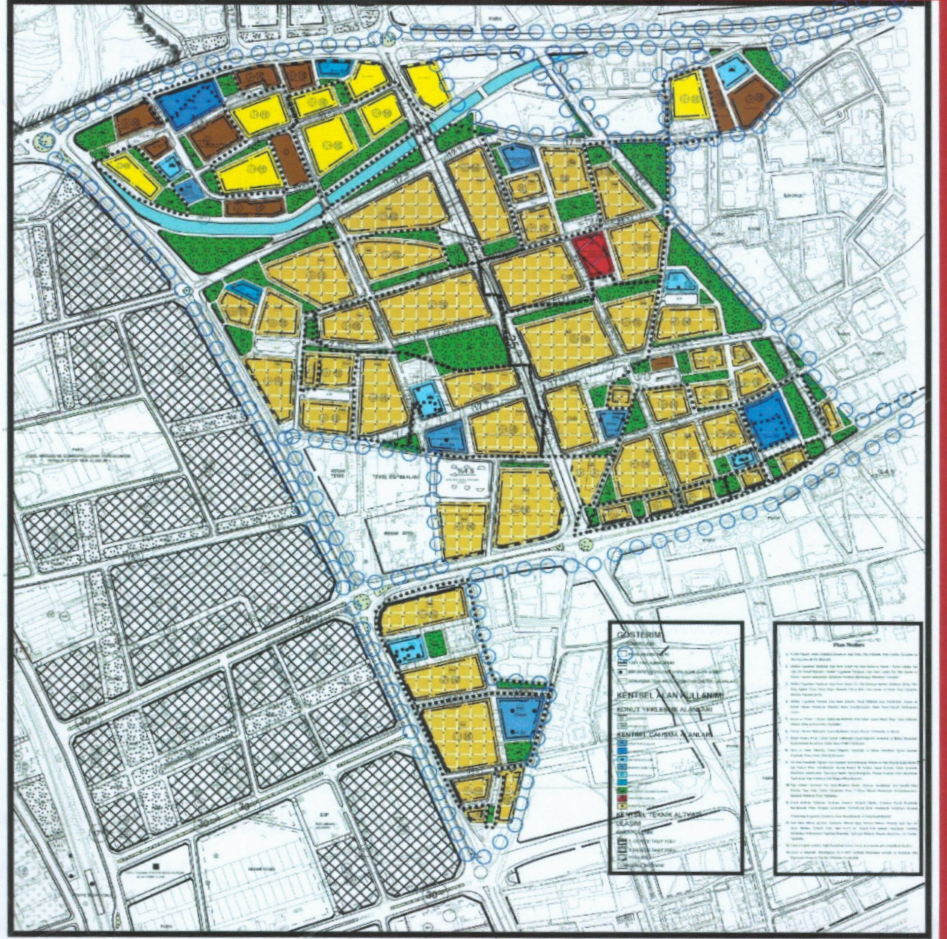
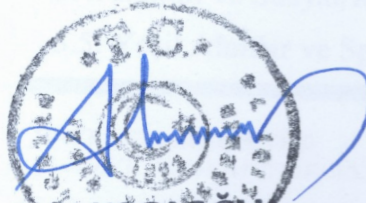


ADALET VE MANAVKUYU MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU




Aziz KOCAOĞLU
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

BAYRAKLI BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
EYLÜL -2017

İçindekiler Tablosu

1. GİRİŞ	1
2. GENEL ÖZELLİKLER	1
2.1. Bayraklı İlçesinin Kent İçindeki Yeri.....	1
2.1.1. Konum ve Tarihçe	1
2.1.2. Yönetimsel Yapı.....	5
2.1.3. Ulaşım	5
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER	6
3.1. Yakın Çevre İlişkisi	6
3.2. Üst Ölçekli İmar Planları	7
3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
3.2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
3.2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları.....	11
3.3.1. 17.09.1980 Yılı Onaylı Bornova İmar Planı	11
3.3.2. 17.08.1983 yılı onaylı Bornova İmar Planı	12
3.3.3. Bayraklı – Çınarlı İmar Planı.....	13
3.3.4. Salhane Islah Planı/Manavkuyu Islah Planı/Çiçek Islah Planı.....	14
3.3.5. Salhane-Çiçek-Manavkuyu İmar Planı	15
3.3.6. Otoyol Güzergahının Bornova İmar Planlarında Yeniden Düzenlenmesine İlişkin İmar Planı	16
4. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL OLUŞUMU	17
4.1. Jeolojik Yapı.....	17
4.2. Nüfus Yapısı	20
4.3. Mülkiyet Yapısı	20
4.4. Bina Kat Adetleri ve Ruhsat Bilgisi	21
5. MEVCUT DURUM VE ARAZİ KULLANIMI	22
5.1. Ulaşım.....	22
5.2. Konut Alanları	23
5.3. Birinci ve İkinci Derecede Metropolitan Aktivite Merkezleri	24
5.3.1. Metropolitan Aktivite Merkezi (M)	24
5.3.2. Tercihli Ticaret (TMI)	24
5.4. Eğitim ve Sosyal/Kültürel Tesis Alanları	25
5.5. Yeşil Alanlar ve Spor Amaçlı Kullanımlar	25

5.6. Resmi Tesis ve Belediye Hizmet Alanları.....	25
5.7. Sağlık Alanları.....	25
5.8. Dini Tesisler	25
5.9. Sorun ve Potansiyellerin Tespiti.....	26
6. REVİZYON İMAR PLANI ÖNERİSİ	26
6.1. Plan Kabulleri.....	27
6.2. Plan Kararları.....	28
6.2.1. Ulaşım	28
6.2.2. Plan Nüfusu.....	31
6.2.3. Konut Alanları	31
6.2.4. Ticaret+Konut Alanları (TİCK Alanları)	37
6.2.5. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	51
6.2.5.1. Pazar Alanı:	51
6.2.5.2. Eğitim Tesisi:	51
6.2.5.3. Dini Tesis:	52
6.2.5.4. Sağlık Tesisi:	52
6.2.5.5. Resmi Tesis ve Belediye Hizmet Alanı:	52
6.2.5.6. Kültürel Tesis Alanı:	52
6.2.5.7. Yeşil Alanlar:	53
6.3. Değerlendirme	55
7. PLAN NOTLARI.....	57
8. EKLER	59
8.1. Bilgi Paftaları.....	59
Ek 1: Mahalle Sınırları Paftası.....	60
Ek 2: 1979 Onaylı Bornova Nazım İmar Planı.....	61
Ek 3: 1980 Onaylı Bornova İmar Planı	62
Ek 4: 1983 Onaylı 1/1000 Ölçekli Bayraklı-Çınarlı İmar Planı	63
Ek 5: 1983 Onaylı /1000 Ölçekli Bornova İmar Planı	64
Ek 6: 1988 Onaylı 1/1000 ölçekli Salhane-Çiçek-Manavkuyu İmar Planı.....	65
Ek 7: 1990 Onaylı 1/1000 Ölçekli Otoyol Güzergahı Revizyonu İmar Planı.....	66
Ek 8: 1996 Onaylı Bornova-Ankara Karayolu Trompet Kavşak ve Çevresi Nazım İmar Planı.....	67
Ek 9: Islah İmar Planları	68
Ek 10: Arazi Kullanım Paftası	69

<i>Ek 11: Yerleşime Uygunluk Paftası</i>	70
<i>Ek 12: Mülkiyet Durumu ve Ruhsat Yapısı Paftası.....</i>	71
<i>Ek 13: Kat Adetleri Paftası</i>	72
<i>Ek 14: Yürürlükteki İmar Planı Ulaşım Şeması.....</i>	73
<i>Ek 15: Yürürlükteki İmar Planı.....</i>	74
<i>Ek 16: Öneri İmar Planı Ulaşım Şeması</i>	75
<i>Ek 17: Birlikte Uygulama Yapılacak Alan (BUYA) Sınırları.....</i>	76
<i>Ek 18: Öneri İmar Planı</i>	77
8.2. Kurum Görüşleri.....	78
<i>Ek 19: Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü</i>	79
<i>Ek 20: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü</i>	80
<i>Ek 21: GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Kurum Görüşü.....</i>	82
<i>Ek 22: İzmirgaz Kurum Görüşü</i>	84
<i>Ek 23: İZSU Kurum Görüşü</i>	85
<i>Ek 24: Milli Eğitim İl Müdürlüğü Kurum Görüşü</i>	88
<i>Ek 25: DSİ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü.....</i>	89
<i>Ek 26: İl Sağlık Müdürlüğü Kurum Görüşü</i>	92
<i>Ek 27: Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü.....</i>	93
<i>Ek 28: TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü</i>	94

1. GİRİŞ

Ülkemizin nüfus açısından 3. büyük şehri olan İzmir, adını verdiği körfezin ucunda, körfez çevresinde yayılmış bir kenttir. Körfezin kuzeyinde ve güneyinde kalan yerleşimler tarih boyunca birbirinden farklı olarak gelişim gösterirken zaman içinde kente adını veren Smyrna Antik Kentinin yer aldığı Bayraklı 'da birleşmiştir.

Bayraklı İlçesi, 06.03.2008 tarih ve 5747 Sayılı Yasa ile Karşıyaka İlçesinden ayrılan 20, Bornova İlçesinden ayrılan 3 mahallenin birleşmesiyle kurulmuştur. Bayraklı İlçesi, İzmir körfezinin ortasında yer almakta olup, İzmir kentinin geçmişi olan Smyrna Antik Kenti ile geleceği olan Yeni Kent Merkezini barındırmaktadır.

2. GENEL ÖZELLİKLER

2.1. Bayraklı İlçesinin Kent İçindeki Yeri

2.1.1. Konum ve Tarihçe

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Bayraklı İlçesi, İzmir kent merkezinde, İzmir Körfezi'nin kuzeydoğu köşesinde İzmir-Çanakkale yolu üzerinde yer almaktadır. Yamanlar Dağ Grubu'nun güney yamaçlarını da içine alan Bayraklı İlçesi'nin doğusunda Bornova İlçesi, batısında İzmir Körfezi ve Karşıyaka İlçesi, kuzeyinde Karşıyaka ve Bornova İlçeleri, güneyinde ise İzmir Körfezi ve Konak İlçesi bulunmaktadır. (Resim 1)



Resim 1: Bayraklı İlçesinin İzmir İli içerisindeki yeri

Bayraklı İlçesi, İzmir kentinin 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Merkez Kent olarak tariflenen kesiminde, meskun konut dokusunun yoğunluk kazandığı bir bölgedir.

Bayraklı İlçesi;

- Körfezin kuzeyi ile güneyini birbirine bağlayan ulaşım ağlarının üzerinde olması,
- İzmir'in Yeni Kent Merkezi olarak tanımlanan bölümünde, merkezi iş alanları ile turizm ticaret fonksiyonlarını barındırması,
- Turan bölgesinde 360 yat kapasiteli bir yat limanı kararının bulunması,
- Symrna Antik Kentinin İlçe sınırları içinde yer alması,
- İnşaatına başlanan Şehir Hastanesinin ilçe sınırları içinde yer alması,
- İzmir Adliye Binasının ilçe sınırına komşu olması

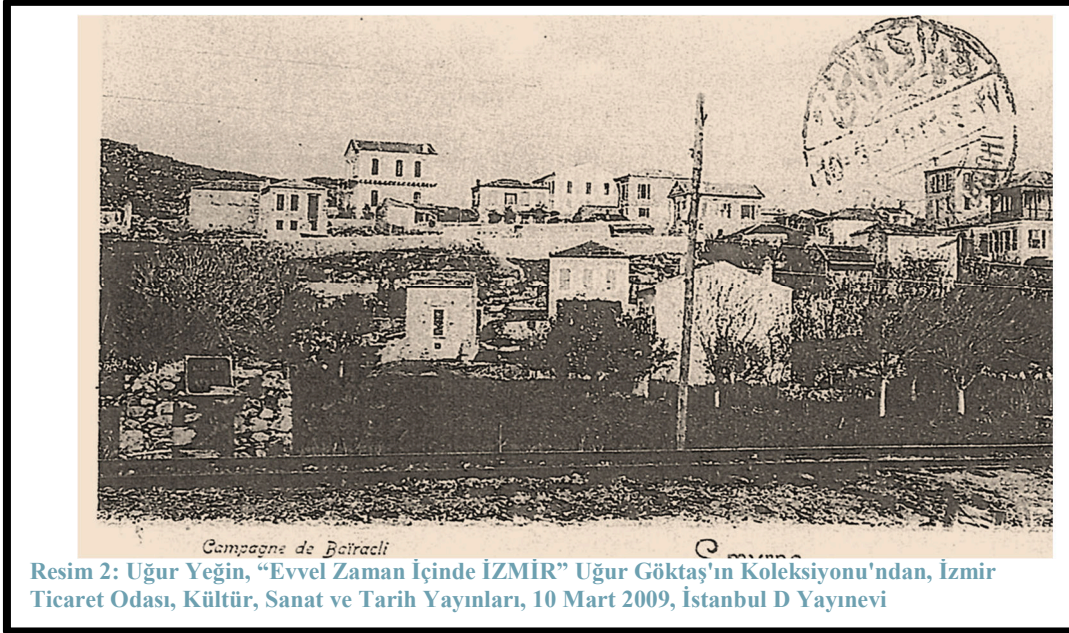
kriterleri dikkate alındığında, konumundaki kuvvetli yönleriyle ortaya çıkmaktadır.

İzmir tarihinde M.Ö.3000'den 3.yy.'a kadar önemli yer tutan ve Arkaik Dönem tapınak ve konut mimarisinin bilinen en erken örneklerini sergileyen, kentin ikinci kez kurulduğu yerleşim alanını barındıran Bayraklı'nın, Helenistik dönemden Türk dönemine kadar kentsel gelişimi ile ilgili yeterli bilgi bulunmamaktadır.

Türk dönemine ait resmi kayıtlarına 16. yy. defterinde rastlanan, İzmir körfezinin kuzeydoğusunda, Bornova Ovası'nın önünde ve Yamanlar dağı silsilesinin denize ulaştığı son noktada konumlanan Bayraklı Köy yerleşiminin o yıllardaki adı "Bayraklı" olarak geçmektedir.

Bayraklı 1528'de Bornova'ya, 1575'te ise bütün diğer köyler gibi İzmir'e bağlı olarak gösterilmiştir. 16. yy.'daki ilk sayımda Bornova'ya bağlı olarak gösterilen Bayraklı nüfusu, 88 iken, 1575'te 115 kişiye yükselmiştir. Bayraklı, o yıllarda hem idari hem de ekonomik faaliyetleri ile Bornova'ya bağlı bir yerleşimdir. Bornova ile olan bu organik bağı, Cumhuriyet dönemine dek sürmüştür. Hatta 19. yy.'da Bayraklı'da yer alan iskele, Bornova iskelesi olarak adlandırılmıştır. Türkiye Cumhuriyeti döneminde, 1930 yılında, Bornova'dan ayrılarak Bayraklı köyü olarak kayıt edilmiştir.

Tarihsel süreçte, Türkmen boylarının yerleşik hayata geçişleriyle birlikte, kurdukları köylere adlarını verdikleri bilinmektedir. Bayraklı adının kökeninin de, bu bölgeye yerleşen Halep Türkmenlerinin Harbendelü, diğeri İnallu kökenlerine mensup Türkmenlerden geldiği düşünülmektedir.



Türk nüfusunun kente yerleştirilerek Türkleşme sürecinin başlatılması Anadolu Selçuklu döneminde başlamıştır. 16. yy. İzmir'inde de aynı politikaların halen varlığının sürdürüldüğü, fethedilen toprakların Türkleşmesinde ahilik teşkilatının çekirdeği olan zaviyelerin, Bayraklı yerleşiminde de varlığının korunmasından ve vakıflaşmış bir düzenin kurulmasından anlaşılmakta olup, bu dokunun en azından 18. yy. ortalarına kadar sürdürüldüğünü söylemek de olanaklıdır. O dönemde, zaviyenin Hasandağı'nda kurulması ve Bayraklı köy evlerinin de zaviyeye yakın yapılmış olması, ilk Türk yerleşim yerinin bu bölge olduğunu düşündürmektedir.

17. yüzyılda İzmir genelinde başlayan ticari gelişimler, tüm İzmir'i farklı bir kent yapısına dönüştürürken, Bayraklı da aynı etkiyle değişmiştir. Bu süreç içerisinde İzmir'in kavuştuğu yeni görünüm, 17. yy.'dan 19. yy.'a kadar kenti ziyaret eden seyyahların anı ve raporlarından, gravürlerinden okunabilmektedir. Ancak, bu bilgilerde, Bayraklı bölgesinden söz edilmemesi ve İzmir gravürlerinde bölgenin boş bırakılması, söz konusu süreçte Bayraklı'da yapılaşmanın olmadığını vurgular niteliktedir.

Bayraklı'da yapılaşmanın hızla arttığı dönem ise 19. yy. başlarıdır. Aynı dönemde Yunanistan'ın bağımsızlığını ilan etmesiyle ekonomik ve sosyal yaşantısı olumsuz etkilenen pek çok kişi Ege kıyılarına ve adalara göçmüşler, ikinci göç dalgası ile İzmir'e gelerek Buca, Bornova ve Bayraklı'ya yerleşmişler ve yerleşimleriyle birlikte ibadet yapılarını da inşa etmişlerdir. Bayraklı'da Aya Triada Kilisesi en eski dini yapı kimliği taşımakta olup, 1845 yılında var olduğu aktarılan bilgiler arasındadır. Yine, Turan'da bulunan Aya Triada Banyoları'nın temizliği ve havasının temizliğinden dolayı ilgi gören yerlerden biri olduğu, döneminin basınında yer almıştır.

19. yy.'da göçle gelen azınlıklar ile Levantenler, İzmir'in ticaretini elinde bulundurmakta ise de, bu dönemde Rize kökenli bir Osmanlı olan Yahya Hayati Paşa, İzmir'e yerleşmiş, 1883 yılında Uralı Hafız Mehmet Efendi ile birlikte Hamidiye Vapur Şirketini kurarak, Karşıyaka, Göztepe, Karataş ve Güzelyalı'nın yanı sıra Bayraklı'da da iskeleler kurdu muştur. Bayraklı sahil şeridinde konumlandırılan, yaklaşık 1870 yılında yapımına başlanan, Ermeni mimar Andon Galvono tarafından yapılan Yahya Hayati Paşa Köşkü, sahilde bahçeli ve iki katlı yapıların yapılmasını teşvik etmiş ve Bayraklıdaki konut mimarisinin oluşmasını sağlamıştır.



Resim 3: Yahya Hayati Paşa Köşkü

1898'de dönemin padişahı, Yunan Ortodoks olan Transibulo Pittako ile Yahya hayati Paşa'ya Bayraklı tepesini hediye ettiği ve her ikisinin de bölgede bir yerleşim oluşmasına katkıda bulunmak için Katoliklere ve Ortodokslara ibadethaneler kurmaları için arazi bağışladıkları, öncesinde İzmir'den gelen birçok Katolik ailenin burada yazlık evler kurduğu bilinmektedir.

İzmir’de 19. yy.’da, İzmir-Kasaba demiryolunun tamamlanması, havagazı fabrikasının kurulması ve İzmir Limanı yapımına başlanması gibi ardı ardına gelen hızlı değişimler, 1885 yılında 5 km. uzunluğundaki Bornova-Bayraklı karayolunun açılmasını sağlamıştır.

2.1.2.Yönetimsel Yapı

22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı olarak kurulan Bayraklı Belediyesi yaklaşık 3528 ha’lık alansal büyüklüğü ile İzmir’in en büyük merkez ilçelerinden biri konumundadır.

2.1.3. Ulaşım

Bayraklı, İzmir Kentinin kuzeyi ile güneyini birbirine bağlayan ulaşım aksları üzerinde olması ve Çanakkale Çevre Yolu’na doğrudan bağlantı kurulabilmesi açısından önemli bir konumdadır. Ayrıca, İzmir’in önemli ulaşım bağlantılarından olan İZBAN hafif raylı sistemi ilçeden geçmektedir.

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN VERİLER

Planlama çalışmasının yapıldığı alan, meskun konut dokusundan oluşan Adalet Mahallesi ve Manavkuyu Mahallesi sınırları içinde yaklaşık 80 ha'lık bir alandır. Plan çalışması yapılan bölge, 1593/1 Sokak, 2131/18 Sokak, Haydar Aliyev Caddesi, Sakarya Caddesi, 278/5 Sokak, Şehit Pilot Üsteğmen Türker Aydın Sokak, 275/11 Sokak, Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi ve Manas Bulvarı ile çevrili bir alandır. (Resim 4)



Resim 4: Çalışma Alanı Sınırı

3.1.Yakın Çevre İlişkisi

Planlama alanı; içerisinde İzmir Adliyesinin de bulunduğu gökdelenler bölgesi olarak adlandırılan ve İzmir'in Yeni Kent Merkezi olarak planlanan alan ile Ayrık Nizam 8-10 Kat olarak yapılaşmış bir alanın arasında kalmaktadır. Alanın kuzeyinde ise Smyrna Antik Kenti yer almaktadır.

3.2. Üst Ölçekli İmar Planları

3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

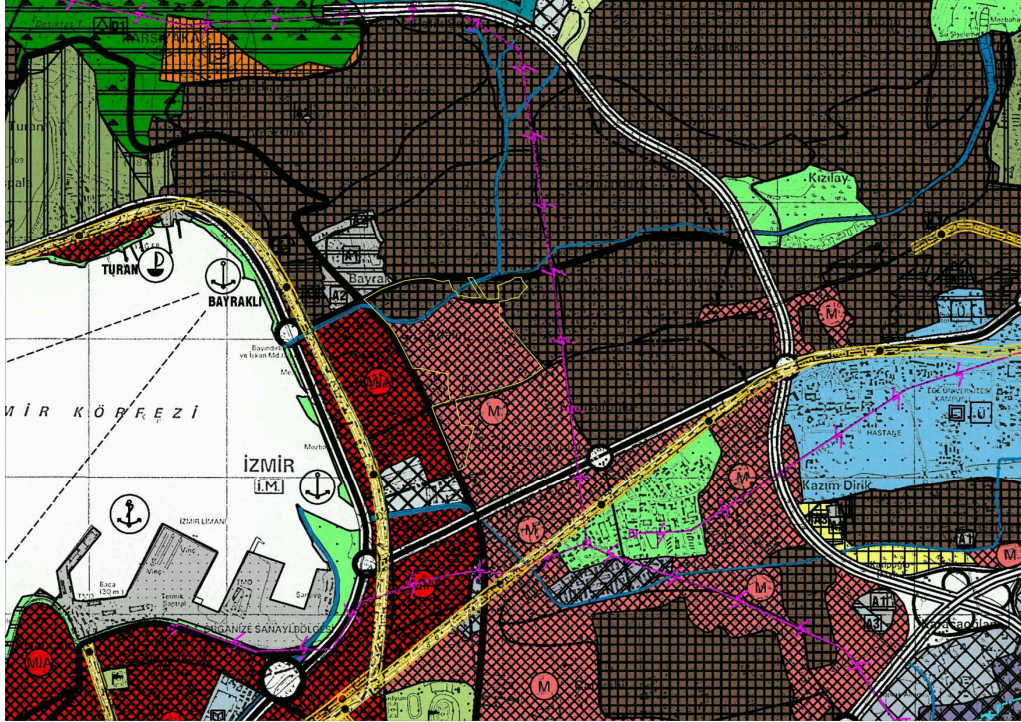
Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 30.12.2014 tarih, 21137 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmiştir (Resim 5). Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre “konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir” denilmektedir.



Resim 5: 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Çevre Düzeni Planı

3.2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmış olup, halen yürürlüktedir. Söz konusu planın İlçemize yönelik kullanım kararları incelendiğinde, Bayraklı İlçesinin, ağırlıklı olarak yerleşik alan ve merkezi iş alanı olarak belirlendiği görülmekle birlikte, İzmir'in Yeni Kent Merkezi olarak nitelendirilen Salhane bölgesinde resmi kurumların ve ticari faaliyetlerin yer aldığı Merkezi İş Alanları, Turan Bölgesinde deniz turizmine yönelik ticaret faaliyetlerinin yer aldığı Merkezi İş Alanları ve yat limanı, İzmir'in en eski yerleşim birim olan Smyrna Antik Kenti'nin yer aldığı Arkeolojik Sit Alanı, İzmir-Çanakkale çevre yolunun kuzeyinde kent hastanesinin yapılacağı sağlık kampüs alanı gibi plan kararlarının getirildiği de görülmektedir.



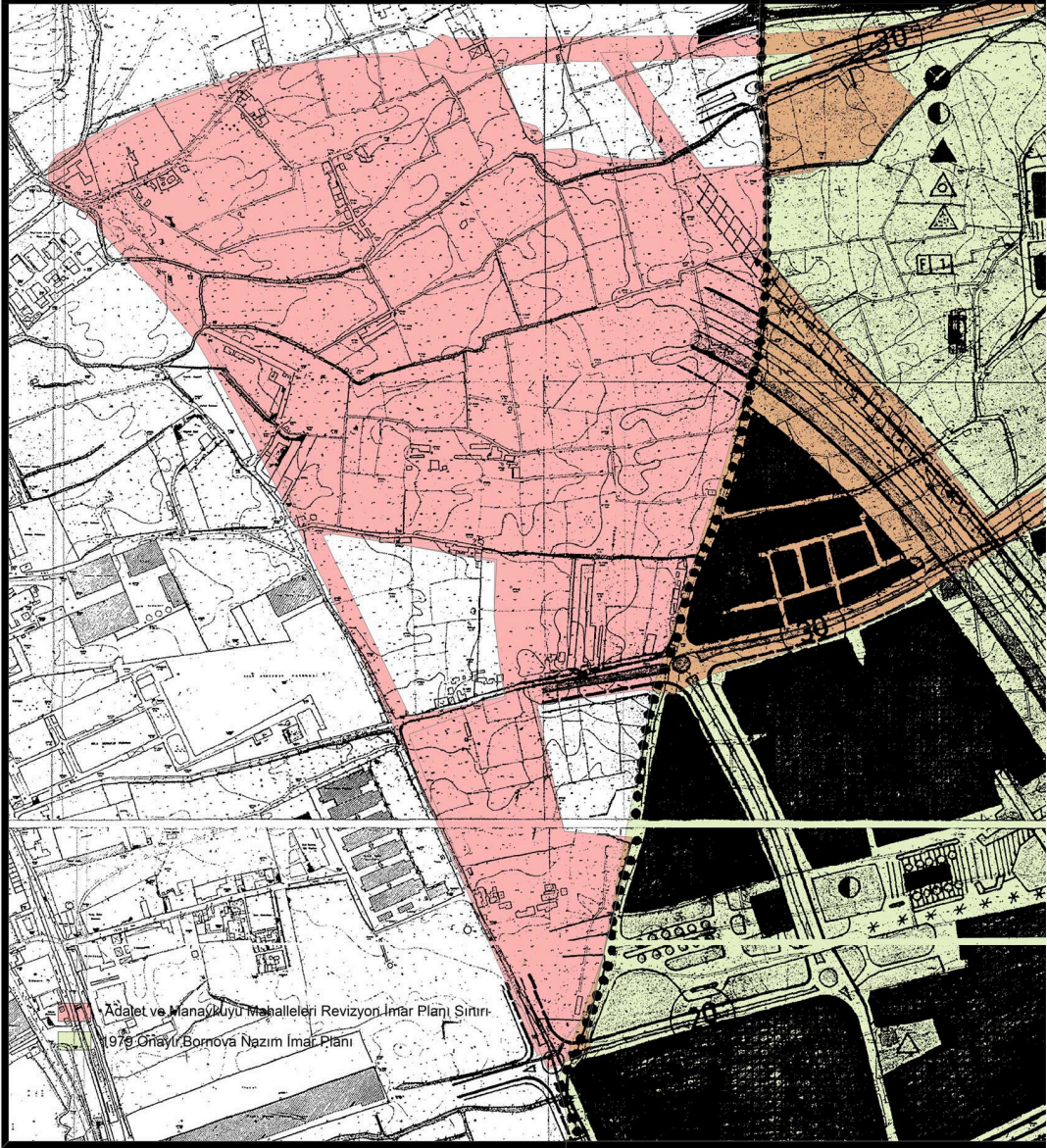
Resim 6: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Plan çalışması yapılan alan ise 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda da 2. ve 3. Derece Merkezler (M) ve konut alanı olarak belirlenmiştir. (Resim 6)

Plan uygulama hükümlerinde 2. ve 3. Derece Merkezler “Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde tanımlanmıştır.

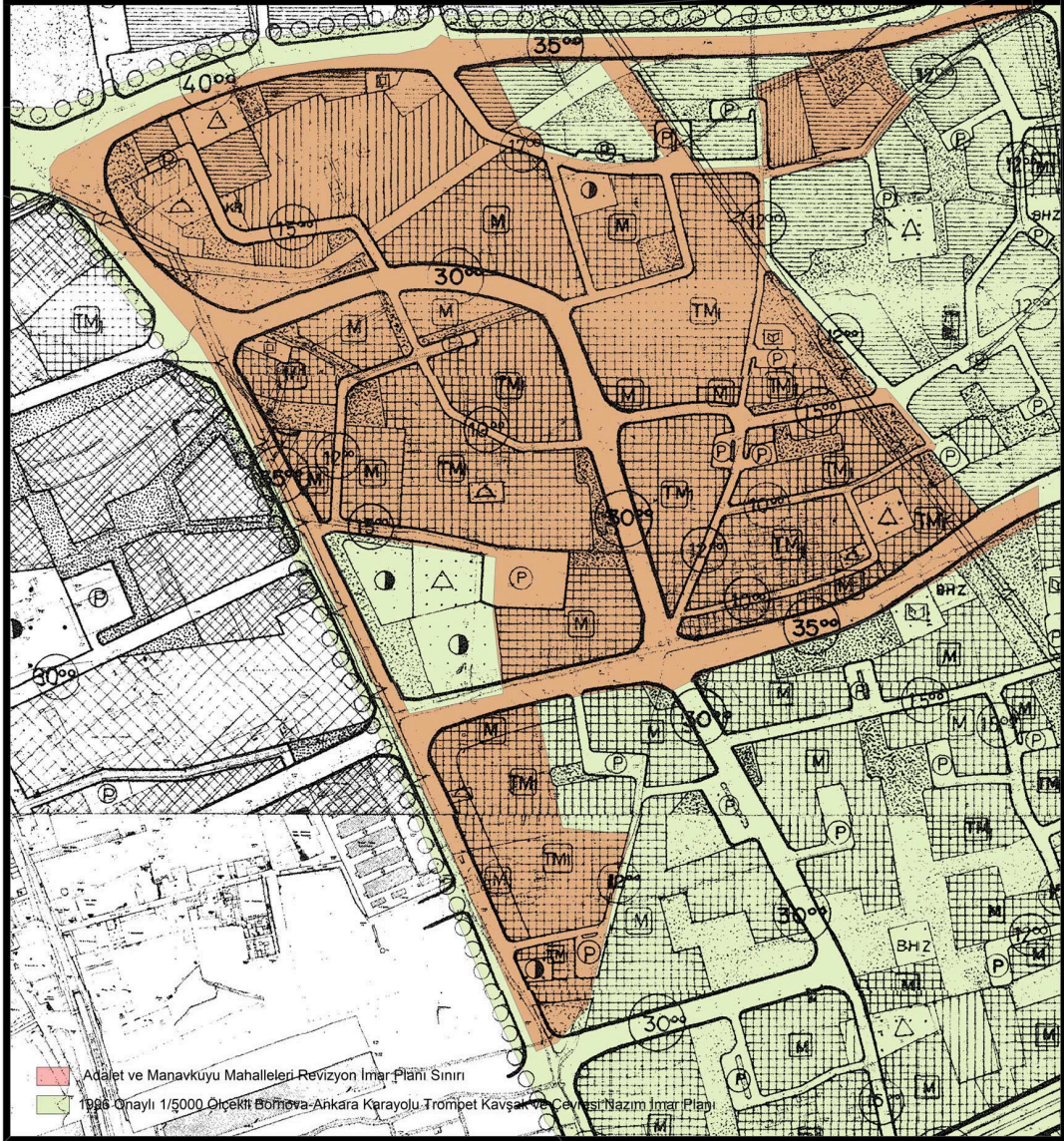
3.2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanında ilk olarak Manavkuyu Mahallesi'ni içeren kısımda İmar ve İskan Bakanlığınca 18.06.1979 tarihinde Bornova Nazım İmar Planı onanmıştır. Söz konusu Nazım İmar Planında alanın kuzeyi F1 gösterimli iskan ünitesi olarak belirlenirken, güneyi ise İzmir Kent Bütünü Metropolitan Merkezi olarak belirlenmiştir. (Resim 7)



Resim 7: 1979 onaylı 1/5000 Ölçekli Bornova Nazım İmar Planı

Planlama alanının Adalet Mahallesi'ni içeren kısmında ise ilk olarak İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.09.1996 tarih ve 05.24 sayılı kararı ile Bornova-Ankara Karayolu Trompet Kavşak ve Çevresi Nazım İmar Planı onaylanmış olup, Manavkuyu Mahallesi'ne ait nazım imar planı kararları da bu plan ile revize edilmiştir. Söz konusu nazım imar planında; planlama alanının, Laka Deresinin güneyinde kalan bölgesi Metropolitan Aktivite Merkezi (M) ve Tercihli Ticaret (TM1) olarak belirlenirken, kuzeyi yüksek yoğunluklu ve çok yüksek yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiştir. (Resim 8)

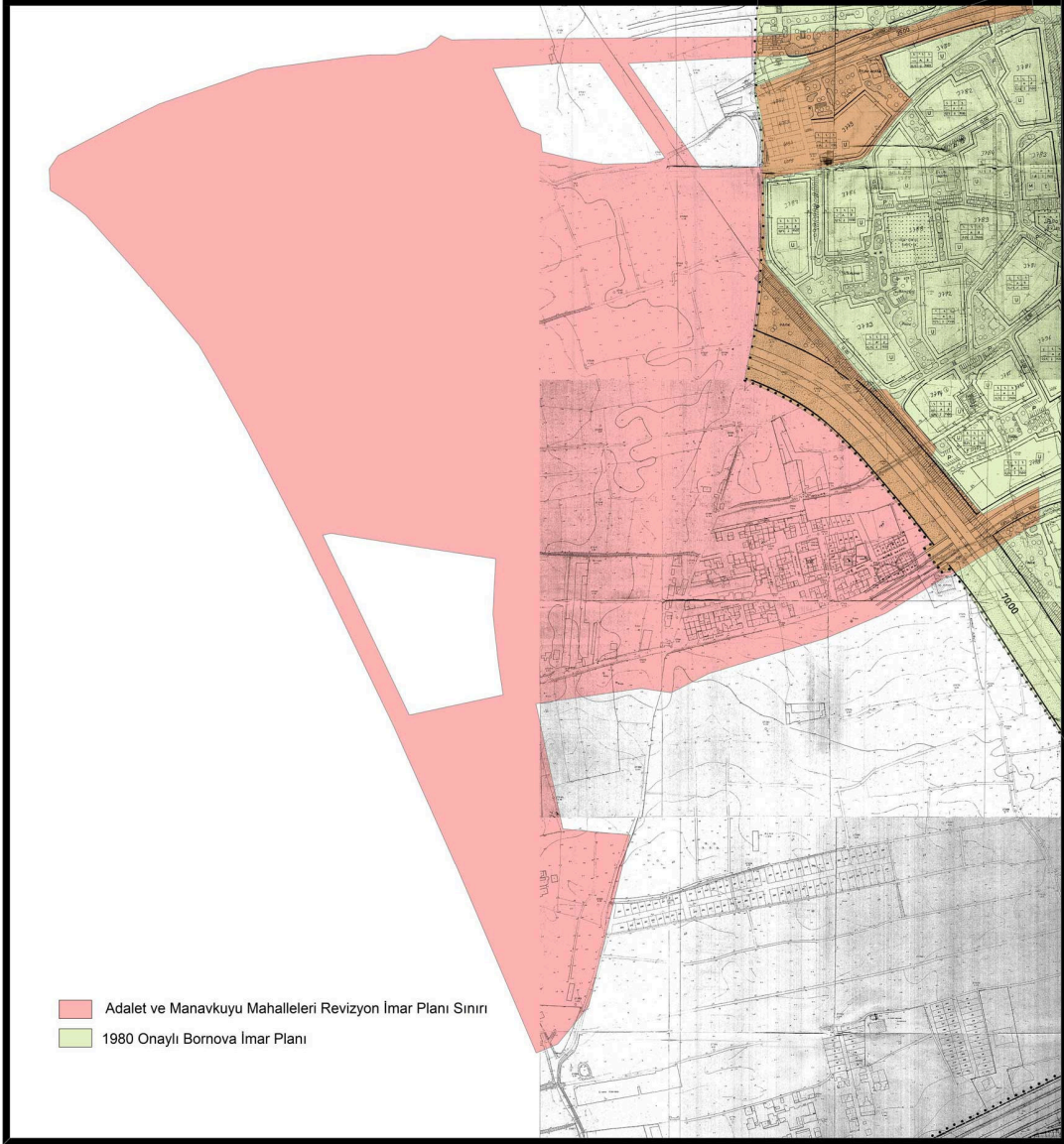


Resim 8: 1996 onaylı 1/5000 Ölçekli Bornova-Ankara Karayolu Trompet Kavşak ve Çevresi Nazım İmar Planı

3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

3.3.1. 17.09.1980 Yılı Onaylı Bornova İmar Planı

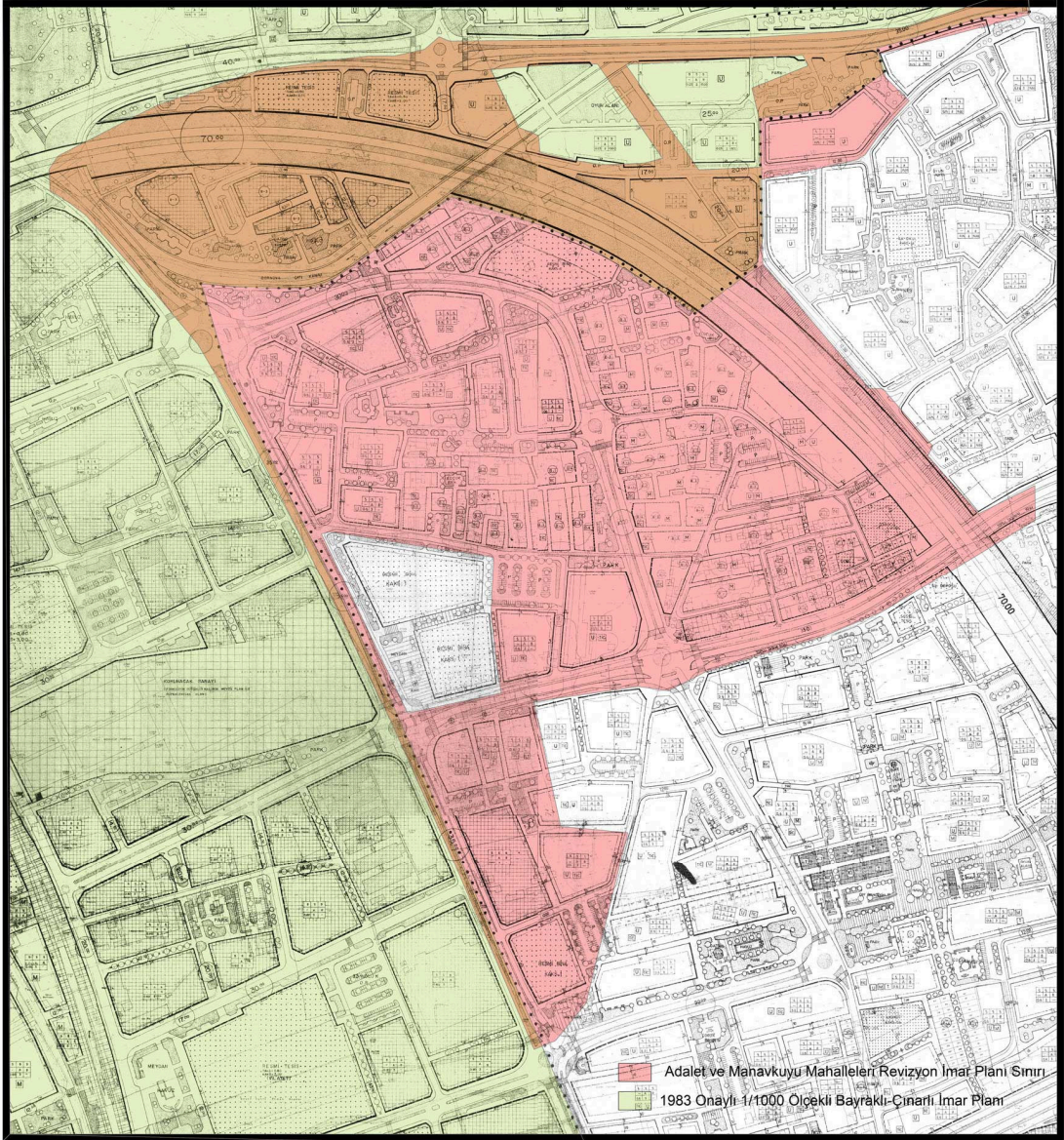
17.09.1980 tarihinde İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanan Bornova İmar Planı, planlama alanı sınırlarını içeren bölgede onaylanan ilk imar planıdır. Planlama alanının Bornova İmar Planı sınırı içinde kalan bölümünün Ayrık Nizam-8 Kat (A-8) yapılanma koşulu konut adası olarak belirlendiği görülmektedir. (Resim 9)



Resim 9: 1980 Onaylı 1/1000 Ölçekli Bornova İmar Planı

3.3.3. Bayraklı – Çınarlı İmar Planı

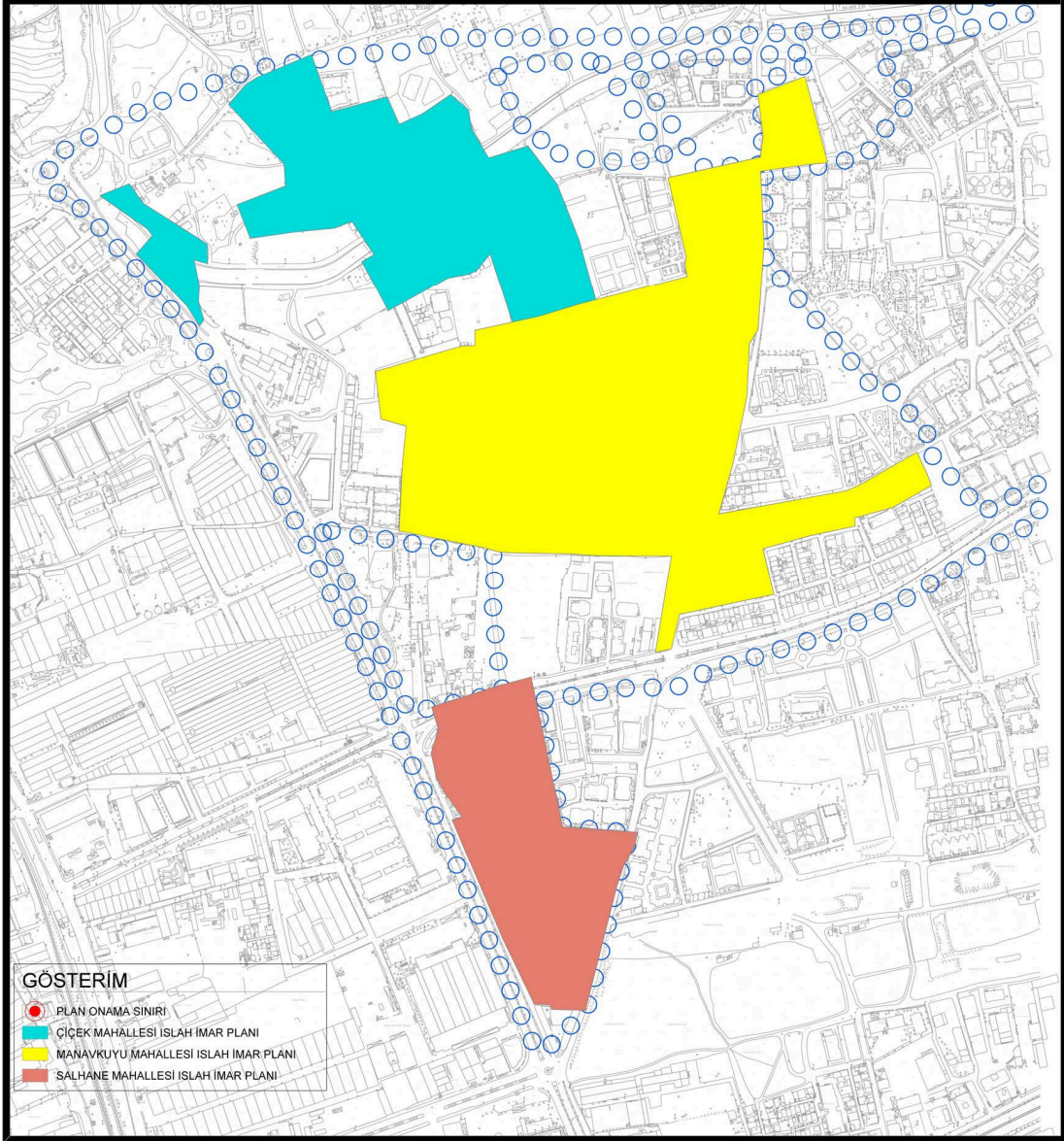
İmar ve İskan Bakanlığı'na hazırlanan ve 26.09.1983 tarihinde onaylanan planlar kapsadığı bölgenin ilk uygulama imar planlarıdır. Söz konusu plan incelendiğinde çalışma alanı sınırları içerisinde kalan bölgede Ayrık Nizam-8 Kat (A-8) yapılaşma koşullu konut adaları ve Bitişik Nizam-3 kat (B-3) yapılanma koşullu Kentsel Çalışma Alanlarının belirlendiği görülmektedir. (Resim 11)



Resim 11: 1983 Onaylı 1/1000 Ölçekli Bayraklı-Çınarlı İmar Planı

3.3.4. Salhane Islah Planı/Manavkuyu Islah Planı/Çiçek Islah Planı

1985 yılında 2981 sayılı yasanın yürürlüğe girmesi ve İmar Affı uygulamalarının başlaması sonrasında hazırlanan Salhane Mahallesi Islah İmar Planı 30.05.1986, Manavkuyu Mahallesi Islah İmar Planı 06.01.1986, Çiçek Mahallesi İmar Islah Planı ise 12.08.1986 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı içinde ki mülkiyet dokusu söz konusu ıslah planları sonucunda oluşmuştur. (Resim 12)

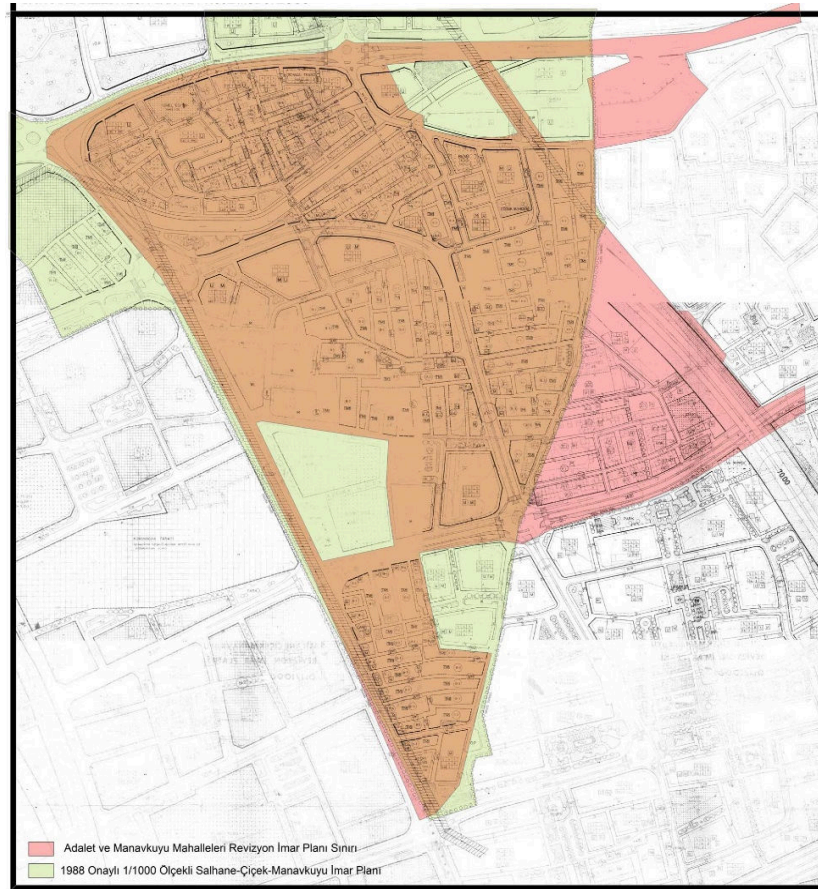


Resim 12 Islah Planları

3.3.5. Salhane-Çiçek-Manavkuyu İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 11.07.1988 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Salhane-Çiçek-Manavkuyu Revizyon İmar Planı incelendiğinde, bu planın 1986 yılında onaylanan ıslah planı doğrultusunda oluşan mülkiyet dokusunu koruduğu görülmektedir. 1983 yılında onaylanan Bayraklı-Çınarlı İmar Planında Ayrık Nizam 8 kat yapı nizamı verilen ancak, 1986 yılında onaylanan ıslah imar planında yapı nizamı Hmax:6.80 olarak belirlenmiş olan imar adalarında yapı nizamı Bitişik Nizam-3 Kat ve Bitişik Nizam-4 Kat olarak yeniden belirlenmiştir. (Resim 13)

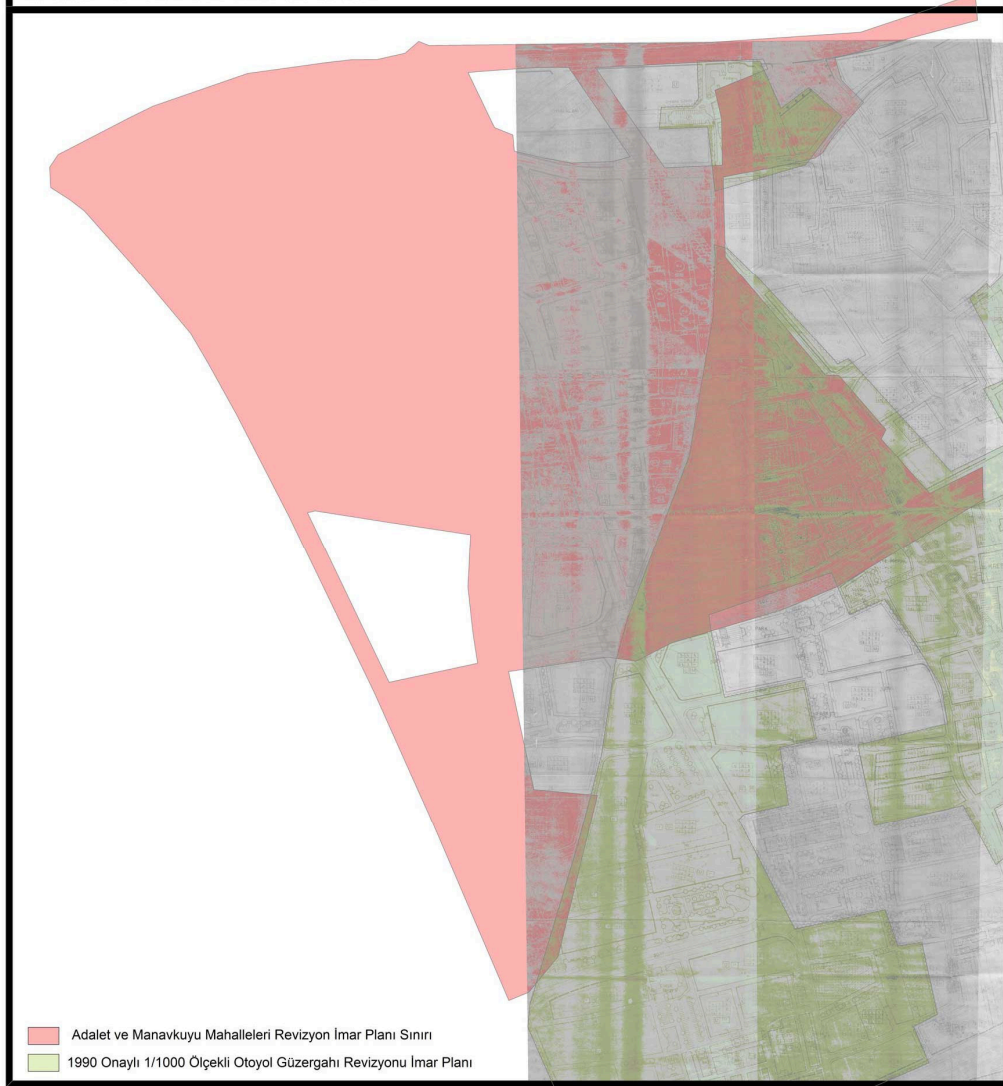
Ayrıca, 1983 yılında onaylanan Bayraklı-Çınarlı İmar Planında belirlenmiş olan Çevreyolu güzergahının Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde kalan kısmı kaldırılmış ve bu alanda yer alan taşınmazlara ıslah planı doğrultusunda imar hakkı verilmiştir.



Resim 13 1988 onaylı Salhane-Çiçek-Manavkuyu İmar Planı

3.3.6. Otoyol Güzergahının Bornova İmar Planlarında Yeniden Düzenlenmesine İlişkin İmar Planı

1980 ve 1983 tarihlerinde İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanan Bornova İmar Planlarında belirlenen Çevreyolu güzergahının Bornova İlçesi sınırları içinde kalan kısmı kaldırılmış ve Çevreyolu güzergahıyla çevresinin plan kararları yeniden düzenlenerek İzmir Büyükşehir Belediyesince 24.08.1990 tarihinde onaylanmıştır.



Resim 14: 1990 onaylı 1/1000 Ölçekli Bornova Otoyol Güzergahı Revizyonu İmar Planı

4. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL OLUŞUMU

4.1. Jeolojik Yapı

Çalışma alanı sınırlarını da içine alan Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 02.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporunda çalışma alanının tamamı Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar (Ö.A.-1.1) olarak belirlenmiştir.

Planlama alanından Laka (Bornova) deresi geçmektedir. İslahı İZSU tarafından yapılmış olan Bu dereye ait ıslah şerit genişliğine uyulmalı, Dere yataklarına ait ıslah şerit genişlikleri ile dere yataklarının her iki tarafından ayrılacak servis yolu şerit genişlikleri (min. 5,00 m genişliğinde) hazırlanacak imar planlarında mutlaka işlenmelidir. Dere yatakları aynen korunarak her iki tarafından minimum 5,00 metre genişliğinde şeritvari alan servis yolu olarak ayrılmalı ve bu alan kullanılmayarak boş bırakılmalıdır DSİ ve İZSU görüşleri doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Planlama alanında hakim olan birimin yapılan 5 adet 30,00 m., 20 adet 20,00 m.olan sondaj çalışmaları ve literatür çalışmaları sonucunda; derinlikleri ve kalınlıkları farklılık gösteren , yer yer kötü derecelenmiş Siltli Çakıl (GP-GM), Killi Çakıl (GC), Siltli Kum (SM), Killi Kum (SC), Siltli Kil (CL-CH), Killi Silt (ML) seviyelerinden oluşan Alüvyon Birimi olduğu gözlenmiştir.

Yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre; 15.12.2014-20.12.2014 tarihlerinde yapılan çalışmalar sonucunda 1. tabaka kalınlığı 8-20 m aralığında değişmekte, 1. Tabakada Vp dalga hızı 161-256 m/sn aralığında, 2. Tabakada ise Vp dalga hızı 457-1013 m/sn aralığında değişmektedir. Bu hızlara göre 1. tabakanın çakıl oranı fazla killi kumlu siltli olduğu görülmektedir. 2. tabaka ise aynı alüvyonal ince taneli birimlerden oluştuğu gözlemlenmiştir

Yapılan Masw çalışmaları sonucunda; zemin genelde 2 tabakalı olarak yorumlanmıştır. 1. Tabaka ortalama Vs hızı 320,0 - 440,0 m/sn arasında yaklaşık 5-6 m derinliğe kadar dayanımı 2.tabakaya göre daha yüksek çakıl oranı fazla killi kumlu siltli birimlerden oluştuğu görülmektedir. 2. tabaka ise ortalama Vs hızı 180,0-470,0 m\sn olan çakıl oranı azalmış daha ince taneli Alüvyonal birimleri temsil etmektedir. Vs30 ortalama hızlar ise modellerimizde 212,5-430,3 m/sn aralığında hesaplanmıştır.

Yapılan mikrotremör çalışmalarına göre zeminde hesaplanan Periyot değerleri 1,04-1,59sn, Zemin Büyütmeleri ise 1,65-5,01 olarak hesaplanmıştır. Mikrotremör çalışmalarına göre elde edilen periyot değerleri deprem yönetmeliğinde zemin sınıfı ve mikrobölgeleme bakımından

tablodaki değerlerin üzerinde hesaplanmıştır. Bu durum İnceleme alanında çakıllı silt-kil ve siltli killi kum tabakasının kalınlığıyla ilişkilendirilmiştir. İnceleme alanını D-Z4 olarak sınıflamak uygun olacaktır.

Planlama alanında yapılan sondajlarda (5 adet 30,00m.,20 adet 20,00m.); yeraltısuyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan son yeraltısuyu ölçümlerine göre; yaklaşık en düşük 4,50m, en yüksek 1,45 m'de yeraltısuyu gözlenmiştir. Bütün bu jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde açılan sondajlardan elde edilen veriler neticesinde yapılan sıvılaşma analizine göre inceleme alanında deprem anında sıvılaşma ve yanal yayılma riski vardır.

Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu için yapılan Mikrotremör çalışmalarına göre elde edilen zemin hakim titreşim periyotlarının; 1,04-1,56 sn arasında değiştiği, zemin büyütme değerlerinin ise 1,65-5,01 arasında değiştiği gözlemlenmiştir. T_0 ort =1,36 olarak , A_0 ort = 4,03 olarak hesaplanmıştır. İnceleme alanının genelinde yapılan çalışmalar sonucun zemin grubu olarak D, yerel zemin sınıfı olarak da Z4 olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında sıvılaşma riski yüksek olduğundan alanının tamamı Önlemleri Alan 1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri alanlar olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yanal yayılma ve sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde yanal yayılma ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere 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.) yanal yayılma ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmadır.

- İnceleme alanında yapılması düşünölen 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, 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 suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

- Yapı yükleri inceleme alanında bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine taşıttırılmalıdır.



Resim 15 Yerleşime Uygunluk Haritası

4.2. Nüfus Yapısı

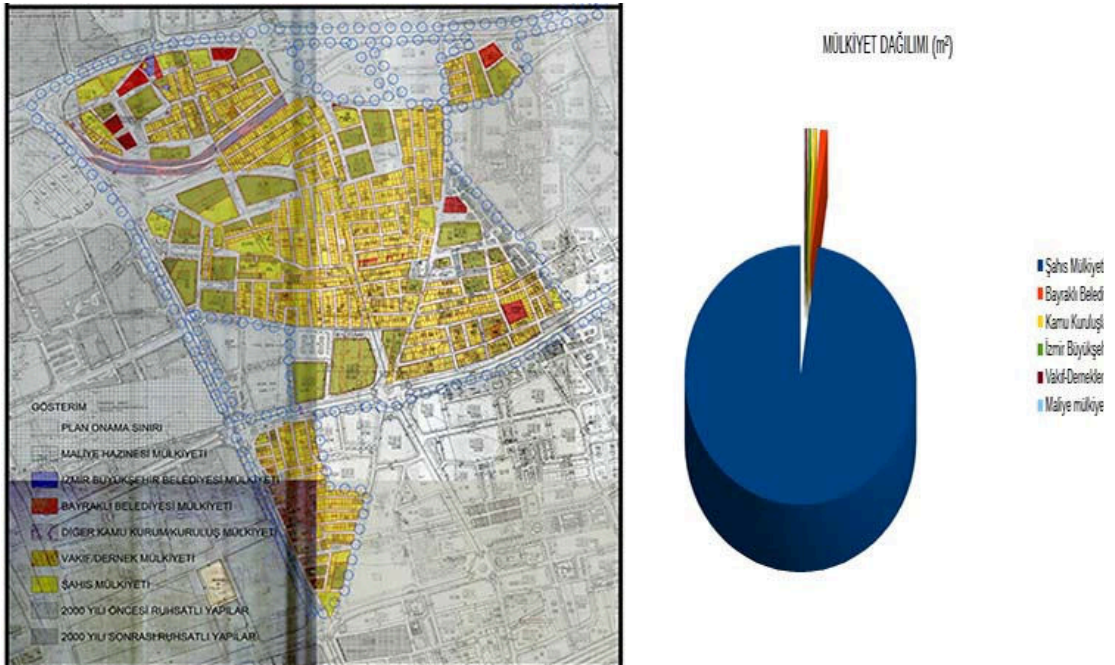
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.Ü.İ.K.) 2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, Bayraklı İlçesinin 2016 yılı ilçe toplam nüfusu 314.008 kişidir.

2016 yılı nüfus verilerine göre Adalet Mahallesi'nin toplam nüfusu 20.471, Manavkuyu Mahallesi'nin toplam nüfusu ise 31.821 kişidir.

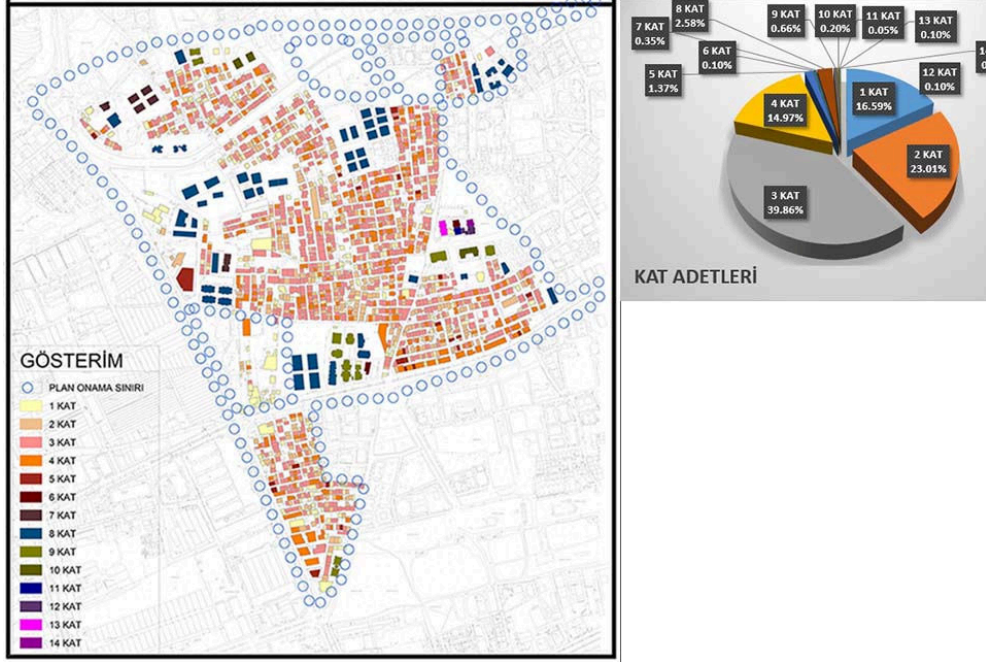
Plan onama sınırları içinde hesaplanan plan nüfusu (ortalama konut büyüklüğü:100 m², ortalama aile büyüklüğü 3,26 kişi alınmıştır) yaklaşık 30195 kişidir. Bu doğrultuda alanın brüt nüfus yoğunluğu 376 kişi/ha, net nüfus yoğunluğu 835 kişi/ha'dır.

4.3. Mülkiyet Yapısı

Yaklaşık 80 ha. olan çalışma alanındaki mülkiyetlerin toplamı 423.392 m²'dir. Bu alanın içerisinde % 98'lik pay şahıs mülkiyeti olup, bunu % 1 ile Bayraklı Belediyesi, % 0,5 ile Kamu Kuruluşları, % 0,4 ile İzmir Büyükşehir Belediyesi, % 0,25 ile Vakıf-Dernekler ve % 0,1 ile Maliye mülkiyeti izlemektedir. Maliye'ye ait mülkiyetler, Resmi Tesis ve Yeşil Alan olarak belirlenmişken, Belediyemize ait mülkiyetler ise imar affı sonrası ortaya çıkan parsellerde yer alan hisseler ile Okul, Sağlık Tesisi, Resmi Tesis ve Kültürel Tesislerde yer alan hisselerdir.



4.4. Bina Kat Adetleri ve Ruhsat Bilgisi

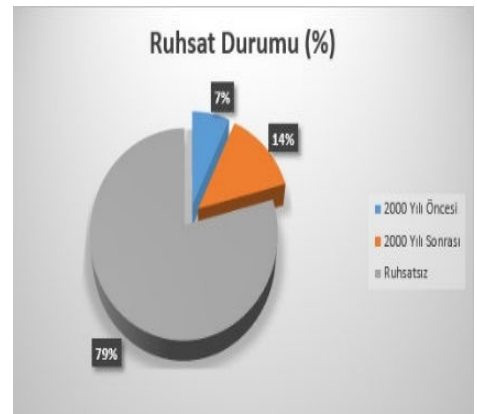


Resim 17: Kat Adetleri Paftası

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planı incelendiğinde, çalışma alanında Metropolitan Aktivite Merkezi (M) ve Tercihli Ticaret (TM1) fonksiyonlu imar adalarının ana yollar üzerinde kalan kısımları Bitişik Nizam-4 Kat (B-4), diğer kısımları ise Bitişik Nizam-3 kat (B-3), alanının kuzeyinde yer alan Konut fonksiyonlu imar adalarının ise yapılaşma nizamının Bitişik Nizam-3 kat (B-3) olarak belirlendiği görülmekte olup; ayrıca yine bu bölgede Ayrık Nizam-8 kat (A-8) ve Y koşullu imar adaları da bulunmaktadır.

Arazide yapılan çalışmalarda ise kat adetlerinin 1 ile 14 kat arasında değiştiği görülmektedir. Kat adetlerinin alan içindeki dağılımı incelendiğinde; 3 katlı yapıların % 39'luk oran ile en büyük alanı kapladığı, bunu % 23'lük oran ile 2 katlı, % 16'lık oran ile 1 katlı, % 14'lük oran ile 4 katlı yapıların izlediği görülmektedir. Alanda 8 katlı yapılar % 2'lik bir alan, 5 katlı yapılar ise % 1'lik bir alan kaplamaktadır.

Çalışma alanı içinde yer alan yapıların % 21'i ruhsatlı olup; bu yapıların % 7'si 2000 yılı öncesi, %14'ü ise 2000 yılı sonrasında yeni inşaat ruhsatı almıştır.



Şekil 1 Ruhsat Durumu

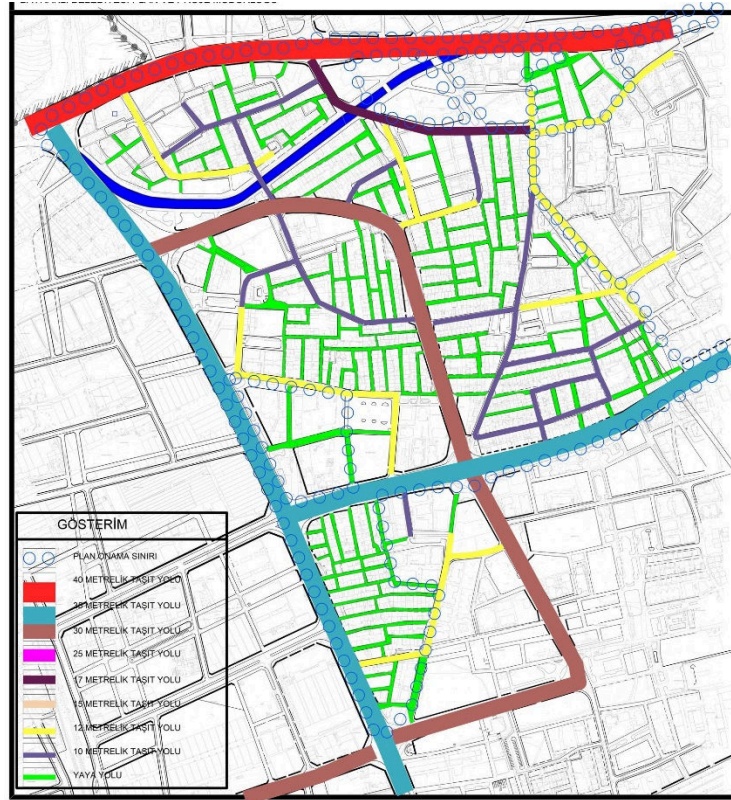
5. MEVCUT DURUM VE ARAZİ KULLANIMI

5.1. Ulaşım

Planlama sınırı içinde ve çevresinde 35 metre kesitli Manas Bulvarı, Haydar Aliyev Caddesi ve Sakarya Caddesi ile 40 metre kesitli Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi bulunmakta olup, bu yollar hali hazırda da yürürlükteki imar plan kararları doğrultusunda kullanılmaktadır. Ayrıca, yine çalışma alanında İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırma işlemlerine başlanan ancak henüz sonuçlandırılmayan 30 metre kesitli 1. derece kent içi bir yol da yer almaktadır.

Çalışma alanındaki yol hiyerarşisi incelendiğinde ise, bu alanda genişliği 8 ile 17 metre arasında değişen taşıt yolları olduğu, bu yolların birbirleri ile bağlantılarında bir kademelenme olmadığı görülmekte olup, yine bu taşıt yollarının bazı noktalarda otopark alanları ile sonlandığı da görülmektedir.

Revizyon çalışmasına konu alan sınırları içinde yer alan yaya aksları incelendiğinde ise; gerek hali hazırda gerekse yürürlükteki imar planında yayalara ilişkin bir aks bulunmadığı görülmektedir.

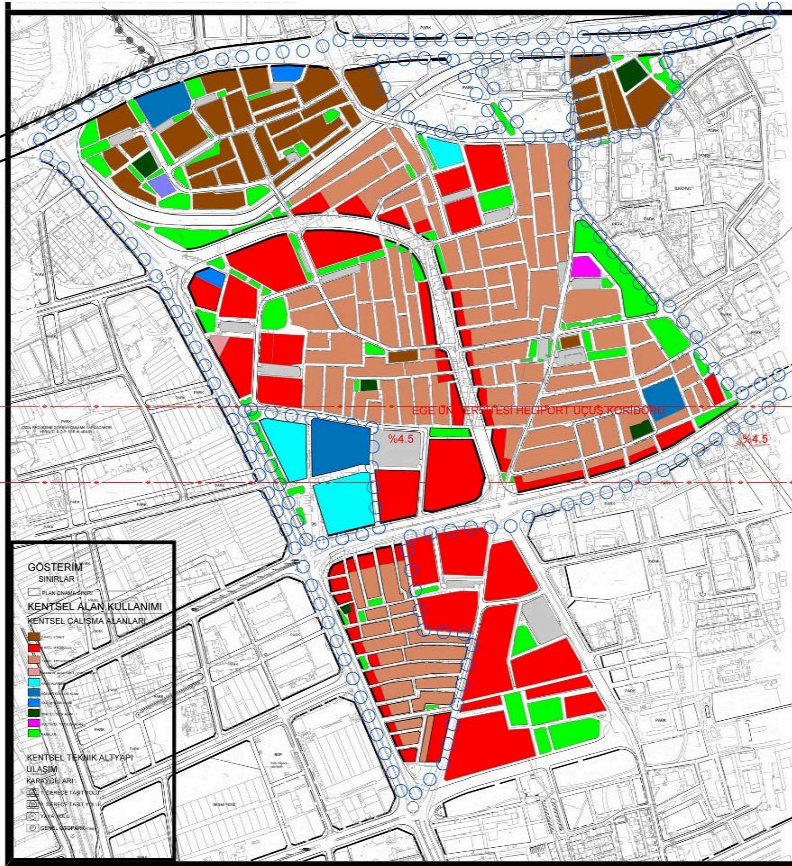


Resim 18: Yürürlükteki İmar Planı Ulaşım Şeması

5.2. Konut Alanları

Planlama alanının konumlandığı Bayraklı İlçesi, İzmir kentinde konut yoğunluğunun en yüksek olduğu bölgelerden biridir. Yaklaşık 80 ha.lık çalışma alanının 6,2 ha.lık bölümü yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında konut alanı olarak belirlenmiştir. Konut alanlarının Laka Deresi ve Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi arasında ve planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan Fatih Cami çevresinde toplandığı gözlemlenmektedir.

Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesinden cephe alan ve kadastral parsellerde yapılan uygulamalar sonrasında oluşan büyük imar adalarında, plan kararlarıyla uyumlu olarak Ayrık Nizam-8/10 kat olarak yapılaşmış düzenli konut alanları bulunmaktadır. Islah uygulamaları sonrasında oluşan küçük ve parçalı mülkiyet dokusunun bulunduğu ve yürürlükteki imar planında yapılaşma koşulu Bitişik Nizam-3 kat (B-3) olarak belirlenen ancak halihazırda yapılaşmanın 5 kata kadar çıktığı çoğu yasal olmayan konut dokusu yer almaktadır.



Resim 19: 1/1000 Ölçekli Yürürlükteki İmar Planı

5.3. Birinci ve İkinci Derecede Metropolitan Aktivite Merkezleri

5.3.1. Metropolitan Aktivite Merkezi (M)

Planlama alanında Manas Bulvarı, Haydar Aliyev Caddesi ve Sakarya Caddesi boyunca Metropolitan Aktivite Merkezi (M) koşullu imar adaları yer almaktadır. Ayrıca yürürlükteki imar planında 30 metre olarak belirlenmiş olmakla birlikte İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırma çalışmalarına başlanan ancak sonuçlandırılmayan yol boyunca da aynı fonksiyon gözlemlenmektedir. Yaklaşık 10.2 ha.lık alanı kapsayan Metropolitan Aktivite Merkezi (M) fonksiyonlu imar adaları yürürlükteki imar planında Bitişik Nizam-4 Kat (B-4) yapılaşma koşulludur.

Metropolitan Aktivite Merkezi (M) koşulunun açılımına bakıldığında; konut, çarşı, büro, iş hanı, her tür ticaret eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı servis istasyonu, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, otel ve motel bulunabilir, zemin katta konut yapılamaz, ifadelerinin yer aldığı görülmekte olup, özellikle Manas Bulvarı ile Haydar Aliyev ve Sakarya Caddeleri üzerinde ticaret kullanımı üst katlara da çıkmakta olduğu, bazı yapılarda ise binanın tamamının ticari yapı olarak kullanılmakta olduğu görülmektedir.

5.3.2. Tercihli Ticaret (TM1)

Yaklaşık 80 ha.lık çalışma alanında konut ve Metropolitan Aktivite Merkezi (M) koşullu imar adaları dışında kalan ve yaklaşık 19.6 ha.lık bir bölgeyi kapsayan alan Tercihli Ticaret (TM1) fonksiyonlu imar adalarından oluşmaktadır.

Tercihli Ticaret (TM1) fonksiyonlu imar adalarında konut, büro çarşı, iş hanı, perakende ticaret, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel, pansiyon, çok katlı taşıt parkı ve yol geçiş izni alınan yerlerde servis istasyonları yer alabilmektedir. Planlama alanında Tercihli Ticaret (TM1) fonksiyonu getirilen imar adalarından ticaret eğilimi genellikle zemin katlarda görülmekte olup, üst katlara çıkmamaktadır.

5.4. Eğitim ve Sosyal/Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanı içerisinde yürürlükteki imar planında iki adet eğitim tesisi belirlenmiş olmakla birlikte bunlardan sadece bir tanesi (Attaroğlu İlkokulu) mevcuttur.

5.5. Yeşil Alanlar ve Spor Amaçlı Kullanımlar

Çalışma alanı içerisindeki yeşil alanlar incelendiğinde; alanın doğusunda 278/5 sokak ve Laka Deresi boyunca kamuya terkli yeşil alanlar görülmektedir. Bu yeşil alanlar halihazırda park ve çocuk oyun alanı olarak kullanılmaktadır.

Alanın geri kalan bölümünde imar planında park alanı olarak belirlenmiş olan ancak kamuya terki yapılmadığı için halihazırda düzenlenmeyen yeşil alanlar bulunmaktadır. Bu nedenle planlama alanında yeşil alan miktarı yetersiz kalmakta ve dengeli bir dağılım göstermemektedir.

5.6. Resmi Tesis ve Belediye Hizmet Alanları

Planlama alanında imar planında belirlenmiş 1 adet Resmi Tesis Alanı (SGK Hizmet Alanı) ve 1 adet BHA (Belediye Hizmet Alanı) bulunmaktadır. Resmi Tesis Alanı halihazırda boş olmakla birlikte, Belediye Hizmet Alanında, Bayraklı Belediyesine ait Kapalı Spor Salonu bulunmaktadır.

5.7. Sağlık Alanları

Planlama alanı içerisinde 2 adet Sağlık Tesisi Alanı bulunmaktadır. Bu alanlardan Yüzbaşı Hakkı İbrahim Caddesinden cephe alan Sağlık Tesisi Alanında 112 Ambulans Servisi ile Bayraklı Belediyesine ait Sağlık Polikliniği hizmet vermekte olup, Manas Bulvarı üzerinde yer alan Sağlık Tesisi Alanı halihazırda boştur.

5.8. Dini Tesisler

Yürürlükteki imar planında da belirlenmiş olan 5 adet Cami Alanında Fatih Camisi, Fadıl Summak Camisi, Altınyol Serhat Camisi, Manavkuyu Camisi ve Gündoğdu Camisi yer almaktadır. Bu camilerden Fadıl Summak Camisi, aynı zamanda Bayraklı İlçe Müftülüğü hizmet binası olarak kullanılmaktadır.

5.9. Sorun ve Potansiyellerin Tespiti

Planlama alanının, planlama çalışmalarını yönlendirecek veriler açısından değerlendirildiğinde güçlü ve zayıf yönler ortaya çıkmaktadır.

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
İzmir Adliyesinin de içinde bulunduğu	Alanda bulunan nitelsiz yapılar
Yeni Kent Merkezine yakınlık	Parsel ebatlarının küçük olması
Coğrafi konumu	Kaçak yapılaşmanın yoğun olması
Topografyanın düz olması	Kentsel standartların düşüklüğü
Çeperlerde yer alacak olan yüksek yapılar	Ulaşımında kademelenmenin olmaması
Ulaşılabilirlik	Çeperlerde yer alan yüksek yapılar

Tablo 1: Güçlü ve Zayıf Yönler

6. REVİZYON İMAR PLANI ÖNERİSİ

Adalet ve Manavkuyu Mahallelerinde yaklaşık 80 ha.'lık bir alanı kapsayan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna konu olan alan ve civarı ilk olarak 1980'li yılların başlarında uygulama imar planlarına konu olmuştur. Günümüze kadar geçen süreçte bu bölgede birçok plan revizyonu ile parsel ya da ada ölçeğinde plan tadilatı olmasına rağmen yaklaşık 30 yıl önce yürürlüğe giren planlarda çok köklü değişiklikler olmamıştır. Bu nedenle söz konusu imar planları güncelliğini yitirmiş olup, günümüz koşullarında uygulamaları yönlendirmede yetersiz kalmakta, hatta yer yer uygulanamamaktadır.

1/1000 ölçekli revizyon imar planına konu alan, planlama çalışmasına yön verecek veriler ışığında değerlendirildiğinde;

- Büyük bir bölümü ıslah imar planları ile yasallaşan alan, çoğunlukla dar sokaklar üzerinde, bitişik nizamda, 3-4 katlı yapılaşmaların yoğun olduğu bir bölgedir.
- Kentsel donatı alanlarının gerek hali hazırda, gerekse imar planları yönünden yetersiz olduğu bir bölgedir.

- Planlama alanında yürürlükteki imar planı kararları doğrultusunda, parsel ölçeğinde 6306 Sayılı kanun kapsamında yapılan dönüşüm, binaların yenilenmesini sağlasa bile, yürürlükteki imar planında sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersiz olması nedeniyle mekanın dönüşümünü sağlamamaktadır.
- İhtiyaca cevap verebilecek nitelikte bütüncül bir ulaşım sisteminin olmadığı bir bölgedir.
- Yürürlükteki imar planları mülga Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe uygun hazırlanmış olup, 14.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile uyum sağlamamaktadır.

Revizyon İmar Planı Çalışması ile

- Yürürlükteki planın ulaşım aksları yeniden değerlendirilerek ulaşım da hiyerarşinin ve entegrasyonun sağlanması,
- Bölgede mülkiyet yapısının parçalı olması nedeniyle oluşan zayıf ve sağlıklı yapılaşmanın önüne geçilmesi,
- İslah planı anlayışı ile hazırlanan ve mülkiyet sorununu çözmeyi hedeflemiş olan yürürlükteki imar planı ile çözülemeyen kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi,
- Yasadışı ve çarpık olarak büyüyen yerleşim alanlarının sıhhileştirilmesi, sosyal ve fiziksel olarak sağlıklı bir çevrenin oluşturulması,
- İmar planının yürürlükte olan yönetmeliklerde tanımlanan hususlar doğrultusunda yeniden düzenlenmesi

hedeflenmiştir.

6.1. Plan Kabulleri

Revizyon çalışması yapılan bölgede, plan kararları oluşturulmadan önce bu alana ilişkin veriler toplanmış, toplanan veriler ile gerekli altlıklar oluşturulmuştur.

Revizyon çalışmasında, yürürlükteki imar planında yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 3 kat ve Bitişik Nizam 4 kat olarak belirlenmiş olan imar adalarına müdahale edilmiştir. Bayraklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne yürürlükteki imar planı ve imar yönetmeliğinde belirlenmiş olan hususlar dikkate alınarak hazırlanan ada kitle etütleri üzerinden öncelikle bu imar adalarının inşaat alanları hesaplanarak, çalışma alanı içerisinde yürürlükteki imar planı ile oluşan toplam inşaat alanına ulaşılmıştır. Hesaplanan inşaat alanının, yine yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan imar adalarına oranlaması ile ortalama bir emsal (E) değerleri bulunmuştur. Bu doğrultuda ortalama Emsal değeri Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu imar

adalarında E:2.4, Bitişik Nizam 4 kat yapılaşma koşullu imar adalarında ise E:3.2 olarak kabul edilmiştir.

Revizyon imar planı çalışmasında, yürürlükteki imar planının emsal değerleri kabulü ile planlama alanının öneri inşaat alanı hesaplanmıştır. Şöyle ki; çalışma alanında 16 adet Birlikte Uygulama Yapılacak Alan (BUYA) sınırı belirlenmiştir. Bu sınırlar içerisinde yer alan parsellerin tapu alanları, bu parsellerin yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan nizamına karşılık gelen emsal değeri ile (Bitişik Nizam 3 kat E:2.4, Bitişik Nizam 4 kat E:3.2) çarpılarak revizyon imar planındaki öneri inşaat alanı hesaplanmıştır.

Sınırları plan üzerine de çizilen her bir BUYA içinde olması gereken öneri inşaat alanları yine BUYA sınırları içinde belirlenmiş olan Konut veya Ticaret+Konut (TİCK) koşullu imar adalarına bölünmesiyle de revizyon imar planının Emsal (Konut Alanları için E:3.3, TİCK Alanları için E:3.5) değerine ulaşılmıştır.

İmar adaları üzerinde belirlenmiş olan emsal değeri, BUYA içerisinde yer alan parsellerin tapu alanından hesaplanarak belirlenmiş olup, böylece kamuya ayrılan alanların (BHA, Dini Tesis, Pazar Alanı, Eğitim Tesisi, Otopark, Yol, Park vb.) herhangi bir kamulaştırma bedeli ödenmeden ve ilgili kurumlara kamulaştırma yükü oluşturmadan kamunun eline geçmesi hedeflenmiştir.

6.2. Plan Kararları

6.2.1. Ulaşım

Plan revizyonu çalışmasında ulaşım kararları 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda geliştirilmiştir.

Planlama alanının kuzeyinde bulunan Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi, batısında yer alan Manas Bulvarı ile ortasından doğu-batı yönünde geçen Haydar Aliyev ve Sakarya Caddeleri alanın temel ulaşım aksını oluşturmaktadır. Söz konusu bölgede yer alan Şehit Pilot Üsteğmen Türker Aydın Sokak ile 1593/1 sokaklar kuzeybatı-güneydoğu yönünde ulaşım bağlantısını sağlamakta olup; bu sokaklar ulaşım ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmaktadır. Bunun dışında alanda genişliği 17 metreye kadar ulaşan yollar bulunmakla beraber, ulaşımında bir hiyerarşi ve süreklilik bulunmamaktadır. Plan revizyonu çalışması ile;

→ Kuzey-güney doğrultusunda,

- Yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında Haydar Aliyev Caddesi ve Sakarya Caddesini Manas Bulvarına bağlayan 30 metrelik yolun güzergahı, Haydar Aliyev Caddesi ve Sakarya Caddesini Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesine bağlanacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. 25 metre önerilen bu aks ile Manas Bulvarına alternatif bir aks oluşturulmuştur.
- Yürürlükteki imar planında, çalışma alanının güneyinde otopark alanı ile sonlanan ve alanın doğu sınırını oluşturan 278/5 sokak ve bu sokağın devamı olan Şht. Plt. Üsteğmen Türker Aydın Sokak, Sakarya Caddesi ile Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesini birbirine bağlayacak şekilde 17 metre olarak belirlenmiştir. Böylelikle kuzey- güney doğrultusunda ikinci bir aks oluşturulmuştur.

Böylelikle Manas Bulvarının hali hazırdaki trafik yükünün yeni önerilen bu iki aks ile azaltılması hedeflenmiştir.

→ Doğu-batı doğrultusunda,

- Manas Bulvarını, alanın doğu sınırında oluşturulan 278/5 sokak ile bağlayacak 17 metre kesitli bir aks oluşturulmuştur. Bu aks Manas Bulvarından başlayarak, Laka Deresine paralel olacak şekilde devam ederek 1593/3 sokağa bağlanmaktadır.
- Yine aynı şekilde Manas Bulvarı ve 278/5 sokağı birbirine bağlayan ve Manas Bulvarınının 1594/1 sokak ile kesiştiği noktadan başlayıp Haydar Aliyev ve Sakarya Caddelerine paralel olarak devam eden ve 613/2 sokak üzerinden 278/5 sokağa ulaşan 17 metre kesitli ikinci bir aks oluşturulmuştur.

6.2.2. Plan Nüfusu

Çalışma alanı içerisinde nüfus ve yoğunluk hesaplamaları yapılırken alanın tamamı konut alanı olduğu, ortalama hane halkı büyüklüğünün 3,26 kişi olduğu (TUİK verilerine göre) ve bu hane halkının yine ortalama 100 m²lik konut birimlerinde yaşadığı kabul edilmiştir.

Bu kabullerden yola çıkarak; yürürlükteki imar planının, öngördüğü nüfus 30195 kişi olarak hesaplanmıştır.

Revizyon imar planı ile de bu alanlarda yaşayacak olan nüfusun 32945 kişi olacağı hesaplanmıştır.

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
Planlama Alanı	802885,42	802885,42
İnşaat Alanı	926220,9	1010571,7
Birim sayısı	9262	10105
Nüfus	30195	32945
Brüt Yoğunluk	376kişi/ha	410 kişi/ha
Net Yoğunluk	835 kişi/ha	1051 kişi/ha

Tablo 2: Yürürlükteki İmar Planı/Revizyon İmar Planı

6.2.3. Konut Alanları

Revizyon imar planı çalışmasında, zeminde yayılmış olan imar adalarında toplulaştırma yapılarak, ayrık nizamda çok katlı yapılaşmaya gidilmesi, böylelikle zeminde yaratılan konut dışı alanların bölgenin ihtiyacı olan donatı alanlarına ayrılması hedeflenmiştir.

Bu hedef doğrultusunda, yürürlükteki imar planında toplamda 32.692 m² lik bir alan kapsayan ve Bitişik Nizam 3 kat (B-3) yapılaşma koşullu konut adası olarak belirlenmiş olan imar adası alanı, öneri imar planında 28.813 m² olarak önerilmiştir. Böylelikle konut alanı

olarak belirlenmiş olan imar adaları zeminde yaklaşık %11.8 oranında azalmış olup, söz konusu azalmadan kazanılan alanlar sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenmiştir.

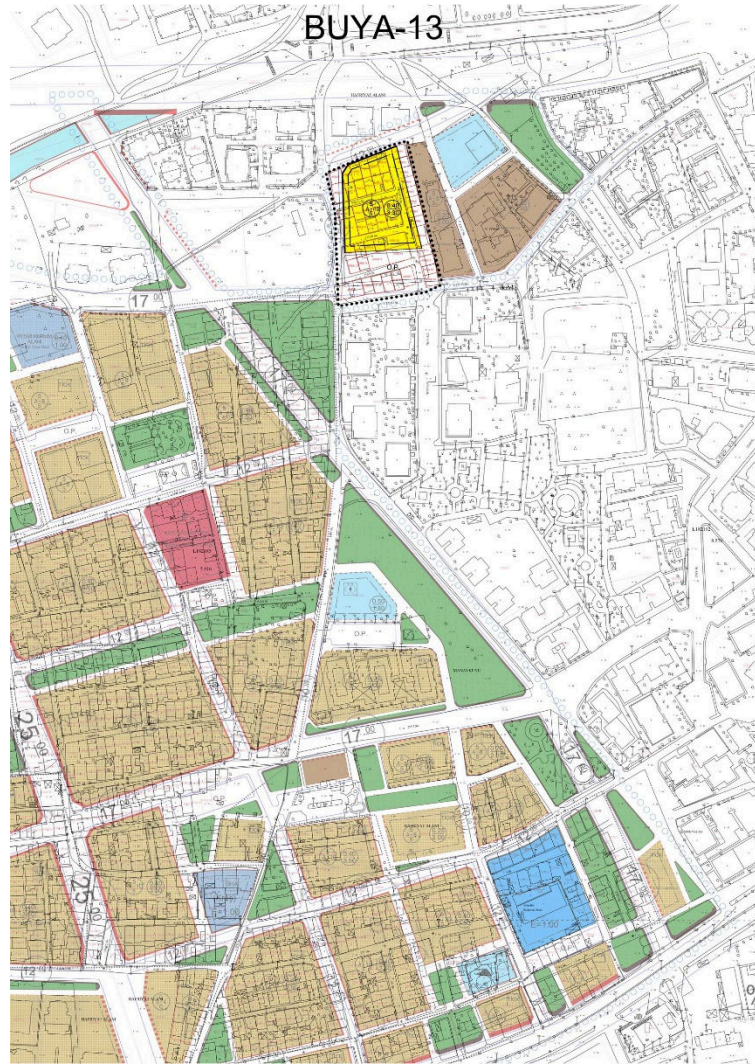
Konut alanlarında sağlanan bu azalmaya karşın inşaat alanları karşılaştırıldığında ise; yürürlükteki imar planında 78.459 m² olan inşaat alanının, revizyon imar planında 95.083 m² olduğu görülmektedir. İnşaat alanları toplamında görülen % 21.2 oranındaki bu artışın nedeni ise, gerek yürürlükteki imar planında gerekse revizyon imar planında kamusal kullanıma ayrılan ve yapılaşma hakkı bulunmayan mülkiyetlere de buldukları BUYA sınırı içinde yer alan konut alanlarında yapılaşma hakkı verilmesidir. Böylece yine revizyon imar planı çalışmasının temel hedeflerinden birisi olan, kamusal kullanıma ayrılan, ancak şahıs mülkiyetinde kalan parsellerin kamunun eline bedelsiz olarak geçmesi sağlanmaktadır.

Bu hedef doğrultusunda konut fonksiyonu içeren bölgede 4 adet “Birlikte Uygulama Yapacak Alan Sınırı” belirlenmiştir. Belirlenen BUYA alanları içerisinde oluşturulan Konut Alanlarında yapılaşma koşulu Ayırık Nizam 10 kat (A-10), Emsal (E):3.30 olarak belirlenmiştir.

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 13 (BUYA 13)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	8432,68	8432,68
Tapu Alanı (m ²)	5604,52	5604,52
Konut Alanı (m ²)	5600,08	4078,91
İnşaat Alanı (m ²)	13440,19	13450,85
Emsal (E)	2,40	3,30

Tablo 3: 13 No.lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

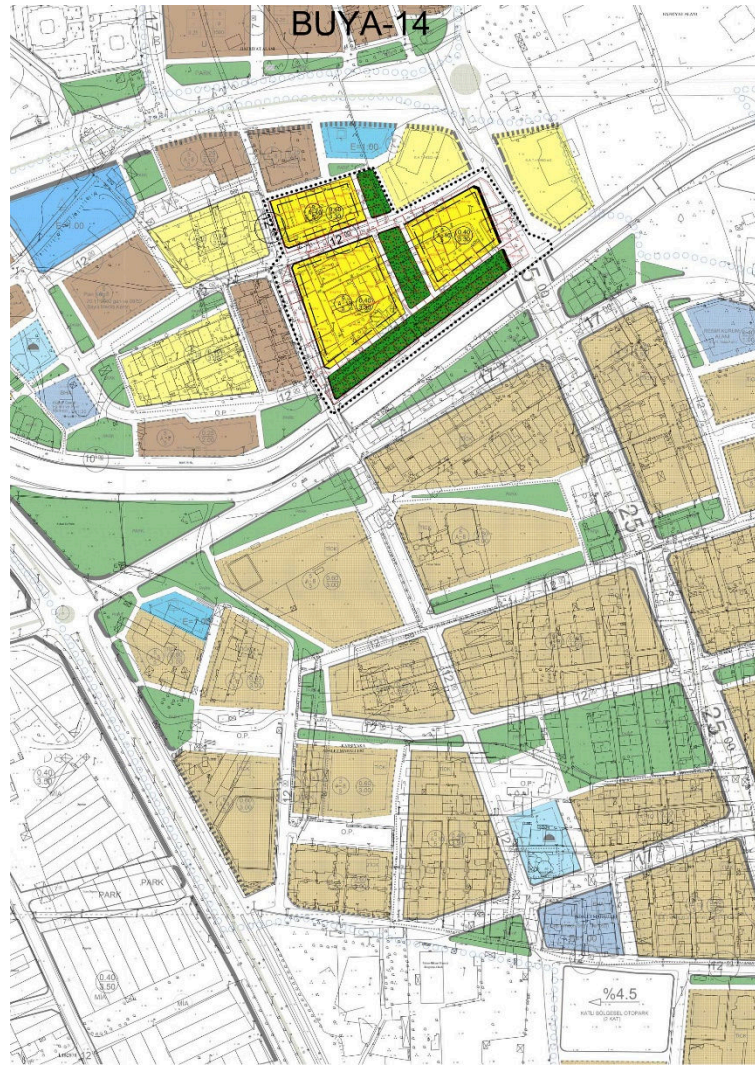


Resim 21: 13 No.lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 14 (BUYA 14)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	25007,11	25007,11
Tapu Alanı (m ²)	16436,21	16436,21
Konut Alanı (m ²)	14151,82	11947,04
İnşaat Alanı (m ²)	33914,37	39446,90
Emsal (E)	2,40	3,30

Tablo 4: 14 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

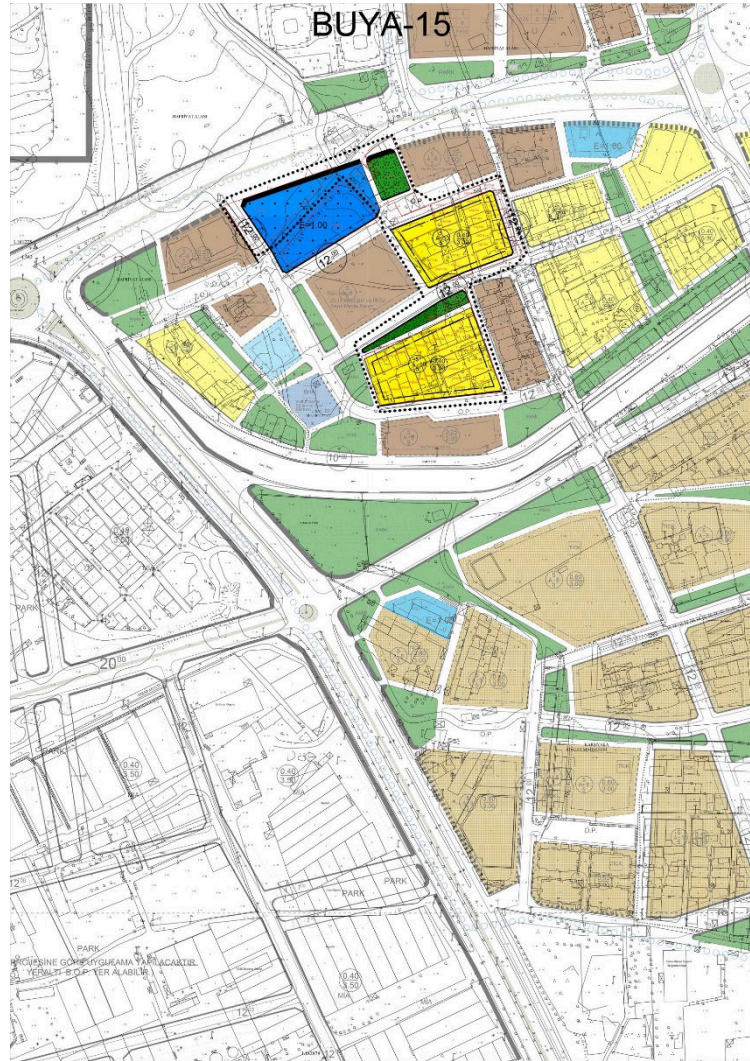


Resim 22: 14 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 15 (BUYA 15)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	22415,36	22415,36
Tapu Alanı (m ²)	13282,66	13282,66
Konut Alanı (m ²)	9521,53	9654,20
İnşaat Alanı (m ²)	22851,67	31878,38
Emsal (E)	2,40	3,30

Tablo 5: 15 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

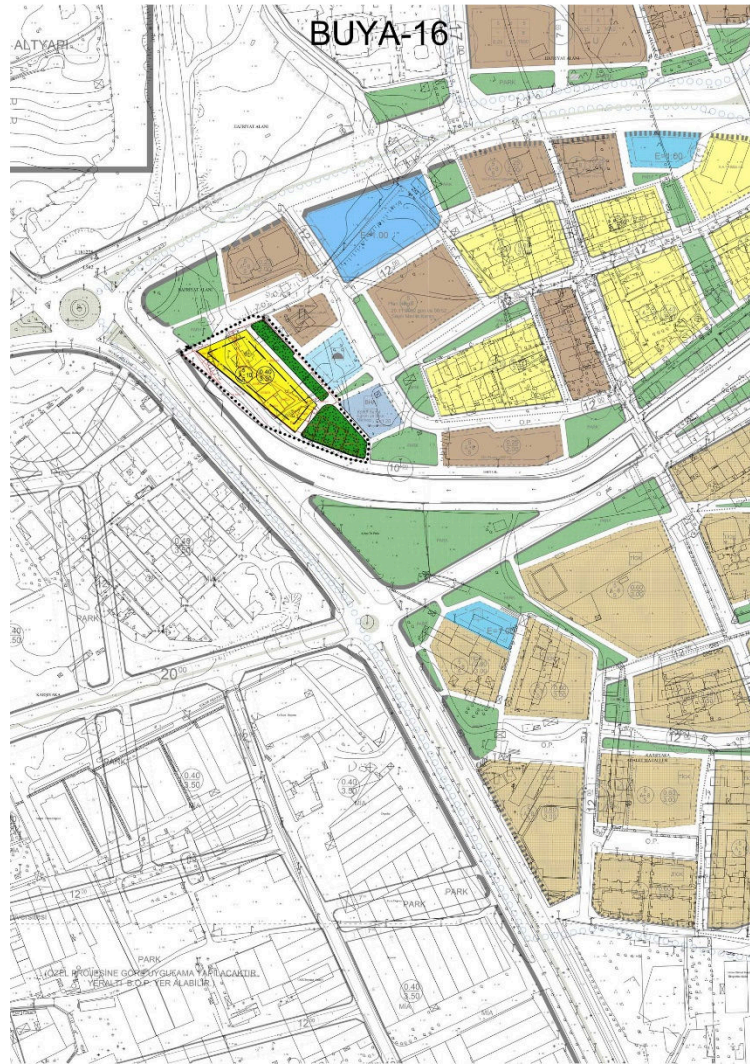


Resim 23: 15 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 16 (BUYA 16)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	7665,04	7665,04
Tapu Alanı (m ²)	4305,56	4305,56
Konut Alanı (m ²)	3418,30	3133,62
İnşaat Alanı (m ²)	8203,20	10333,34
Emsal (E)	2,40	3,30

Tablo 6: 16 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı



Resim 24: 16 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

6.2.4. Ticaret+Konut Alanları (TİCK Alanları)

Çalışma alanındaki ticari aktiviteler incelendiğinde;

- Alanın güneyinde zemin katlarda günübürlük ticaret gözlenmekle birlikte, bu bölgenin İzmir Adliyesine yakın olması nedeniyle de üst katlarda büro kullanımlarının yoğun olduğu,
- Haydar Aliyev ve Sakarya Caddesi boyunca mobilyacılara ait showroomların yoğunluk gösterdiği, yapıların tamamının ticaret olarak kullanıldığı,
- Sakarya Caddesi ile Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi arasında kalan alanda ise zemin katlarda halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak faaliyet gösterilmekte olduğu,

alan içerisindeki ticari kullanımların yürürlükteki imar planı kararları ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda, yürürlükteki imar planında ticaret fonksiyonu getirilen imar adaları üzerinde yer alan TM1 (Tercihli Ticaret) ve M (Metropolitan Aktivite Merkezi) gösterimleri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki plan gösterim tablosunda yer almadığından, yönetmelikte açıklanan ve planlama alanında tanımlanan fonksiyonlara karşılık gelen Ticaret + Konut (TİCK) tanımı kullanılmıştır.

Yürürlükteki imar planında toplamda 210.928 m² lik bir alan kapsayan, Bitişik Nizam 3 ve 4 kat yapılaşma koşullu, M ve TM1 fonksiyonuna ayrılan imar adası alanı, öneri imar planında 165.938 m² olarak belirlenmiştir. Böylelikle M ve TM1 olarak belirlenmiş olan imar adaları zeminde yaklaşık % 21,3 oranında azalmış olup, söz konusu azalmadan kazanılan alanlar sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenmiştir.

Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında sağlanan bu azalmaya karşın inşaat alanları karşılaştırıldığında ise; yürürlükteki imar planında 522.080 m² olan inşaat alanının, revizyon imar planında 585.783 m² olduğu görülmektedir. İnşaat alanları toplamında görülen % 12,1 oranındaki bu artışın nedeni ise, yürürlükteki imar planında kamusal kullanıma ayrılan mülkiyetlere de içinde buldukları BUYA sınırı içinde yer alan Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında yapılaşma hakkı verilmesidir. Böylece yine revizyon imar planı çalışmasının temel hedeflerinden birisi olan, kamusal kullanıma ayrılan, ancak şahıs mülkiyetinde kalan parsellerin kamunun eline bedelsiz olarak geçmesi sağlanacaktır.

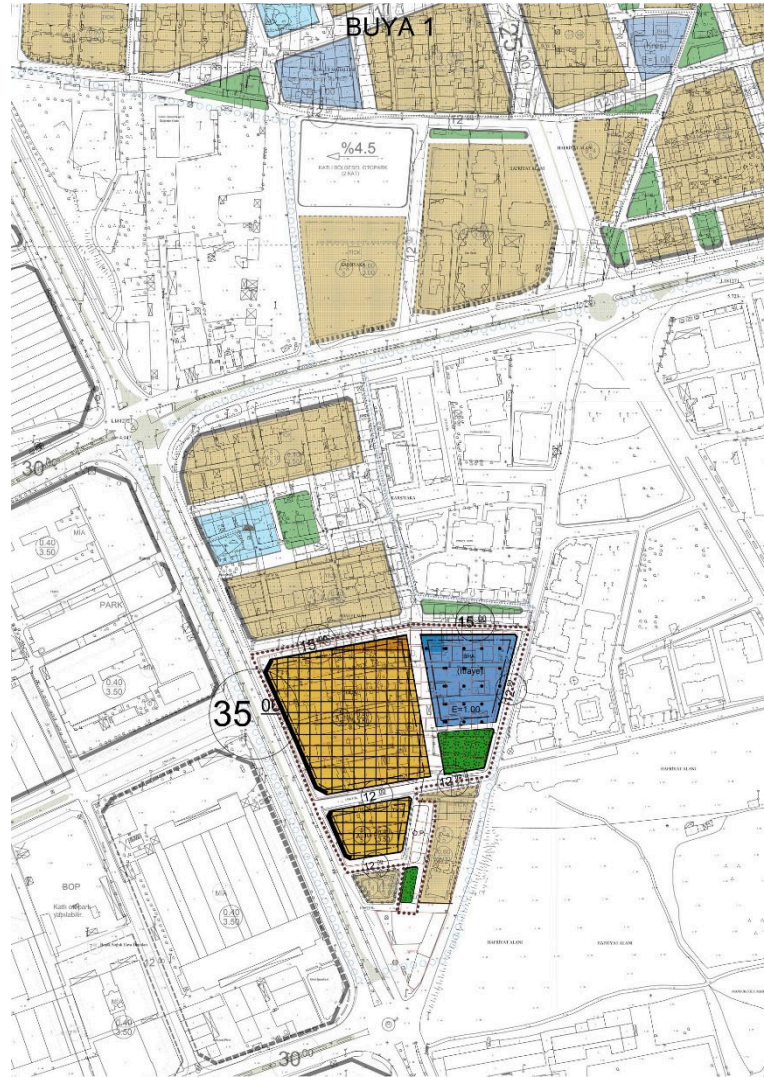
Çalışma alanındaki yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında Ayrık Nizam-8 kat yapılaşma koşulu belirlenmiş ticaret fonksiyonlu imar adalarında ise sadece bu gösterim güncellenirken,

Bitişik Nizam, 3 ve 4 Kat yapılaşma koşullu TM1 ve M fonksiyonlu yapı adaları ise 12 adet BUYA sınırı içerisinde değerlendirilmiştir. Belirlenen BUYA alanları içerisinde oluşturulan Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında Sakarya Caddesi ile 278 Sokak arasında kalan alanda yapılaşma koşulu Bitişik Nizam 8 kat (B-8) olarak belirlenirken, geri kalan alanlarda ise Ayrık Nizam 10 kat (A-10), Emsal (E): 3,5 olarak belirlenmiştir.

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 1 (BUYA 1)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	27220,25	27220,25
Tapu Alanı (m ²)	18889,47	18889,47
TİCK (m ²)	18448,79	14100,22
İnşaat Alanı (m ²)	46276,50	49389,29
Emsal (E)	2,51	3,50

Tablo 7: 1 No.lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

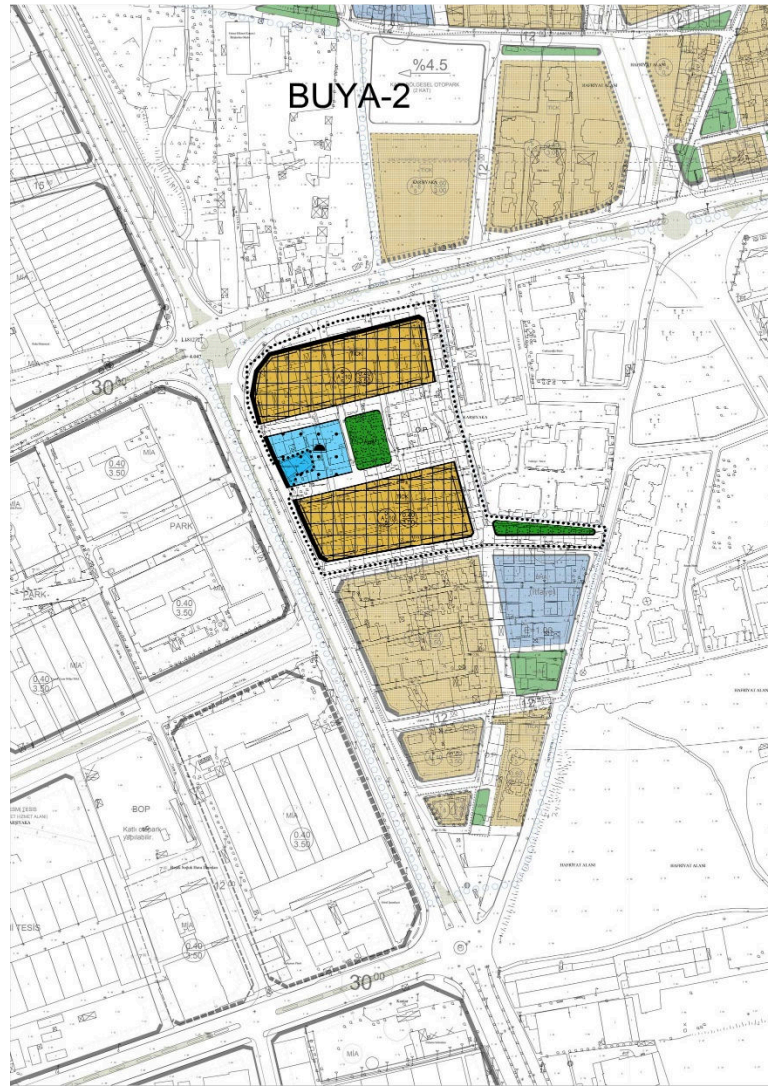


Resim 25: 1 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 2 (BUYA 2)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	29422,61	249422,61
Tapu Alanı (m ²)	19848,85	19848,85
TİCK (m ²)	19366,70	14654,00
İnşaat Alanı (m ²)	49577,62	51251,65
Emsal (E)	2,56	3,50

Tablo 8: 2 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

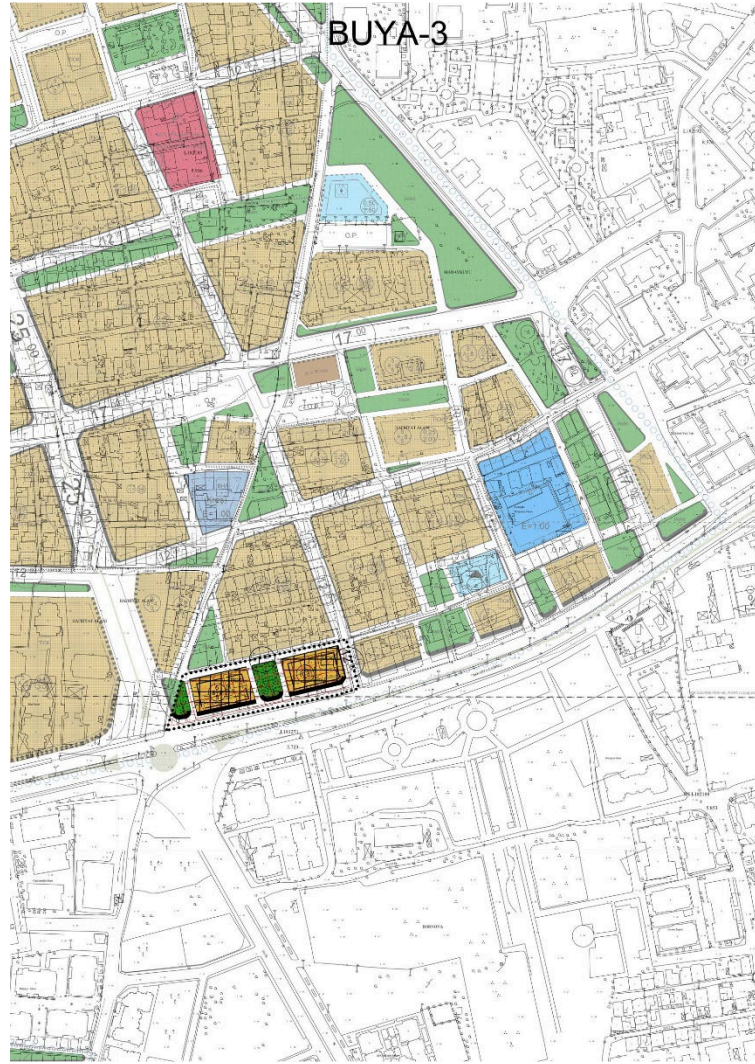


Resim 26: 2 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 3 (BUYA 3)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	5907,16	5907,16
Tapu Alanı (m ²)	4162,45	4162,45
TİCK (m ²)	3901,76	2882,92
İnşaat Alanı (m ²)	11150,37	12272,16
Emsal (E)	2,86	B-8

Tablo 9: 3 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

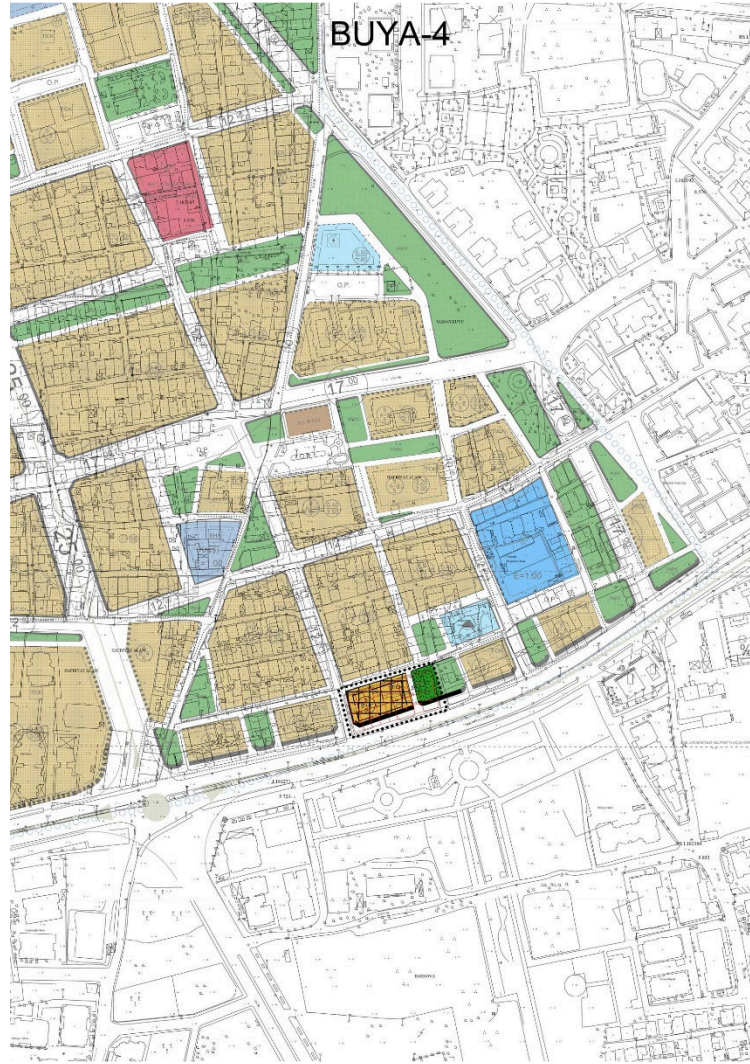


Resim 27: 3 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 4 (BUYA 4)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	3125,69	3125,69
Tapu Alanı (m ²)	2070,97	2070,97
TİCK (m ²)	2247,81	1515,15
İnşaat Alanı (m ²)	6309,46	6540,48
Emsal (E)	2,81	B-8

Tablo 10: 4 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

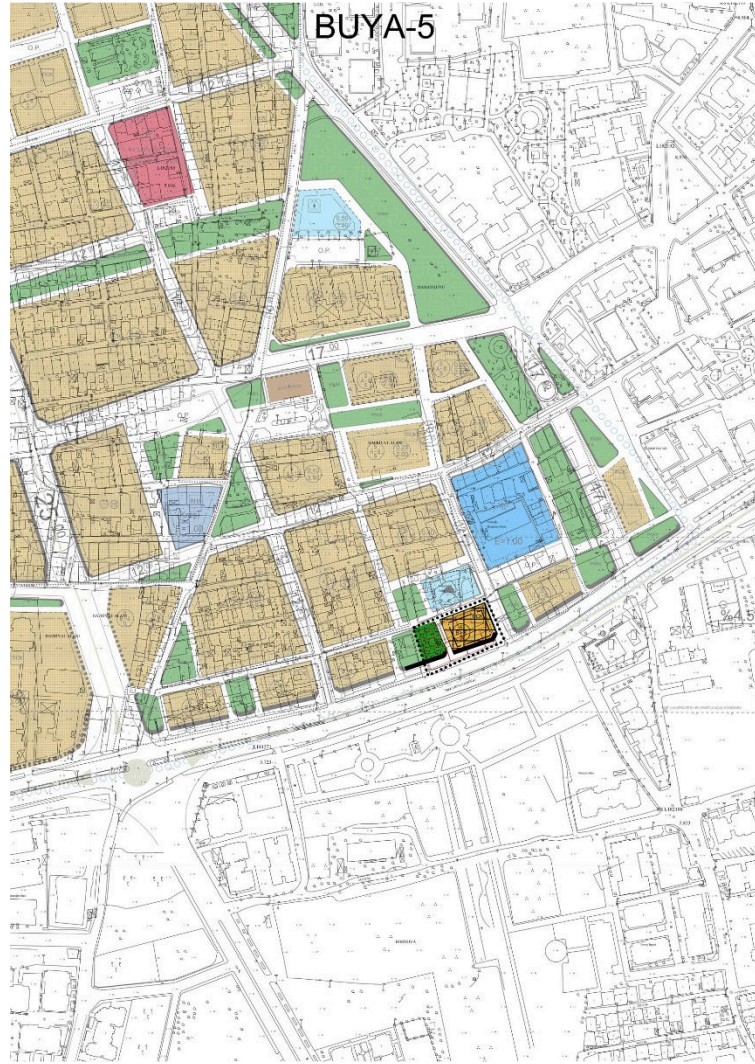


Resim 28: 4 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 5 (BUYA 5)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	2451,91	2451,91
Tapu Alanı (m ²)	1566,54	1566,54
TİCK (m ²)	1640,19	1177,04
İnşaat Alanı (m ²)	4588,45	4742,72
Emsal (E)	2,80	B-8

Tablo 11: 5 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

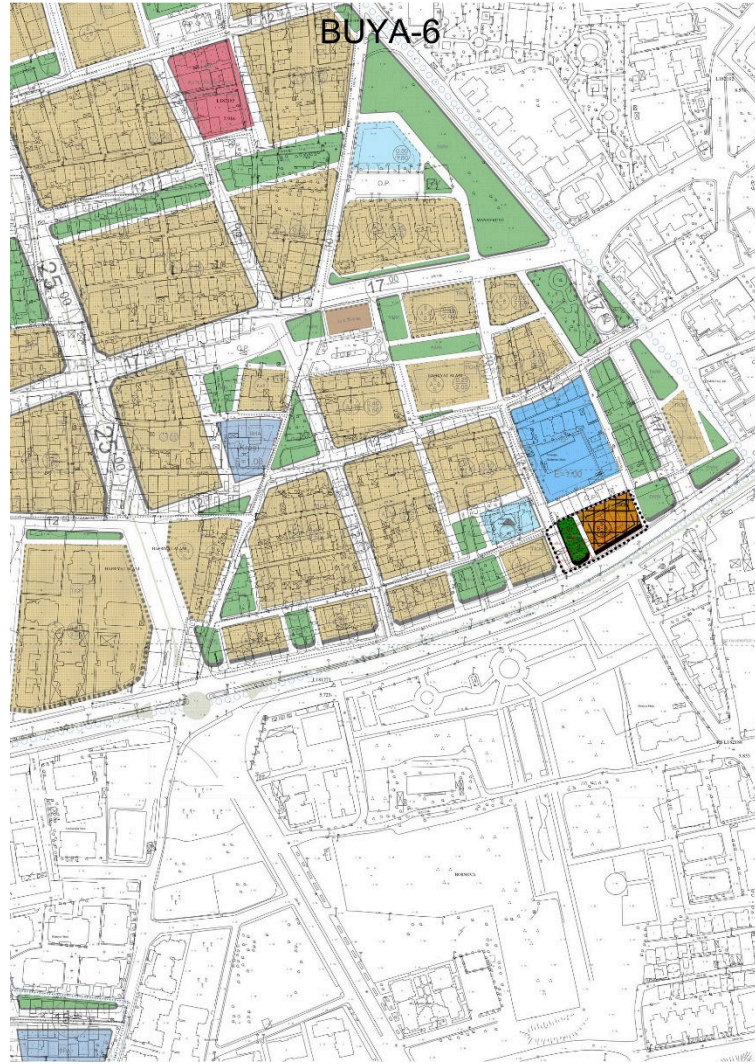


Resim 29: 5 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 6 (BUYA 6)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	2827,11	2827,11
Tapu Alanı (m ²)	1878,87	1878,87
TİCK (m ²)	1904,24	1455,18
İnşaat Alanı (m ²)	6093,57	6264,64
Emsal (E)	3,20	B-8

Tablo 12: 6 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

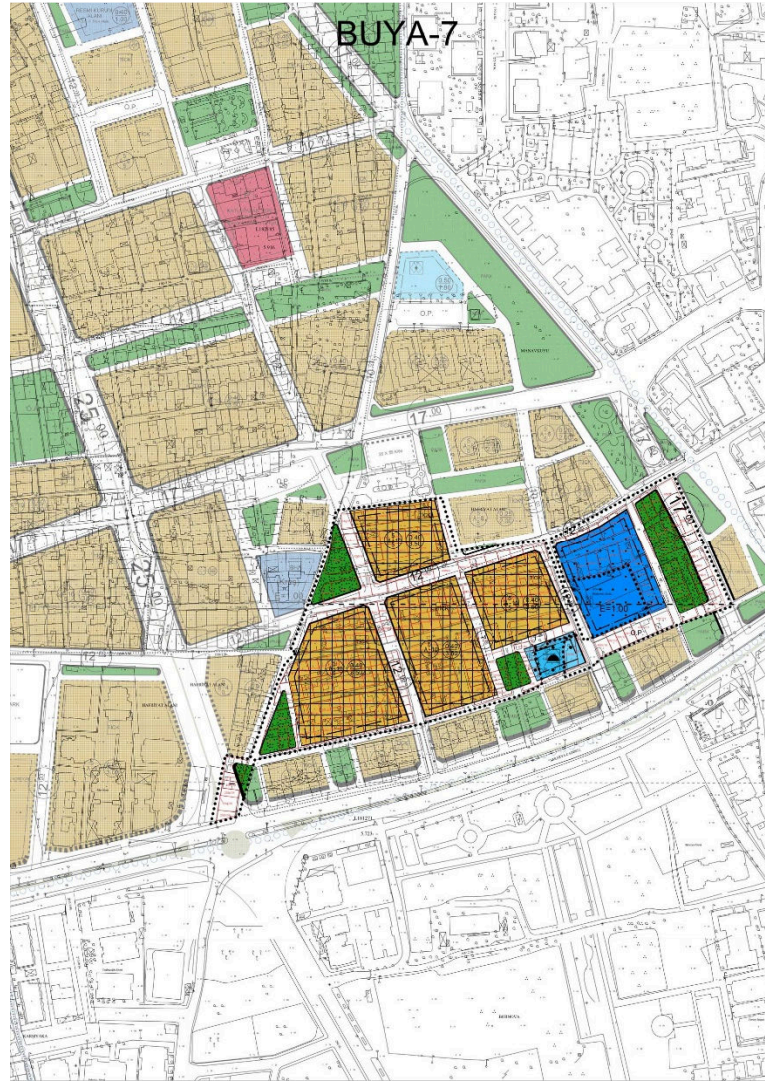


Resim 30: 6 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 7 (BUYA 7)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	42968,92	42968,92
Tapu Alanı (m ²)	29521,29	29521,29
TİCK (m ²)	27376,54	20419,38
İnşaat Alanı (m ²)	65703,70	71411,61
Emsal (E)	2,40	3,50

Tablo 13: 7 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

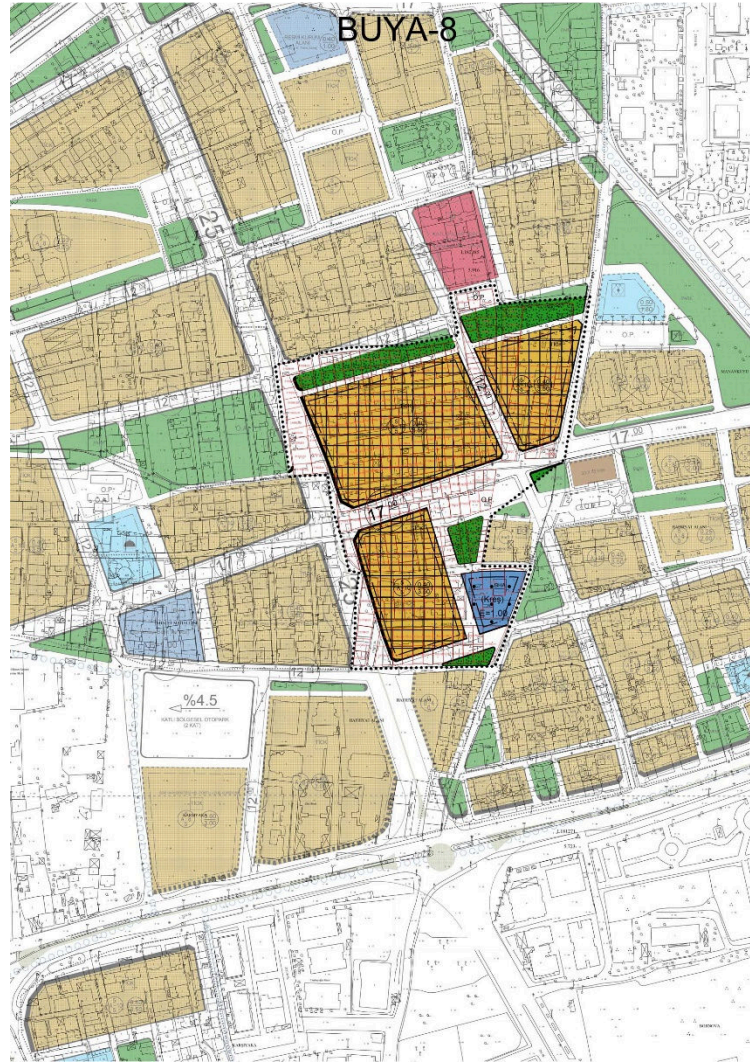


Resim 31: 7 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 8 (BUYA 8)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	46834,34	46834,34
Tapu Alanı (m ²)	34112,67	34112,67
TİCK (m ²)	29013,59	24873,00
İnşaat Alanı (m ²)	71605,55	87028,97
Emsal (E)	2,47	3,50

Tablo 14: 8 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

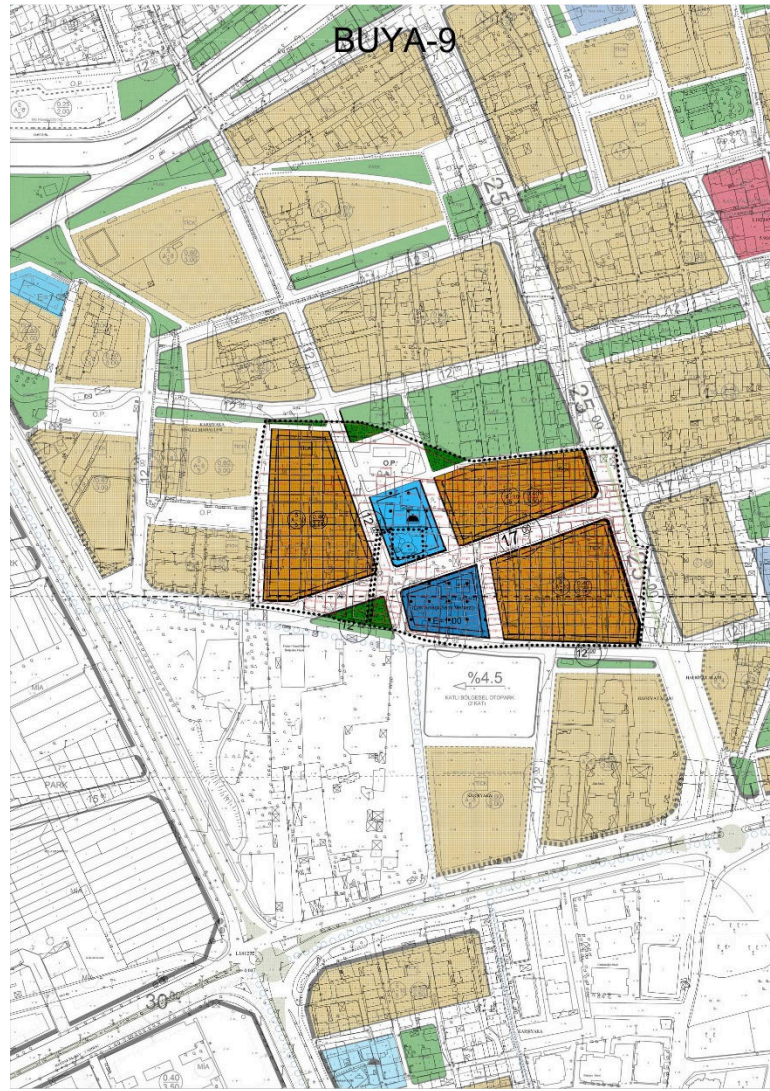


Resim 32: 8 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 9 (BUYA 9)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	43485,42	43485,42
Tapu Alanı (m ²)	32729,22	32729,22
TİCK (m ²)	30026,04	23170,67
İnşaat Alanı (m ²)	73709,52	81016,41
Emsal (E)	2,45	3,50

Tablo 15: 9 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

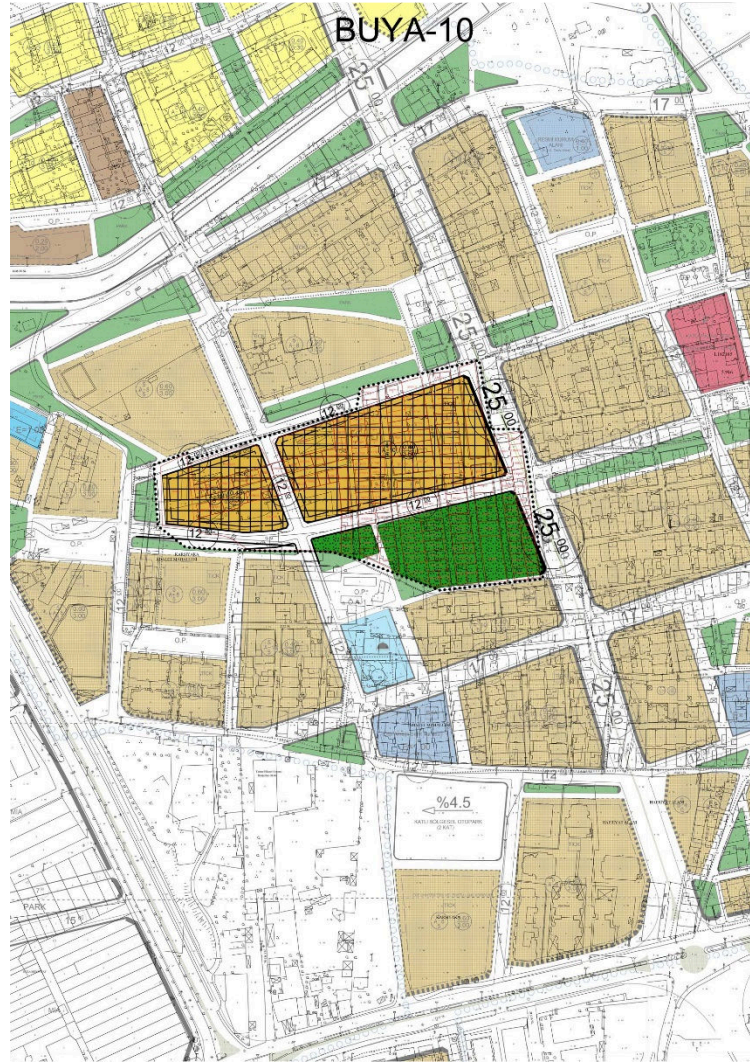


Resim 33: 9 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 10 (BUYA 10)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	35165,81	35165,81
Tapu Alanı (m ²)	26438,61	26438,61
TİCK (m ²)	23854,82	18138,46
İnşaat Alanı (m ²)	57201,57	63452,66
Emsal (E)	2,40	3,50

Tablo 16: 10 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

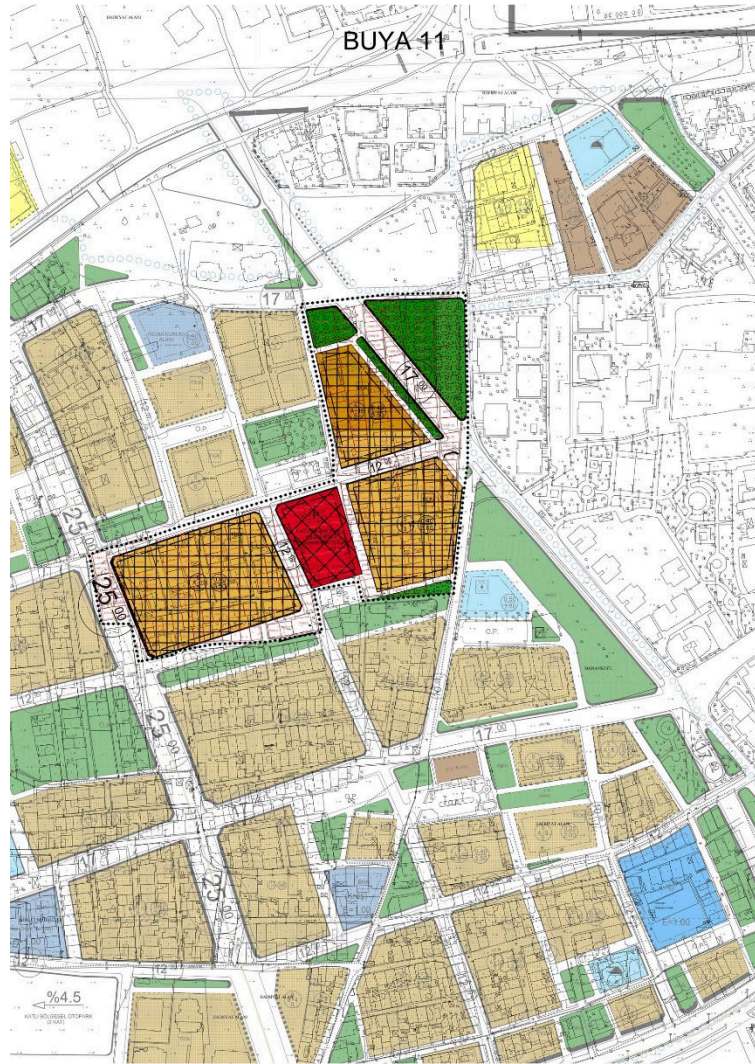


Resim 34: 10 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 11 (BUYA 11)

	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	44374,11	44374,11
Tapu Alanı (m ²)	32436,03	32436,03
TİCK (m ²)	29125,75	22980,90
İnşaat Alanı (m ²)	70058,69	80398,71
Emsal (E)	2,41	3,50

Tablo 17: 11 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

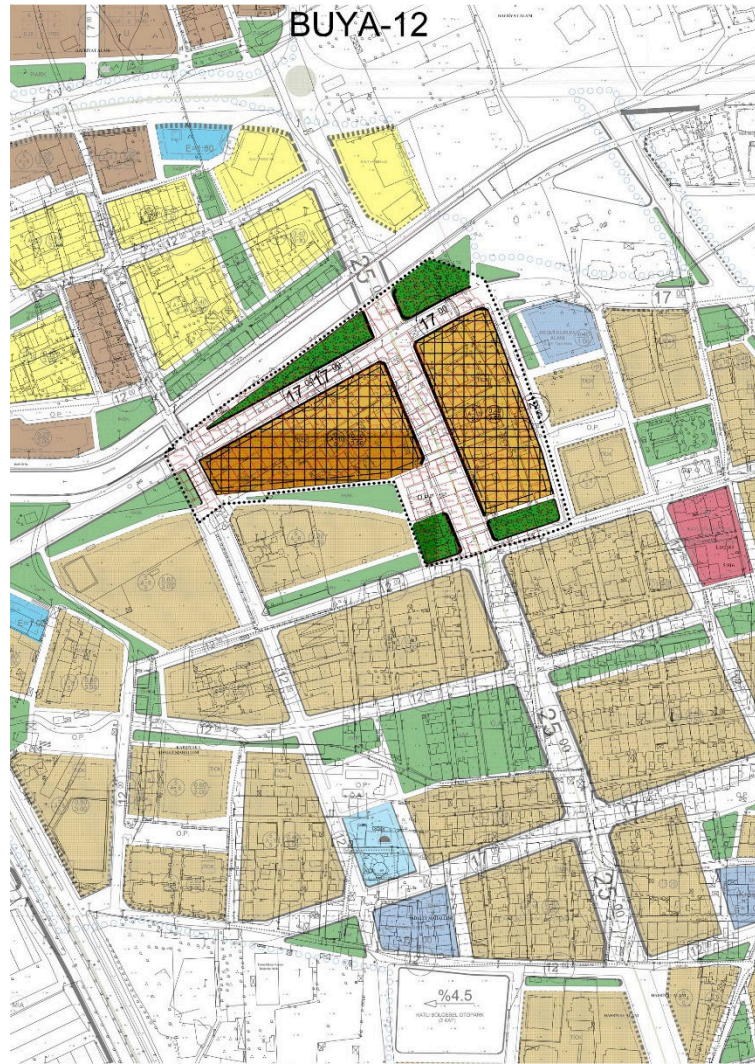


Resim 35: 11 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı

Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı 12 (BUYA 12)

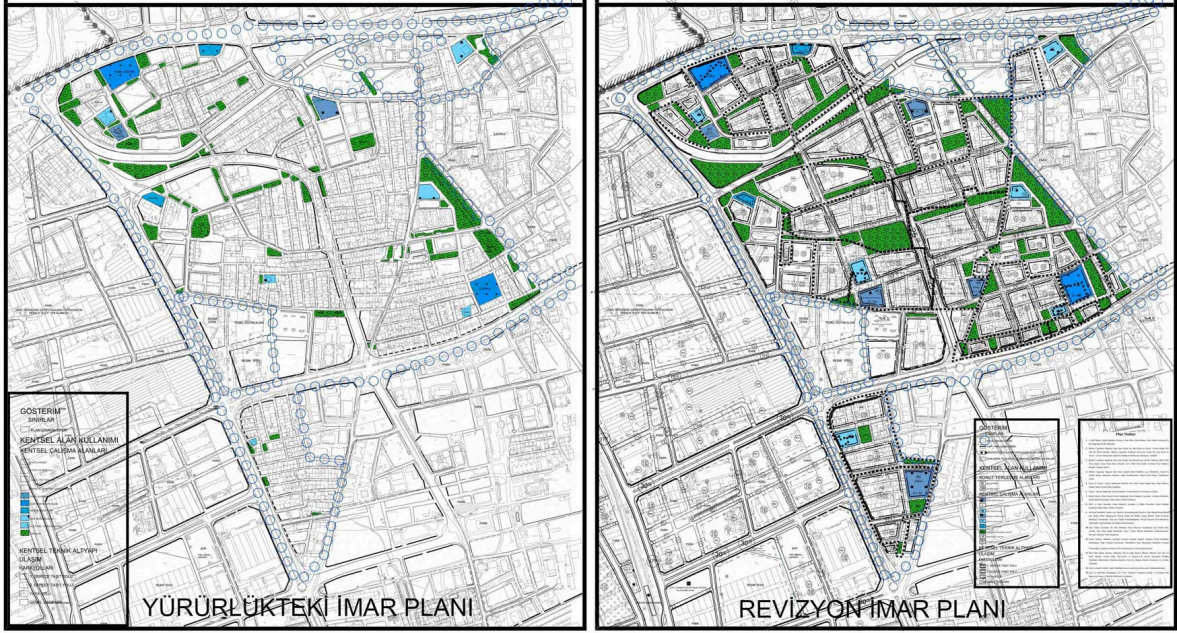
	Yürürlükteki İmar Planı	Revizyon İmar Planı
BUYA (m ²)	41957,05	41957,05
Tapu Alanı (m ²)	28790,02	28790,02
TİCK (m ²)	24021,53	20571,52
İnşaat Alanı (m ²)	59604,88	71997,96
Emsal (E)	2,48	3,50

Tablo 18: 12 No'lu Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı



Resim 36: 12 No'lu Birlikte Uygulama Alan Sınırı

6.2.5. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları



Resim 37: Yürürlükteki İmar Planı/Revizyon İmar Planı Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Karşılaştırması

6.2.5.1. Pazar Alanı:

Bilindiği gibi pazarlar, tarihin en eski dönemlerinden bu yana üreticiler ile tüketicilerin buluşma alanları olmuştur. Semt pazarları tüm dünyada, tarih boyunca çeşitli alışveriş süreçlerinin değişim ve dönüşüm mekânizması içinde önemini koruyarak günümüze dek gelebilmiş mekânlardır. Günlük yaşamda ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan yadsınamaz bir yeri olan semt pazarı (periyodik pazar, haftalık pazar) denildiğinde, genellikle ailelerin sebze, meyve, giyim-kuşam, ayakkabı, züccaciye gibi çeşitli ihtiyaçlarını uygun fiyatlarla alabildikleri; belirli günlerde ve belirli yerlerde kurulan alışveriş organizasyonu akla gelir

Planlama alanında da halkın günlük alışveriş ihtiyacını karşılamak, ucuz meyve sebzeye direkt üreticiden ulaşmasını sağlamak amacıyla Adalet Mahallesi sınırları içerisinde 1 adet Katlı Pazar + Yer altı Otopark kullanımı belirlenmiştir. Böylelikle halihazırda 2131/9 sokakta bulunan otopark alanında kurulmakta olan pazarın kaldırılarak, modern bir pazar alanına taşınması amaçlanmıştır.

6.2.5.2. Eğitim Tesisi:

Çalışma alanı içerisinde yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan 2 adet eğitim tesisi bulunmakla birlikte bu alanlardan bir tanesi halihazırda İlkokul olarak hizmet vermektedir.

Attaroğlu İlköğretim okulunun bulunduğu bu alan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda İlkokul olarak belirlenirken, yine aynı yönetmeliğin standartlarına uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi üzerinde yer alan ve uygulamaları tamamlanmadığı için halihazırda boş olan bir diğer eğitim tesisi de Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda İlkokul olarak belirlenirken, yönetmelikte belirlenen standartlar doğrultusunda düzenlenmiştir.

6.2.5.3. Dini Tesis:

Çalışma alanında yürürlükteki imar planında da belirlenmiş 5 adet camii bulunmaktadır. Söz konusu camiler imar planında konut adaları içinde küçük parsellerde sıkışıp kalmıştır. Revizyon imar planıyla camii alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenmiş olan standartlara uygun hale getirilerek, konut adalarından koparılmıştır. Ayrıca her bir camii alanı, etrafında belirlenmiş olan otopark ve yeşil alanlarla desteklenmiştir.

6.2.5.4. Sağlık Tesisi:

Planlama alanı içerisinde 2 adet Sağlık Tesisi Alanı bulunmaktadır. Revizyon imar planında söz konusu alanlar korunmuş olup, başka bir Sağlık Tesisi Alanı önerilmemiştir.

6.2.5.5. Resmi Tesis ve Belediye Hizmet Alanı:

Planlama alanında imar planında belirlenmiş 1 adet Resmi Tesis Alanı (SGK Hizmet Alanı) ve 1 adet BHA (Belediye Hizmet Alanı) bulunmaktadır. Revizyon imar planında söz konusu alanlar korunmuş olup, buna ek olarak 3 tane daha Belediye Hizmet Alanı önerilmiştir. Belediye hizmet alanlarında ise; kadın sığınma evleri, kreş, itfaiye binası, spor sahaları, muhtarlık binaları, sağlık müdürlüğü, zabıta binaları, semt sahaları, idari binaları, belediye hizmet ve irtibat binaları, günöbirlik sergi ve satış ünitelerini içeren fonksiyonlar yer alabilir.

6.2.5.6. Kültürel Tesis Alanı:

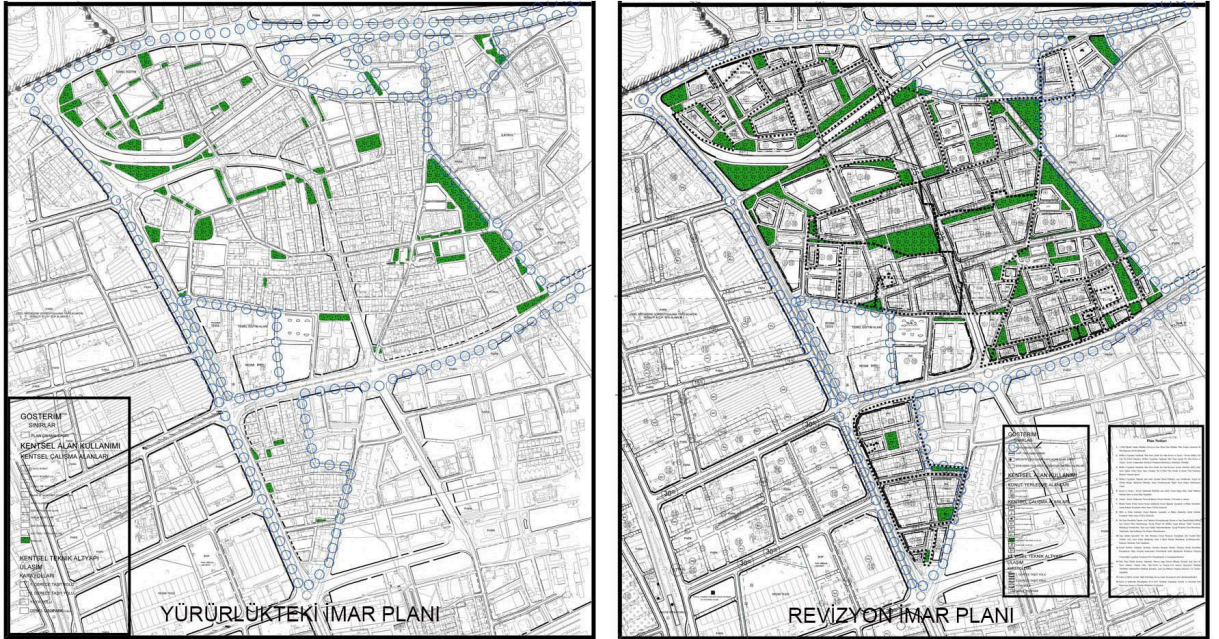
Planlama alanında imar planında 1 adet Kültürel Tesis Alanı belirlenmiş olup, revizyon imar planında korunmuştur.

6.2.5.7. Yeşil Alanlar:

Revizyon imar planı çalışması ile çalışma alanı genelinde yetersiz olan yeşil alanların artırılması, küçük ve parçalı yeşil alanlar yerine devamlılığı olan, yaya aksları ile desteklenen kullanılabilir yeşil alanların yaratılması hedeflenmiştir.

Bu doğrultuda;

- Alanın güneyinde Ankara Caddesinden başlayarak Sakarya Caddesine kadar devam eden yeşil aks, çalışma alanı içerisinde Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi kadar devam ettirilmiştir. Böylece Laka Deresi boyunca devam eden ve halihazırda düzenlemesi tamamlanarak aktif olarak kullanılmakta olan yeşil aks ile bir bütünlük sağlanmıştır.
- Bir diğer yeşil aks ise alanı doğu- batı yönünde kat eden akstır. Söz konusu aks ile Alija İzzetbegoviç Caddesi boyunca uzanan yeşil aksın Yeni Kent Merkezi İmar Planında belirlenmiş olan yeşil akslar ile birleştirilerek Bayraklı sahil şeridinde ulaştırılması hedeflenmiştir.



Resim 38: Yürürlükteki İmar Planı/Revizyon İmar Planı Yeşil Alanlar Karşılaştırması

Planlanan bu ana yeşil akslar dışında özellikle sosyal donatı alanlarının çevresinde oluşturulan park alanları ile bölgenin ihtiyacı olan açık alanların sağlanması hedeflenmiştir. Böylelikle yürürlükteki imar planında 49.721 m² olan yeşil alan miktarı, 86.891 m²'ye çıkarılarak yeşil alanlarda % 75 oranında bir artış sağlanmıştır.

ALAN DAĞILIMI				
FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI	
	ALAN M2	%	ALAN M2	%
Konut Alanı	62564.89	7,79	58726.02	7,31
Ticaret+Konut Alanı	298937.06	37,23	254775.94	31,73
Park	49721.56	6,19	86891.03	10,82
BHA	1207.85	0.15	10065.85	1,25
Eğitim Tesisi	9096.90	1.13	10599.10	1.32
Sosyal Tesis	1724.21	0.21	1724.21	0.21
Sağlık Tesisi	2783.68	0.35	2783.68	0.35
Pazar Alanı	0.00	0.00	3442.86	0.43
Dini Tesis	4806.02	0.60	9175.93	1.14
Bakım Akaryakıt	921.80	0.11	0.00	0.00
Resmi Tesis	2256.68	0.28	2256.68	0.28
Yol	368864,77	45,94	362444,12	45,14
Toplam	802885,42	100.00	802885,42	100.00

Tablo 19: Yürürlükteki İmar Planı/Revizyon İmar Planı Karşılaştırmalı Kent Karakter Tablosu

6.3. Değerlendirme

Adalet ve Manavkuyu Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı çalışması ile, yürürlükteki imar planından kaynaklı yetersizlikler giderilerek daha yaşanabilir, daha sağlıklı bir çevrenin oluşturulması sağlanmaya çalışılmıştır. Bu amaçla;

- Ulaşım kararları; 1/5000 ölçekli Nazım imar planı kararları doğrultusunda, planlama alanı içindeki mevcut ulaşım bağlantıları ile çevresindeki mevcut planların ulaşım kararları ilişkilendirilmiştir. Ulaşım sisteminde yol kademelenmesi sağlanmış, çalışma alanındaki birçok yolun genişliği artırılarak yeni bağlantılar da önerilmiştir. Alanda yok denecek kadar az olan otopark alanları, alanda gerek mevcut olan gerekse yeni önerilen donatı alanları da dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.
- Planlama alanında; yürürlükteki imar planının öngördüğü yoğunluk kararlarına ek bir yoğunluk kararı getirilmemiştir.
- Yeni yapılaşma koşulları ve arazi toplulaştırılmasıyla planlama alanında mekânsal yenilenme hedeflenmiştir.
- Plan çalışması ile öncelikle bu bölgeye, sonrasında ise kente yeni sosyal ve teknik altyapı alanları kazandırılmıştır. Bu alanların, taşıdıkları fonksiyonların özelliklerine göre taşıt ve yaya yolları ile bütünlüğü sağlanarak, erişilebilirliği artırılmıştır.
- Yürürlükteki imar planında yetersiz ve bölgesel olan yeşil alanlar %75 oranında arttırılmış, özellikle kentsel dokunun yeniden düzenlendiği alanlarda yeni yeşil alanlar önerilmiş mevcut yeşil alanların formu ve ulaşım bağlantıları yeniden düzenlenmiştir.
- % 79 oranında ruhsatsız yapılaşmanın bulunduğu alanda, yapılan plan revizyonu çalışması ile donatı alanlarının eksikliğinden kaynaklanan sorunları çözebilmek amacıyla ada bütününde uygulama önerilmiştir. Böylelikle yürürlükteki imar planı kararlarına göre ön bahçesiz, yer yer otoparksız, bitişik nizamda yapılaşan imar adaları yerine, geniş bahçeleri olan, otoparkını kendi bünyesinde karşılayan ve verilen emsal değeri ile ayrık nizamda yapılaşacak imar adalarının oluşumu sağlanmıştır.

Neredeyse tamamı Islah İmar Planı uygulamaları ile gelişen Bayraklı İlçesinin büyük bir bölümünde yaşanan kentsel sorunları barındıran bu alanda yapılan revizyon çalışması ile, yaşam kalitesinin yükseldiği, sağlıklı ve yaşanabilir kentsel bir çevrenin oluşması hedeflenmiştir.

7. PLAN NOTLARI

1. 1/1000 Ölçekli Adalet ve Manavkuyu Mahalleleri Revizyon İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Notları, Gösterim ve Plan Raporu ile bir bütündür.
2. Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırı içinde kalan ve emsal verilmiş olan Konut ve Ticaret + Konut adaları tek ada tek parsel olacaktır. Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırı içinde yer alan Konut ve Ticaret + Konut adalarındaki kitlelerin ebatlarını belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
3. Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırı içinde yer alan kamuya ayrılan alanların (BHA, Dini Tesis (Cami), Eğitim Tesisi, Pazar Alanı, Otopark, Yol ve Park v.b.) zemin ve zemin üstü terklerini bedelsiz yapması şarttır.
4. Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırı içindeki parsel malikleri veya vekillerinin, sosyal ve teknik altyapı alanlarının belediye adına tescillenmesine ilişkin noter onaylı taahhütnamesi aranır.
5. Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırları kadastral parsel sınırlarına oturacaktır.
6. Konut ve Ticaret + Konut adalarında belirtilen kat adetleri azami değer olup, talep edilmesi halinde daha az katlı yapılar yapılabilir.
7. Ticaret + Konut adalarında ticaret kullanımı emsal alanının %10'undan az olamaz.
8. Bitişik Nizam, 8 kat yapılaşma koşullu Ticaret+Konut adalarında emsal değerini aşmamak ve bahçe mesafeleri içinde kalmak koşuluyla taban alanı (TAKS) serbesttir.
9. Her imar parselinde yapının veya yapıların konumlanacağı durum ve yapı dışında kalan bölüm için vaziyet planı hazırlanacak, peyzaj projesi ile birlikte inşaat ruhsatı talebi sırasında belediyeye sunulacaktır. Yapı veya yapılar tamamlandığında, peyzaj projesine göre düzenleme yapılmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.
10. Emsal verilmiş adalarda; ayrılması gereken otopark alanları istisnasız kendi parselinde karşılanacak olup, otopark gereksinimi yürürlükteki İzmir Büyükşehir

Belediyesi otopark yönetmeliği uygulama esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir.

11. Yapı adaları içerisinde yer alan binaların enerji ihtiyacını karşılamak için gerekli olan trafolar yapı adası içinde binalardan en az 3 metre mesafe bırakılarak çözümlenecektir. Kamusal alanlarda trafo yapılamaz.

12. 1000 m² ve üzeri park alanı olarak ayrılmış alanlarda, mevcut ağaç doku dikkate alınarak açık spor ve oyun alanları, ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 m.'yi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla; umumi hela, açık çay bahçesi, pergola, kameriye v.b. tesisler yapılabilir.

13. BHA ve Pazar Alanında; emsal değerini aşmamak ve bahçe mesafeleri içinde kalmak koşuluyla taban alanı (TAKS) serbesttir.
14. Plan onama sınırı içinde bulunan Eğitim Tesisleri ve Dini Tesisler (Cami), bağlı bulunduğu kurum onaylı tip projesine göre ruhsatlandırılacaktır.
15. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 02.11.2015 tarihinde onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümüne uyulacaktır.

Bu paftada yapılan değişiklikler için.....25.....sayıda Mühür basılmıştır.


Aziz KOCAOĞLU
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

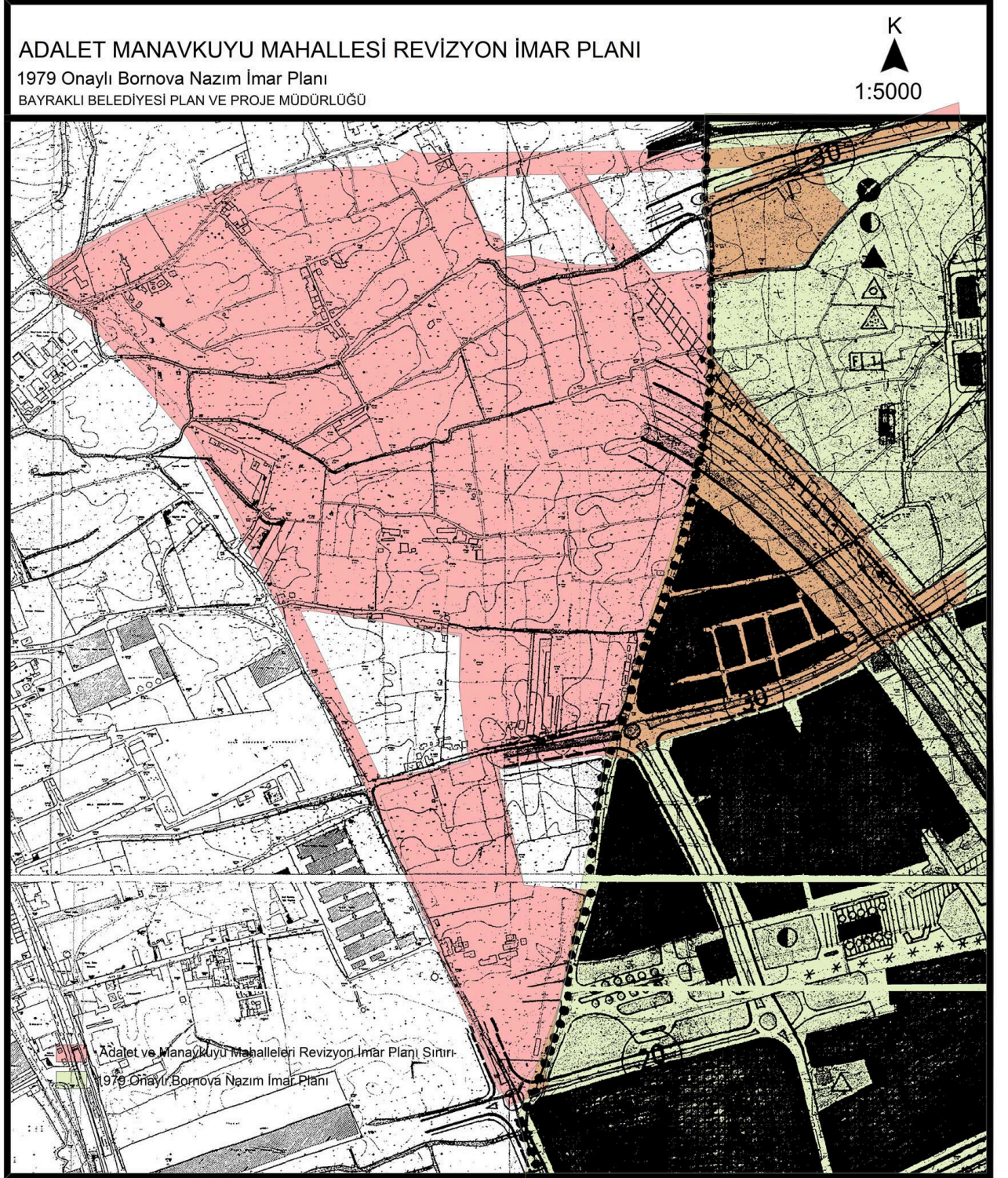
8. EKLER

8.1. Bilgi Paftaları

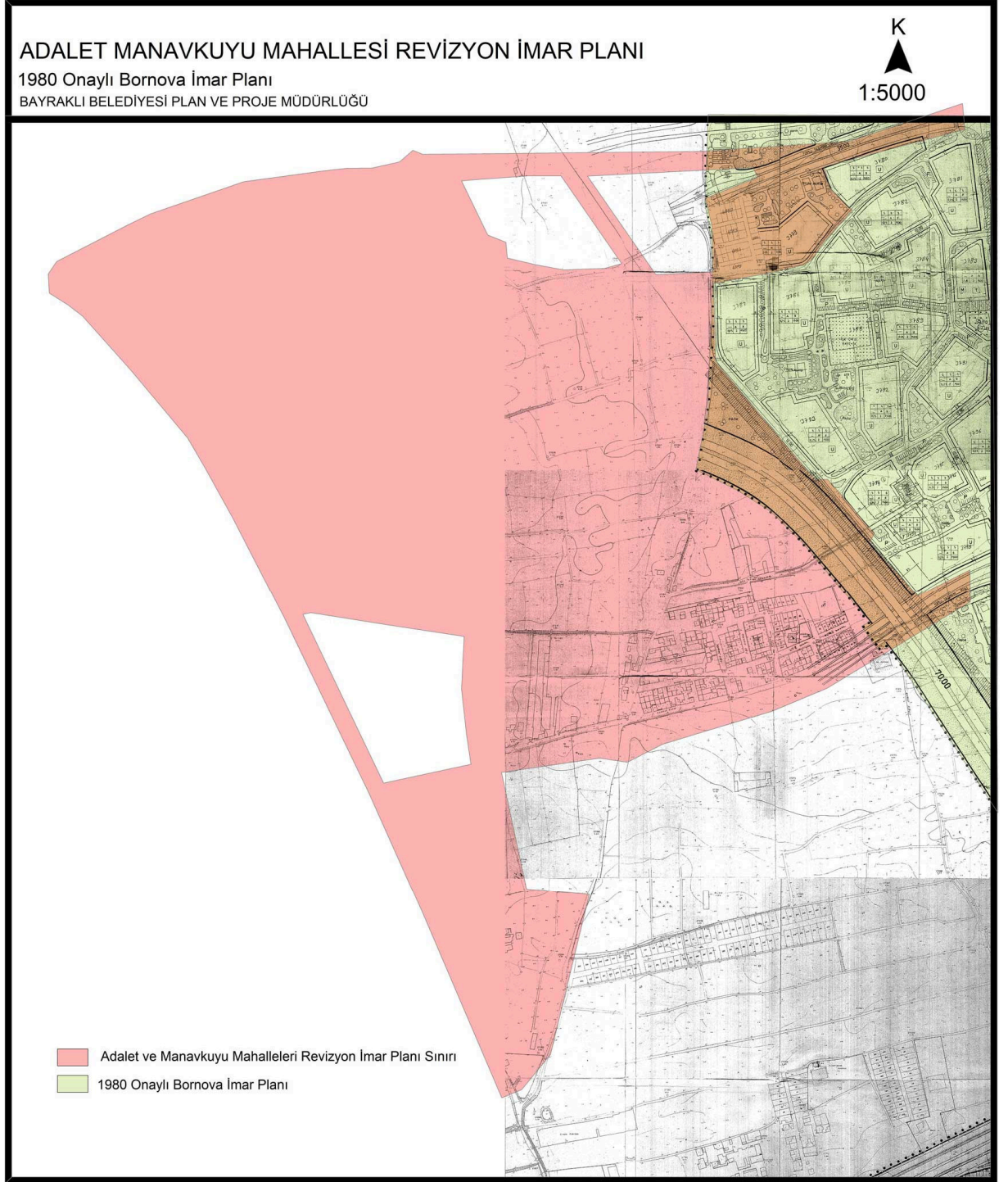
Ek 1: Mahalle Sınırları Paftası



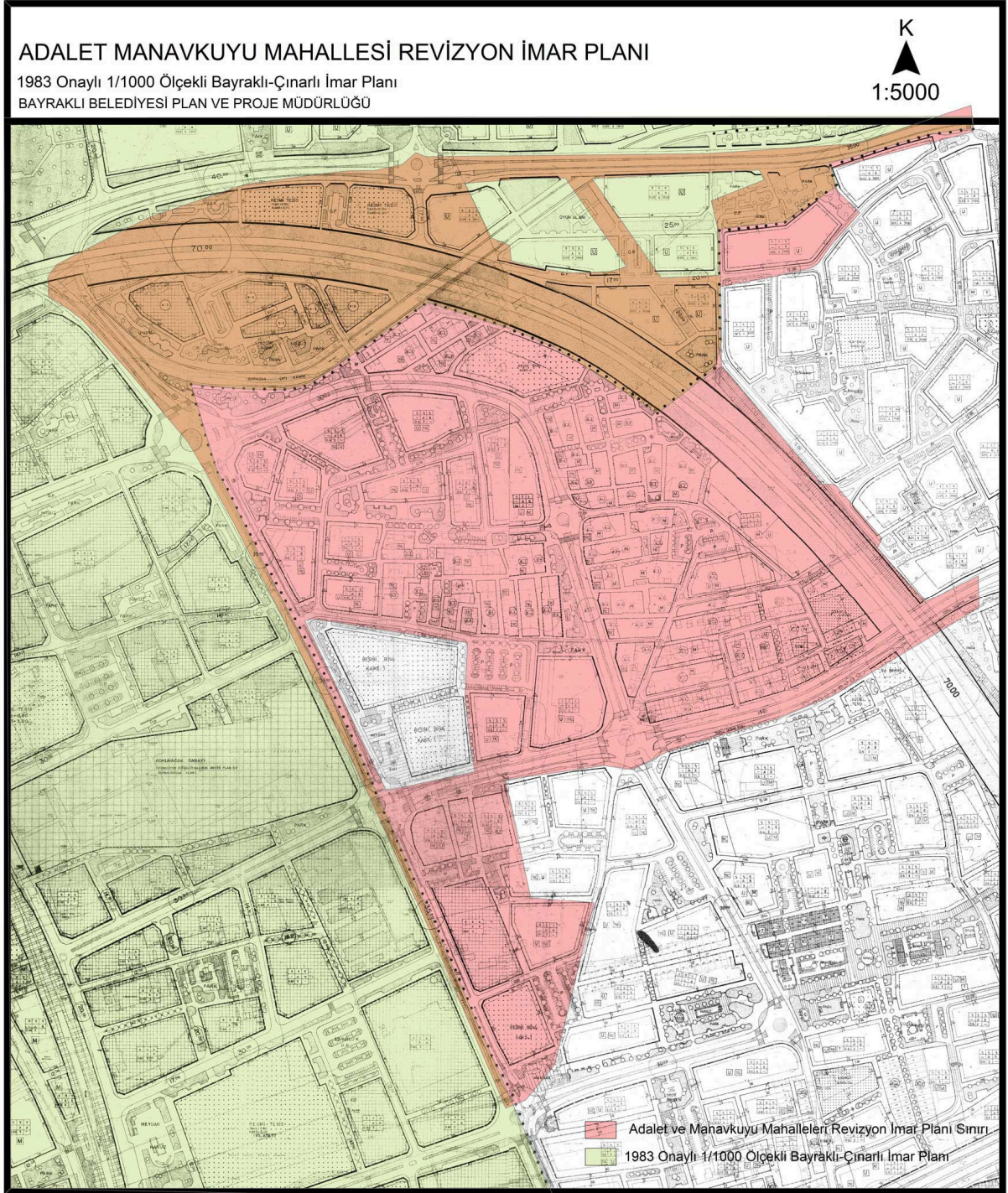
Ek 2: 1979 Onaylı Bornova Nazım İmar Planı



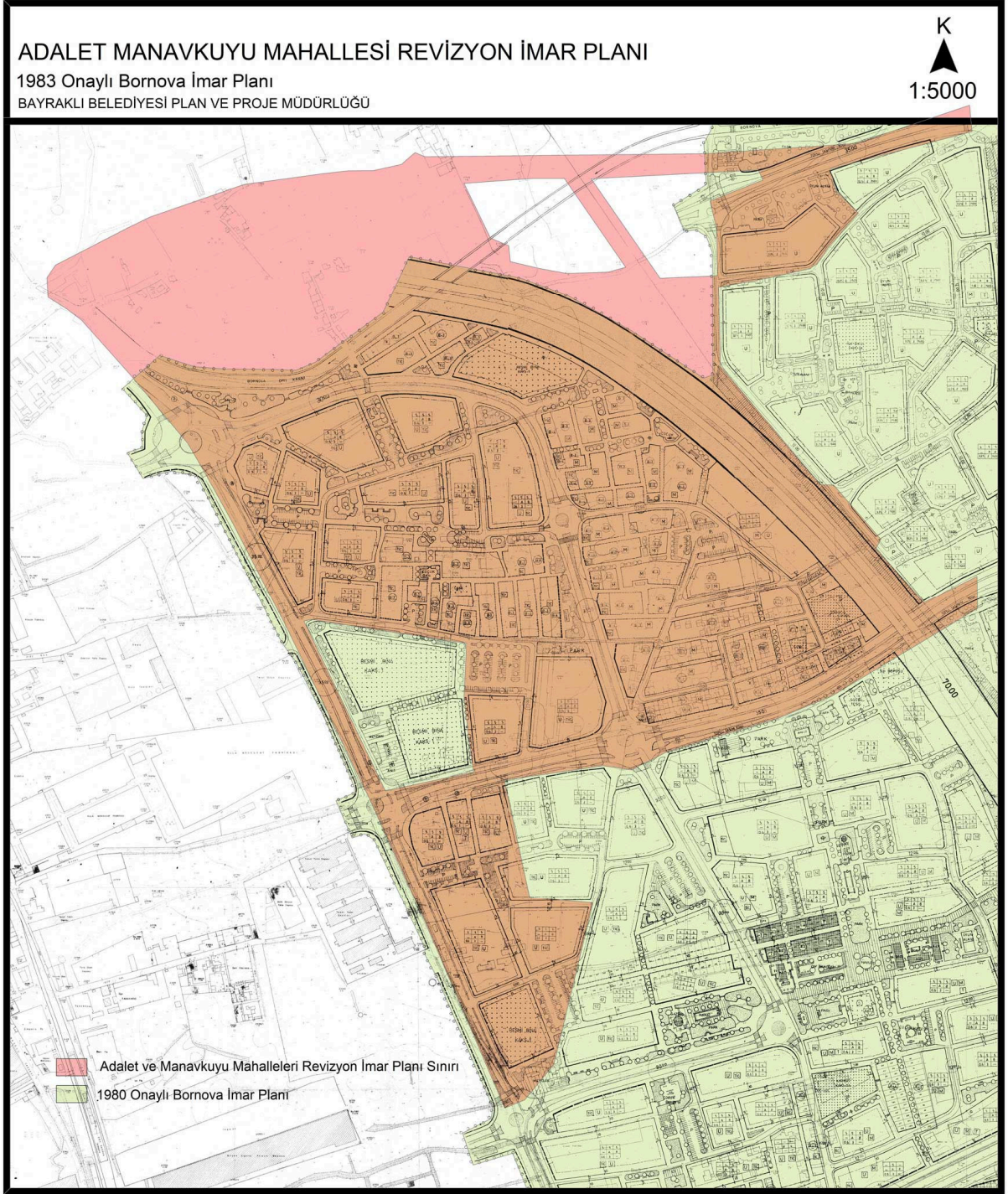
Ek 3: 1980 Onaylı Bornova İmar Planı



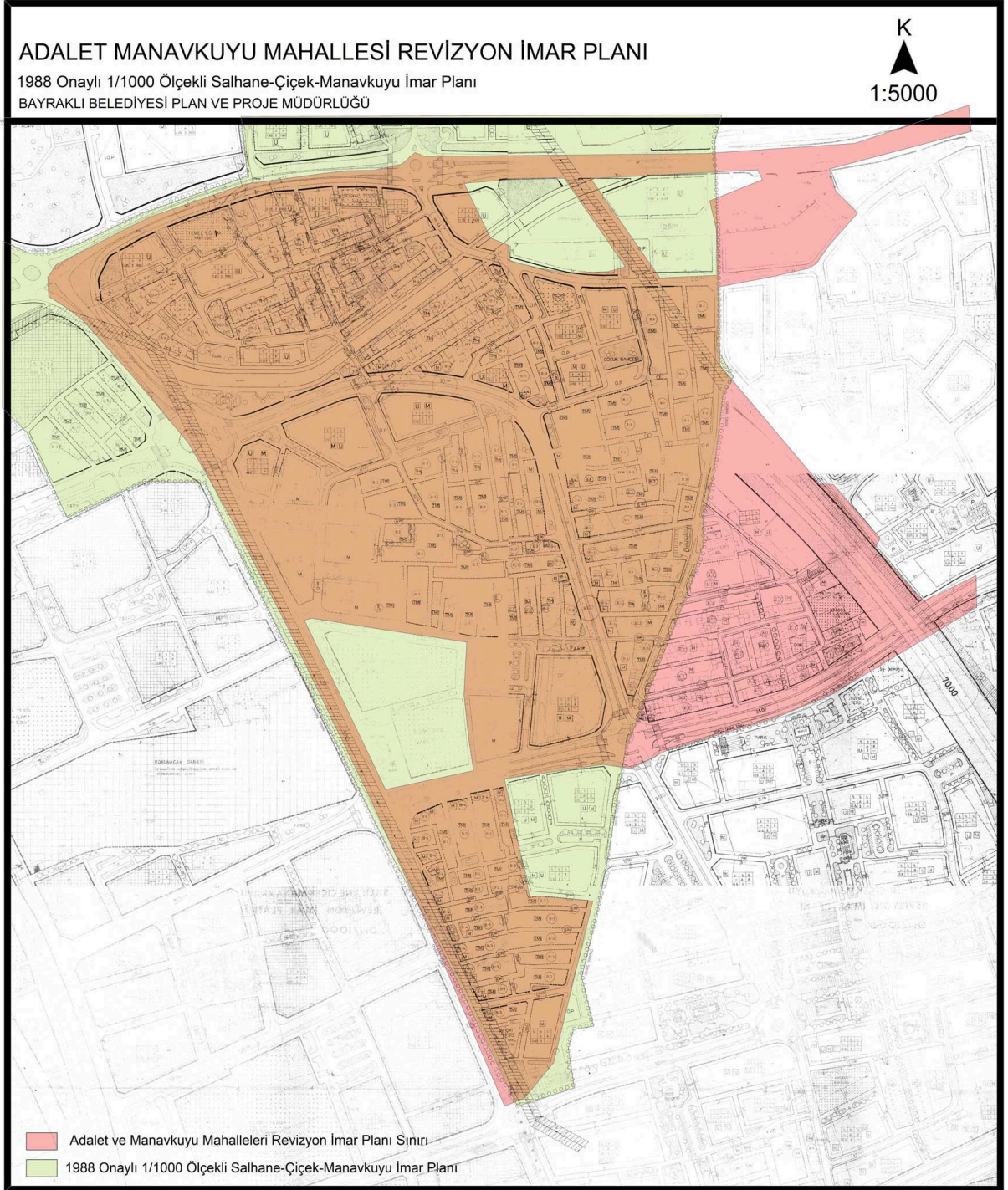
Ek 4: 1983 Onaylı 1/1000 Ölçekli Bayraklı-Çınarlı İmar Planı



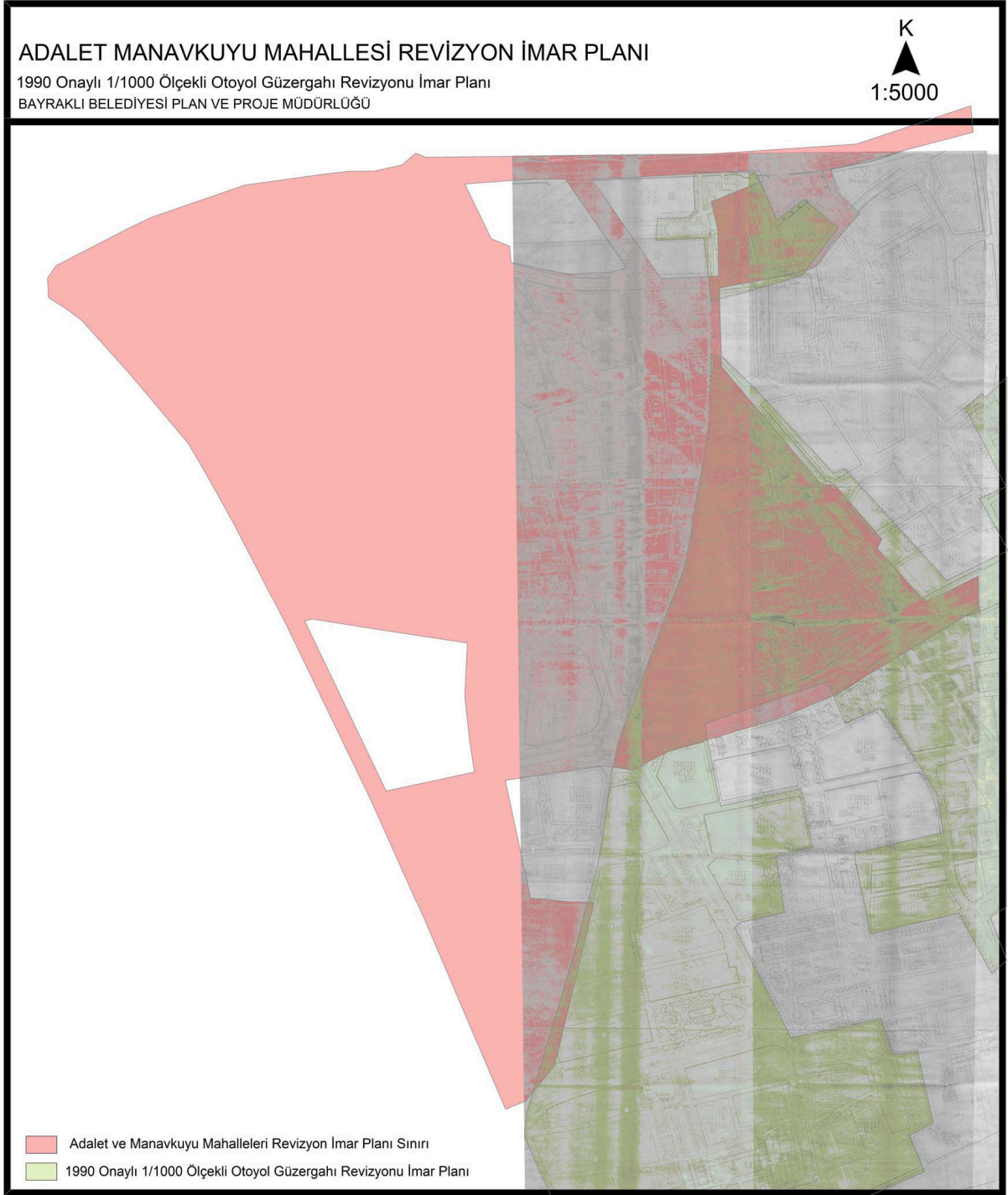
Ek 5: 1983 Onaylı /1000 Ölçekli Bornova İmar Planı



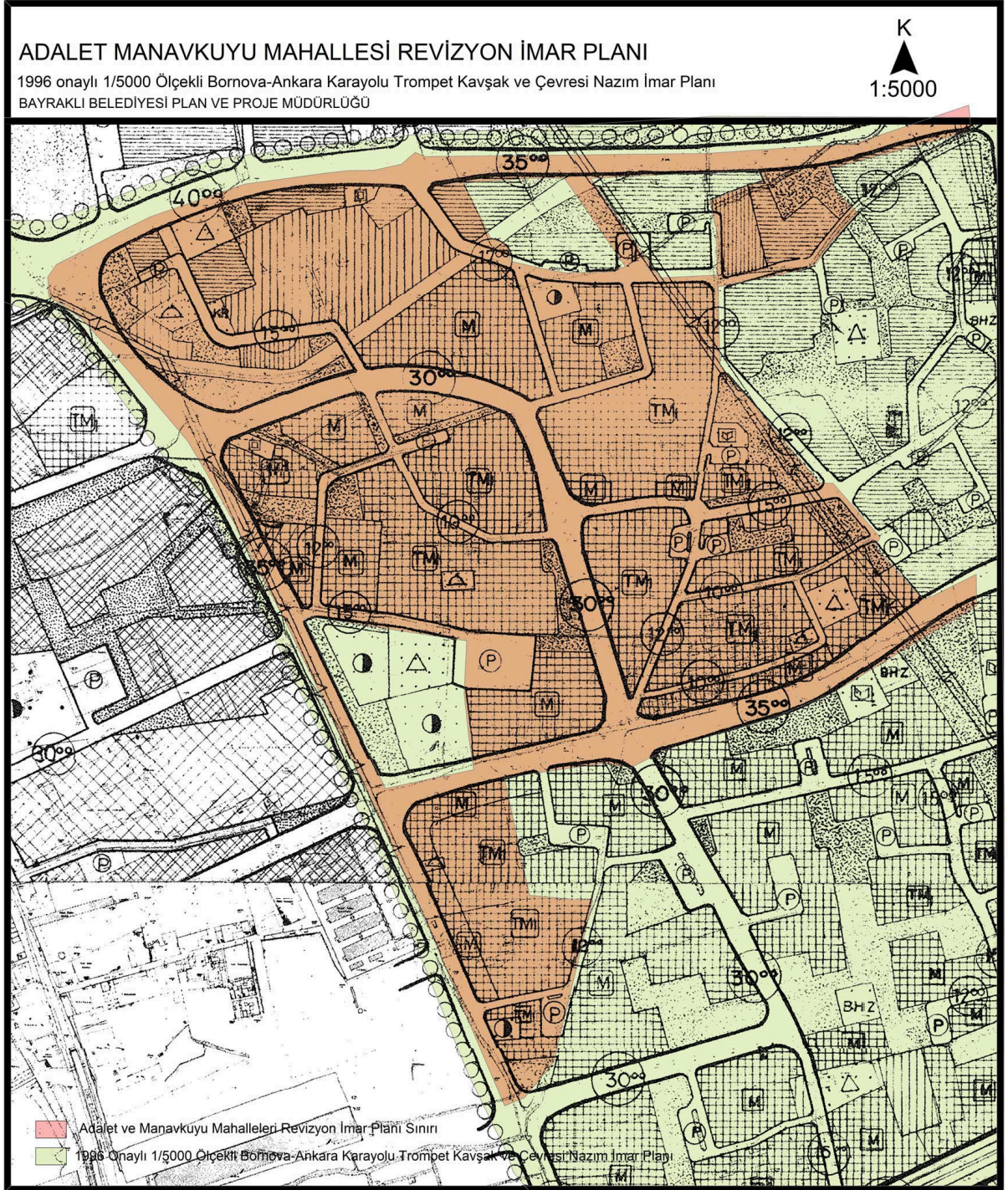
Ek 6: 1988 Onaylı 1/1000 ölçekli Salhane-Çiçek-Manavkuyu İmar Planı



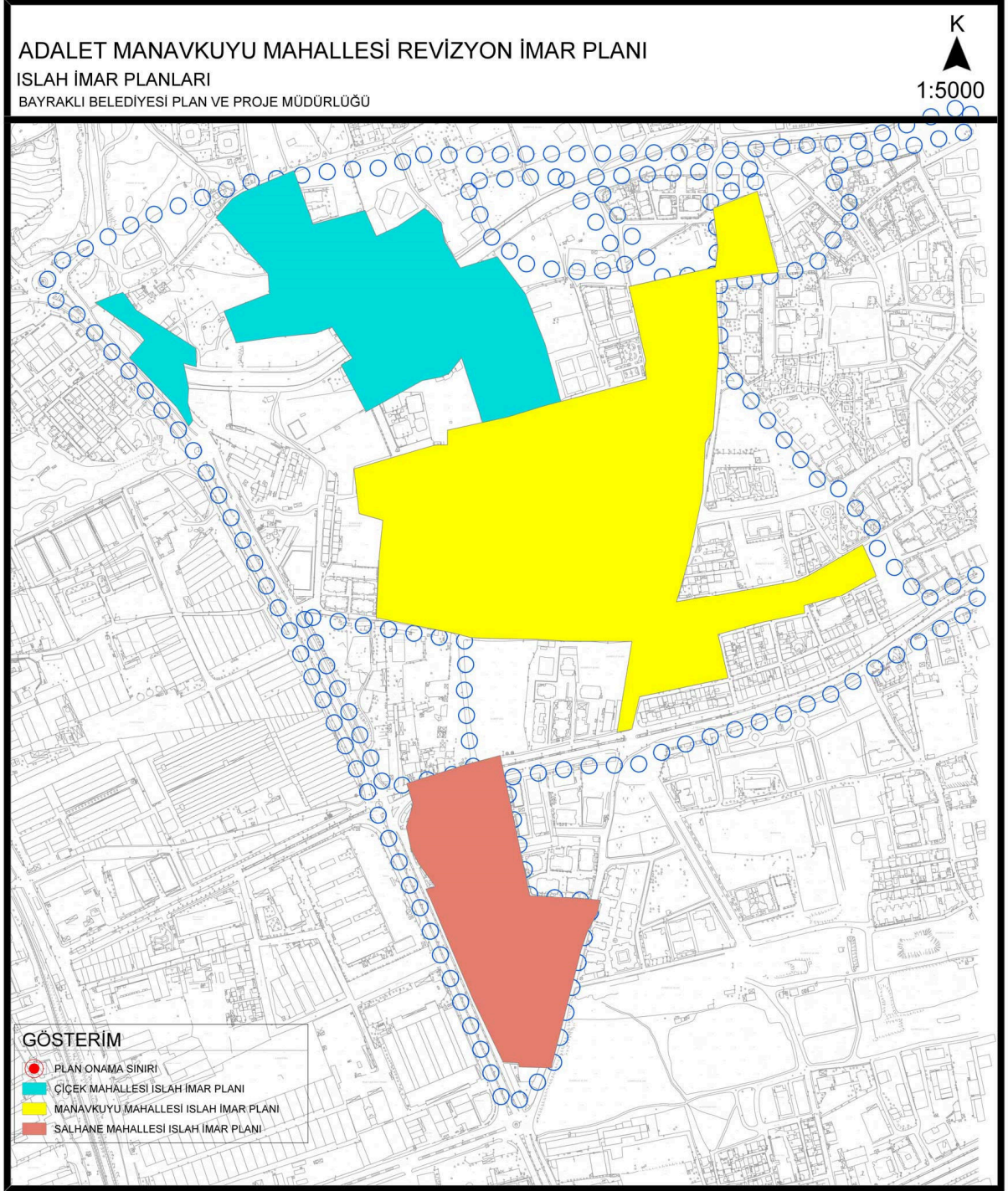
Ek 7: 1990 Onaylı 1/1000 Ölçekli Otoyol Güzergahı Revizyonu İmar Planı



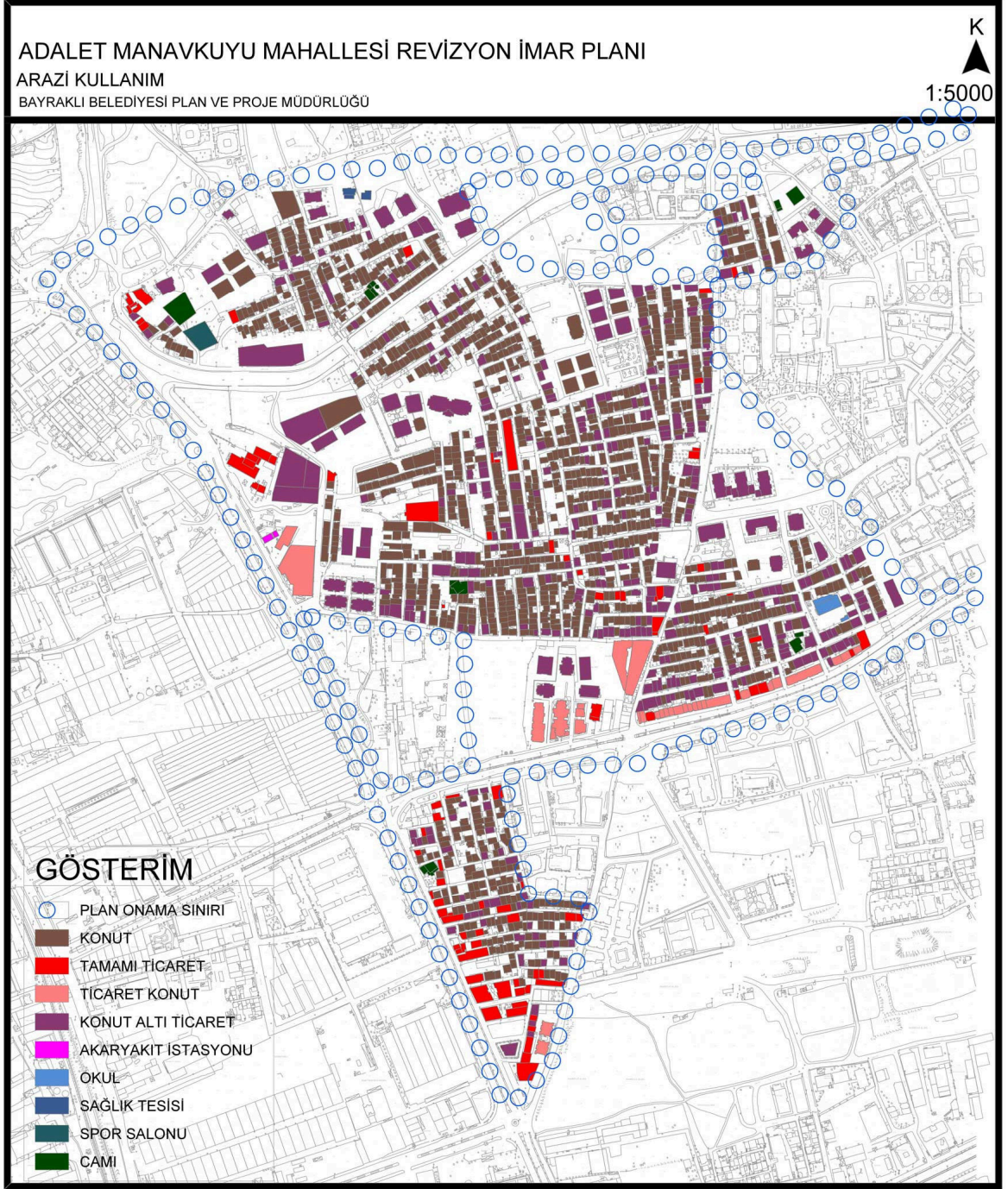
**Ek 8: 1996 Onaylı Bornova-Ankara Karayolu Trompet Kavşak ve Çevresi
Nazım İmar Planı**



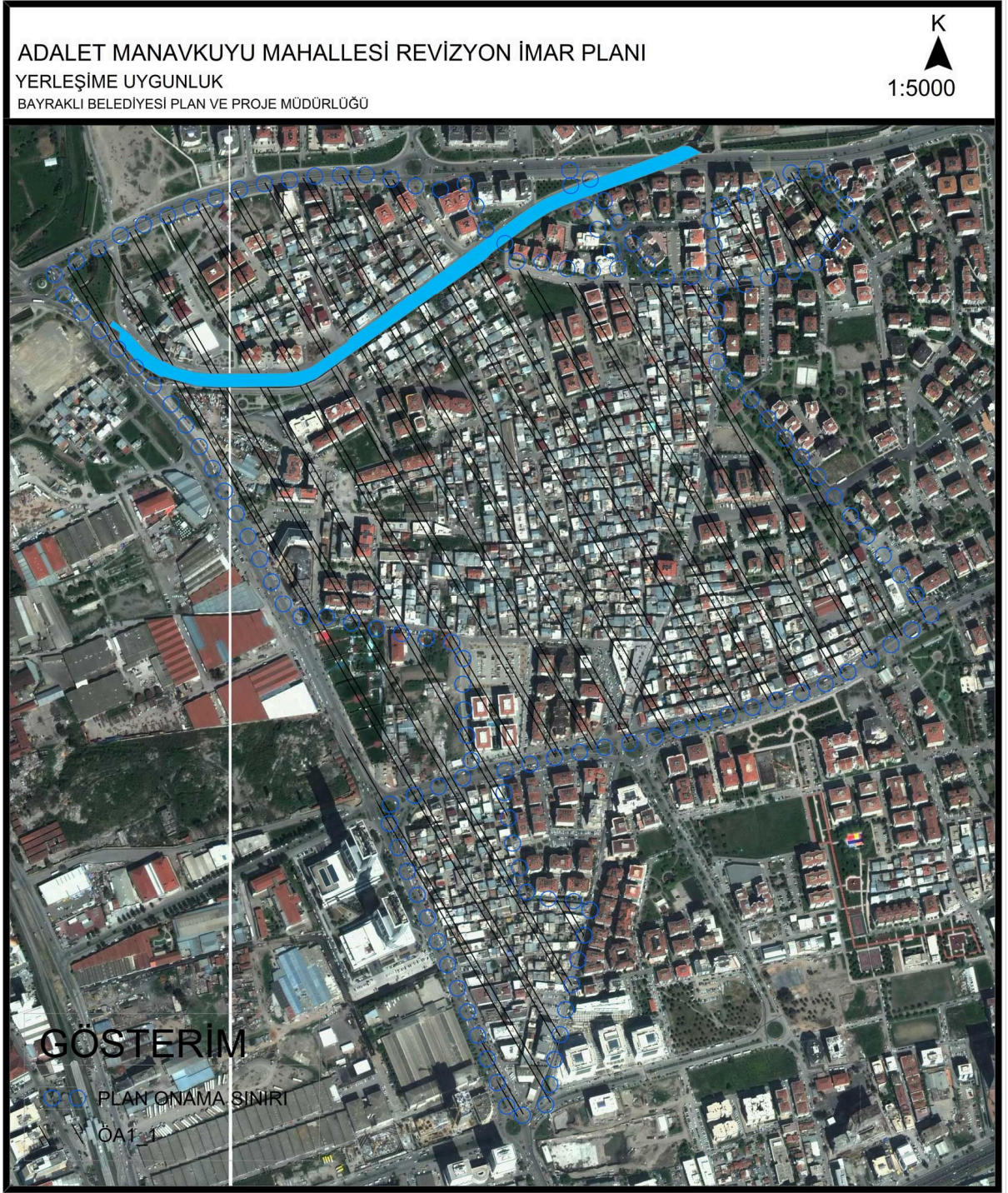
Ek 9: İslah İmar Planları



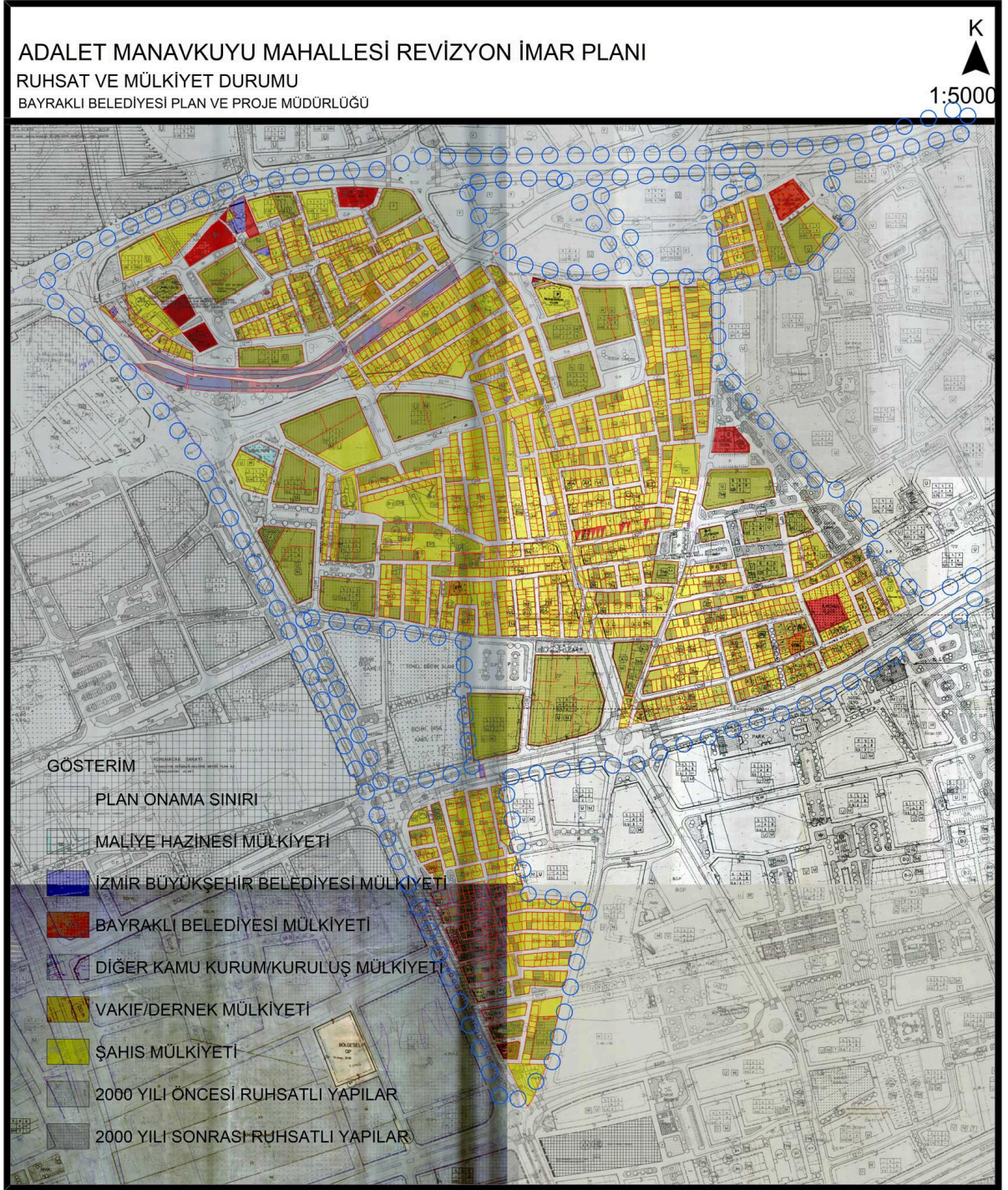
Ek 10: Arazi Kullanım Paftası



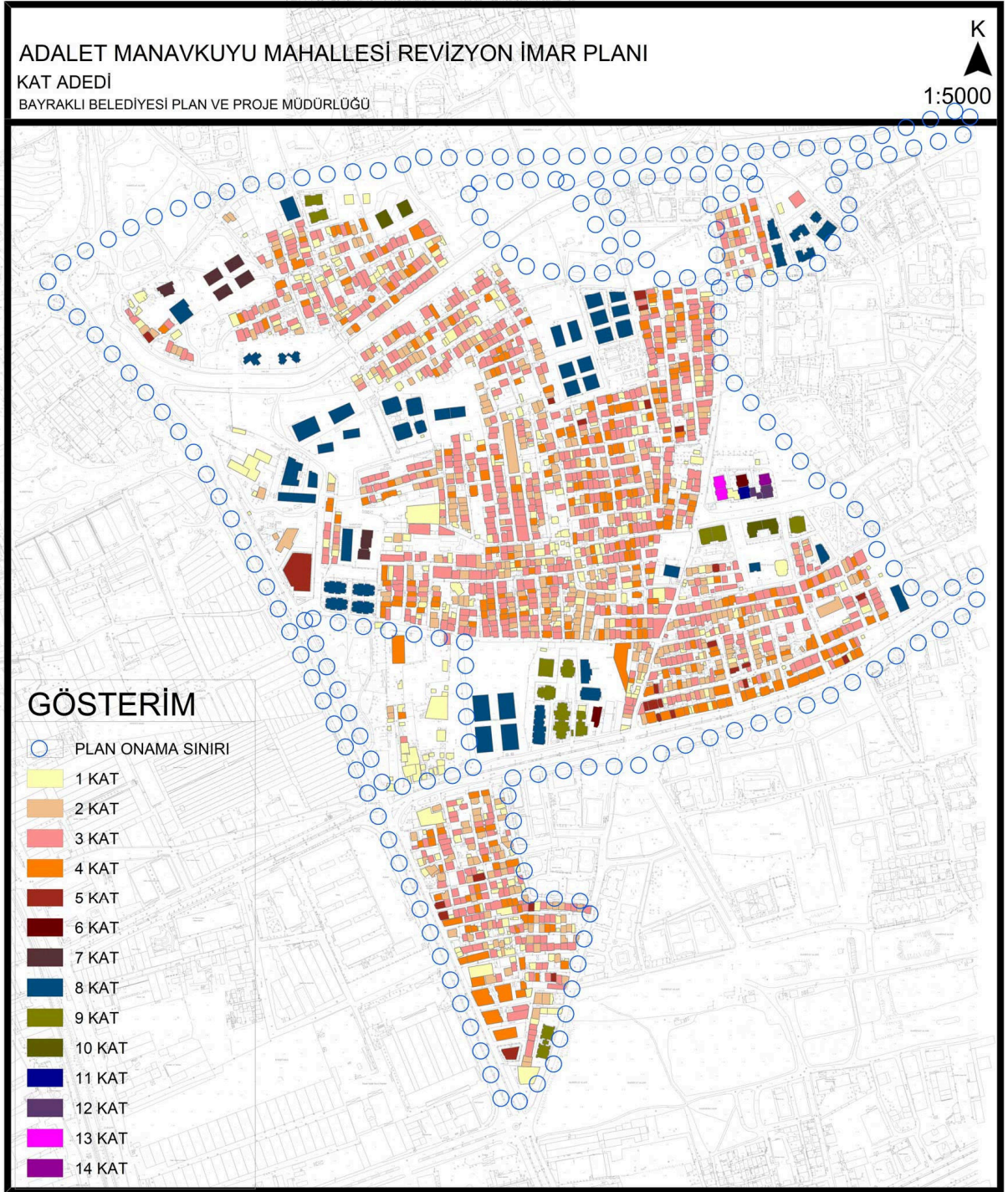
Ek 11: Yerleşime Uygunluk Paftası



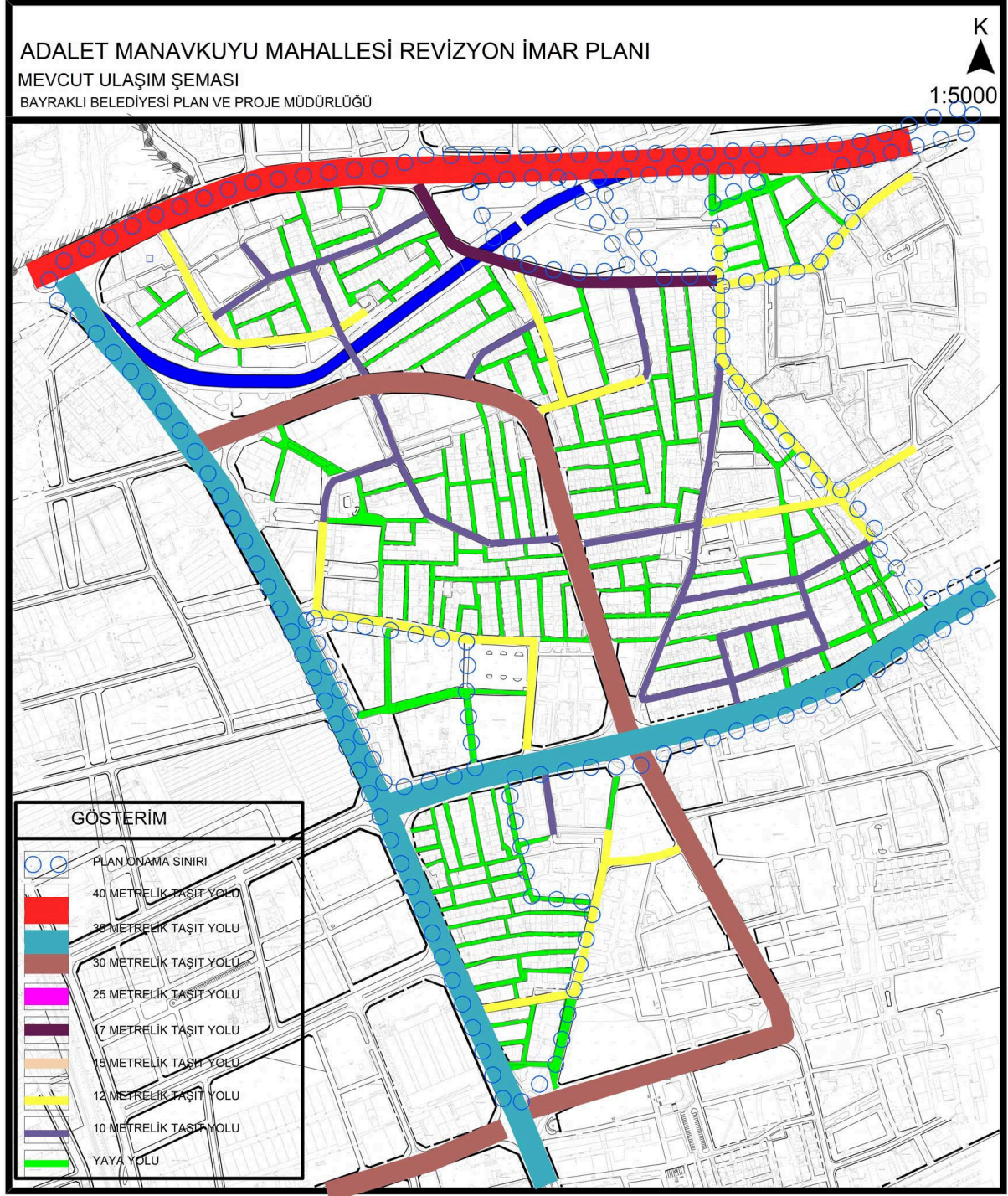
Ek 12: Mülkiyet Durumu ve Ruhsat Yapısı Paftası



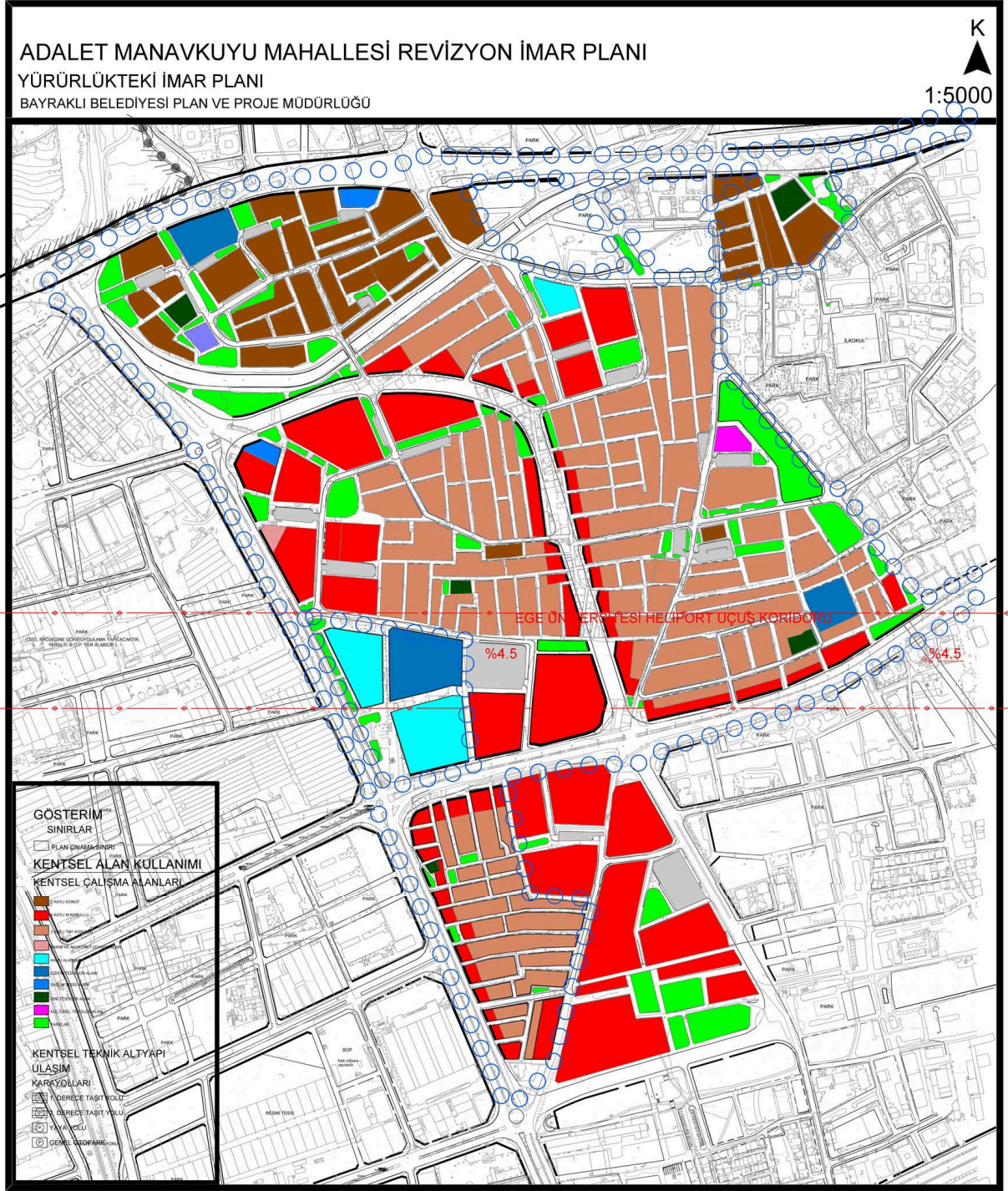
Ek 13: Kat Adetleri Paftası



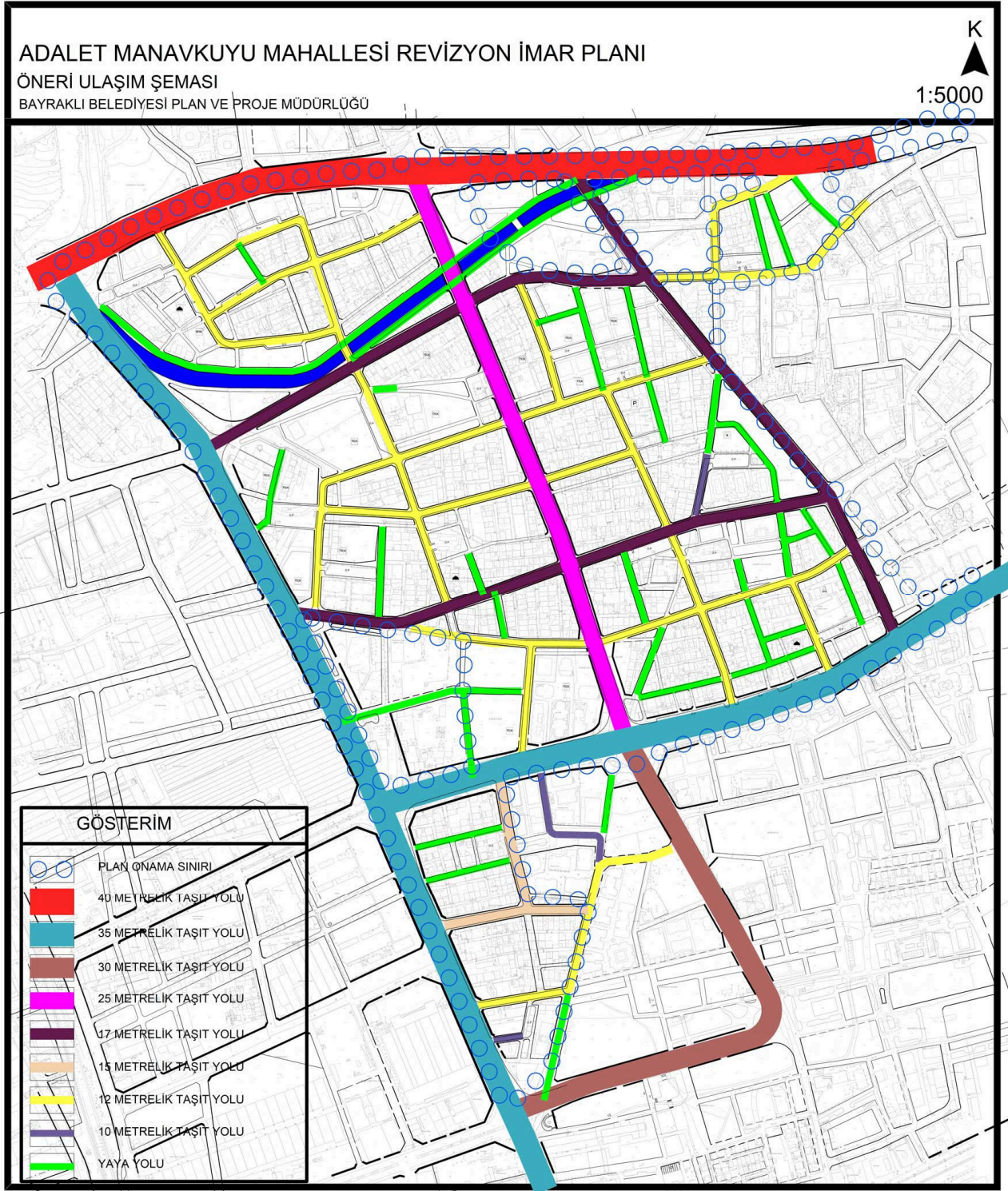
Ek 14: Yürürlükteki İmar Planı Ulaşım Şeması



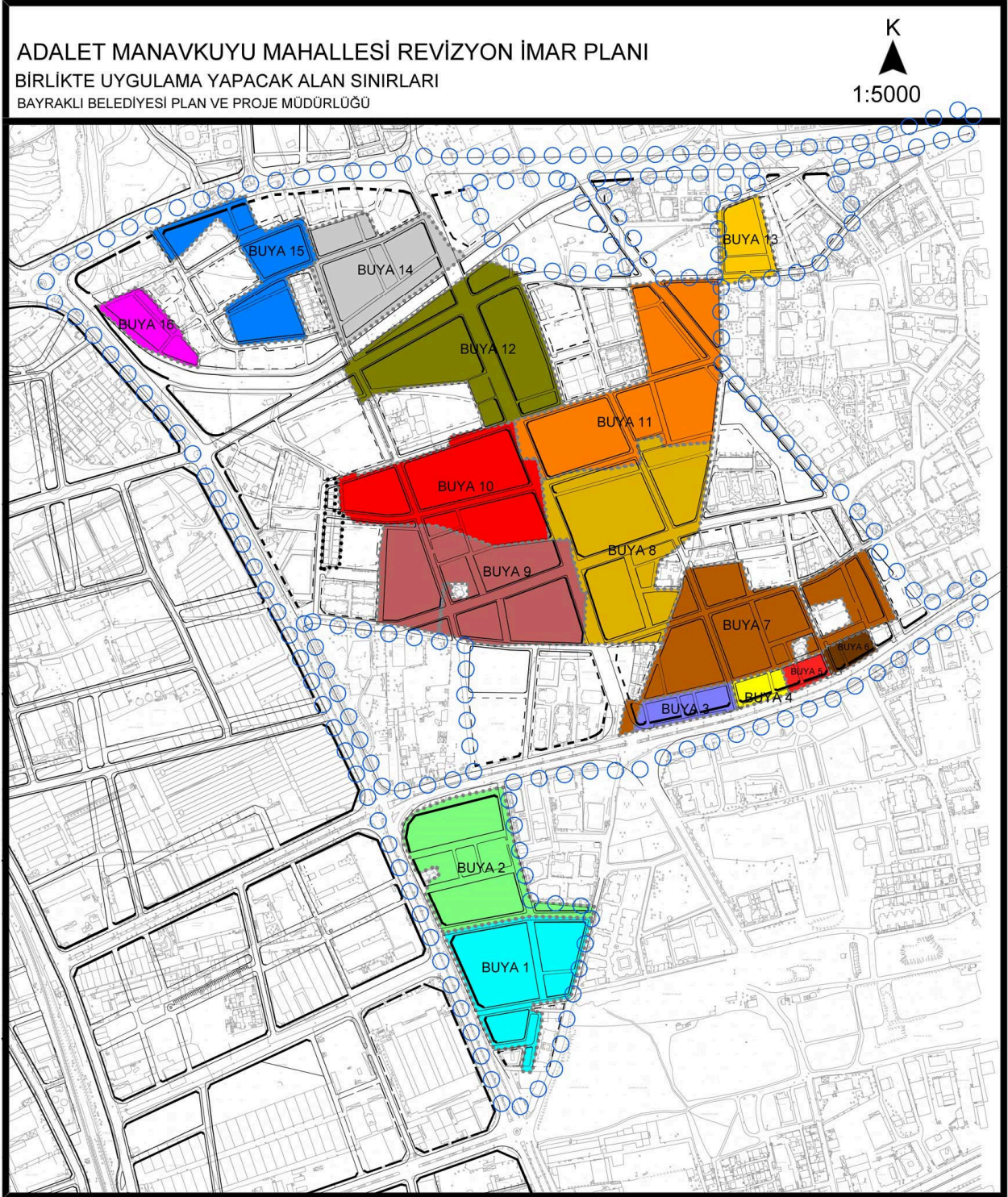
Ek 15: Yürürlükteki İmar Planı



Ek 16: Öneri İmar Planı Ulaşım Şeması



Ek 17: Birlikte Uygulama Yapılacak Alan (BUYA) Sınırları



8.2. Kurum Görüşleri

Ek 19: Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 62743401-310.20.01-[35290300006]-13732
Konu : 35290300006 Görüş (İmar Planı Revizyonu)

ACELE
17/03/2015

İZMİR VALİLİĞİ
(İl Mahalli İdareler Müdürlüğü)

İlgi : 13.02.2015 tarih 253 - 4896 sayılı yazınız.

Bayraklı İlçesi, Adalet ve Manavkuyu Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 73 ha' lık bölümünü kapsayan alanda, Bayraklı Belediyesince yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan revizyonu çalışmalarına altlık oluşturulacak alanın İdaremizin görüşünün bildirilmesi ilgi sayılı yazınız ile istenilmektedir.

Bu nedenle, söz konusu imar planı revizyonuna esas olan bölgede, yazı ekinde yer alan 166 adet taşınmazın yer aldığı mülkiyet listelerinde ise; taşınmazlara ilişkin bilgiler (ada, parsel, yüzölçüm, tahsis durumu v.b) belirtilmekte olup, revizyon yapılacak alana göre (içinde / dışında) değerlendirmesi yapılmıştır. Bayraklı Belediyesi'nin söz konusu yazısı ekinde yer alan CD' de herhangi bir imar planı önerisi yer almadığı için, taşınmazların planlama aşamasında belirlenecek kullanım kararlarına göre bir değerlendirme yapılmamıştır.

Buna göre, Bayraklı Belediyesi'nce imar planı revizyonu çalışması yapılması teknik açıdan uygun olup; Hazine menfaati açısından, hazırlanacak plan revizyonunun onaylanmadan önce İdaremize iletilmesinin sağlanmasını, arz ederim.

Biröl ÖZDEN
Defterdar
Defterdar Yardımcısı

EK :
Yazı ve Mülkiyet listesi (7 sayfa)

32061
İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'ne
Vali a.

18 Mart 2015

Ayrıntılı bilgi için iribot:MAK
Telefon: 4417097 Faks:
e-posta: Elektronik AŞ: www.maliye.gov.tr

Ek 20: Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü



DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı :40589487-755.01-E.77477
Konu :İzmir İli, Bayraklı İlçesi Revize İmar Planı Hk.

31/07/2017

BAYRAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
Bayraklı Mah. Anadolu Cad. No:125
Bayraklı/İZMİR

İlgi : a) 22.06.2017 tarihli ve 13942 sayılı yazı
b) 27.07.2017 tarihli ve E.789/1641 sayılı yazı

İlgi (a) ve (b) yazılar ile, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Adalet ve Manavkuyu Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 73 ha. miktarlı arazi üzerinde yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşlerinin gönderilmesi talep edilmektedir.

Kuruluşumuzca ilgi (b) yazı ekinde yer alan veriler esas alınarak yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde;

Hava seyrüsefer usulleri açısından; imar planı çalışmasına konu bölgenin, İzmir Adnan Menderes Havalimanının yaklaşık 9 NM kuzeyinde yer aldığı tespit edilmiş olup yapılacak imar planı çalışmasının anılan Havalimanı için yayınlanmış aletli alçalma, standart kalkış ve geliş usullerine olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Elektronik sistemler açısından; ilgi (b) yazı eki .kmz uzantılı google earth görüntü dosyasında belirtilen bölgedeki projenin, Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan Elektronik Sistemlerin sinyal performansı açısından sakınca oluşturmayacağı belirlenmiştir.

İşletme kriterleri açısından; ilgi (b) yazı ve ekinde yer alan .ncz uzantılı dosyadaki koordinatlar esas alınarak yapılan inceleme neticesinde, söz konusu proje yerinin işletme envanterimizde bulunan havalimanları mania planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, bahse konu projeye ait yapıların arazi zemin kotundan itibaren tüm müştemilat dahil yüksekliğinin 150 metre ve daha fazla olması durumunda 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelge'nin 3. Maddesinde " *Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde SHGM'den izin alınması*" amir hükmü gereğince gerekli izinlerin alınması ve yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelge, ICAO Annex-14 Cilt 1 ve SHT-HES kriterlerinin ihlal edilmemesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederiz.

[E-İmzalıdır.]

Mehmet USLU
İnşaat ve Emlak Daire Başkanı

Funda OCAK
Genel Müdür

***Bu evrak 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre elektronik olarak imzalanmıştır.
Evrak doğrulama adresi: <http://ebys.dhmi.gov.tr/?E=8Z8C5Z5I2U04>***

Emniyet Mahallesi Mevlana Bulvarı No:32 Etiler 06560 Yenimahalle/ANKARA TÜRKİYE
Telefon No: 0.312.204.20.00 Faks No: 0312-2122206
e-Posta: askin.dilek@dhmi.gov.tr İnternet Adresi: www.dhmi.gov.tr

Bilgi için:Aşkın DİLEK
Topograf
Telefon No: 0.312.204.25.17

2/2

Ek 21: GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Kurum Görüşü

Evrak Tarih ve Sayısı: 18/07/2016-30457



GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Genel Müdürlük
Üniversite Cad. 57
Bornova 35042 İzmir
T: 0232 477 26 00
F: 0232 477 26 09
bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Sayı : GM-YPPM
Konu : Kurum Görüşü / Bayraklı Adalet ve Manavkuyu Mah. Hk.

BAYRAKLI BELEDİYESİ

Plan ve Proje Müdürlüğü' ne
Bayraklı / İZMİR

İlgi : 23/06/2016 tarihli ve 12894 sayılı yazı,

İzmir İli, Bayraklı İlçesi Adalet ve Manavkuyu Mahalleleri sınırları içerisinde İmar Planı revizyonu çalışmaları yapılacağı ilgi yazıda belirtilerek, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu alan içerisinde bulunan Müdürlüğümüze ait Trafo binaları ile AG ve AG+OG müşterek direkli elektrik hatlarının korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve 300 metre aralıklarla (4x6) ebatında asgari 24 m² Trafo yeri ayrılması şartıyla herhangi bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

e-İmzalıdır
B.Caner ÖKSÜZ
Proje Tasarım Yönetmeni

e-İmzalıdır
Zeki MURAT
Yatırım Planlama ve Proje Müdürü

Dağıtım
Gereği :
BAYRAKLI BELEDİYESİNE

Bilgi :
Karşıyaka Metropol İlçe Yöneticiliğine

Evrak Pin Kodu : 97691
Evrakı Doğrulamak İçin :
<http://dogrula.gdzelektrik.com.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BECU5JP47>

Ayrıntılı bilgi için irtibat : Hıdır AKAR
E-posta : hidir.akar@gdzelektrik.com.tr
Döküman No: İK.FR.025 – Rev. No/Tarih: 03/ 22.06.2015

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Genel Müdürlük
Üniversite Cad. 57
Bornova 35042 İzmir
T: 0232 477 26 00
F: 0232 477 26 09
bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

Sayı : **GM-YPPM**
Konu : 278/2 VE 278/5 Sokaklar Arası ENH Kurum Görüşü Hk.

BAYRAKLI BELEDİYESİ

Plan ve Proje Müdürlüğü
Bayraklı/ İZMİR

İlgi : 25/01/2017 tarihli ve 154 - 2053 sayılı yazı,

İzmir İli, Bayraklı İlçesi Manavkuyu Mahallesi, 278/2 Sokak ve 278/5 Sokak arasında kalan bölgede bulunan ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında Bitişik Nizam – 3 Kat yapılaşma koşullu konut adası olarak belirlenen alandan geçen Enerji Nakil Hattının geçtiği bölgede 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı revizyonu çalışmaları yapılacağı ilgi yazıda belirtilerek, imar planı revizyonlarına altlık oluşturmak üzere söz konusu Enerji Nakil Hattı etrafında yeni imar adası önerilmesi durumunda, imar planı revizyonlarına altlık oluşturmak üzere bu adalarda verilebilecek olan maksimum gabari ve Enerji Nakil Hattına olması gereken minimum yaklaşma mesafelerine ilişkin kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Yapılan etüt neticesinde imar planında gözüken ENH' nın Türkiye Elektrik Kurumu Yönetim Kurulunun 31.08.1979 tarih, 55-2 no'lu kararına istinaden 1-34 no'lu direkler arası iletenleri toplatılarak devre dışı bırakılan 34.5 kV gerilimli, 3x266.8 MCM iletkenli Bornova TM-Karşıyaka - Menemen ENH olduğu tespit edilmiş olduğundan herhangi bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.

Bu bölgede yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları revizyon çalışmalarında oluşturulacak yeni imar adalarında kalan ve fiilen mevcut olmayan Enerji Nakil Hattı pylon yerlerine ait mülkiyet ve irtifa haklarının kaldırılabilmesi için TEDAŞ Gediz Bölge Müdürlüğünden yazı alınması gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

e-imzalıdır
Zeki MURAT
Yatırım Planlama ve Proje Müdürü

e-imzalıdır
B.Caner ÖKSÜZ
Proje Tasarım Yönetmeni

Dağıtım
Gereği :
BAYRAKLI BELEDİYESİNE

Bilgi :
Bornova Metropol İlçe Yöneticiliğine
TEDAŞ GEDİZ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

TEKİFER	
TEKİFER NO	
BİLGİ	
TEKİFER	
TEKİFER	

Evrak Pin Kodu : 89232
Evrakı Doğrulamak İçin :
<http://dogrula.gdzelektrik.com.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE6LKZ9U>

Ayrıntılı bilgi için irtibat : Hıdır AKAR
E-posta : hidir.akar@gdzelektirk.com.tr

Döküman No: İK.FR.025 – Rev. No/Tarih: 03/ 22.06.2015

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Ek 22: İzmirgaz Kurum Görüşü



"Doğalgaz Uygarlığı"

Referans No : TGM-DY/2016-~~7789~~ 21.07.2016*007923
Konu : Kurum Görüşü

20.07.2016

T.C.
BAYRAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü
Osmangazi Mah. 617/9. Sokak No: 3
Bayraklı/ İZMİR

İlgi: 23.06.2016 tarih ve 12894 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Adalet ve Manavkuyu Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 75 ha alanda, Belediyenizce imar planı revizyonu çalışmaları yapılacağından, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas, yazınız eki CD'de yer alan imar planı, halihazır harita ve hava fotoğrafında işaretli alanda Kurumumuz yetki/sorumluluk kapsamındaki konularda herhangi bir talep olup olmadığının bildirilmesi, talepte bulunulması halinde ise konum ve gerekli olan alan büyüklüklerinin belirtildiği kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi belirtilmiştir.

Söz konusu proje alanında projelendirilerek yapılması planlanan hatlarımız ile mevcut altyapılarımız ek'li CD ile tarafınıza sunulmuştur. Tasarım projelerine göre söz konusu bölgede ilerleyen dönemlerde 1 adet bölge regülatörü yapılması planlandığından, yeni oluşturulacak imar planları hakkında Kurumumuza bilgi verilmesi önem arz etmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Alim KARATAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

H. Burçin YANDIMATA
Genel Müdür

Ek: CD (1 Adet)

Horasan Sokak No: 26 G.O.P. Çankaya - ANKARA 0 312 447 17 00 0 312 446 24 80
Cumhuriyet - 4840589217 204189 0484058921700019
2821 Sokak No: 94/F 35110 Halkapınar - İZMİR İ: 0232 449 39 39 0232 449 50 50
izmirgazhs02.kep.tr info@izmirgaz.com.tr
GM-P02/T01/F
Rev:2 Tarih: 17/11/20

Ek 23: İZSU Kurum Görüşü



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü

Sayı : 29167681-310.01 / 01
Konu : Bayraklı Adalet ve Manavkuyu Mahalleleri
Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu

05 Ocak 2015



T.C.
BAYRAKLI BELEDİYESİ
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 28.11.2014 tarih ve 64008364-310.01.04-1168 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Adalet ve Manavkuyu Mahallelerini kapsayan, 73 ha'lık alanda imar planı revizyonu yapılacağından, bu bölgeye ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu hazırlatıldığı belirtilerek, ilgi yazı ekindeki paftalarda işaretlenen çalışma alanı sınırları içerisinde kalan alanda, yapılacak çalışmaya esas Kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu planlama çalışması Kurumumuz ilgili birimlerince incelenmiş ve aşağıdaki hususlar belirtilmiştir:

- Görüş istenen alan sınırları içerisinde, Sakarya Caddesinde görünen Ø 1600 mm, Manas Bulvarında birbirine paralel olarak gittiği görünen 2 adet Ø 2200 mm çapında ve Yzb. İbrahim Hakkı Caddesi'nin Smyrna Meydanı kavşağında görünen Ø 1200 mm. çapında atıksu ana kollektör hatlarının geçtiği güzergahların mutlak suretle dikkate alınarak korunması,

- İdaremezce, mevcut imar yolları dikkate alınarak hazırlatılan ve yapım ihalesine yönelik çalışmaları sürdürülen "Bayraklı İlçesi Osmangazi, Adalet Ve Manavkuyu Mahalleleri Muhtelif Sokaklarında Yağmursuyu Kanalı İnşaatı Projesi" üzerinde görünen kanal ve yağmursuyu hatlarının hazırlanacak olan imar planlarında dikkate alınarak korunması,

- İmar planı çalışmalarına esas olarak yapılacak olan tüm kazı ve sondaj çalışmalarında, mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarımıza zarar gelmemesi ve olumsuzluk yaşanmaması için İdaremez Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı aşağıdaki iletişim bilgilerinden gözlemci talep edilmesi:

Serkan Demirci: 0-232- 293 77 30

- Laka Deresi'nin planlama alanı içerisinde kalan bölümlerinin ıslah çalışmaları İdaremezce tamamlanmış olup, yapılacak çalışmalarda bahse konu derenin mevcut kesitlerinin ve yatak genişliğinin korunması,

Cumhuriyet Bulvarı No: 16 Konak 35251 İZMİR
Elektronik Ağ: www.izsu.gov.tr
E-Posta: emlakistimlak@izsu.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin: Gülnur ERTAN
Telefon: (0 232) 2932584
Fax:(0 232) 2932820
Ref. No: 605759066


1 / 2



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü

- Yürürlükteki imar planında dere yataklarına bitişik konumda planlanmış ve dere yatağında belli dönemlerde yapılacak bakım ve temizlik çalışmalarında da kullanılacak olan servis amaçlı imar yollarının korunması,
- İmar planı değişikliğinin onayından sonra, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 14. Maddesinin "a" bendi doğrultusunda gerekli imar uygulamalarının gerçekleştirilerek kamu terklerinin sağlanması,
- Söz konusu alanda bulunan ve yazımız ekinde gönderilen tüm altyapı tesislerimizin yapılacak olan çalışmalarda dikkate alınması ve korunması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.


M. Güven AĞAR
Genel Müdür

Ek:

1. Görüş istenen alandaki mevcut içmesuyu hatlarını gösterir harita
2. Mevcut altyapı bilgileri ile yağmursuyu ve atıksu projelerine ait KML dosyalarını içerir CD

Cumhuriyet Bulvarı No: 16 Konak 35251 İZMİR
Elektronik Ağ: www.izsu.gov.tr
E-Posta: emlakistimlak@izsu.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin: Gülnur ERTAN
Telefon: (0 232) 2932584
Fax:(0 232) 2932820
Ref. No: 605759066

2 / 2

Ek 24: Milli Eğitim İl Müdürlüğü Kurum Görüşü



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 41580197/754/2389487
Konu: İmar Planı Revizyonu

04/03/2015

İZMİR VALİLİĞİ
(İl Mahalli İdareler Müdürlüğü)

İlgi : 13/02/2015 tarihli ve 253/4896 sayılı yazınız.

İlimiz Bayraklı İlçesi Adalet ve Manavkuyu Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 73 ha'lık bölgede Bayraklı Belediyesince yapılacak olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanacağı bildirilerek imar plan çalışmalarına katkı oluşturmak amacıyla öneri ve kurum görüşümüzün ivedi olarak bildirilmesi ilgi yazı ile istenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesinde ; imar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz denilmekte olup bu kapsamda; Bayraklı Belediyesince yapılması planlanan İmar plan revizyonu sınırları içerisindeki eğitim alanlarının küçültülmemesi, yerlerinin değiştirilmemesi, **İlçe sınırları içerisinde kamuya ait eğitim imarlı arsaların azlığı ve ilçeniz içerisindeki eğitim alanlarına olan ihtiyacın gözönünde bulundurularak yeni eğitim alanları ayrılması**, ayrılacak eğitim alanlarının ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca DOP'dan karşılanması ve **şahıs mülkiyetindeki taşınmazlardan ayrılmaması** koşulu ile söz konusu İmar Planı Revizyonunun yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmediği hususunda;
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim

Vefa BARDAKCI
Müdür

27126

İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'ne
Vali a.

06 Mart 2015

Aslı ile aynıdır
5070 sayılı yasa ile
elektronik olarak imzalanmıştır.
..D.E.. / ..D.E.. / 2015

SÜVEYİN NURSEYİN SEZER
Memur
ASLI İLE AYNIYDIR

İzmir İl Millî Eğitim Müdürlüğü
İnşaat Emlak Hizmetleri Bölümü

Ayrıntılı Bilgi İçin : Arzu DUYAR (VHKİ)
Tel: (232) 477 21 13

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <http://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden dfa-a236-3305-833c-8fc7 kodu ile teyit edilebilir.

Ek 25: DSİ Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 54495999-754-786880
Konu : İmar İşleri

12.12.2014

BAYRAKLI BELEDİYESİNE
(Plan ve Proje Müdürlüğü Osmangazi Mah. 617/9 No:3 Bayraklı/ İZMİR)

İlgi : 28.11.2014 tarihli ve 1168 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Adalet ve Manavkuyu Mahallelerini kapsayan 73 ha'lık arazi imar planı revizyonu için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna ilişkin yazı ekindeki bilgi paftalarında yer alan sınır dahilinde kalan alana ilişkin İdaremiz görüşü sorulmaktadır.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

1- Söz konusu alanın bulunduğu yerde 2 adet DSİ kuyusu bulunmaktadır. Bu kuyuların yapıları ve hukuki durumlarına zarar verilmemelidir.

Görüş istenen alan 13.09.1968 tarih ve 6/10414 sayılı Bakanlar Kurulu kararı gereği tahsise kapatılan Bornova YAS işletme alanı içerisinde kalmaktadır.

2- İmar planı çalışması yapılacak alan ve yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada yeri işaretlenen alanın içerisinde kırmızı renkle işaretlenen ve ıslahı ilgili kurum tarafından yapılan Laka (Bornova) Deresi geçmektedir. Bu dereye ait ıslah şerit genişliğine uyulması ve İZSU İdaresinden bu hususta görüş alınması önem arz etmektedir

Dere yataklarına ait ıslah şerit genişlikleri ile dere yataklarının her iki tarafında ayrılacak servis yolu şerit genişlikleri (min.5.00 metre genişliğinde) hazırlanacak imar planlarında mutlaka işlenmelidir.

Dere yatakları aynen korunarak her iki tarafında minimum 5.00 metre genişliğinde şeritvari alan servis yolu olarak ayrılmalı ve bu alan kullanılmayarak boş bırakılmalıdır.

Bilindiği gibi; 23.07.2007 tarih ve 25531 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlanan ilçelerdeki " Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek; derelerin ıslahını yapmak; kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak v.s " gibi faaliyetler anılan Kurumun görevleri arasında bulunmaktadır. Bu hususta İZSU İdaresinden görüş alınmalıdır.

3- Dere yatakları ve köprü, menfez açıklıkları belirli aralıklarla temizlenerek, çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir. İçişleri Bakanlığınca tüm kamu kurum ve kuruluşlara gönderilen 03/08/1994 tarih ve 5496 sayılı genelge ile " Birer taşkın kanalı hüviyetinde olan derelerin her ne suretle olursa olsun üzerlerinin kapatılmaması ve açık mecraların kapalı hale getirilmemesi" istenmektedir.

Ayrıca; dere yataklarının bulunduğu sahalarda yapılacak uygulamalarla ilgili 09/09/2006 tarih ve 26284 sayılı Başbakanlık Genelgede belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

4- Çevre sorunları göz önünde tutulmalıdır. 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun ve "Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği " nin ilgili hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: OМУK-XVW7-RR18-6936**

Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39 35100 Bornova
Ayrıntılı Bilgi İçin : G. GÖKÜN Mühendis Telefon : 02324355100/1427 Fax: e-posta : ismailtuzer@dsi.gov.tr
Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Abdul Kasım
SARİMEHMET
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK/EKLER :
Ek1)1/25000 ölçekli harita



Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile aynıdır.
Serkan UYSAL
Evrak Kayıt Görevlisidir.

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: OMUK-XVW7-RR18-6936**

Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39 35100 Bornova
Ayrıntılı Bilgi İçin : <betikKaydeden Ünvanlı:oto> Telefon : 02324355100/1427 Fax: e-posta :
ismailtuzer@dsi.gov.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr



Ek 26: İl Sağlık Müdürlüğü Kurum Görüşü

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

BÜRO : Yatırımlar Şb.Müd.
SAYI : 47499656/146
KONU : Bayraklı İmar Plan
Revizyonu Hk.

T.C.
İzmir Valiliği
İzmir İl Sağlık Müdürlüğü
(Giden Evrak)
09.03.2015 08:17:59 / 10209
YATIRIMLAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Kayıt / Eran : YASEMİN ŞENER



İZMİR VALİLİĞİ
(İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'ne)

İZMİR

İLGİ:13.02.2015 tarih ve 4896 sayılı yazılarınız.
Bayraklı İlçesi Adalet ve Manavkuyu Mahallelerinde bulunan 73 ha'lık alanda Bayraklı Belediyesince yapılacak olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan revizyon çalışmalarında birinci basamak sağlık hizmeti vermekte olan mevcut Sağlık Tesislerimizin korunması gerekmektedir.
Sözü edilen bölgede yeni bir sağlık yatırım planlamamız bulunmadığından Plan Revizyonu yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca yoktur.
Bilgilerinize arz ederim.

Metin BERBEROĞLU
Sağlık Müdür Yard.

27710

İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'ne
Vali a.

09 Mart 2015

S.B. İzmir İl Sağlık Müdürlüğü Yatırımlar Şb.Müd. Hürriyet Bulvarı No:1 Alsancak/İZMİR
Tel:0.232.441 81 11-222 Faks:0.232.445 31 72 E-Posta Adresi:yatirimlar@ism.gov.tr

57
16.02.15
✓

Ek 27: Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü



T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Sayı : 46715750-110.03-E.10770

07.08.2017

Konu : Mania

İZMİR BAYRAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Plan Ve Proje Müdürlüğü

- İlgi : a) 28.06.2017 tarihli ve 64008364-14180 sayılı yazımız,,
b) 03.05.2017 tarihinde yayımlanan Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği.
c) 24.07.2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Bakanlığımızca Yayımlanan Genelge.
ç) 23.08.2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik,.

İlgi (a) yazımız ile İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Adalet ve Manavkuyu Mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve Ege Üniversitesi Heliportu Uçuş Koridoru'nda yer alan bölgedeki nazım imar planı revizyonuna ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmektedir.

Genel Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde bölgedeki sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilen ve İlgi (b) Yönetmelik kapsamında heliport mania planları kaldırılmış olduğundan herhangi bir uçuş koridoru hükmünün bulunmadığı söz konusu nazım imar planı revizyonu için;

- İlgi (c) Genelge hükümlerine riayet edilmesi,
 - İlgi (ç) Yönetmelik ve Hava Seyrüsefer usulleri ile CNS sistemlerine etkisi açısından CNS hizmet sağlayıcısının (Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü) olumlu görüşlerinin alınması,
- gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Haydar YALÇIN
Genel Müdür Yardımcısı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84
Kcp Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi: www.shgm.gov.tr

Bilgi için: Okan DOĞAN
Uzman Yrd.

Ek 28: TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü Kurum Görüşü



TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (İZMİR)
İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar ₺
Vergi D. Hiit
Vergi No: 879 030 4314
ASO: 5887 ATO:165458

Sayı : 49752846-754-E.418299

18.11.2016

Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü.

BAYRAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 14.11.2016 tarihli ve 97457263-21675 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mahallesi 278/2 ve 278/5 sokak arasında kalan bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu çalışmalarının yapıldığı belirtilerek, Kurum Görüşümüzü talep etmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, yazınız ekinde gönderilen haritalar üzerinde sınırları işaretlenmiş söz konusu planlama sahası üzerine isabet eden Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisine rastlanmamıştır.

Ancak Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında ilgi yazı konusu planlama sahası içine isabet edecek şekilde tesislerimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik plan, imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır. Bilgilerinize rica ederiz.

e-imzalıdır

Yunus YILMAZ
Bölge Müdür Yardımcısı

e-imzalıdır

Necdet GÜRLER
Bölge Müdürü

M. Barış DEMİRÇİ
Muhabeirat ve Arşiv Şefi

Güvenli Elektronik imzalı Evraktır.
Kontrolü aşağıdaki bilgiler
doğrultusunda yapılabilir

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : DCNVMPULJBFUFMFDWJJC Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Üniversite Cad. No:57 Ağacli Yol Bornova/İZMİR
Tel: 0(232) 477 13 00 Fax: 0(232) 477 13 15
E-mail : 3gurupmd@teias.gov.tr

Bilgi için: Derya ÖZER
Şehir Plancısı