T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR İLİ BAYINDIR İLÇESİ ZEYTİNOVA MAHALLESİ 231 ADA 16 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

2025

Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI

Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

İzmir İli Bayındır İlçesi Zeytinova Mahallesi
231 Ada 16 Parsel İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLOJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.

Şahin Planlama
jeolojik etüd harita tic. ltd. şti.
Cevizlidere Mh. C. Atuf Kansu Cad. Aras Plaza No:153/13-14
Çankaya/ANKARA Tel: 0 312 481 80 81 Faks: 0312 473 80 61
Başkent V.D. 7970336327 Ticaret Sicil No. 239637 / Oda Sicil No: 63/2638
Selçuk ŞAHİN
Şehir ve Bölge Plancısı-G.Ü. - Dip. No: 311 - Oda No: 22

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ 3

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ 11

3. KAPSAM 13

4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 14

4.1. 231 Ada 16 Parsel 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Kararları 14

4.2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri 16

5. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 14

5.1. 231 Ada 16 Parsel 1/25.000 Ölçekli Nazım Planı Değişikliği Plan Kararları 14

5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım Planı Değişikliği Plan Hükümleri 16

6. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 18

6.1. 231 Ada 16 Parselde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları 18

6.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri 20

7. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 22

7.1. 231 Ada 16 Parselde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararları 22

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri 25

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı 22

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri..... 3

Harita 2. İl İdari Bölünüş 4

Harita 3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 15

Harita 4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 19

Harita 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 24

RESİM DİZİNİ

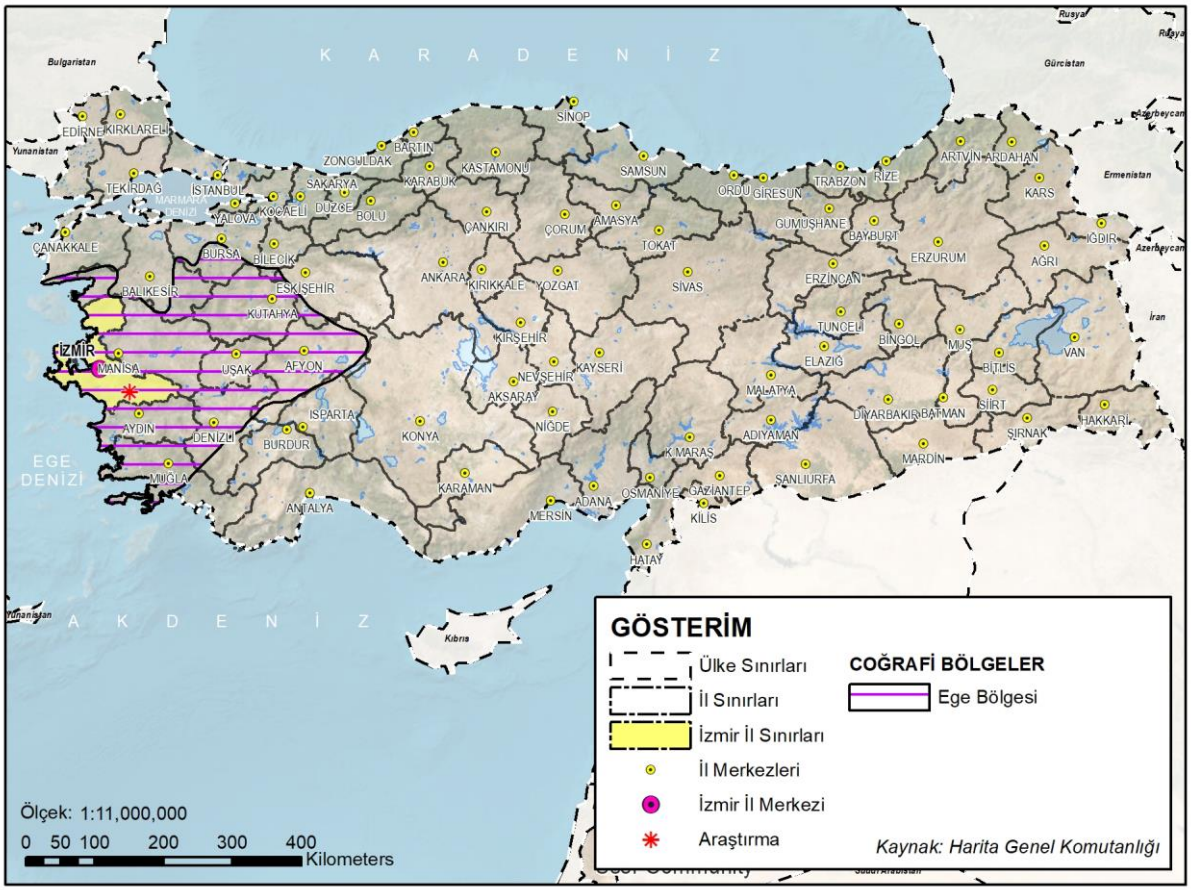
Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak..... 5

Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın 6

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

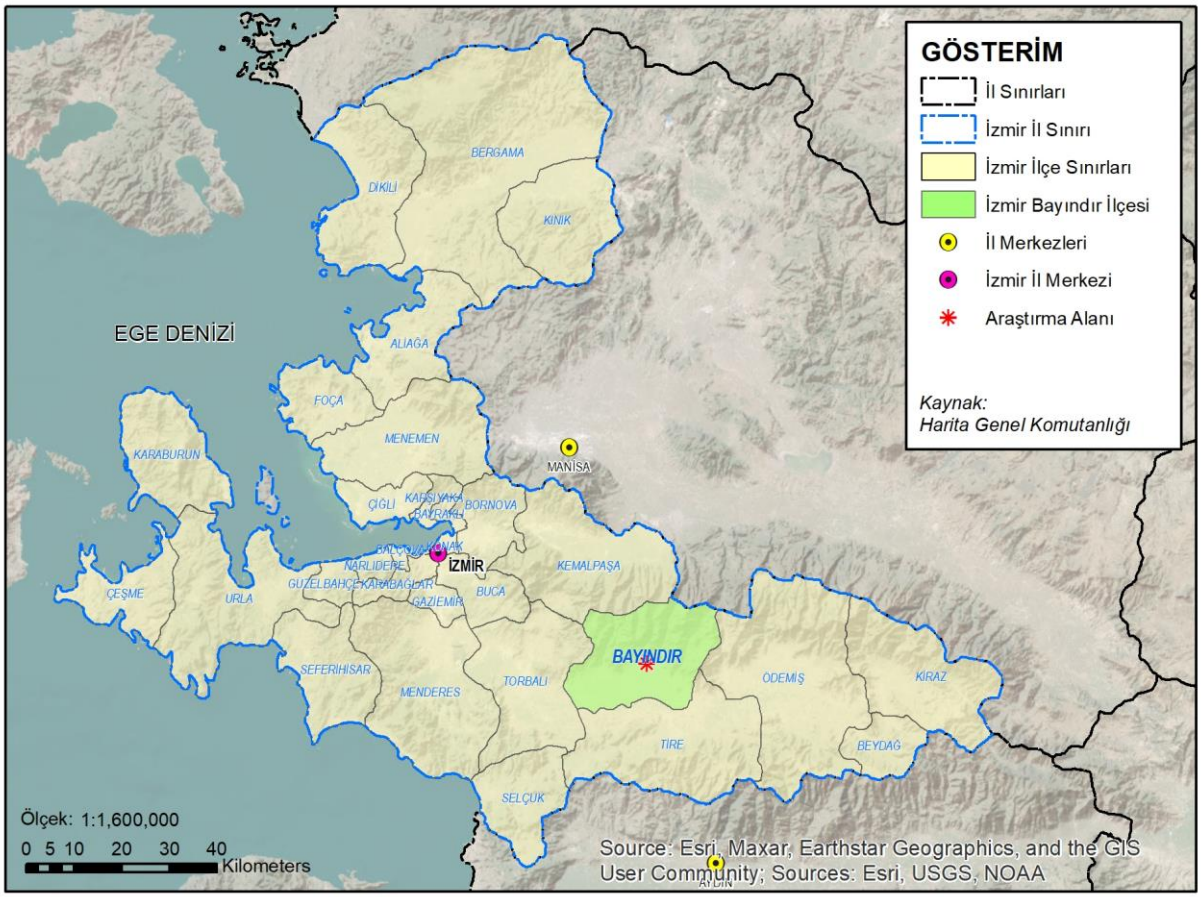
Planlama alanı, İzmir ili Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Ege Bölgesi'nin batısında 37°-39° kuzey enlemleriyle 26°-28° doğu boylamları arasında bulunan İzmir'in, kuzeyinde Çanakkale ve Balıkesir, doğusunda Manisa, güneydoğusunda Aydın, batısında Ege Denizi yer almaktadır (Bkz. Harita- Ülke ve Bölgesindeki Yeri).

Harita 1. Ülke ve Bölgesindeki Yeri



İl sınırlarında içerisinde yer alan ilçeler; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla ilçeleridir (Bkz. Harita- İl İdari Bölünüş).

Harita 2. İl İdari Bölünüş

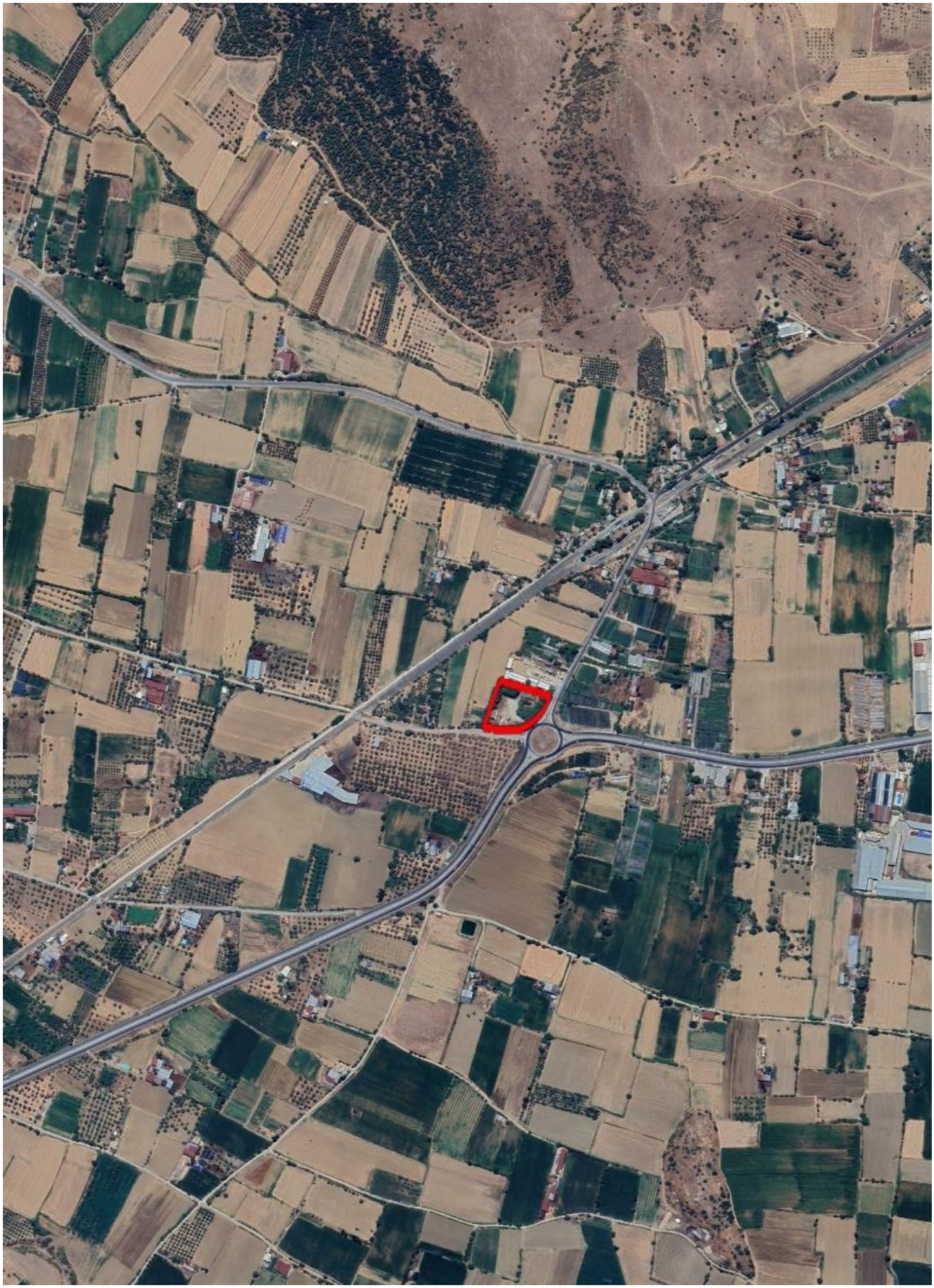


Bayındır ilçesi, İzmir iline bağlı 30 ilçeden biri olup Bayındır Belediyesi sınırları içerisinde, şehir merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır. Doğuda Ödemiş, güneyde Tire, batıda Torbalı ve kuzeyde Kemalpaşa ilçeleri yer almaktadır.

Plan çalışmalarına konu parsel, mahalle tapu ve adres sisteminde Zeytinova Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Zeytinova Mahallesi, Bayındır ilçe merkezinin yaklaşık 7 km güneydoğusunda yer almaktadır. İşbu rapora konu olan 231 ada 16 parsel, mahalle merkezinin güneydoğusunda 8,5 km mesafede yer almaktadır (Bkz. Harita- Planlama Alanı Uydu Görüntüsü).

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak



Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın

Genel ulaşım bağlantıları açısından İzmir ili, çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine hava, kara ve deniz ulaşım ağıyla bağlıdır. İldeki karayolları oldukça gelişmiştir. İl karayolu, demiryolu, havayolu ve denizyolu gibi sahip olduğu çeşitlilik ile yüksek erişilebilirliğe sahip bir ildir.

Planlama alanının yer aldığı Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi içerisinde yer alan 231 ada 16 parsel imar planlarında batısında yer alan 15 metrelik ve güneyinde yer alan 20 metrelik karayollarından cephe almaktadır. Mevcut durumda parsele, güney cephesinde yer alan Burgaz Sokak (Bayındır Yolu) üstünden erişim sağlanmaktadır.

Parselin yer aldığı mahalleye erişim batıdan Tahirbey Caddesi yönünden Atatürk Caddesi üzerinden, güneyden Ş. Erdal Canbulat Caddesi üzerinden erişim sağlanmaktadır

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir.

Planlama alanına ilişkin *“Zeytinova (Bayındır-İzmir) Mahallesinin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”* 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge çerçevesinde incelenerek uygun bulunmuş ve Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.08.2015 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından; Önlemli Alan 5.1 (Ö.A.-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; alüvyon birimlerin oluşturduğu ve eğim değerinin % 0-10 olduğu alanlarda şişme problemi beklenmemekle beraber özellikle farklı oturma problemi ve buna bağlı taşıma gücü problemi beklenmektedir. Alüvyon birimlerin gözlendiği alanlarda açılan kuyularda yer altı suyuna rastlanmamıştır.

İzmir İlinin içinde bulunduğu Batı Anadolu’nun yeryüzü şekilleri, bölgenin jeolojik yapısı ve iklim özellikleri etkisinde günümüze kadar devam eden oluşum ve değişim içerisindedir. Metropol güneyden kuzeye doğru, Aydın Dağları, Kıran Dağı, Bozdağlar, Akdağ, Yamanlar Dağı,

Teke Dağı, Nif Dağı, Yunt Dağı ve Madra Dağının yamaçları ile çevrilidir. Aydın Dağları ile Bozdağlar arasında, Küçük Menderes Grabeni olarak bilinen Küçük Menderes Ovası yer almaktadır.

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığının 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Durumu Haritası'na göre ise İzmir, büyük oranda deprem tehlikesi orta-yüksek olan (en büyük yer ivmesi 0,4-0,5 g değer aralığında olan) bölgede yer almaktadır. Yapılaşma esnasında 06.02.2007 tarih ve 26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Doğu-batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler. İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır.

İzmir'deki orman alan miktarı genel toplam alanın %40'ı olup, 478 bin 547 ha'dır. İzmir'de, Akdeniz ikliminin hâkim olduğu bitki örtüsü görülmekte olup; ormanlık alanlarda kızılçam, karaçam, fıstıkçamı, meşe, kestane, halep çamı, ardıç ile maki türleri bulunmaktadır.

İzmir il toprakları, Kuzey Ege Havzasının Bakırçay bölümü, Gediz havzası, Küçük Menderes havzası, Büyük Menderes havzasının doğu bölümüne girer. Küçük Menderes, İzmir İli sınırlarında doğan ve denize dökülen bir nehir olup havzasının tamamı İzmir sınırları içinde yer almaktadır.

İl sınırları içinde dağlarda bulunan küçük göllerle birlikte birçok tabii göl bulunmaktadır. En büyük göl Ödemiş İlçesi sınırlarındaki Gölcük Gölü'dür. İkinci büyük göl, derin bir göl olmayan Belevi Gölü'dür. Üçüncü büyük göl Bornova İlçe sınırlarındaki Karagöl'dür. Tahtalı, Balçova, Güzelhisar, Ürkmez ve Kutlu Aktaş Barajları İzmir İlinin önemli yüzeysel su kaynaklarını oluşturmaktadır.

İzmir ilinin batısı Ege Denizi ile çevrilidir. Ege Denizi'nin doğudan batıya genişliği 150–400 km arasında değişir. Ortalama derinliği 350 m kadar olan Ege Denizinin tabanı, çok daha

derin olan Karadeniz (1300 m) ve Akdeniz (1500 m) çanaklarını birbirinden ayıran engebeli bir eşik ya da bir denizaltı platosu özelliğini gösterir.

İzmir ili ve yakın çevresinde yaptığı çalışmalar sonucunda çok sayıda endüstriyel hammadde, metalik maden yatağı ve zuhuru ile jeotermal kaynaklar bulunmuştur. Metalik madenler bakımından ildeki en önemli maden altın cevherleşmeleridir. İldeki diğer önemli metalik madenler antimuan, bakır, kurşun ve çinko cevherleşmeleridir.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye Nüfusu 85.664.944 kişidir. İzmir ili 2024 yılı nüfusu 4.493.242 kişi olup ülke nüfusunun %5,25'ini oluşturmaktadır.

İzmir iline bağlı 30 adet ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında en yüksek nüfus sırasıyla Buca, Karabağlar, Bornova, Karşıyaka ve Konak ilçelerine aittir. Bayındır ilçesinin 2024 yılı nüfusu 40.054 kişidir. Bu nüfus il nüfusunun %0,89'unu oluşturmaktadır.

Planlama alanı tapu sisteminde ve adres kayıt sistemine göre Zeytinova Mahallesi sınırları içerisindedir. Zeytinova Mahallesi 2024 yılı nüfusu 1.213 kişidir. Zeytinova Mahallesi nüfusu Bayındır ilçe nüfusunun %3,06'ünü oluşturmaktadır.

İzmir bulunduğu coğrafi konumdan kaynaklı çeşitli ekonomik vasıflara sahiptir. İzmir'in ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarımsal faaliyetlerinden oluşmaktadır. İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkmaktadır. İzmir ticaret hayatında gıda, ticaret, inşaat, tekstil-konfeksiyon, ağaç-mobilya, kimya-plastik ve tarım ürünleri ticareti yaygın bir şekilde gözlenmektedir. Tarım ve hayvancılıkta pamuk, üzüm, zeytin, incir, tütün ve sebze-meyve, balık ve hayvansal yan ürünler üretimi üst sıralardadır.

Planlama alanı İzmir ili, Bayındır ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bayındır ilçesi İzmir tarım alanı içerisinde yer almakta olup sosyal ve ekonomik yapı açısından benzerlik göstermektedir. Bayındır ilçesinin merkez ilçelerden biri olması ve İzmir il merkezi ile ulaşım imkanı gelişmiş olmasından dolayı yerleşim sınırları içerisinde yer alan cami, okul, park, market gibi hizmet ve donatı alanlarına ulaşım araçları ve yaya olarak ulaşım imkanları mevcuttur.

231 ada 16 parselin ana taşınmaz niteliği "Karayolları Çatal Bakım Evi Binası Ve Müştemilatı" olup yüzölçümü 8.441,71 m²'dir.

Parselin il ve ilçe merkezinin çeperinde yer almasından dolayı çevre parselleri genellikle imar uygulaması görmemiş ham parsel veya tarla nitelikli geniş parseller olarak bölgede dağılım göstermektedir. Parselin kuzey-güney ve doğu-batı ekseninde yer alan arsalar ortalama 7.000-15.000 m2 büyüklüğüne sahip parseller yakın çevrede yer almaktadır.

Plan çalışmalarına konu Zeytinova Mahallesi 231 ada 16 parselinin yer aldığı ITRF-96 Koordinat sisteminde 1/1000 ölçekli L19-D-10-D-2-A pafta numaralı halihazır İller Bankası tarafından 29.11.2007 tarihinde onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu Zeytinova Mahallesi 231 adası 16 parselin ve yakın çevresinin arazi kullanımı ve çevre analizi yapılmıştır. Çevre parseller mahallinde ticari alan ve tarım niteliğinde alanlar ile beraber sosyo-kültürel, teknik altyapı alanları ile boş araziler yer almaktadır.

Plan çalışmalarına konu parselden 231 ada 16 parselde meri plan kullanımına ilişkin 3 adet müştemilat yer almaktadır.

Plana konu parsele ilişkin herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Plan çalışmalarına konu İzmir ili Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi, 231 ada 16 parsele ilişkin paylaşılan elektronik kaynaklar üzerinden irdeleme yapılmış olup parselin milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, doğal sit alanı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alan, ova alanı, ruhsatlı maden sahası ve benzer alanlarda kalmadığı, kentsel, arkeolojik veya tarihi sit statüsü bulunan alanda yer almadığı, parsel üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür veya tabiat varlığı bulunmadığı, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi ve turizm merkezi ilan edilmiş alan içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

İzmir ili, Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi 231 Ada 16 Parsele ilişkin plan irdelemesi yapılmış olup plana konu alan; 2014-2023 İzmir Bölge Planı, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli İzmir Doğu Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamındadır. Alt ölçekli planlar irdelendiğinde; söz konusu planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

Mülkiyeti "Karayolları Genel Müdürlüğü" adına kayıtlı olan söz konusu parsel 20.05.2025 tarihli ve 9852 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınmış olup, bahse konu karar da ; *"Bu taşınmazların özelleştirilmesi ile elde edilecek gelirden giderler düşüldükten sonra bakiye tutarının;*

-Söz konusu taşınmaz üzerindeki taşınmazların taşınması ile ihtiyaç duyulan yeni yapıların inşası ve mevcut yapıların bakım, onarım ve güçlendirilmesinde;

-06/02/2023 tarihinde meydana gelen depremden etkilenen illeri kapsayan afet bölgesindeki ve deprem riski taşıyan diğer illerdeki KGM' ye ait her türlü yapı ve tesislerin bakım onarım güçlendirme ve yeniden inşasında,

-Bölünmüş yol veya Devlet ve il yollarının yapım, bakım ve kamulaştırma hizmetlerinde,

kullanılmak üzere KGM hesaplarına aktarılmasına,

-Özelleştirme işlemleri tamamlanıncaya kadar söz konusu taşınmazların ve üzerindeki yapıların her türlü bakım onarım ve işletilmesi ile bunlardan doğan her türlü yükümlülüklerin ve işletilmesinden elde edilecek gelirlerin KGM'ye bırakılmasına,

6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesi le 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun 3 üncü maddesi ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin geçici 8 inci maddesi gereğince karar verişmiştir."

Denilmektedir.

Bu bahisle kamu elinde bulunan ve atıl vaziyette olan kaynakların, etkin ve verimli bir şekilde değerlendirilmesi ilkesi bağlamında, kamu yararının artırılması amacıyla, ekonomik anlamda Devlete ait olan arazilere, değer katılması hedeflenmiş ve bu amaçla planlama ve plan değişikliği yetkisi kullanılmıştır. Tüm bu süreçte kentin bütünü içerisinde taşınmaza çevre imar bütünlüğü bozmayacak imar fonksiyonları yüklenirken, kamu yararının gerektirdiği artı değer oluşturma amacıyla birlikte açık alan- yapılı çevre, nüfus- donatı alanı dengesi gibi kriterler dikkate alınmıştır.

İzmir ili, Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi 231 Ada 16 Parsel, Karayolları Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olup meri imar planlarında ilgili parsel **"Resmi Kurum Alanı (Karayolları Tesis Alanı (E.0.60, Yençok:2 Kat)"** olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda, alanın mevcut durumuna uygun, sürdürülebilir ve plan kararlarıyla uyumlu bir şekilde geliştirilmesini teminen imar planı çalışmaları yapılmıştır.

Tüm bu tespitler ve gerekçeler doğrultusunda İzmir İli, Bayındır İlçesi, Zeytinova Mahallesi, 231 Ada 16 parselde plan çalışması yürütülmesi uygun görülmüştür.

Parsele ilişkin **"Lojistik Tesis Alanı"** nitelikli gelişim senaryosu öngörülmüş olup 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

Plan çalışmaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde belirtildiği üzere kamu yararı amacı ile yapılmaktadır. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlardır.

Planlama süreci, araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Bu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun EK-3'üncü maddesi kapsamında aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim ve tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmıştır.

Planlama ilke ve esasları aşağıda yer almaktadır.

1- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve raporu ile bir bütündür.
2- Planlar, kademeli birliktelik ve hiyerarşi ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.
3- Planlama alanında doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
4- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınmıştır.
5- Planlara yönelik ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak plan kararları üretilmiştir.
6- Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan planlı alanlardaki fonksiyonlar, yapılaşma koşulları, ulaşım, yeşil alanlar ve donatılar ile uyumlu şekilde standartlara ve çevre imar bütünlüğü ilkesine uygun olarak hazırlanmıştır.

İzmir ili, Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi'nde yer alan 231 ada 16 parsele ilişkin hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin ayrıntılara plan değişikliği kararları başlıkları altında yer verilmiştir.

1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İZMİR İLİ BAYINDIR İLÇESİ ZEYTİNOVA MAHALLESİ
231 ADA 16 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2025

Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

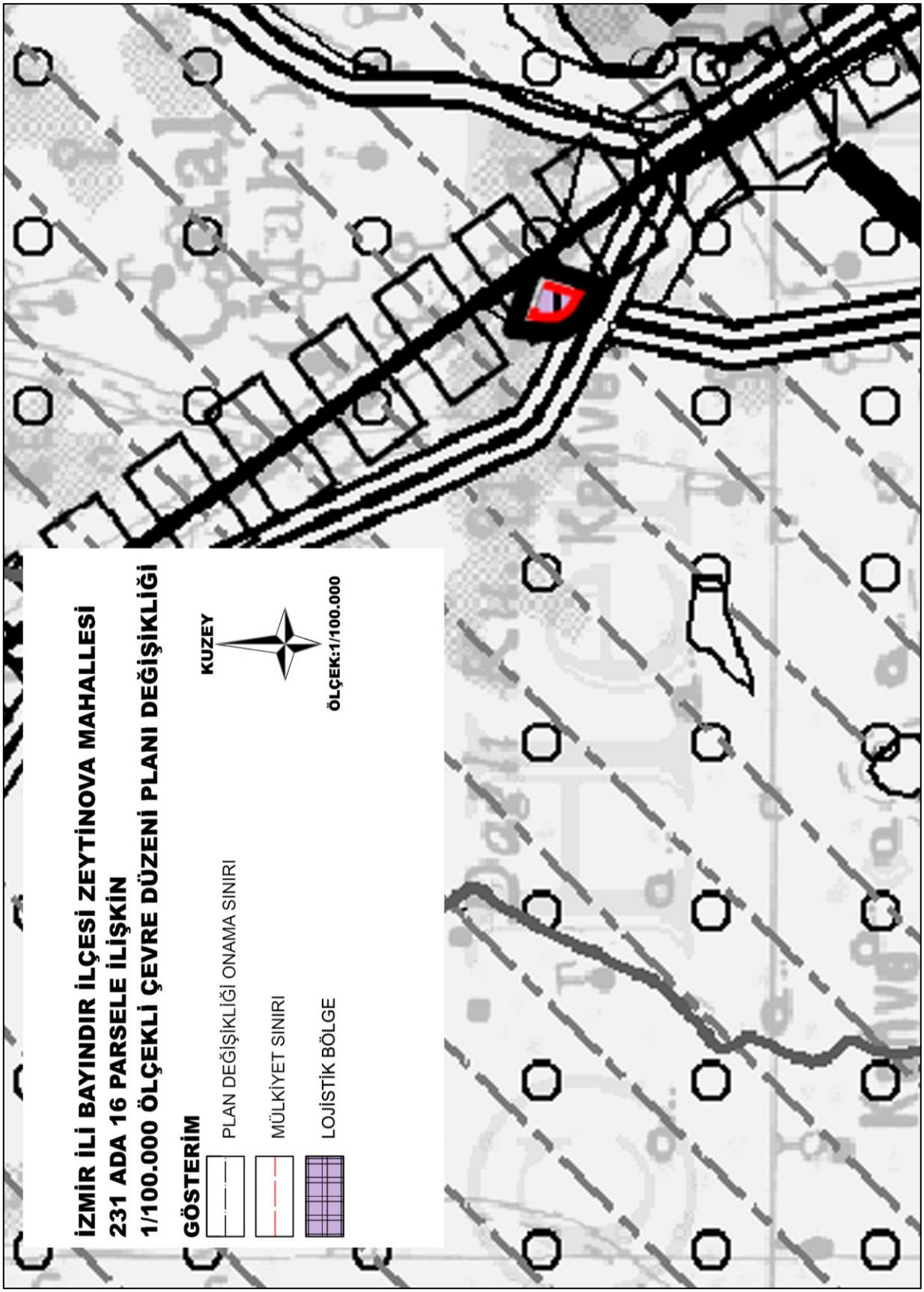
4.1. 231 Ada 16 Parsel 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Kararları

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; İzmir ili, Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi 231 Ada 16 parsele ilişkin hazırlanmıştır.

Hazırlanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile mülkiyeti Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı İzmir ili, Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesinde bulunan 231 ada 16 parselde **"Lojistik Bölge"** önerilmiştir.

Bu kapsamda alana yönelik yapılan plan değişikliği ile ilçenin ve çevre kullanımların ihtiyaçlarına yönelik bütüncül ve işlevsel yapılaşmanın sağlanması öncelenmiştir.

Harita 3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği



4.2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ, ZEYTİNOVA MAHALLESİ 231 ADA 16 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ, ZEYTİNOVA MAHALLESİ 231 ADA 16 PARSELE İLİŞKİN ÇEVRE DÜZENİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BÜTÜNDÜR.
3. **LOJİSTİK BÖLGE;** BU ALANLAR TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK TÜM DEPOLAMA, DAĞITIM VE DESTEK HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; KONTEYNIR 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. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN TÜM HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İZMİR İLİ BAYINDIR İLÇESİ ZEYTİNOVA MAHALLESİ
231 ADA 16 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2025

5. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. 231 Ada 16 Parsel 1/25.000 Ölçekli Nazım Planı Değişikliği Plan Kararları

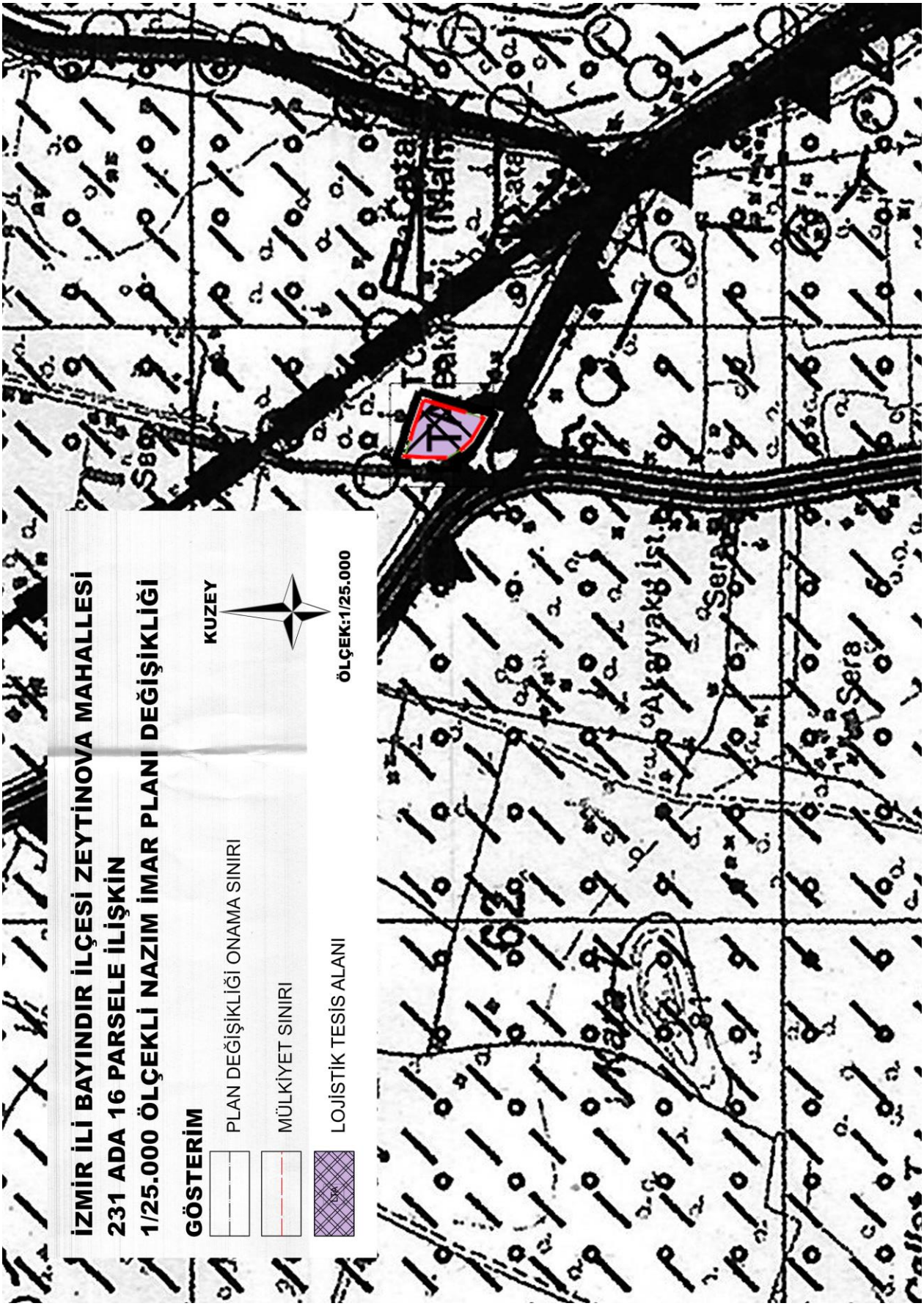
1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, İzmir ili, Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi 231 Ada 16 parsele ilişkin hazırlanmış olup planlama alanı 8.441,71 m² büyüklüğündedir.

*"Zeytinova (Bayındır-İzmir) Mahallesinin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"*na göre planına konu alan yerleşime uygunluk açısından; Önlemli Alan 5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede, mülkiyeti Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı İzmir ili, Bayındır İlçesi, Zeytinova Mahallesinde bulunan 231 ada 16 parsel **"Lojistik Tesis Alanı"** olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde önerilen kullanımlara ilişkin olarak mevcut ulaşım kararları korunmuş olup herhangi bir ulaşım kararı getirilmemiştir.

Harita 4. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ, ZEYTİNOVA MAHALLESİ 231 ADA 16 PARSELİ KAPSAR.

2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ YAPILAMAZ.

4. **LOJİSTİK TESİS ALANINDA**;

4.1. BU ALANLAR TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK TÜM DEPOLAMA, DAĞITIM VE DESTEK HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; KONTEYNIR 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.

5. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/5.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İZMİR İLİ BAYINDIR İLÇESİ
ZEYTİNOVA MAHALLESİ 231 ADA 16 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2025

Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

6. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. 231 Ada 16 Parselde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

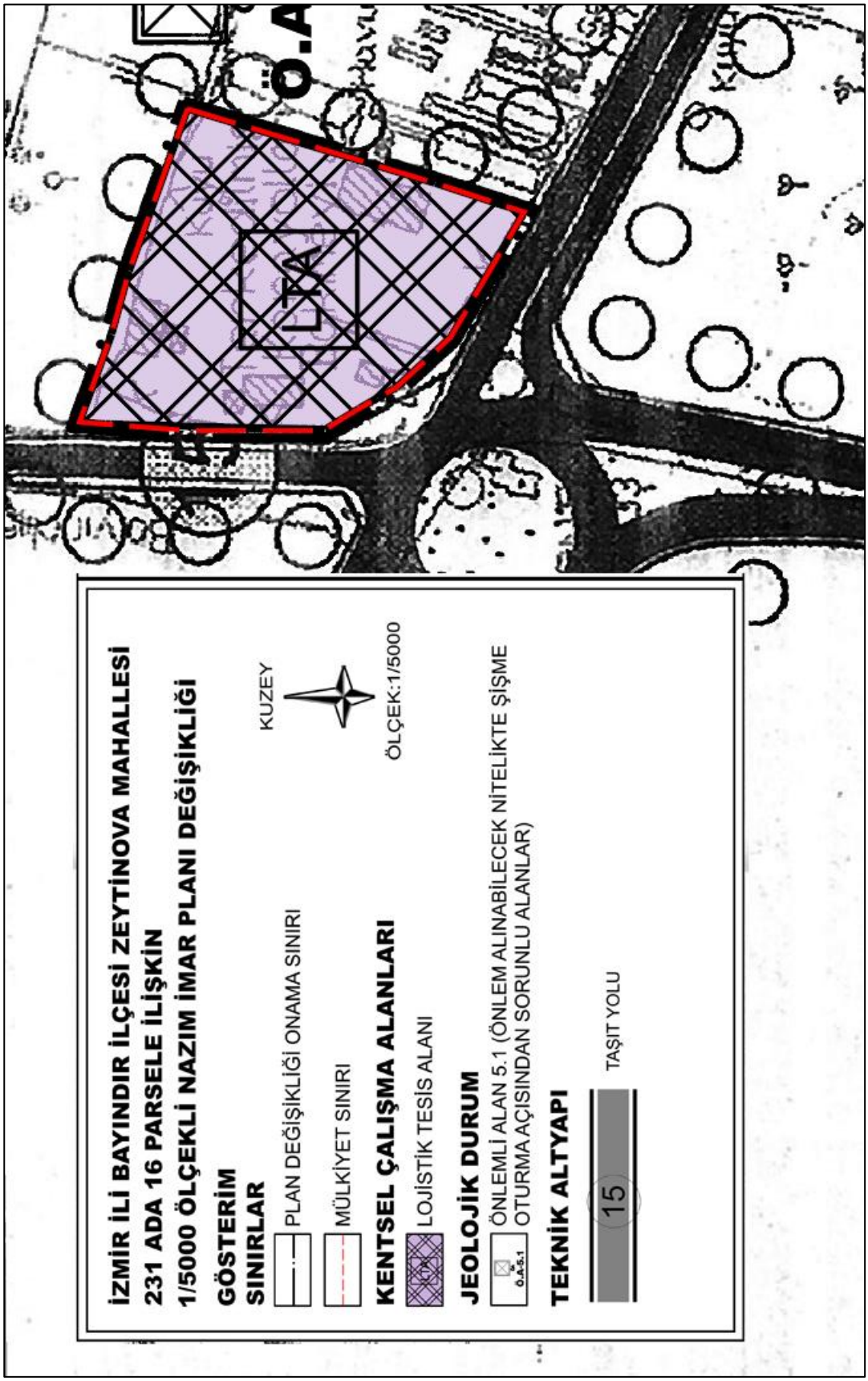
1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, İzmir ili, Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi 231 Ada 16 parsele ilişkin hazırlanmış olup planlama alanı 8.441,71 m² büyüklüğündedir.

*"Zeytinova (Bayındır-İzmir) Mahallesinin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"*na göre planına konu alan yerleşime uygunluk açısından; Önlemli Alan 5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede, mülkiyeti Karayolları Genel Müdürlüğü adına kayıtlı İzmir ili, Bayındır İlçesi, Zeytinova Mahallesinde bulunan 231 ada 16 parselde **"Lojistik Tesis Alanı"** önerilmiştir.

Planlama alanı içerisinde önerilen kullanımlara ilişkin olarak mevcut ulaşım kararları korunmuş olup herhangi bir ulaşım kararı getirilmemiştir.

Harita 5. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



6.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ, ZEYTİNOVA MAHALLESİ 231 ADA 16 PARSELİ KAPSAR.

2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ YAPILAMAZ.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. **LOJİSTİK TESİS ALANINDA**;

5.1. BU ALANLAR TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK TÜM DEPOLAMA, DAĞITIM VE DESTEK HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; KONTEYNIR 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.

6. 06.08.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN; “ZEYTİNOVA (BAYINDIR-İZMİR) MAHALLESİNİN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

7. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8. 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.

9. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

10. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN, MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

11. 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.

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 parsele ilişkin hazırlanmış olup planlama alanı 8.441,71 m² büyüklüğündedir.

*"Zeytinova (Bayındır-İzmir) Mahallesinin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"*na göre planına konu alan yerleşime uygunluk açısından; Önlemli 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 parsele ilişkin alan kullanım ve dağılımları aşağıda yer almaktadır.

Tablo 1. Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

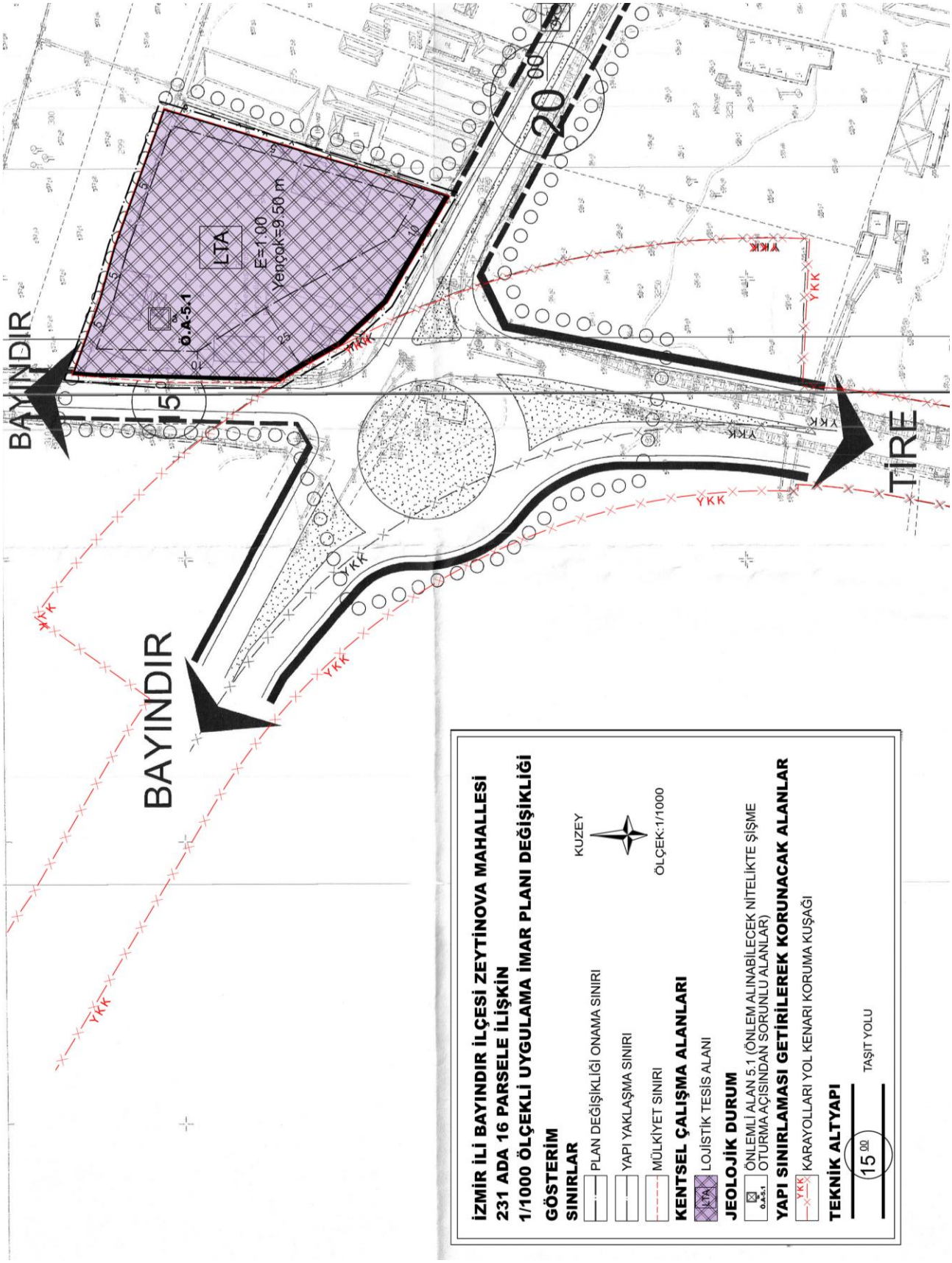
ALAN KULLANIMLARI	ALAN (m^2)	ORAN (%)
LOJİSTİK TESİS ALANI	8.392,88	99,42%
YOL	48,83	0,58%
TOPLAM	**8.441,71**	**100,00%**

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; KONTEYNIR 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 JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

5. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6. 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUN 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 OTOPARK İHTİYACI OTOPARK 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.