

## 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. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ
4. PLAN KARARLARI

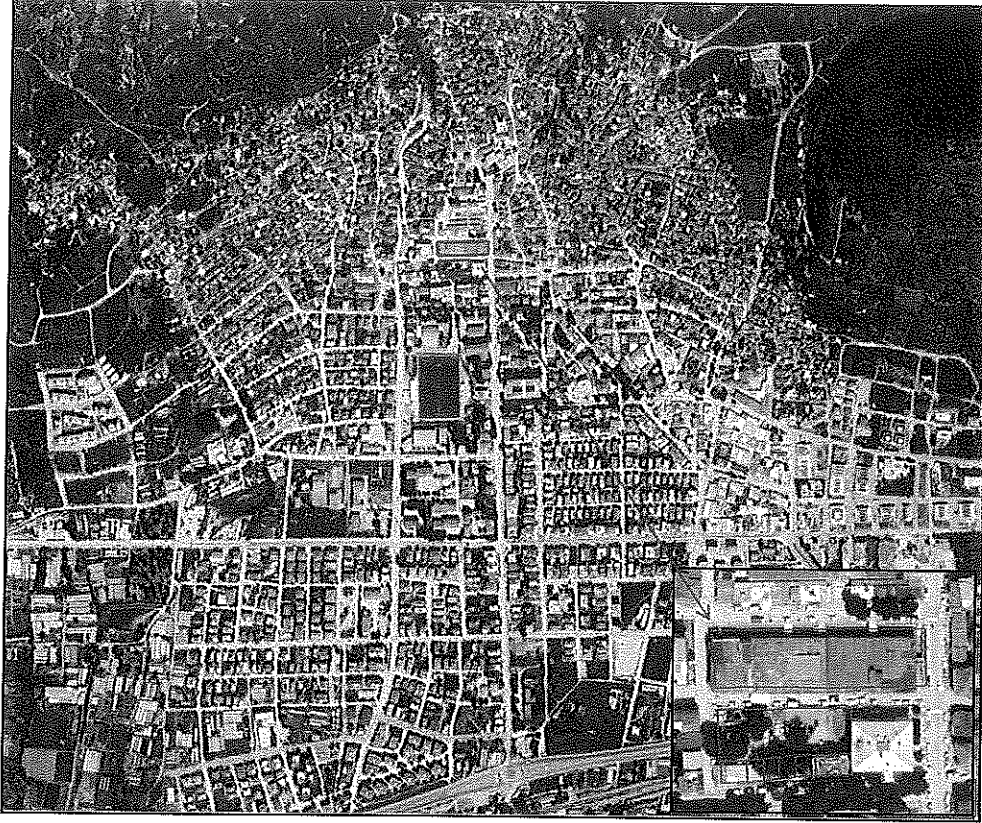
## 1. PLANLAMA ALANI VE ÖZELLİKLERİ

### 1.1.Amac ve Kapsam

İzmir İli, Bayındır İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi 89 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parseller ile Cami Mahallesi 18 ada 1 parsel ile ilişkili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, bina yüksekliklerinin kaldırılarak kat adedi belirlenmesine ve 89 adada yapı nizamı düzenlenmesine yöneliktir.

### 1.2.Planlama Alanının Konumu

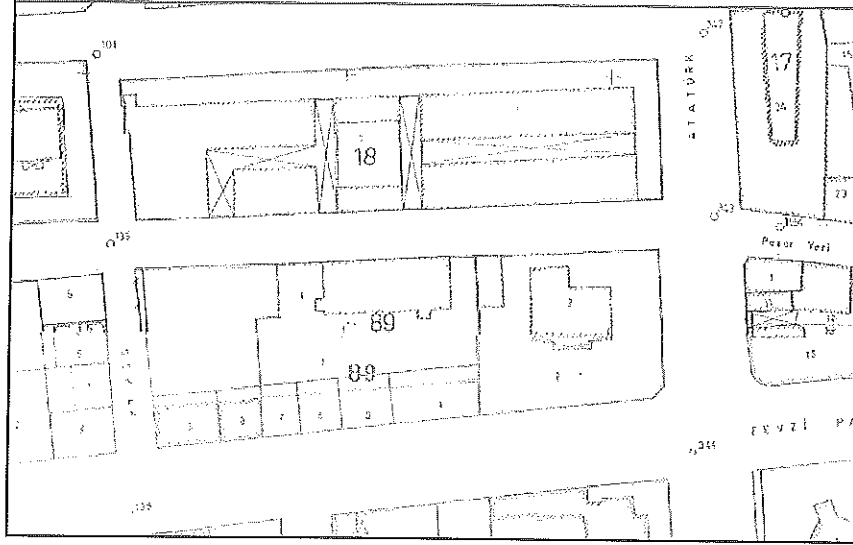
Planlama alanı İzmir İli, Bayındır İlçesi, Mithatpaşa ve Cami Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



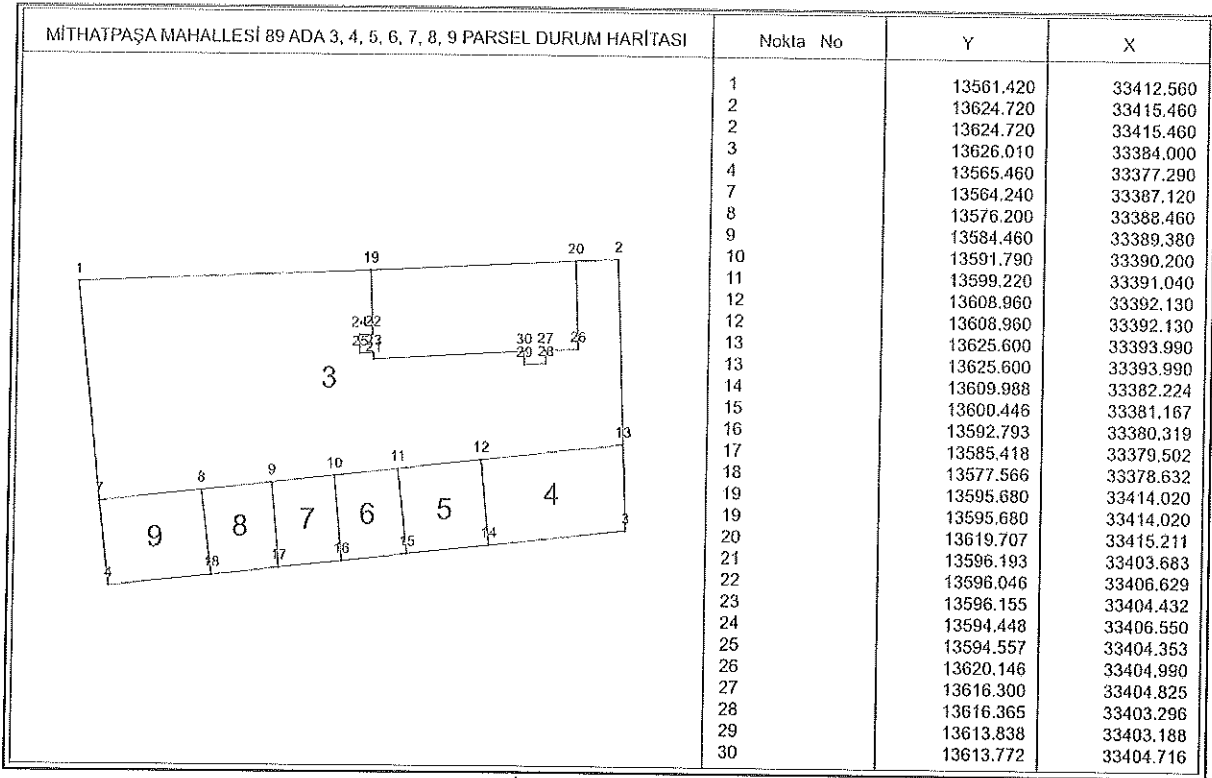
Şekil 1: Planlama Alanının Bayındır İlçesindeki Konumu

### 1.3. Arazi Durumu ve Mülkiyet Bilgileri

Planlama alanı, Mithatpaşa 89 ada 4 parsel numaralı 164 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki altında bodrumu olan 4 katlı hizmet binası vasıflı mülkiyeti şahsa ait, 89 ada 3 parsel numaralı 1468 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bahçeli gazino vasıflı, 89 ada 5 parsel numaralı 97 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bahçeli iki dükkan vasıflı, 89 ada 6 parsel numaralı 76 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bahçeli iki dükkan vasıflı, 89 ada 7 parsel numaralı 74 m<sup>2</sup> bahçeli iki dükkan vasıflı, 89 ada 8 parsel numaralı 81 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bahçeli iki dükkan vasıflı, 89 ada 9 parsel numaralı 120 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki bahçeli üç dükkan vasıflı, Cami Mahallesi 18 ada 1 parsel numaralı 2769 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kargir iki katlı belediye çarşısı vasıflı mülkiyetleri Bayındır Belediyesi'ne ait taşınmazlar üzerinde yer almaktadır.



CAMİ MAHALLESİ 18 ADA 1 PARSEL DURUM HARİTASI		Nokta No	Y	X
		1	13577.583	33444.704
		2	13593.863	33445.525
		3	13597.457	33445.731
		4	13609.880	33446.384
		5	13613.334	33452.030
		6	13613.588	33446.525
		7	13654.042	33448.472
		8	13658.517	33453.884
		9	13659.687	33426.714
		10	13655.022	33426.495
		11	13638.703	33425.675
		12	13610.772	33424.218
		13	13598.487	33423.613
		14	13573.962	33422.486
		15	13560.180	33421.778
		16	13556.748	33448.660
		17	13557.120	33443.613
		18	13557.598	33443.654
		19	13557.697	33438.513
		20	13559.296	33438.555
		21	13614.476	33424.411
		22	13578.657	33422.702
		23	13594.880	33423.448
		24	13560.175	33443.789
		25	13560.047	33446.226
		26	13556.939	33446.071
		27	13654.626	33435.385
		28	13654.438	33439.581
		30	13613.944	33437.662
		31	13514.116	33433.375
		32	13610.582	33428.926
		33	13610.079	33441.447
		34	13598.265	33428.369
		35	13597.683	33440.870
		36	13594.273	33436.624
		37	13594.467	33432.419
		38	13573.409	33435.575
		39	13578.247	33431.603
		P.101	13552.540	33453.730
		P.135	13555.670	33417.170
		P.135	13555.670	33417.170
		P.342	13667.220	33459.020
		P.343	13669.570	33423.520
		P.343	13669.570	33423.520

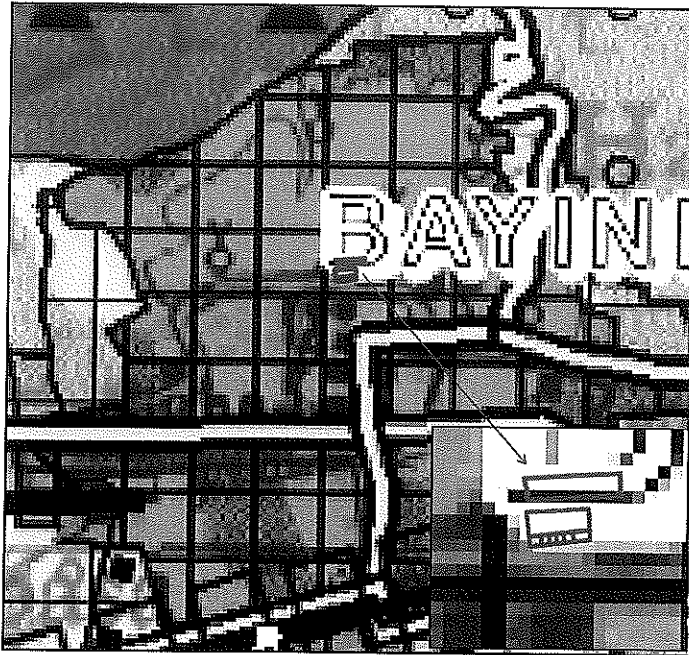


Şekil 2: Planlama Alanına İlişkin Kadastral Pafta ve Durum Haritaları

## 2. PLANLAMA ALANININ MERİ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

### 2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

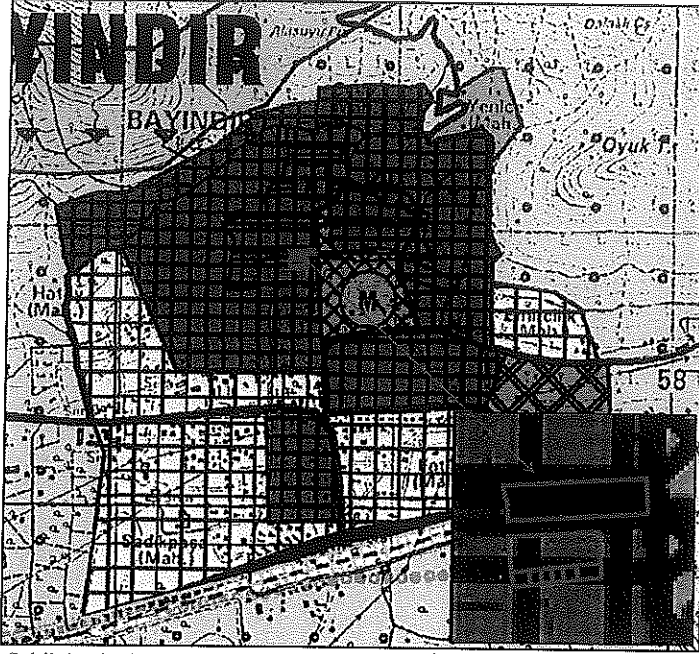
Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararında kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

## 2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

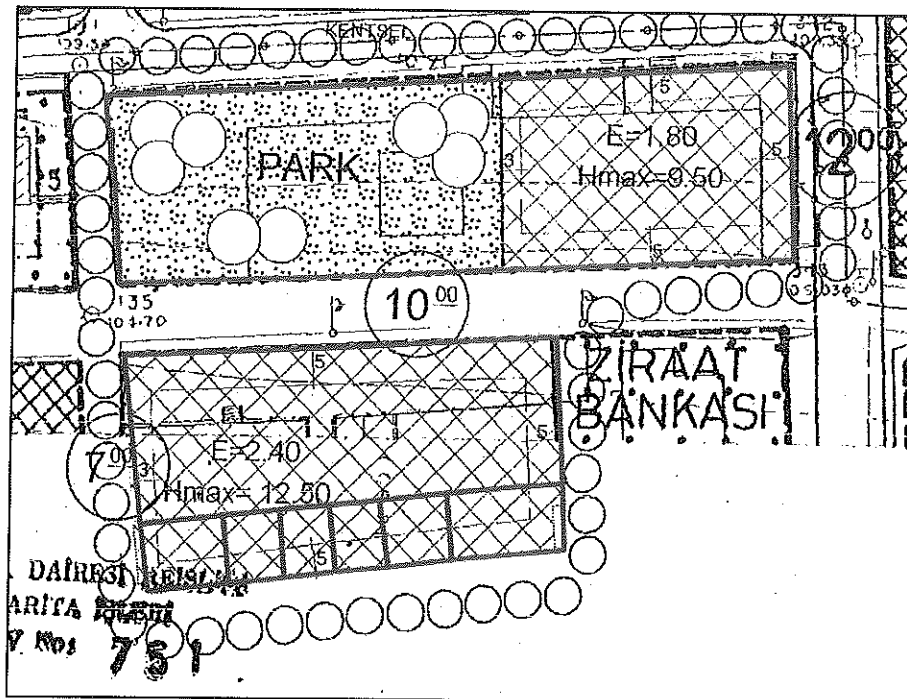
Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanım kararında kalmaktadır.

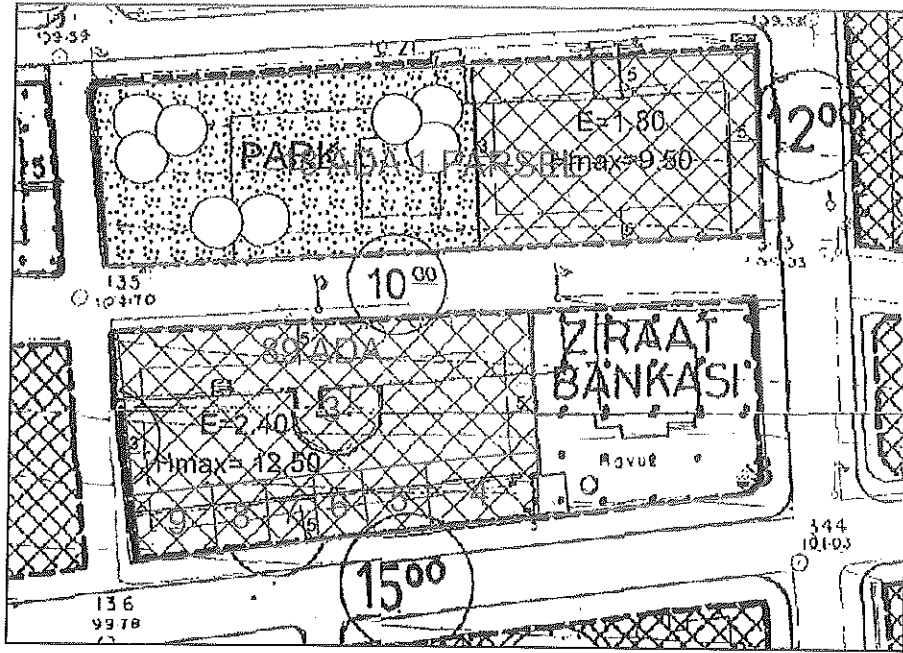


Şekil 4: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Yeri

## 2.3. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına konu Mithatpaşa 89 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parseller İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 10.05.2010 tarih ve 708 sayılı meclis kararı ile onaylanan Bayındır 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Ticaret Alanı", Cami Mahallesi 18 ada 1 parsel "Ticaret Alanı" ve "Park Alanı" kullanım kararında kalmaktadır.





Şekil 5: Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Bayındır Uygulama İmar Planı'ndaki Yeri

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Yürürlükteki planda Mithatpaşa 89 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parseller ticaret alanı kullanım kararında kalmakta olup yapılaşma koşulları E:2.40 Hmax:12.50 olarak belirlenmiştir. Yapı Yaklaşma mesafeleri batı cephesinde 3 metre, diğer cephelerinde 5 metre olarak belirlenmiştir. Cami Mahallesi 18 ada 1 parsel park alanı ve ticaret alanı kullanım kararında kalmakta olup ticaret alanı kullanım kararında kalan kısmında yapılaşma koşulları E:1.80 Hmax:9.50 olarak, yapı yaklaşma mesafeleri batı cephesinde 3 metre, diğer cephelerinde 5 metre olarak belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin, imar adası üzerinde yalnızca bina yüksekliği ölçüsü yazan imar adalarında tereddütler oluştuğu dikkate alınarak, 5216 ve 6360 sayılı Yasalar kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanında kalan 30 ilçe belediyesinde eşgüdüm ve uygulama birliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında bina yüksekliği belirtilen imar adalarında, plan üzerindeki bina yüksekliklerinin kaldırılarak, kat adetleri hmax:3.80 m veya 3.50 m olarak belirtilen imar adalarında 1 kat, hmax:6.80 m veya 6.50 m olarak belirtilen imar adalarında 2 kat, hmax:9.80 m veya 9.50 m olarak belirtilen imar adalarında 3 kat, hmax:12.80 m veya 12.50 m olarak belirtilen imar adalarında 4 kat, hmax:15.80 m veya 15.50 m olarak belirtilen imar adalarında 5 kat, hmax:18.80 m veya 18.50 m olarak belirtilen imar adalarında 6 kat, hmax:21.80 m veya 21.50 m olarak belirtilen imar adalarında 7 kat, hmax:24.80 m veya 24.50 m olarak belirtilen imar adalarında 8 kat, hmax:27.80 m veya 27.50 m olarak belirtilen imar adalarında 9 kat, hmax:30.80 m veya 30.50 m olarak belirtilen imar adalarında 10 kat olacak şekilde ilçe belediyelerince plan değişikliği yapılmasının uygun olacağına dair 13.03.2015 tarih ve 314 sayılı meclis kararı kapsamında plan değişikliği hazırlanmıştır.

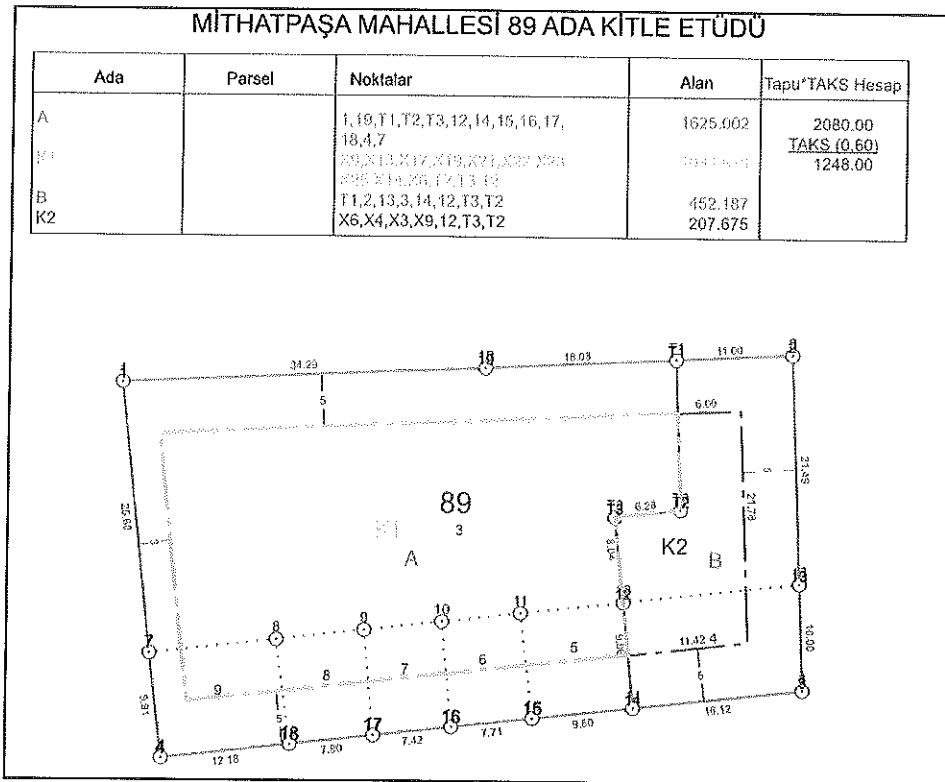
Hazırlanan plan değişikliği ile Mithatpaşa Mahallesi 89 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden ~~H<sub>max</sub>:12.50~~ bina yüksekliği kaldırılarak Yençök: 4 Kat olarak belirlenmiştir.

L<sub>max</sub>:16.50 metre

Cami Mahallesi 18 ada 1 parselin kullanım kararı ve emsali değiştirilmeden ~~H<sub>max</sub>:9.50~~ bina yüksekliği kaldırılarak Yençök: 3 Kat olarak belirlenmiştir.

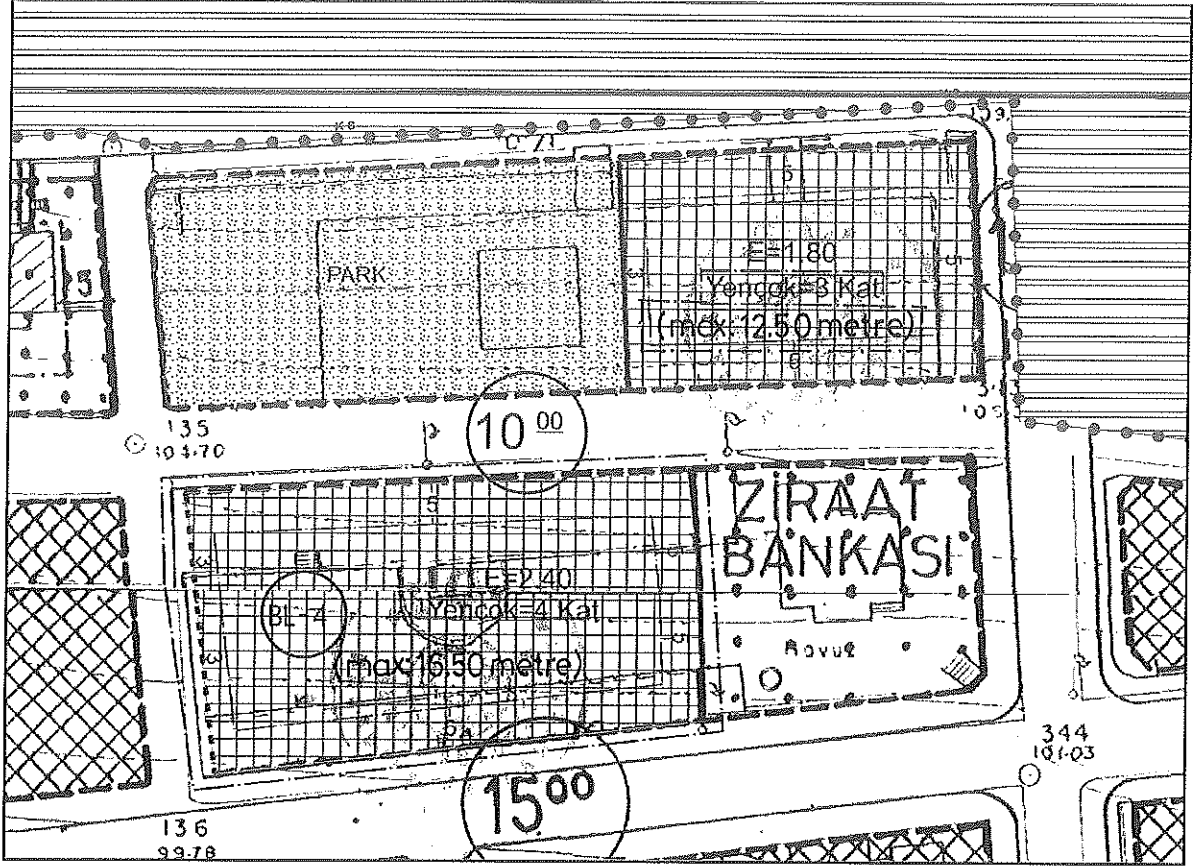
L<sub>max</sub>:12.50 metre

Yürürlükteki plana göre Mithatpaşa Mahallesi 89 adada yapı nizamının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 8.maddesinin 5.fıkrasına göre yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayırık nizam olarak uygulanacağı, ayırık nizam olarak uygulama yapıldığında ve mevcut kadastral duruma göre müstakil olarak yapılaşamayan parsellerde ifraz-tevhit işlemi sonucu oluşacak parsellere göre TAKS hesabı yapıldığında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinin 6.fıkrasına göre uygulanacak TAKS değeri ve yürürlükteki planda belirlenen KAKS (E:2.40) değerinin altında bir değer çıkacağı ve tamamının kullanılmayacağı göz önünde bulundurularak 89 adanın bütününde kitle etüdü çalışması yapılmıştır. Kitle etüdü çalışmalarına göre adada ayırık nizam yerine blok nizam uygulanması yürürlükteki imar planında belirlenen KAKS değeri ve ilgili yönetmeliğe istinaden uygulanacak TAKS değerinin kullanımına daha fazla olanak sağlayacağı bununla birlikte daha nitelikli ve düzgün yapı düzeni oluşturacağı göz önünde bulundurularak 89 ada yapı nizamı "Blok Nizam" olarak belirlenmiştir. Ayrıca 89 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsellerin mülkiyet sınırları esas alınarak 89 adanın doğu ve batı cephesindeki cephe çizgileri yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 6: 89 Adaya İlişkin Kitle Etüdü

#### 4. PLAN KARARLARI



Şekil 7: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

#### Plan Notları

##### 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1. Bu plan değişikliği, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Planda belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/1000 ölçekli Bayındır Uygulama İmar Planı Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
3. Kentsel Sit Alanı içinde İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 12.10.2012 tarih ve 05.987 sayılı meclis kararı ile onaylanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Bayındır Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı geçerlidir.

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

