

**BAYRAKLI İLÇESİ, FUAT EDİP BAKSI,
ALPASLAN VE CENGİZHAN MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



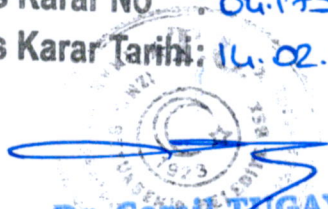
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Yenileme Alanları Planlama Şube Müdürlüğü

BAYRAKLI İLÇESİ, FUAT EDİP BAKSI, ALPASLAN VE CENGİZHAN MAHALLELERİ 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MART 2025

Meclis Karar No : 04.175
Meclis Karar Tarihi: 14.02.2025


Dr. Cemil YUGAY
Izmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

RESİM LİSTESİ.....	4
TABLO LİSTESİ.....	5
GİRİŞ	6
BÖLÜM I.....	7
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU, AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ	7
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	7
1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU	8
1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU	9
1.2. PLANMANIN AMACI VE KAPSAMI	10
1.3. PLANLAMANIN YÖNTEMİ	11
BÖLÜM II	12
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI	12
2.1. TARİHSEL GELİŞİM	12
2.2. PLANLAMA SÜRECİ	14
2.3. DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI	16
2.3.1. DOĞAL YAPI	16
2.3.2. İKLİM, RÜZGAR, MİKROKLİMA VB.....	16
2.3.3. JEOLJİK YAPI	17
2.4. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI	19
2.5. MEKÂNSAL ANALİZLER	21
2.5.1. YÜKSELTİ ANALİZİ	21
2.5.2. EĞİM ANALİZİ	22
2.5.3. BAKİ ANALİZİ	23
2.5.4. EŞ YÜKSELTİ EĞRİLERİ VE ŞELELE DERESİ ANALİZİ	24
2.5.5. ARAZİ KULLANIM DURUM ANALİZİ	25
2.5.6. DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ	26
2.5.7. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ	27
2.5.8. KAT ADETLERİ ANALİZİ	28
2.5.9. MÜLKİYET ANALİZİ	29
2.5.10. RUHSATLI YAPI ANALİZİ	30
2.6. ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU	31
2.6.1. ULAŞIM DURUMU	31
2.6.2. ALTYAPI DURUMU	32

2.7. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	33
2.7.1. 18.03.2010 TARİHLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	33
2.7.2. 28.06.2013 TARİHLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	35
2.8. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	39
2.8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	39
2.8.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	40
2.8.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	41
2.8.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	42
BÖLÜM III	43
3. SENTEZ ÇALIŞMALARI	43
3.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER	43
3.2. SORUN VE POTANSİYELLER	47
3.3. SENTEZ	48
BÖLÜM IV	49
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	49
4.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	51
4.2.1. GELİŞME KONUT ALANLARI.....	51
4.2.2. TİCARET ALANLARI	51
4.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI	52
4.2.4. SAĞLIK ALANLARI	52
4.2.5. SAĞLIK ALANI	53
4.2.6. İBADET ALANI	53
4.2.7. SOSYAL TESİS ALANI.....	54
4.2.8. YEŞİL ALANLAR	54
4.3. ULAŞIM KARARLARI.....	55
4.4. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS.....	57
4.5. PLAN NOTLARI	58

RESİM LİSTESİ

Resim 1 : Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	7
Resim 2 : Planlama Alanının Bayraklı İlçesi İçerisindeki Konumu	8
Resim 3 : Planlama Alanına Ulaşım	9
Resim 4 : Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996)	18
Resim 5 : Planlama Alan Sınırı ve Mahalle Sınırları	19
Resim 6 : Yükselti Analizi	21
Resim 7 : Eğim Analizi	22
Resim 8 : Bakı Analizi	23
Resim 9 : Eş Yükselti Eğrileri Analizi	24
Resim 10 : Arazi Kullanım Durum Analizi	25
Resim 11 : Doluluk Boşluk Analizi	26
Resim 12 : Parsel Büyüklüğü Analizi	27
Resim 13 : Kat Adetleri Analizi	28
Resim 14 : Mülkiyet Analizi	29
Resim 15 : Parsel Büyüklüğü Analizi	30
Resim 16 : Planlama Alanı Mevcut Ulaşım Bağlantıları	31
Resim 17 : Planlama Alanı Mevcut Altyapı Durumu	32
Resim 18 : 18.03.2010 Tarihli Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu	34
Resim 19 : 28.06.2013 Tarihli Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu	37
Resim 20 : Planlama Alanının İzmir-Manisa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	39
Resim 21 : 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	40
Resim 22 : 12.09.2022 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	41
Resim 23 : 12.09.2022 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	42
Resim 24 : 06.11.1986 tarihinde onaylanan Bayraklı Mahallesi İslah İmar Planı	43
Resim 25 : 17.03.1989 tarihinde onaylanan Bayraklı İmar Planı	44
Resim 26 : Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişme Alanı	45
Resim 27 : Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişme Alanı	46
Resim 28 : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Sentez	48
Resim 29 : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	50
Resim 30 : Gelişme Konut Alanları	51
Resim 31 : Ticaret Alanları	51
Resim 32 : Belediye Hizmet Alanları	52
Resim 33 : Sağlık Alanları	52
Resim 34 : Eğitim Alanları	53
Resim 35 : İbadet Alanları	53
Resim 36 : Sosyal Tesis Alanları	54
Resim 37 : Sosyal Tesis Alanları	54
Resim 38 : Ulaşım Kademelenmesi	56

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 : Mahallelere Göre Nüfus Sayıları	20
Tablo 2 : Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Kalan Mahallelerin Nüfus Değişimi.....	20
Tablo 3 : 2023 Yılı Bayraklı İlçesi Hanehalkı Büyüklüğü Sayıları.....	20
Tablo 4 : 2023 Yılı Hanehalkı Sayıları.....	21
Tablo 5 : Arazi Kullanım Tablosu	55

GİRİŞ

İzmir'in, antik çağlardan günümüze kadar Akdeniz'in önemli bir ticaret ve liman kenti olması, kentin gelişimine etki ederek; tarihsel, kültürel ve mekansal anlamda zenginleşmesine olanak sağlamıştır. 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 barındıran ve kentsel ölçekte önemli ticaret alanları, konut alanları ve kentsel fonksiyonlar ile önem taşıyan bir ilçedir. Yirminci yüzyılın ortalarında yaşanan hızlı kentleşmeden İzmir kenti de etkilenmiş, ülke genelinde izlenen göç süreçlerinin etkisinde 1950'li yıllardan itibaren Bayraklı İlçesi kaçak yapılaşmalara maruz kalarak yeni gecekondu bölgeleri oluşmaya başlamıştır.

Bu doğrultuda, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekansal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonalite sağlanması, ilçeler bazında planlama ortak dilinin oluşturulması ve planlı gelişmenin sürdürülmesi amacı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları yapılmaktadır.

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir İli, Bayraklı İlçesi sınırları içerisinde yaklaşık olarak 60 hektarlık bir alanı içerecek şekilde, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri'nin bir kısmını kapsamaktadır.

İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahallelerine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2022 tarih ve 05.710 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esasına kayden açılan davada, 29.11.2024 tarih ve 2024/1695 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile sağlıksız ve ruhsatsız yapı stokunun ve uygulama sorunlarının bütüncül olarak ele alınması, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı hedeflerine ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak çözümlenmesi hedeflenmektedir.

BÖLÜM I

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU, AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEMİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; İzmir İli, Bayraklı İlçesi içerisinde yer almaktadır. Bayraklı; İzmir kent merkezinde, İzmir Körfezi'nin kuzeydoğu köşesinde İzmir-Çanakkale asfaltı üzerinde yer alır. Yamanlar Dağ Grubu'nun güney yamaçlarını da içine alan Bayraklı'nın doğusunda Bornova İlçesi, batısında İzmir Körfezi ve Karşıyaka İlçesi, kuzeyinde Karşıyaka ve Bornova İlçeleri, güneyinde ise İzmir Körfezi ve Konak İlçesi bulunmaktadır.

Bayraklı İlçesi, körfezin kuzeyi ile güneyini birbirine bağlayan ulaşım bağlantılarının üzerinde olması, İzmir'in Yeni Kent Merkezi olarak tanımlanan bölgede olması, Symrna Antik Kentinin İlçe sınırları içinde yer alması, Şehir Hastanesinin ilçe sınırları içinde yer alması gibi önemli kriterleri dikkate alındığında, konumu itibarıyla büyük öneme sahiptir.



Resim 1 : Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Bayraklı ilçesi içerisinde, Bayraklı ilçesinin merkezinde yer almaktadır. Bayraklı İlçesi, 06.03.2008 tarih ve 5747 Sayılı Yasa ile Karşıyaka İlçesinden ayrılan 20, Bornova İlçesinden ayrılan 3 mahallenin birleşmesiyle kurulmuştur.

Bayraklı ilçesi sınırları içerisinde, kuzeyde 1620/39 Sokak, doğuda 1620/12 Sokak ve 1603 Sokak, güneyde Cüneyt Süvarioğulları Sokak ve Anadolu Caddesi; doğuda 1609/12 Sokak ve 1609/39 Sokak ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı, idari olarak Bayraklı Kaymakamlığı ve Bayraklı Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde olmakla birlikte İzmir Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumluluk alanı içerisinde yer almaktadır.



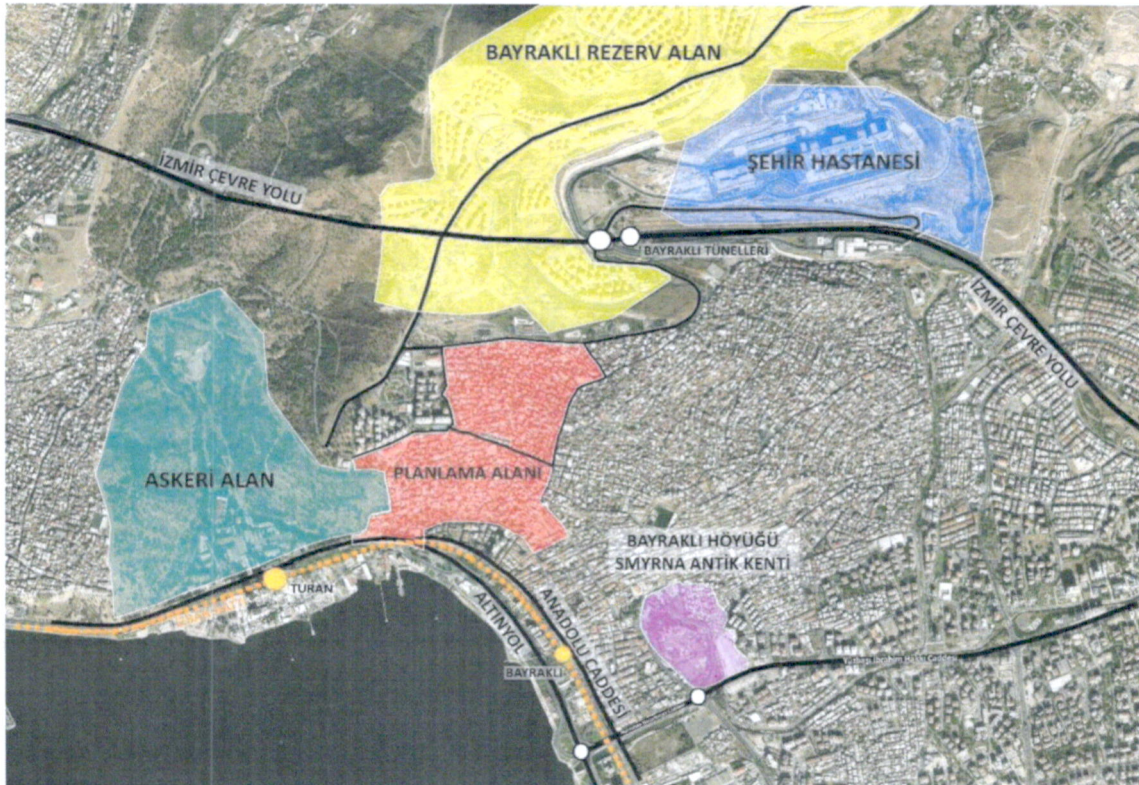
Resim 2 : Planlama Alanının Bayraklı İlçesi İçerisindeki Konumu

1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, önemli kent içi ulaşım akslarından olan Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Anadolu Caddesi, kentin en önemli bağlantılarından biri olan ve Çanakkale yönünden İzmir kent merkezine girişi sağlamaktadır. Anadolu Caddesi mevcut durumda kent içindeki ana taşıyıcı akslardan biridir. Ancak planlama alanından Anadolu Caddesine doğal eşikler sebebiyle direkt bağlantı sağlanamamaktadır. Planlama alanının kuzeyinden kentin önemli ulaşım akslarından İzmir Çevreyolu geçmekte olup; planlama alanından bu yola doğrudan bağlantı sağlanamamaktadır. Bu bakımdan kentin en önemli iki ulaşım aksı konumunda olan Anadolu Caddesi ve İzmir Çevreyolu arasında kalmasına rağmen ulaşım bağlantıları ve erişim bakımından yetersizdir.

Planlama alanının eğimli olmasından dolayı alan içerisinde kuzey- güney aksında önemli bir ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır. Planlama alanındaki kent içi ulaşım bağlantıları bakımından da oldukça yetersizdir. Planlama alanı içindeki en önemli ulaşım aksı olarak alanın ortasından geçen, doğu- batı doğrultusundaki 1620/14 sokaktır.

Ayrıca İzmir'de kent içi raylı sistemin önemli halkalarından biri olan İZBAN hattı planlama alanının güneyinden Anadolu Caddesi'ne paralel bir şekilde geçmektedir. Planlama alanına en yakın istasyonlar Bayraklı ve Turan İstasyonları'dır.



Resim 3 : Planlama Alanına Ulaşım

1.2. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Kentlerimiz zamanın akışına ve topluluğun ihtiyaçlarına göre şekillenen, içinde yaşayan toplumun sürekli değiştiği dinamik yapılardır. Bu doğrultuda kentin zaman içerisinde geçirdiği fiziksel ve sosyal değişimler kentsel mekanın yeniden tasarlanması gereksinimini ortaya çıkarmaktadır. Sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı oluşturulması için sorunların bütünsellik yaklaşımı ile çözülmesi önem taşımaktadır.

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olarak belirlenen planlama alanı kapsamında yürütülen araştırma ve planlama çalışmaları ile imar mevzuatında belirlenen kentsel standartları karşılayan teknik ve sosyal altyapı alanlarının sağlanabilmesi, bölgenin zaman içerisinde geçirdiği fiziksel ve sosyal dönüşümler sebebiyle oluşan kentle bütünleşme sorununun çözümlenerek sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bu doğrultuda planlama alanında değişen mevzuat koşullarının neden olduğu uygulama sorunlarının, büyük ölçüde sağlıksız ve ruhsatsız yapıların varlığının ve parsel bazında yapılan inşaat uygulamalarından kaynaklanan sorunların bütüncül olarak ele alınması ve çözümün bütünsellik yaklaşımı ile çözümlenmesi hedeflenmiştir.

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı planlama çalışmaları, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2022 tarih ve 05.710 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esasına kayden açılan davada, 29.11.2024 tarih ve 2024/1695 sayılı kararı ile iptal olması sebebiyle üst ölçekli plan kararları doğrultusunda ve alt ölçekte yaşanan uygulama sorunlarının çözümüne yönelik plan kararları üretmeyi amaçlamaktadır.

İmar planı kararlarına esas olmak üzere bölgenin mekânsal yapısına, kentsel doku ve yapılaşma özelliklerine, imar planı uygulamalarına ilişkin tespit ve değerlendirmelere, gelişme potansiyeline, yapılaşma ve dönüşüm eğilimlerine dayalı olarak mekânsal gelişme stratejileri oluşturulmuş, mekânın yeniden kurgulanması ve buna ilişkin yasal ve kurumsal araçlar tanımlanmıştır.

Bu doğrultuda Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yerleşme üzerinde yapılan analiz çalışmaları sonrasında elde edilen sentezler doğrultusunda üretilen plan kararlarını kapsamakta olup, Nazım İmar Planı plan paftaları, gösterimleri ve plan notları ile bir bütün olarak ele alınmıştır.

1.3. PLANLAMANIN YÖNTEMİ

Planlama çalışması geçmişten günümüze yaşanan planlama kararlarının ve dinamiklerin mekânsal yansımaları kapsamında sosyal, kültürel ve mekânsal izlerin yansıtılabilmesi ve geleceği yönlendirmesi için Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri planlama alanından sağlıklı verilerin toplanması, analiz edilmesi, sorunlar ve potansiyellerin belirlenmesi, sentez ve değerlendirilme çalışmalarının yapılması ve mekânsal planlama stratejisine yönelik kavramsal çerçevenin oluşturulması gerekmektedir.

Bu kapsamda, planlama çalışmasına veri oluşturmak üzere yapılan saha çalışmaları, analiz ve sentez çalışmaları, İzmir Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimleri ve ilçe belediyesi ile yapılan toplantılar ile elde edilen veriler ve ilgili yasal mevzuatın mekânsal boyuta verdiği referanslar birlikte değerlendirilerek, planlama çalışmasında nasıl bir yol izlenmesi gerektiğine dair yapılacak olan sorgulamalara ilişkin bir rota tariflenmeye çalışılmıştır.

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı altlık olacak şekilde;

- Hâlihazır harita, uydu görüntüleri, güncel hava fotoğrafları,
- Mevcut ve geçmiş dönem yapılan imar planları,
- İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları,
- İmar planına esas kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler,
- TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt sistemi ve temel demografik verileri,
- Çeşitli kurum ve kuruluşların kamuya açık veriler,
- Temel analitik etüt verileri, arazi kullanım çalışmaları ile bu bilgileri dayanak alan analiz çalışmaları, analizler doğrultusunda oluşturulan sentez çalışması ile planlama yaklaşımı ortaya çıkartılmıştır.

Söz konusu plan açıklama raporunda yer alan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda, alanın genel planlama yaklaşımı ve yöntemi belirlenmiştir. Bu kapsamda Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları oluşturulmuştur.

BÖLÜM II

2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

Analiz çalışmaları, mekânsal alanın geçmişten günümüze taşıdığı yapısal özellikler, idari yapılanma ile üst ve alt ölçekli planlama çalışmaları çerçevesinde ele alınmıştır.

2.1. TARİHSEL GELİŞİM

İzmir kentinin ve dolayısıyla planlama alanının tarihsel gelişimi incelendiğinde;

İzmir kent tarihi ile ilgili yapılan araştırmalar, geçmişinin M.Ö. 3000’li yıllara uzandığını belirlemişken, son yıllarda kentin prehistoryası üzerine yapılan araştırma ve kazılarda Yeşilova Höyüğü’ndeki buluntularla 8000 yıllık bir geçmişe sahip olduğu bilinmektedir. Kentin kuruluşuna ilişkin çeşitli varsayımlara karşın, İzmir kentinin ilk kez, M.Ö.1102’de Spilos Dağı (bugünkü adıyla Yamanlar Dağı)’nın güney eteğinde bir yarımada olan Bayraklı-Tepekule olarak adlandırılan bölgede, Smyrna adı ile birçok araştırmacıya göre Tantolos tarafından kurulduğu kabul edilmektedir. Kuruluşunda bir liman kenti olan İzmir, tarihte olduğu gibi tarih öncesinde de birçok uygarlığa (Luvi, Lelejler, Amazonlar, İyonlar, Aolienler, Lidyalılar, Frikyalılar, Kayralılar, Persler, Romalılar) ev sahipliği yapmıştır. Kentin; ikinci kez, M.Ö.334’te Kadifekale eteklerinde İskender tarafından yeniden kurulduğu bilinmektedir. İzmir tarihi boyunca yoğun ticari işlev üstlenmiş, özellikle dış ticarete önemli bir liman kenti olarak gelişmiştir.

Neolitik dönemlerden günümüze birçok uygarlığa ev sahipliği yapmış İzmir, önemli bir liman kenti olarak tarihteki yerini almıştır. Smyrna adının Smira, Smire şeklinde değişerek en son İzmir’e dönüştüğü kent, kaynaklarda Semire, Lesmire, Lesmirr, Le Smirle, Ksimire, Zmirra, Esmire gibi isimlerle de anılmaktadır. Son yıllarda yapılan bilimsel çalışmalar İzmir’deki ilk yerleşimin Neolitik Çağda (M.Ö. 6500’lü yıllarda) Bornova Ovası’nda başladığını, yerleşim sayısının Kalkolitik ve Tunç Çağları süresince artarak devam ettiğini göstermiştir.

Kuruluşuna ilişkin birçok varsayım olan Smyrna’nın, Bayraklı’daki Tepekule Höyüğü’nde kurulduğu kabul edilmektedir. Bu alanın aslında bir yarımada olduğu ve dar bir bağlantıyla ana karayla birleştiği bilinmektedir. Fakat körfeze akan suların getirdiği çamurun zamanla denizi doldurması yarımadanın bir tepe şekline dönüşmesine neden olmuştur. Jeopolitik konumu nedeniyle yerleşim yeri olarak tercih edilen alanda eski tarihlere ait birçok kalıntı bulunsa da, Smyrna’daki esas gelişmenin Erken Demir Çağı (M.Ö. 1050-550) olduğu belirtilmektedir.

M.Ö. IV. yüzyılın sonlarına doğru artan nüfus ve ihtiyaçlar doğrultusunda Smyrna terk edilerek Kadifekale’ye yerleşilmiştir. Roma döneminde görkemli bir dönem yaşayan İzmir, Doğu Akdeniz kara ve deniz ticaretine yön veren kentler arasında sayılmaktadır. Helenistik dönemde kentin imar faaliyetlerine önem verilmiş, birçok kamu binası inşa edilmiştir. Bu yapılar Roma döneminde onarılarak

ya da çeşitli eklerle büyütülerek kullanılmaya devam etmiştir. İzmir, Roma döneminde agorası, tiyatrosu, stadyumu, korunaklı limanı, kolonatlı yolları ile “Asia’nın birincisi, en büyük kenti” olarak anılan Ege kentleri arasında yerini almıştır. Bu dönemden günümüze çok fazla kalıntı ulaşamasa da İzmir’de ilk kazıları başlatan Alman Arkeolog Rudolf Naumann’ın 1930’lu yıllarda çizdiği Roma dönemindeki İzmir’i yansıttığı haritasında, birçok arkeolojik nokta belirlenmiştir.

Avrupalıların hammadde ihtiyacını karşılamada İzmir limanını tercih etmesi ve Osmanlı’nın sağladığı vergi avantajları ile İzmir, XVII. yüzyılın başlarından itibaren diğer Osmanlı kentleri arasında ön plana çıkmıştır. Bu yüzyılda Sakız Adası’ndaki konsoloslukların kente taşınması, İzmir’i Osmanlı’nın Batı dünyasıyla ilişkilerini sağlayan limanı haline getirmiştir. Bu yüzyılın sonlarına doğru kent, ticaret yapmak amacıyla Avrupa’dan gelen Frenk ya da Levanten olarak adlandırılan topluluklar ile Rum, Ermeni, Yahudi gibi azınlık grupların yaşamak için tercih ettiği kozmopolit bir şehir haline dönüşmüştür. Bu gruplara XIX. yüzyılda Osmanlı’nın kaybettiği savaşlar sonucu Kırım, Romanya, Bulgaristan, Teselya, Arnavutluk, Girit gibi topraklardan gelen Müslüman göçmenler de eklenmiştir.

XIX. yüzyılda ticarete hız kazandırmak için İzmir-Aydın ve İzmir-Kasaba demiryolları hatlarının açılması, denizin doldurularak rıhtımın ve Kordon’un inşası, tramvay hattı gibi altyapı çalışmalarına önem verilmesi İzmir’i diğer Osmanlı kentleri arasında önemli bir konuma getirmiştir. 1860’lı yıllardan itibaren yeni limanı, tramvay hattı, lüks mağazaları, tiyatro ve sinema salonları, kafe ve restoranları, aşağı şehrin bir bölümünün gazla aydınlatılması gibi etkenler kentin “Şark’ın küçük Paris’i” ya da “Levant’ın Parisi” olarak adlandırılmasına neden olmuştur.

Osmanlı İmparatorluğu’nun çöküşünün başladığı yıllar İzmir için ticari aktivitenin arttığı yıllar olmasına rağmen, I. Dünya Savaşı’nın patlak vermesi İzmir ticaretini durma noktasına getirmiştir. 15 Mayıs 1919’dan 9 Eylül 1922 tarihine kadar Yunan işgali altında kalan kentte ticari, sosyal ve ekonomik hayat durmuştur. Yunan ordusu işgal ettiği Ege’deki yerleşimlerden çekilirken buraları ateşe vermiş, 13 Eylül Çarşamba günü Ermeni mahallesinde çıkarılan yangın rüzgârın da etkisiyle kısa sürede yayılmış, ancak 18 Eylül günü söndürülmüştür. Yangın sonucunda kentteki birçok yerleşim yeri yok olmuştur. Kenti önemli ölçüde etkileyen bu yangın sonrası Cumhuriyetin ilanı ile birlikte planlı dönem başlamış, ticaret de yeniden canlanmıştır. Gazi Bulvarı, Fevzipaşa Bulvarı gibi geniş yollar açılarak ulaşımında ana akslar belirlenmiştir. Bu yeni yollar, kente ulaşım rahatlığı ve belirli bir düzen getirirken birçok hanın kısmen ya da tamamen yok olmasına neden olmuştur. Yangın yerlerinin imarı sırasında mimaride de ulusal bir bilinç yaratılmaya çalışılmış, Vakıflar Bankası, Osmanlı Bankası, Kardıçalı Han, Kavaflar Çarşısı, Borsa Binası, İtfaiye Binası ile İzmir Milli Kütüphane ve Operası gibi yapılar inşa edilmiştir.

Cumhuriyet sonrası her kentte olduğu gibi İzmir’de de eğitim ve kültür hizmetlerine önem verilmiş, kentte Hâkimiyet-i Milliye, Misak-ı Milli, Atatürk Lisesi gibi okullar açılmıştır.

1950’li yıllarda başlayan gecekondulaşma, 1960’lı yıllarda kente başlayan göç hareketleriyle şehrin sosyo-ekonomik yapısı değişmeye başlamış, Gümrük, Basmane ve Cumhuriyet Meydanı çevresi merkezi iş alanlarına dönüşürken, Alsancak, Göztepe, Güzelyalı ve Karşıyaka gibi alanlar ise üst gelir grubunun yerleşim alanları olmuştur.

Zengin kültür birikiminin günümüz koşulları ile kaynaştırıldığı İzmir, ticari kimliği, ülke ekonomisine sağladığı katkı, sanata ve kültüre verdiği önem gibi faktörlerin de etkisiyle Türkiye Cumhuriyeti'nin önemli bir kenti olarak varlığını sürdürmektedir.

2.2. PLANLAMA SÜRECİ

Gerek coğrafi yapısı, gerekse 19.yy.da Avrupa-Akdeniz ticaretindeki önemli konumu nedeni ile Anadolu'nun batısındaki en gelişmiş yerleşme olmasına karşın, İzmir ve yakın çevresinin Cumhuriyet dönemine kadar kapsamlı bir planlama çalışmasına konu olduğu söylenemez. 1925 yılına gelindiğinde, İzmir'in ilk planlarının Fransız Rene ve Raymond Danger kardeşler tarafından hazırlandığı görülmektedir.

Prost'un katkılarıyla yapılmış olan plan ise benzer biçimde yangın alanları ve yakın çevresiyle sınırlı kalmıştır. Her iki planın da genel şeması, geometrik düzen, geniş caddeler ve düzenlemenin merkezini toplayan büyük park alanıdır.

Daha sonraları Fransız Mimar Le Corbusier İzmir'in planlama çalışması için Bakanlık tarafından 1939 yılında görevlendirilmiştir. İkinci dünya savaşı sürecinde, 1931-1945 yılları arasında İzmir'de imar ve inşaat faaliyetleri önemli ölçüde durmuştur. Le Corbusier 1948 yılında İzmir için bir plan eskizi (taslağı) hazırlamışsa da bu eskiz hiçbir zaman uygulama aşamasına getirilememiştir.

1950 yılında kent nüfusu 230 bin iken, 2000 yılında 400 bine ulaşacağı hesabı ile Uluslararası İzmir Şehir İmar Planı yarışması düzenlenmiştir. Prof. Mimar Kemal Ahmet Aru, Mimar Emin Canbolat, Mimar Gündüz Özdeş'ten oluşan ekibin kazandığı yarışma sonunda hazırlanan imar planları 1955 yılında onanmıştır. Henüz bütünleşmiş bir plana sahip olan İzmir, 1950'lerin sonlarında hızlanan göç, göçe dayalı nüfus artışı ve gecekondulaşma karşısında yeniden planlama arayışına ve kapsamlı revizyon çalışmalarına ihtiyaç duymaya başlamıştır. 2000 yılı için öngörülen 400000 kişilik nüfus, 1960'lı yılların ilk yarısında aşılmıştır.

1960'lı yılların Planlı Kalkınma Politikaları sonucunda Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuş, ülke genelinde gelişmeyi ve ana yatırım kararlarını mekâna yansıtacak planlama eylemi için İmar ve Planlama Genel Müdürlüğü ve Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Büroları kurulmuştur. İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Bürosu da bu Genel Müdürlüğe bağlı olarak 1965 yılında kurulmuştur. Ayrıntılı araştırmalarla yapılan çalışmalar sonunda bu büronun hazırladığı 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı ve raporu 1973 yılında İmar ve İskan Bakanlığınca onanmıştır.

04.01.1973 tarihinde İmar İskan Bakanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Metropolitan Alan Nazım İmar Planı, kentte bugüne kadar yapılmış çeşitli plan ve uygulamalar nedeniyle geçerliliğini fiilen yitirmiş olduğu gerekçesiyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9.maddesi gereği Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 07.05.2003 tarihinde iptal edilmiştir.

1973 Planı'nın ana kararlarını değiştiren ve yukarıda tanımlanan yatırım kararları ve uygulamalar nedeniyle çeşitli ölçeklerdeki güncel planlar esas alınarak 1989 tarihinde 1/25000 ölçekli İzmir

Büyükşehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu yapılmıştır. Anılan plan da 2002 yılında, Büyükşehir Belediyelerinin 1/25000 ölçekli plan yapma yetkisinin bulunmadığı gerekçesi ile geçersiz kılınmıştır.

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca, Büyükşehir Belediyesi yetki alanının bütünsel bir yaklaşımla ele alınarak, mekansal gelişme bütünlüğünün planlı olarak sürdürülmesinin sağlanması amacıyla, İzmir Büyükşehir Belediyesince 1/25000 ölçekli Plan hazırlanmıştır. Bugün yürürlükte olan, İzmir Büyükşehir Belediyesinin o dönemki yetki alanının tamamını kapsayan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Planlama alanında ilk olarak 2981 sayılı Kanun uyarınca hazırlanan Bayraklı Mahallesi Islah İmar Planı, Kaşıyaka Belediye Meclisi'nin 06.11.1986 tarihli ve 69 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanmış olup, alandaki mülkiyet dokusu bu plana göre şekillenmiştir.

Sonrasında bölgeye ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Bayraklı İmar Planı, Kaşıyaka Belediye Meclisi'nin 08.07.1988 tarihli ve 49 sayılı Kararı ile kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 17.03.1989 tarihinde onaylanmıştır. 1989 onaylı Bayraklı İmar Planı kapsamında planlama bölgesi Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı(B-4) ve kısmen Bitişik Nizam 5 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı (B-5) olarak belirlenmiştir.

Bayraklı İlçesinde, Çevre Yolunun güneyi ile İZBAN Hattı arasında, Fuat Edip Baksı, Cengizhan ve Alpaslan Mahallelerinin bir kısmını içeren yaklaşık 60 hektar büyüklüğündeki alanın, imar planı kararlarına aykırı yapılaşmanın yoğun olduğu, alt yapı ve üst yapı olarak kent ile bütünleşemeyen, üst ölçekli plan kararlarında sağlıklaştırma/yenileme ihtiyacı olan alan olarak değerlendirildiği, Bayraklı Belediye Meclisinin 01/03/2010 tarihli 10/46 sayılı Kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/05/2010 tarih, 01.718 sayılı Kararı ile 5393 sayılı Belediye Yasasının 73. maddesine göre 'Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı' olarak belirlenmiştir.

Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projesinde proje gereklerine göre yapılacak tüm işlemler ve ilgili Yasalar çerçevesinde uygulanacak usul ve esasları belirleyen "İzmir Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Uygulama Esasları'na ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2013 tarihli ve 05.861 sayılı Kararın alınması sonrasında projenin tanıtımı yapıldığı ve 2013 Temmuz ayında hak sahipleri ile görüşmelere başlanmıştır.

Hak sahipleri ile %100 oranında uzlaşarak yerinde dönüşümü gerçekleştirmek hedefiyle hazırlanan projede, uzun süre devam eden görüşmelerde uzlaşma oranının düşük kalması nedeniyle yapım çalışmalarına başlanamamıştır.

Bayraklı Belediyesince vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda gerekli çözümleri üretebilmek amacıyla imar planı revizyonu yapılması hedeflendiğinden bahisle 5393 sayılı Belediye Yasasının 73. maddesine göre 'Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı' olarak belirlenmesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2010 tarihli ve 01.718 sayılı Kararı'nın iptal edilmesi talep edilmiştir. Bu doğrultuda Belediye Meclisimizin alınan 01.10.2020 tarihli ve 93 sayılı Meclis Kararı ile anılan meclis kararı ve Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı iptal edilmiştir.

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alparslan ve Cengizhan Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Belediye Meclisimizin 16.06.2022 tarih ve 05.710 sayılı Kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 12.09.2022 tarihinde onanmıştır.

Bayraklı Belediye Meclisi'nin 04.01.2022 tarih ve 6 sayılı Kararı ile kabul edilen Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alparslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu; Belediye Meclisimizin 16.06.2022 tarih ve 05.724 sayılı Kararı ile değişiklikle uygun görülerek Başkanlık Makamınca 12.09.2022 tarihinde onanmıştır.

Bayraklı Belediye Meclisinin 04.01.2022 tarih ve 6 sayılı kararıyla kabul edilen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarih ve 05.724 sayılı kararıyla onaylanan Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alparslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna, İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2022/2610 Esasına kayden açılan davada, 10.05.2024 tarih ve 2024/768 K. sayılı kararla iptaline karar verilmiştir.

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alparslan ve Cengizhan Mahallelerine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2022 tarih ve 05.710 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na, İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esasına kayden açılan davada, 29.11.2024 tarih ve 2024/1695 sayılı kararla iptaline karar verilmiştir.

Mahkeme kararları sonucu söz konusu çalışma alanında yürürlükte alt ölçekli imar planı bulunmamaktadır.

2.3. DOĞAL VE ÇEVRESEL YAPI

2.3.1. DOĞAL YAPI

İzmir İli Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege denizinin doğusunda 38-39 Enlem, 27-28 Boylamlar arasında bulunmaktadır.

Batı Anadolu kıyılarında Ege denizinin doğuya doğru uzanarak oluşturduğu İç Körfez merkez sınırları içinde 95 km. kıyı uzunluğuna sahiptir. İzmir'de denizden yükselti 50 cm.den başlayarak, Basmane yöresine doğru yumuşak bir eğimle 7 metreye ulaşır ve körfezi çevreleyen dağlara doğru artarak devam eder. Planlama alanı İzmir Körfezi ile Bayraklı Rezerv Yapı Alanı arasında kalmakta olup; yüksek eğimli bir bölgedir. Planlama alanının kuzeyine doğru yükselti artmaktadır. Bu bakımdan bölge manzara bakımından İzmir Körfezi'ne hakim konumdadır.

2.3.2. İKLİM, RÜZGAR, MİKROKLİMA VB.

Planlama alanı, genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de, yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak

vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır.

İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 °C) ve Ağustos (27.6 °C), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 °C) ve Şubat (9.6 °C)'tir. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 °C olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.

İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde %40- 45'i ilkbahar ve sonbaharda, % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı, gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır.

2.3.3. JEOLJİK YAPI

Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Planlama alanı İzmir Kentinin merkezinde yer aldığından kentin Jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır. Bu kapsamda İzmir'in genel yapısı incelendiğinde;

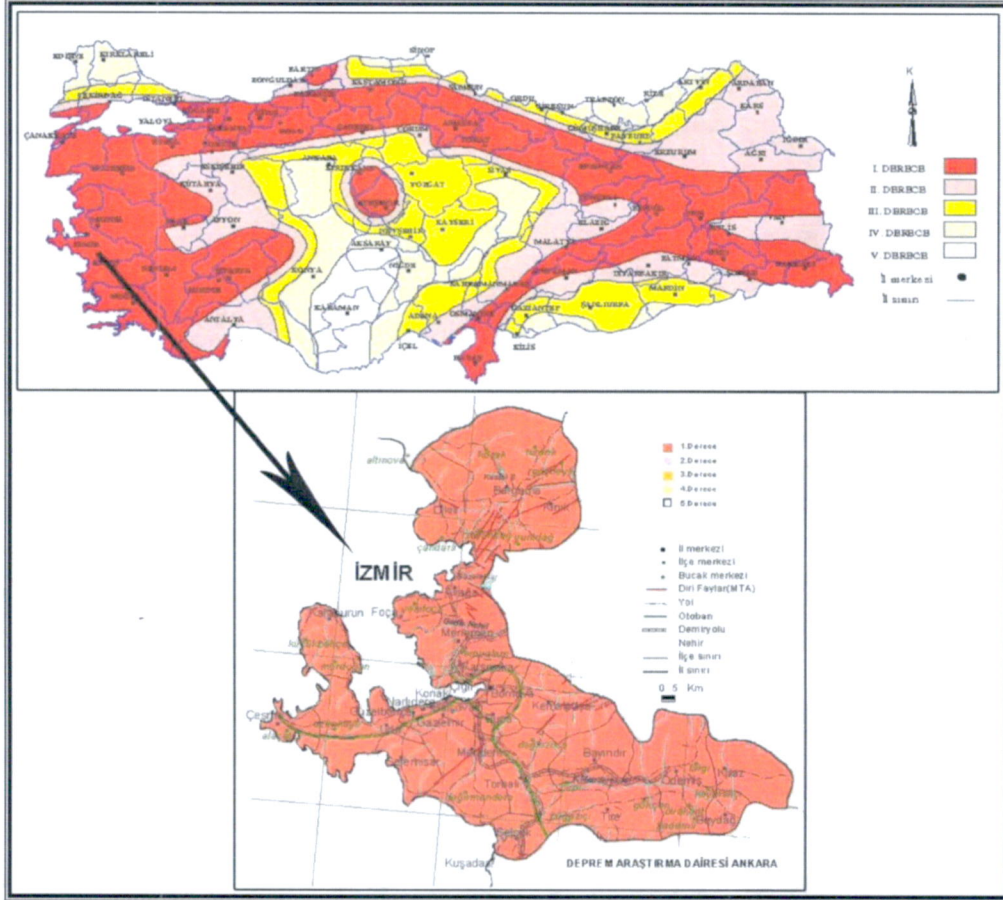
İzmir yöresinde üç farklı tektonik kuşak yer alır. Bu kuşaklardan "Menderes Masifi", tabanda çok kalın bir mikaşist biriminden ve üzerindeki platform tipi karbonatların metamorfizmasıyla oluşmuş bir mermer istifinden ibarettir. Masifin batısında, "İzmir-Ankara Zonu"olarak adlandırılan ve İzmir dolayında genellikle "filiş" karakterli olan bir başka tektonik kuşak yer alır. Bu zonun batısında bulunan "Karaburun Kuşağı" ise, platform koşullarında çökelmiş kalın bir Mesozoyik karbonat istifinden oluşmaktadır. Üst Kretase sırasında açılmış olan İzmir-Ankara zonunda, bloklu iç yapı sunan "Bornova karmaşığı" (melanji) bulunmaktadır. Bu karmaşık birim, kumtaşı-şeyl matriks ile içerisindeki değişik boyutlu platform tipi kireçtaşı bloklarından oluşmuştur. Matriksin yaşı Kampaniyen-Daniyen arasında değişmektedir. Bornova karmaşığı, Daniyen'den sonra ve olasılıkla Geç Eosen sırasında bölgesel metamorfizmasını tamamlamış olan masifin metamorfikleri üzerine itilmiştir. (Özer, ve İrtem, 1982, 1989; Erdoğan, 1990; Erdoğan ve diğ., 1990).

Temeli oluşturan tüm bu birimler, Neojen yaşlı tortul ve volkanik kayalar tarafından aşılal uyumsuz olarak örtülmüştür. Orta Miyosen'den itibaren bölgede Neotektonik koşullar geçerli olmaya başlamıştır. Bu evrede, değişik tip ve büyüklükteki bölgesel gerilmelerin etkisi altında kalan tüm birimlerde ve jeolojik ortamlarda deformasyonlar gelişmiş, bunun sonucunda da Batı Anadolu'nun tipik horst-graben yapıları ortaya çıkmıştır (Sözbilir ve Emre, 1995; Emre, 1996).

İzmir çevresinde gözlenen faylar Doğu-Batı ve Kuzeydoğu-Güneybatı uzanım sunar Doğu-Batı gidişli normal faylar Kuzeydoğu-Güneybatı gidişli faylara göre daha geç jeolojik dönemlerde oluşmuştur.

İzmir Körfezi ve Bornova ovası oluşumunu günümüzde de sürdüren bir graben üzerinde yer almaktadır. Büyük ölçekli major gravite fayları Kuzeydoğu-Güneybatı ve yaklaşık Doğu-Batı doğrultu olup, İzmir körfezinin kuzey ve güneyini etkilemiştir. Körfezin kıyılarına paralel yaklaşık D-B doğrultulu İzmir Fayı

(Balçova Fayı) körfezin güneyini, Çiğli-Cumhuriyet Mahallesi-Şemikler semti boyunca K70B istikametinde uzanan ve Karşıyaka'nın kuzeyinde D-B yönünde yataylanarak Alaybey-Çay-Osmangazi semtleri yönünde devam eden fayda körfezin kuzeyini şekillendirmiştir. İzmir metropolitan alanı içerisindeki önemli fay takımları iki grupta toplanabilir: Major faylar K70D ve K85D doğrultularında ve eğimleri 70-80° olup, eğim yönleri körfeze doğrudur. İzmir fayı (Balçova fayı) ve devamı olan Konak ve Pınarbaşı graben fayları bu faylara örnek gösterilebilir. Ayrıca eğim açıları dik ve dike yakın olan K10D ve K50D doğrultulu daha küçük ölçekli faylar Körfezin güneyinde Göztepe'de, Hakimevlerinde, Üçyol'da ve Varyant'ta gözlenmiştir. Minör faylar İzmir Körfezinin kuzeyinde de dasitik tuf ve lavlarda gözlenmiştir.



Resim 4 : Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996)

Çalışma alanını kapsayan bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere iki ayrı “Jeolojik ve Jeoteknik Etüt” Raporu onaylanmıştır.

- Bunlardan ilki; İzmir İli, Bayraklı İlçesinde yaklaşık 40 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olarak İller Bankası tarafından hazırlanan “Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu” 18.03.2010 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu etüt çalışma alanını kapsamakta olup; alanın merkezi “Önlemleri Alan (Ö.A.-2.1)”, alanın güneyi ise “Önlemleri Alan(Ö.A.-2.3)” ve kısmen “Afete Maruz Bölge(AMB)” olarak değerlendirilmiştir.

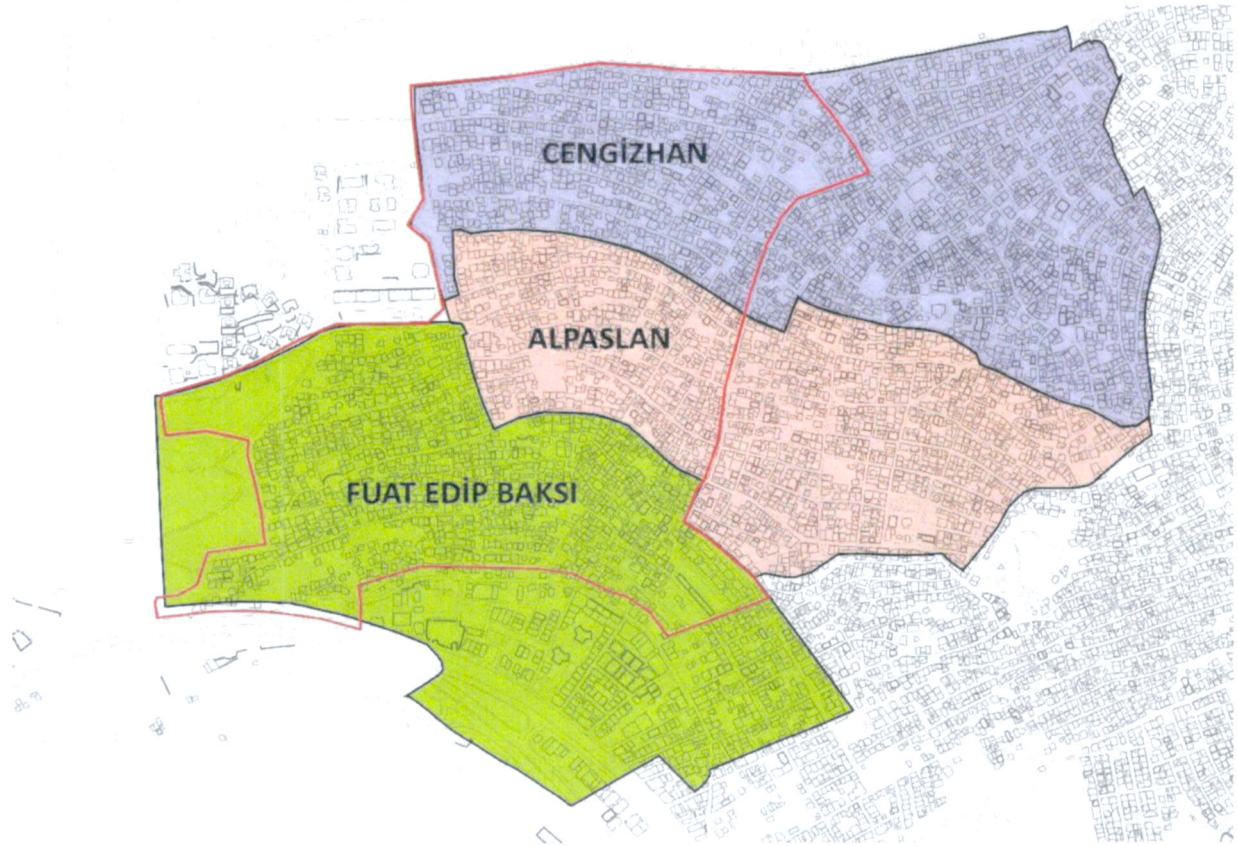
- İzmir İli, Bayraklı İlçesinde yaklaşık 300 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas hazırlanan “Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu”, Bakanlık tarafından 28.06.2013 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu etüt çalışma alanının kuzeyini kapsamakta olup, söz konusu bölge “Yerleşime Uygun Alan (U.A.-2)” olarak değerlendirilmiştir.

2.4. KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI

Planlama çalışmasına konu alanda Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri bulunmaktadır. Fuat Edip Baksı Mahallesi'nin 28.95 ha, Alpaslan Mahallesi'nin 12.35 ha ve Cengizhan Mahallesi'nin 18.70 ha. kısmı planlama alanına girmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.Ü.İ.K) 2023 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, Fuat Edip Baksı Mahallesi 11.314 kişi, Alpaslan Mahallesi 8323 kişi, Cengizhan Mahallesi 13.216 kişi iken toplam nüfus 32.853 kişi olmuştur.

T.Ü.İ.K. 2023 yılı verilerine göre planlama alanında kalan mahalle nüfusları ise şöyledir:



Resim 5 : Planlama Alan Sınırı ve Mahalle Sınırları

Planlama alanına kısmi olarak giren mahallelerin, giren kısımları üzerinden ağırlıklı ortalama ile yapılan hesaplamalarda Fuat Edip Mahallesi 5812 kişi, Alpaslan Mahallesi 3081 kişi ve Cengizhan Mahallesi 4957 kişi olarak hesaplanmıştır. Özetle, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri çalışma alanında yer alan mahallelerin toplam nüfusu 32.853 kişi olup, yaklaşık 60 hektarlık alan içerisindeki nüfusun 13850 kişi olduğu hesaplanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumundan alınan 2023 yılı nüfus verileri doğrultusunda Fuat Edip Baksı, Alpaslan, ve Cengizhan mahallelerinin nüfus değişimi ise aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

MAHALLE ADI	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
FUAT EDİP BAKSI	11785	11884	11821	11814	11955	12077	12218	12224	12337	12284	12053	11978	11681	11513	11403	11314
ALPASLAN	9493	9350	9466	9386	9330	9178	9078	9048	8929	8782	8600	8662	8665	8580	8439	8323
CENGİZHAN	14259	14344	14174	13917	13821	13743	13643	13555	13357	13210	12992	12809	12543	12459	12542	13216
TOPLAM	35537	35578	35461	35117	35106	34998	34939	34827	34623	34276	33645	33449	32889	32552	32384	32853

Tablo 1 : Mahallelere Göre Nüfus Sayıları

Planlama bölgesi olarak belirlenen alan, çeşitli planlama, imar uygulaması, yapılaşma sorunları, kentsel hizmetlerden yararlanamama gibi nedenler ile nüfus kaybeden bir bölge olarak karşımıza çıkmaktadır. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verileri incelendiğinde 2023 yılı için ortalama hane halkı büyüklüğünün 2.92 kişi olduğu görülmüştür.

MAHALLE ADI	YIL		DEĞİŞİM MİKTARI
	2008	2023	
FUAT EDİP BAKSI	11785	11314	-471
ALPASLAN	9493	8323	-1170
CENGİZHAN	14259	13216	-1043
TOPLAM	35537	32853	-2684

Tablo 2 : Planlama Alanı Sınırları İçerisinde Kalan Mahallelerin Nüfus Değişimi

	Toplam hanehalkı sayısı	2023 Hanehalkı Büyüklüğü						
		1	2	3	4	5	6	7+
BAYRAKLI	100,779	20,093	24,778	23,855	18,704	7,490	3,165	2,694

Tablo 3 : 2023 Yılı Bayraklı İlçesi Hanehalkı Büyüklüğü Sayıları

İL KAYIT NO	İLÇE KAYIT NO	BELDE/ KÖY KAYIT NO	MAHALLE KAYIT NO	İL ADI	İLÇE ADI	BELDE/ KÖY ADI	BELEDİYE ADI	MAHALLE ADI	HANEHALKI SAYISI
35	2056	37758	41119	İZMİR	BAYRAKLI	MERKEZ	BAYRAKLI BELEDİYESİ	FUAT EDİP BAKSI	2698
35	2056	37758	41102	İZMİR	BAYRAKLI	MERKEZ	BAYRAKLI BELEDİYESİ	ALPASLAN	2875
35	2056	37758	41109	İZMİR	BAYRAKLI	MERKEZ	BAYRAKLI BELEDİYESİ	CENGİZHAN	4059

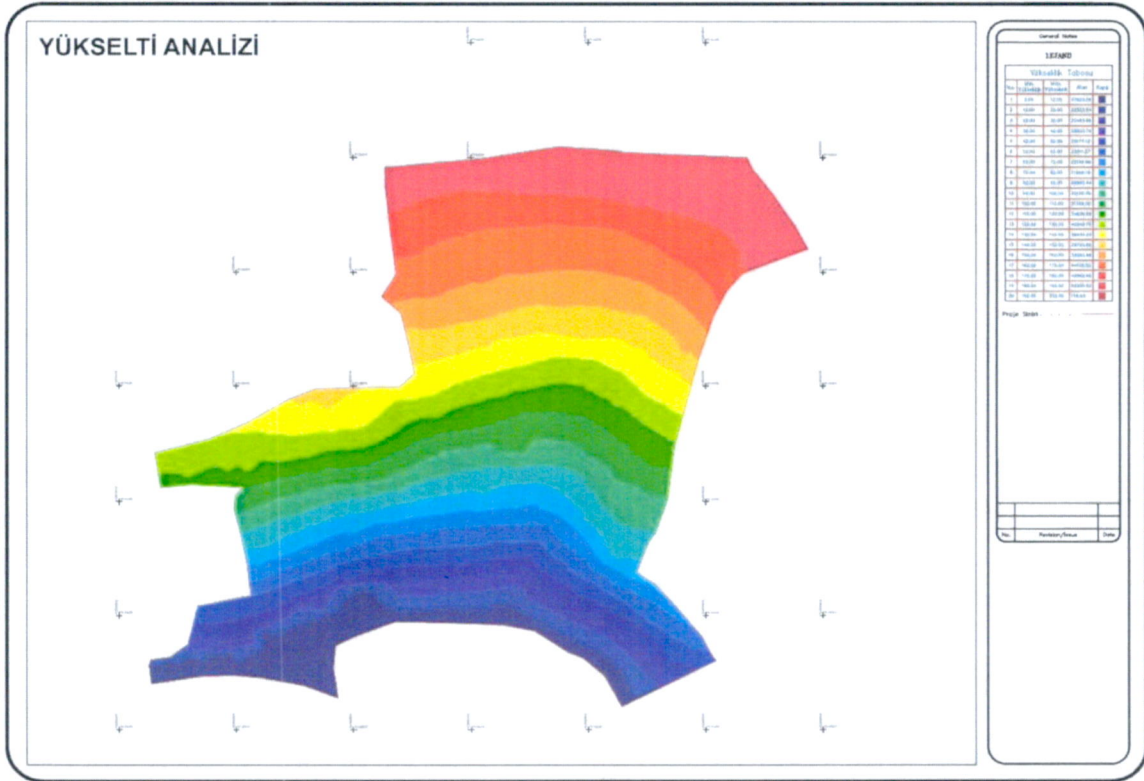
Tablo 4 : 2023 Yılı Hanehalkı Sayıları

2.5. MEKÂNSAL ANALİZLER

Planlama alanı içerisinde yapılan arazi çalışmalarında elde edilen veriler doğrultusunda üretilen hâlihazır durum analizleri, yapılaşma durumu ve kentsel sosyal altyapı alanlarının mevcut durumu ve genel arazi kullanım kararları başlığı altında incelenmektedir.

2.5.1. YÜKSELTİ ANALİZİ

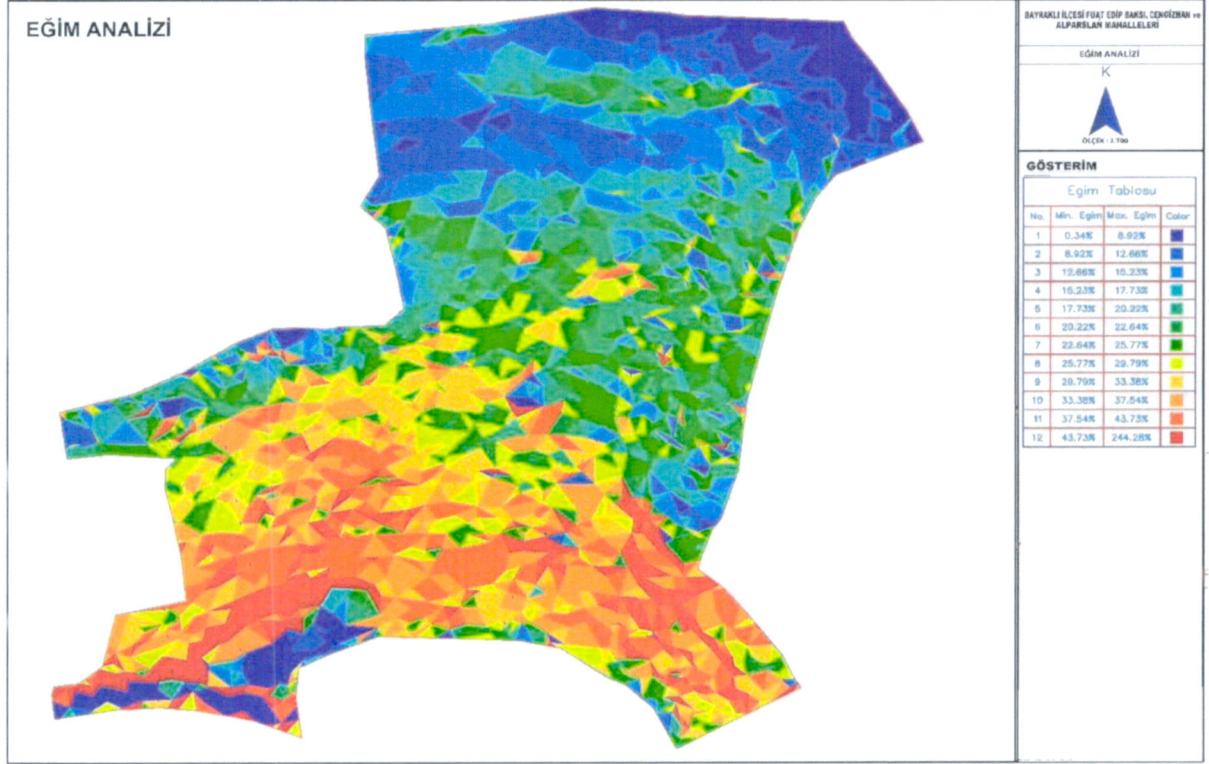
Yükseklik analizine göre alanda yükseltinin kuzeye doğru arttığı tespit edilmiştir. Proje alanı içerisinde en düşük kot 2, en yüksek kot ise 202 dir.



Resim 6 : Yükselti Analizi

2.5.2. EĞİM ANALİZİ

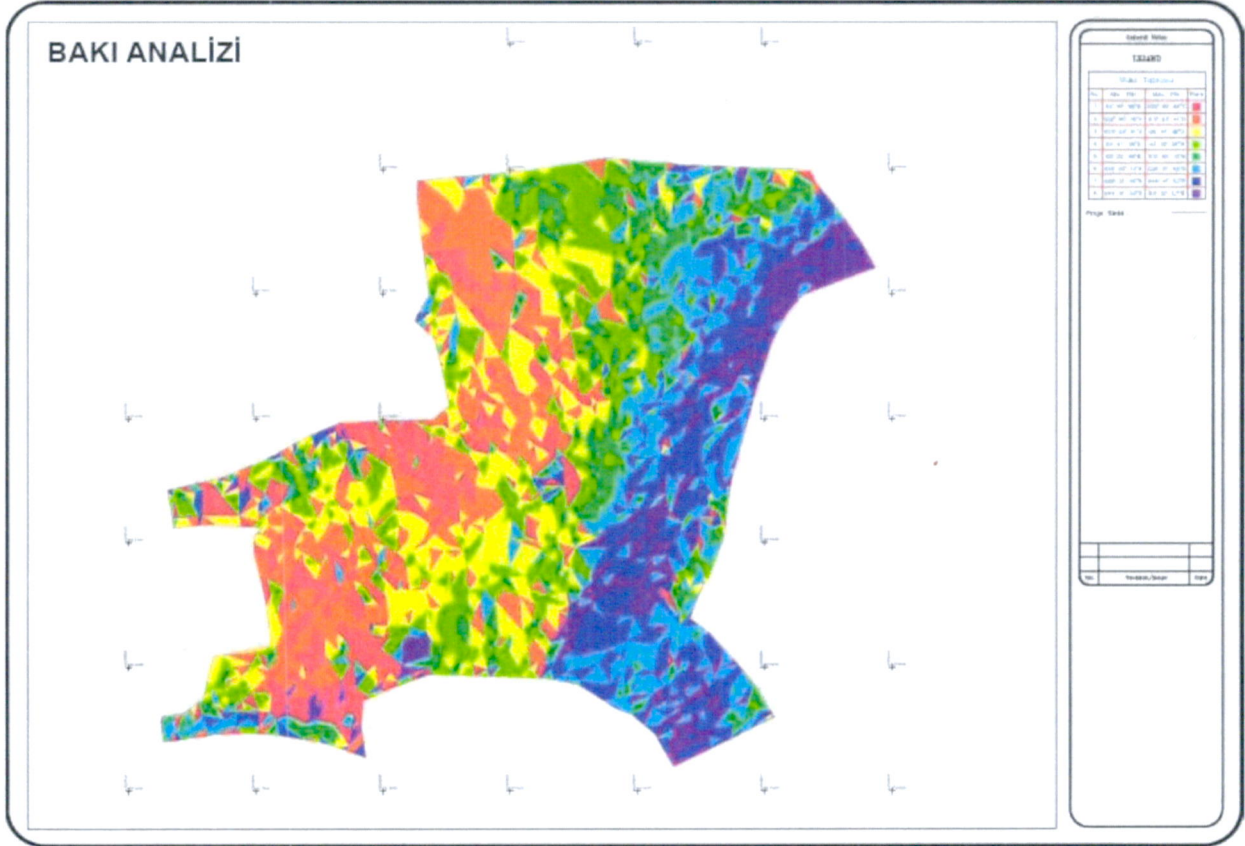
Proje alanında yapılan eğim analizlerine göre eğimli alanların proje alanının güneyinde yoğunlaştığı gözlemlenmiştir. Proje alanı genelinde eğim yüzdesi %0.34 ile %30 arasında değişirken alanın kuzeyinde %0.34 ile %15 arasında değişkenlik göstermektedir. Mevcut durumda alanda eğimin yoğunlaştığı güney bölgelerde çıkmaz sokakların bulunduğu ve bu bölgede kuzey güney yönlü araç ulaşımının sınırlı sayıda noktadan yapıldığı gözlemlenmektedir.



Resim 7 : Eğim Analizi

2.5.3. BAKI ANALİZİ

Proje alanı içerisinde baki ağırlıklı olarak güneydoğu (kırmızı tonları) , güney (yeşil tonları) ve güneybatı (mavi tonları) yönündedir. Güney yönlü bakinin alanda hakim olmasından dolayı alanın güneşlenme açısından avantajlı bir yamaç olduğu sonucu çıkartılabilir.

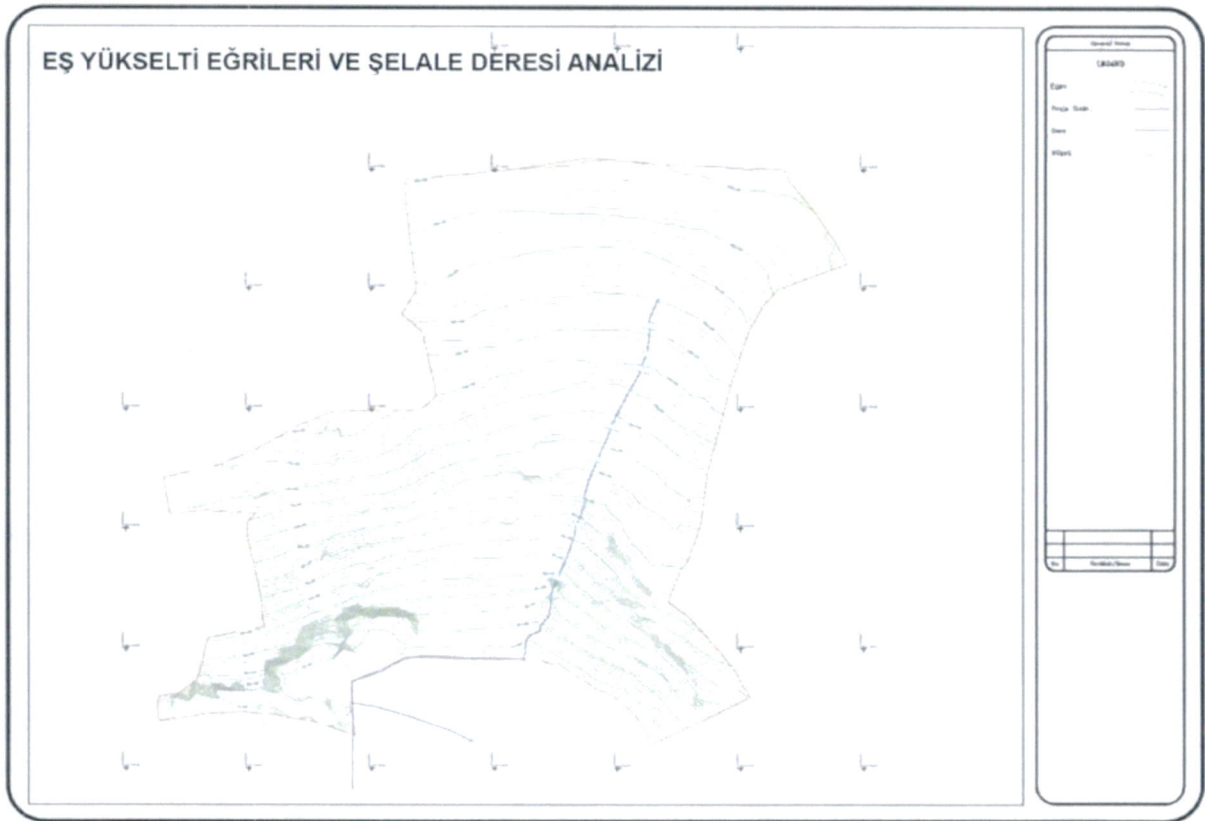


Resim 8 : Baki Analizi

2.5.4. EŞ YÜKSELTİ EĞRİLERİ VE ŞELELE DERESİ ANALİZİ

Proje alanı içerisinde kuzeyden güneye doğru akan Şelale Deresi bulunmaktadır. Derede dönemsel olarak su akışı gözlemlenmektedir. Derenin yer üzerindeki bölümünün büyük bir kısmı ıslah çalışması çerçevesinde beton bir tabanda düzenlenmiş ve üzeri ızgaralarla kapatılmıştır. Derenin yer üzerindeki uzunluğu yaklaşık 650 metredir. Jeolojik etüd çalışmaları kapsamında dere çevresinde herhangi bir kitle hareketi olma ihtimali göz önüne alınarak; jeoteknik amaçlı sondaj çalışmaları, sismik ve rezistivite ölçümleri hat boyunca yoğunlaştırılmış ancak herhangi bir kitlesel hareket gözlemlenmemiştir.

Planlama çalışmaları aşamasında DSİ den güncel görüş talep edilmiştir. 16.11.2012 tarih 2464 sayılı yazıda; “güzergah boyunca imar planında dere yatağı için 10 metre (servis yolları hariç) genişliğinde yer ayrılmalı ve bu alanlar imar dışı tutulmalıdır. Derenin her iki sahilinde minimum 5 metre genişliğinde servis yolu ayrılmalıdır.” yönünde görüş belirtilmiştir. Bu görüş çerçevesinde gerekli düzenlemeler öneri imar planında yapılmıştır.



Resim 9 : Eş Yükselti Eğrileri Analizi

2.5.5. ARAZİ KULLANIM DURUM ANALİZİ

Planlama alanında sadece Konut olarak kullanılan yapılar, sadece Ticari olarak kullanılan yapılar, Konut Altı Ticari olarak kullanılan yapılar, Cami, Okul ve Semt Merkezi olarak kullanılan yapıların bulunduğu tespit edilmiştir.



Resim 10 : Arazi Kullanım Durum Analizi

2.5.6. DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ

Planlama alanında yapılan doluluk boşluk analizi sonucu alanın %95'inin yapılaşmış olduğu görülmektedir. Alan, önce ıslah planları ile yapılaşmış sonra bu yapılaşma doğrultusunda planlanmıştır.

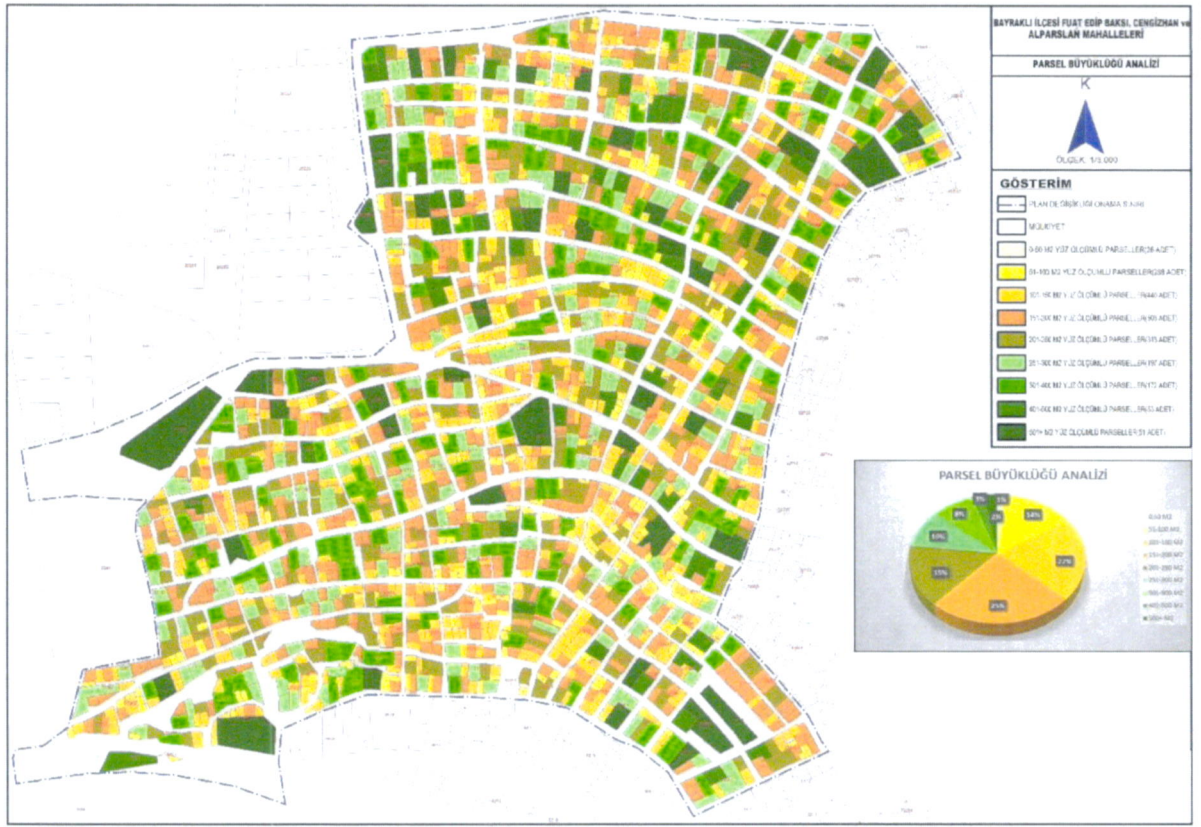


Resim 11 : Doluluk Boşluk Analizi

2.5.7. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

Planlama alanında yapılan parsel büyüklüğü analizi sonucu alanın;

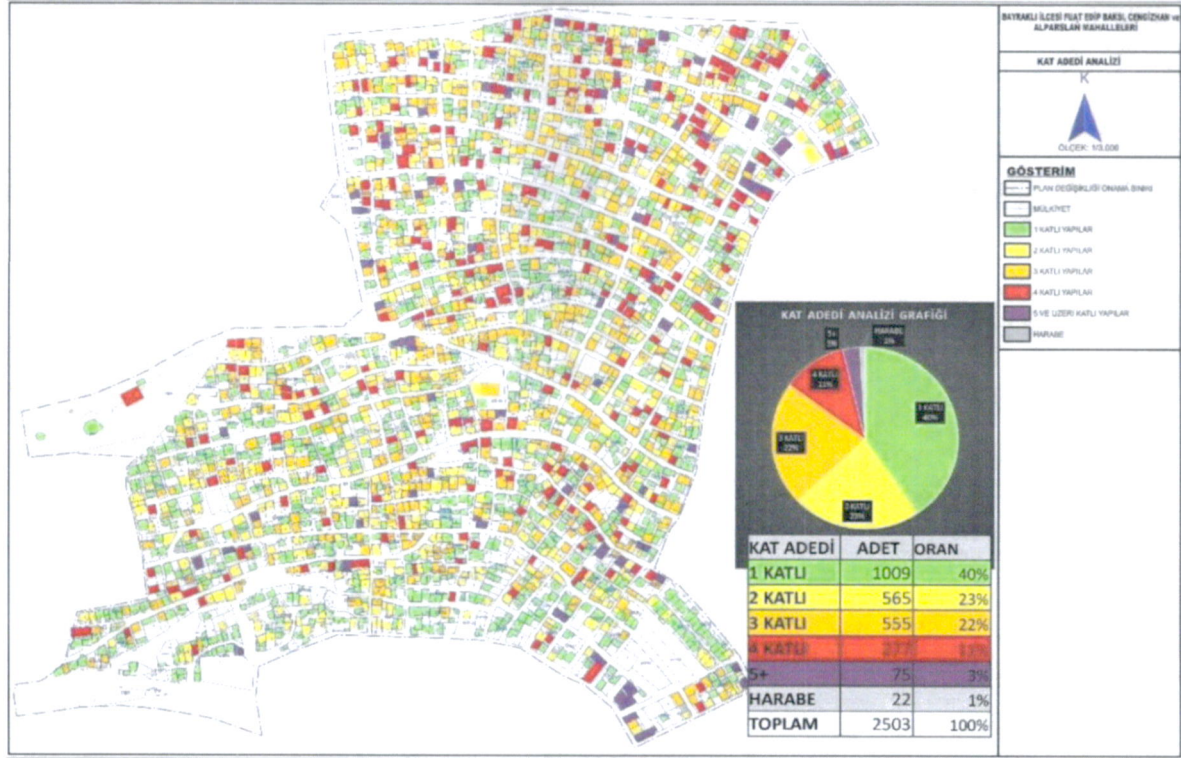
- 0-50 m² yüz ölçümlü parseller 26 adet
- 51-100 m² yüz ölçümlü parseller 288 adet
- 101-150 m² yüz ölçümlü parseller 440 adet
- 151-200 m² yüz ölçümlü parseller 503 adet
- 201-250 m² yüz ölçümlü parseller 313 adet
- 251-300 m² yüz ölçümlü parseller 197 adet
- 301-400 m² yüz ölçümlü parseller 172 adet
- 401-500 m² yüz ölçümlü parseller 53 adet
- 501+ m² yüz ölçümlü parseller 51 adet olmak üzere toplam 2043 adet parseli kapsadığı görülmektedir.



Resim 12 : Parsel Büyüklüğü Analizi

2.5.8. KAT ADETLERİ ANALİZİ

Hali hazırda alandaki yapıların tamamı Konut kullanımında olup, mülga plandan gelen yapılaşma nizamının Bitişik Nizam 4 Kat (B-4) ve kısmen Bitişik Nizam 5 Kat (B-5) olduğu görülmektedir.

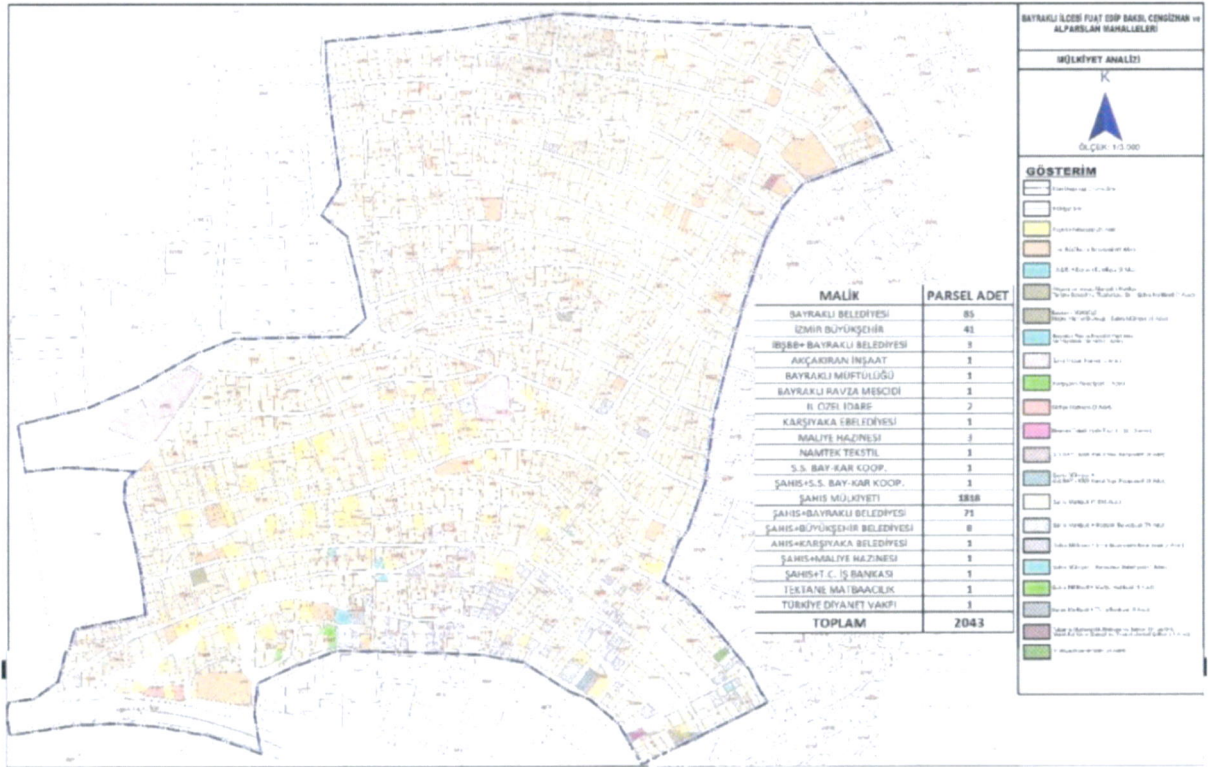


Resim 13 : Kat Adetleri Analizi

2.5.9. MÜLKİYET ANALİZİ

60 hektarlık çalışma alanında 2043 adet parsel bulunmakta olup;

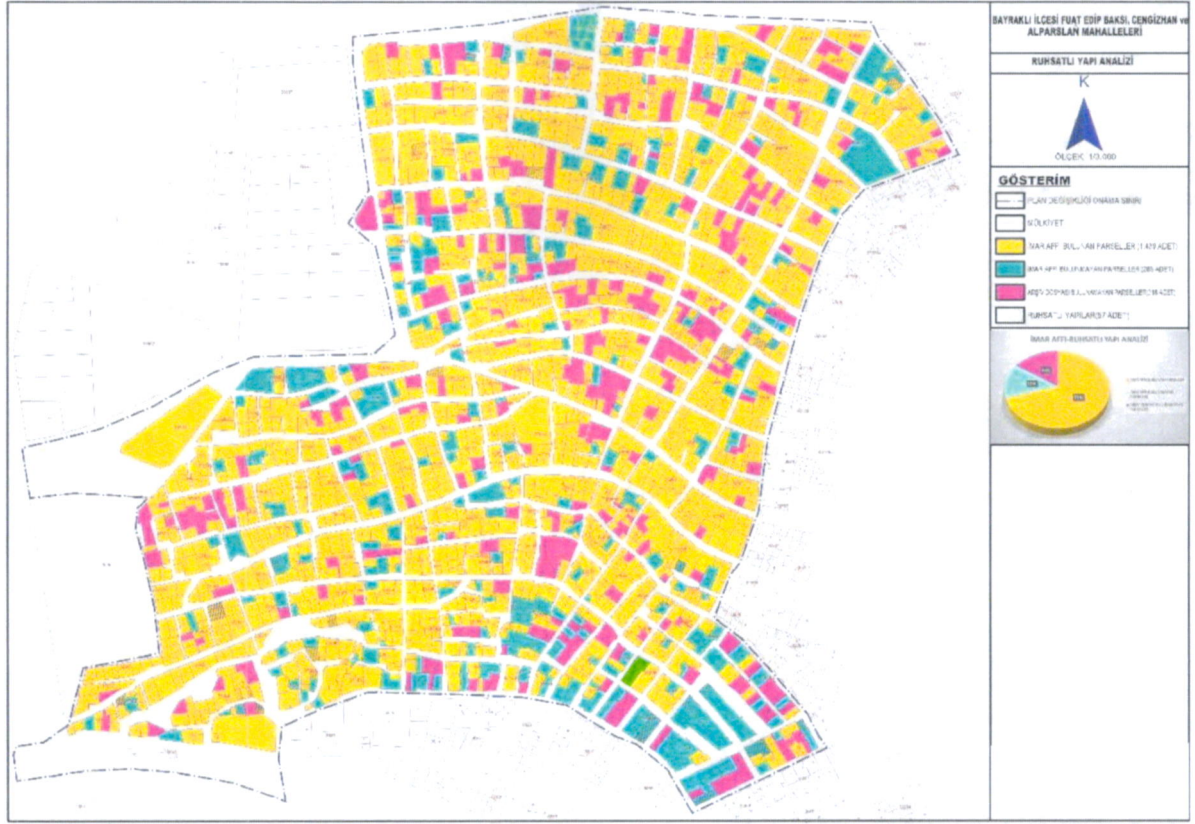
- 1818 adet parsel şahıs,
- 85 adet parsel Bayraklı Belediyesi
- 41 adet parsel İzmir Büyükşehir Belediyesi
- 71 adet parsel Şahıs + Bayraklı Belediyesi mülkiyetinde bulunmaktadır.



Resim 14 : Mülkiyet Analizi

2.5.10. RUHSATLI YAPI ANALİZİ

Planlama alanında, 1439 adet imar affı bulunan parsel, 286 adet imar affı bulunmayan parsel, 318 adet arşiv dosyası bulunamayan parsel; 57 adet ruhsat yapı bulunduğu görülmektedir.



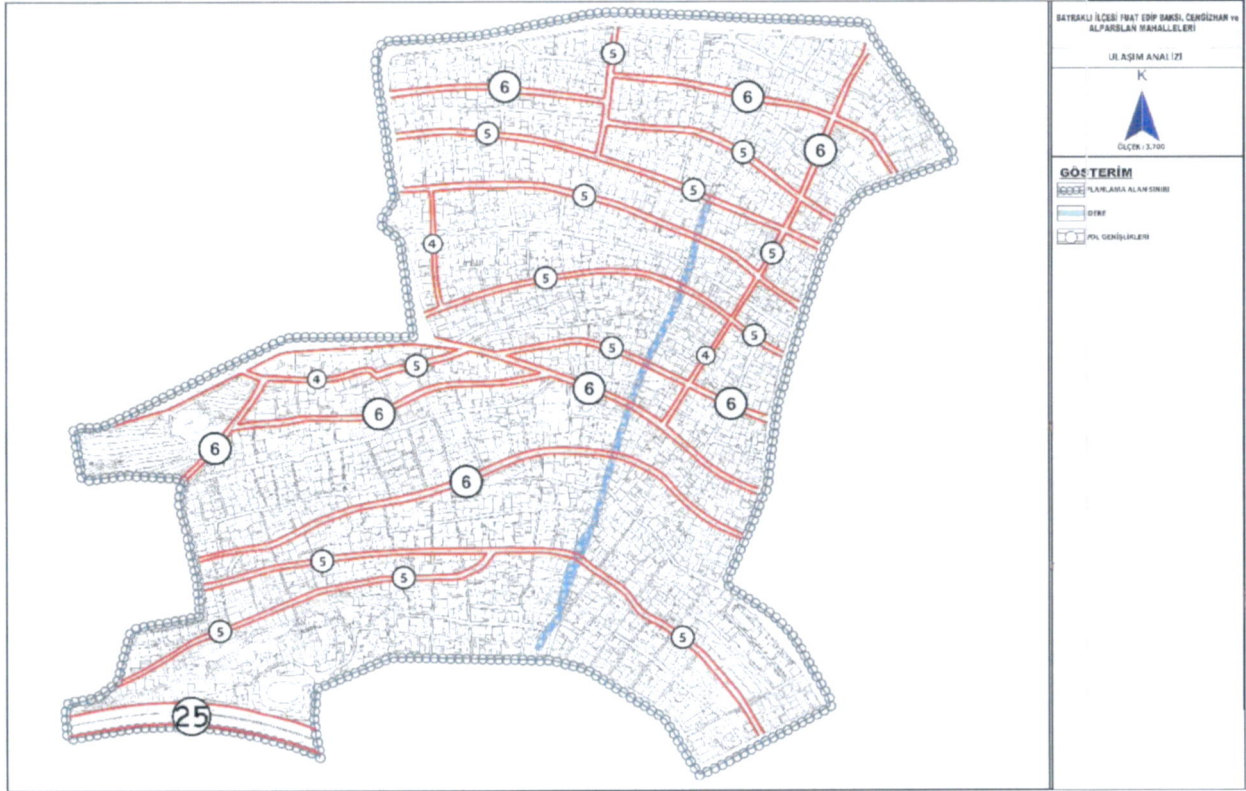
Resim 15 : Parsel Büyüklüğü Analizi

2.6. ULAŞIM VE ALTYAPI DURUMU

2.6.1. ULAŞIM DURUMU

Mülga plandaki yol hiyerarşisi incelendiğinde yolların birbirleri ile bağlantılarında bir kademelenme olmadığı görülmektedir. Alan içerisindeki yollar çoğunlukla 5-7 metre aralığında değişmekte olup 3194 Sayılı İmar Kanununa göre minimum 10 m olması gereken taşıt yolu genişliğine sahip ulaşım yolu yok denecek kadar azdır.

Mevcut durumda, planlama alanının İzmir'in ana ulaşım arteri olan Altinyol ile bağlantısı yoktur. Alanda yaşayan bireylerin topoğrafik yapıdan kaynaklı kuzey-güney aksında bir ulaşım seçenekleri yoktur. Alan içerisindeki birçok yol çıkmazdır ve itfaiye, ambulans gibi acil durum araçlarının alana ulaşması çok büyük bir problemdir.



Resim 16 : Planlama Alanı Mevcut Ulaşım Bağlantıları

2.6.2. ALTYAPI DURUMU

Planlama alanına ait altyapı hatları incelendiğinde içme suyu, doğalgaz ve kanalizasyon hatlarının ıslah dokusuna uygun yerleştiği görülmektedir.

Planlama alanı içinden İzmir kentinin kuzeyine içme suyu sağlayan mevcut 2200 mm. çaplı isale hattının ve ayrıca 2400 mm. çaplı Ana Atıksu Kolektör hattının geçmekte olduğu bilinmekte olup, söz konusu altyapı hatlarının büyük ölçüde korunması önemli bir gereklilik olarak karşımıza çıkmaktadır



Resim 17 : Planlama Alanı Mevcut Altyapı Durumu

2.7. JEOLÖJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanı kapsamında mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 18.03.2010 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile 28.06.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

2.7.1. 18.03.2010 TARİHLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanının 40 hektarlık kısmı 18.03.2010 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanında jeolojik yapıyı oluşturan birimler, bunların Jeolojik ve Jeoteknik özellikleri ile topografik ve morfolojik konumları, yer altı suyu durumu, arazide yapılan sondaj ve jeofizik çalışmalar ile laboratuvar deney sonuçları ve bu veriler göz önüne alınarak yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesinde; çalışma alanı içerisinde, daha önceden Afete Maruz Bölge olarak belirlenmiş bulunan alan dışında kalan alanlar, önemli alanlar olarak tanımlanmıştır.Önemli alanlar kendi aralarında 2 gruba ayrılmıştır.

Önemli Alanlar 1 (ÖA-2.1; Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından)

İnceleme alanı için hazırlanan 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında "(ÖA-2.1)" olarak işaretlenen alanlardır.

Bu alanlar; üstte ayrışma zonunun varlığı, kısmen de eğimli topografyaya sahip oluşu nedeniyle ÖA-2.1 olarak ayrılmış alanlardır.1/1000 ölçekli paftasındaki önemli alanlarda arazi eğimleri genellikle %10-30 (B ve C) arasındadır.Yer yer daha yüksek eğime sahip alanlar da bulunmaktadır.

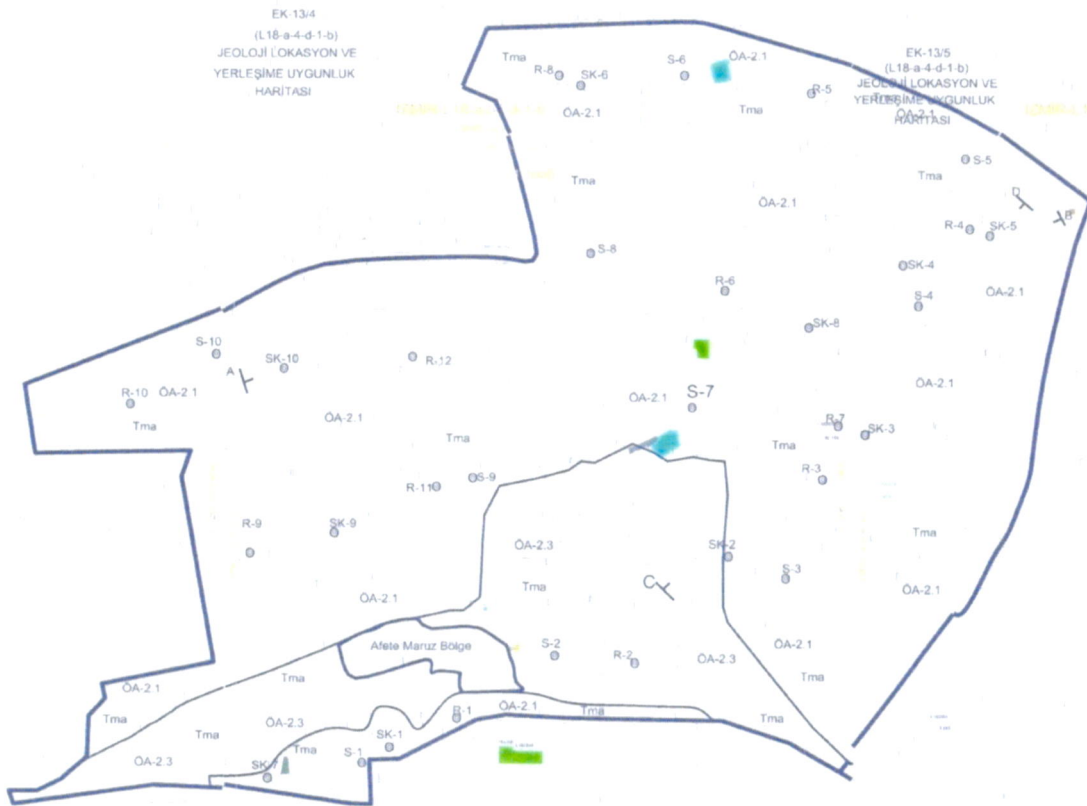
Planlama aşamasında; öncelikli alan olup, yapılaşmalarda ileri, uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak yapılaşmaya gidilmesi, doğacak risklere karşı tedbirler alınması önerilir.

Parsel bazında yapılacak sondajlı etüt çalışmalarında; bu alanlarda; yapılaşma öncesinde, bütün yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde, kaya tanımlamaları ve jeoteknik-kinematik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır.Gerekli zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır.Ayrışma zonunun kalınlığı araştırılmalı ve yapılaşma öncesi ayrışma zonu, varsa yapay dolgu kaldırılmalı, oluşturulacak şevler istinat duvarları ile desteklenmeli yapı temeli sağlam kayaya oturtulmalıdır.Yapılaşma öncesi ve esnasında zemin ve yer altı suyunun drene edilmesi, zemine kontrolsüz su girişlerinin engellenmesi ve yüzey suları ile birlikte kontrol altına alınması, yüzey suları ile zemine kaçak giren suların drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmesi, yapının ön, arka ve yanlardan güvenliğinin sağlanması gibi önlemlerin alınması gerektirmektedir.Önemli alanlar 1/1000 paftalarında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Önemli Alanlar 2 (ÖA-2.3 Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından)

İnceleme alanı için hazırlanan 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında "(ÖA-2.3)" olarak işaretlenen alanlardır.

Bu alanlar; İnceleme alanının nispeten yüksek eğimli kesimlerinde, %30'un üzerinde (D) mostra veren Andezitlerin kırıklı ve çatlaklı yapı sunduğundan, topografik eğimin de fazla olması sebebiyle yamaç önleri küçük çaplı kaya yuvarlanması riski taşımaktadır. Bu alanlar, bu sebeple Önemli Alanlar ÖA-2.3 olarak tanımlanmıştır.



Resim 18 : 18.03.2010 Tarihli Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Planlama aşamasında en son düşünülecek alan olup, yapılaşmalarda ileri, uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı önlemler alınması önerilir.

Parsel bazında yapılacak sondajlı etüt çalışmalarında; bu alanlarda yapılaşma öncesinde, bütün yapılaşmalarda parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde, kaya düşmesi riski taşıyıp taşımadığı araştırılmalı; varsa kaya temizliği yapılarak gerekli önlemler alınmalıdır, ayrıca kaya tanımlamaları ve jeoteknik-kinematik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmeli, uygun temel tipi ve derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Gerekli zemin parametrelerinden doğabilecek problemlere yönelik önlemler alınmalıdır. Ayırışma zonunun kalınlığı araştırılmalı ve yapılaşma öncesi ayırışma zonu,

Yenileme Alanları Planlama Şube Müdürlüğü

varsa yapay dolgu kaldırılmalı, oluşturulacak şevler istinat duvarları ile desteklenmeli yapı temeli sağlam kayaya oturtulmalıdır.Yapılaşma öncesi ve esnasında zemin ve yer altı suyunun drene edilmesi, zemine kontrolsüz su girişlerinin engellenmesi ve yüzey suları ile birlikte kontrol altına alınması, yüzey suları ile zemine kaçak giren suların drenajı sağlandıktan sonra yapılaşmaya müsaade edilmesi, yapının ön, arka ve yanlardan güvenliğinin sağlanması gibi önlemlerin alınması gerektirmektedir.

Çalışma alanının; ÖA-2.3 ile gösterilen alanları planlama aşamasında, yerleşim açısından en son değerlendirilmelidir.Bu kısımların yerleşimden çok rekreasyon alanı olarak planlanması önerilmektedir.Önlemler alanlar 1/1000 paftalarında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

2.7.2. 28.06.2013 TARİHLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanının 20 hektarlık kısmı 28.06.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanında topografik eğim %10'dan %100'e kadar ulaşmaktadır.Açılan sondajlarda 4.50-5.20 metreler arasında yeraltısuyuna rastlanmıştır.İnceleme alanında kalınlığı yaklaşık 0.50-4.00 m. olan dolgu birim altında Alüvyona ait killler, Neojen Yaşlı Sert Killer ve Andezitler gözlenmiştir.

Yapılan morfolojik, jeolojik-jeoteknik veriler kullanılarak yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 3 grupta değerlendirilmiştir.

Uygun Alanlar (UA)

Uygun Alanlar (UA-2)-Kaya Ortamlar

Bu alanlar topografik eğimin %0-20 arasında değişim gösterdiği, yeraltı suyunun olmadığı, kalınlığı 0,50-2.00 m. olan dolgu birim altında andezitlerin gözlendiği alanlardır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından 'Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.

-İnceleme alanında yer alan dolgu birimi taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından hafredilmeli, yapı yükleri andezitlere taşıtılmalıdır.

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

-Derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

-Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "UA-2" simgesi ile gösterilmiştir.

Önlemler Alanlar (ÖA)

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

Bu alanlar topografik eğimin %20'den fazla olduğu, yeraltı suyunun olmadığı, kalınlığı 0.50-2.00 m. olan dolgu birim altında andezitlerin gözlendiği alanlardır.

İnceleme alanının eğimli bir topografyada yer alması nedeniyle derin kazılarda stabilite problemi beklenebilir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından 'Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

- İnceleme alanında yer alan dolgu birimi taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından hafredilmeli, yapı yükleri andezitlere taşıtırılmalıdır.
 - İnceleme alanında yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşılabilceğinden stabilizeye yönelik gerekli analizler yapılmalı, inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
 - Derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinad yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve stabilizeye yönelik mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "ÖA-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)

Bu alanlar topografik eğimin %0-20 arasında değıştiğı, yeraltısuyunun 4.50-5.20 metreler arasında olduğu, kalınlığı 0.50-4.00 m. olan dolgu birim altında Alüvyon birimler ve Neojen yaşlı sert killerin gözlemlendiğı alanlardır.

Bu alanlarda dolgu birim altındaki Alüvyon birim için yapılan oturma hesaplarında oturma miktarının kabul edilebilir sınırları aşabileceğı, killerde şişme riskinin düşük mertebede olduğu ve taşıma gücü problemleri ile karşılaşılabilceğı belirlenmiştir. Bu alanlar "Önlemleri Alan-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yapılaşma öncesi alınması gereken önlemler aşağıda belirtilmiştir.

- İnceleme alanında kalınlığı 0,50-4.00 metreler arasında değışen kontrolsüz dolgu tabakası taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından hafredilmeli, yapı yükleri Alüvyon ve Neojen yaşlı sert killerin mühendislik problemleri beklenmeyen seviyelerine taşıtırılmalıdır.
 - Dolgu birimler altında yer alan Alüvyon heterojen bir yapıya sahip olduğundan yapı yükleri ve zemin özelliklerine bağı olarak farklı oturmalar, taşıma gücü problemi görülebilir. Bu alanlarda yapı yüklerinin homojen zemine taşıtırılması gerekmektedir.
 - İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
 - Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinad yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınabilecek önlemler belirlenmelidir.
 - Yapı temelleri farklı birimler üzerine oturtulmamalıdır.
- Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "ÖA-5.1" simgesi ile gösterilmiştir.

Uygun Olmayan Alanlar

Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3)

Bu alanlar kaya düşmelerinin gözlemlendiğı alanlar olup, Uygun Olmayan Alanlar 2.3 "UOA-2.3" (Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiştir.



Resim 19 : 28.06.2013 Tarihli Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

İnceleme alanında 16.12.2011 tarih, 2011/2598 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (28.09.2012 tarih, değ no:6) ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü Afet Etüt ve Hasar Tespit Daire Başkanlığı Jeolojik Etüt ve İzleme Şube Müdürlüğü tarafından 27.02.2002 tarihli Jeolojik Etüt Raporu ile Afete Maruz Bölge kararı alınmış dik falezlerin bulunduğu alanlarda, anakayadan ayrılarak kopma ve düşme riskine sahip kaya blokları yer almaktadır. Bu kayalık alanlarda düşey yönde çatlaklar gelişmiş ve anakayadan ayrılmış durumdadır.

Aşınmaya dayanıksız üst kısımların aşınmasıyla oluşan büyük çatlaklar zamanla yağış ve sıcaklıkların etkisiyle giderek büyümüş, böylece parçalanarak kayalar yamaç aşağı düşerek veya yuvarlanarak kütle hareketlerine neden olmuştur. Söz konusu falezlerin hemen kenarlarında yapılaşmalar mevcut olup, yapılaşma esnasında çekme mesafelerine uyulmadığında bu konutlarda kaya düşme riskinden dolayı altı boşalarak risk oluşturmaktadır. Bu alanlarda yer alan her türlü yapı büyük risk altındadır. Bununla birlikte deprem sırasında oluşacak hareketlerin büyük çapta kaya düşmelerine, can ve mal kaybına neden olacağı

göz önünde bulundurularak bu alanlarda hiçbir yapı inşaa edilmemeli, yüksek eğimli yamaçların yakınında bulunan yapılar için ise gerekli önlemler ivedilikle alınmalıdır.

Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "UOA-2.3" simgesi ile gösterilmiştir.

Afete Maruz Bölge Kararı Olan Alanlar

Yerleşime Uygunluk paftalarında AMB ile gösterilen alanlarda mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü Afet Etüt ve Hasar Tespit Daire Başkanlığı Jeolojik Etüt ve İzleme Şube Müdürlüğü tarafından 27.02.2002 tarihli Jeolojik Etüt Raporu ile kaya düşmesi nedeniyle Afete Maruz Bölge kararı uygun görülmüştür. İnceleme alanı içinde kalan Çiçek Mahallesi, 32803 ada 22, 23, 33, 34, 35, 36 parseller 16.12.2011 tarih, 2011/2598 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı (28.09.2012 tarih, değ no:6) ile kaya düşmesi ve toprak kayması sonucu Afete Maruz Bölge ilan edilmiştir. Söz konusu alanlar aynen korunmuş, yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmamıştır. Bu alanlar 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "AMB" simgesi ile gösterilmiştir.

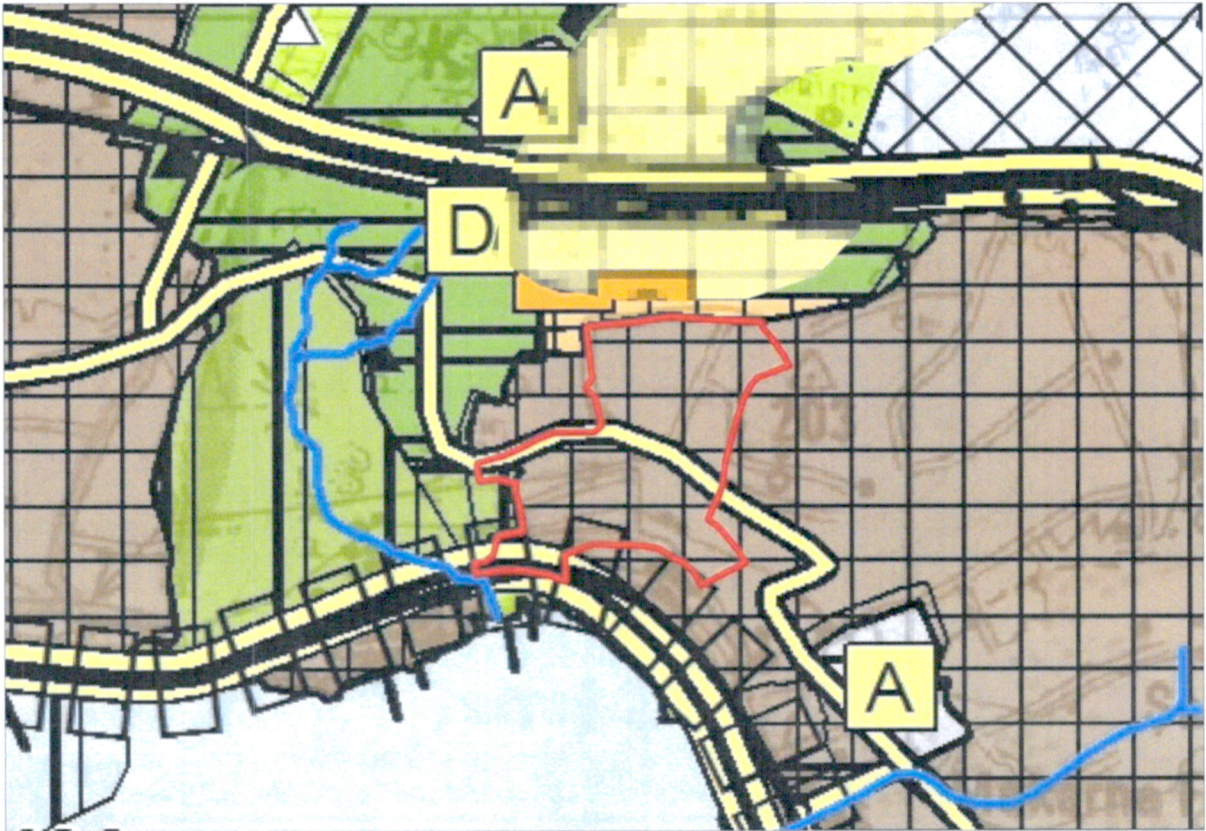
İnceleme alanında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

2.8. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlükte değildir.

2.8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Son olarak, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve bu plana askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucunda yapılan düzenlemeler kapsamında 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta olup, söz konusu plan yürürlüktedir. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenmiştir



Resim 20 : Planlama Alanının İzmir-Manisa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.8.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bayraklı ilçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarih, 05.710 sayılı Kararı ile uygun bulunarak 12.09.2022 tarihinde onaylanmıştır.



Resim 22 : 12.09.2022 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Ancak, Şehir Plancıları Odası Başkanlığı tarafından, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarihli 05.710 sayılı kararı ile onaylanan Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Bayraklı Belediye Meclisi'nin 04.01.2022 tarihli 6 sayılı kararı ile kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2022 tarihli 05.724 sayılı kararı ile onaylanan Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna, İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2023/134 Esasına kayden açılan davada, 29.11.2024 tarih ve 2024/1695 K. sayılı kararla iptaline karar verilmiştir.

2.8.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Ardından, Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alparslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu önerisi 12.09.2022 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca onaylanmıştır.



Resim 23 : 12.09.2022 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Bayraklı Belediye Meclisinin 04.01.2022 tarih ve 6 sayılı kararıyla kabul edilen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarih ve 05.724 sayılı kararıyla onaylanan Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alparslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna, İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2022/2610 Esasına kayden açılan davada, 10.05.2024 tarih ve 2024/768 K. sayılı kararla iptaline karar verilmiştir.

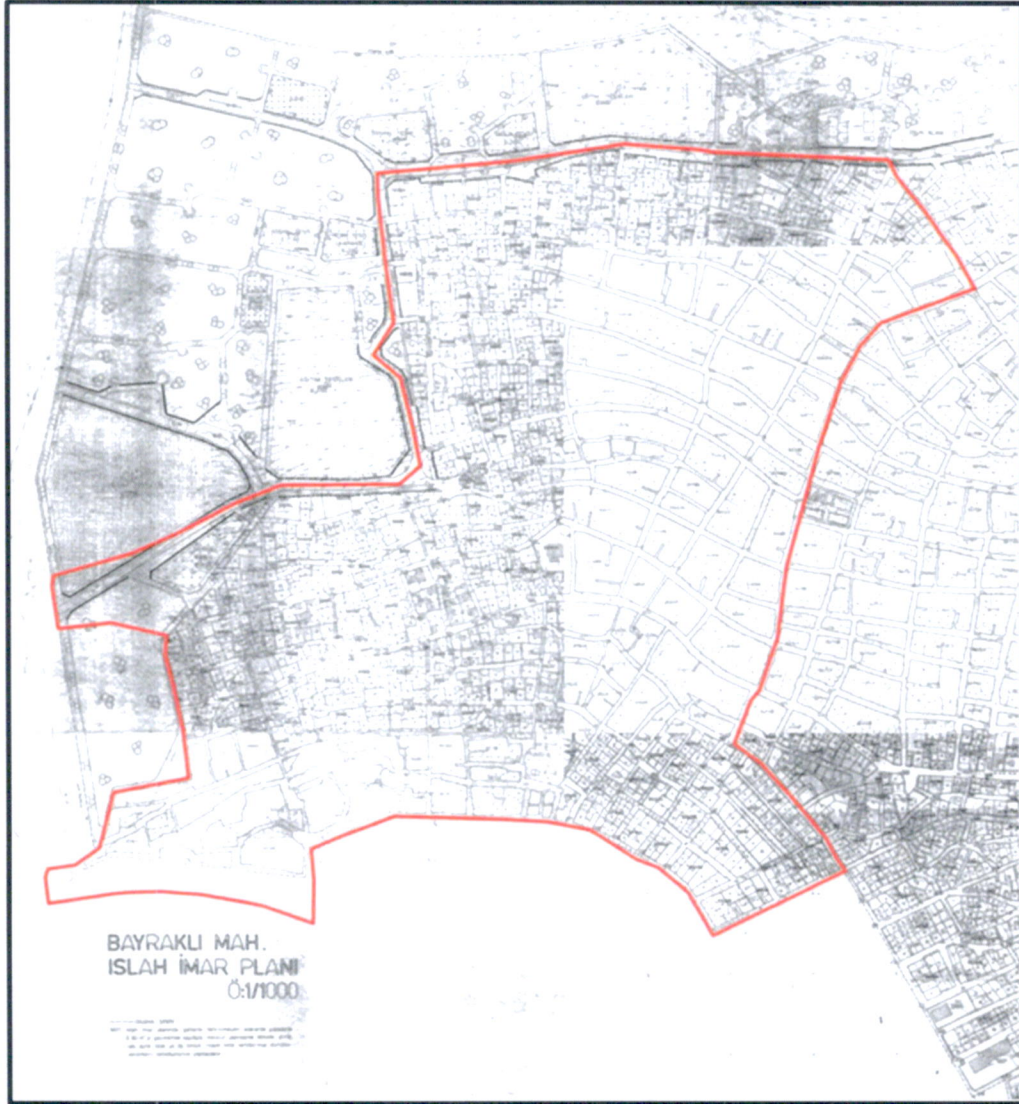
BÖLÜM III

3. SENTEZ ÇALIŞMALARI

Planlama alanının tarihsel süreç içerisindeki gelişimi ele alınarak, alanın doğal ve yapay eşikleri doğrultusunda plan kurgusu belirlenmiştir.

3.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER

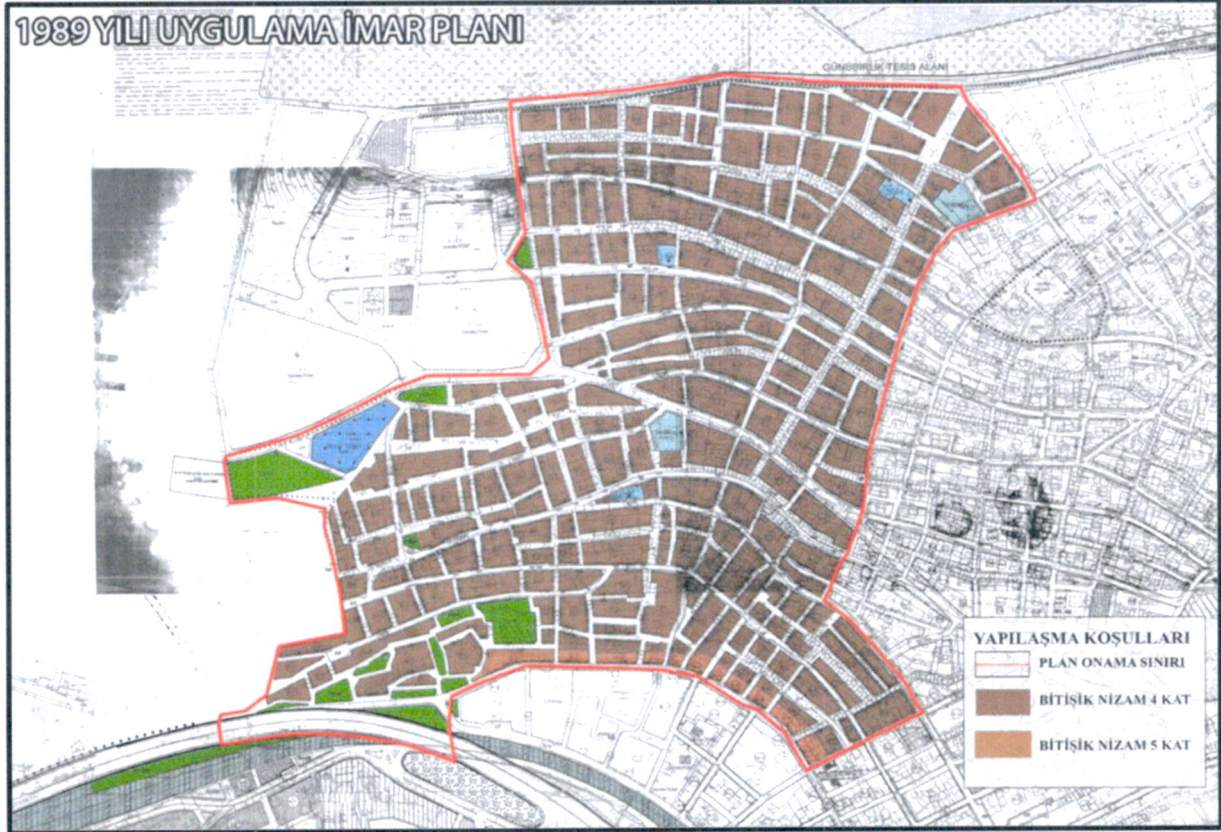
Planlama alanında ilk olarak 2981 sayılı Kanun uyarınca hazırlanan Bayraklı Mahallesi Islah İmar Planı, Karşıyaka Belediye Meclisinin 06.11.1986 tarihli ve 69 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanmış olup, alandaki mülkiyet dokusu bu plana göre şekillenmiştir.



Resim 24 : 06.11.1986 tarihinde onaylanan Bayraklı Mahallesi Islah İmar Planı

Yenileme Alanları Planlama Şube Müdürlüğü

Karşıyaka Belediye Meclisi'nin 08.07.1988 tarihli ve 49 sayılı Kararı ile kabul edilerek, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 17.03.1989 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Bayraklı İmar Planı kapsamında yapılaşma koşullarının Bitişik Nizam 4 Kat (B-4) ve Bitişik Nizam 5 Kat (B-5) olarak belirlendiği tespit edilmiştir. 1989 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Toplam İnşaat Alanı yaklaşık 1.051.519 m² olarak hesap edilmiştir.



Resim 25 : 17.03.1989 tarihinde onaylanan Bayraklı İmar Planı

Bayraklı İlçesinde, Çevre Yolunun güneyi ile İZBAN Hattı arasında, Fuat Edip Baksı, Cengizhan ve Alpaslan Mahallelerinin bir kısmını içeren yaklaşık 60 hektar büyüklüğündeki alanın, imar planı kararlarına aykırı yapılaşmanın yoğun olduğu, alt yapı ve üst yapı olarak kent ile bütünleşemeyen, üst ölçekli plan kararlarında sağlıklaştırma/yenileme ihtiyacı olan alan olarak değerlendirildiği, Bayraklı Belediye Meclisinin 01/03/2010 tarihli 10/46 sayılı Kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/05/2010 tarih, 01.718 sayılı Kararı ile 5393 sayılı Belediye Yasasının 73. maddesine göre 'Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı' olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'na ilişkin proje çalışmalarına 12.05.2012 tarihinde Bayraklı Belediyesi İş Birliği Protokolü imzalanarak başlandığı,

Bayraklı Kentsel Dönüşüm Projesinde proje gereklerine göre yapılacak tüm işlemler ve ilgili Yasalar çerçevesinde uygulanacak usul ve esasları belirleyen "İzmir Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Uygulama Esasları'na ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2013 tarihli ve 05.861 sayılı Kararın alınması sonrasında projenin tanıtımı yapılmış olup, 2013 Temmuz ayında hak sahipleri ile görüşmelere başlanmıştır.



Resim 26 : Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı

Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Projesi kapsamında yapılaşma koşullarının Emsal=3.75, Hmax=Serbest olarak belirlendiği ve Toplam İnşaat Alanının yaklaşık olarak 1.200.000 m2 olarak belirlenmiştir.



Resim 27 : Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişme Alanı

Bayraklı Kentsel Dönüşüm Alanında hak sahipleri ile %100 uzlaşarak yerinde dönüşümü gerçekleştirmek hedefi ile hazırlanan projede, uzun süren uzlaşma görüşmelerinde, uzlaşma oranının düşük olması nedeniyle hak sahiplerinin tapuları Belediye adına devir alınarak yerinde dönüşümü gerçekleştirecek yapı etabı için çalışmalar başlatılamamıştır.

Bayraklı Belediyesince vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda gerekli çözümleri üretebilmek amacıyla imar planı revizyonu yapılması hedeflendiğinden bahisle 5393 sayılı Belediye Yasasının 73. maddesine göre 'Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı' olarak belirlenmesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2010 tarihli ve 01.718 sayılı Kararı'nın iptal edilmesi talep edilmiştir. Bu doğrultuda Belediye Meclisimizin alınan 01.10.2020 tarihli ve 93 sayılı Meclis Kararı ile anılan meclis kararı ve Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı iptal edilmiştir.

3.2. SORUN VE POTANSİYELLER

Planlama alanında tespit edilen sorun ve potansiyeller;

Sorunlar:

Plan Açıklama Raporunun “Analiz ve Sentez” bölümündeki başlıklarda açıkça tanımlanan mevcut durum, yapılaşmalar, arazi kullanışlar, sınırlar, onaylı planlar, planlama süreçleri, mekansal analiz ve diğer tüm çevresel faktörler doğrultusunda planlama alanı özelinde ortaya çıkan başlıca sorunlar;

- Alanda güçlü ulaşım bağlantılarının bulunmaması,
- Bölgenin zaman içerisinde geçirdiği fiziksel ve sosyal dönüşümler sebebiyle oluşan kentle bütünleşme sorunu,
- Değişen mevzuat koşullarının neden olduğu uygulama sorunları,
- Büyük ölçüde sağlıksız ve ruhsatsız yapıların varlığı ve parsel bazında yapılan inşaat uygulamalarından kaynaklanan sorunlar,
- Mevcut parsel büyüklüklerinin kaçak yapıların kontrolsüz yer seçimine neden olması,
- Sosyal gelişmeyi kısıtlayan, yerleşme/mekan ve çevre koşulları,
- Açık ve yeşil alanlar, sosyal ve kültürel tesisler gibi kamusal kullanımların az olması,
- Eşiklere aykırı gelişmeler, çok eğimli alanlarda yapılaşmalar,
- Plansız yerleşme, izinsiz yapılaşma, sağlıksız, niteliksiz ve yoğun yapı stoku,
- Planlama alanından Anadolu Caddesine doğal eşikler sebebiyle direkt bağlantı sağlanamamaktadır.

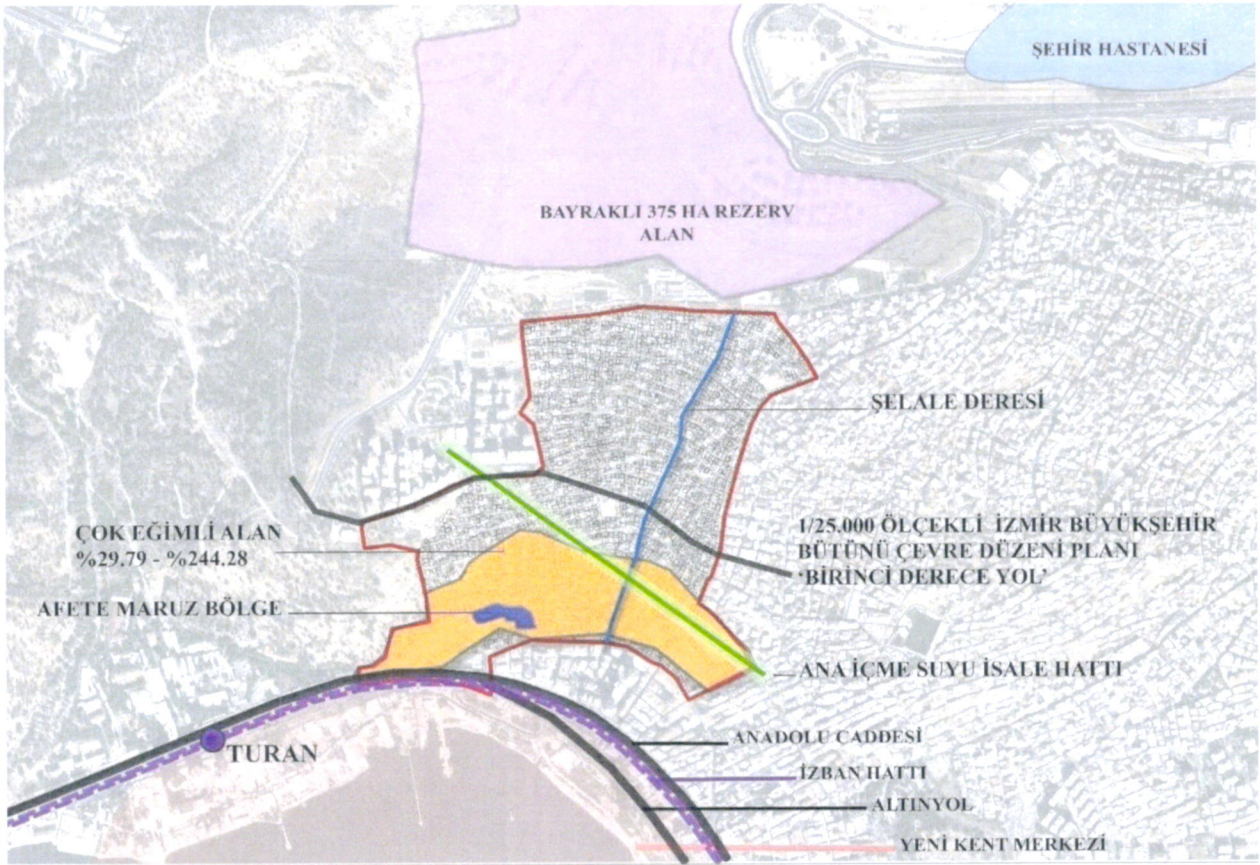
Potansiyeller:

Planlama alanının konumu, gündelik hayatın önemli bir parçası olması göz önünde bulundurulduğunda; söz konusu bölgenin sağlıklı sürdürülebilir kentsel çevre oluşturabilmek üzere sahip olduğu potansiyeller;

- Alanın kent merkezine yakınlığı,
- Planlama alanı içerisindeki doğal değerlerin, manzara ve rekreatif amaçlı kullanım potansiyelleri,
- Planlama alanı, önemli kent içi ulaşım akslarından olan Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde yer alması,
- Planlama alanına yakın konumda İZBAN istasyonları bulunması
- Planlama alanı çevresindeki ulaşım yatırımları,
- Planlama alanının Yeni Kent Merkezi'ne yakın konumda olması
- Planlama alanının manzara bakımından İzmir Körfezine hakim konumda olması
- İzmir kentinin geçmişi olan Smyrna Antik Kenti ile geleceği olan Yeni Kent Merkezine olan yakınlığı,
- Çalışma alanının İzmir Şehir Hastanesi'ne yakın konumda olması

3.3. SENTEZ

Planlama alanı bütününde gelişmiş bir kent dokusu oluşturulması amacı doğrultusunda öncelikli olarak alanın doğal ve yapay eşikleri net olarak belirlenmeye çalışılmıştır. Alan içerisindeki doğal eşikler eğimin yüksek olduğu yerler, Afete Maruz Bölge ve Şelale Deresi, yapay eşikler ise üst ölçekli plan kararları ile belirlenmiş olan ana ulaşım aksı ve su isale hattı olarak dikkate alınmıştır. Söz konusu eşikler doğrultusunda oluşan sentez çalışması doğrultusunda yerleşilebilir alanlar kurgulanmış ve plan şeması şekillendirilmiştir.



Resim 28 : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Sentez

BÖLÜM IV

4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri; eğimli bir bölgede, ağırlıkla kaçak yapılaşmalar nedeniyle ve sağlıksız bir biçimde gelişim göstermiş konut alanlarını içermektedir. Ayrıca bölgede ulaşım ve donatı alanları yönünden de eksiklikler bulunmaktadır. Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri, uygulama sorunları, yürürlükteki imar mevzuatına göre yaşanan yapılaşma sorunları ve alandaki yüksek eğim nedeniyle plan kararlarının uygulanamaması dikkate alınarak, erişilebilir bir mekan, sağlıklı bir yaşam alanı ve güvenilir bir çevre tasarlamak üzere planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Bölgenin büyük bir kısmında ıslah imar planları ile yapılaşan dar sokaklar üzerinde bitişik düzende inşa edilen çoğunlukla 1, 2 ve 3 katlı ruhsatsız yapılaşmaların yoğun olduğu görülmektedir.

Mevcut durumda eğitim alanları ve camiler dışında donatı alanı eksikliğinin olması, uygulamaların gerçekleştirilememesi, mevcut konut dokusunun kaçak yapılaşmalardan, yeterli mühendislik hizmeti almayan yapılardan oluşması ve büyük bir kısmının da ekonomik ömrünü doldurmuş olması nedeniyle bölgeye ilişkin planlama çalışmaları yapılması gerekli hale gelmiştir.

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hedefleri;

- Bölgedeki yüksek eğim ve yürürlükteki imar planı nedeniyle yaşanan uygulama sorunlarına çözüm oluşturmak,
- Çalışma alanı çevresi ile planlama bölgesi içerisinde ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesini ve ulaşım kademelenmesini sağlamak,
- Sosyal ve teknik altyapı alanlarını arttırmak ve erişilebilir alanlar tasarlamak,
- Yeni kentsel odak noktaları oluşturmak,
- Yeşil ve açık alan düzenlemelerini ana yaya aksları ile ilişkilendirerek yaşanabilir açık alanlar üretmek,
- Çalışmanın İzmir'deki diğer dinamiklerle birlikte İzmir Kent Merkezi ve hinterlandının mekansal gelişimine de yön vermek,
- Yeni yapılaşma koşulları ile güncel imar mevzuatı kapsamında yapılaşabilir mekanlar yaratmaktır.

FUAT EDİP BAKSI, ALPASLAN VE CENGİZHAN MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM : SINIRLAR

PLANLAMA SINIRI

NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE)

ÇOK YÜKSEK (401 KİŞİ/HA ÜSTÜ)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

SAGLIK ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

İBADET ALANI

ACIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

REKREASYON ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

AFETE MARUZ BÖLGE

ÖNEMLİ ALAN

KARAYOLLARI

BİRİNCİ DERECE YOL

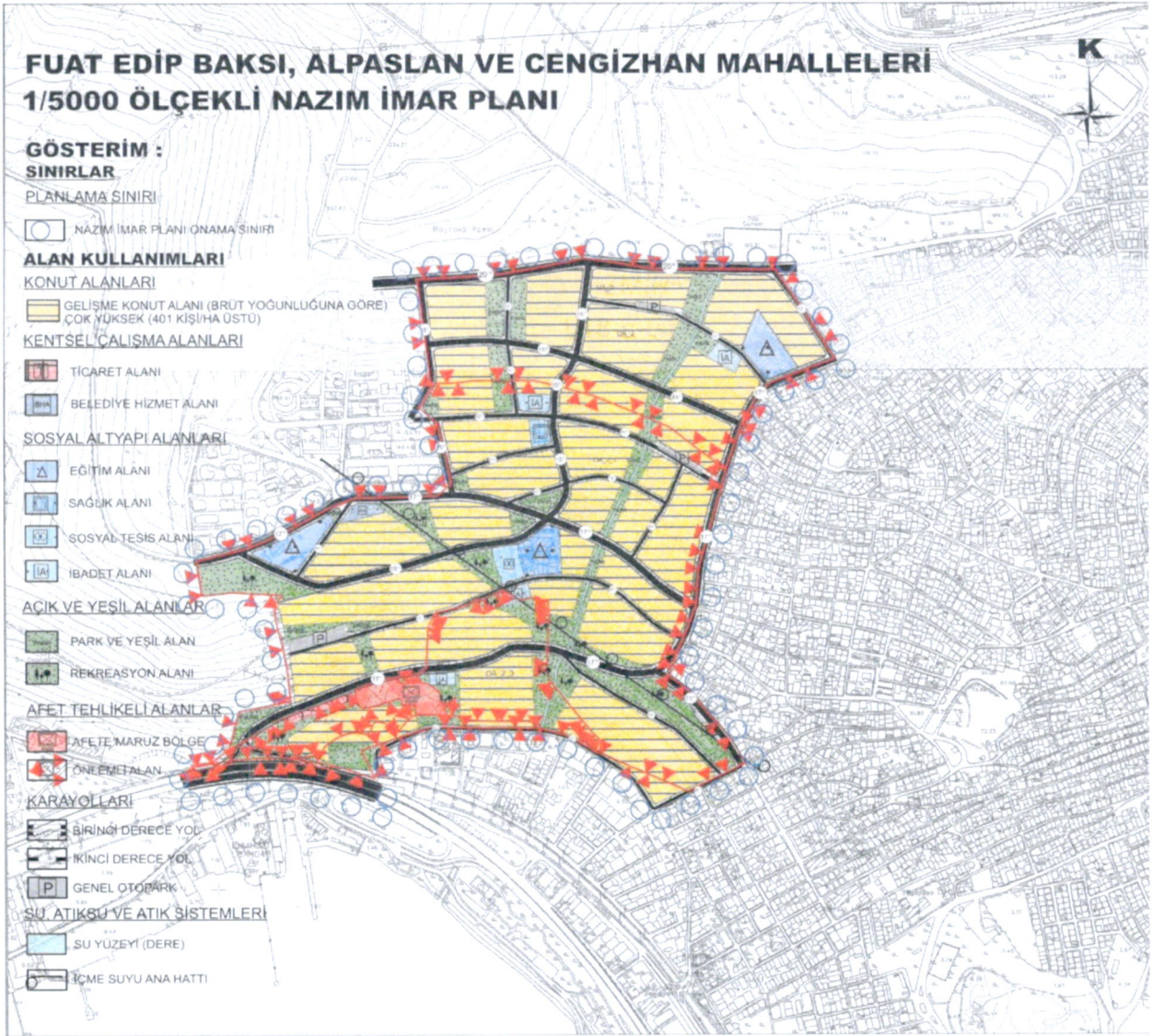
İKİNCİ DERECE YOL

GENEL OTOPARK

SU ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

SU YÜZEYİ (DERE)

İÇME SUYU ANA HATTI

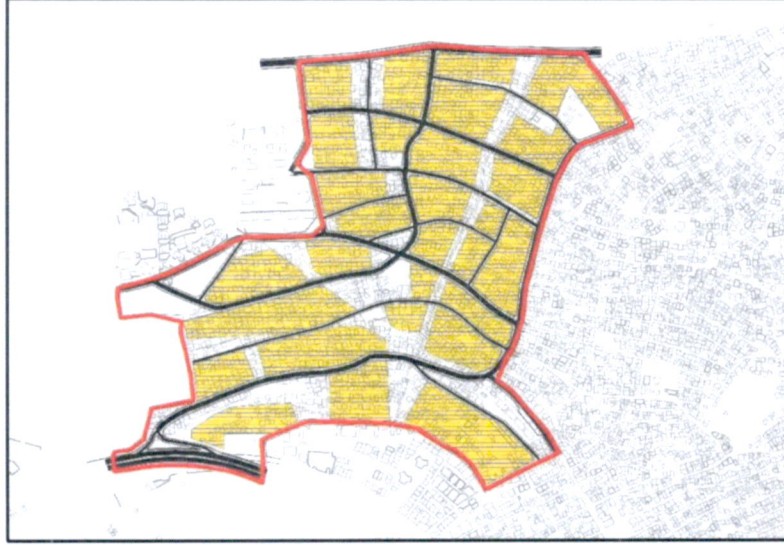


Resim 29 : 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

4.2.1. GELİŞME KONUT ALANLARI

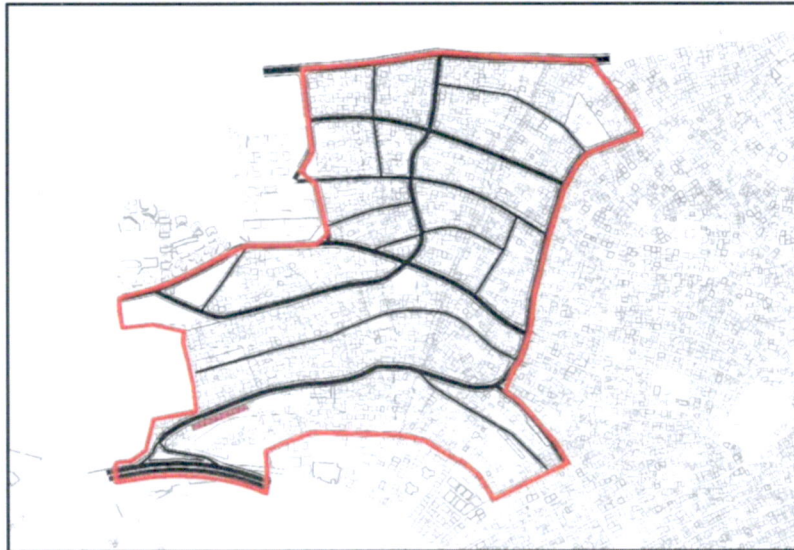
Planlama alanı içerisinde 341.329 m² Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğa Göre) Çok Yüksek (401 Kişi/Ha Üstü) belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.



Resim 30 : Gelişme Konut Alanları

4.2.2. TİCARET ALANLARI

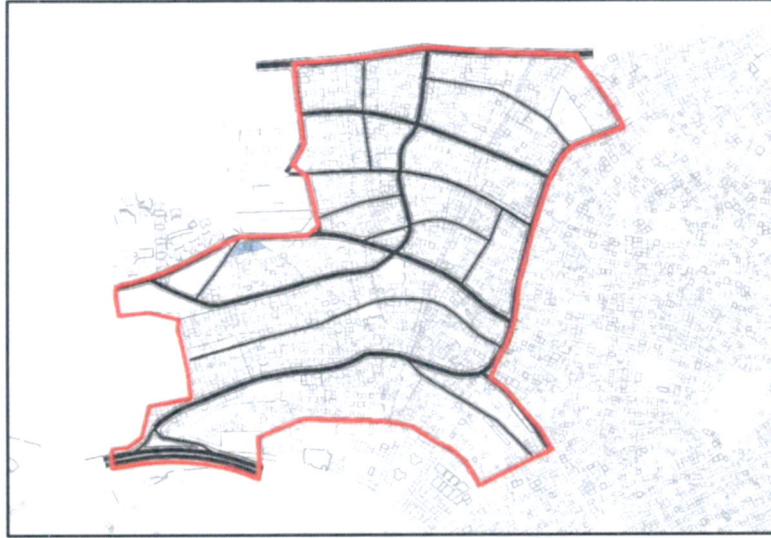
Planlama alanı içerisinde 1906.6 m² Ticaret Alanı belirlenmiş olup, ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.



Resim 31 : Ticaret Alanları

4.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

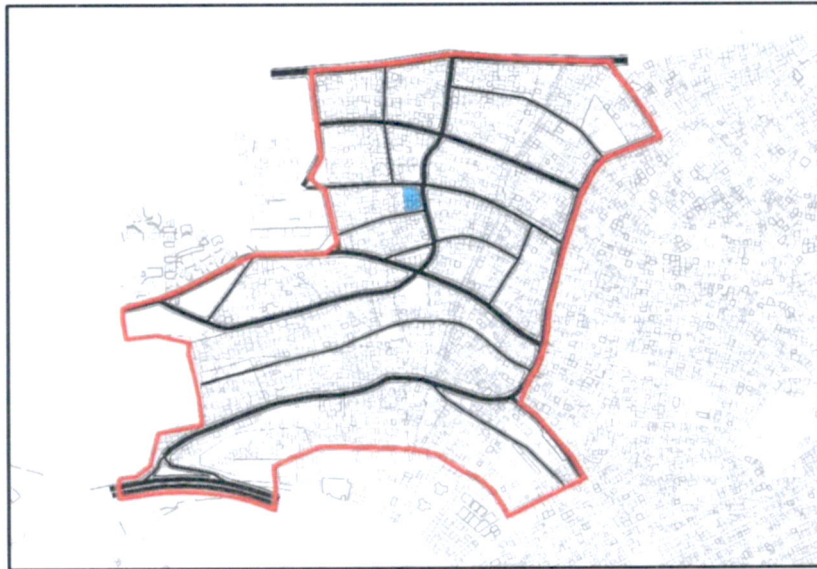
Planlama alanı içerisinde 1568.5 m² belediye hizmet alanı belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.



Resim 32 : Belediye Hizmet Alanları

4.2.4. SAĞLIK ALANLARI

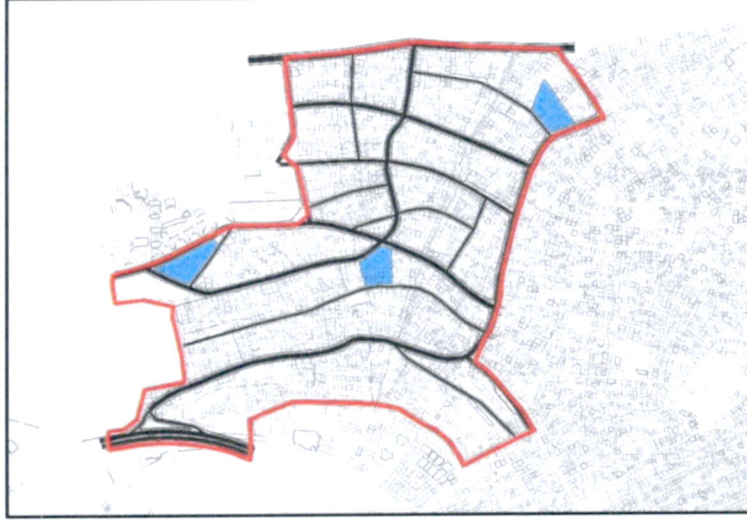
Mevcut durumda planlama alanında sağlık alanı bulunmadığı tespit edilmiş olup, plan çalışması kapsamında bölgeye hizmet vermek adına 1632 m² Sağlık Alanı (Aile Sağlık Merkezi) belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.



Resim 33 : Sağlık Alanları

4.2.5. EĞİTİM ALANLARI

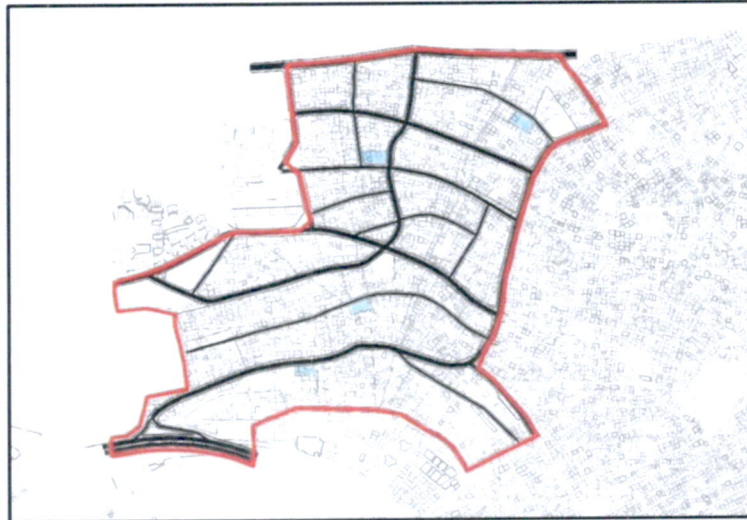
Planlama alanı içerisinde üç adet Eğitim Alanı bulunmakta olup, mevcut durumda bir tanesi 'İlkokul Alanı', diğerleri ise 'Ortaokul Alanı' olarak hizmet vermektedir. Bu alanlar öneri plan çalışmasında da korunmuş ve toplam 17.397 m² Eğitim Alanı belirlenerek büyüklükleri mevzuattaki standartlara getirilmiştir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.



Resim 34 : Eğitim Alanları

4.2.6. İBADET ALANLARI

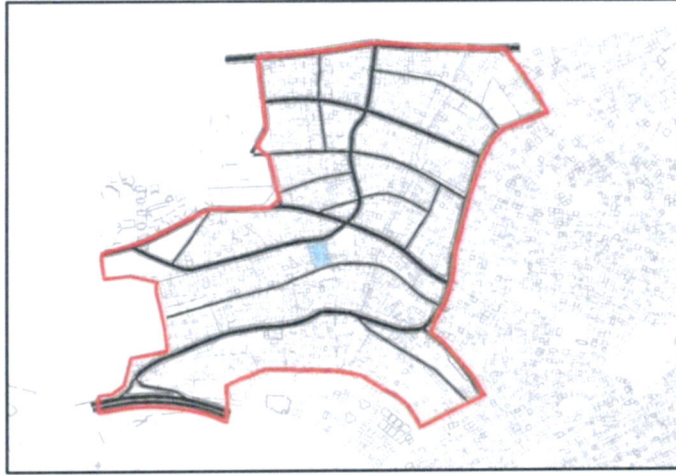
Bölge içerisinde dört adet 'İbadet Alanı' planlanmış olup, mevcut alanlar korunmakla birlikte büyüklükleri mevzuattaki standartlara getirilmiştir. Planlama alanı içerisindeki İbadet Alanları toplamı 5969 m²'dir. Ayrıca, bölgedeki hizmet çapları da gözetilerek yeni ibadet alanları belirlenmiş olup, alanlara yaya erişiminin kuvvetlendirmek amacıyla çevresi donatı alanları ile desteklenmiştir.



Resim 35 : İbadet Alanları

4.2.7. SOSYAL TESİS ALANLARI

Planlama alanı içerisinde mahkeme kararları doğrultusunda 2774 m² Sosyal Tesis Alanı belirlenmiş olup, ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.



Resim 36 : Sosyal Tesis Alanları

4.2.8. YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında özellikle sosyal donatı alanlarının çevresinde olmak üzere, sürekliliğe sahip park alanları belirlenmiştir. İlgili kurumlardan gelen görüşler doğrultusunda dere güzergahı ile su isale hattı boyunca Rekreasyon Alanları ve Park Alanları belirlenmiştir.

Alan içerisinde bulunan dere boyunca devam eden yeşil aks ile donatılar arasında bir bütünlük sağlanmış olup, yayaaların bu fonksiyonlara erişiminin kolaylaştırılması amaçlanmıştır.

Mülga 17.03.1989 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Bayraklı İmar Planı'nda 20.369 m² olan yeşil alan miktarı, rekreasyon alanları ve park alanları ayrılacak şekilde 86.468 m²'ye çıkarılmış ve yeşil alanlarda artış sağlanmıştır.



Resim 37 : Sosyal Tesis Alanları

ALAN	(m ²)	%
GELİŞME KONUT ALANI	341,329.54	56.8
TİCARET ALANI	1,906.60	0.3
PARK VE REKREASYON ALANI	103,693.00	17.3
EĞİTİM TESİSİ	17,397.00	2.9
SAĞLIK TESİSİ	1,632.00	0.3
BELEDİYE HİZMET ALANI	1,568.51	0.3
İBADET ALANI	5,969.00	1.0
SOSYAL TESİS ALANI	2,774.00	0.5
YOL+OTOPARK	124,330.61	20.7
TOPLAM	600,600.00	100.0

Tablo 5 : Arazi Kullanım Tablosu

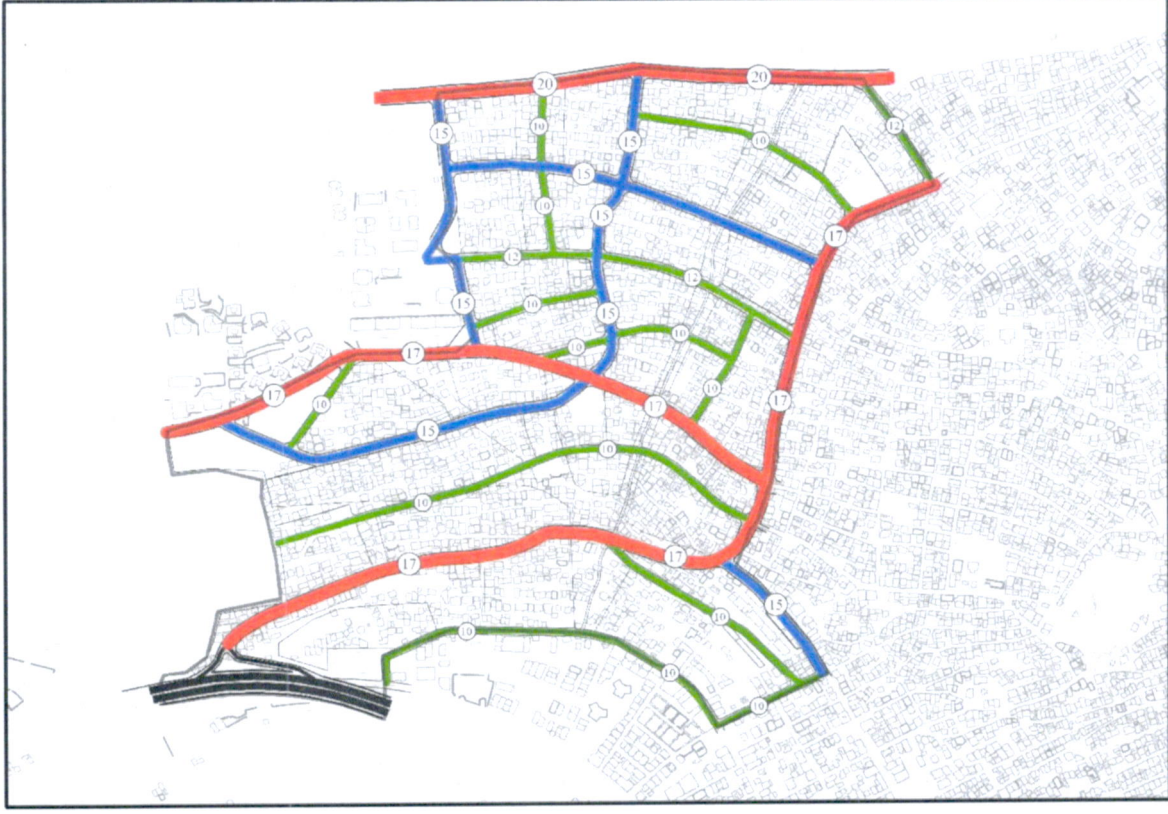
4.3. ULAŞIM KARARLARI

Mevcut ulaşım sisteminin yetersizlikleri göz önüne alınarak Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri planlama bölgesinin bağlantılarının güçlendirilmesi, erişimin kolaylaşması, bölge içi ulaşım sisteminin iyileştirilmesi, akılcı bir yol kademelenmesinin oluşturulması hedeflenmektedir.

Anadolu Caddesi mevcut durum itibarıyla kent içindeki ana taşıyıcı akslardan biridir. Ancak planlama alanından Anadolu Caddesine doğal eşikler sebebiyle direkt bağlantı sağlanamamaktadır. Planlama alanının eğimli olmasından dolayı alan içerisinde kuzey- güney aksında önemli bir ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır. Planlama alanındaki kent içi ulaşım bağlantıları bakımından da oldukça yetersizdir. Planlama alanı içindeki en önemli ulaşım aksı olarak alanın ortasından geçen, doğu- batı doğrultusundaki 1620/14 sokak bulunmaktadır. Dolayısıyla planlama alanında planlı bir ulaşım kademelenmesinin olmadığı ve mevcut ulaşım bağlantılarının düzensiz olduğu tespit edilmiştir.

Planlama çalışması sürecinde bölgede ulaşım ile ilgili düzenlemelere ve yeni bağlantı olanaklarına ihtiyaç olduğu göz önüne alınarak, bölgenin ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi hedeflendirilmektedir. Planlama alanına hizmet veren ana taşıt bağlantısı olan Anadolu Caddesi'nde kavşak düzenlemesi yapılmasını sağlamaktır. Altınyol Caddesi'nden direkt olarak bağlantı sağlanarak, planlama alanına kuzey-güney aksında hizmet vermesi hedeflenmiştir. Bu bağlantı yolu ile Bayraklı Rezerv Yapı Alanı ve Şehir Hastanesi'ne de hizmet edebilecektir.

Üst ölçekli imar planı kararlarında yer alan doğu-batı aksında planlama alanının ortasında oluşturulan ulaşım bağlantısının; gelecekte planlama alanı çevresinde yapılacak imar planı çalışmalarıyla bütünleşerek Smyrna Meydanına kadar ulaşması amaçlanmıştır. Alternatif taşıt yolları ile güçlendirerek alana erişimin kolaylaştırılması ve yol kademelenmesinin oluşturulması hedeflenmektedir.



Resim 38 : Ulaşım Kademelenmesi

Planlama alanı içerisinde araç yolları 3 kademe olarak planlanmıştır. Birinci kademe yol olarak 20 m. ve 17 m. genişliğindeki yollar belirlenmiştir. Birinci kademe yol olarak planlama alanının kuzeyinde 1620/39 Sokak, Şehir Hastanesine ve Bayraklı Rezerv Yapı Alanı'na bağlantı sağladığından 20 m. olarak planlanmıştır. Altinyol Caddesi'nden bağlanarak planlama alanının kuzey-güney bağlantısını sağlayan yol birinci kademe yol olarak 17 m. genişliğinde, üst ölçekli imar planı kararlarında belirlenmiş olan 1620/14 Sokak birinci kademe yol olarak 17 m. olarak planlanmıştır. İkinci kademe yol olan 15 m yollar ve üçüncü kademe yol olan 12 m ve 10 m yollar alanın tamamını dolaşan konut ve donatı alanları arasındaki bağlantıları sağlamaktadır.

4.4. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı nüfus ve yoğunluk kararları; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında öngörülen nüfus stratejileri, mevcut nüfus, mevcut imar planından gelen kapasite nüfusun analizi ve nazım imar planında öngörülen kararlar doğrultusunda belirlenmiştir.

Ayrıca planlama alanında yoğunluk değerleri belirlenirken, mülga imar planları, Bayraklı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi, 12.09.2022 tarihinde onaylanan ve sonrasında iptal olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı da dikkate alınmıştır. Çeşitli tarihlerde onaylanmış olan mülga imar planları ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Projesi kapsamında hesaplanmış olan toplam inşaat alanı üzerinden nüfus yoğunluk değerleri belirlenmiştir.

Ağırlıklı olarak konut işlevini barındıran planlama alanında, mevcut yapılaşmalar ve mevcut plan kararlarından gelen yoğunluklar göz önünde bulundurularak bölge "Çok Yüksek Yoğunluklu" olarak tanımlanmıştır.

Bu bilgilere ek olarak planlama alanı ve çevresinin imar uygulamaları açısından aksaklıklar yaşadığı, alanın ulaşım bağlantıları ile teknik ve sosyal altyapı alanlarının bölge halkının ihtiyaçlarına cevap vermeyen nitelikte olduğu, kentsel hizmetlerden yeteri kadar yararlanamadığından bölge halkının söz konusu bölgeyi terk etme eğiliminde olduğu değerlendirilmiştir. Bu kapsamda nüfus verileri ile hesaplanan nüfus değerlerinin bölge nüfusundaki genel eğilim ile örtüştüğü görülmektedir.

Bayraklı İlçesi, Fuat Edip Baksı, Alpaslan ve Cengizhan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında planlama bölgesine kazandırılacak olan kentsel donatı alanları, ulaşım bağlantıları ile bölgenin sağlıklılaştırılarak dönüşümü hedeflenmektedir. Bununla birlikte bölgenin çekim merkezi haline geleceği; sağlıklı, yaşanabilir ve uygulanabilir bir kentsel yapının oluşması ile azalan nüfusun artma eğilimi göstermesi öngörülmektedir.

Tüm veriler, saptamalar, analizler, sentez ve nazım imar planı hedefleri doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın nüfus kabulünün 37816 kişi, brüt yoğunluğunun ise 630 kişi/ha olacağı belirlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki EK-1ç-Nazım İmar Planı Gösterimleri'nde '*Brüt Nüfus Yoğunluğu*'; '*Nazım imar planında, bir hektar "brüt yapı alanı"na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.*' olarak tariflenmektedir. Nüfus yoğunluğu özellikle yerleşmelerin ihtiyaçlarının belirlenmesi ve plan kararlarının oluşturulması konusunda önemli rol oynamaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun yoğunluk aralığı belirlenmiş olup, nazım imar planına aktarılmıştır.

4.5. PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLANIN YÜRÜTÜCÜSÜ, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU GEREĞİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİDİR.

1.2. BU PLAN, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

1.3. BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

1.4. BU PLANA AYKIRI VE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ MEVCUT YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VE REVİZYONU YAPILAMAZ.

1.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VEYA REVİZYONU YAPILMADAN ÖNCE ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.6. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLMİYEN HER TÜRLÜ SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VAR OLAN SOSYAL KÜLTÜREL DONATI VE ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

1.7. İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAŞMAYA ESAS TÜM İŞ VE İŞLEMLER ÖNCELİKLE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

1.8. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE KOŞULLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.9. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK TÜM YAPILARDA, ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNDE VE UYGULAMADA 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÇEVRESİNE OLUMSUZ ETKİLERE SEBEP OLAN, GÜRÜLTÜ VE TİTREŞİM KAYNAĞI İŞLETMELERE, ÇEVRE KİRLETİCİ, YANICI, YAKICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER İÇEREN GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER İLE İMALAT VE DEPOLAMA FAALİYETLERİNE İZİN VERİLMEZ.

1.11. PARK VE YEŞİL ALANLARDA, AFET HARİCİ NORMAL DURUMLARDA YEŞİL ALAN VE PARK KULLANIMINI BOZMADAN REKREATİF KULLANIMI SÜRDÜRECEK BİR TASARIM İLKESİ KOŞULUYLA, AFET DÖNEMİNDE KULLANILMAK ÜZERE, AFETZEDELERİN GEÇİCİ BARINMA ALANI VE TEMEL İHTİYAÇLARININ (GIDA, LOJİSTİK, İLK TIBBİ MÜDAHELE, HABERLEŞME, ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON VB.) KARŞILANMASINI SAĞLAYACAK ALTYAPI BİRİMLERİ YER ALABİLİR.

1.12. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN 2006/26 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE DİĞER MEVZUATIN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.13. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

1.14. KAVŞAK ÇÖZÜMLEMELERİ SEMBOLİKTİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN KISMEN GEÇEN BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU BOYUNCA KAVŞAK, KÖPRÜ GEÇİT, YAYA VE BİSİKLET YOLU DÜZENLEMELERİ ONAYLI UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. UYGULANMASI AŞAMASINDA GÜZERGAH BOYUNCA ALTYAPI TESİSLERİ BULUNAN İLGİLİ KURUMLARIN (İZSU, BOTAŞ VB.) GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

1.15. İMAR PLANI VE BELGELERİNDE BELİRTİLMEMEYEN KONULARDA KONU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İL İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. GELİŞME KONUT ALANLARI: BU ALANLARDA KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2. TİCARET ALANI: BU ALANLARDA, İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN AMACA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. AYRINTILI YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI: BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ

ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.4. EĞİTİM ALANI: OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN BU PLANDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.5. SAĞLIK ALANI: HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN BU PLANDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.6. İBADET ALANI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİSE AİT LOJMAN, KÜTÜPHAN, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURT YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VE ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.7. SOSYAL TESİS ALANI: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN İLGİLİ BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.8. PARK VE YEŞİL ALANLAR: TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLARDA MEVCUT AĞAÇLAR KORUNARAK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE AVAN PROJEYE GÖRE YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

‘AFET HİZMET ALANI’ OLARAK BELİRLENEN/KULLANILACAK ALANLARDA, AFETZEDELERİN GEÇİCİ SÜRELİ İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ VE AKUT ŞOKUN ATLATILMASINI SAĞLAYACAK, TEMEL İHTİYAÇLARIN (İLK TIBBİ MÜDAHALE, HABERLEŞME, ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON VB.) KARŞILANMASINI SAĞLAYACAK ALT YAPI BİRİMLERİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIM AŞAMASINDA (AFAD) GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULUYLA, AFET ANINDA KULLANILABİLİR OLMASI ADINA AFET ÖNCESİNDE HAZIRLANABİLİR.

2.9 REKREASYON ALANI: KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE GİBİ KULLANIMLAR İLE AÇIK-KAPALI SPOR ALANLARI TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA MEVCUT AĞAÇLAR KORUNARAK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE AVAN PROJEYE GÖRE YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

2.10. GENEL OTOPARK: KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK/KAPALI OTOPARK OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

3. DİĞER HÜKÜMLER

3.1. AFET RİSKİNE KARŞI ÖNLEMLER: PLAN KAPSAMINDA 18.03.2010 VE 28.06.2013 TARİHLERİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANI TÜRKİYE DEPREM BÖLGELERİ HARİTASINDA 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. YAPILARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNDE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TÜM YAPILARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜT RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN MİMARİ PROJE ONAYLANAMAZ VE YAPILARA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ. SELLENME, TAŞKIN RİSKİ OLAN YERLERDE VE KURU DERE YATAKLARINDA YAPILACAK ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİ VE UYGULAMALARDA İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AÇIK/KAPALI KANAL, SERVİS YOLU VB. ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.

3.2. YENİ YAPILACAK YAPILARDA ‘YAĞMURSUYU TOPLAMA, DEPOLAMA VE DEŞARJ SİSTEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK’ DOĞRULTUSUNDA ‘YAĞMUR SUYU HASAT SİSTEMİ’ KURULANA KADAR, PARSELİN YAPILAŞMAYAN KISIMLARINDA TOPRAĞIN GEÇİRİMLİLİĞİNİ SAĞLAYAN MALZEME İLE KAPLANABİLİR. BAHÇE VE BİNA ÇATI YÜZEYLERİNE DÜŞEN YAĞMUR SULARININ TOPLANARAK YAĞMURSUYU ALTYAPI SİSTEMİ ULAŞTIRMAK AMACI İLE YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENaj SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILIR.

3.3. BU PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.