BAYINDIR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ, ÇIRPI MAHALLESİ 125 ADANIN BİR KISMINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PİN UİP- 351150404

Nilay ÖZYAĞAR
Şehir Plancısı
Sicil No: 60[illegible]

Meclis Karar No : 04.1102
Meclis Karar Tarihi: 12.05.2026

T.C.
Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı V.
Dr. Z. Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

Davut SAKARSU
Belediye Başkanı

2026

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI VE ÖZELLİKLERİ
   1.1. *Amaç ve Kapsam*
   1.2. *Planlama Alanının Konumu*
   1.3. *Arazi Durumu ve Mülkiyet Bilgileri*
2. PLANLAMA ALANININ MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU
   2.1. *1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*
   2.2. *1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*
   2.3. *Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı*
3. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM ANALİZİ
   3.1. *Planlama Alanı Özellikleri*
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ
5. PLAN KARARLARI
   5.1. *Arazi Kullanım Kararları*
   5.2. *Plan Notları*

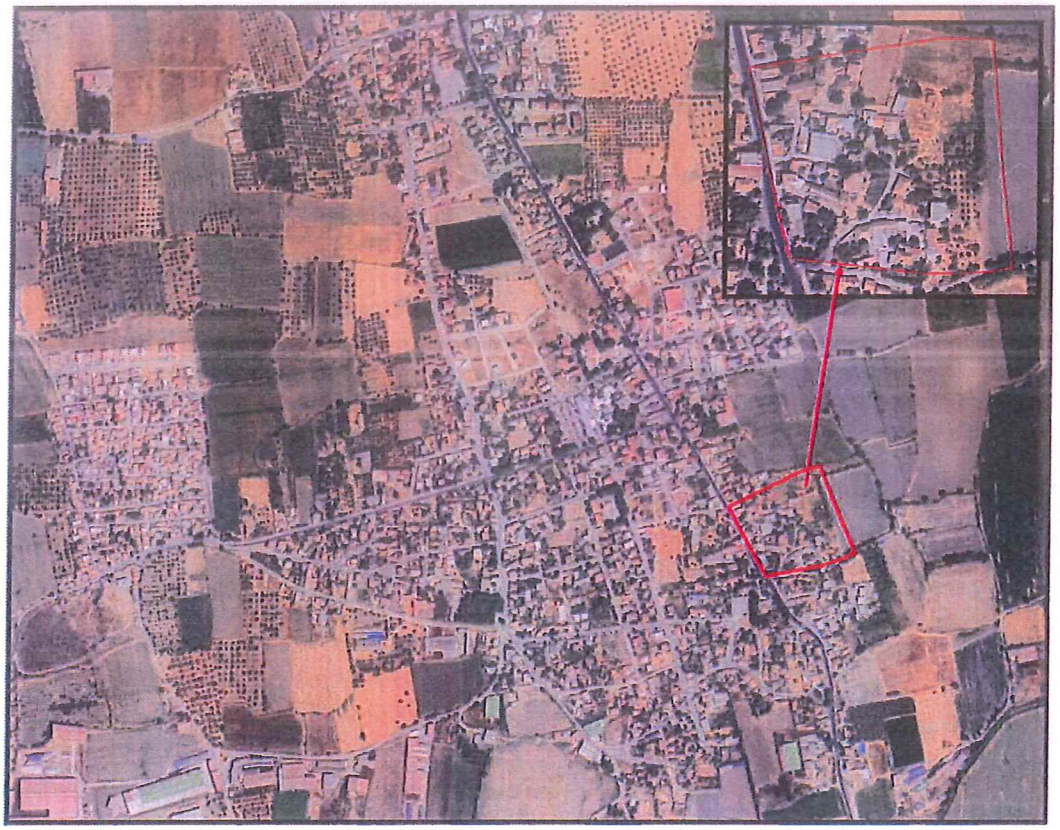
1. PLANLAMA ALANI VE ÖZELLİKLERİ

1.1 Amaç ve Kapsam

Çırpı Mahallesi 125 adanın bir kısmında yürürlükte bulunan imar planındaki mevcut konut adalarının ve imar yollarının mevzuata, yapılaşmaya ve yeni parsel oluşturmaya elverişsiz olması sebebiyle, ulaşım sisteminin iyileştirilmesi, daha nitelikli bir yerleşim dokusu oluşturulması amacıyla planlama ilkelerine uygun olarak yol kurgusu ve konut adalarının yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi.

1.2 Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı İzmir İli, Bayındır İlçesi, Çırpı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu

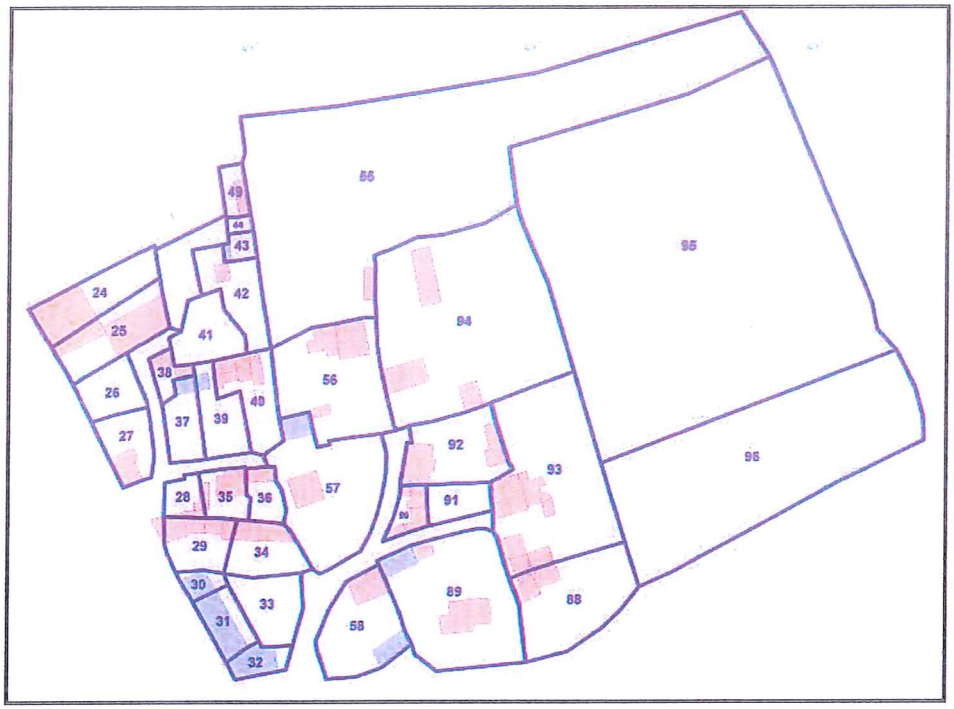
1.3 Arazi Durumu ve Mülkiyet Bilgileri

Planlama alanı, Çırpı Mahallesi 125 ada 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 56, 57, 90, 91, 92, 93, 94 parsellerin tamamı, 125 ada 55, 49, 95, 96, 88, 89 ve 58 parselin bir kısmında, şahıs mülkiyetine ait taşınmazlar üzerinde yer almaktadır.

Planlama çalışmaları, Çırpı Mahallesi 125 ada 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 56, 57, 90, 91, 92, 93, 94 parsellerin tamamı, 125 ada 55, 49, 95, 96, 88, 89 ve 58 parselin bir kısmında yapılacaktır.



Şekil 2: Planlama Alanına İlişkin Kadastro Haritası

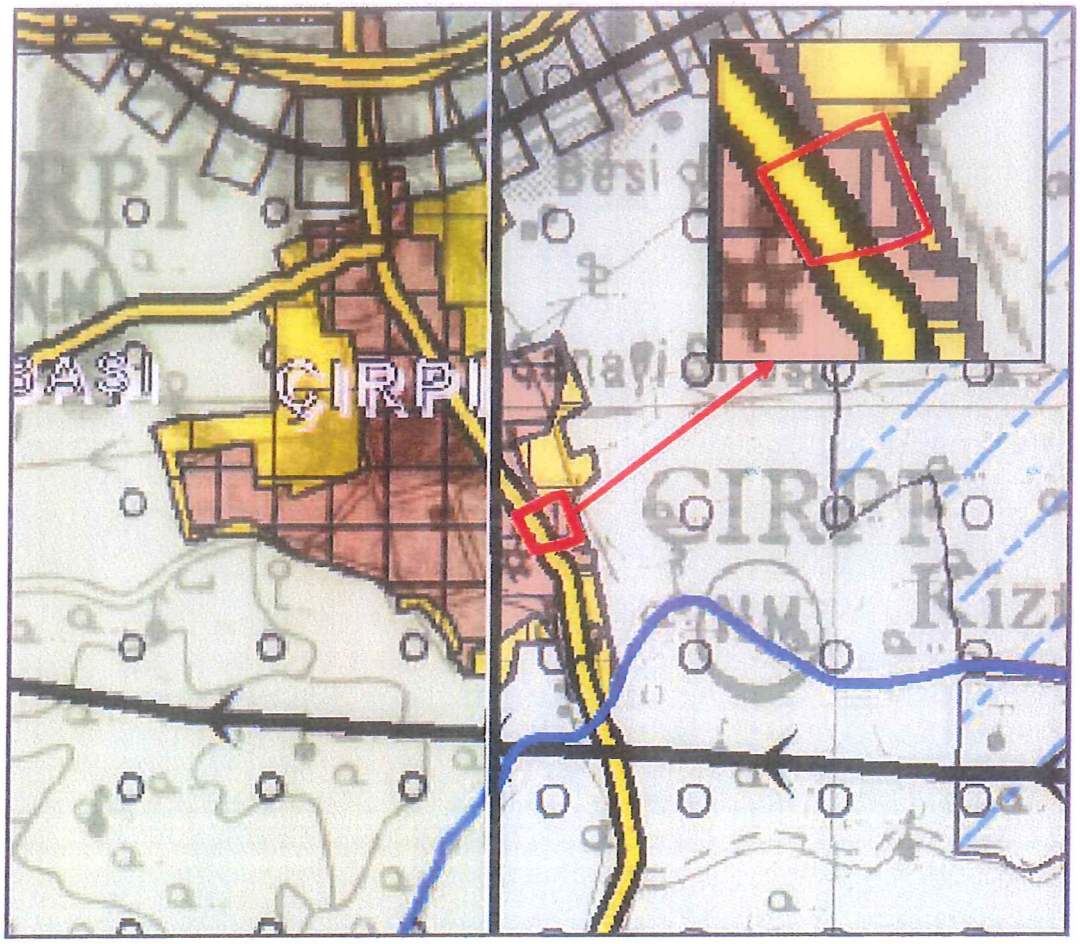


Şekil 3: Planlama Alanındaki Yapı Stoğu

2. PLANLAMA ALANININ MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

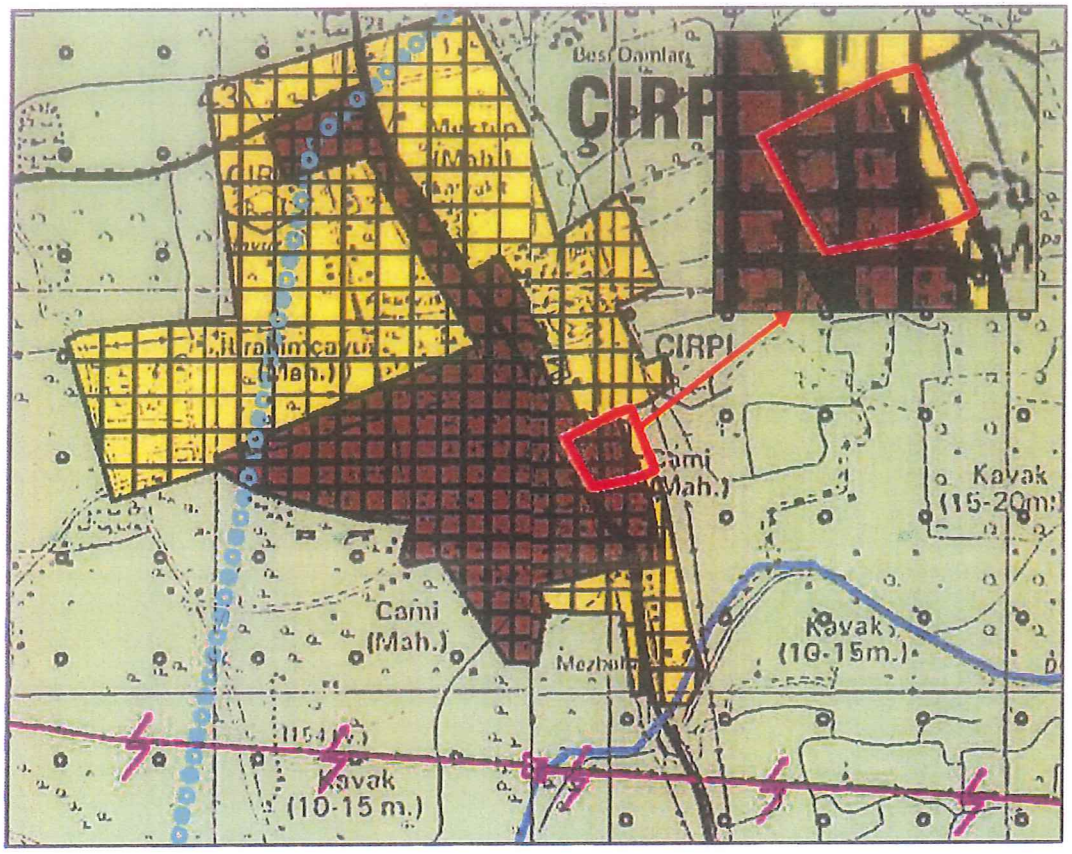
Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Kentsel Yerleşik Alan" kısmen "Kentsel Gelişme Alanı" kısmen "Üçüncü Derece Yol" kullanım kararında kalmaktadır.



Şekil 4:Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kısmen "Kentsel Gelişme Alanları" kullanım kararında kalmaktadır.

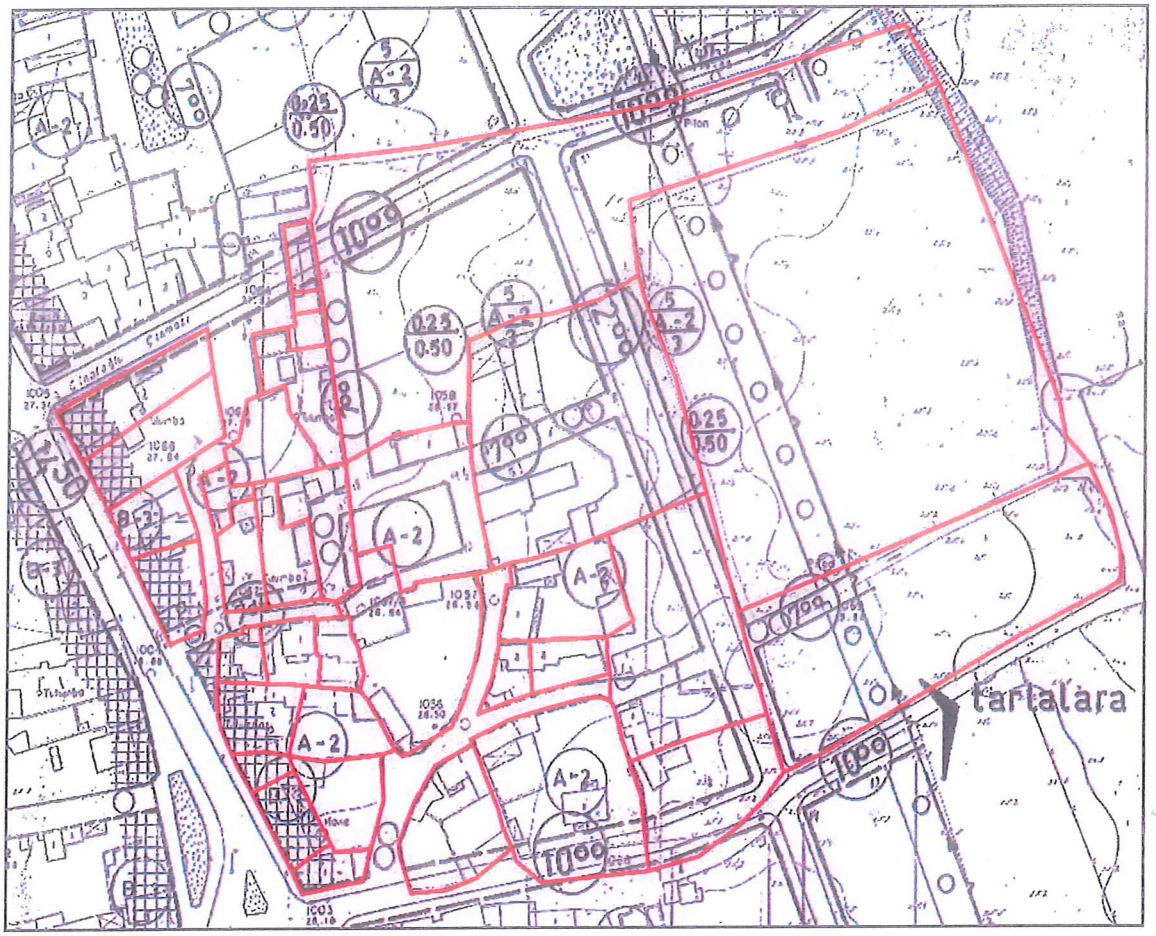


Şekil 5:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

2.3. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına konu Çırpı Mahallesi'ne ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

Planlama alanına konu Çırpı Mahallesi 125 ada 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 56, 57, 90, 91, 92, 93, 94 parsellerin tamamı, 125 ada 55, 49, 95, 96, 88, 89 ve 58 parsellerin bir kısmı Mülga Çırpı Belde Belediyesi tarafından 14.09.1981 tarihinde onaylanan Çırpı 1/1000 ölçekli İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı, Öneri Konut Alanı, Ticaret+Konut Alanı ve Yol" kullanım kararında kalmaktadır.

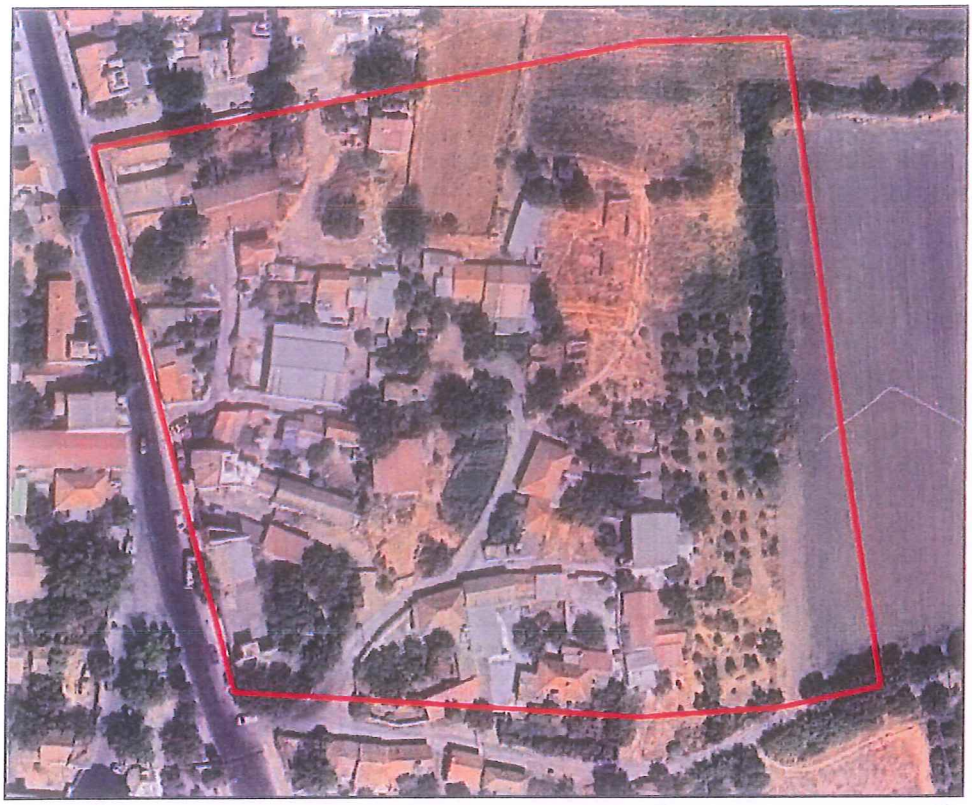


Şekil 6: Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Yeri

3. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM ANALİZİ

3.1. Planlama Alanı Özellikleri

Plan değişikliğine konu alanının bulunduğu Çırpı Mahallesi, Bayındır merkez yerleşim alanına yaklaşık 17 km. uzaklıktadır. Torbalı-Bayındır-Ödemiş karayolunun yaklaşık 1500 m. güneyinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 2,6 ha. büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu Çırpı Mahallesi 125 ada 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 56, 57, 90, 91, 92, 93, 94 parsellerin tamamı, 125 ada 55, 49, 95, 96, 88, 89 ve 58 parsellerin bir kısmı yapılaşmanın yoğun olmadığı, yerleşim dokusunun kadastral parsellerin yapısı nedeniyle dağınık ve ruhsatsız olarak oluştuğu bir alanda yer almaktadır. Alandaki yollar kadastral parsellere göre oluşmuş mevcut yol açıklıkları şeklinde kullanılmakta olup genişlikleri değişiklik göstermektedir. Planlama konusu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi kapsamında imar uygulaması yapılmamıştır. Ayrıca alanda mevzuata uygun ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.



Şekil 7: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alanda yürürlükteki imar planında yer alan konut adaları ve ulaşım sistemi kısmen mevcut kadastral izler esas alınarak oluşturulmuş olup bu nedenle yol genişlikleri standart ve süreklilik arz etmemekte olup teknik ve mekânsal açıdan sağlıklı bir ulaşım kurgusu oluşturmamaktadır.

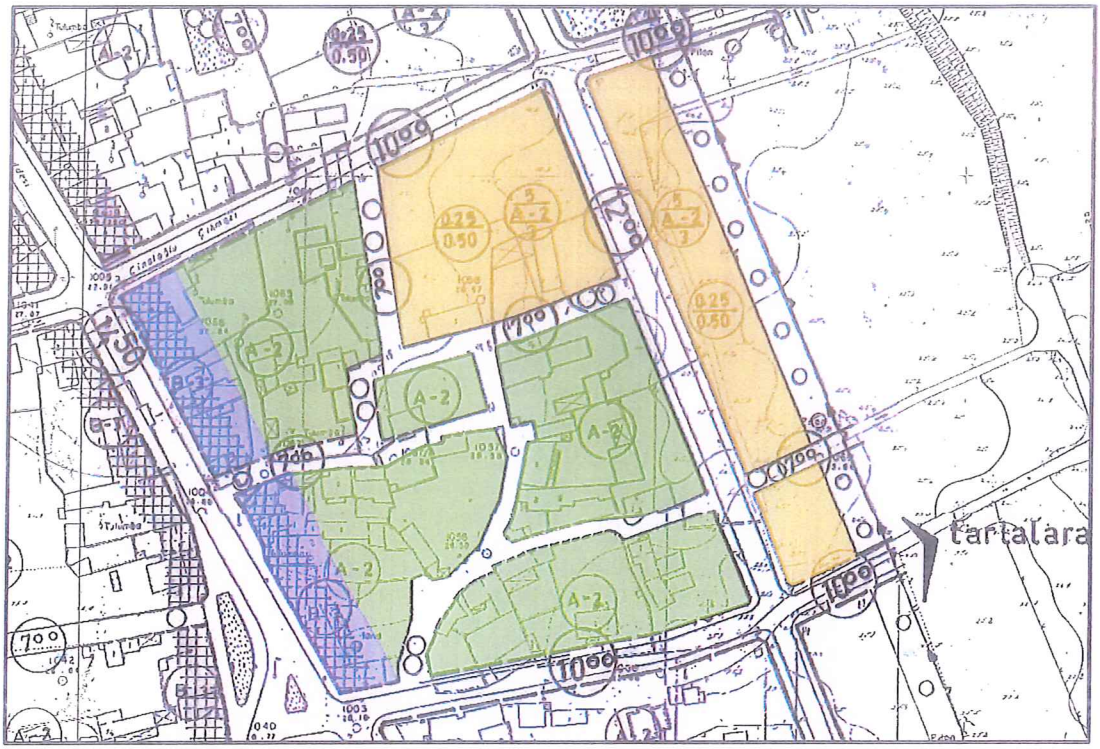
Konut adalarının büyüklükleri ve formları planlama ilkeleri ve imar mevzuatı açısından yeterli nitelikte olmadığından bu durum alanda sağlıklı bir imar uygulaması yapılmasını güçleştirmekte ve uygulama kabiliyetini oldukça azaltmaktadır.

Planlama alanında mevzuata uygun olarak yapılaşmış yapı ruhsatı alan yapı bulunmamakta olup mevcut yapı stoğunun büyük bölümü ekonomik ömrünü tamamlamış kısmen eski ve metruk yapılardan oluşturmaktadır. Bu nedenle mevcut yapılaşma düzeninin korunması planlama açısından sürdürülebilir görülmemektedir.

Bu kapsamda mevcut konut adalarının ve imar yollarının mevzuata, yapılaşmaya ve imar uygulaması ile birlikte yeni imar parseli oluşturmaya elverişsiz olması sebebiyle, ulaşım sisteminin iyileştirilerek standart yol genişlikleri ile yeniden düzenlenmesi, konut adalarında uygulanabilir büyüklük ve formlar esas alınarak daha nitelikli bir yerleşim dokusu oluşturulması amacıyla plan değişikliği yapılması gerekli görülmüştür.

5. PLAN KARARLARI

5.1. Arazi Kullanım Kararları



Şekil 8: Planlama Alanı Mevcut Alan Kullanımları

Mevcut imar planında, 2 adet bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu ticaret+konut adası, 5 adet ayrık nizam 2 kat yapılaşma koşullu meskun konut adası, 3 adet ayrık nizam 2 kat taks:0,25, kaks:0,50 yapılaşma koşullu gelişme konut adası bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alanda mevcut nüfus 393 kişi olarak hesaplanmıştır. Ayrık nizam meskun konut adalarında emsal 0,80, gelişme konut adalarında emsal 0,50, bitişik nizam 3 kat ticaret+konut adalarında emsal 2,25, ticaret kullanımı sadece zemin katlarda kabul edilerek nüfus hesabı yapılmıştır. Mevcut plan nüfusu 393 kişi olarak hesaplanmıştır.

MEVCUT PLAN ALAN KULLANIMLARI		
Meskun Konut	Ayrık Nizam 2 Kat (A-2)	11482.81 m²
Gelişme Konut	Ayrık Nizam 2 Kat (0.25/0.50)	6806.42 m²
Konut+Ticaret	Bitişik Nizam 3 Kat	2365.77 m²

MEVCUT PLAN NÜFUSU	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	16155.86
ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	115
KONUT SAYISI	140
ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	2.8
NÜFUS	393

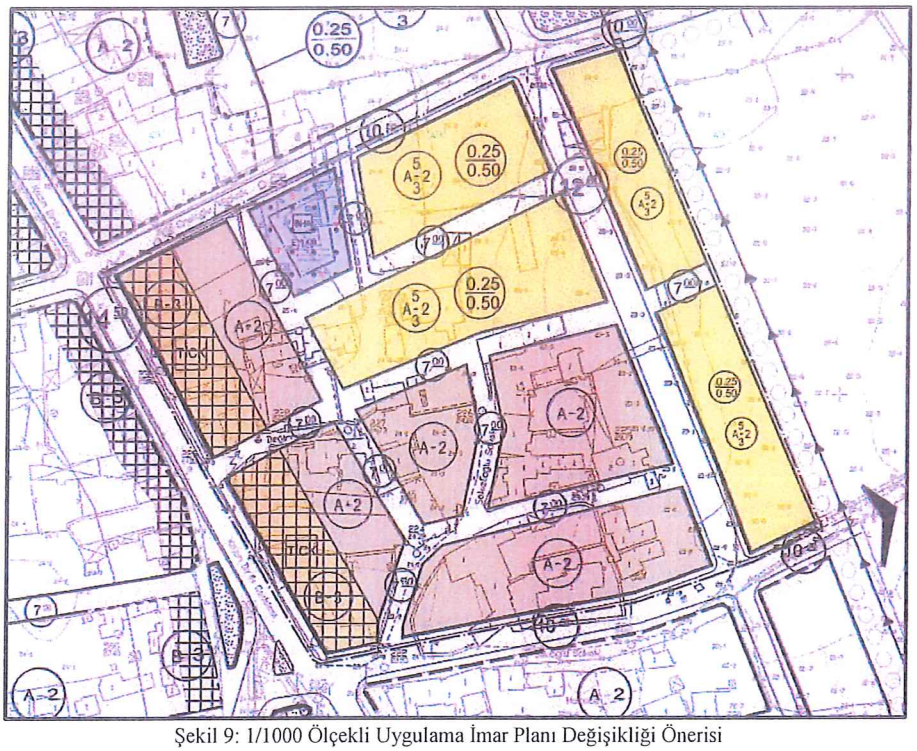
Öneri plan değişikliği ile 2 adet bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu ticaret+konut adası, 5 adet ayrık nizam 2 kat yapılaşma koşullu meskun konut adası, 4 adet ayrık nizam 2 kat taks:0,25, kaks:0,50 yapılaşma koşullu gelişme konut adası ve 1 adet belediye hizmet alanı önerilmiştir. Alanda yol kurgusu yapıların nitelikleri ve mevcut kadastral yol izleri dikkate alınarak 7 metre genişliğinde olmak üzere yeniden belirlenmiştir. Mevcut plandaki yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği ile ayrık nizam meskun konut adalarında emsal 0,80, gelişme konut adalarında emsal 0,50, bitişik nizam 3 kat

ticaret+konut adalarında emsal 2,25, ticaret kullanımı sadece zemin katlarda kabul edilerek nüfus hesabı yapılmıştır. Öneri plan nüfusu 360 kişi olarak hesaplanmıştır.

ÖNERİ PLAN ALAN KULLANIMLARI		
Meskun Konut	Ayrık Nizam 2 Kat (A-2)	8495.55 m²
Gelişme Konut	Ayrık Nizam 2 Kat (0.25/0.50)	8018.46 m²
Konut+Ticaret	Bitişik Nizam 3 Kat	2639.02 m²
Belediye Hizmet Alanı	E:1.00	810.05 m²

ÖNERİ PLAN NÜFUSU	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	14783.99
ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	115
KONUT SAYISI	129
ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	2.8
NÜFUS	360

	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	YAPILAŞMA KOŞULLARI	ALAN KULLANIMLARI	YAPILAŞMA KOŞULLARI	ALAN KULLANIMLARI
MESKUN KONUT	Ayrık Nizam, 2 Kat	11482.81	Ayrık Nizam, 2 Kat	8495.55
GELİŞME KONUT ALANI	Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS:0.25, KAKS:0.50	6806.42	Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS:0.25, KAKS:0.50	8018.46
KONUT+TİCARET ALANI (TİCK)	Bitişik Nizam, 3 Kat	2365.77	Bitişik Nizam, 3 Kat	2639.02
BELEDİYE HİZMET ALANI	——	——	E:1.00	675.27
NÜFUS	393		360	



Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

5.2. Plan Notları

1. Belediye Hizmet Alanında (İdari, Teknik, Sosyal, Kültürel vb. Tesis Alanları Yer Alabilir.) yapılacak tesislere ilişkin yükseklik projesine göre ilgili belediyesince belirlenecektir.
2. Bu planda yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.