


 **İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ


SEFERİHİSAR İLÇESİ, HİDIRLIK MAHALLESİ
806 ADA 1 VE 6 PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN

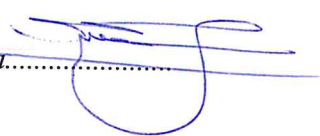
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN ÇALIŞMA GRUBU

Çiğdem ÇİÇEK ÖZ.....*Y. Şehir Plancısı*.....

Gül Şermin BİROL.....*Güney-Batı Bölgesi Birimi Şefi*.....*Şehir Plancısı*.....

E. Ayfer NAKİPOĞLU.....*Uygulama İmar Pln. Şube Müd. V.*.....*Şehir Plancısı*.....



GİRİŞ

Seferihisar Belediye Meclisinin 02.10.2017 tarihli ve 22530694/136 sayılı kararı ile Seferihisar İlçesi, Hıdırlık Mahallesi, 806 ada 1 ve 6 parseller ve çevresinde hazırlanan plan değişikliği önerisi uygun bulunarak, Seferihisar Belediyesinin 19.10.2017 tarihli ve 9136 sayılı yazısı ile 5216 sayılı yasa kapsamında değerlendirilmesi için Belediye Başkanlığımıza iletilmiştir.

Plan değişikliği önerisi ile 1/000 ölçekli Seferihisar Merkez Planlama Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planında "Otopark Alanı" olan 806 ada 1 ve 6 parseller "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

Yapılan incelemede, 806 ada 1 ve 6 parsellerde bulunan konutların, 2000'li yıllarda alınmış yapı ruhsatları ve yapı kullanma belgeleri bulunduğu tespit edilmiş ve bahse konu parselleri kapsayan alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Hıdırlık Mahallesi, İzmir İlinin batısında yer alan Seferihisar İlçesinin merkezinde yer almaktadır.

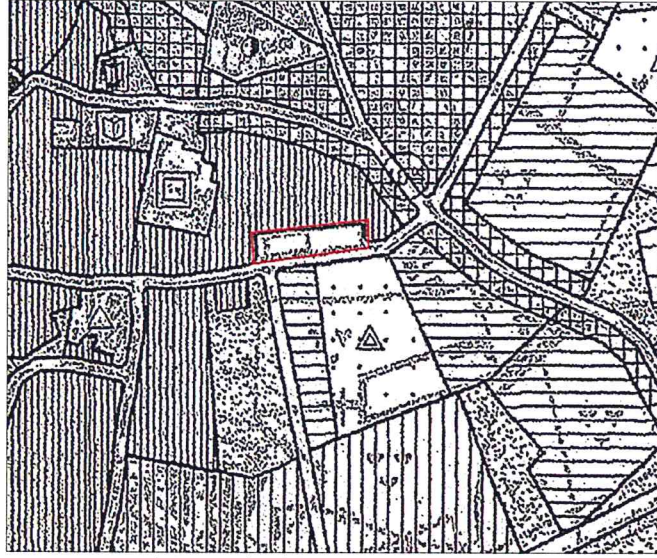


Planlama Alanının uydu görüntüsü

2. ALANIN PLANLAMA SÜRECİ

2.1. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

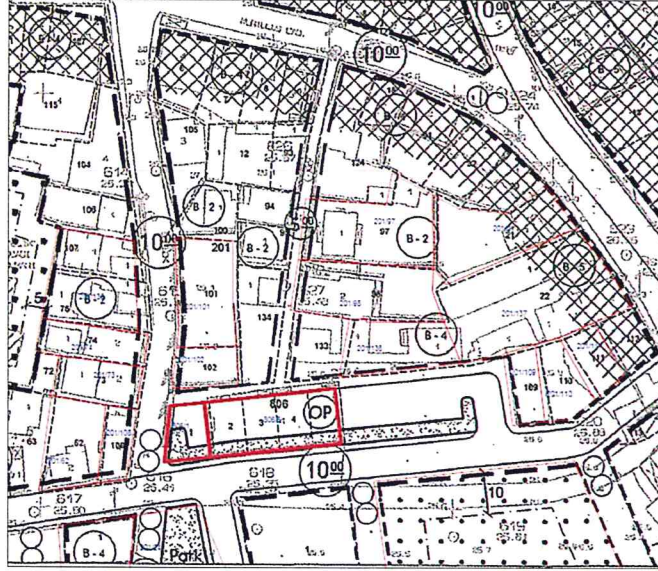
806 ada 1 ve 6 parseller; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.11.2013 tarihli ve 05.1426 sayılı kararı ile uygun görülerek onanmış olan 1/5000 Ölçekli Seferihisar Merkez Planlama Bölgesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planında "Genel Otopark" plan kararında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.2. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

806 ada 1 ve 6 parseller ile parsellerin doğusunda kalan alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2014 tarihli ve 05.303 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak onanmış olan 1/1000 Ölçekli Seferihisar Merkez Planlama Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planında “Otopark Alanı ve Pasif Yeşil Alan” plan kararında kalmaktadır.

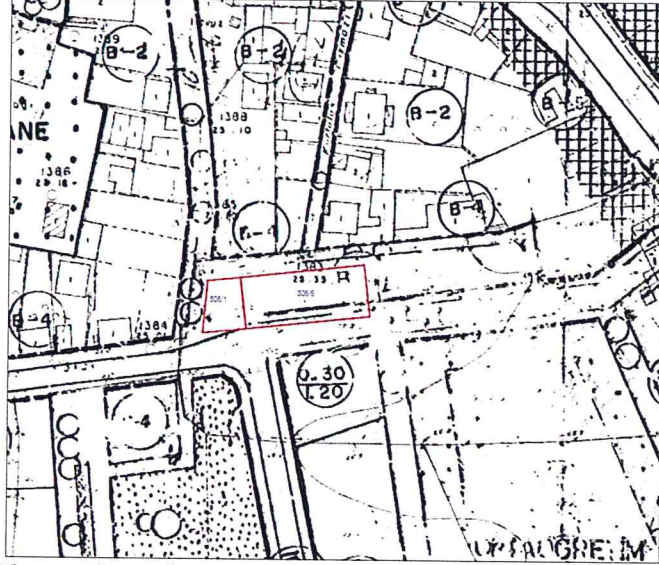


1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

20.11.1990 onay tarihli 1/1000 ölçekli Seferihisar Uygulama İmar Planı, İzmir 1. İdare Mahkemesinin 11.09.2013 tarih, 2011/2348 Esas ve 2013/1345 Kararı ile iptal edilmiştir. Planın iptal edilmesi üzerine Seferihisar Belediyesince yeniden planlama çalışmaları yapılmaya başlanmış, yeniden hazırlanacak uygulama imar planı öncesinde, bölgeye ilişkin nazım imar planının da güncellenmesine ihtiyaç duyularak ilave ve revizyon nazım imar

planı hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli Seferihisar Merkez Planlama Bölgesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.11.2013 tarihli ve 05.1426 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları yapılırken 806 ada 1 ve 6 parsellerin bulunduğu alan, aşağıda yer alan imar planı kapsamında “Otopark Alanı” olarak belirlenmiştir.



Nazım İmar Planı çalışmalarında altlık olarak kullanılan uygulama imar planı

Ancak yapılan incelemede; 806 ada 1 ve 6 parsellerde yer alan konutların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bulunduğu tespit edilmiş ve bu kapsamda Seferihisar Belediye Meclisinin 02.10.2017 tarihli ve 22530694/136 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanarak Seferihisar Belediyesinin 19.10.2017 tarihli ve 9136 sayılı yazısı ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi kapsamında değerlendirilmesi için Belediye Başkanlığımıza iletilmiştir.

Belediyemiz arşivinde yer alan planlar incelendiğinde, bahse konu alana ilişkin Seferihisar Belediyesince Belediye Başkanlığımıza iletilen birden fazla plan paftası bulunduğu tespit edilmiştir. Ancak bu paftalardan hangisinin onay tarihinin daha geç olduğu anlaşılamamış, 806 ada 1 ve 6 parsellerin uygulama görmeden önceki durumlarına ilişkin Kadastro Müdürlüğünde arşiv incelemesi yapılmıştır.

806 ada 1 ve 6 parsellerin, Kadastro Müdürlüğünde yer alan dosyasında, parsellerin 201 ada 23 parsel iken parselden “Park ve Yol” için terklerin yapıldığı ve terkler sonucunda, 806 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller ve 201 ada 109, 110, 111 parsellerin oluştuğu, 806 ada 2, 3, 4 ve 5 parsellerin ise sonraki süreçte tevhid edilerek 6 parsel haline geldiği belirlenmiştir.



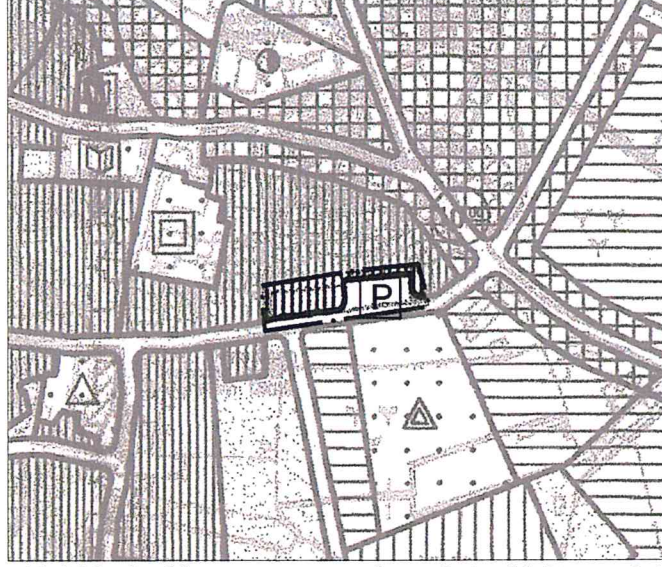
806 ada 1 ve 6 parsellerin bulunduğu alanın uygulama öncesindeki durumu

Parcel No	Area (m ²)	Other Data
2321	846	
2343		
2332		
2335		
2334		
2321	211, 162	
2333	201, 162	
2337	201, 162	
2342	201, 162	
2341	201, 162	

Kadastro Müdürlüğünden alınan tescil bildirimi

Parsellere ilişkin Seferihisar Belediyesince hazırlanarak değerlendirilmek üzere Belediye Başkanlığımıza iletilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi kapsamında bahse konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; 806 ada 1 ve 6 parsellerin bulunduğu alan "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak belirlenmiş, parsellerin doğusunda kalan ise mevcut planda olduğu gibi "Genel Otopark" olarak bırakılmıştır.



1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi

4. PLAN NOTLARI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. 1/5000 ölçekli Seferihisar Merkez Planlama Bölgesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.
2. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.