

# 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



İZMİR İLİ BAYINDIR İLÇESİ  
ZEYTİNOVA MAHALLESİ 231 ADA 16 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU

2025

## 7. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 7.1. 231 Ada 16 Parselde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İzmir ili, Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi 231 ada 16 parsel ile ilişkin hazırlanmış olup planlama alanı 8.441,71 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

“Zeytinova (Bayındır-İzmir) Mahallesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”na göre planına konu alan yerleşime uygunluk açısından; Önlemler Alan 5.1 olarak değerlendirilmiştir.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hiyerarşisi ilkesi gereği 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Nazım imar planı değişikliğinde belirlenen alan kullanım kararları ve ulaşım sistemi uygulama imar planı değişikliğine aktarılmıştır. Bu çerçevede, mülkiyeti Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı İzmir ili, Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi'nde bulunan 231 ada 16 parsel **“Lojistik Tesis Alanı”** ve **“Yol”** olarak planlanmıştır.

Yerleşme ve yapılaşma koşulları;

- Lojistik Tesis Alanında yapılaşma koşulları Emsal: 1.00 olup Yençok: 9.50 m olarak belirlenmiştir. Parselin karayoluna cepheli kısmından 25 metre, kuzey ve doğu cephelerinden 5'er metre ve diğer cephelerden 10'ar metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 231 ada 16 parsel ile ilişkin alan kullanım ve dağılımları aşağıda yer almaktadır.

**Tablo 1. Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı**

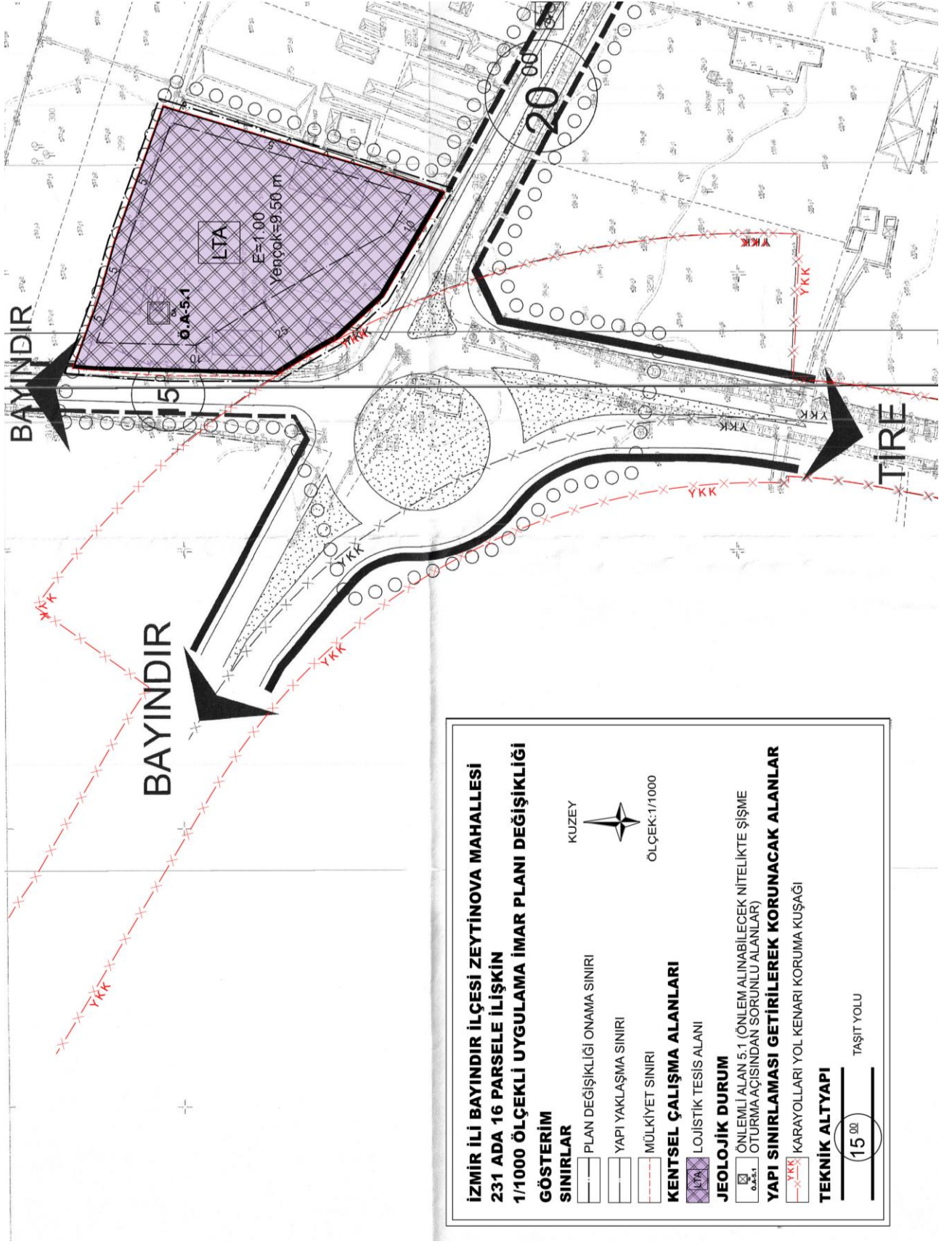
ALAN KULLANIMLARI	ALAN (m <sup>2</sup> )	ORAN (%)
LOJİSTİK TESİS ALANI	8.392,88	99,42%
YOL	48,83	0,58%
<b>TOPLAM</b>	<b>8.441,71</b>	<b>100,00%</b>

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

### Nüfus Hesapları

Planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde alanda konut kullanımı planlanmadığından dolayı plana ilave nüfus getirilmemiştir.

## Harita 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ, ZEYTİNOVA MAHALLESİ 231 ADA 16 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. **LOJİSTİK TESİS ALANINDA;**
  - 3.1. BU ALANLAR TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK TÜM DEPOLAMA, DAĞITIM VE DESTEK HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; KONTEYNER ALANLARI, ANTREPO VE DEPO, YÜKLEME VE BOŞALTMA GİBİ TÜM LOJİSTİK VE TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ ÖZEL VE KAMUYA AİT KURULUŞLARIN YÖNETİM BİRİMLERİ İLE KONAKLAMAYI DA İÇEREN LOJİSTİK FAALİYETLERİ DESTEKLEYİCİ HİZMETLER YER ALABİLİR.
  - 3.2. YAPILAŞMA KOŞULLARI E:1.00 YENÇOK: 9.50 M OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
4. 06.08.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN; "ZEYTİNOVA (BAYINDIR-İZMİR) MAHALLESİNİN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUNUN 17. VE 18. MADDELERİ VE BU MADDELERE BAĞLI OLARAK ÇIKARTILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ŞARTLARININ SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.
7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. 03.05.2019 TARİH VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANINDA, PLAN KARARLARI İLE ÖNGÖRÜLECEK KULLANIM KARARLARININ GEREKSİNİMİ OLACAK İÇME/KULLANMA SUYU YATIRIMCISI TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.

- 10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.**
- 11. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN, MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.**
- 12. BU PLAN, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.**