

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, SIĞACIK MEVKİİ,
L17-C1 PAFTA,
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**

RFOGKUAM

MD Tarihi: 19.07.2019
Proje Kayıt No: 35-2019-9452
Üye: ASLIHAN BALDAN (3737)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planlancının, 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.

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN
ŞEHİR PLANCISI

İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
.660 Sok. Ağa Han No: 2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

BATIPLAN www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Azadlık Mah. Menas Bulvarı No: 7, Folkart Towers A Kule, D: 3502 03 Bayraklı / İzmir
Karşıyaka V.D. 1500561 47 | Telefon/Fax: 0232 4455696 | GSM: 0532 6922290
Doğuş BALDAN | Şehir Plancısı - DÜ. D. No: 1611

TEKNİK EKİP

Müellif Grubu

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2009)

Ekip

Umut BAŞBUĞ – Mimar (ODTÜ - 2008)

Gizem ÖNDE – Harita Teknikeri (DPÜ - 2010)

(Proje Sorumlusu) - H. Ecem DEMİRDEN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2013)

Ebru EYİBİLEN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2014)

Hande KAPTAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2015)

Gökberk TENELER – Şehir Plancısı (İYTE - 2015)

Zeynep TOPAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2016)

Baver TEKİN - Şehir Plancısı (DEÜ - 2018)

Berkay BOYACIOĞLU – Şehir Plancısı (DEÜ - 2017)

Arzu PALAZCA – Şehir Plancısı (DEÜ - 2017)

Metehan DAL – Harita Mühendisi (SÜ – 2016)

B. Duygu ATASOY – Mimar (İEÜ - 2013)

Selin TURAN – Mimar (AÜ - 2016)

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	1
2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ.....	1
2.1. Planlama Alanının Konumu.....	1
2.2. Fiziki Yapı Özellikleri.....	5
2.3. Mevcut Plan Kararları.....	8
Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	11
3. PLAN KARARLARI.....	14
3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi.....	14
3.2. Plan Değişikliği Kararları.....	14

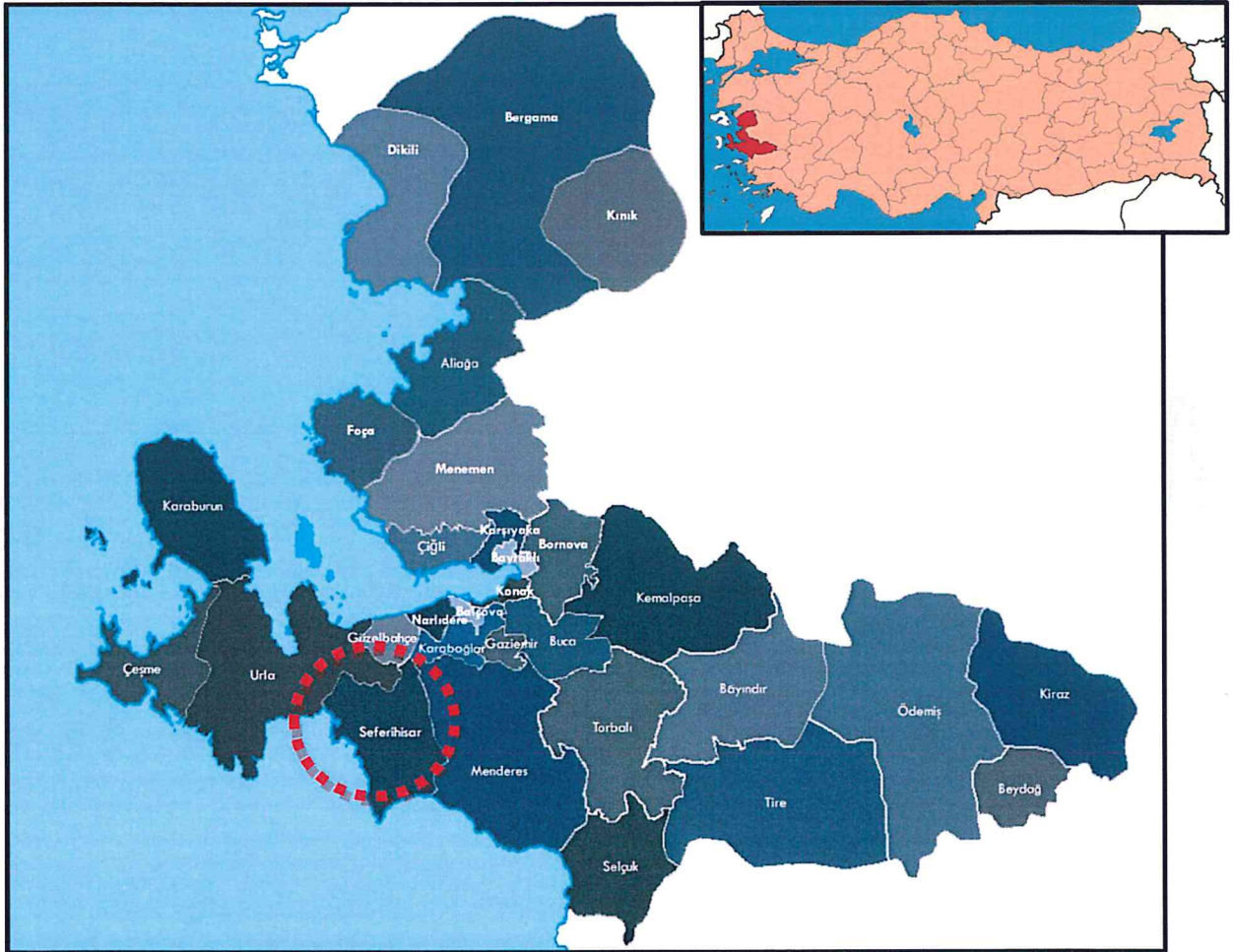
1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "L17-c1" paftada yapılan plan değişikliğinin amacı, İzmir İli, Seferihisar İlçesi sınırları içerisinde yer alan, yaklaşık 47 hektar yüzölçümüne sahip olan "Turizm Tesis Alanı" kullanımlı alanın, gerek halihazırdaki kullanım eğilimleri gerekse alt ölçekli plan kararları doğrultusunda "Tercihli Kullanım Alanı"na dönüştürülmesidir.

2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ

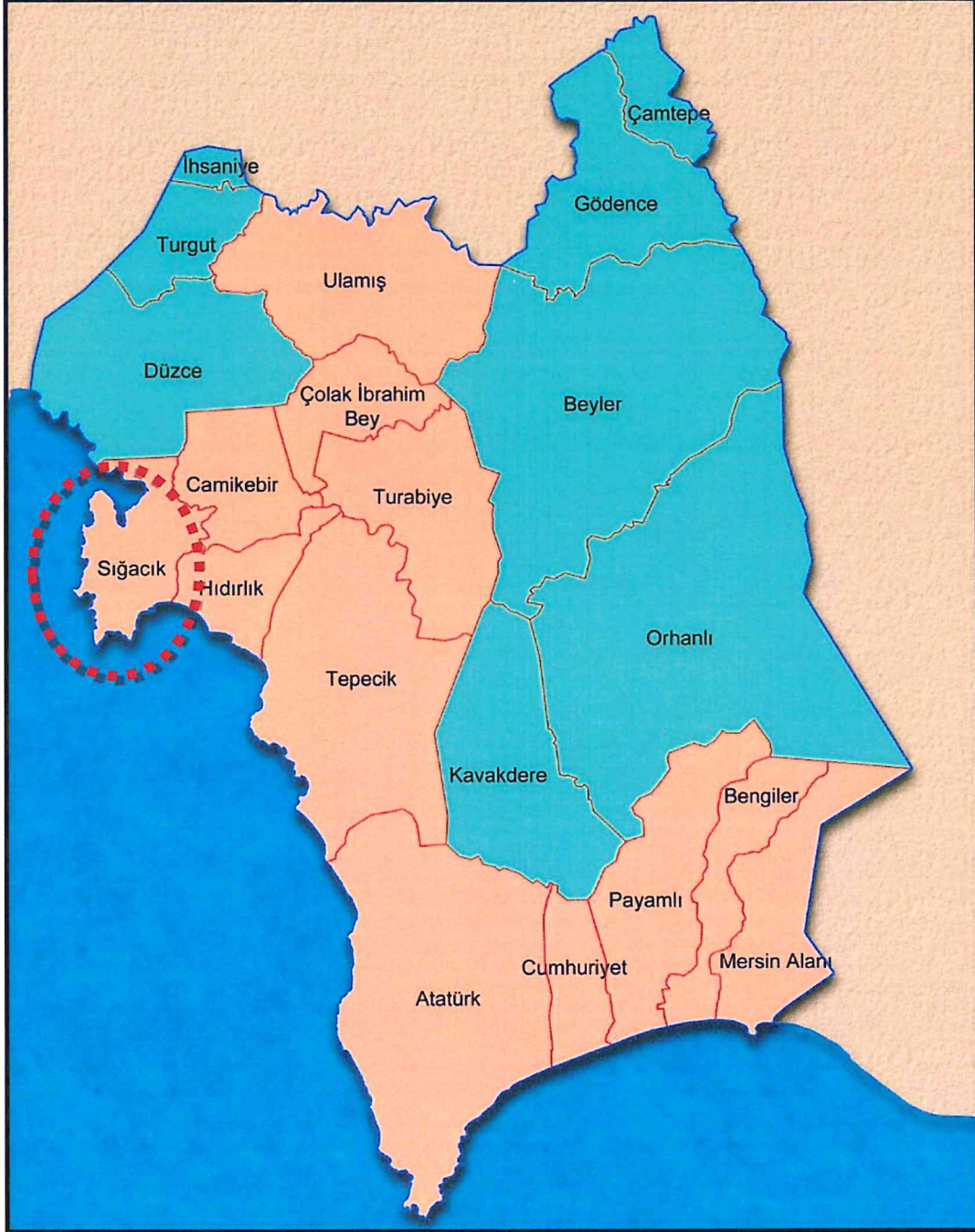
2.1. Planlama Alanının Konumu:

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'ne konu alan İzmir İli, Seferihisar İlçe hudutları içerisinde, Sığacık Mahallesi'nde yer almakta ve yaklaşık 47 hektarlık alanı kapsamaktadır.

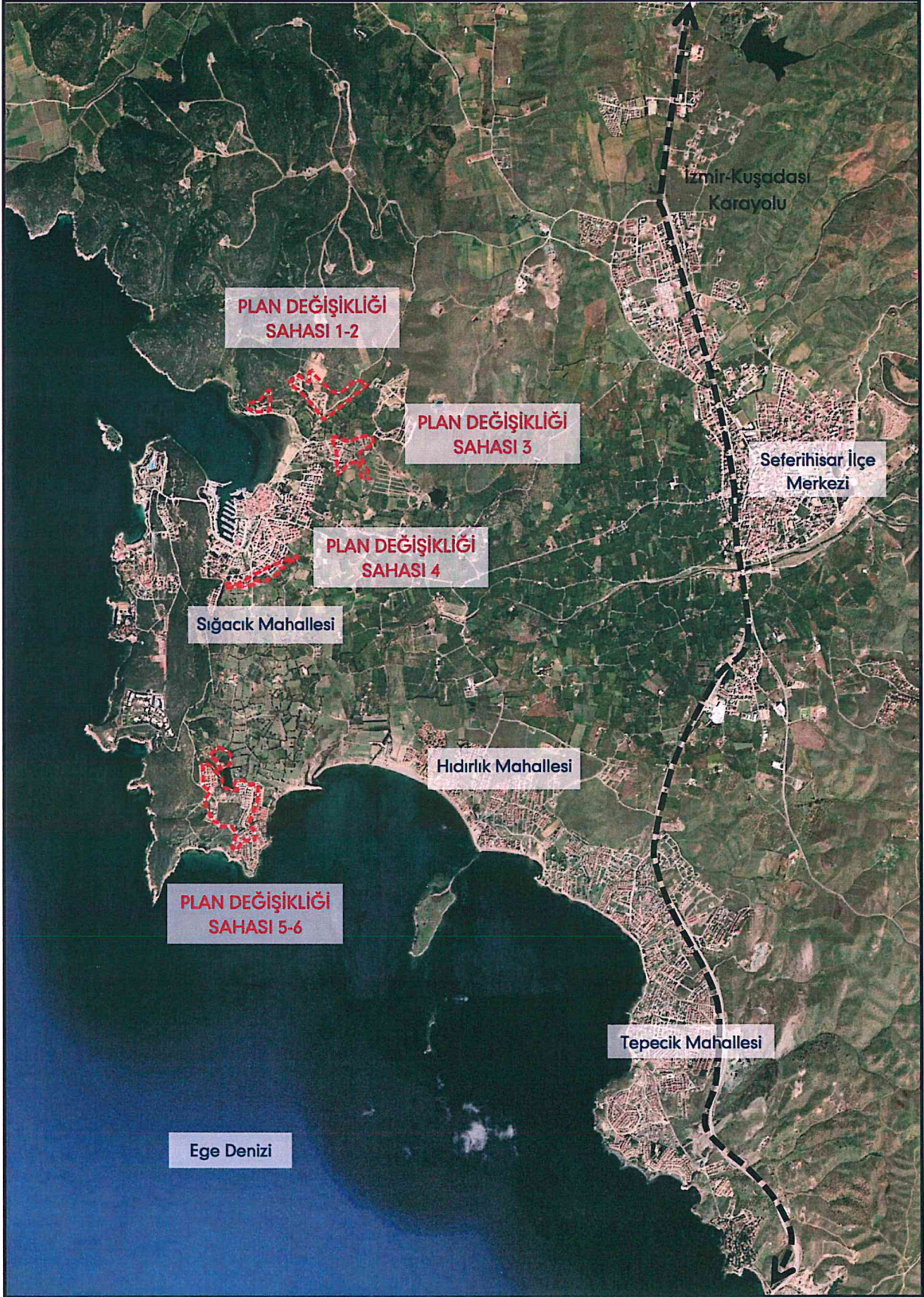


-- Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir İli'ndeki Konumu --

Plan değişikliğine konu sahayı içine alan Sığacık Mahallesi, 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca mahalle sayısı 21'e erişen ilçenin Sığacık Mahallesi merkezinin kuzey ve güneyinde yer almakta olup, genellikle yazlık olarak kullanılan ikinci konut alanlarından oluşmaktadır.

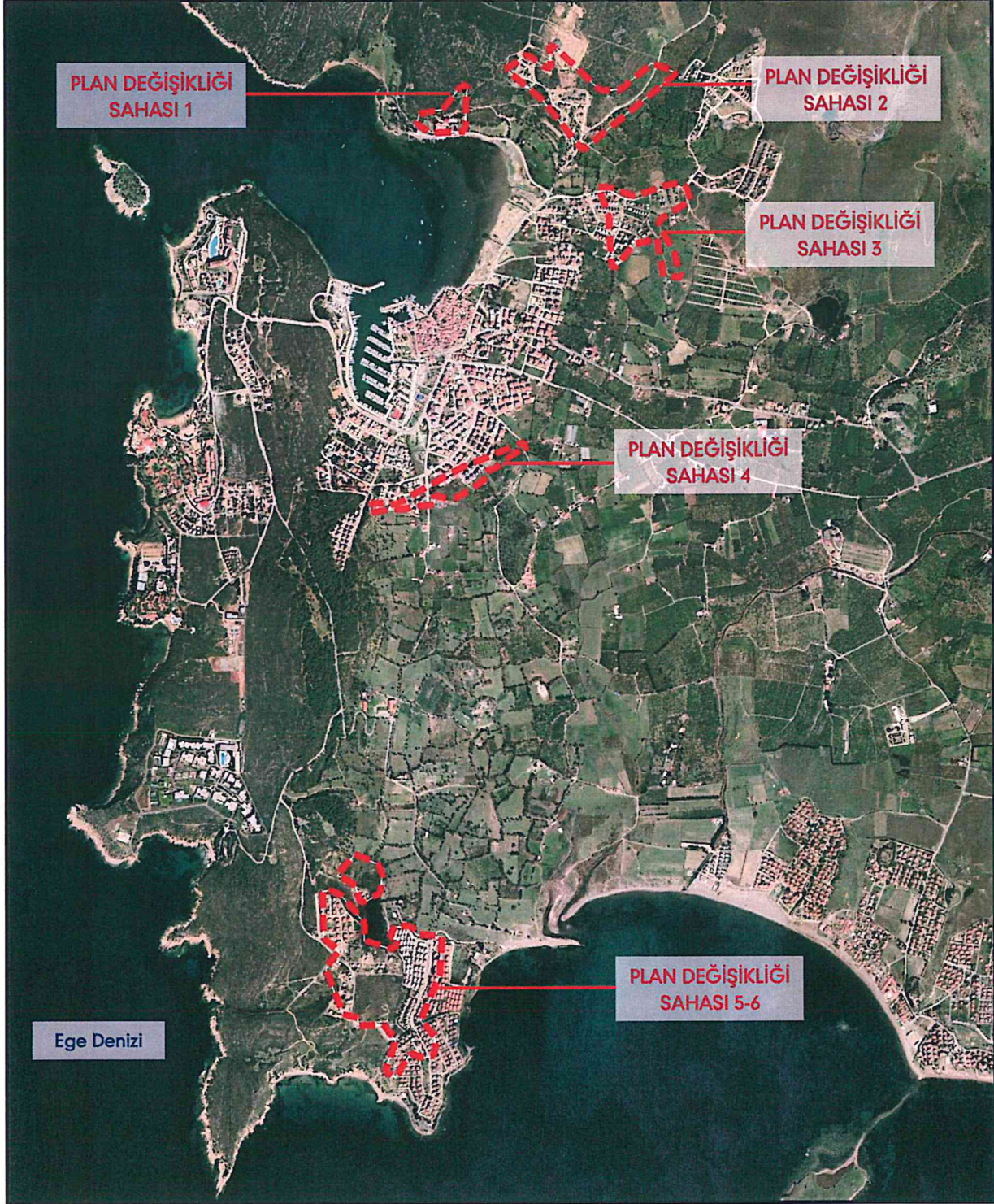


-- Plan Değişikliği Sahası'nın Seferihisar İlçesi'ndeki Konumu --



-- Plan Değişikliği Sahası'nın Bölge İçerisindeki Konumu --

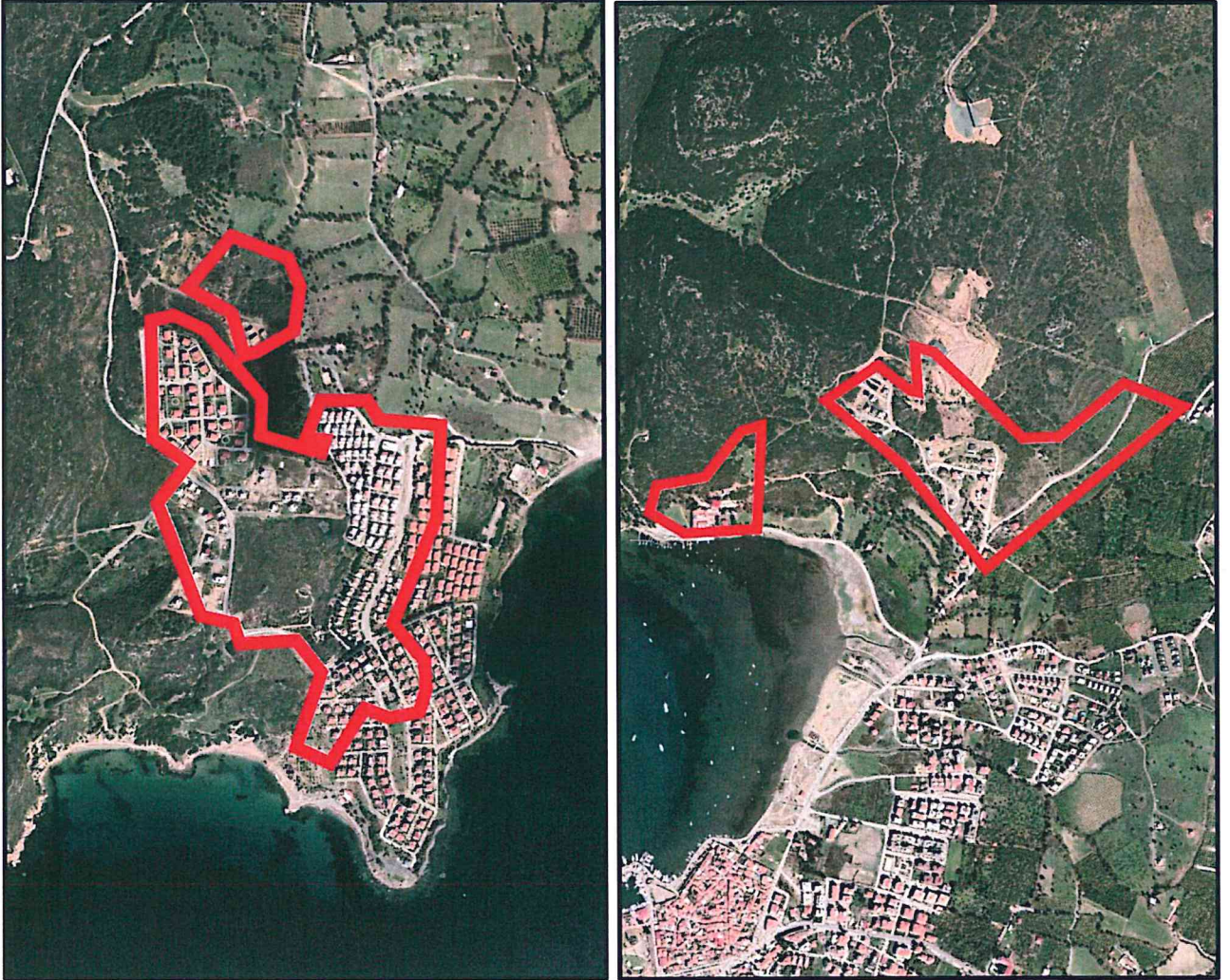
Plan değişikliğine konu sahalardan güneyde yer alan ve 3. ve 4. Plan Değişikliği Sahası olarak adlandırılan bölge 2. konut alanları, kuzeyde yer alan ve 1. ve 2. Plan Değişikliği Sahası olarak adlandırılan bölge ise hem 2.konut alanlarını kapsamakta hem boş araziler ile çevrelenmektedir.



-- Plan Değişikliği Sahası'nın Yöre İçerisindeki Konumu --

2.2. Fiziki Yapı Özellikleri:

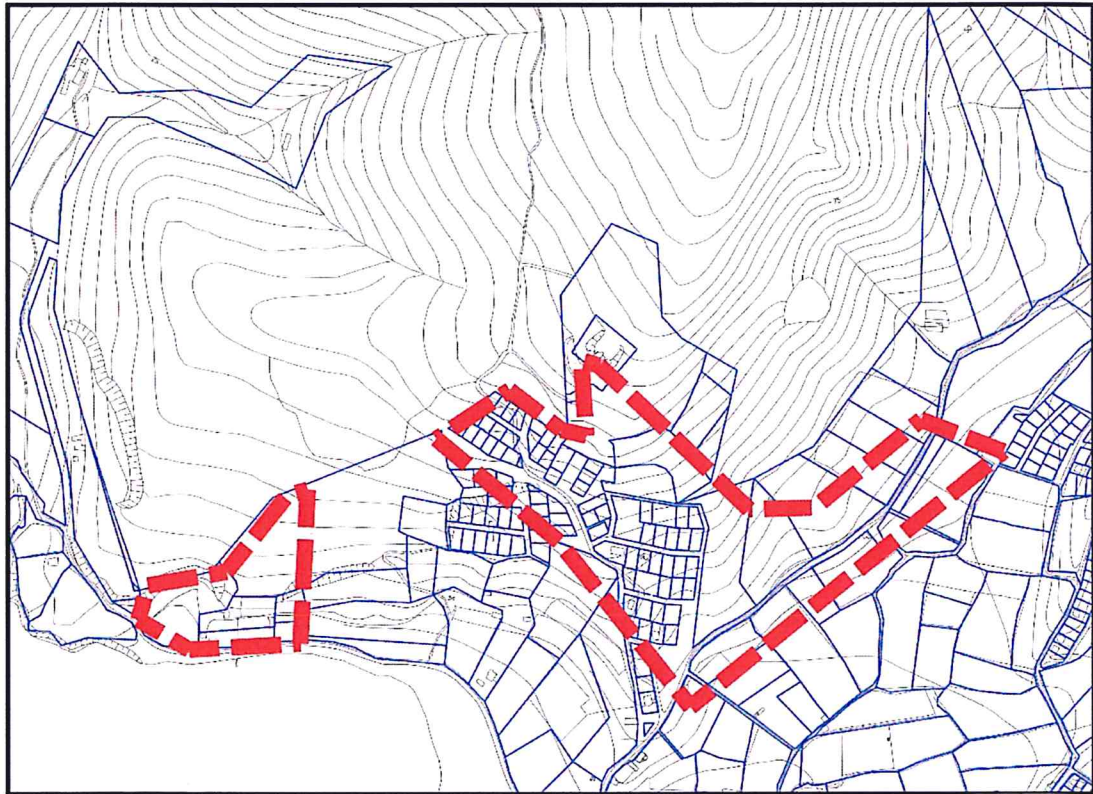
Plan değişikliğine konu 47 hektar yüzölçümlü alanın hem kuzeyinde hem de güneyindeki sahalarda, günümüze kadar farklı tarihlerde alınmış Mevzii Uygulama İmar Planı kararları doğrultusunda imar uygulaması görmüş, arsa vasıflı, şahıs mülkiyetlerinden oluşan ve halihazırda yapılaşmasını tamamlamış olan bölgeler bulunmaktadır. Yapılaşmalar genellikle yazlık olarak kullanılan, 2 katlı müstakil villa şeklindedir. Alanın kuzeyinde kalan kesimi ise kısmen herhangi bir Uygulama İmar Planı'na konu edilmemiş olup, kadastral parsellerden oluşmaktadır.



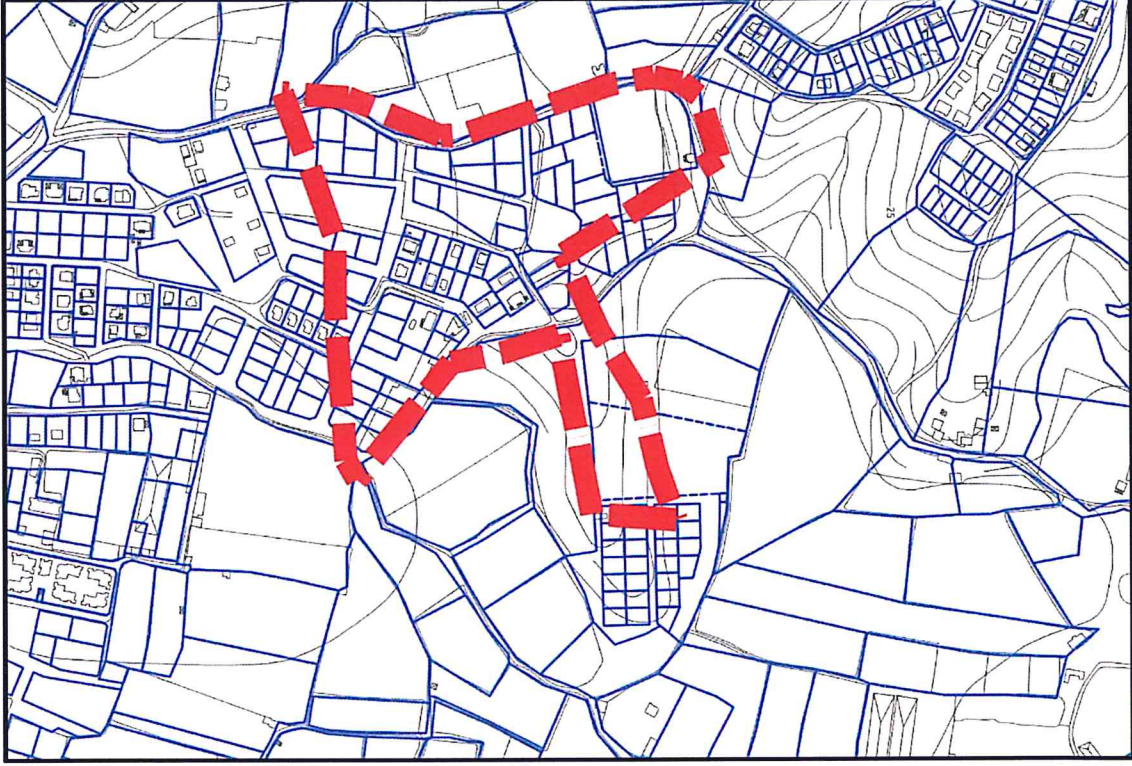
-- Plan Değişikliği Sahası'nın Yakın Konumu --



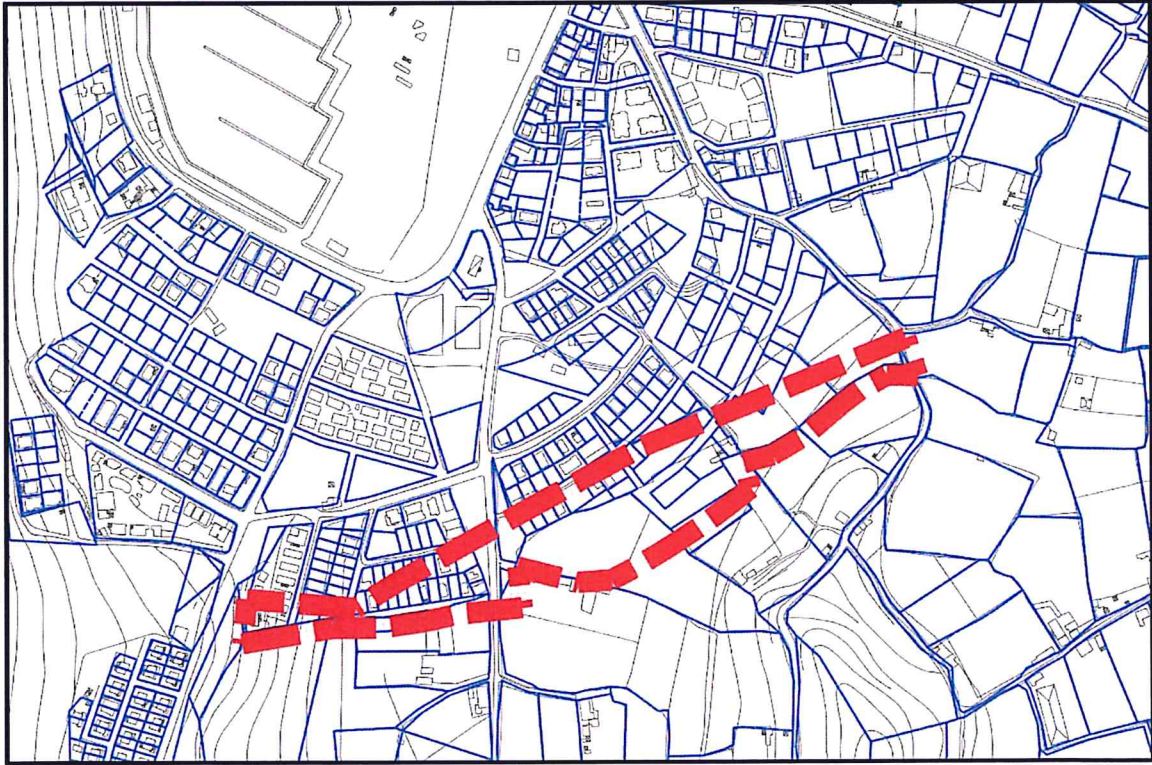
-- Plan Değişikliği Sahası'nın Yakın Konumu --



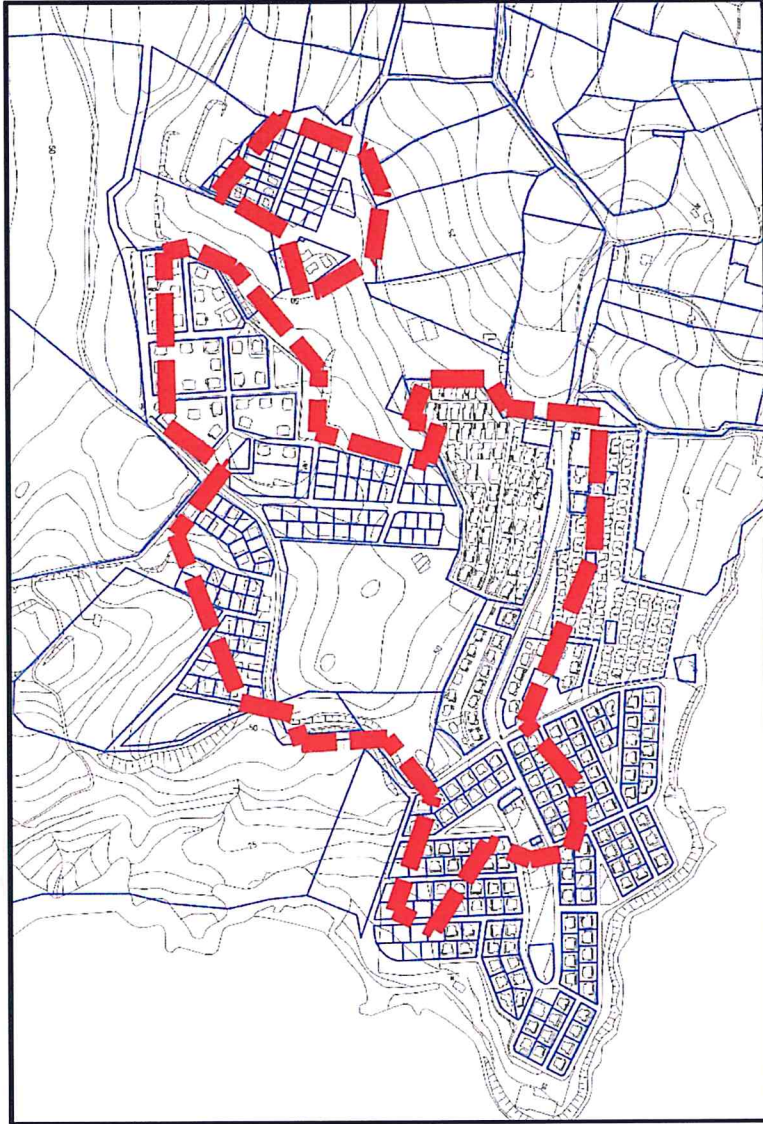
--Mülkiyet Bilgisi --



--Mülkiyet Bilgisi --



--Mülkiyet Bilgisi --



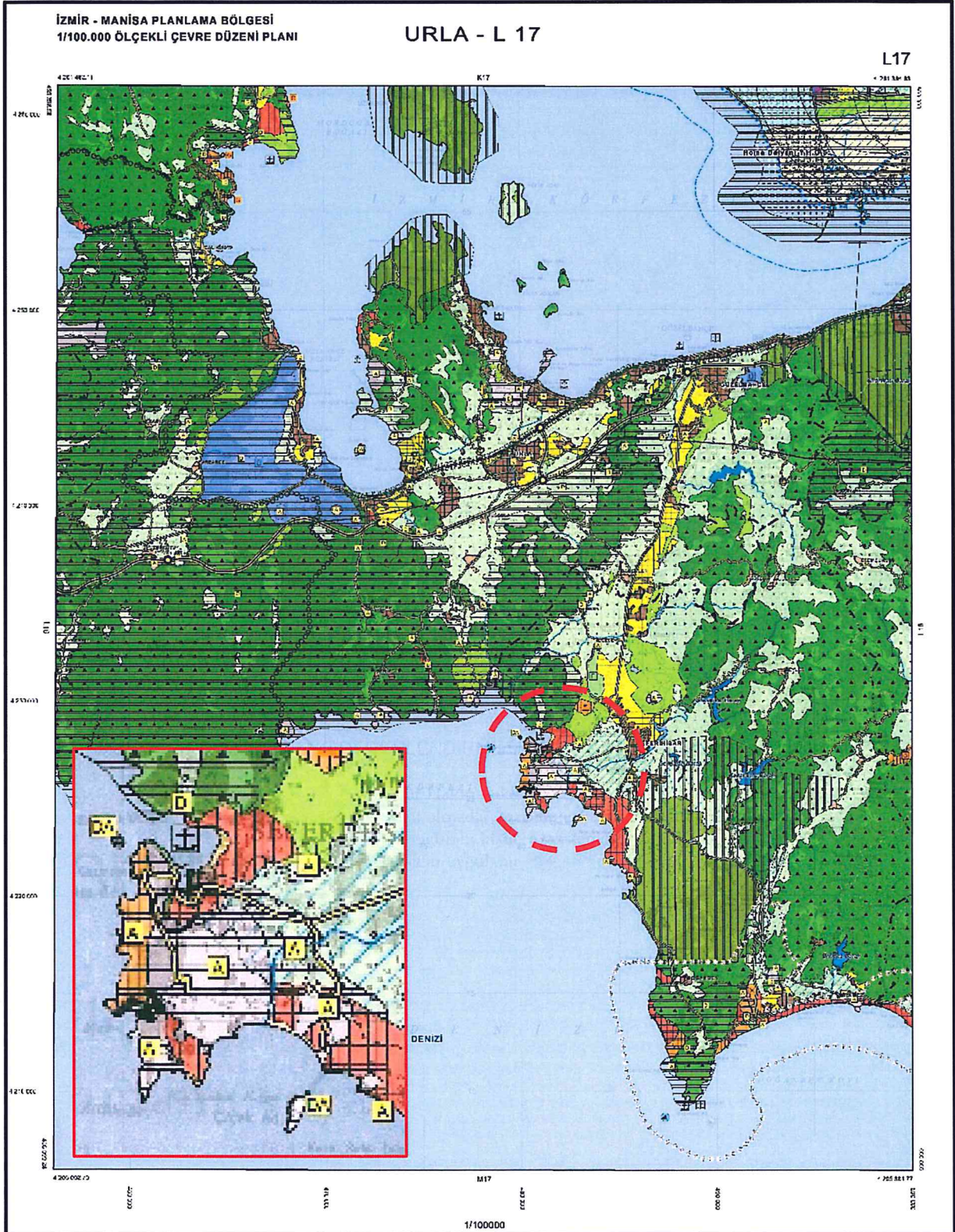
--Mülkiyet Bilgisi --

Plan değişikliğine konu sahanın güneyi hafif engebeli bir arazi yapısına, kuzeyi ise kıydan başlayarak yükselen bir yapıya sahiptir.

2.3. Mevcut Plan Kararları:

Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

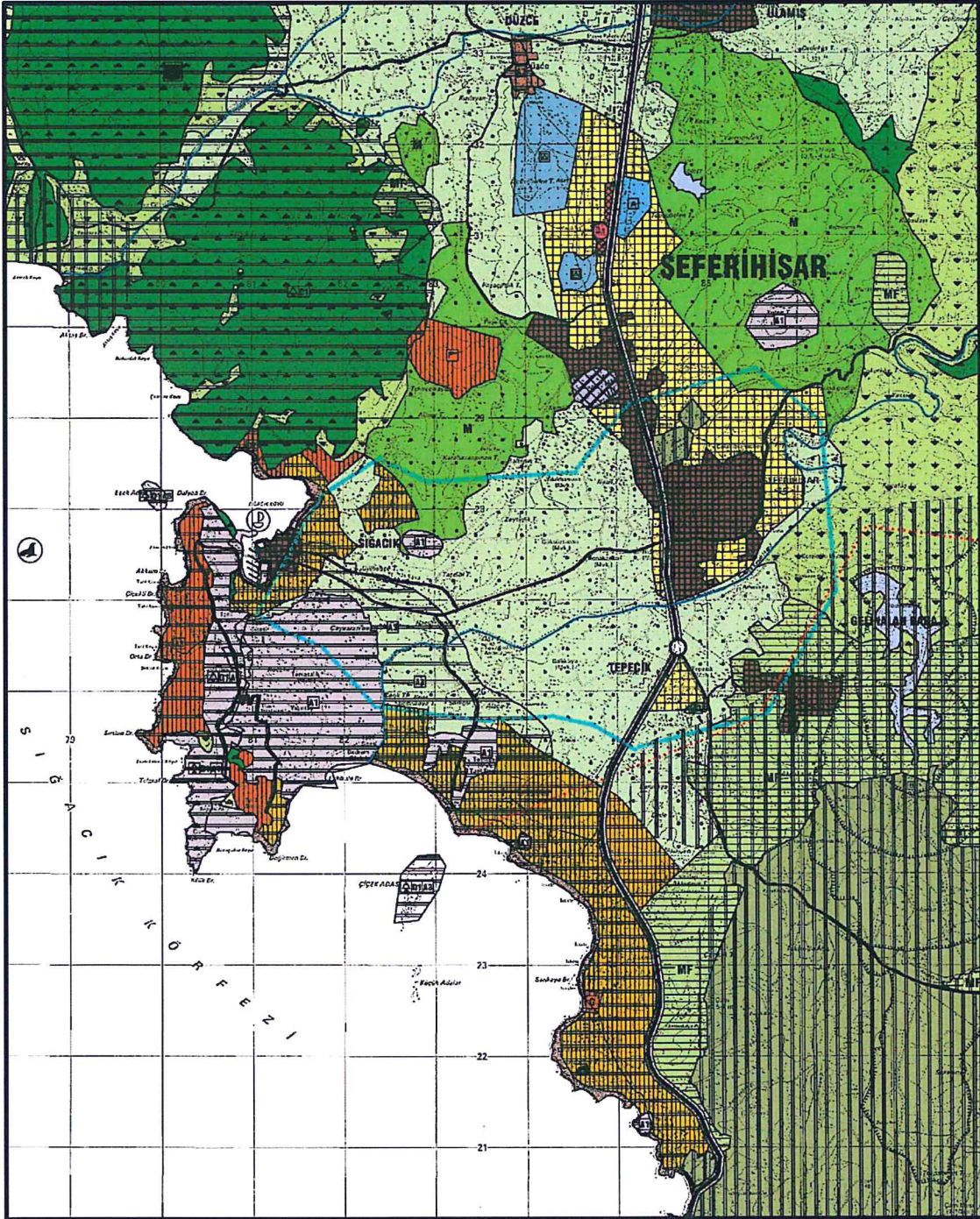
Plan değişikliğine konu saha, 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; "Tercihli Kullanım Alanı" olarak belirlenmiştir.



-- Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu saha; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararıyla uygun görülerek onaylanan, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; "Turizm Tesis Alanları" ve "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" kullanımlarında kalmaktadır.



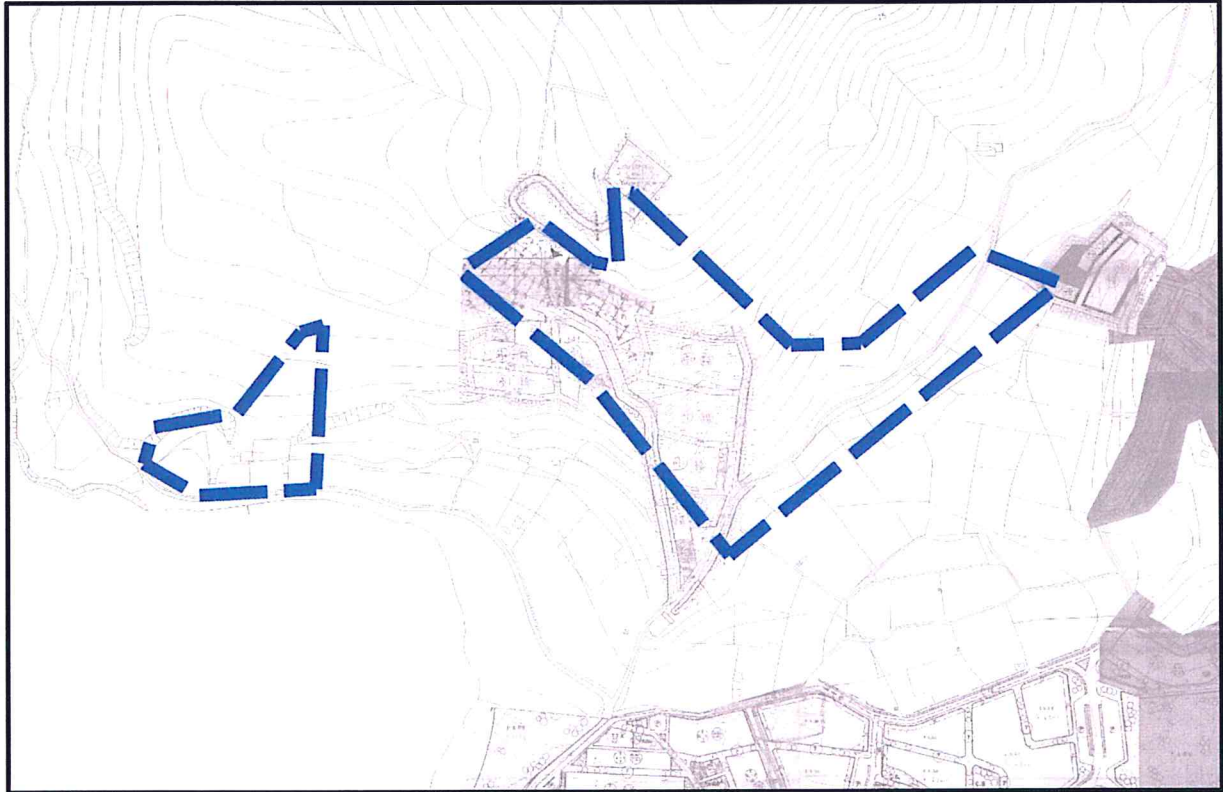
-- Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

Meri 1/5.000 Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu sahayı içine alan yürürlükte herhangi bir Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

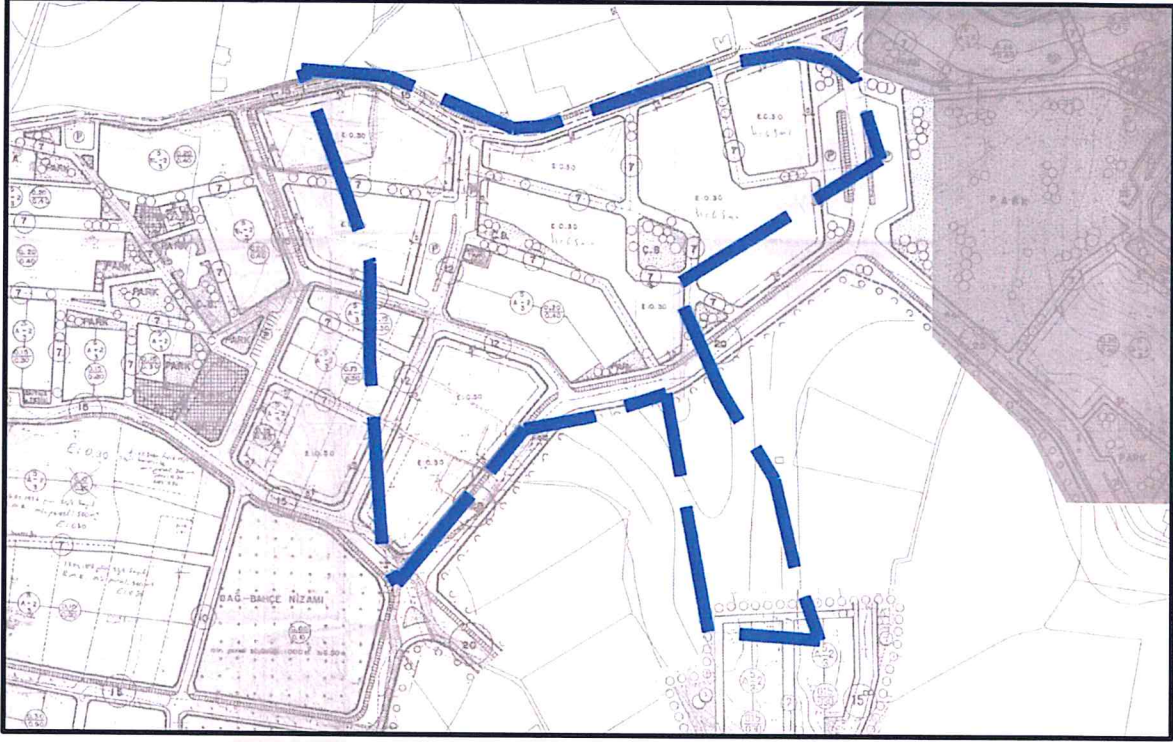
Meri 1/1.000 Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu sahanın kuzeyde yer alan ve 1 ve 2. Plan Değişikliği Sahası olarak adlandırılan kesimi, Mevzii İmar Planı tekniğiyle kısmen yapılarak farklı tarihlerde onaylanmış Uygulama İmar Planları ile yapılaşmaya açılmıştır. Söz konusu planlar ile alana Ayrık Nizam 2 Katlı (A-2), Taks=0.15, Kaks=0.30 yapılanma koşullu "Konut Alanı" kullanımı kazandırılmıştır.



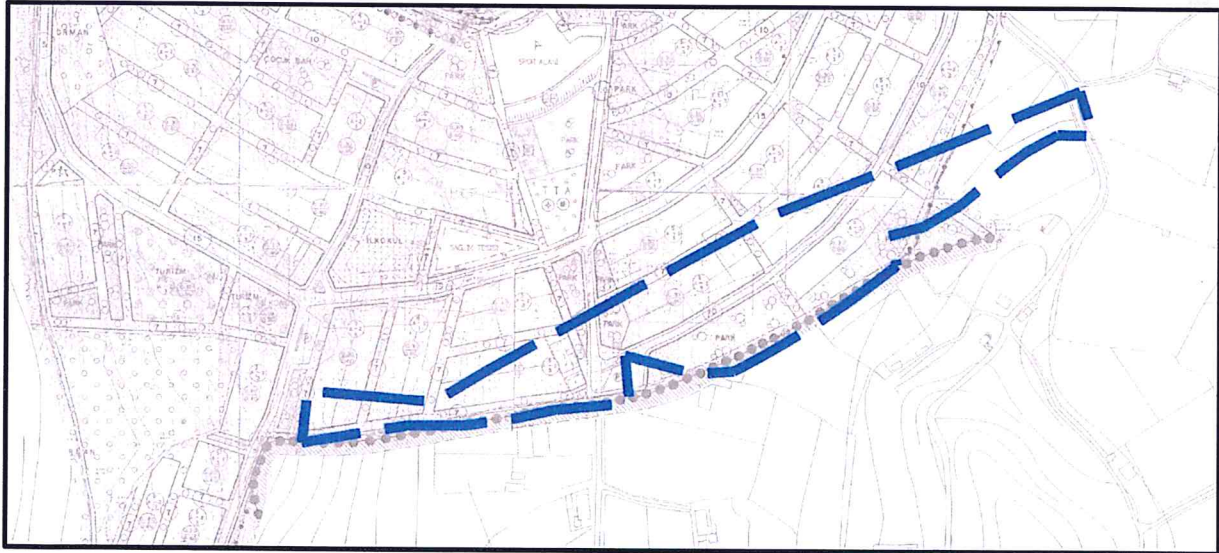
-- Plan Değişikliği Sahası'nın 1 ve 2 Nolu Alanları Meri İmar Planı --

Plan değişikliğine konu sahanın kuzeyde yer alan ve 3. Plan Değişikliği Sahası olarak adlandırılan kesimi, Seferihisar Belediyesinin 20.11.1995 tarihli meclis kararı ile onaylanan Seferihisar İlave İmar Planı ile yapılaşmaya açılmıştır. Söz konusu planlar ile alana Ayrık Nizam 2 Katlı (A-2), Taks=0.20, Kaks=0.40 ve Emsal:0.30 yapılanma koşullu "Konut Alanı" kullanımı kazandırılmıştır.



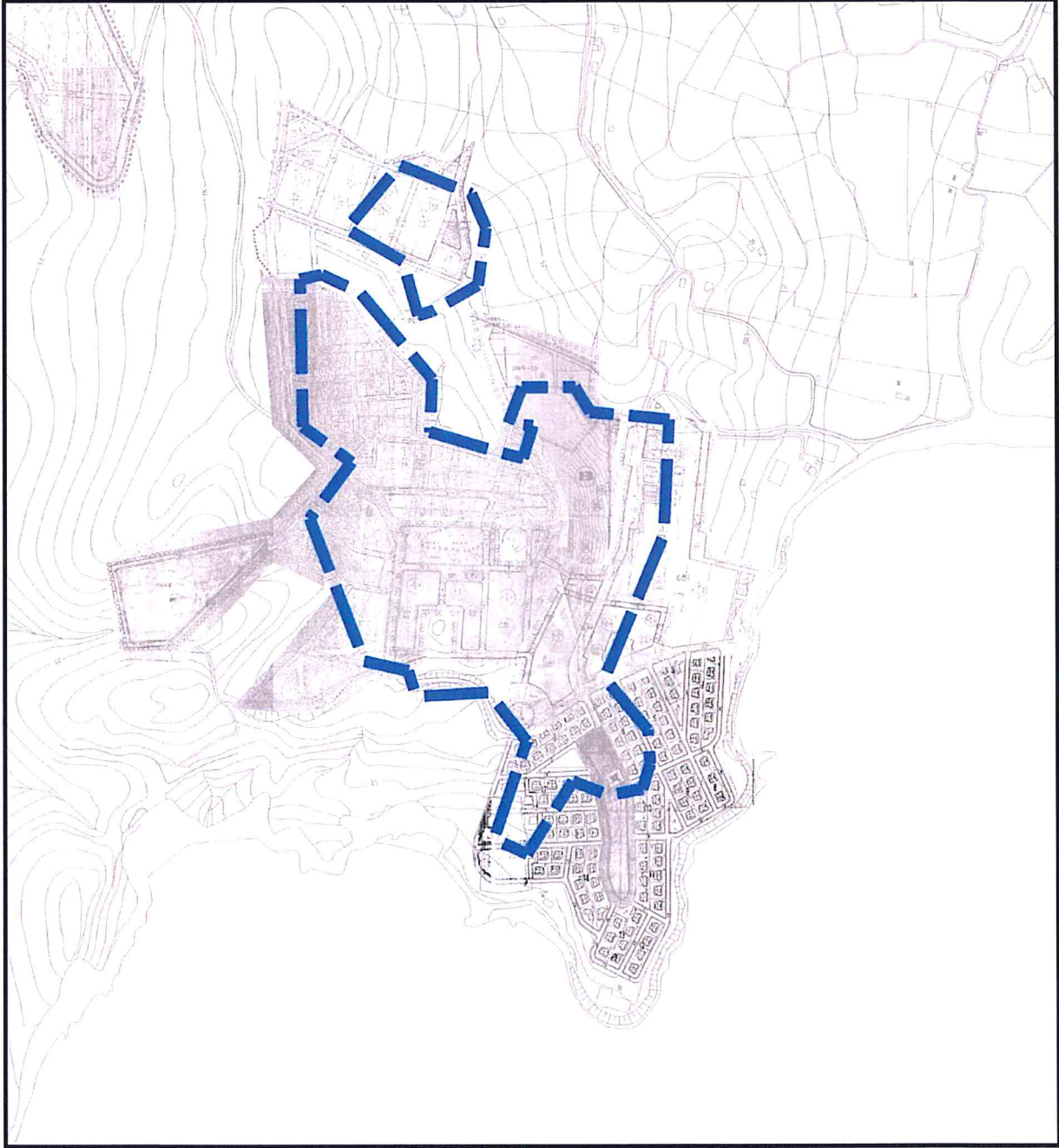
-- Plan Değişikliği Sahası'nın 3 Nolu Alanları Meri İmar Planı --

Plan değişikliğine konu sahanın kuzeyde yer alan ve 4. Plan Değişikliği Sahası olarak adlandırılan kesimi, 31.10.1991 tarih 17/1 sayılı Seferihisar Belediyesi meclis kararı ile 16.07.1992 tarih 3882 sayılı İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile onaylanmış olan imar planları ile yapılaşmaya açılmıştır. Söz konusu planlar ile alana Ayrık Nizam 2 Katlı (A-2), Taks=0.30, Kaks=0.60 ve Ayrık Nizam 3 Katlı (A-3), Taks=0.30, Kaks=0.90 yapılanma koşullu "Konut Alanı" kullanımı kazandırılmıştır.



-- Plan Değişikliği Sahası'nın 4 Nolu Alanları Meri İmar Planı --

Plan değişikliğine konu sahanın kuzeyde yer alan ve 5 ve 6. Plan Değişikliği Sahası olarak adlandırılan kesiminde, Mevzii İmar Planı tekniğiyle bütün olarak yapılarak farklı tarihlerde onaylanmış Uygulama İmar Planları ile yapılaşmaya açılmıştır. Söz konusu planlar ile alana Ayrık Nizam 2 Katlı (A-2), Taks=0.15, Kaks=0.30 ile Taks=0.20, Kaks=0.40 yapılanma koşullu belirlenmiş olup "Konut Alanı" kullanımı kazandırılmıştır.



-- Plan Değişikliği Sahası'nın 5 ve 6 Nolu Alanları Meri İmar Planı --

3. PLAN KARARLARI

3.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı "L17-c1" paftada yapılan plan değişikliği; İzmir İli, Seferihisar İlçesi sınırları içerisinde yer alan, yaklaşık 36 hektar yüzölçümüne sahip olan "Turizm Tesis Alanı" kullanımlı alanın ve yaklaşık 11 hektar yüzölçümüne "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" kullanımlı alanın, gerek halihazırdaki kullanım eğilimleri gerekse İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda "Tercihli Kullanım Alanı"na dönüştürülmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3.2. Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile yukarıda özellikleri belirtilen yaklaşık 47 hektarlık alan "Tercihli Kullanım Alanı"na dönüştürülmüştür.

Belirlenen "Tercihli Kullanım Alanı" İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararıyla uygun görülerek onaylanan, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nin "4.9.7." ve "7.3.3" maddesi uyarınca, turizm ve konut amaçlı yapılaşabilecektir. Ayrıntılı yapılaşma koşulları alt ölçekli planlar ile belirlenecektir.

Plan değişikliği öncesi ve sonrasına ait kullanım karakter tablosu şu şekildedir;

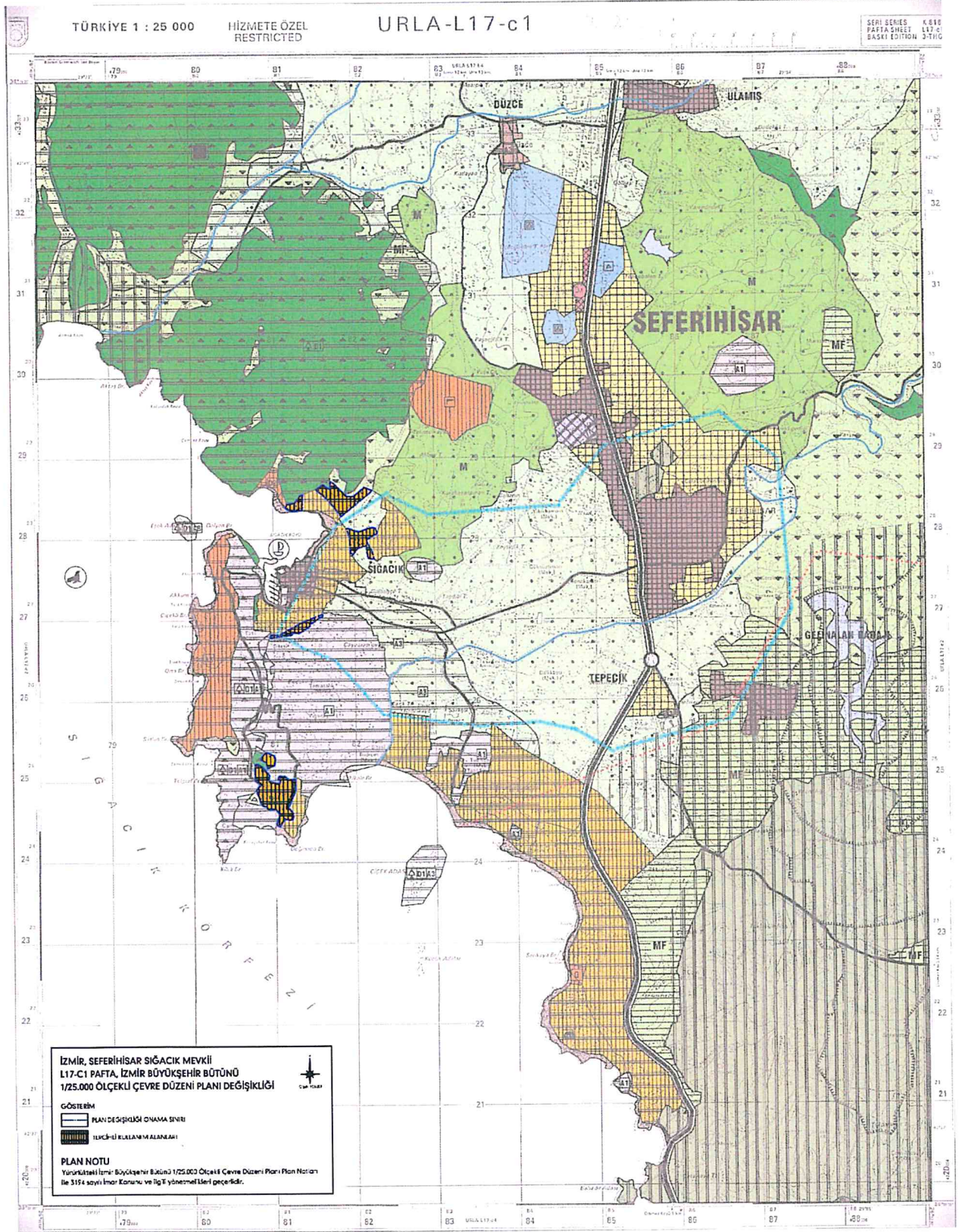
Alan Kullanımı	Mevcut Durum (ha)	Öneri Durum (ha)
Turizm Tesis Alanı	36	-
Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar	11	-
Tercihli Kullanım Alanı	-	47

Not: Resimler ölçeksiz olup bilgi amaçlıdır.

İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No: 2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

BATIPLAN
www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Değerleme, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Azade Mah. Manisa Bulvarı No: 11/11 D:3002 ÜS Bayraklı/İzmir
Karşıyaka V.D. 1500561 47 Telefon|Fax: 0232-4455696 GSM: 0532-6922290
Doğuş BALDAN | BATIPLAN | E.No:1611

Adres: Folkart Towers, A Kule, K:33, D:3302-3303 Bayraklı/İZMİR
İletişim: (0232) 445 56 96 – (0532) 692 22 90 – (0537) 561 88 07



-- İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Önerisi – Bilgi Paftası--