



T.C.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğü

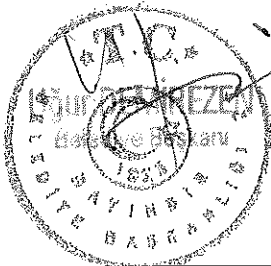
İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

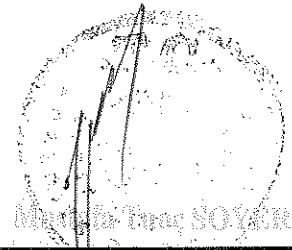
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA EKİBİ

Zeliha DEMİREL - Şehir Plancısı - İmar ve Şehircilik Daire Başkanı	
SEVİL MİSİSOĞLU - Şehir Plancısı - Uygulama İmar Planlama Şube Müdürü	
Sevimser ÇAĞLAYAN - Şehir Plancısı - Doğu Birimi Şube Şefi	
Yasemin ERTEM - Şehir Plancısı	
Nilay ÖZKACAR - Şehir Plancısı	
Berna BOZKURT - Y.Mimar - Restorasyon Uzmanı	
Ayşegül GÜNGÖREN - Arkeolog - Sanat Tarihçisi	
Cem Olgar KARABALDIR - Peyzaj Mimarı	
Buket YILMAZ ÖZENÇ - Sosyolog	



2019



İCİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU
2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ
4. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

Plan değişikliğine konu alan İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 08.07.2009 tarih ve 4927 sayılı kararı ile sınırları belirlenen yaklaşık 26 hektar büyüklüğündeki Bayındır Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almaktadır.

Öneri plan değişikliği, Bayındır (İzmir) Kentsel Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Hükümlerinin 3.Yapılaşma Hükümleri başlıklı maddesinin, 3.2. İfraz ve Tevhit Koşulları ve 3.2.1. Konut ve Ticaret Alanlarında başlıklı alt maddelerine ilişkin hazırlanmıştır.

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

3. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

3.1. Kentsel Sit Alanındaki her tür yapılaşma; 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve bu planın eki olan 1/500 ölçekli Kentsel tasarım Planı ve Uygulama Tabloları'nda belirtilen kurallara göre gerçekleştirilecektir.

3.2. İfraz ve Tevhit Koşulları;

Bir parselle birden fazla yapı yapılabileceğinden, kentsel koruma kalitesini arttırmak amacıyla ifrazla arsa üretimi yoluna gidilemez; bunun yerine kat mülkiyeti hakkı kullanılabilir. Sadece zorunlu hallerde ifraz ve tevhit yapılabilir. Kentsel Sit Alanı içindeki zorunlu ifraz [z.i.] ve tevhitler [z.t.] Uygulama Tabloları'nda ve 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Planı paftalarında gösterilmiştir.

3.2.1. Konut ve Ticaret Alanlarında;

Genel ifraz ve tevhit koşulları 3.2.maddede belirtilmiştir. Konut ve ticaret alanları kapsamındaki kamusal kullanımlarda (sosyal- teknik donatı, eğitim, sağlık, resmi kurum) terkler dışında ifraz ve tevhit uygulanamaz. Planda belirtilen zorunlu ifraz ve zorunlu tevhit dışındaki zorunlu hallerde KVKBK kararı ile ifraz ve tevhit yapılabilir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bayındır (İzmir) Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Hükümlerinin 3.Yapılaşma Hükümleri başlıklı maddesinin, 3.2.İfraz ve Tevhit Koşulları alt maddesinde sadece zorunlu hallerde ifraz ve tevhit yapılabileceği, zorunlu hallerin ise zorunlu ifraz [z.i.] ve zorunlu tevhit [z.t.] olmak üzere uygulama tablolarında ve 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Planı paftalarında gösterildiği belirtilmiştir. 3.2.1. Konut ve Ticaret Alanlarında alt maddesinde ise planda belirtilen zorunlu ifraz ve zorunlu tevhit dışındaki zorunlu hallerde KVKBK kararı ile ifraz ve tevhit yapılabileceği belirtilmiştir. Bu doğrultuda planda belirtilen zorunlu ifraz ve zorunlu tevhit dışındaki "zorunlu hallerde" ibaresinin koruma amaçlı imar planı kapsamında ayrıntılı bir şekilde tanımlanmaması veya modellendirilememesi sebebiyle "zorunlu hallerde" ibaresi açık ve net olarak belirlenememektedir. KVKBK kararı alınabilmesi için de yapılacak ifraz veya tevhidin zorunluluk arz ettiğine ilişkin bilgi/belge veya herhangi bir dayanak belirtilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda plan genelinde taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetlerini etkilemeyecek şekilde zorunlu ifraz ve zorunlu tevhit kararı olmayan parsellerde yapılması istenen isteğe bağlı ifraz ve tevhit işlemlerindeki zorunluluk arz eden durumların belirsizliğine ilişkin, kentsel sit alanı bütününde tanımlayıcı bir hüküm veya dayanak belirlenemeyeceğinden zorunlu hallerde ibaresi kaldırılarak yeni bir plan notu belirlenmiştir.

Belirlenen plan notunda, zorunlu tevhit işlemi dışındaki hallerde yapılacak tevhit işlemlerinden sonra oluşacak parselde koruma amaçlı imar planında belirtilen yapılaşma koşullarına göre tevhit öncesi parsellerin yapılaşma hakkının korunacağı ve tevhit sonucu oluşan parselin cephe aldığı yola bakan kitle cephesinin, tevhit öncesi kitle cephelerinin toplamını geçemeyeceği belirtilerek tevhit işlemi sonucu oluşan yeni parselde herhangi bir emsal artışı ve kitle cephesi artışı olması engellenmiş ve söz konusu plan notu, plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde düzenlenmiştir.

3. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

3.1. Kentsel Sit Alanındaki her tür yapılaşma; 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve bu planın eki olan 1/500 ölçekli Kentsel tasarım Planı ve Uygulama Tabloları'nda belirtilen kurallara göre gerçekleştirilecektir.

3.2. İfraz ve Tevhit Koşulları;

Bir parselde birden fazla yapı yapılabileceğinden, kentsel koruma kalitesini arttırmak amacıyla ifrazla arsa üretimi yoluna gidilemez; bunun yerine kat mülkiyeti hakkı kullanılabilir. Sadece zorunlu hallerde ifraz ve tevhit yapılabilir. Kentsel Sit Alanı içindeki zorunlu ifraz [z.i.] ve tevhitler [z.t.] Uygulama Tabloları'nda ve 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Planı paftalarında gösterilmiştir.

3.2.1. Konut ve Ticaret Alanlarında;

Genel ifraz ve tevhit koşulları 3.2.maddede belirtilmiştir. Konut ve ticaret alanları kapsamındaki kamusal kullanımlarda (sosyal- teknik donatı, eğitim, sağlık, resmi kurum) terkler dışında ifraz ve tevhit uygulanamaz. Planda belirtilen zorunlu ifraz ve zorunlu tevhit dışındaki zorunlu hallerde KVKBK kararı ile ifraz ve tevhit yapılabilir.

3. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

3.1. Kentsel Sit Alanındaki her tür yapılaşma; 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve bu planın eki olan 1/500 ölçekli Kentsel tasarım Planı ve Uygulama Tabloları'nda belirtilen kurallara göre gerçekleştirilecektir.

3.2. İfraz ve Tevhit Koşulları;

Bir parselde birden fazla yapı yapılabileceğinden, kentsel koruma kalitesini arttırmak amacıyla ifrazla arsa üretimi yoluna gidilemez; bunun yerine kat mülkiyeti hakkı kullanılabilir. Kentsel Sit Alanı içerisindeki zorunlu ifraz [z.i.] ve tevhitler [z.t.] Uygulama Tabloları'nda ve 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Planı paftalarında gösterilmiştir.

3.2.1. Konut ve Ticaret Alanlarında;

Genel ifraz ve tevhit koşulları 3.2. maddede belirtilmiştir. Konut ve ticaret alanları kapsamındaki kamusal kullanımlarda (sosyal- teknik donatı, eğitim, sağlık, resmi kurum) terkler dışında ifraz ve tevhit uygulanamaz.

Planda belirtilen zorunlu ifraz ve zorunlu tevhit dışındaki hallerde KVKBK kararı ile ifraz ve tevhit yapılabilir.

Zorunlu tevhit işlemi dışındaki hallerde yapılacak tevhit işlemlerinden sonra oluşacak parselde bu plan koşullarına göre tevhit öncesi parsellerin yapılaşma hakkı korunacaktır. Tevhit sonucu oluşan parselin cephe aldığı yola bakan kitle cephesi tevhit öncesi kitle cephelerinin toplamını geçemez.

4. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

3. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

3.1. Kentsel Sit Alanındaki her tür yapılaşma; 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve bu planın eki olan 1/500 ölçekli Kentsel tasarım Planı ve Uygulama Tabloları'nda belirtilen kurallara göre gerçekleştirilecektir.

3.2. İfraz ve Tevhit Koşulları;

Bir parselde birden fazla yapı yapılabileceğinden, kentsel koruma kalitesini arttırmak amacıyla ifrazla arsa üretimi yoluna gidilemez; bunun yerine kat mülkiyeti hakkı kullanılabilir. Kentsel Sit Alanı içerisindeki zorunlu ifraz [z.i] ve tevhitler [z.t] Uygulama Tabloları'nda ve 1/500 ölçekli Kentsel Tasarım Planı paftalarında gösterilmiştir.

3.2.1. Konut ve Ticaret Alanlarında;

Genel ifraz ve tevhit koşulları 3.2. maddede belirtilmiştir. Konut ve ticaret alanları kapsamındaki kamusal kullanımlarda (sosyal-tekniik donatı, eğitim, sağlık, resmi kurum) terkler dışında ifraz ve tevhit uygulanamaz. Planda belirtilen zorunlu ifraz ve zorunlu tevhit dışındaki hallerde KVKBK kararı ile ifraz ve tevhit yapılabilir. Zorunlu tevhit işlemi dışındaki hallerde yapılacak tevhit işlemlerinden sonra oluşacak parselde bu plan koşullarına göre tevhit öncesi parsellerin yapılaşma hakkı korunacaktır. Tevhit sonucu oluşan parselin cephe aldığı yola bakan kitle cephesi tevhit öncesi kitle cephelerinin toplamını geçemez. Tevhit Kurulca uygun bulunan parsellerde Kitle Etüdü Kurulca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.

Bu paftada yapılan değişiklikler için.....
Mühür başlığında