çelişmesi

Söz konusu gerekçeler göz önünde bulundurularak; plansız kalan 3866 ada 3 sayılı parselde yakın çevre meri imar planı kararları ve mevcut durum ihtiyaçları bütüncül olarak değerlendirilerek imar planı çalışması hazırlanması gerekliliği doğmuştur.

Mahkeme kararlarının ortaya koyduğu bu teknik eksiklikler ve iptal sonucunda alanın hukuki ve mekânsal belirsizliğe düşmesi nedeniyle;

- Devam eden kentsel dönüşüm uygulamalarının duraksamaması,
- Deprem sonrası ağır hasar görmüş mevcut yapı stokunun güvenli yapılarla yenilenmesi,
- Hak sahiplerinin mağduriyet yaşamaması,
- Rezerv Yapı Alanı ilanı ile amaçlanan afetlere dayanıklı, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerinin oluşturulması, zorunluluk arz etmektedir.

Bu doğrultuda, 3866 Ada 3 sayılı parselde mevcut durum, çevresel ilişkiler, nüfus ve donatı kapasitesi analizleri bütüncül olarak ele alınmış, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı çerçevesinde plansız kalan alanda imar planı çalışmasının yeniden hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

1.2. PLANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlama alanını oluşturan 3866 Ada 3 parsel üzerinde yer alan yapı; 30.10.2020 tarihinde İzmir İli Seferihisar açıklarında meydana gelen deprem sonucunda ağır hasar görmüş ve sonrasında yıkım işlemleri gerçekleştirilmiştir. Mevcut yapı stokunun kullanım fonksiyonunu yitirmesi ile birlikte hak sahiplerinin mağduriyet yaşamadan güvenli yaşam alanlarına erişebilmesi için söz konusu alanın yerinde dönüşümü temel hedef olarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda; planlama alanında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında; depreme dayanıklı, modern ve sağlıklı yaşam koşullarına sahip, afet risklerine dirençli, kentsel kaliteyi yükselten, konut alanlarının yeniden oluşturulması doğrultusunda plan çalışmaları yürütülmüştür.

Planın hazırlanma sürecinde

- Mevcut durum analizleri (taşınmazın yapı durumu, kullanım özellikleri, mevcut arazi kullanımı),
- Yakın çevre donatı ve ulaşım ilişkileri,

- Yakın çevre doku analizi ve yapılaşma durumu /kararları
- Üst ölçek plan kararları ve meri plan stratejileri,
- Nüfus ve donatı kapasite değerlendirmeleri,
- Teknik altyapı olanakları ve ihtiyacı,
- Mahkeme iptal kararında belirtilen teknik eksiklikler,

bütüncül bir yaklaşımla ele alınmıştır.

Dolayısıyla; hazırlanan bu imar planı çalışmasının temel amacı; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen 3866 Ada 3 parselde deprem sebebiyle yıkılan yapıların, yerinde dönüşüm ilkesi doğrultusunda yeniden inşa edilerek güvenli, sağlıklı ve modern konut alanlarının oluşturulmasını sağlamaktır. Söz konusu plan, İzmir depremi sonrasında yaşanan fiziksel kayıpların giderilmesini, hak sahiplerinin mağduriyet yaşamadan dönüşüm sürecine devam edebilmesini ve mevcut kentsel yaşamın güvenli bir biçimde sürdürülebilmesini hedeflemektedir.

Planın hazırlanmasında; alanda oluşan plansızlık durumunun giderilmesi, dönüşüm uygulamalarının hukuki ve teknik açıdan güvence altına alınması ve hâlihazırda başlamış inşaat faaliyetlerinin sürekliliğinin sağlanması öncelik olarak ele alınmıştır. Bu doğrultuda söz konusu teklif plan, mevcut çevresel ve sosyal dokunun korunarak bölgede yaşayan kullanıcıların yerlerinden edilmeden, aidiyet ilişkilerini sürdürerek yaşamlarına devam etmelerine imkân tanıyacak şekilde geliştirilmiştir.

Plan çalışmaları yürütülürken yakın çevrede bulunan mevcut eğitim, sağlık, yeşil alan ve ticaret fonksiyonlarıyla güçlü erişilebilirlik ilişkileri dikkate alınmış; alanda öngörülen nüfus gelişiminin mevcut donatı kapasitesiyle uyumlu bir biçimde yönetilmesi gözetilmiştir. Böylece alanın büyüklüğüne paralel şekilde, donatı ihtiyacının çevrede karşılanmaya devam edeceği dengeli ve sürdürülebilir bir mekânsal gelişim senaryosu benimsenmiştir.

Sonuç olarak, afet sonrası iyileşme ve yeniden yapılanma sürecinin sağlıklı bir şekilde ilerlemesi ve kamu yararı doğrultusunda dayanıklı, yaşanabilir, çağdaş şehircilik ilkelerine uygun bir kentsel çevrenin oluşturulması kapsamında stratejik bir dönüşüm senaryosu amaçlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN ANALİZLER

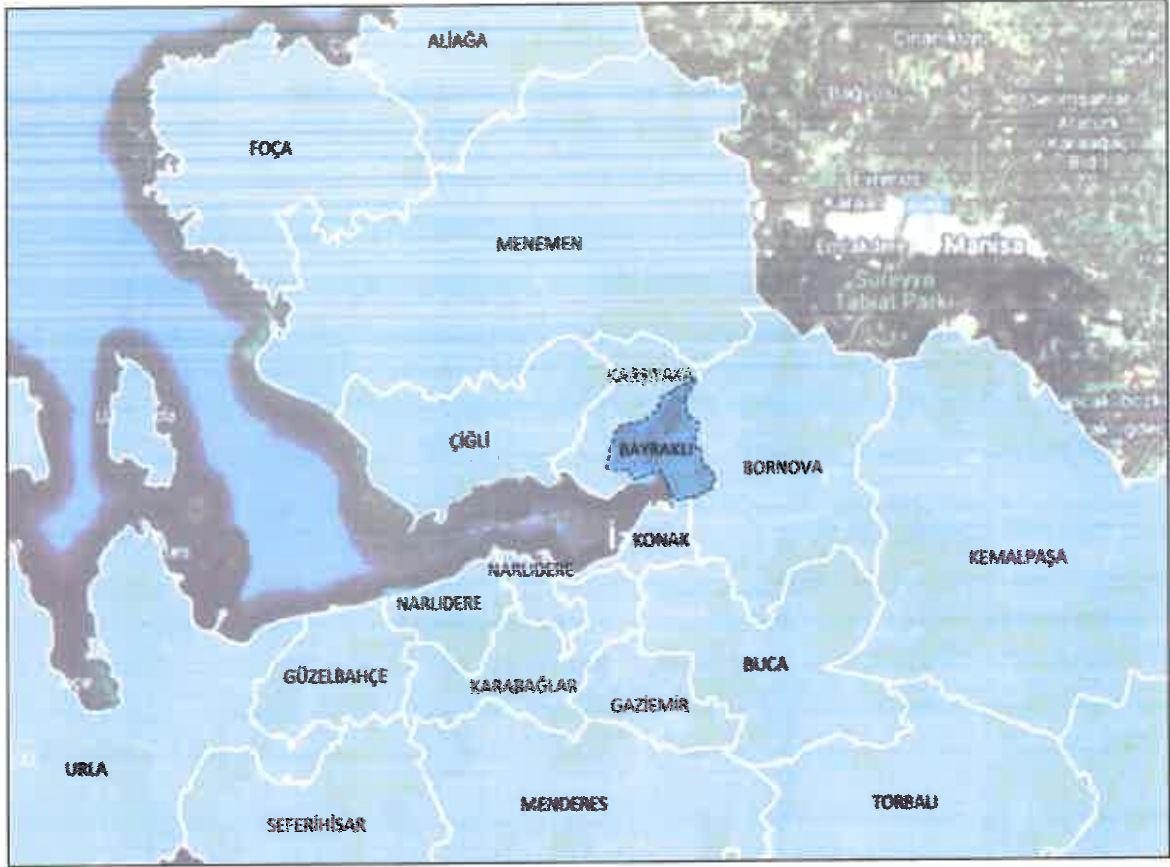
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; İzmir İli, Bayraklı İlçesi'nde yer almaktadır. Bayraklı, İzmir'in merkez ilçelerinden birisidir. Bayraklı, İzmir Körfezi'nin kuzey kıyısında yer almakta olup; Bayraklı İlçesi, İzmir kent bütününün kuzey aksında yer almakta olup doğuda Bornova İlçesi, batıda İzmir Körfezi, kuzeyde Karşıyaka İlçesi ve güneyde Konak İlçesi ile sınırlanmaktadır.



Şekil 1 İzmir İli İdari Yapılanması ve Bayraklı İlçesi Konumu – 1

Planlama alanı, Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mahallesi'nde yer almakta olup; Manavkuyu Mahallesi, Bayraklı İlçesi'nin doğu kesiminde, Ankara Caddesi ile İzmir Çevreyolu (O-30) arasında kalan yerleşim dokusu içerisinde konumlanmaktadır. Mahalle, kuzeyde Osmangazi Mahallesi, güneyde Mansuroğlu Mahallesi, batıda Adalet Mahallesi ve doğuda Bornova İlçesi sınırlarında yer almaktadır.



Şekil 2 İzmir İli İdari Yapılanması ve Bayraklı İlçesi Konumu - 2

Planlama alanı, Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mahallesi'nde yer alan 3866 Ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Söz konusu 3866 ada, 3 parsel (eski 1 parsel) bulunduğu konum itibarıyla Bayraklı'nın yoğun yapılaşmış kısmında; ulaşım akslarına ve ana kentsel dokulara nispeten yakın bir alanda konumlanmaktadır.

Söz konusu planlama alanı, Bayraklı İlçesi'nin ana ulaşım omurgalarından biri olan Sakarya Caddesi üzerinden doğrudan bağlantı almakta olup, bu niteliği ile kent içi ulaşım sistemiyle güçlü bir entegrasyon sağlamaktadır. Ayrıca alan, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yoğun olarak yürütüldüğü bir bölge içerisinde yer alması nedeniyle hem fiziksel çevrenin yenilenmesi hem de bölgesel kentsel gelişme dinamikleri açısından stratejik bir önem taşımaktadır.

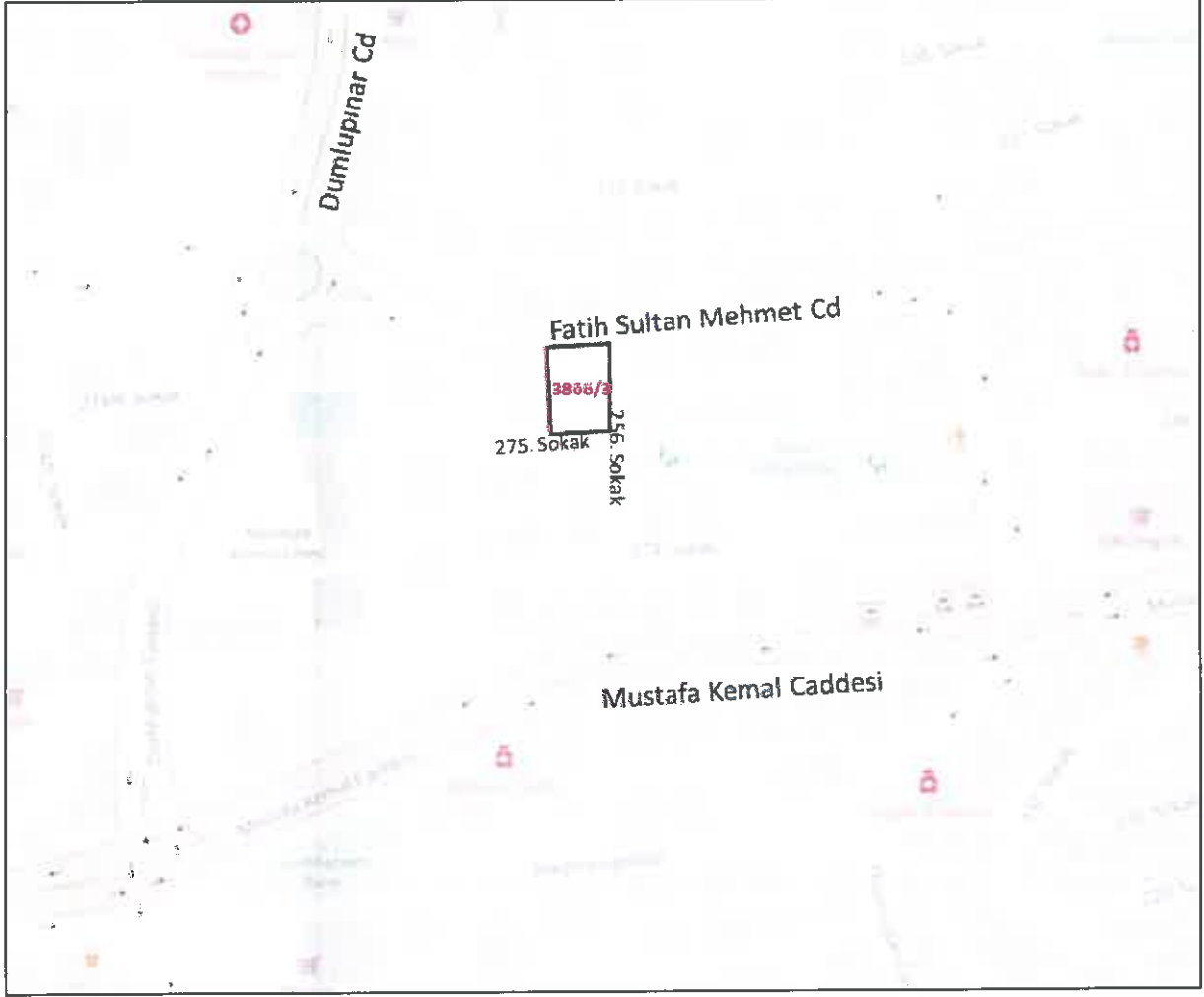
İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mahallesi,
3866 Ada 3 Sayılı Parsel ile İlgili (Rezerv Yapı Alanı) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 3 Planlama Alanının Kenti İçerisindeki Konumu



Şekil 4 3866 Ada 3 sayılı parsel

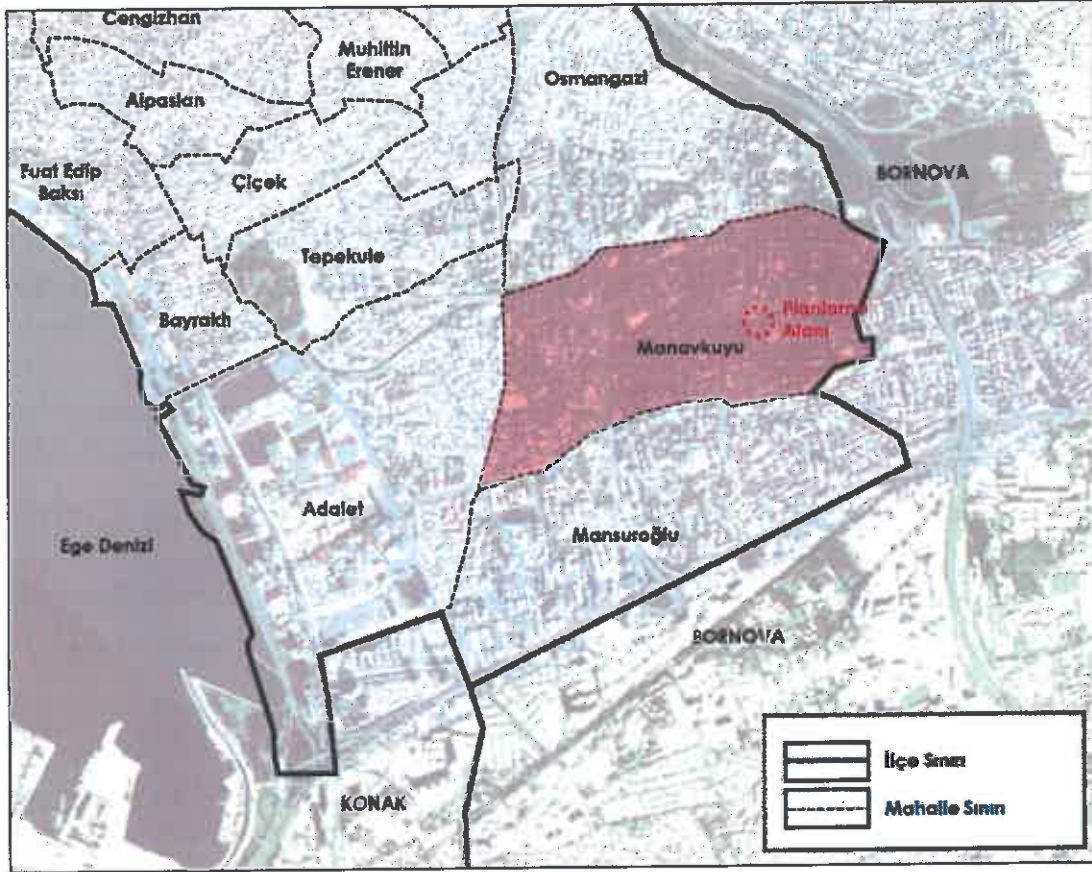


Şekil 6 Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım İlişkileri

Söz konusu parşel Fatih Sultan Mehmet Caddesi'nin güneyinde, Fatih Sultan Mehmet Caddesi'nin kuzeyinde ve Dumlupınar Caddesi'nin batısında yer almaktadır. Söz konusu 3866 ada 3 nolu parşel Fatih Sultan Mehmet Caddesi, 275. Sokak ve 256. Sokak üzerinden mahreç almaktadır.

2.3. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Planlama alanı, İzmir iline bağlı toplam 30 ilçeden biri olan Bayraklı İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bayraklı, İzmir'in nüfus büyüklüğü açısından 6. büyük ilçesi olup, ilçe genelinde 24 mahalle bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı ise Manavkuyu Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.



Şekil 7 Planlama Alanı İlçe ve Mahalle Sınırları

Ayrıca; İzmir İli, Bayraklı ilçesi Manavkuyu Mahallesi'nde yer alan 3866 Ada 3 sayılı parsel sınırları içerisinde yaklaşık 0,16 hektarlık alan Bakanlık Makamının 22.05.2023 tarihli ve 6466206 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca rezerv yapı alanı ilan edilmiştir. Planlama alanı sınırları Bakanlık Oluru ile belirlenen "Rezerv Yapı Alanı" sınırlarına göre belirlenmiştir.

2.4. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDEKİ DEĞİŞİMİ

Planlama alanı ve yakın çevresine ilişkin; 2000 yılı, 2008 yılı, 2016 yılı ve 2025 yılına ilişkin hava fotoğrafları incelendiğinde 2000, 2008 ve 2016 yıllarında taşınmaz üzerinde 1 adet yapının olduğu görülmektedir. Ancak 30.10.2020 tarihinde İzmir Seferihisar açıklarında meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle; söz konusu parsel üzerindeki yapı ağır hasar görmüş ve neticesinde yıkılmıştır. Dolayısıyla mevcut durumda 2025 yılı hava fotoğrafında da görüldüğü üzere herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 8 Planlama Alanına ilişkin 2000, 2008, 2016 ve 2025 yılları Uydu Görüntüsü

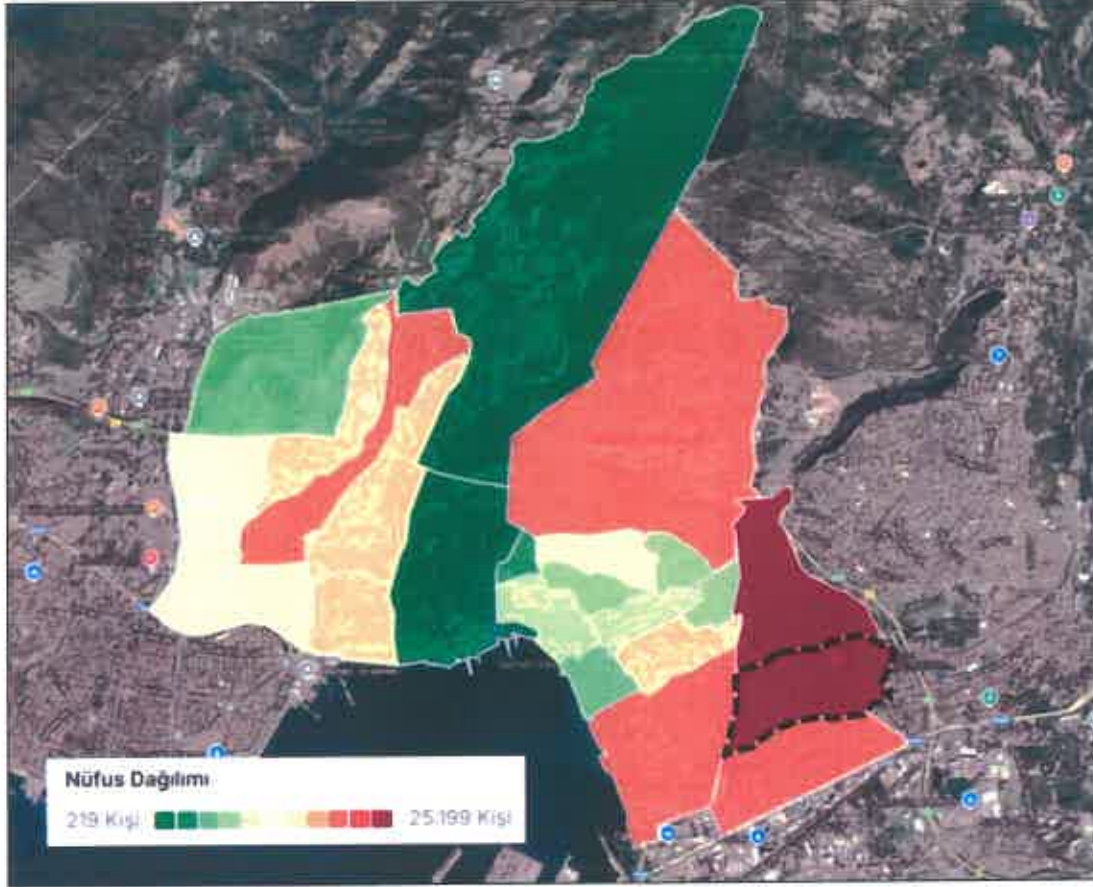
30.10.2020 tarihinde İzmir Seferihisar açıklarında meydana gelen deprem öncesinde planlama alanı üzerinde 1 adet 8 katlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı zemin katta ticaret üst katlarda ise konut fonksiyonuna sahiptir.



Şekil 9 30.10.2020 Seferihisar açıklarında meydana gelen deprem öncesi planlama alanında yer alan yapıya ilişkin görseller

2.5. DEMOGRAFİK YAPI

TÜİK verilerine göre İzmir ilinin 2024 yılı nüfusu 4.493.242 kişidir. Planlama alanının bulunduğu Bayraklı İlçesi ise 299.859 kişilik nüfusu ile İzmir genelinde nüfus büyüklüğü açısından 6. sırada yer almaktadır.



Şekil 10 İzmir İli, İlçe Nüfus Dağılımı

Planlama alanının bulunduğu Manavkuyu Mahallesi, 24.299 kişilik nüfusu ile Bayraklı İlçesi'nin en kalabalık ikinci mahallesidir. Manavkuyu Mahallesi'nin 2008–2024 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun 2020 yılına kadar genel olarak artış eğiliminde olduğu veya küçük dalgalanmalar gösterdiği, 2020 yılından itibaren ise düşüş eğilimine geçtiği gözlenmektedir.

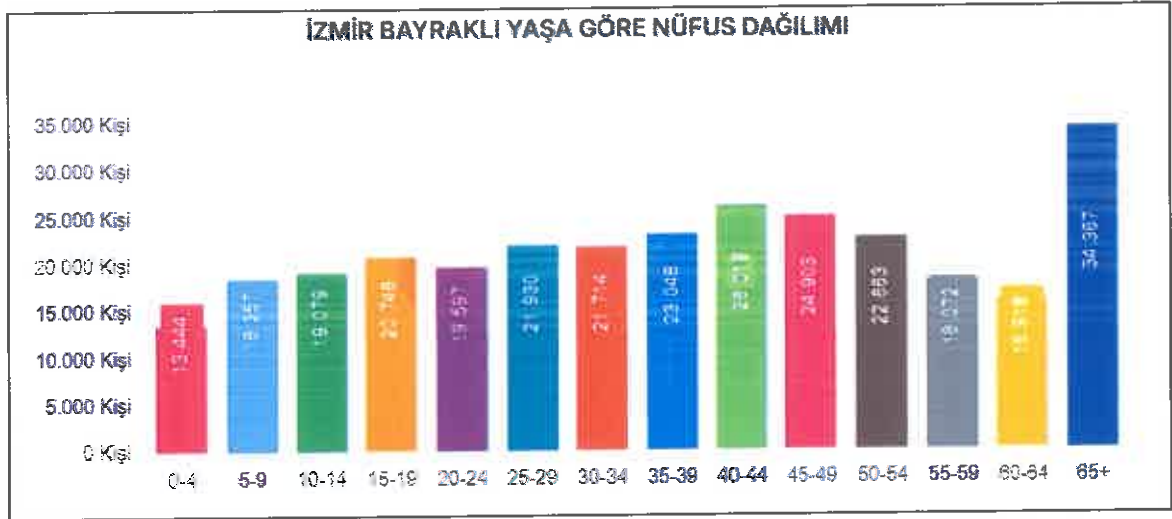
Tablo 1 Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK)

Yıl	İzmir Nüfusu	Bayraklı Nüfusu	Manavkuyu Mahallesi
2024	4.493.242	299.859	24.299
2023	4.479.525	300.949	24.755
2022	4.462.056	298.519	25.749
2021	4.425.789	296.839	26.122
2020	4.394.694	306.988	30.222
2019	4.367.251	312.264	31.958
2018	4.320.519	311.524	32.006
2017	4.279.677	314.402	32.068
2016	4.223.545	314.008	31.821
2015	4.168.415	312.263	31.731
2014	4.113.072	310.765	31.616
2013	4.061.074	310.656	31.942
2012	4.005.459	309.137	31.690
2011	3.965.232	309.147	31.547
2010	3.948.848	307.898	31.632
2009	3.868.308	306.427	31.513
2008	3.795.978	303.816	31.579

2.6. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

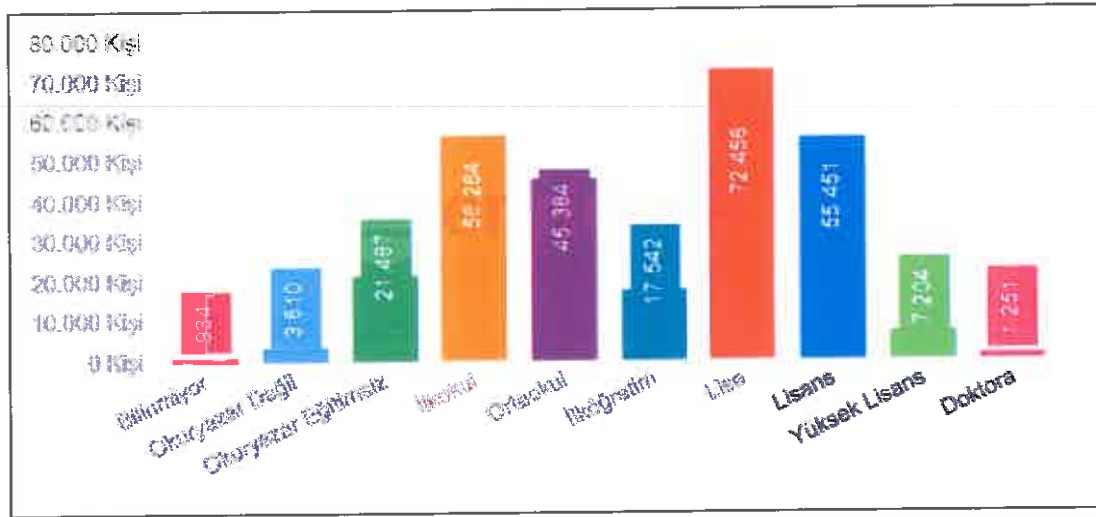
Bayraklı İlçesi, İzmir kentsel bütünlüğü içerisinde konut, ticaret ve hizmet işlevlerinin yoğunlaştığı önemli merkezlerden biridir. İlçenin İzmir Körfezi'ne ve ana ulaşım akslarına yakın konumu, nüfusun ve ekonomik faaliyetlerin giderek artmasına zemin hazırlamıştır. Bu nedenle ilçede tarımsal üretim neredeyse bulunmamakta; ekonomik yapı ağırlıklı olarak hizmet sektörüne dayanmaktadır.

Bayraklı ilçesinde büyük ölçüde gecekondü tipi, plansız yerleşim alanları hâkimdir. Özellikle Bayraklı İskelesi'nden Osmangazi Mahallesi'ne kadar uzanan geniş bir bantta bu düzensiz yapılaşma karakteri belirgindir. Bu çevrede yaşayan halkın önemli bir kısmı göç kökenli olup, ekonomik yönden nispeten düşük gelir düzeyine sahip işçi ailelerinden oluşmaktadır. Memur, sanatkâr veya tüccar gibi istihdam grupları da mevcuttur. Öte yandan ilçenin Bornova ve Karşıyaka yönlerine uzanan yerleşim bölgelerinde daha düzenli yapılaşma örnekleri görülmektedir. Yeni yapılan site-tipi apartmanlar bu alanlarda yoğunlaşmıştır. Bu yerleşimlerde yaşayan halkın gelir ve eğitim düzeyi daha yüksek olup, memur ve özel sektör çalışanları ağırlıktadır.



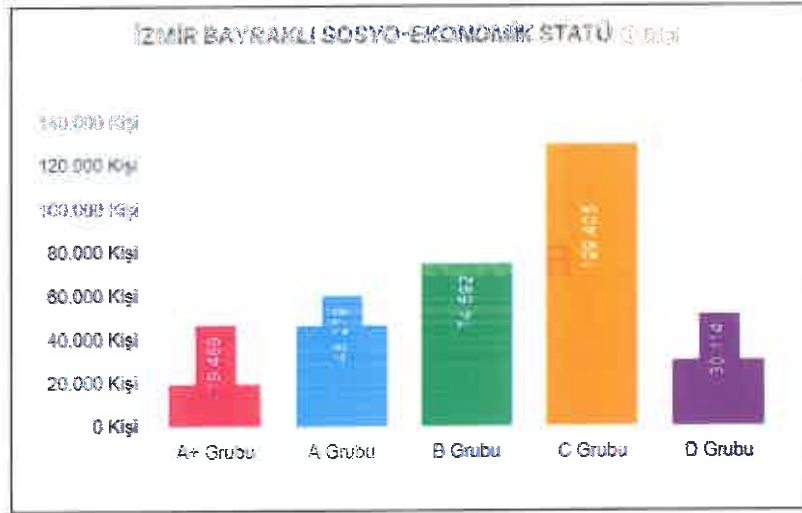
Şekil 11 Yaşa Göre Nüfus Dağılımları (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)

Planlama alanının yer aldığı Bayraklı ilçesinin nüfus dağılımı incelendiğinde; 34.367 kişi ile 65 ve üzeri yaş grubunun ağırlıklı olduğu ikinci sırada 26.019 kişi ile 40-44 yaş grubunun ağırlıklı olduğu görülmektedir.



Şekil 12 Eğitim Düzeyi (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)

Bayraklı İlçesinin eğitim düzeyi incelendiğinde, ilçe nüfusunun ağırlıklı olarak (yaklaşık %24,2'si) Lise düzeyi eğitime sahip olduğu görülmektedir. İlçe nüfusunun %23'ü ise Üniversite ve üzeri eğitim seviyesine sahiptir.



Şekil 13 Sosyo Ekonomik Statü (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)

Sosyo Ekonomik Statü (SES), insanları ekonomik ve sosyal statülerine göre gruplayabilmektir. A, B, C1, C2, D, E isimleriyle altı gruptan oluşur. A (en üst); sosyal elit tabaka, soylu aileler, serveti en az 2-3 nesilden gelenler, büyük sanayiciler, üst düzey yöneticiler ve ünlü serbest meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşur. B (üstün altı); yeni zengin olan bu grup, özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır. C1 (ortanın üstü); profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerinden oluşan bu grup C2 ile beraber ülke genelinin büyük bir bölümünü oluştururlar. C2 (ortanın altı); beyaz yakalı çalışanlar (memurlar ve işçiler) ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır. D (altın üstü); mavi yakalı çalışanlar, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır. E (altın altı); kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan gruptur.¹

Bayraklı İlçesi Sosyo Ekonomik Statüsü incelendiğinde; C grubu sosyo ekonomik statüye sahip grubun 129.405 kişi ve %43,2 oranı ile daha fazla olduğu görülmektedir. Bu yoğunlaşmayı sırasıyla 74.592 kişi B grubu ve 46.279 kişi ile C grubu takip etmektedir.

¹ <https://www.theadx.com/>

2.7. YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde; konu alanın meskûn konut alanları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Planlama alanı; Ege Üniversitesi'ne yaklaşık 1,8 km mesafede, Forum Bornova Alışveriş Merkezine yaklaşık 1,5 km mesafede, Aşık Veysel Rekreasyon Alanına yaklaşık 1 km mesafede, İzmir Limanı'na yaklaşık 3,7 km mesafede, Kültürpark'a yaklaşık 4,4 km mesafede yer almaktadır.

Planlama alanı, Ankara Caddesi ile İzmir Çevreyolu (O-30) arasında kalan meskûn doku içerisinde yer almakla beraber kuzeyde Osmangazi Mahallesi, batıda Adalet Mahallesi, güneyde Mansuroğlu ve doğuda Bornova İlçesi sınırlarına yakın ve önemli odaklarla çevrili stratejik bir konumda yer almaktadır.

Ayrıca planlama alanı Bayraklı İlçesi özelinde bakıldığında özellikle son 5 yıl içerisinde kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızlandığı bir bölgede yer almaktadır. Bu bağlamda yakın çevresinde yıkılıp yeniden inşa sürecine giren birçok alan bulunmaktadır.



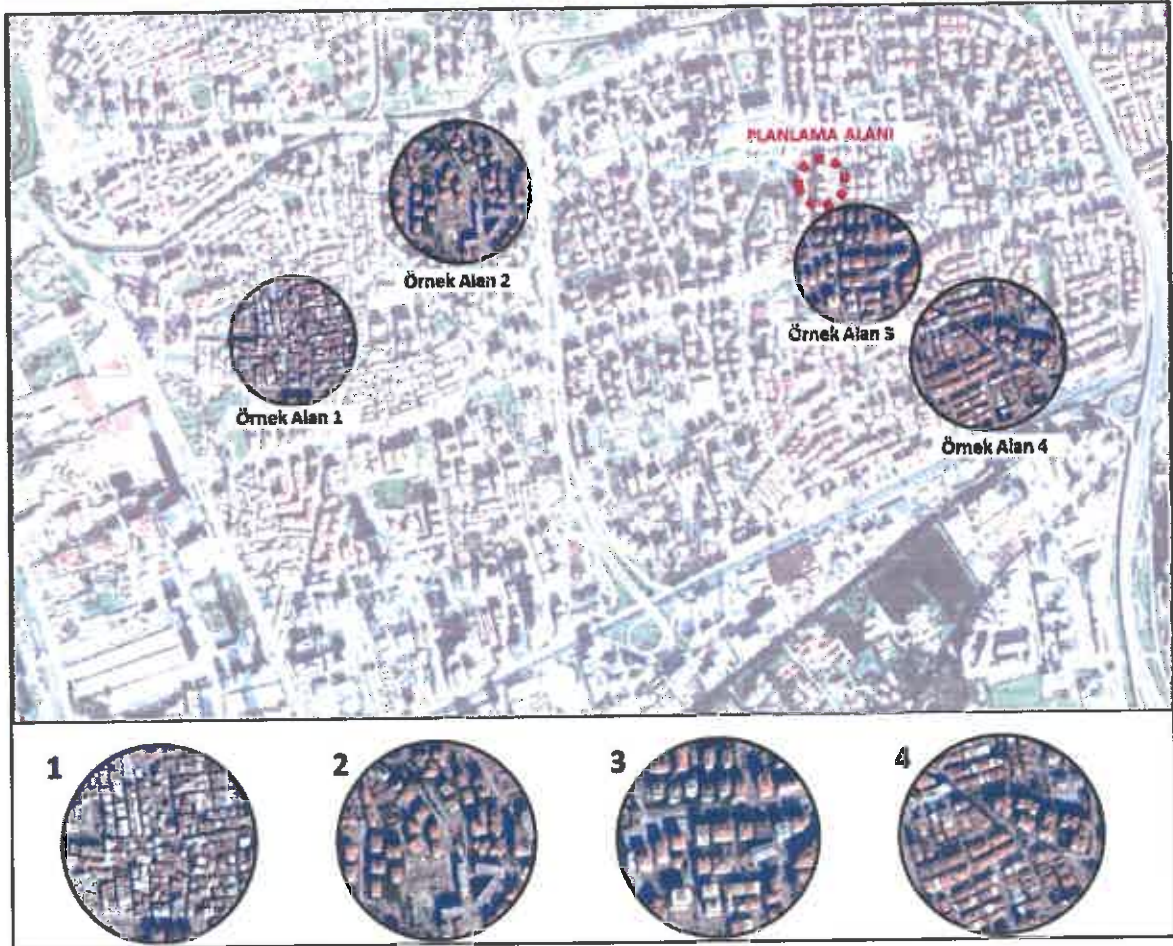
Şekil 14 Planlama Alanı Yakın Çevresi

2.8. DOKU ANALİZİ

Planlama alanının çevresindeki farklı kentsel dokular analiz edilerek çevre yapılaşma koşulları ve donatı alanlarının yeterliliği incelenmiştir. Mevcut Konut alanlarında eksik olan sosyal altyapı alanları tespit edilerek planlama alanı içerisinde bu eksikliklerin giderilmesi ve çevresine de hizmet eden bir kentsel doku kurgusu oluşturulması amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda planlama alanının yakın çevresinde 4 farklı konut alanı seçilmiştir. Bunlar sırasıyla;

- Örnek Alan 1 – Adalet Mahallesi
- Örnek Alan 2 – Manavkuyu Mahallesi
- Örnek Alan 3 - Manavkuyu Mahallesi
- Örnek Alan 4 - Mansuroğlu Mahallesi

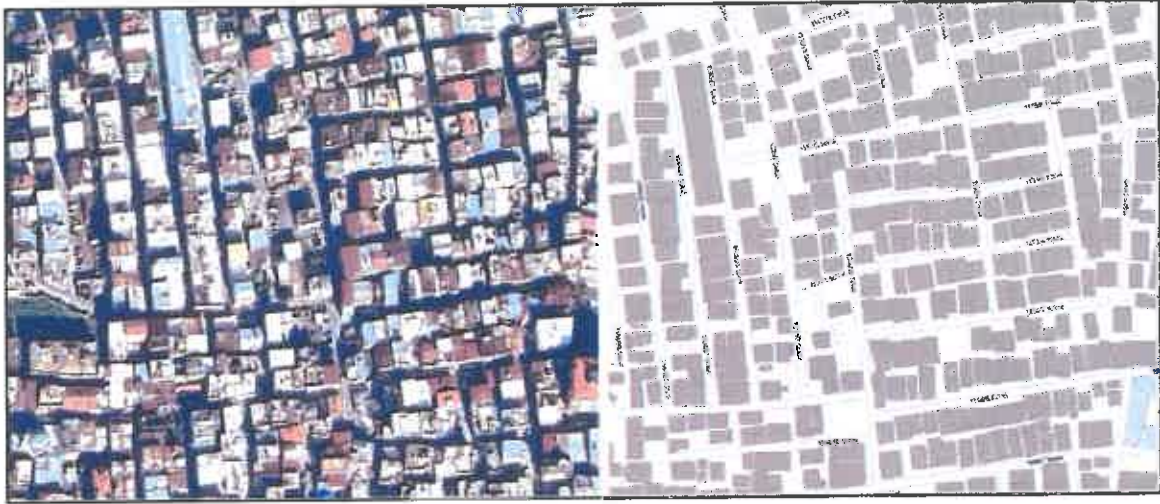


Şekil 16 Doku Analizi Bölgeleri

Örnek Alan 1 : Adalet Mahallesi

Adalet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan örnek alanın mevcut fiziki dokusu incelendiğinde, düşük katlı ve düzensiz yapılaşma örneklerinin yoğun olduğu görülmektedir. Mevcut yapılar, planlı gelişme ilkeleriyle uyumlu olmayan, düşük katlı ve parsel ölçeğinde farklılık gösteren bir yapı karakteri sergilemektedir.

Meri imar planında alan için Ayrık Nizam, 10 Kat, TAKS: 0.40 ve KAKS: 3.50 yapılaşma koşulları belirlenmiş olmasına rağmen, fiili durumda bitişik nizam formunda ve 2-4 kat arasında değişen yapılaşma bulunmaktadır.



Şekil 17 Örnek Alan 1 - Doku Analizi



Şekil 18 Örnek Alan 1'e İlişkin Fotoğraflar

Örnek Alan 2 : Manavkuyu Mahallesi

Manavkuyu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan örnek alanın mevcut fiziki dokusu incelendiğinde, ayırık nizamda ve 8 katlı yapıların hâkim olduğu bir yerleşim düzeni göze çarpmaktadır. Yapı adalarında genel olarak planlı bir gelişim eğilimi bulunmakta olup, mevcut yapı yoğunluğu ve kat yükseklikleri mahalle genelindeki yapı karakteriyle uyumludur. Meri imar planında söz konusu alan için Ayırık Nizam, 8 Kat, TAKS: 0.25 ve KAKS: 2.00 yapılaşma koşulları belirlenmiştir.



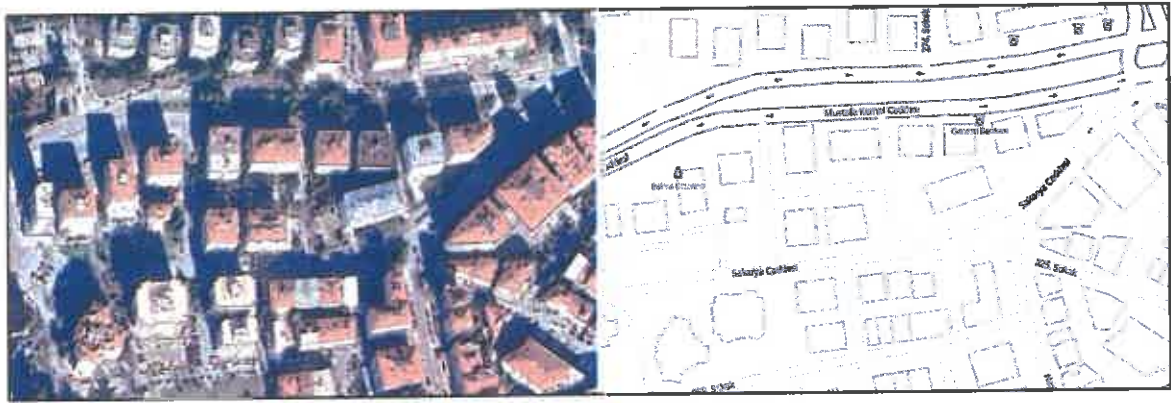
Şekil 19 Örnek Alan 2 - Doku Analizi



Şekil 20 Örnek Alan 2'ye İlişkin Fotoğraflar

Örnek Alan 3 : Manavkuyu Mahallesi

Manavkuyu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan örnek alanın mevcut fiziki dokusu incelendiğinde ayırık nizamda ve 8 katlı yapıların hâkim olduğu yapı yoğunluğu daha yüksek bir yerleşim düzeni göze çarpmaktadır. Meri imar planında söz konusu alan için Ayırık Nizam, 8 Kat, TAKS: 0.60 ve KAKS: 2.40 yapılaşma koşulları belirlenmiştir.



Şekil 21 Örnek Alan 3 - Doku Analizi



Şekil 22 Örnek Alan 3'e İlişkin Fotoğraflar

Örnek Alan 4 : Mansuroğlu Mahallesi

Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan örnek alanın mevcut fiziki dokusu incelendiğinde; blok nizamda yapılaşmış ve 4-5 katlı yapıların baskın olduğu bir yerleşim formu dikkat çekmektedir. Mevcut imar planında ise alan için Blok Nizam, 4 Kat yapılaşma koşulları öngörülmüş olup, fiili durumun plan kararlarıyla büyük ölçüde paralellik gösterdiği görülmektedir.



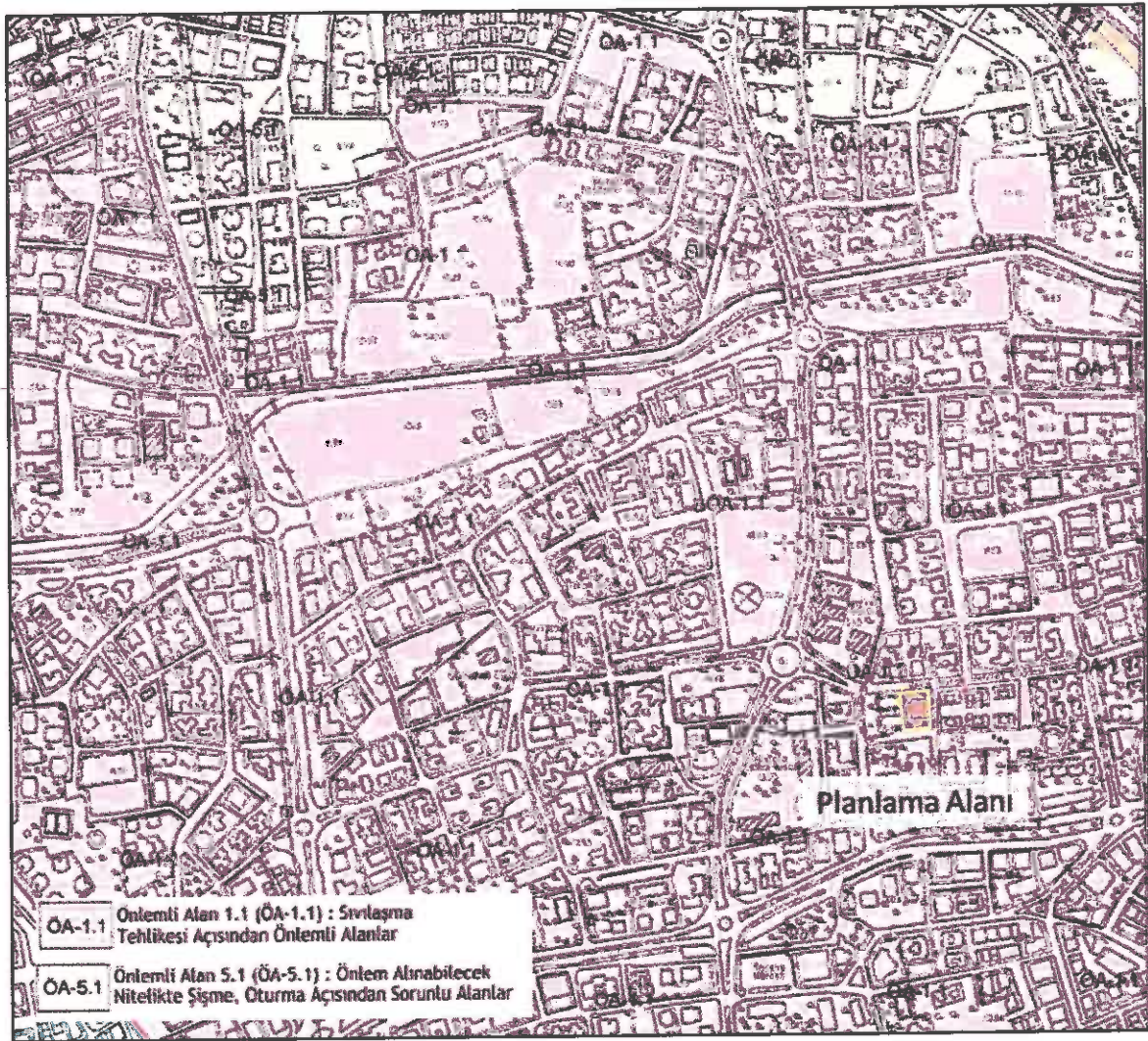
Şekil 23 Örnek Alan 4 - Doku Analizi



Şekil 24 Örnek Alan 4'e İlişkin Fotoğraflar

2.9. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.03.2022 tarihinde "İzmir İli, Bayraklı İlçesinde Yaklaşık 455 Hektar Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" onaylanmıştır. Planlama alanını oluşturan 3962 ada 1 parsel, söz konusu imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından "**Önemli Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar**"da kalmaktadır.



Şekil 25 Yerleşime Uygunluk Haritası

İzmir İli, Bayraklı İlçesinde Yaklaşık 455 Hektar Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme

Etüt Raporu'nun Sonuç ve Öneriler kısmında Önemli Alan (ÖA-1.1) Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar ile ilgili olarak;

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

Bu alanlarda;

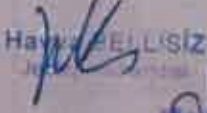
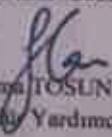
- İnceleme alanında sivilaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sivilaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre gerekli zemin iyileştirilmesi yoluyla yanıl yayılma ve sivilaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sivilaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Temel derinliği değıştirmede sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Şişen zeminlerin kaldırılması,
- Şişen zeminlerin yapısının değıştirilmesi (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerde 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 hesaplamalarında 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 ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin,

şışme, oturma, taşıma gücü sivilaşma 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 taşıtılmalıdır.
- İnşaat kazıları esnasında oluşacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Planlama aşamasında güncel DSİ/İZSU görüşleri alınmalı, bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

ifadeleri yer almaktadır.

Izmir İli, Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mahallesi,
3866 Ada 3 Sayılı Parselle İlişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İL	: İzmir	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müteallif mühendis/timaya aittir.   KISA Mühendislik ve İnşaat
İLÇE	: Bayraklı	
BELDE	:	
KÖY/MAH	:	
PAFTA	: 1/5000 Ölçekli 4 adet ve 1/1000 ölçekli adet 24 adet paftadaki 455 hektarlık alan	
ADA	:	
PARSEL	:	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  HAYATİ ELLİSİZ Jeo Teknik Uzmanı  MUSTAFA YILDIRIM Jeo Teknik Uzmanı  HATİCE ÇELİK Jeo Teknik Uzmanı  MUSTAFA YILDIRIM Jeo Teknik Uzmanı		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onaymıştır. 16.03.2022  Dr. Aytepe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı V. 16.03.2022  Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı V. ONAY 16/3/2022  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Şekil 26 İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

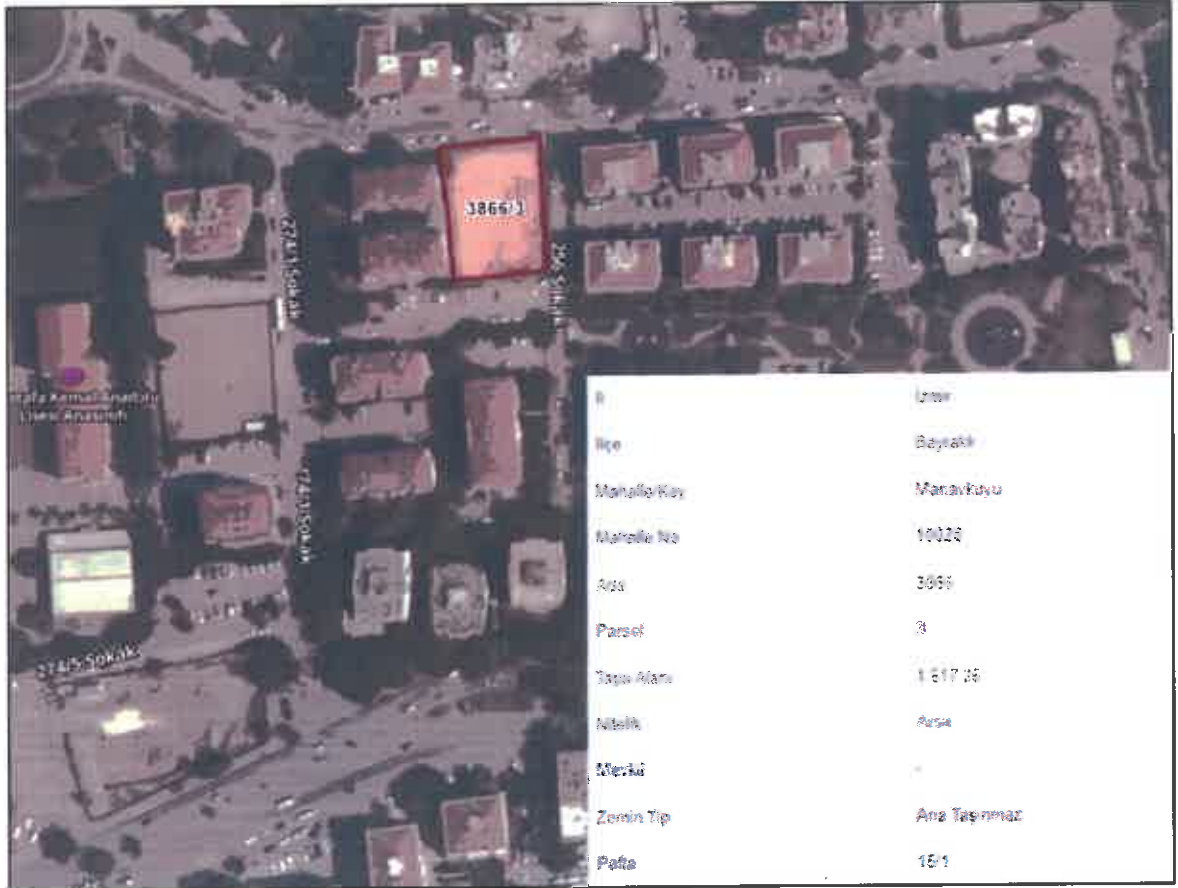
2.10. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını oluşturan Manavkuyu Mahallesi 3866 Ada 3 sayılı parsel 1,517.25 m² büyüklüğünde olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Planlama alanını oluşturan parsel rezerv yapı alanı ilan edildiğinden söz konusu parsellerdeki uygulamaya ilişkin işlemler "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yapılmaktadır.

Tablo 2 Mülkiyet Alan Dağılımı

ADA/PARSEL	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	MÜLKİYET
3866/3 PARSEL	1,517.25 m ²	MALİYE HAZİNESİ



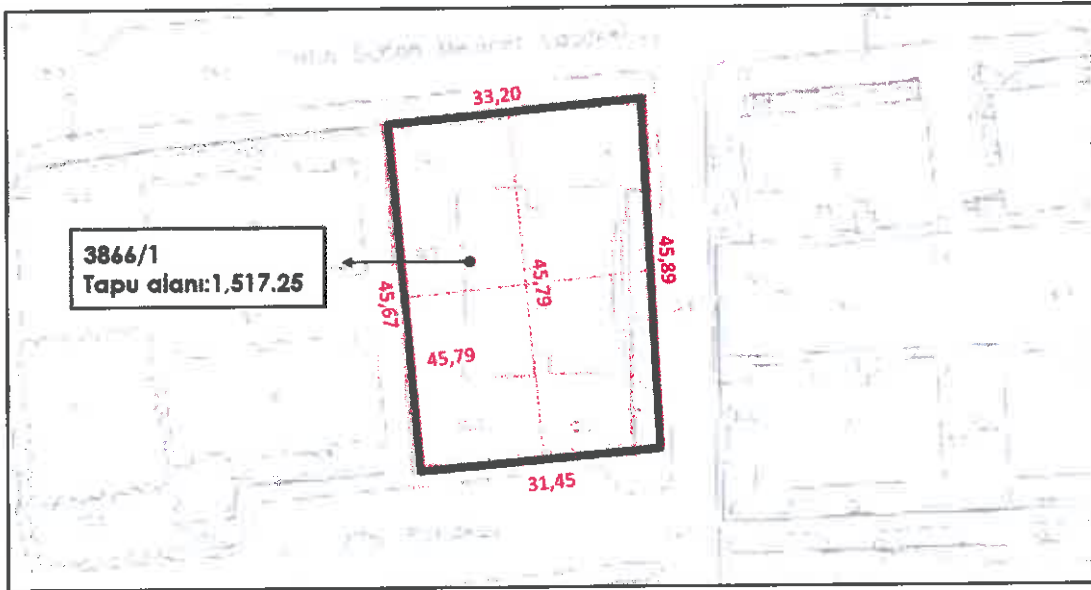
Şekil 27 Kadastral Durum (TKGM)

2.11. PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

30.10.2020 tarihinde İzmir Seferihisar açıklarında meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle; planlama alanında yer alan yapı ağır hasar görmüş ve neticesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılmıştır. Fiili durumda ise parşel üzerinde inşaat aşamasında bulunan 1 adet yapı bulunmaktadır.



Şekil 28 Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü (2025 yılı)



Şekil 29 Parşel Geometrisi

2.12. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Planlama alanına ilişkin farklı çekim yönlerinden fotoğraf analizi yapılmıştır.



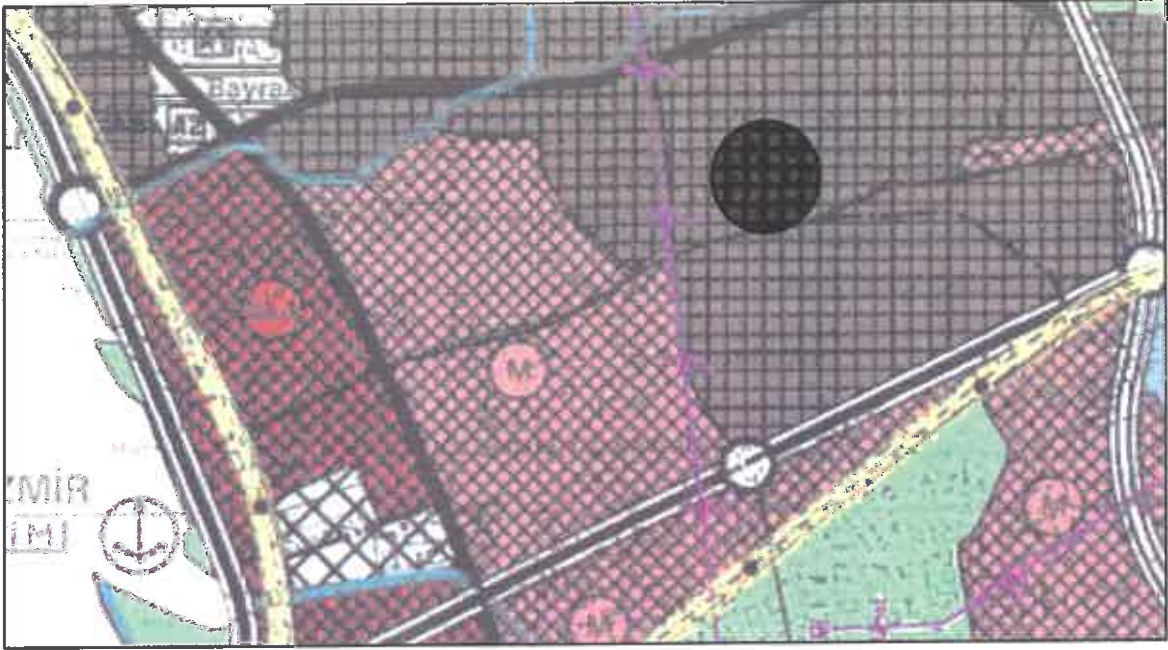
Şekil 30 Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf Çekim Yönleri



Şekil 31 Alana İlişkin Fotoğraflar



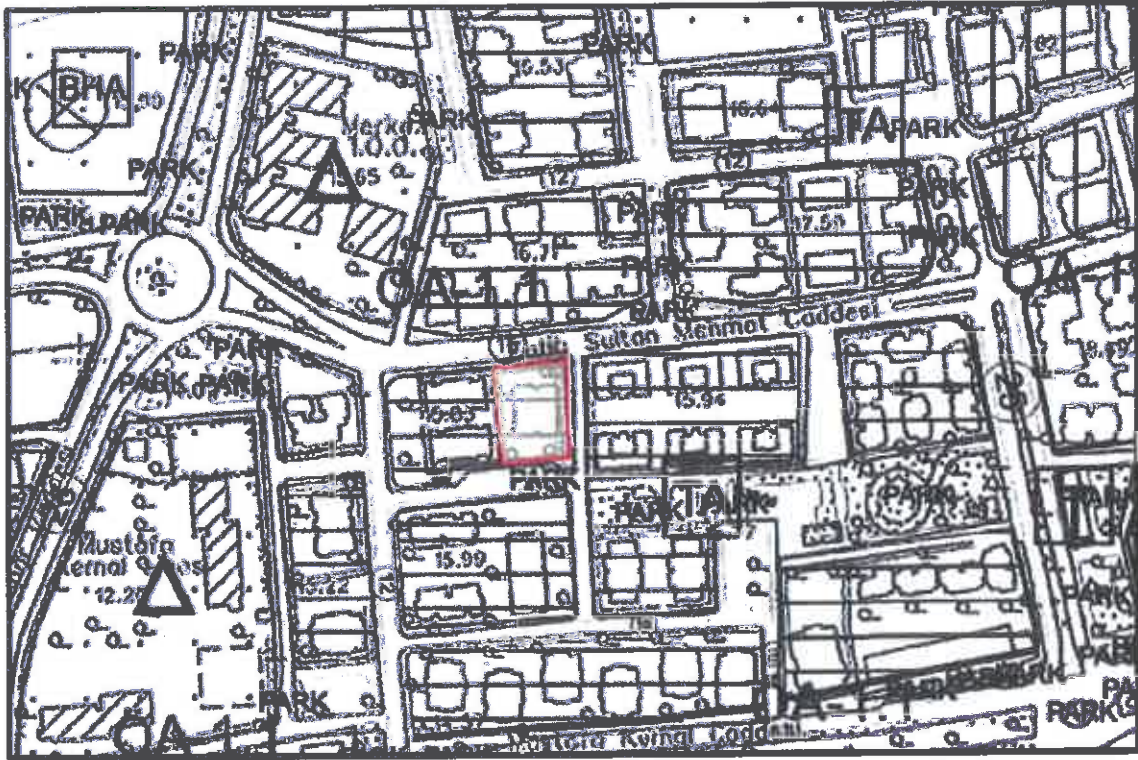
Şekil-32 Alana İlgili Fotoğraflar



Şekil 34 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Bornova Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.

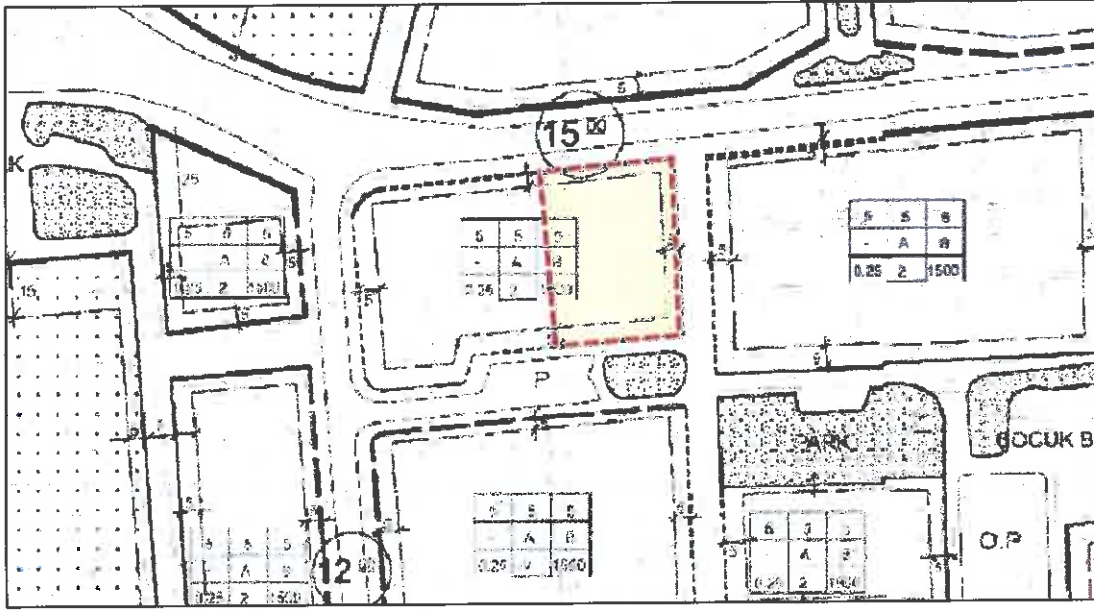


Şekil 35 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin meri Uygulama İmar Planı süreci incelendiğinde;

Söz konusu 3866 Ada 3 parsel 17.08.1983 tasdik tarihli Bornova Uygulama İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" fonksiyonunda, yapılaşma koşulları ayırık nizam, Hmax: 8 kat, TAKS:0.25, KAKS:2.00 olarak belirlenmiş olup ön, arka ve yan bahçe mesafeleri de 5 metre olarak planlıdır.



Şekil 36 17.08.1983 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı

Ancak söz konusu parselle ilişkin rezerv yapı alanı ilanı sürecini takiben; 09.05.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından sayılı İmar Kanunu'nun 9 maddesi, 1 no.lu cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümleri çerçevesinde "İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mahallesi, 3866 ada, 1 sayılı parselle ilişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliğinde; "Yençok: Zemin+7 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı " plan kararı öngörülmüştür.

Ancak planlama alanında; İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2024/1218 esas ve 2025/976 kararı ile söz konusu Uygulama İmar Planı değişikliği iptal edilmiş olup **alan plansız kalmıştır.**

4. YASAL DAYANAK VE YETKİ DEĞERLENDİRMESİ

İzmir İli, Bayraklı ilçesi Manavkuyu Mahallesi'nde yer alan 3866 Ada 3 sayılı parsel sınırları içerisinde yaklaşık 0,16 hektarlık alan Bakanlık Makamının 22.05.2023 tarihli ve 6466206 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca rezerv yapı alanı ilan edilmiştir.

Rezerv yapı alanı ilan edilen 3866 Ada 3 sayılı parsel 14.04.2022 tarihli "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Arasında 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü" kapsamında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş görevlendirilmiştir.

Dolayısıyla planlama alanının Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiş olması sonucu söz konusu alanda yetki, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndadır.

Nitekim; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun;

Madde 2, c Bendinde;

"Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,"

Madde 6, 6. Bendinde;

"Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki **planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.**"

olarak ifade edilmektedir.

Ayrıca; **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 11'de;**

"İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde, planlanan alanın veya bölgenin özellikleri ile gelecekteki gereksinimler dikkate alınarak, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." Olarak belirtilmiştir.

Ancak; aynı Yönetmelik'in Ek-2 – "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nın açıklamalar kısmında yer alan 11. Maddede;

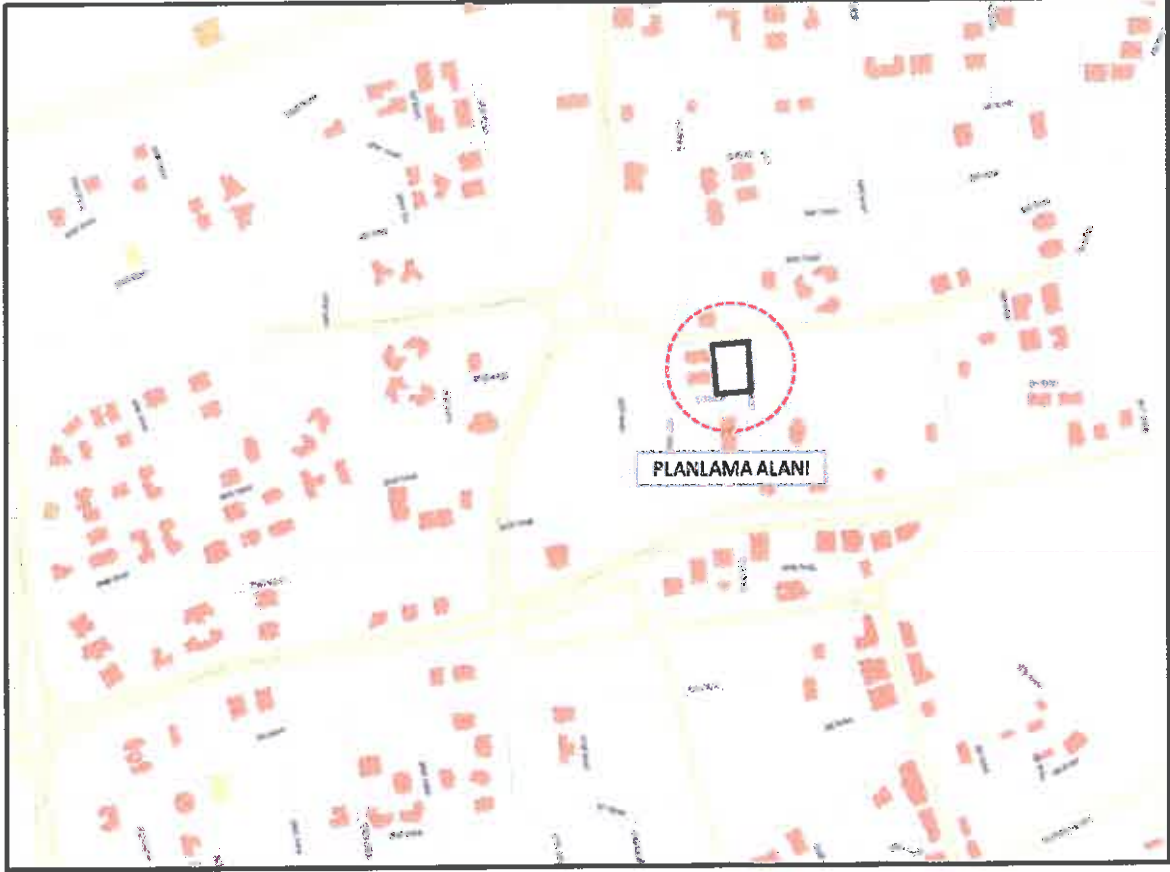
"6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararları ile belirlenen standartlar ve gösterimler; planda veya ilgili yönetmelikte tanımlanmamış ise ve gerekli görölmesi halinde, bu standartlar uygulanır."

Bu kapsamda ele alındığında; Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiş planlama alanında, meri uygulama imar planının iptal edilmesiyle birlikte oluşan plansızlık durumu, devam eden kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hukuki ve teknik açıdan risk altına girmesine neden olmuştur. Alanda **filili olarak başlamış ve ruhsat süreçleri tamamlanmış** kentsel dönüşüm uygulamalarının sekteye uğramaması, hak sahiplerinin kazanılmış haklarının korunması ve mağduriyetlerin önlenmesi amacıyla söz konusu plan teklifi hazırlanmıştır.

Bu plan teklifi ile, deprem sonrası ortaya çıkan acil ve zorunlu dönüşüm ihtiyacı gözetilerek, yapı üretim sürecinin kesintisiz devam etmesi sağlanarak; modern, güvenli ve afetlere dirençli bir yaşam çevresi oluşturulması yönünde 6306 sayılı Kanun'un amaçlarına uygun bir planlama yaklaşımı benimsenmektedir. Böylelikle hem kamu yararı hem de yerinde dönüşüm ilkeleri doğrultusunda, dönüşüm sürecinin sürdürülebilirliği şehircilik esaslanyla uyumlu olarak güvence altına alınacaktır.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE PLANLAMA YAKLAŞIMI

Planlama alanı, 30 Ekim 2020 İzmir Depremi sonrasında ağır hasar gören yapıların bulunduğu bir bölgede yer almakta olup, 3866 ada 3 parsel üzerinde bulunan mevcut bina da deprem etkisiyle "ağır hasarlı" olarak tespit edilmiş ve yıkılmıştır.



Şekil 37 Planlama Alanı Çevresindeki Riskli Yapı Analizi

Afet riski nedeniyle yıkımı gerçekleştirilen yapı, alanda yürütülen dönüşüm sürecinin ilk uygulamalarından biri olmuş ve söz konusu bölgede imar planları ile de süreç desteklenmiştir.

Ancak söz konusu parselle ilişkin meri uygulama imar planının iptali ile birlikte dönüşüm uygulamasının imar planı kısmı duraksamış ve devam eden inşaat faaliyetleri ile hak sahiplerinin kazanımları risk altına girmiştir. Dolayısıyla alanın Rezerv Yapı Alanı ilanı sonrasında, planlama sürecinin yeniden ele alınması;

alandaki dönüşümün hukuki ve teknik olarak güvence altına alınması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

Bu çerçevede hazırlanan kentsel dönüşüm senaryosunda temel hedefler:

- **Deprem riski taşıyan yapı stokunun** hızlı ve güvenli biçimde yenilenmesi,
- Yıkılan ağır hasarlı yapının yerine **güçlü taşıyıcı sistemlere sahip**, güncel deprem yönetmeliğine uygun yapı üretiminin tamamlanması,
- Ruhsatlı olarak inşaat süreci başlamış yapının **plan kararlarıyla uyumlandırılarak** hak kaybının önlenmesi,
- Mevcut maliklerin **yerinde dönüşüm** esasları kapsamında barınma haklarının korunması,
- Parseldeki kullanımın daha **sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir** bir çevre standardına kavuşturulmasıdır.
- Söz konusu dönüşümün küçük ölçekli olması itibarıyla parselde yaşayacak nüfusun **donatı ihtiyacını yakın çevreden sağlaması**

Uygulanacak dönüşüm modelinde:

1. Hak sahiplerinin mevcut kazanımları korunacak, mülkiyet ve bağımsız bölüm haklarında herhangi bir kayıp yaşanmayacaktır.
2. Alanın kapasitesi göz önüne alınarak kamu yararı gözetilen bir yerleşim modeli oluşturulacaktır.
3. Tüm tasarım ve inşaa faaliyetleri **6306 sayılı Kanun** kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkisinde yürütülecektir.

Ayrıca söz konusu dönüşüm uygulaması, **küçük ölçekli ve tek bir parsel** üzerinde gerçekleştirilmekte olup, planlama alanında sınırlı sayıda nüfus barındıracak bir konut gelişimi öngörülmektedir. Bu nedenle alanın donatı yükü, mevcut kentsel hizmet alanlarının yer aldığı yakın çevre tarafından karşılanacaktır.

Nitekim 2.5. Demografik Yapı başlığında da ortaya konulduğu üzere; planlama alanının bulunduğu Manavkuyu Mahallesi'nin nüfusu 2020 yılından itibaren

düşüş eğilimine girmiş olup, söz konusu nüfus azalışı bölgedeki mevcut donatı kapasitesinin halen karşılanabilir seviyede olduğunu göstermektedir.

Bu kapsamda; yapılan erişilebilirlik analizleri ve yerinde incelemeler sonucunda, planlama alanının çevresinde ilk 500 metrelik yürüme mesafesinde yer alan eğitim, sağlık, dini tesisler, sosyal tesisler, parklar, açık spor alanları ve ticaret birimleri gibi çeşitli sosyal donatı alanlarına güçlü erişim olanağı bulunduğu tespit edilmiştir.

Dolayısıyla, fonksiyon değişikliğine gidilmeden gerçekleştirilecek bu uygulamanın yalnızca sınırlı ve kontrollü bir nüfus artışı yaratacak olması nedeniyle alanda ayrıca sosyal donatı alanı düzenlenmesi, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından gerekli görülmemektedir.

Buna ek olarak; parselde deprem sonrası yıkılan yapının yerine yapılacak güvenli ve çağdaş konut alanı ile hem hak sahiplerinin mağduriyetinin giderilmesi hem de çevredeki mevcut donatı alanlarının kullanım sürekliliğinin desteklenmesi sağlanacak; bölgenin mevcut kentsel kapasitesinden etkin şekilde yararlanılması mümkün olacaktır.

Ayrıca; planlama alanı, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Gelişme Konut Alanı fonksiyonunda yer almakta olup, konut kullanımının gerektirdiği günlük ihtiyaçların karşılanmasına yönelik zemin katta ticari birimlerin yer alabileceği niteliktedir. Bölgedeki mevcut morfoloji ve yapılaşma karakteri incelendiğinde, özellikle ana yol aksı olan Fatih Sultan Mehmet Caddesi boyunca konut yapılarının zemin katında ticari birimlerin bulunduğu bir kullanım düzeninin geliştiği görülmektedir. Ayrıca, Bayraklı Belediyesi'nin 04.10.2021 tarihli meclis gündeminde alınan karar doğrultusunda Fatih Sultan Mehmet Caddesi ve diğer listelenen güzergâhlar yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanı' olarak belirlenmiştir. ²

² <https://bayrakli.bel.tr/Sayfa/3506/meclis-gundemi-04102021>

Bu teşekkül kararının oluşturduğu kullanım yönelimi, planlama alanının zemin katında konut fonksiyonunu destekleyici nitelikte olup semt ölçeğinde ticaret birimlerine yer verilmesi bütüncül bir kentsel doku açısından önem taşımaktadır.

Planlama alanında 2020 yılı öncesinde mevcut olan yapının zemin katında da ticaret birimlerinin bulunması, parşelin zemin katında ticaret fonksiyonlu bir kullanım karakterine sahip olduğunu göstermektedir. 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı sınırları içinde kalan bölgede yıkılan yapıya ait bağımsız bölüm haklarının niteliğinin korunması gerekliliği dikkate alındığında, zemin katta ticari kullanıma yeniden yer verilmesi hem mevcut kullanım alışkanlıklarının devamlılığı hem de hak sahiplerinin mağduriyet yaşamamasını sağlamak açısından önem taşımaktadır. Bu kapsamda öneri plan düzeni, Gelişme Konut Alanı fonksiyonunun sürekliliğini gözetirken, çevrede yerleşik hale gelmiş kullanım özelliklerini dikkate alarak zemin katta ticari birimlere kontrollü biçimde yer verilmesini esas almıştır.

Böylelikle, uygulama hem afet sonrası iyileştirme hedeflerine hizmet edecek hem de Bayraklı ilçesinde süregelen kentsel dönüşüm dinamikleriyle tam uyum içerisinde kamu yararına uygun bir modelde hayata geçirilecektir.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

Söz konusu 3866 ada 3 sayılı parsel üzerindeki yapı; İzmir İli, Seferihisar İlçesi açıklarında 30.10.2020 tarihinde meydana gelen deprem neticesinde yaşanan afet sebebiyle; ağır hasar görmüş ve neticesinde yıkılmıştır.

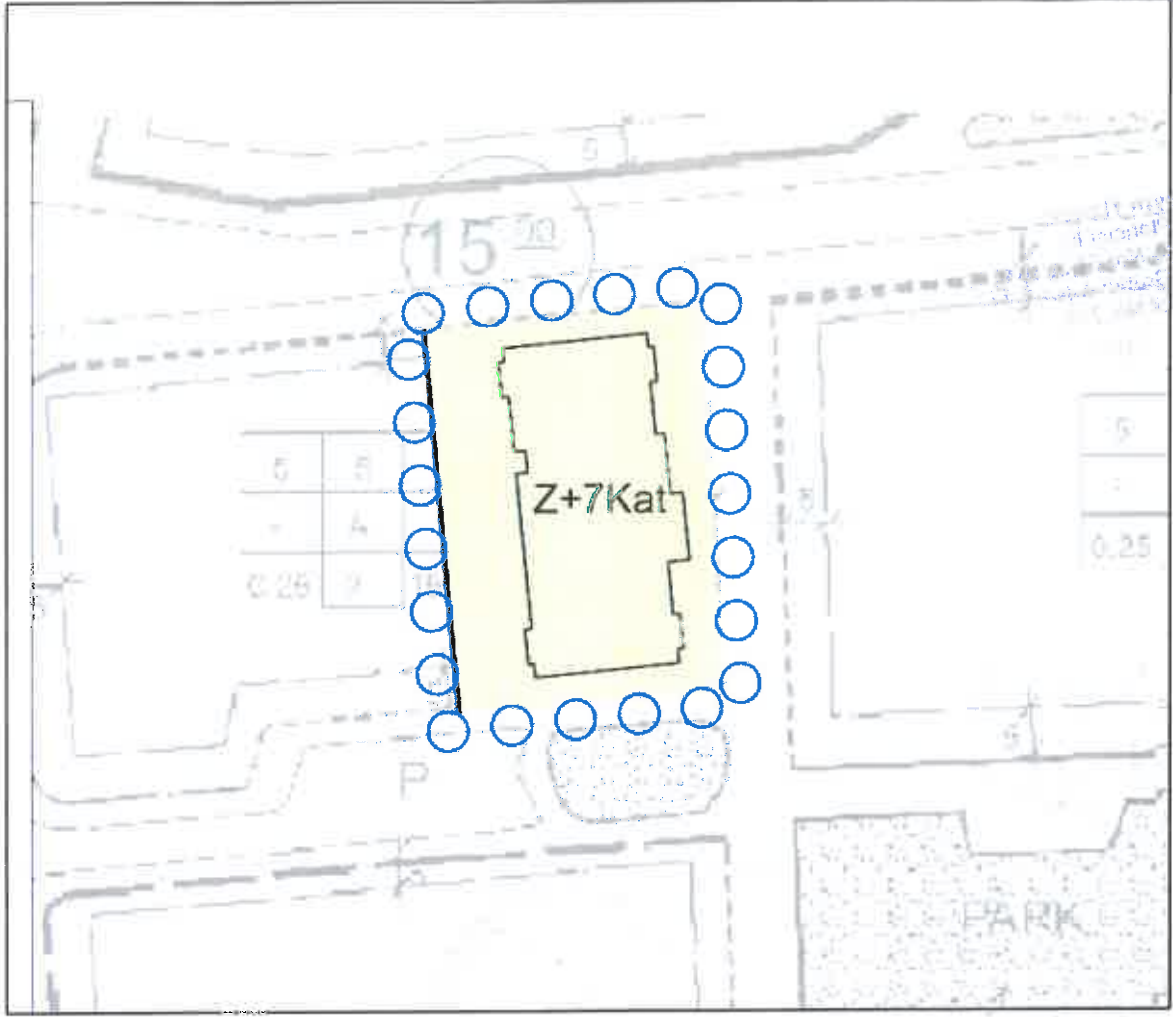
6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen 3866 ada 3 parselde; meri planın iptali sonucu alanın plansız kalması nedeniyle, yürütülen plan çalışması ile mevcut yapı stokunun depreme dayanıklı, modern ve güvenli yapılarla yenilenmesi, muhtemel afetlere karşı dirençli kentsel çevrelerin oluşturulması ve günümüz yaşam standartlarına uygun, sağlıklı ve sürdürülebilir konut alanlarının geliştirilmesi amaçlanarak plan çalışması yürütülmüştür.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde planlama alanını oluşturan 3866 ada 3 sayılı parsel "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmış ve yapı kitlesi işlenmiştir. Söz konusu parselde yapılaşma koşulu; Yençok=Z+7 Kat'tır. Planlama alanını oluşturan 3866 ada 3 sayılı parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifindeki durumu Şekil 38'de gösterilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile planlama alanında yaşayacak nüfusun hesaplanmasında öngörülen bağımsız konut birim sayısı ve Bayraklı ilçesi, Manavkuyu Mahallesi ortalama hane halkı büyüklüğü esas alınmıştır. 2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre planlama alanının yer aldığı Manavkuyu Mahallesinin ortalama hane halkı büyüklüğü 2.76 kişidir. Planlama alanında hazırlanan proje kapsamında plana işlenen kitlede 43 adet konut bağımsız birimi olacağı öngörülmüş olup; bu kapsamda planlama alanında yaşayacak nüfus 119 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 3 Planlama Alanına İlişkin Nüfus Hesabı

BAĞIMSIZ KONUT BİRİM SAYISI	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ (2024)	NÜFUS (KİŞİ)
43	2.76	119



Şekil 38 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

TEMA ŞEHİRCİLİK A.Ş.

Şenlikköy Mah. Budak Sokak. No:9/1
Bakırköy/İstanbul
Küçükçekmece V.D. - 837 0550 837

Hüseyin Haner

Şehir Plancısı İtÜ

Diploma No: 61-20164

Karne Grubu: A-No: 0898

Oda Sicil No: 774

Ali Serhan EREL
Şehir Plancısı

Y. Ali Serhan EREL
Şehir Plancısı

Müellifi tarafından hazırlanan İzmir İli, Bayraklı İlçesi,
Manavkuyu Mahallesi, 3866 ada 3 numaralı parselde (Eski
1 Parsel) (Rezerv Yapı Alanı) 1/1.000 ölçekli Uygulama
İmar Planı

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 47 sayfadır-