
İZMİR İLİ, BAYRAKLI İLÇESİ, MANSUROĞLU MAHALLESİ,

3970 ADA 9 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.....	9
2.1	PLANLAMA ALANININ KONUMU	9
2.2	ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	12
2.3	İDARİ YAPI VE SINIRLAR	14
2.4	PLANLAMA ALANININ TARİHSEL SÜREÇ İÇİNDEKİ DEĞİŞİMİ.....	15
2.5	DEMOGRAFİK YAPI	17
2.6	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	18
2.7	YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	21
2.7.1	YAKIN ÇEVREDEKİ DONATI ALANLARI.....	22
2.8	DOKU ANALİZİ	23
2.9	JEOLJİK YAPI ANALİZİ	28
2.10	PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	31
2.11	PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	32
2.12	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	33
3	PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	35
3.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	35
3.2	1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	35
3.3	1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	36
3.4	1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	37
4	YASAL DAYANAK VE YETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	38
5	KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE PLANLAMA YAKLAŞIMI	40
6	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ.....	43

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: İzmir İli İdari Yapılanması ve Bayraklı İlçesi Konumu	9
Şekil 2: İzmir İli İdari Yapılanması ve Bayraklı İlçesinin Komşu İlçeleri	10
Şekil 3: Planlama Alanının Üst Ölçek Uydu Görüntüsü	11
Şekil 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine İlişkin Uydu Görüntüsü	11
Şekil 5: Planlama Alanının Üst Ölçek Ulaşım İlişkileri	12
Şekil 6: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım İlişkileri	13
Şekil 7 Planlama Alanı İlçe ve Mahalle Sınırları	14
Şekil 8: Planlama Alanına ilişkin 2006, 2012, 2018 ve 2025 yılları Uydu Görüntüsü	15
Şekil 9: Planlama Alanında Yer Alan Yapının Yıkım Öncesi Fotoğrafları	16
Şekil 10 İzmir İli, İlçelere göre Nüfus Dağılımı	17
Şekil 11 Yaş'a Göre Nüfus Dağılımları (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)	19
Şekil 12 Eğitim Düzeyi (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)	19
Şekil 13 Sosyo Ekonomik Statü (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)	20
Şekil 14 Planlama Alanının Çevresel İlişkileri	21
Şekil 15 planlama Alanının Yakın Çevre Donatı Analizi	22
Şekil 16 Doku Analizi Bölgeleri	23
Şekil 17 Örnek Alan 1 - Doku Analizi	24
Şekil 18 Örnek Alan 1'e İlişkin Fotoğraflar	24
Şekil 19 Örnek Alan 2 - Doku Analizi	25
Şekil 20 Örnek Alan 2'ye İlişkin Fotoğraflar	25
Şekil 21 Örnek Alan 3 - Doku Analizi	26
Şekil 22 Örnek Alan 3'e İlişkin Fotoğraflar	26
Şekil 23 Örnek Alan 4 - Doku Analizi	27
Şekil 24 Örnek Alan 4'e İlişkin Fotoğraflar	27
Şekil 25: Yerleşime Uygunluk Haritası	30
Şekil 26: İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası	30
Şekil 27: Kadastral Durum (TKGM)	31
Şekil 28: Planlama Alanına ilişkin Uydu Görüntüsü (2024 yılı)	32
Şekil 29: Parsel Geometrisi	32

Şekil 30: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf Çekim Yönleri.....	33
Şekil 31: Alana İlişkin Fotoğraflar	33
Şekil 32: Alana İlişkin Fotoğraflar	34
Şekil 33: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı.....	35
Şekil 34: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	36
Şekil 35: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	36
Şekil 36: 17.08.1983 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bornova Uygulama İmar Planı	37
Şekil 37: Planlama Alanı Çevresindeki Riskli Yapı Analizi.....	40
Şekil 38: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	44

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Yıllara Göre Nüfus Tablosu (TÜİK)	18
Tablo 2: Mülkiyet Alan Dağılımı	31
Tablo 3: Planlama Alanına İlişkin Nüfus Hesabı.....	43

1 GİRİŞ

1.1 PLAN YAPIM GEREKÇESİ

İzmir İli, Bayraklı İlçesi Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 3970 Ada 9 sayılı parsel yaklaşık 0,16 hektarlık alan Bakanlık Makamının 22.05.2023 tarihli ve 6466336 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 3970 Ada 9 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 parcele 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, Mansuroğlu Mahallesi, 3970 ada, 3 sayılı parsele ilişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" onaylanmıştır.

Ancak devam eden yargı süreci sonucunda; İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2024/1217 esas ve 2025/979 karar sayılı hükmü 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 artırılan 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".

Söz konusu gerekçeler göz önünde bulundurularak; plansız kalan 3970 ada 9 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, 3970 Ada 9 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 3970 Ada 9 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 3970 Ada 9 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

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



Şekil 2: İzmir İli İdari Yapılanması ve Bayraklı İlçesinin Komşu İlçeleri

Planlama alanı, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 3970 Ada 9 sayılı parseli kapsamaktadır. Söz konusu 3970 ada, 9 parsel (eski 3 parsel) bulunduğu konum itibariyle Bayraklı'nın yoğun yapılaşmış kısmında; ulaşım akslarına ve ana kentsel dokulara nispeten yakın bir alanda konumlanmaktadır.

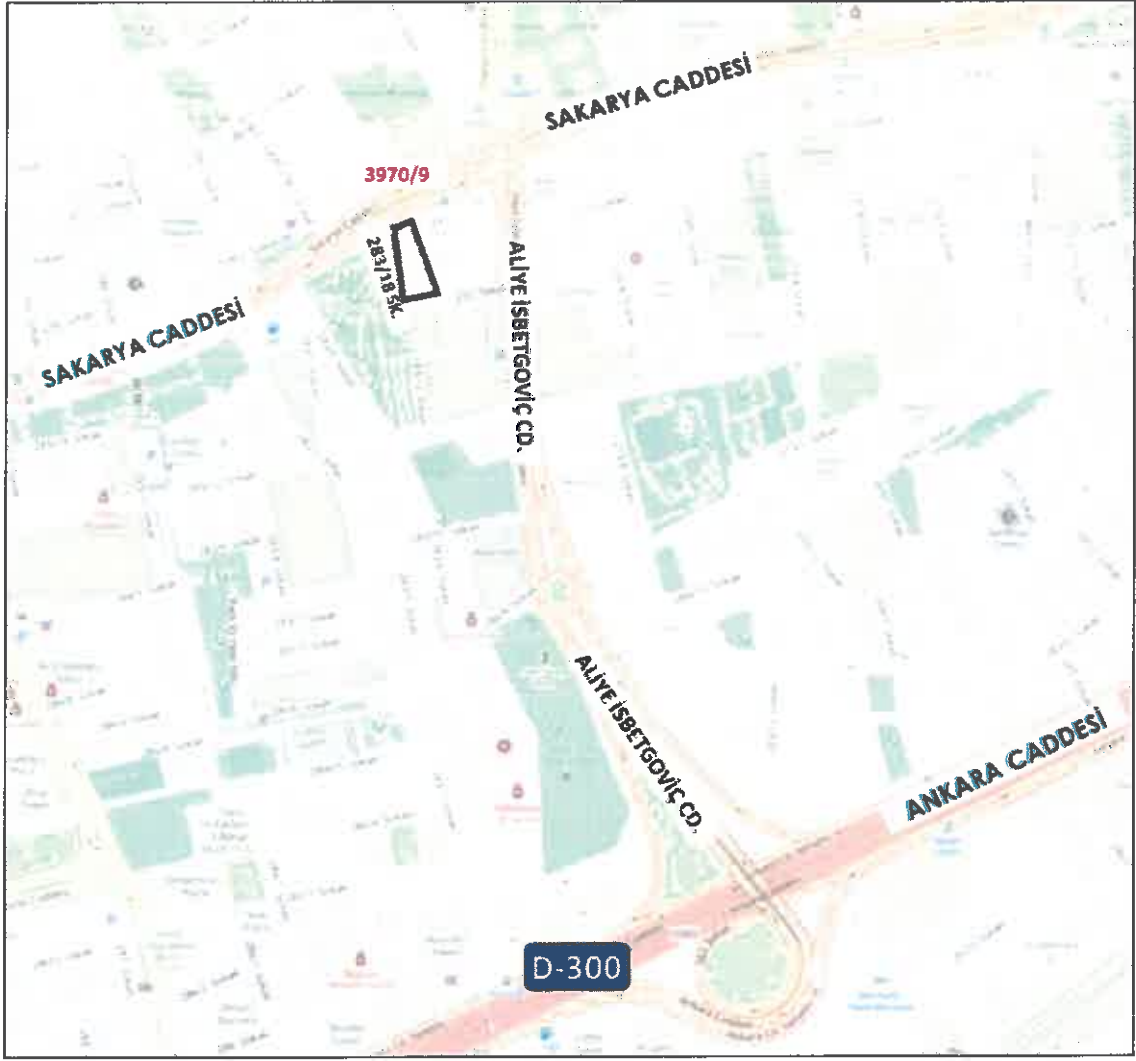
Söz konusu planlama alanı, Bayraklı İlçesi'nin ana ulaşım omurgalarından biri olan Sakarya Caddesi üzerinden doğrudan bağlantı almakta olup, bu niteliği ile kent içi ulaşım sistemiyle güçlü bir entegrasyon sağlamaktadır. Ayrıca alan, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yoğun olarak yürütüldüğü bir bölge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



Şekil 3: Planlama Alanının Üst Ölçek Uydu Görüntüsü



Şekil 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine İlişkin Uydu Görüntüsü



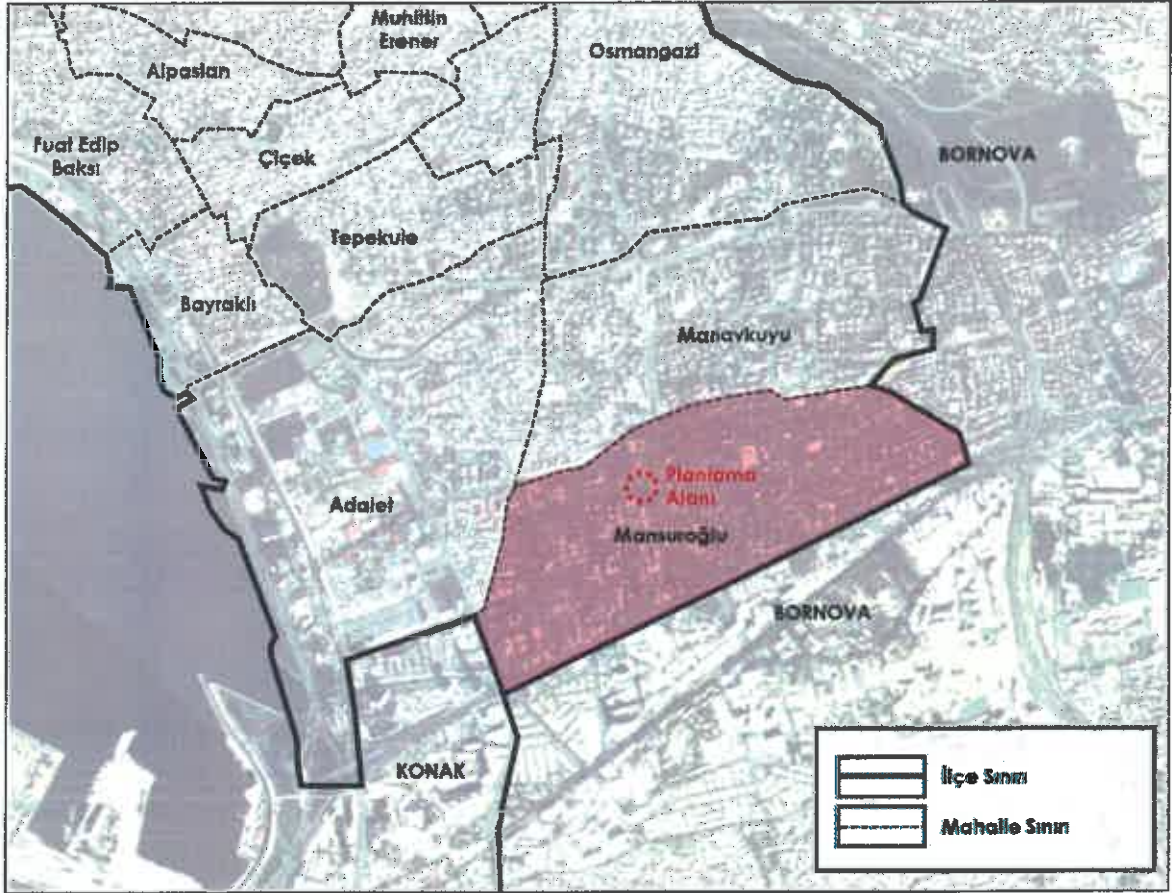
Şekil 6: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım İlişkileri

Söz konusu parşel Ankara Caddesi'nin kuzeyinde; Sakarya Caddesi'nin güneyinde ve Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi'nin batısında yer almakta olup, kuzeyde Sakarya Caddesinden batısında ise 283/18. Sokaktan mahreç almaktadır.

Planlama alanı bu kapsamda değerlendirildiğinde kent merkezi ile güçlü ilişkisi olan erişilebilirliği yüksek bir bölgede konumlanmaktadır.

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 Mansuroğlu Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.



Şekil 7 Planlama Alanı İlçe ve Mahalle Sınırları

İzmir İli, Bayraklı ilçesi Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 3970 Ada 9 sayılı parsel yaklaşık 0,16 hektarlık alan Bakanlık Makamının 22.05.2023 tarihli ve 6466336 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; 2006 yılı, 2012 yılı, 2018 yılı ve 2025 yılına ilişkin hava fotoğrafları incelendiğinde 2006, 2012 ve 2018 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 2024 yılı hava fotoğrafında da görüldüğü üzere planlama alanında mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 8: Planlama Alanına ilişkin 2006, 2012, 2018 ve 2025 yılları Uydu Görüntüsü

30.10.2020 tarihinde İzmir Seferihisar açıklarında meydana gelen deprem öncesinde planlama alanı üzerinde 1 adet Zemin+7 kat olmak üzere toplam 8

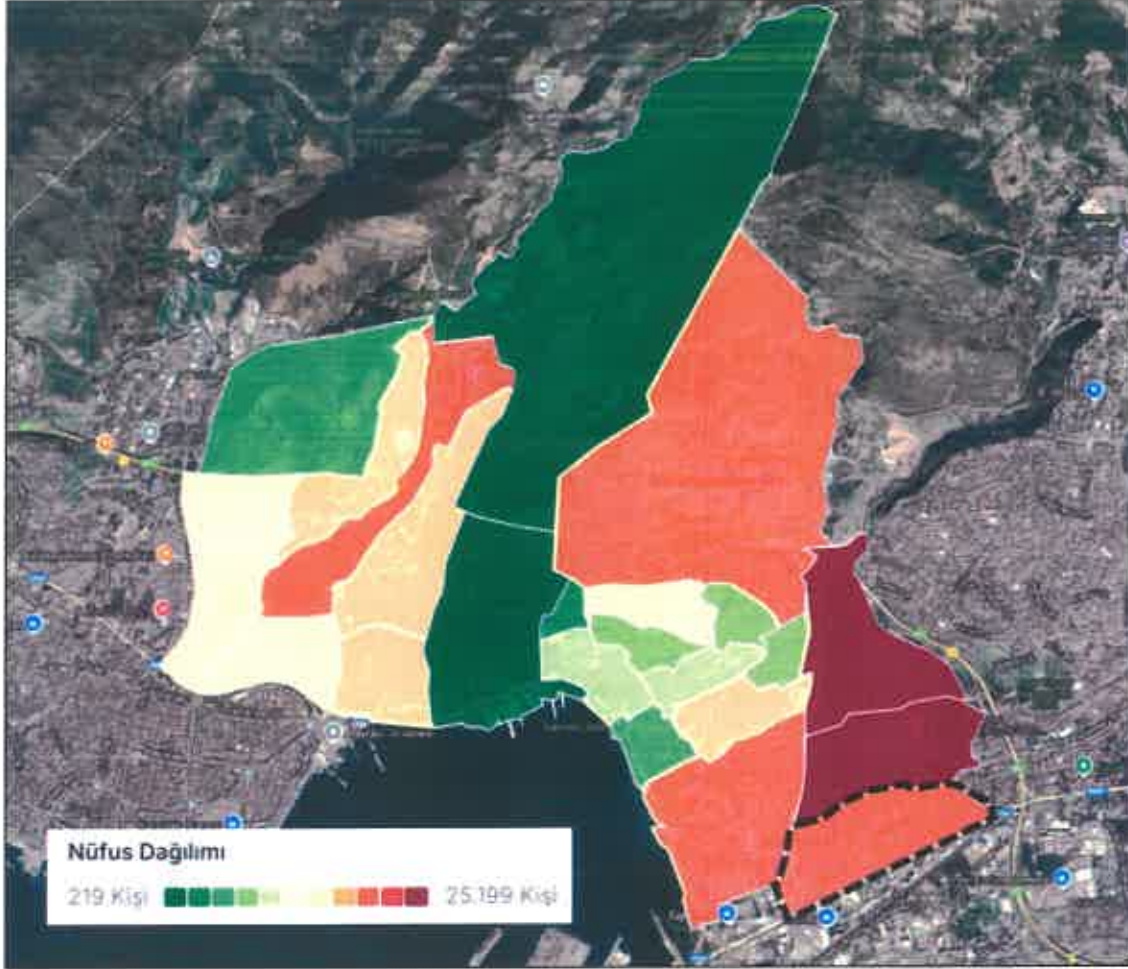
katlı yapı(Özkanlar Apartmanı) bulunmaktaydı. Söz konusu yapı zemin katta ticaret üst katlarda ise konut fonksiyonuna sahip olduğu görülmektedir.



Şekil 9: Planlama Alanında Yer Alan Yapının Yıkım Öncesi Fotoğrafları

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, İlçelere göre Nüfus Dağılımı

Planlama alanının bulunduğu Mansuroğlu Mahallesi, 25.063 kişilik nüfusu ile Bayraklı İlçesi'nin en kalabalık üçüncü mahallesidir. Mansuroğlu 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)

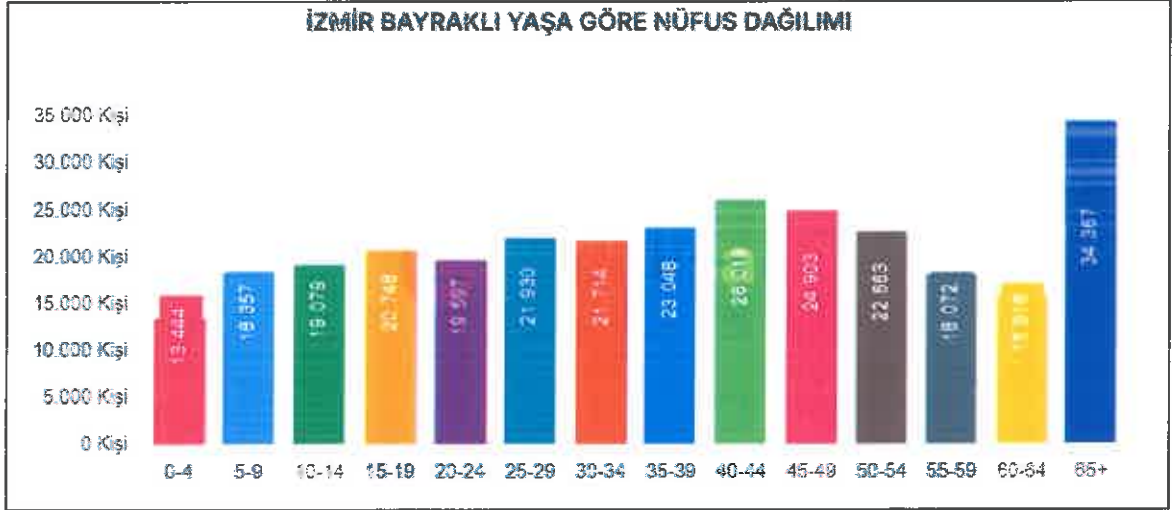
Yıl	İzmir Nüfusu	Bayraklı Nüfusu	Mansuroğlu Mahallesi
2024	4.493.242	299.859	19.879
2023	4.479.525	300.949	20.433
2022	4.462.056	298.519	20.602
2021	4.425.789	296.839	20.309
2020	4.394.694	306.988	24.753
2019	4.367.251	312.264	26.414
2018	4.320.519	311.524	26.095
2017	4.279.677	314.402	26.255
2016	4.223.545	314.008	26.293
2015	4.168.415	312.263	25.907
2014	4.113.072	310.765	25.498
2013	4.061.074	310.656	25.621
2012	4.005.459	309.137	25.516
2011	3.965.232	309.147	25.516
2010	3.948.848	307.898	25.614
2009	3.868.308	306.427	25.458
2008	3.795.978	303.816	25.063

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.

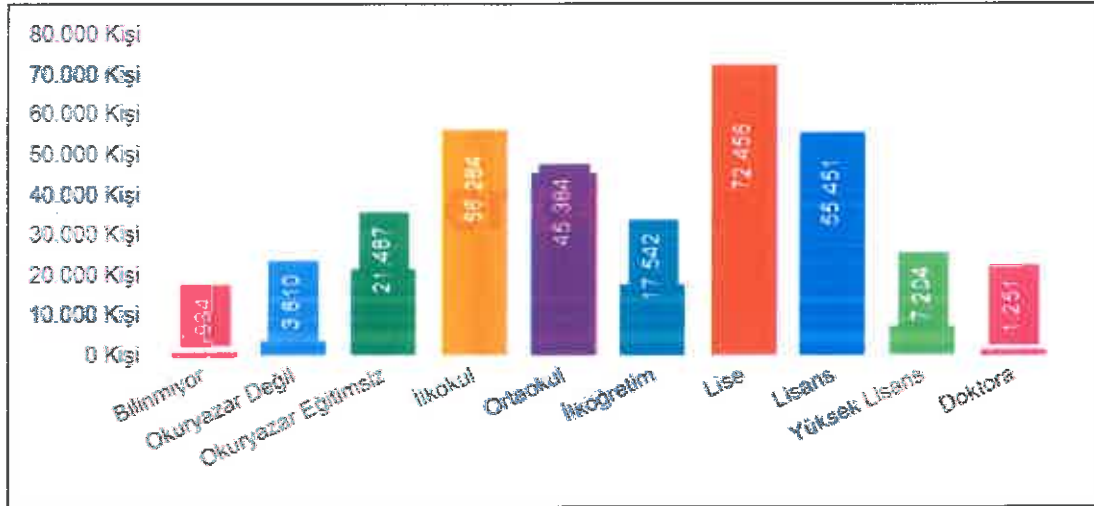
Bayraklı ilçesinde büyük ölçüde gecekondü tipi, plansız yerleşim alanları hâkimdir. Özellikle Bayraklı İskelesi'nden Osmangazi Mahallesi'ne kadar uzanan geniş bir bantta bu düzensiz yapılaşma karakteri belirgindir. Bu çevrede yaşayan halkın önemli bir kısmı göç kökenli olup, ekonomik yönden nispeten 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.



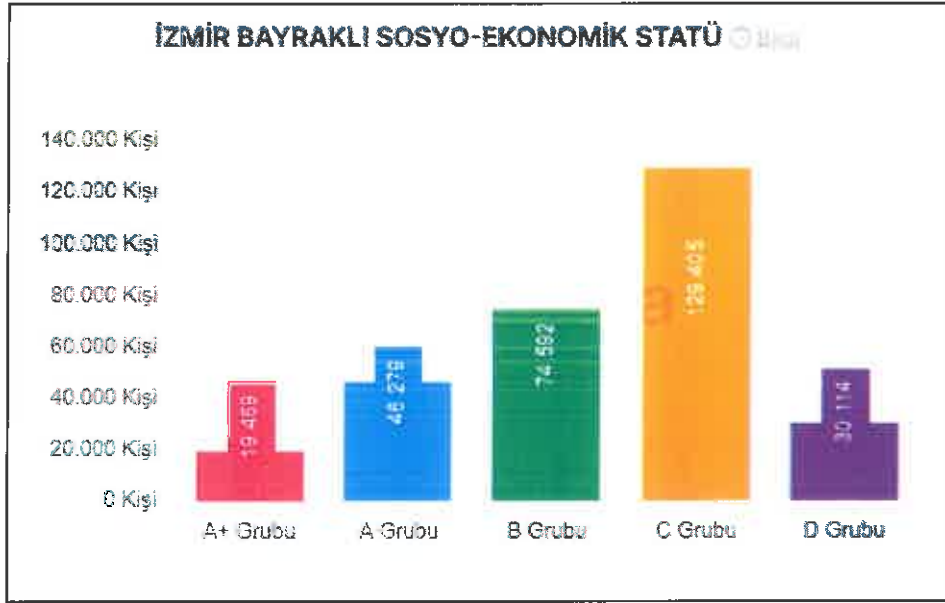
Şekil 11 Yaşa Göre Nüfus Dağılımları (Kaynak: Endeksa.com, TÜİK, 2024)

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 ilçesinin 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 çevre ilişkileri incelendiğinde; konu alanın meskûn konut alanları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Planlama alanı; Ege Üniversitesi'ne yaklaşık 2 km mesafede, Forum Bornova Alışveriş Merkezine yaklaşık 2,1 km mesafede, Bayraklı merkeze yaklaşık 2,2 km mesafede, İzmir Limanı'na yaklaşık 3,1 km mesafede, Kültürpark'a yaklaşık 4,5 km mesafede yer almaktadır.

Planlama alanı, Ankara Caddesi ile İzmir Çevreyolu (O-30) arasında kalan meskûn doku içerisinde yer almakla beraber kuzeyde Manavkuyu Mahallesi, batıda Adalet Mahallesi, güney 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 Alanının Çevresel İlişkileri

2.7.1 YAKIN ÇEVREDEKİ DONATI ALANLARI

Planlama alanının yakın çevresindeki sosyal ve teknik donatı altyapısının incelenebilmesi adına mevcut durum ve meri imar planındaki donatı alanları analizi hazırlanmıştır.

Söz konusu analizde planlama alanı merkez kabul edildiğinde 500 metrelik yarıçap (yürüme mesafesi) içinde kalan sosyal donatı alanları incelendiğinde; ilk 500 metre içerisinde 1 sağlık tesisi, 3 ilkokul, 1 Ortaokul, 2 cami, 3 anaokulu, 3 sosyal tesisi bulunmaktadır.

Dolayısıyla planlama alanı yakın çevresinde takribi 500 metre yürüme mesafesi içerisinde Eğitim Alanları, Sağlık Alanları, İbadet Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları bulunmaktadır.



Şekil 15 planlama Alanının Yakın Çevre Donatı Analizi

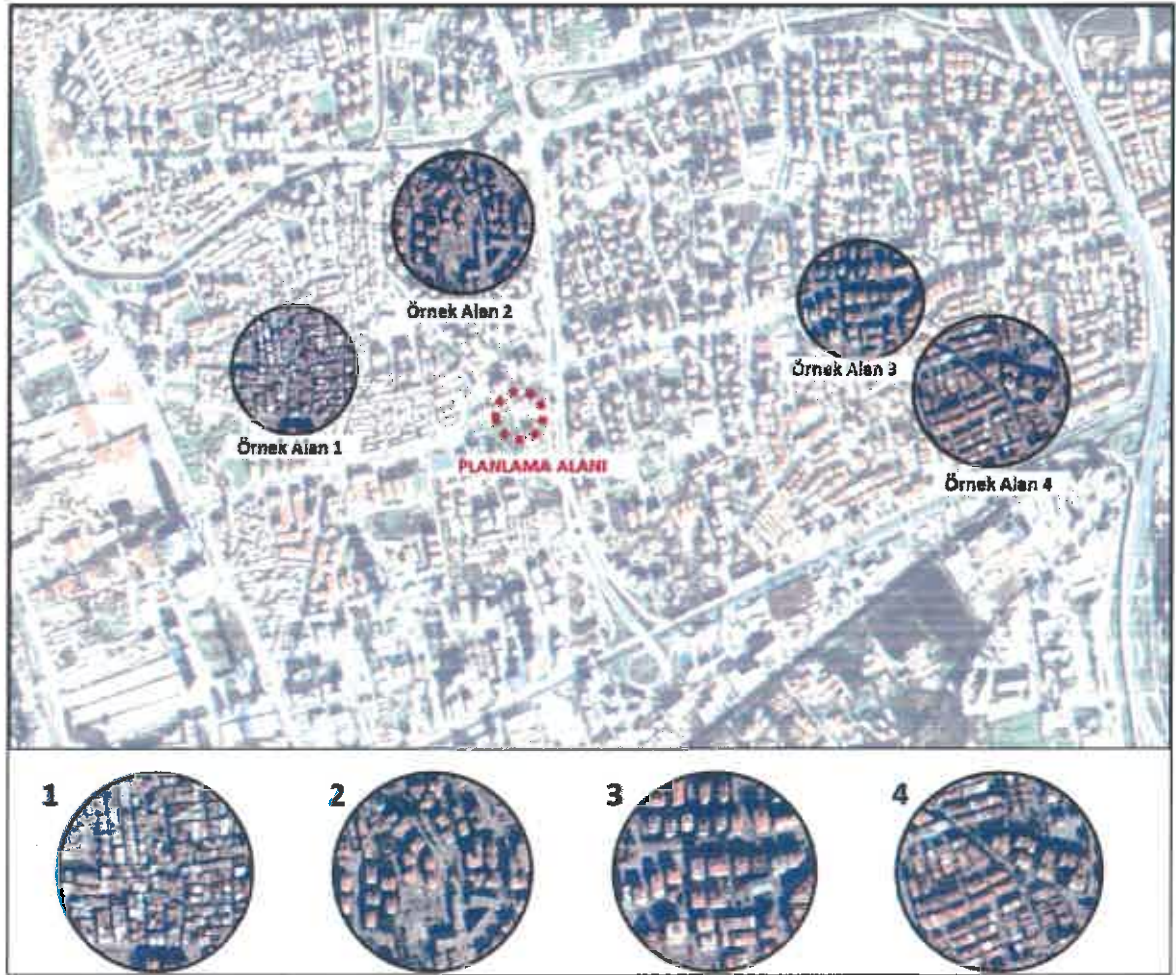
2.8 DOKU ANALİZİ

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

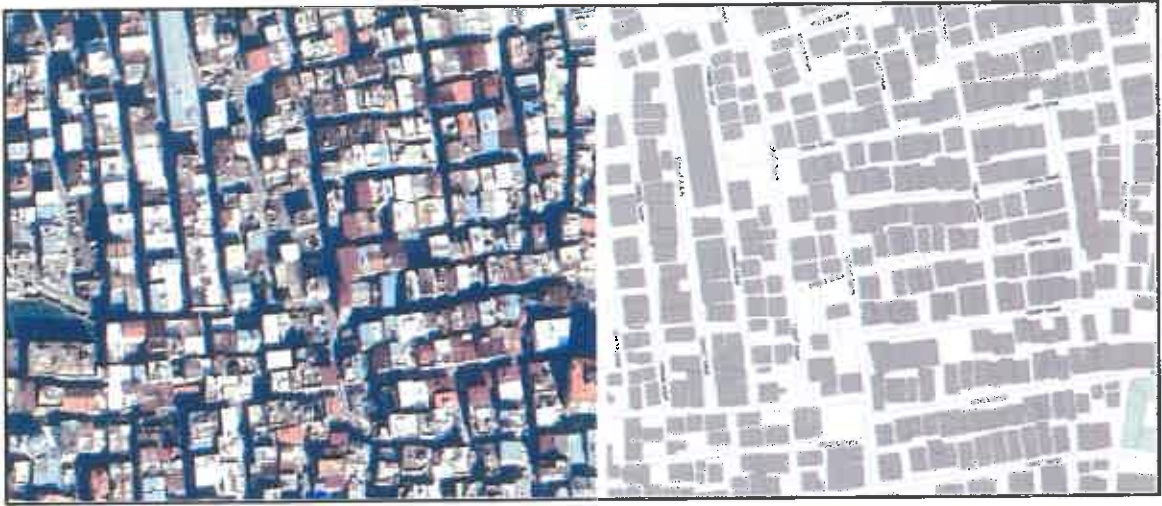


Şekil 16 Doku Analizi Bölgeleri

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, ayrık 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 Ayrık Nizam, 8 Kat, TAKS: 0.25 ve KAKS: 2.00 yapılaşma koşulları belirlenmiştir.



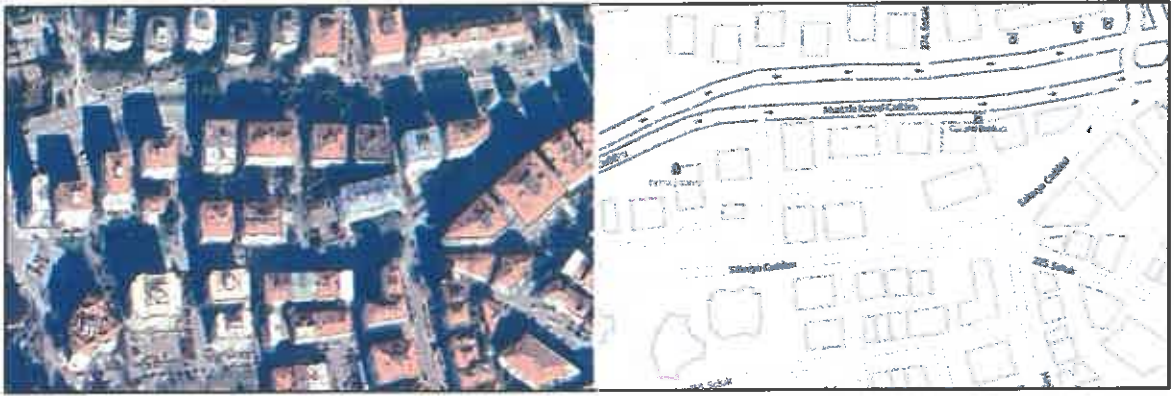
Şekil 19 Örnek Alan 2 - Doku Analizi



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 ayrık nizamda ve 8 katlı yapıların hâkim olduğu yapı yoğunluğu daha yüksek bir yerleşim düzeni göze çarpmaktadır. Meri imar planında söz konusu alan için Ayrık 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 JEOLÖJİK 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 3970 Ada 9 sayılı parsel söz konusu İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından **"Önemli Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar"**da yer almaktadır.

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) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar ile ilgili olarak;

İnceleme alanı 2. bölgenin büyük bir bölümünde sıvılaşma riski yüksek olduğundan inceleme alanında alüvyon düzlüklerinin siltli ve kumlu seviyelerin olduğu alanlar "Önemli Alan 1.1 Sıvılaşma 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 sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre gerekli zemin iyileştirilmesi yoluyla yanıl 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 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 ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin, şişme, 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.

[illegible]

30

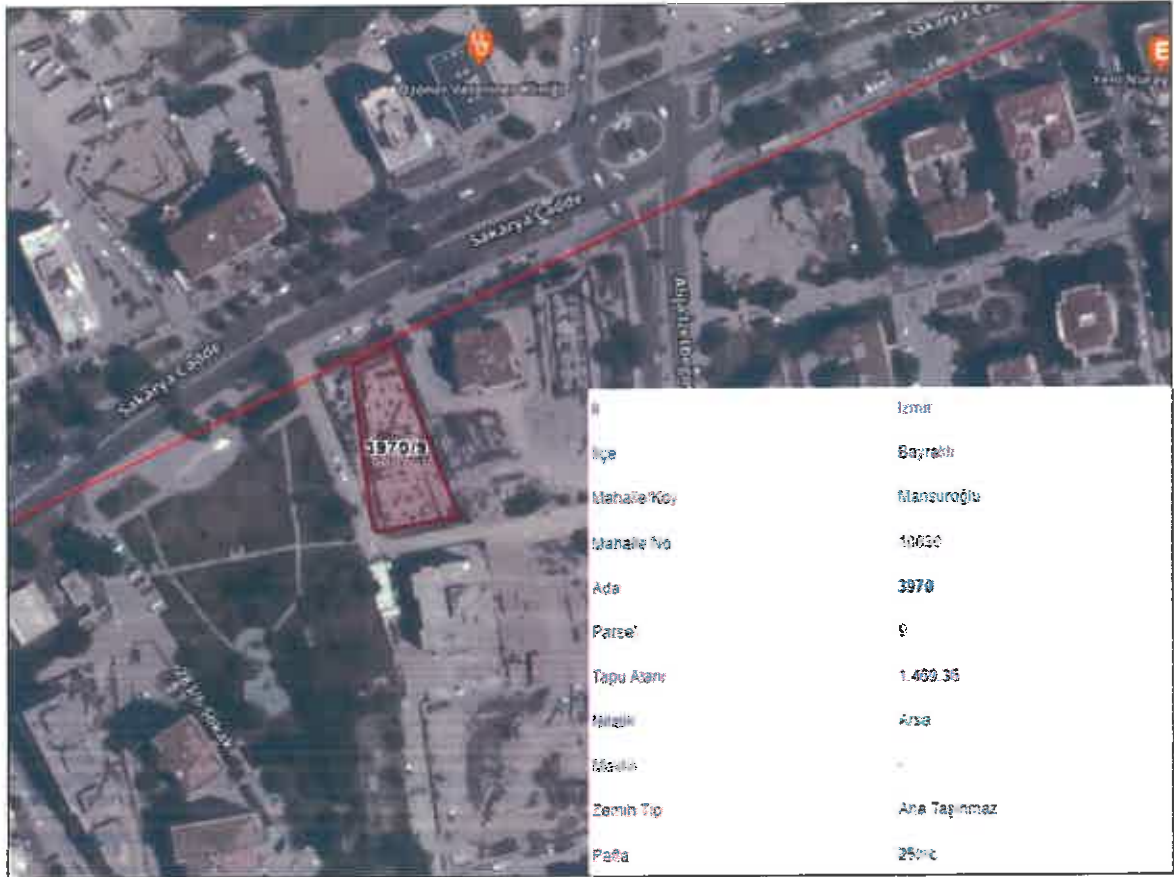
2.10 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını oluşturan Mansuroğlu Mahallesi 3970 Ada 9 sayılı parsel tapu alanı 1.469,36 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
3970/9 PARSEL	1469,36 m ²	MALİYE HAZİNESİ



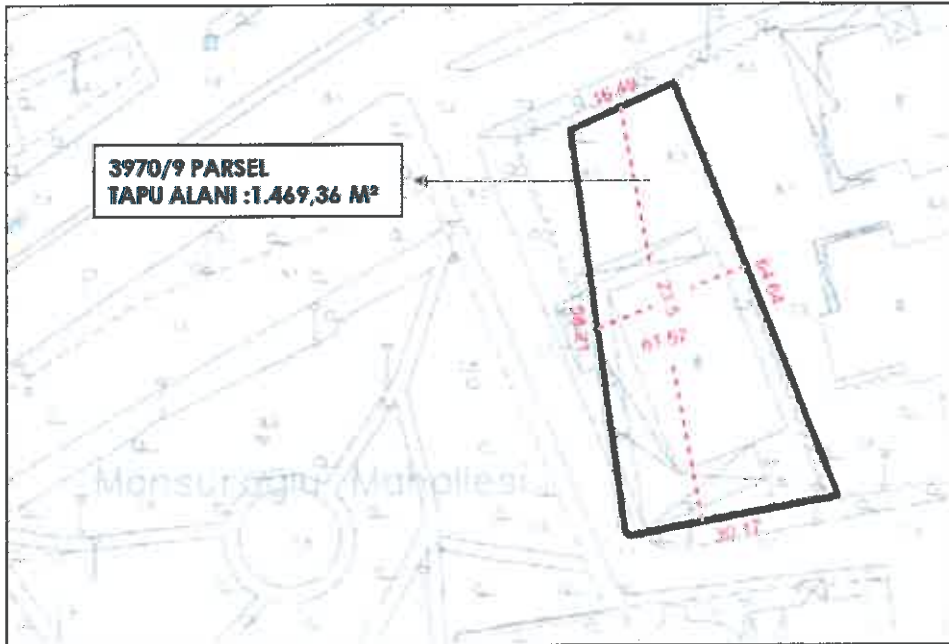
Şekil 27: Kadastral Durum (TKGM)

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; 1 adet yapı ağır hasar görmüş ve neticesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılmıştır. Fiili durumda ise parsel üzerinde inşaat aşamasında bulunan 1 adet yapı bulunmaktadır.



Şekil 28: Planlama Alanına İlişkin Uydu Görüntüsü (2024 yılı)



Şekil 29: Parsel 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 İlişkin Fotoğraflar

3 PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

3.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış olan, ardından askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ve sonrasında 16.11.2015 tarihli Makam Olur'u ile yeniden onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 33: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı

3.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

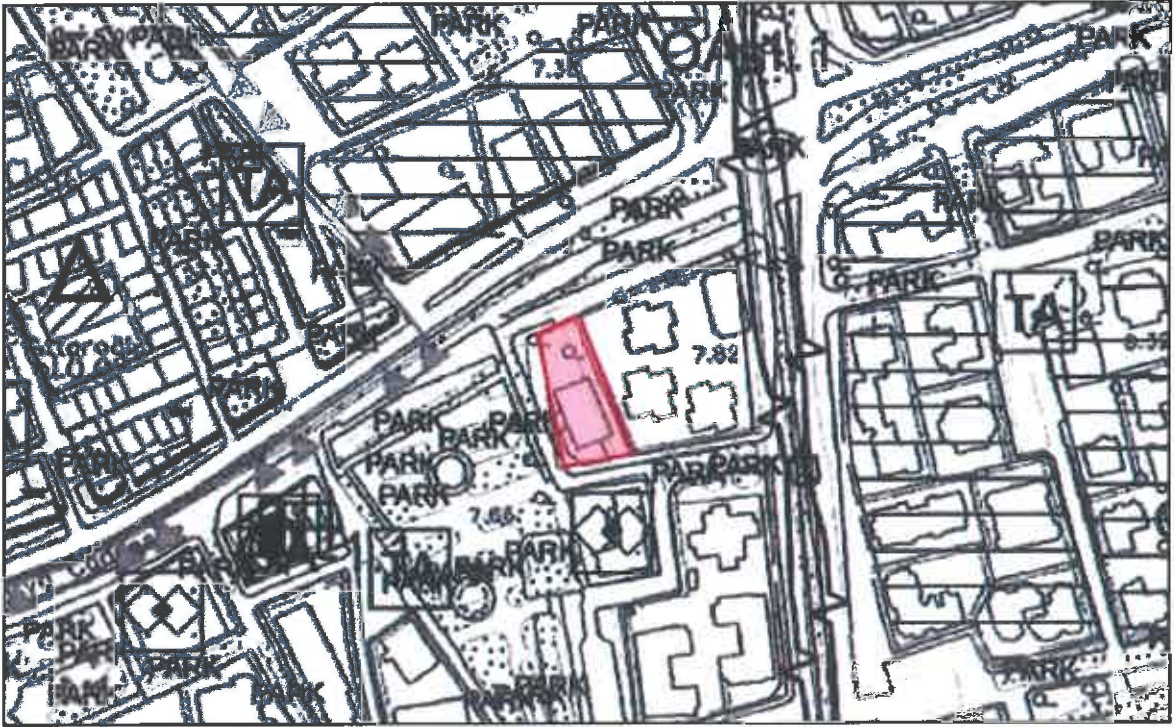
Planlama alanı; 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun görülerek 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanmış olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; "Kentsel Yerleşik Alanlar" fonksiyonunda kalmaktadır.



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 "Ticaret- Konut Alanı (TA)" fonksiyonunda yer almaktadır.

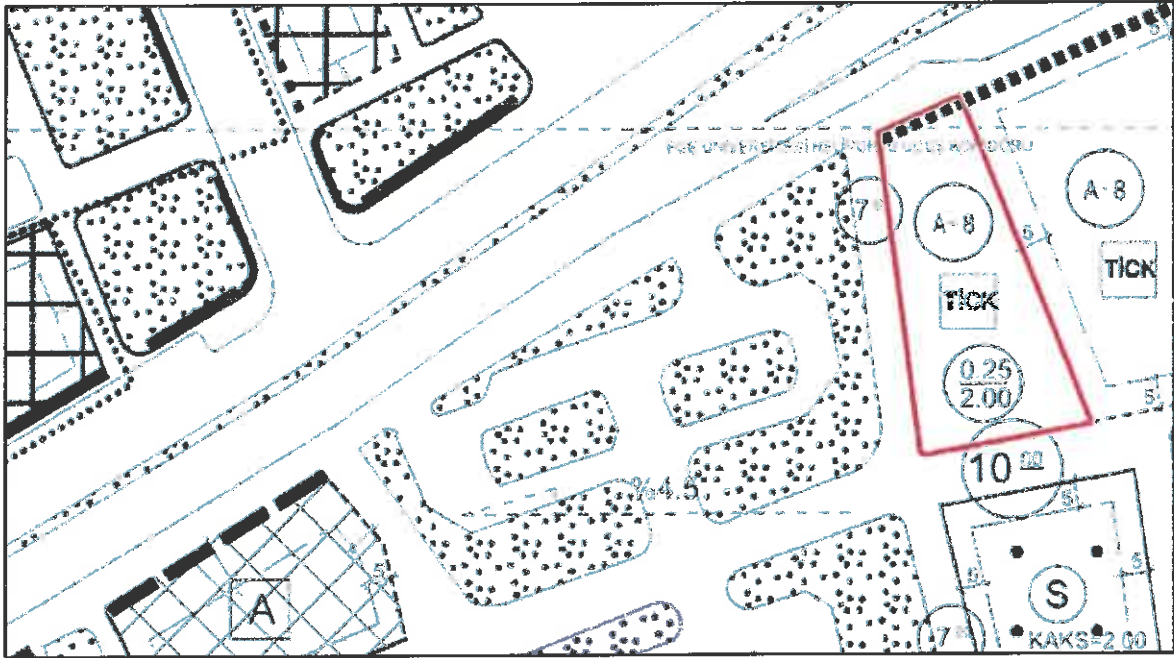


Şekil 35: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.4 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin meri Uygulama İmar Planı süreci incelendiğinde;

Söz konusu 3970 Ada 9 parsel 17.08.1983 tasdik tarihli Bornova Uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı" fonksiyonunda, yapılaşma koşulları ayrık 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 1/1000 ölçekli Bornova 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 Karamamesi ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun hükümleri çerçevesinde "İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi, 3970 ada, 3 sayılı parselle ilişkin (Rezerv Yapı Alanı) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliğinde; "Yençok: Zemin+7 kat yapılaşma koşullu Ticaret- Konut Alanı (TİCK)" plan kararı öngörülmüştür.

Ancak planlama alanında; İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2024/1217 esas ve 2025/979 kararı ile söz konusu Uygulama İmar Planı değişikliği iptal edilmiş olup **alan plansız kalmıştır.**

4 YASAL DAYANAK VE YETKİ DEĞERLENDİRMESİ

İzmir İli, Bayraklı ilçesi Mansuroğlu Mahallesi'nde yer alan 3970 Ada 9 sayılı parşel yaklaşık 0,16 hektarlık alan Bakanlık Makamının 22.05.2023 tarihli ve 6466336 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 3970 Ada 9 sayılı parşel 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 bağılı 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;

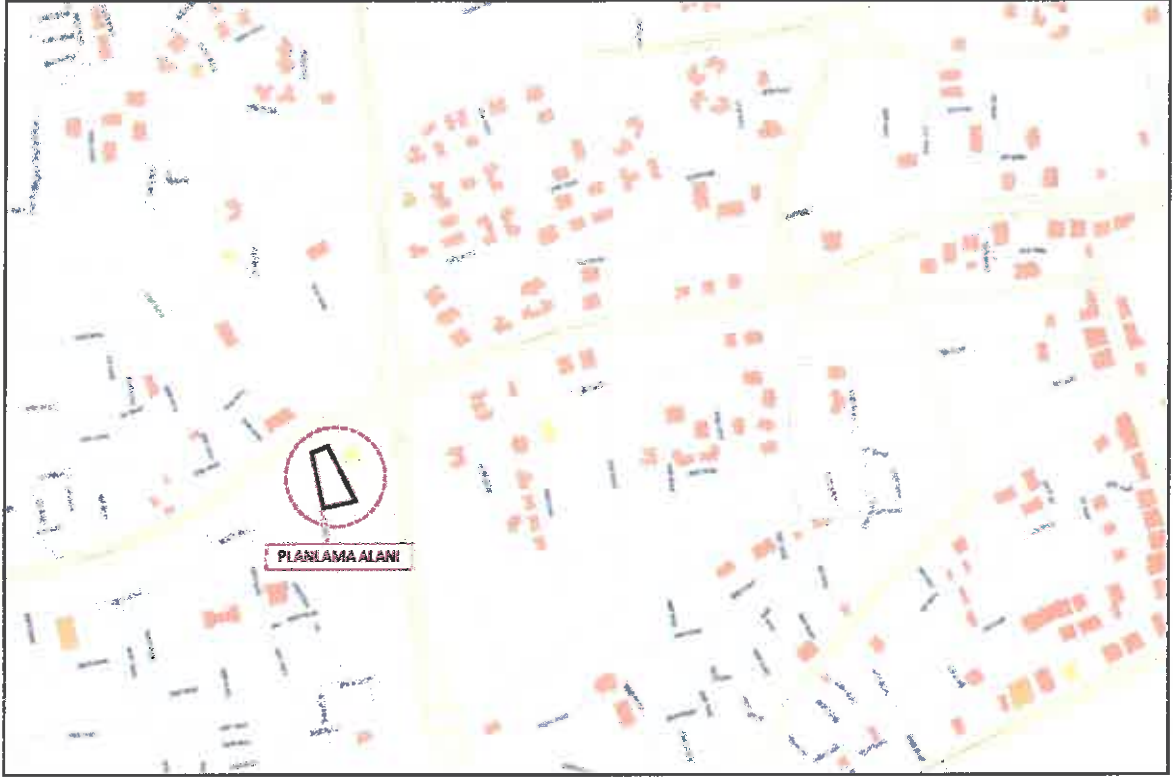
"6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararları ile belirlenen standartlar ve gösterimler; planda veya ilgili yönetmelikte tanımlanmamış ise ve gerekli görülmesi halinde, bu standartlar uygulanır."

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 **fili 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 esaslarıyla 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, 3970 ada 9 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 parsele 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; alanda 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 itibariyle 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 Mansuroğlu 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.

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 3970 ada 9 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.

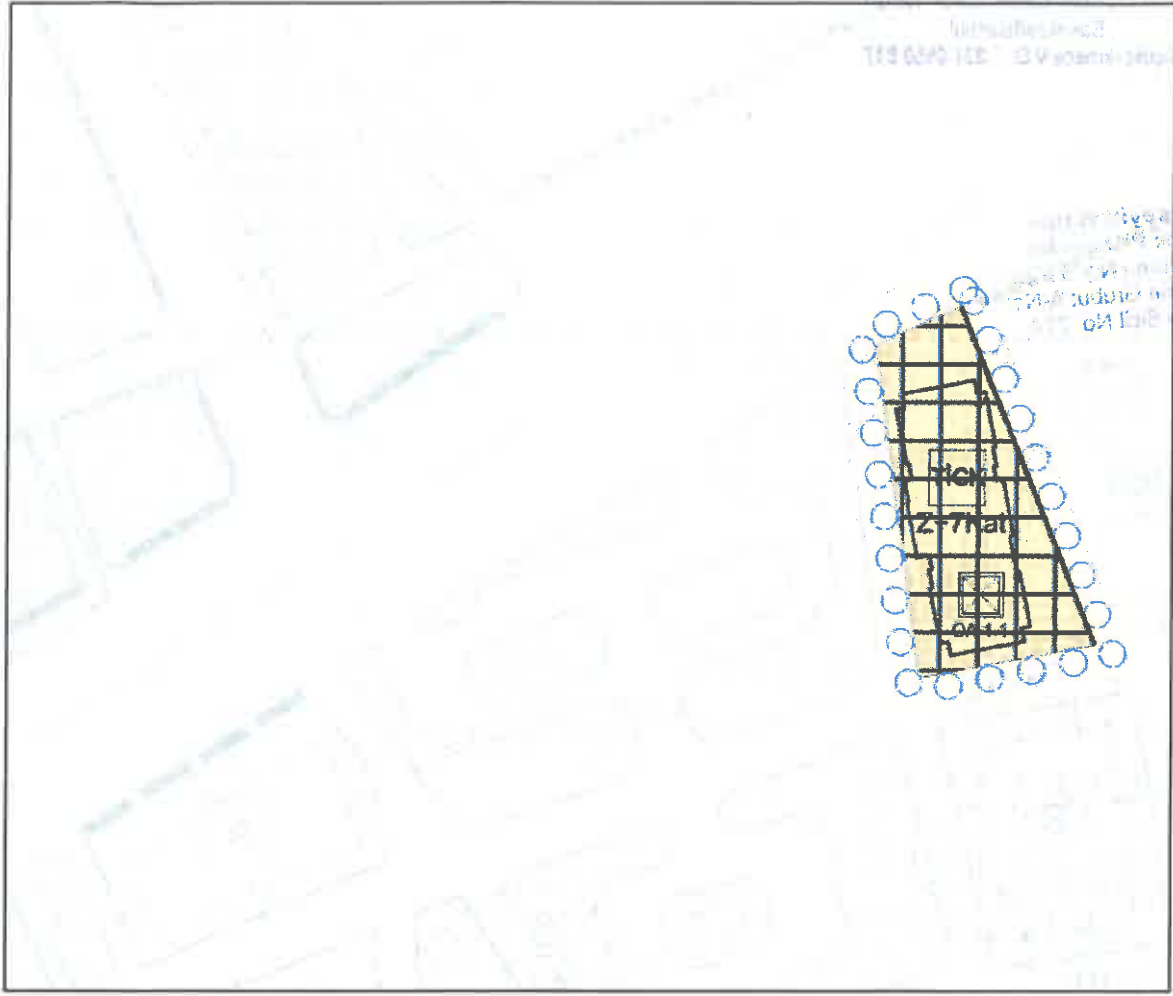
6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen 3970 ada 9 parselde; meri planın iptali sonucu alanın plansız kalması nedeniyle, yürütülen plan çalışması ile mevcut yapı stokunun depreme dayanıklı, modern ve güvenli yapılarla yenilenmesi, muhtemel afetlere karşı dirençli kentsel çevrelerin 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 3970 ada 9 sayılı parsel "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlanmış ve yapı kitlesi işlenmiştir. Söz konusu parselde yapılaşma koşulu; Yençok=Z+7 Kat'tır. Planlama alanını oluşturan 3970 ada 9 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 Mansuroğlu mahallesi ortalama hane halkı büyüklüğü esas alınmıştır. 2024 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre planlama alanının yer aldığı Mansuroğlu Mahallesinin ortalama hane halkı büyüklüğü 2.68 kişidir. Planlama alanında hazırlanan proje kapsamında plana işlenen kitlede 42 adet konut bağımsız birimi olacağı öngörülmüş olup; bu kapsamda planlama alanında yaşayacak nüfus **112 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Tablo 3: Planlama Alanına İlişkin Nüfus Hesabı

BAĞIMSIZ KONUT BİRİM SAYISI	ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ (2024)	NÜFUS (KİŞİ)
42	2.68	112



Şekil 38: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

for tr


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


Şehir Plancısı
Y. Ali Şen
Ali Şen
Şube Müdürü

Müellifi tarafından hazırlanan İzmir İli, Bayraklı İlçesi,
Mansuroğlu Mahallesi, 3970 ada 9 numaralı parselde
(Eski 3 Parsel) (Rezerv Yapı Alanı) 1/1.000 ölçekli
Uygulama İmar Planı

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 44 sayfadır-

