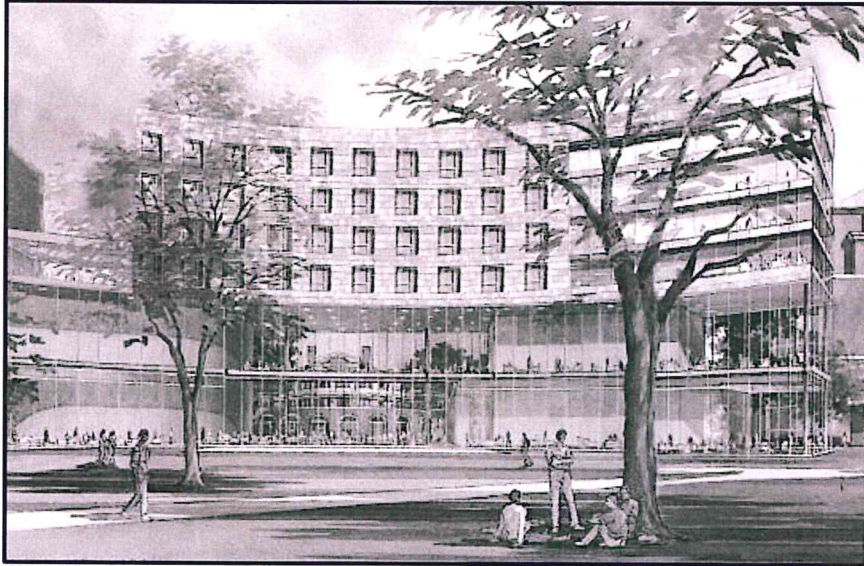


İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ,  
680 ADA 1 VE 2 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 4KGGENPZ	MD Tarihi: 12.06.2019 Proje Kayıt No: 35-2019-9411 Üye: ASLIHAN BALDAN (3737)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
(2019)



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN  
ŞEHİR PLANCISI

İHSAN TUTUM  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ

260 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR  
Tel & Fax: 0 232 488 06 57  
Kemeraltı, M.D. 872 027 0662

**BATI PLAN**  
www.batiplan.com.tr  
Şirket Adı: Gayrimenkul Danışmanlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.  
Mühür No: Mühür No: 150056177 / Harita ve Müh. A.Ş. No: D. 5512/05 Bayraklı / İzmir  
Soyadı: BALDAN | Telefon: 0232-445569 | GSM: 0532-6922290  
Doğuş BALDAN | Şehir Plancısı, D. No: 1611

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, L17C-07C paftasında yer alan, Tepecik Mahallesi 680 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği'nin amacı; bölgenin ihtiyacı doğrultusunda, şahıs mülkiyetine ait olan 680 ada 1 ve 2 parsellere yapılmak istenilen yaşlı bakım evi projesine altyapı oluşturmaktır. Bu doğrultuda gerekli dijital dökümanların toplanması ve konu arazi üzerindeki ön araştırma sonrası, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve bilgi amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ GENEL BAKIŞ

### 2.1. Konum, Coğrafi ve Fiziki Özellikler:

Plan değişikliğine konu alan, İzmir'in Seferihisar İlçe hudutları içerisinde, Tepecik Mahalle merkezine kuş uçuşu 2,95 km., batısındaki Kuşadası Caddesi'ne 150 metre mesafede olup, arsa vasıflı 3.221 m<sup>2</sup>'lik 680 ada 1 parsel ve 1.209 m<sup>2</sup>'lik 680 ada 2 parselin tamamını içine almaktadır.



-- Plan Değişikliği Sahasının Konumu --

Henüz yapılaşmamış olan plan değişikliği sahasının yakın çevresi site tarzındaki konut alanları ile çevrilidir.



-- Plan Değişikliği Sahasının Konumu --

## 2.2 Tapu ve Mülkiyet Durumu

Plan değişikliği sahası; 4.430 m<sup>2</sup>lik yüzölçümüne sahip şahıs mülkiyetindeki, imar uygulaması görmüş, 680 ada 1 ve 2 parselin tamamını kapsamaktadır. Taşınmazlara ait tapu ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir;

İl / İlçe	Mahalle	Ada / Parsel	Yüzölçümü	Nitelik
İzmir/Seferihisar	Tepecik	680/1	3.221 m <sup>2</sup>	Arsa
İzmir/Seferihisar	Tepecik	680/2	1.209 m <sup>2</sup>	Arsa

-- Tapu Bilgisi --



-- Mülkiyet Bilgisi --

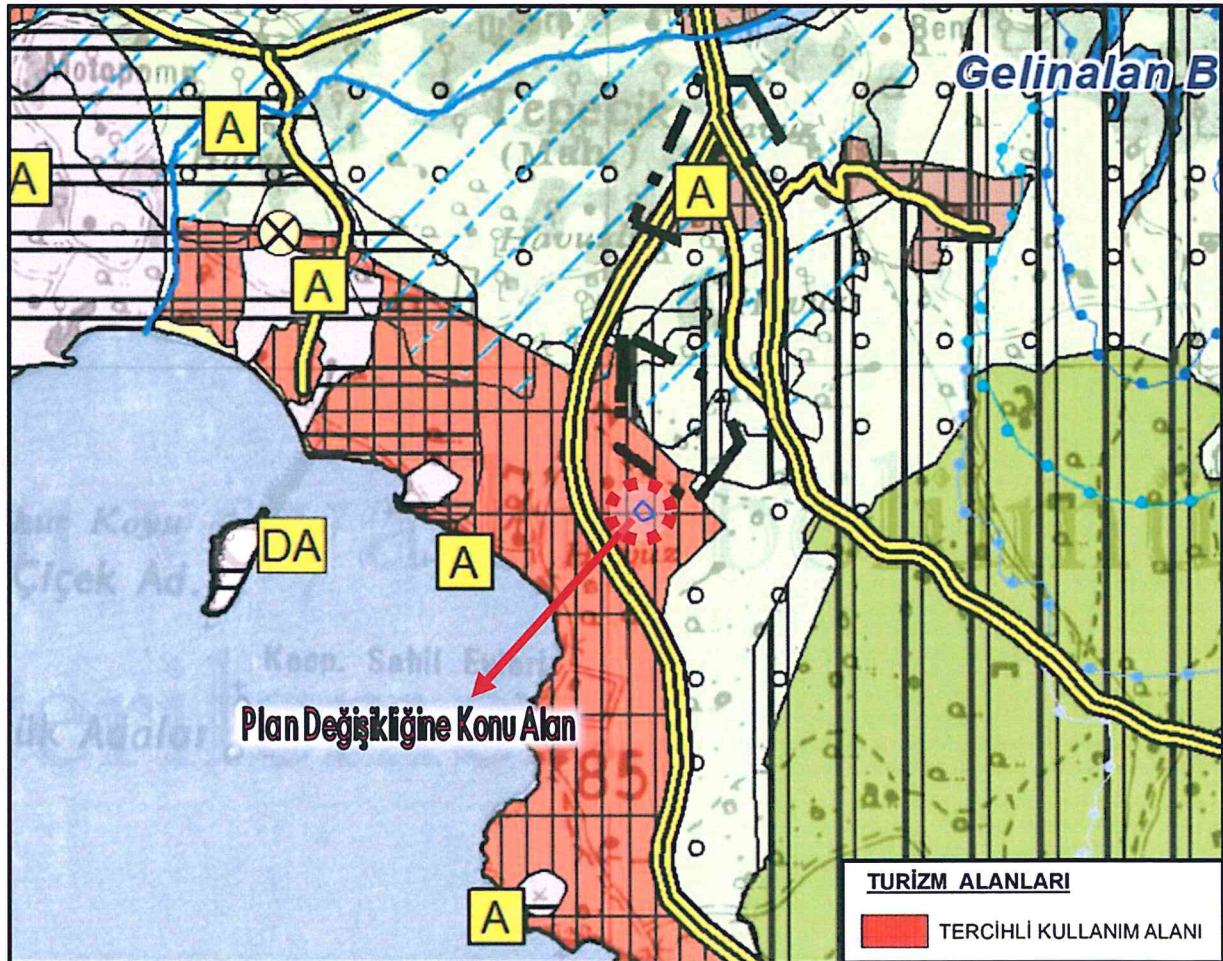
### 3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HİYERARŞİSİ

Plan değişikliğine konu alanının yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir;

#### 3.1. İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, 10.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde; "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında kalmaktadır.

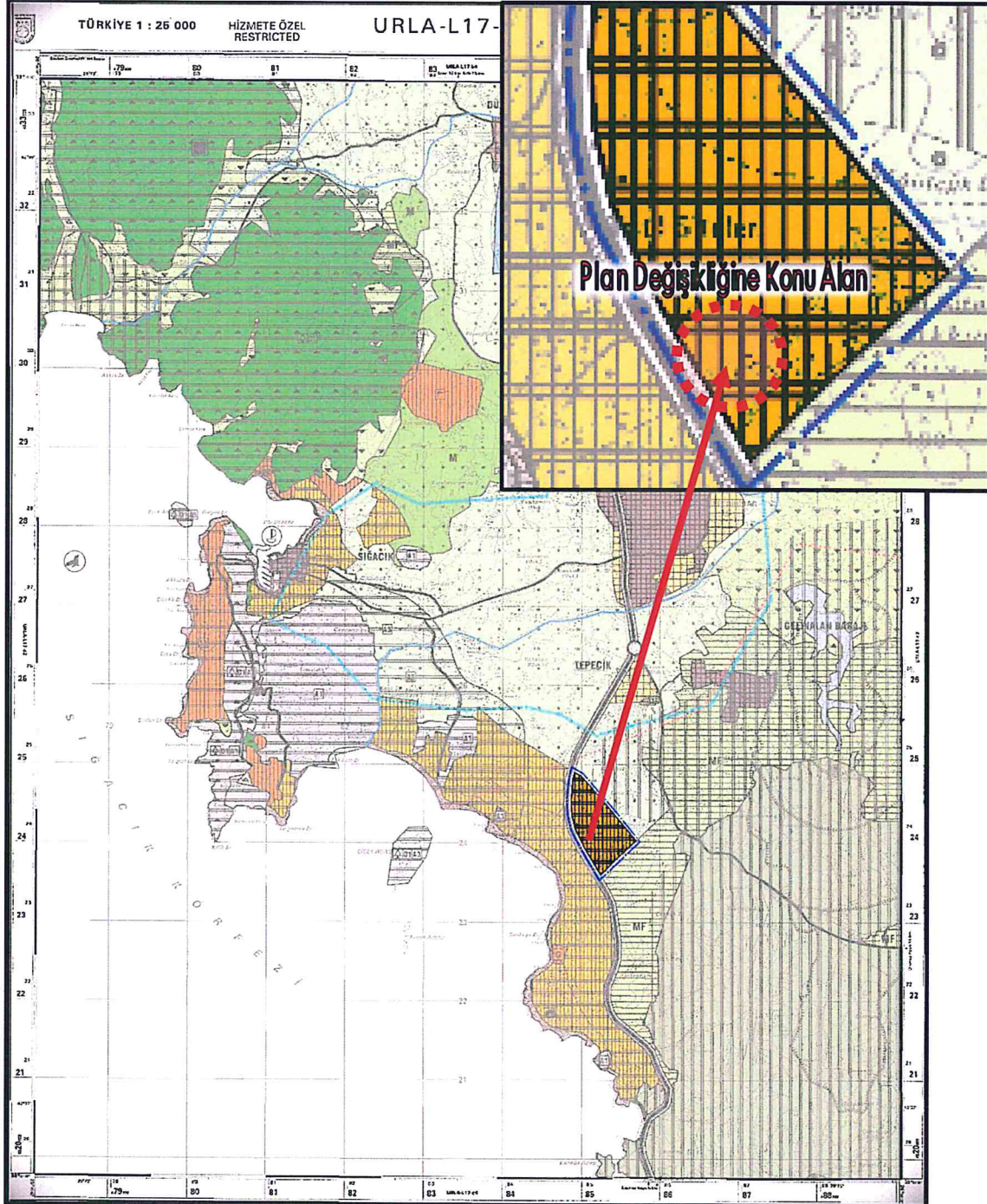
Söz konusu Plan'ın Plan Hükümleri'nin 4.31 maddesinde; *"Tercihli Kullanım Alanları: Turizm ve konut yapılaşmaları ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler ile sosyal ve teknik altyapının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır."* ibaresi yer almaktadır.



– Plan Değişikliği Sahası'nın Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu–

### 3.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

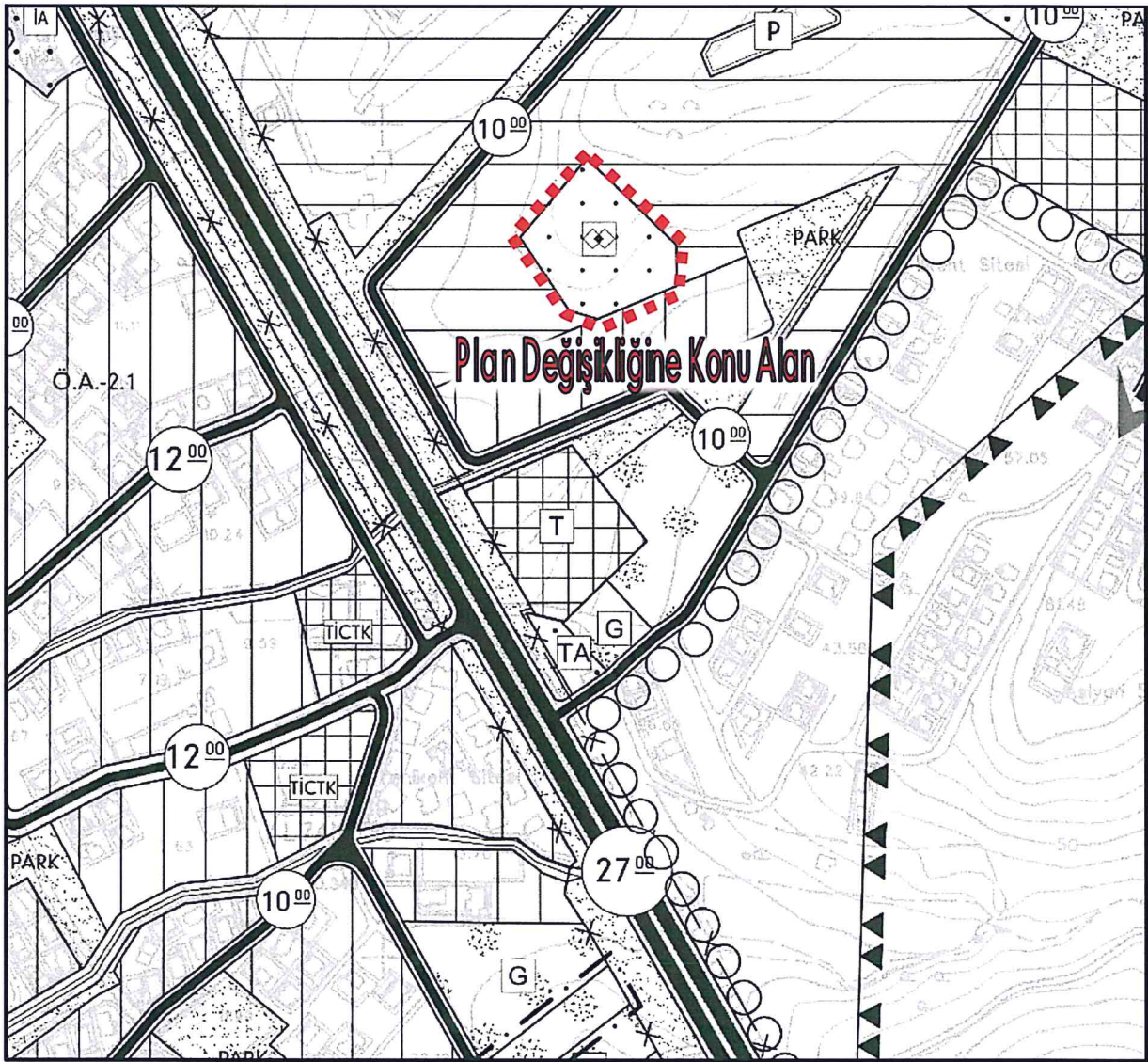
Plan değişikliği sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2017 tarih, 05/793 kararı ile uygun görülerek, 22.09.2017 tarihinde Başkanlık Makamı'nca onanan, "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; "Tercihli Kullanım Alanları" lejantında kalmaktadır.



- Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu -

### 3.3. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

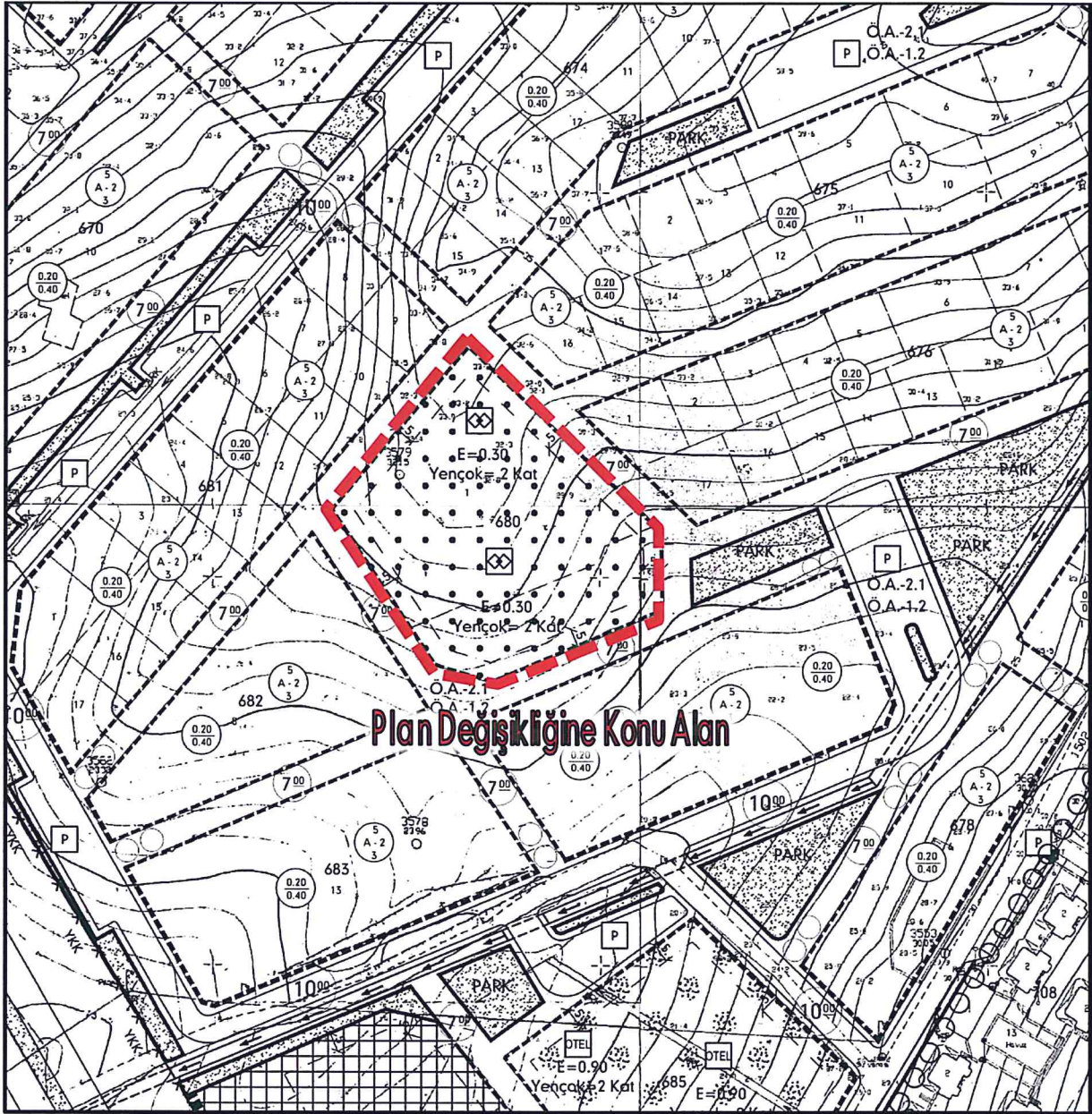
Plan değişikliğine konu 680 ada 1 ve 2 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2017 tarih, 05/795 sayılı kararıyla uygun görülerek 03.10.2017 tarihinde onaylanmış ve askı süresinde yapılan itirazlar kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2018 tarih, 05/111 sayılı kararıyla kısmi değişiklikler yapılarak, Başkanlık Makamı'nca 02.04.2018 tarihinde son şeklini almış olan "Seferihisar Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu" planında L17C-07C paftasında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlar planda "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında yer almaktadır.



– Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki Nazım İmar Planındaki Konumu –

### 3.4. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 680 ada 1 ve 2 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2018 tarih, 15/939 sayılı kararı uyarınca Başkanlık Makamı'nca onanan Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda L17C-07C-4B, L17C-07C-4A ve L17C-07C-1D paftalarında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlar planda "Sosyal Tesis Alanı" lejantında yer almaktadır.



- Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu -

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi'nde yer alan 680 ada 1 parsel; 26.02.1987 tarihinde onaylanan Mevzii İmar Planı'nda "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında bırakılmış ve bu plan kararı doğrultusunda imar uygulamasına konu edilerek, şahıs adına tescillenmiştir. Ancak süreç içerisinde herhangi bir kurum tarafından ihtiyaca konu edilmemiş olup, kamulaştırılmamıştır.

Plan değişikliğine konu taşınmazları içine alan ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamı'nca 02.04.2018 tarihinde son şeklini almış olan "Seferihisar Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu"nda ise, 680 ada 1 parsel yanı sıra, güney komşuluğunda yer alan 680 ada 2 parselde de "Sosyal Tesis Alanı" kullanımı getirilmiştir.

Kamusal bir yatırımın 1987 yılında bu yana planlanmadığı alanın, "Özel Yaşlı Bakım Evi" olarak kullanılmak istenmesi üzerine, her iki parselde oluşan mağduriyetin giderilmesi amacıyla plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

#### 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi'nde yer alan 680 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği ile;

- ✓ Meri planda "Sosyal Tesis Alanı" olarak belirlenmiş olan 4.425 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanın, 3.417 m<sup>2</sup>'lik bölümü "Özel Sosyal Tesis Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.
- ✓ Alanın güneyinde yer alan kısmı "Park ve Yeşil Alan" olarak ayrılmıştır.
- ✓ Mevcut ulaşım bağlantıları korunmuştur.

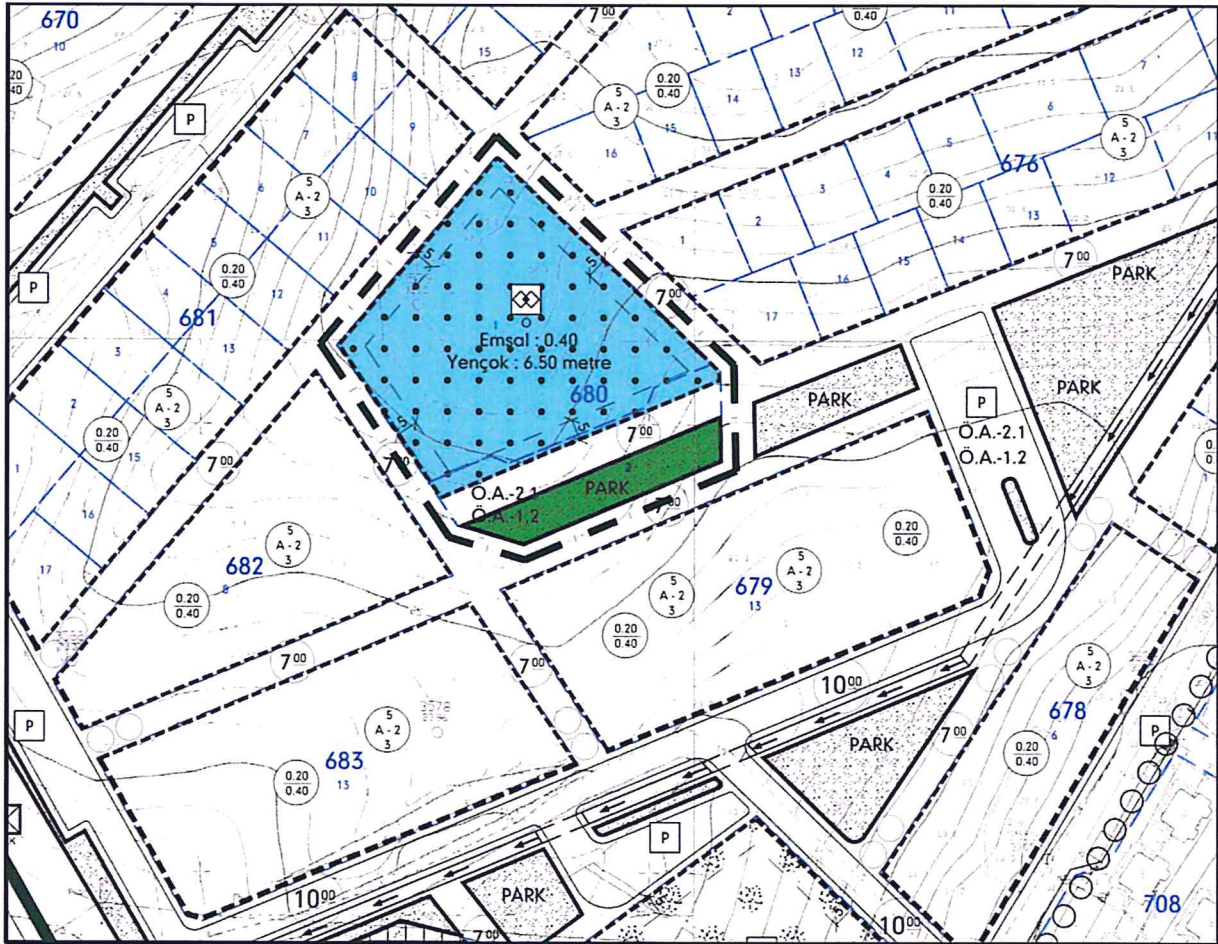


✓ Söz konusu imar planı değişikliği sonrası oluşacak karakter tablosu şu şekildedir;

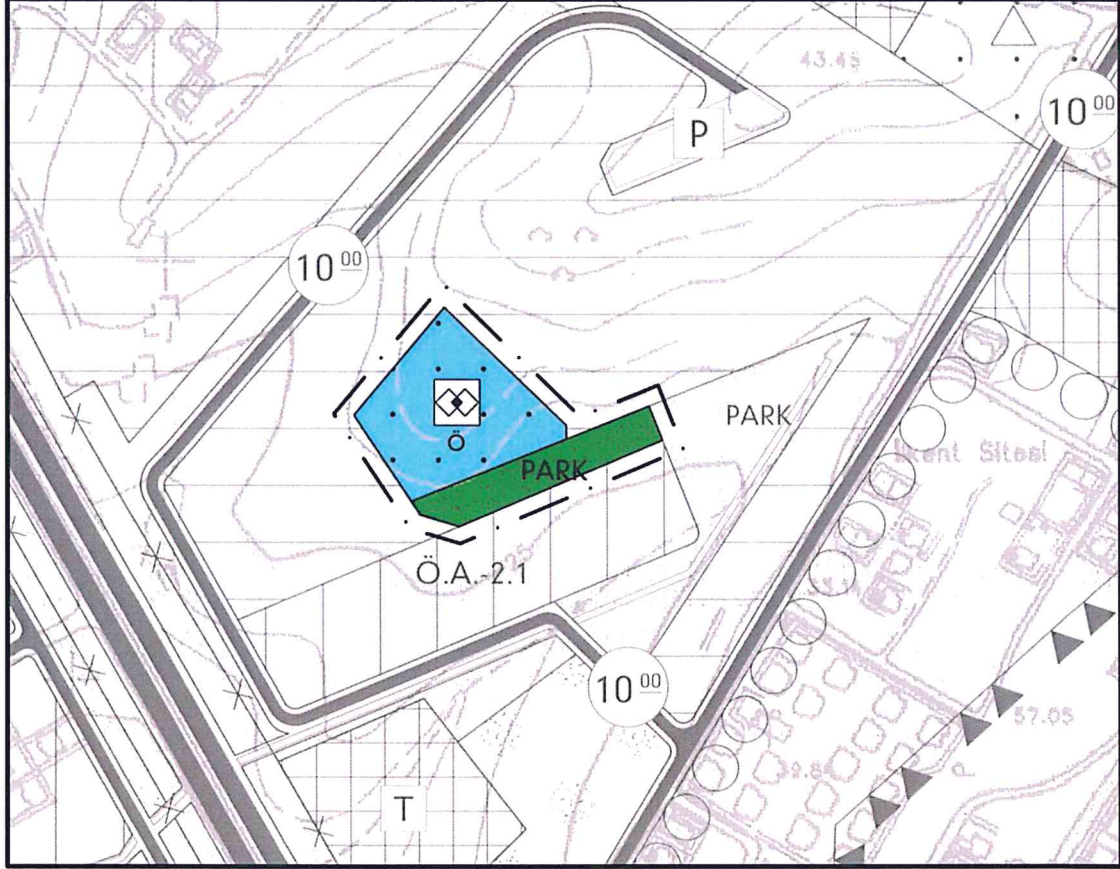
Alan Kullanımı	Meri Plan Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
Sosyal Tesis Alanı	4.425 m <sup>2</sup>	-
Özel Sosyal Tesis Alanı	-	3.417 m <sup>2</sup>
Park ve Yeşil Alan	-	546 m <sup>2</sup>
Yaya Yolu	-	462 m <sup>2</sup>

- Arazi Kullanım Tablosu-

(1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Üzerinden Hesaplanmıştır)



- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi - (Bilgi Amaçlı)



– 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi –

## 6. PLAN NOTLARI

1. Kamuya ayrılmış olan "Park ve Yeşil Alan" kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilmez.
2. Uygulamaya esas hususlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirtilecektir.
3. İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 17/07/2013 tarihinde onaylanan işbu plana esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve yürürlükteki ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

Saygılarımızla

**BATIPLAN**

Not: Resimler ölçeksiz olup, bilgi amaçlıdır.

**PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ**

860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR

Tel & Fax: 0 232 445 69 62

Kemeraltı YTL: 0 232 445 69 62

**BATIPLAN**  
www.batiplan.com.tr  
Şehircilik, Gayrimenkul Değerleme, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.  
Azıktar Mah. Mecidiyeköy, Nispetiye Kavşağı A Kule, D:3302-03 Bayraklı/İzmir  
Karşıyaka V.D. 15/0561147 Telefon/Fax: 0232-4455696 GSM: 0532 6922290  
Doğuş BALDAN Şehir Planlama-Değerleme

9