



T.C

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ MENDERES İLÇESİ ÖZDERE (KESRE) TURİZM MERKEZİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



2019

IMPO
İMPO İMAR A.Ş.

Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İstanbul Merkez
A-4 Blok No:3 D:51 Yenibosna-Beşiktaş
Yenibosna V.D. 474 039 8161 T.C. Sicil No: 271111

TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



A64NUF9Z

MD Tarihi: 26.01.2018
Proje Kayıt No: 34-2018-11444
Üye: MÜBERRA OFLAZ (1528)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

AZİM ŞAHİN

(A) Grubu Şehir Plancısı

Diploma No: 10197 Oda No: 484
Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Cad.
İVP No:3 1. Plaza K:5 D:58 Bahçelievler-
Tel: (0 212) 603 28 28
Yenibosna V.D. 790 008 5229

İÇİNDEKİLER

GEREKÇE	1
1 GENEL TANITIM.....	2
2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	3
2.1 Planlama Alanının Kuzeybatısındaki “Turizm Bölgesi”nin “Tercihli Kullanım Bölgesi” Olarak Gösterilmesi.....	3
2.2 1094 Ada 1 Parselin Bir Kısımında Yer Alan “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı”nın “Turizm Bölgesi” Olarak Gösterilmesi	4
2.3 1301 Ada 6 Parselde Yer Alan “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı” ve Yol Bağlantılarının Yeniden Düzenlenmesi	5
2.4 1177 Ada 218 Parselde Yer Alan “Tali Merkez Alanı”nın “Turizm Bölgesi” Olarak Düzenlenmesi	6
2.5 Plan Hükümlerinde Ve Plan Lejantında Yapılan Değişiklik.....	7
3	7

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Kuzeybatısında Yer Alan Tercihli Kullanım Bölgesine İlişkin Plan Değişikliği	3
Şekil 2: 1094 Ada 1 Parselin Bir Kısımına İlişkin Plan Değişikliği.....	4
Şekil 3: 1301 Ada 1 Parsele İlişkin Plan Değişikliği.....	5
Şekil 4: 1177 Ada 218 Parsele İlişkin Plan Değişikliği.....	6
Şekil 5: Plan Lejant Gösterimi İlavesi	7
Şekil 6: Plan Notu İlavesi	7

GEREKÇE

07.10.1997 tarih 23133 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren İzmir Özdere Turizm Merkezi’ne ait 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni ve Nazım İmar Planları 30.05.2016 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu planlara ilişkin askı süresi sürecinde yapılan itirazlar Menderes Belediye Başkanlığı’nın 15.07.2016 tarih ve 11917 sayılı yazı eki ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 21.07.2016 tarih ve 94016 sayılı yazı eki ile Kültür ve Turizm Bakanlığı’na iletilmiştir. 03.04.2017 tarih ve 65917 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı yazısı ve eklerinde belirtilen 13.02.2017 tarih ve 2017-02/03 sayılı Plan İnceleme ve Denetleme Kurulu kararları doğrultusunda uygun görülen itirazlar 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında işlenmiştir. Üst ölçekli planların onaylarının tamamlanmasının ardından 2018 yılında alt ölçekli imar planları çalışmalarına başlanmıştır. Alt ölçekli imar planı çalışmalarının yürütülmesi sırasında, mülkiyet yapısı, mevcut fiziksel doku ve meri imar planları incelenmiş olup, üst ölçekli Nazım İmar Planlarında değişiklik yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1 GENEL TANITIM

İzmir ili, Menderes ilçesi, Özdere yerleşmesi planlama alanı, 07.10.1997 tarih ve 23133 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve sınırları belirtilen, Menderes Belediyesi sınırların içinde kalan bir bölümdür.

Söz konusu alan, İzmir İl Merkezinin 50 km güneybatısında, Kuşadası-Seferihisar karayolu kenarında ve kuzeyinde Menderes Belediyesi, Özdere Cumhuriyet Mahallesi Merkez yerleşkesi bulunmaktadır. Planlama bölgesinin etrafında belirgin turizm alanlarından; güneyinde Kuşadası Körfezi, batısında Lebedos ve Teos Antik Kentleri, güney doğusunda ise Efes Antik Kenti ve Meryem Ana Evi bulunmaktadır.

Planlama alanının bağlı olduğu Özdere Cumhuriyet Mahallesi, İzmir Büyükşehir Belediye sınırları içinde, Menderes Belediyesi’ne bağlı mahalle statüsünde bulunmaktadır. Özdere Cumhuriyet Mahallesi, yasal düzenlemeler ile 2008 yılında belediye tüzel kişiliği kaldırılarak, mahalle statüsü ile Menderes Belediyesi yetki sınırları içerisine dâhil olmuştur.

Menderes ilçesi bünyesinde ilçe merkezinde 46 adet mahalle bulunmaktadır. İlçe merkezine Yerleşim şekilleri genellikle dağlık olup, nüfus ovalık alanda yoğunlaşmıştır.

İzmir ili Özdere (Kesre) Turizm Merkezi olan planlama alanına İzmir’den, Gaziemir-Menderes güzergâhı ile ulaşılmaktadır. Planlama alanı, İzmir İl Merkezine 70 km, Adnan Menderes Havalimanı’na ise 45 km uzaklıktadır. Planlama alanı, Çeşme ve Kuşadası gibi turizm merkezlerine de çok yakın konumdadır.

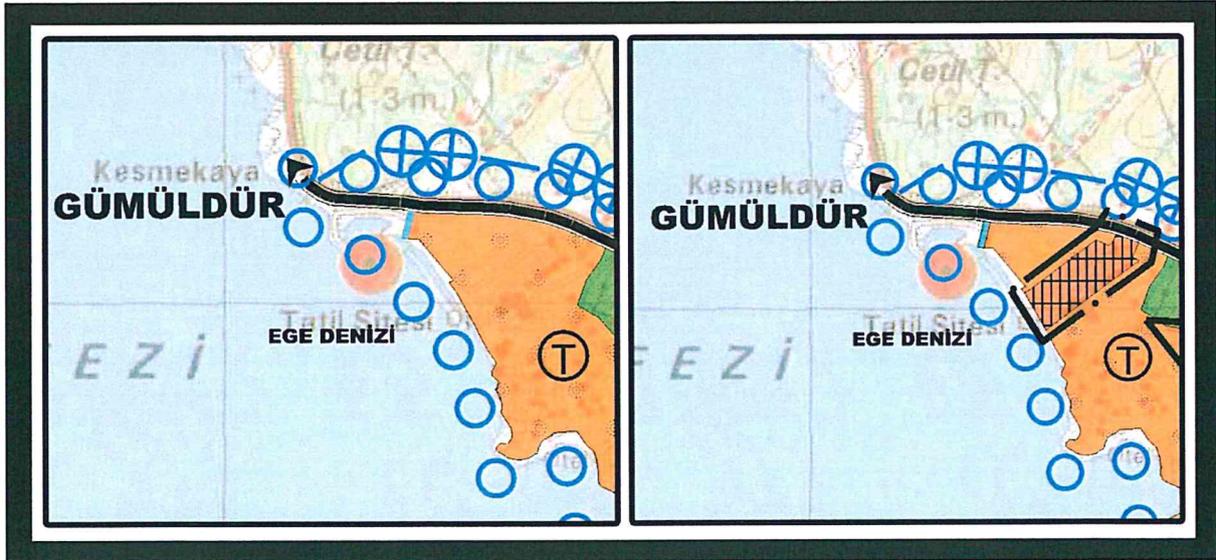
2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 13.02.2017 tarihinde onaylanan Özdere 25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın ardından, alt ölçekli imar planlarının çalışmalarına başlanmıştır. Özdere 1/5000 ve 1/1000 imar planları hazırlanırken, yerinde incelemeler yapılarak alanın mevcut durumu ve üst ölçek plan kararları birlikte değerlendirilmiştir. Söz konusu değerlendirmeler sırasında, üst ölçekli plan ile hazırlanan alt ölçekli planlar arasında uyumsuzluklara sebep olan 4 ayrı bölgede plan değişikliği ve plan notu ilavesi yapma ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu değişiklikler, plan değişikliği kapsamında revize edilerek ilgili paftalara işaretlenmiştir.

2.1 Planlama Alanının Kuzeybatısındaki "Turizm Bölgesi"nin "Tercihli Kullanım Bölgesi" Olarak Gösterilmesi

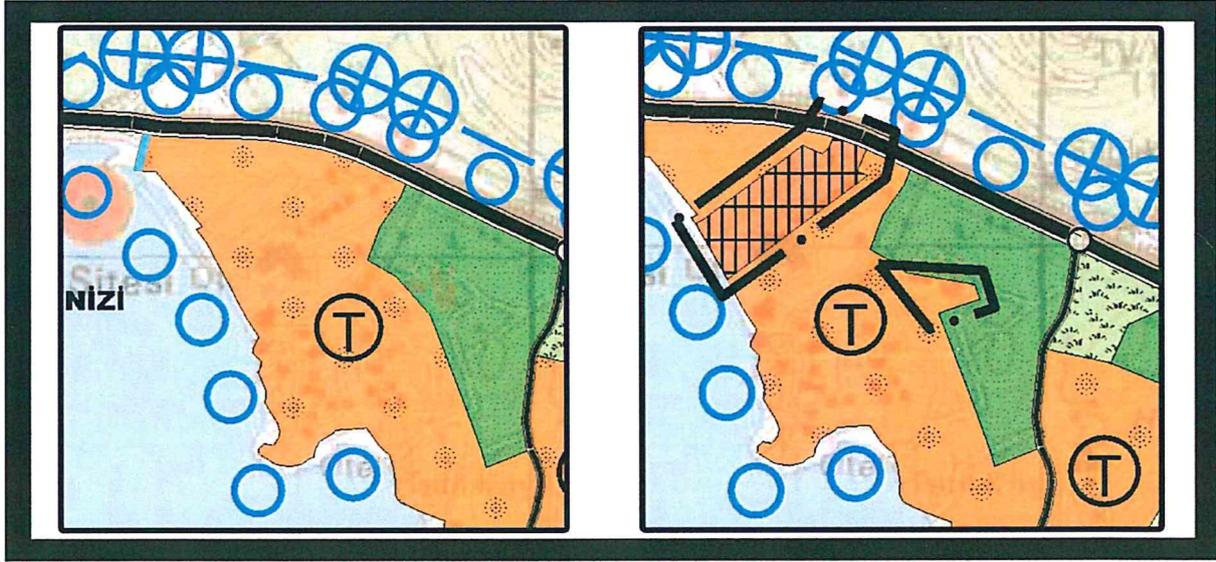
Planlama alanının kuzeybatısında yer alan ve mevcut durumda "Konut Alanı" olarak yapılaşmış bulunan alan, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Turizm Bölgesi" olarak gösterilmiştir. Mevcut durumda konutların bulunduğu ve meri alt ölçekli planlarda da konut alanı olarak planlı olan bu bölge, kısa vadede müktesep hakların korunması, uzun vadede ise turizm amaçlı olarak dönüşümün sağlanması amacıyla "Tercihli Kullanım Bölgesi" olarak revize edilmiştir.



Şekil 1: Planlama Alanının Kuzeybatısında Yer Alan Tercihli Kullanım Bölgesine İlişkin Plan Değişikliği

2.2 1094 Ada 1 Parselin Bir Kısımında Yer Alan “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı”nın “Turizm Bölgesi” Olarak Gösterilmesi

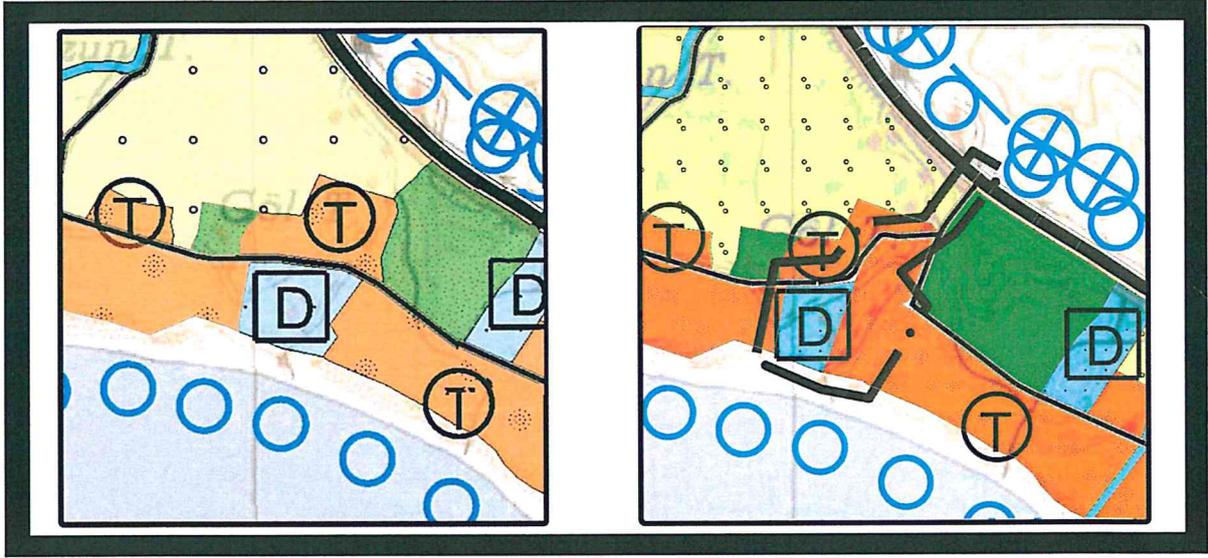
1094 Ada 1 Parselin bir kısmı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” lejantında kalmaktadır. Söz konusu parselin mevcut durumda yapılaşmış olması ve mülkiyet verisi göz önünde bulundurulduğunda, üst ölçekli planda “Yeşil Alan” olarak gösterilen kısmının meri imar planlarına göre yapılaştığından, mağduriyete yol açtığı görülmektedir. Bu durum dikkate alınarak, Özdere (Kesre) Turizm Merkezi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda 1094 Ada 1 Parselin “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” olarak gösterilen kısmı, meri uygulama imar planlarına uygun olarak “Turizm Bölgesi” olarak değiştirilmiştir.



Şekil 2: 1094 Ada 1 Parselin Bir Kısımına İlişkin Plan Değişikliği

2.3 1301 Ada 6 Parselde Yer Alan “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı” ve Yol Bağlantılarının Yeniden Düzenlenmesi

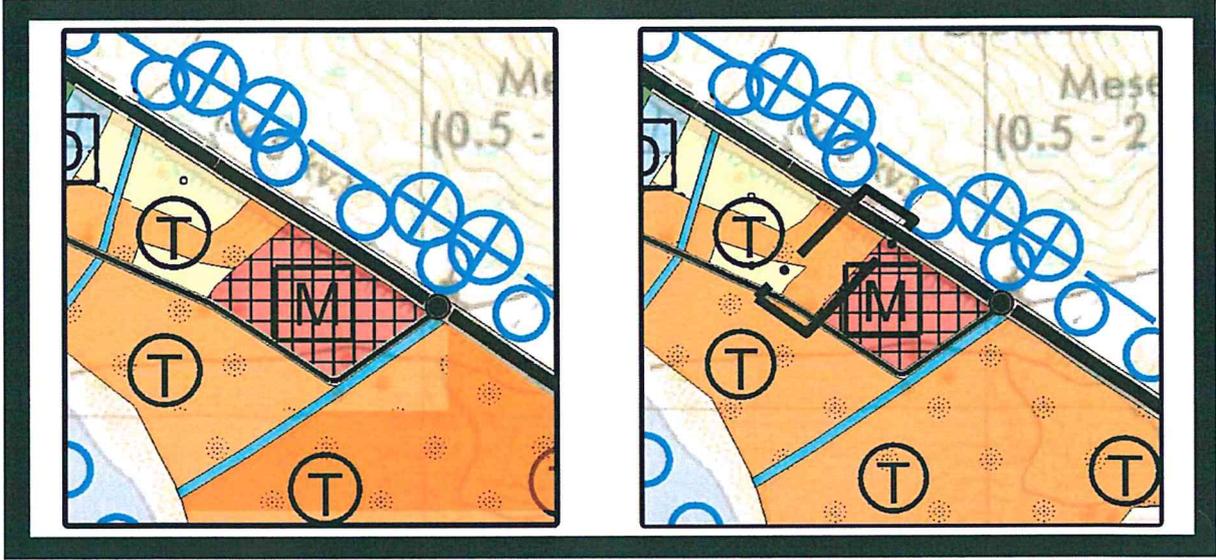
1301 Ada 6 Parsel üzerinde yer alan Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı’nda, alt ölçekli imar planları hazırlanırken hazine mülkiyetli parsellerin kıyıyla bağlantısı göz önünde bulundurularak değişiklik yapılmış, ulaşım bağlantıları yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, 1301 Ada 6 Parselin sahil kıyısına bakan kısmının bir bölümü “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı”, bir bölümü ise “Turizm Alanı” olarak değiştirilmiştir. Söz konusu alanın karayolu bağlantılarının düzenlenmesi ve erişilebilirliğinin sağlanması amacıyla, kuzey güney bağlantısında yeni ulaşım aksı planlanmıştır.



Şekil 3: 1301 Ada 1 Parsele İlişkin Plan Değişikliği

2.4 1177 Ada 218 Parselde Yer Alan “Tali Merkez Alanı”nın “Turizm Bölgesi” Olarak Düzenlenmesi

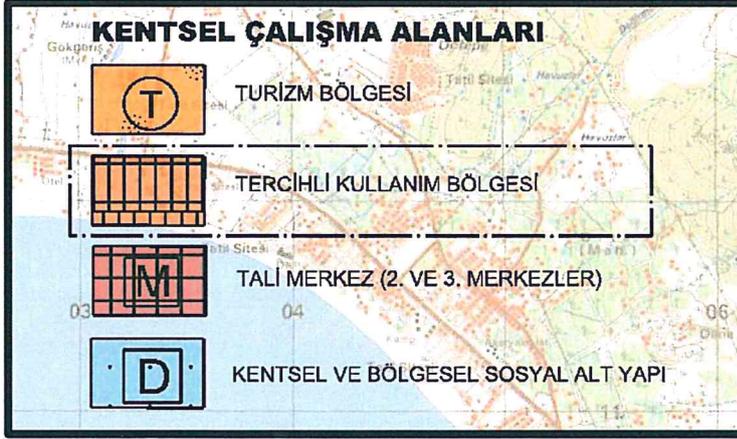
Planlama alanında yer alan 1177 Ada 218 parsel, Turizm Bölgesi olarak planlanmıştır. Ancak hazine mülkiyetli parsellerin fonksiyon bütünlüğünün sağlanması amacıyla “Tali Merkez” olarak gösterilen 1177 Ada 218 Parsel, “Turizm Bölgesi” olarak düzenlenmiştir.



Şekil 4: 1177 Ada 218 Parsel ile İlgili Plan Değişikliği

2.5 Plan Hükümlerinde Ve Plan Lejantında Yapılan Değişiklik

Özdere (Kesre) Turizm Merkezi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Tercihli Kullanım Bölgesi" kullanımının eklenmesi üzerine Plan Notlarında ve Plan Lejantında ilaveler yapılmıştır. Buna göre Lejant gösterimleri arasına "Kentsel Çalışma Alanları" başlığının altına "Tercihli Kullanım Bölgesi" lejantı eklenmiştir. Bununla birlikte, ilgili plan notlarında "Tercihli Kullanım Bölgesi"nin kullanım kararlarına ve yapılaşma hükümlerine ilişkin olarak plan notu ilavesi yapılmıştır.



Şekil 5: Plan Lejant Gösterimi İlavesi

3.2. TERCİHLİ KULLANIM BÖLGESİ

Bu Alanlarda Konut Ve Turizm Tesisi İle Birlikte Bu Kullanımlara Hizmet Edebilecek Sağlık, Sosyal, Kültürel, Teknik Altyapı, Ticaret, Spor, İdare Vb Kullanımlar Yer Alabilir.

Bu Alanlarda Turizm Tesisi Yapılması Halinde Turizm Tesis Alanı İçin Getirilen Yapılanma Koşulları Geçerlidir.

Bu Alanlarda Konut Yapılması Halinde; TAKS:0.20, KAKS:0.40, HMAX: 6.50 M (2 KAT), MİN İFRAZ: 250 M² Olacaktır.

Şekil 6: Plan Notu İlavesi