

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, TURABİYE MAHALLESİ,  
3113 ADA 1 PARSEL, 3213 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Mustafa Tunç SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU  
(2020)

|   |   |
|---|---|
| TMMOB Şehir Plancıları Odası  | <b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>   |
| <br>M2Z6ARU2   | MD Tarihi: 01.12.2020<br>Proje Kayıt No: 35-2020-9962<br>Üye: ASLIHAN BALDAN (3737) |
| Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, 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. |   |

İSMAIL YETİŞKİN  
BELEDİYE BAŞKANI



Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN  
ŞEHİR PLANCISI

İHSAN TUTUL  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ  
860 Sk. Ağa Han No:2/204 Kat:İZMİR  
Tel: & Fax: 0232 463 06 57  
Kemeraltı

*I. Tutul*

**BATI PLAN**  
www.batiplan.com.tr  
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.  
Adres: Mah. Menas Bulvarı, Fatih Kart İstasyon A Köle, Dr.3502-03 Bayraklı İzmir  
Kaşyaka Y.D. 15005611/47 Telefon/Fax: 0232-4455696 GSM: 0532-6922290  
Doğuş BALDAN Şehir Plancısı DEĞ. D.No:1671

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, TURABİYE MAHALLESİ,  
3113 ADA 1 PARSEL, 3213 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

-PLAN AÇIKLAMA RAPORU-

(2020)

İÇİNDEKİLER

|  |    |
|--|----|
| 1. AMAÇ VE KAPSAM.....   | 1  |
| 2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ.....   | 1  |
| 2.1. Konum, Coğrafi ve Fiziki Özellikler.....                                | 1  |
| 2.2. Tapu ve Mülkiyet Durumu.....  | 3  |
| 3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HİYERARŞİSİ.....  | 6  |
| 3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı..... | 6  |
| 3.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....        | 6  |
| 3.3. Meri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı.....                              | 9  |
| 3.4. Meri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....                           | 9  |
| 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....   | 14 |
| 5. PLAN NOTLARI.....   | 15 |



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Turabiye Mahallesi, L17C-07B paftasında yer alan 3113 ada 1 parsel, 3213 ada 1 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin amacı; kentin ulaşım ve mekânsal gelişimi açısından kent merkezi ile fiziki bütünlük oluşturan plan değişikliği sahasına "Özel Proje Alanı" hüviyeti kazandırılarak, söz konusu alanda kentsel ihtiyaçların karşılanabilmesinin sağlanmasıdır.

Bu kapsamda, "Belediye Hizmet Alanı" kullanımlı alanlarda özel projesine uygun olarak yapılabilecek; belediye hizmet binası, kültür merkezi, sanat atölyeleri, kütüphane, ticaret üniteleri, pazaryeri kullanımları ile Atatürk Caddesi aksı boyunca uzanan ticari faaliyetlerinin devamlılığı sağlanmış olacak; aynı zamanda bu kullanımlar, Özel Proje Alanı bütününde yapılabilecek olan yer altı otoparkları ile desteklenerek bölgenin kent merkezine yakınlığından kaynaklı olarak doğan kamusal ihtiyaç karşılanmış olacaktır.

## 2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ

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

Plan değişikliğine konu alan, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Turabiye Mahallesi hudutları içerisinde bulunmaktadır. İzmir Kuşadası Karayolu'nun yaklaşık 600 metre doğusunda kalan plan değişikliği sahası, ilçenin merkezi hüviyetinde olan bölge içerisinde yer almakta olup, saha içerisinde halihazırda Seferihisar Belediyesi binası ve Seferihisar Belediyesi kapalı pazaryeri bulunmaktadır.

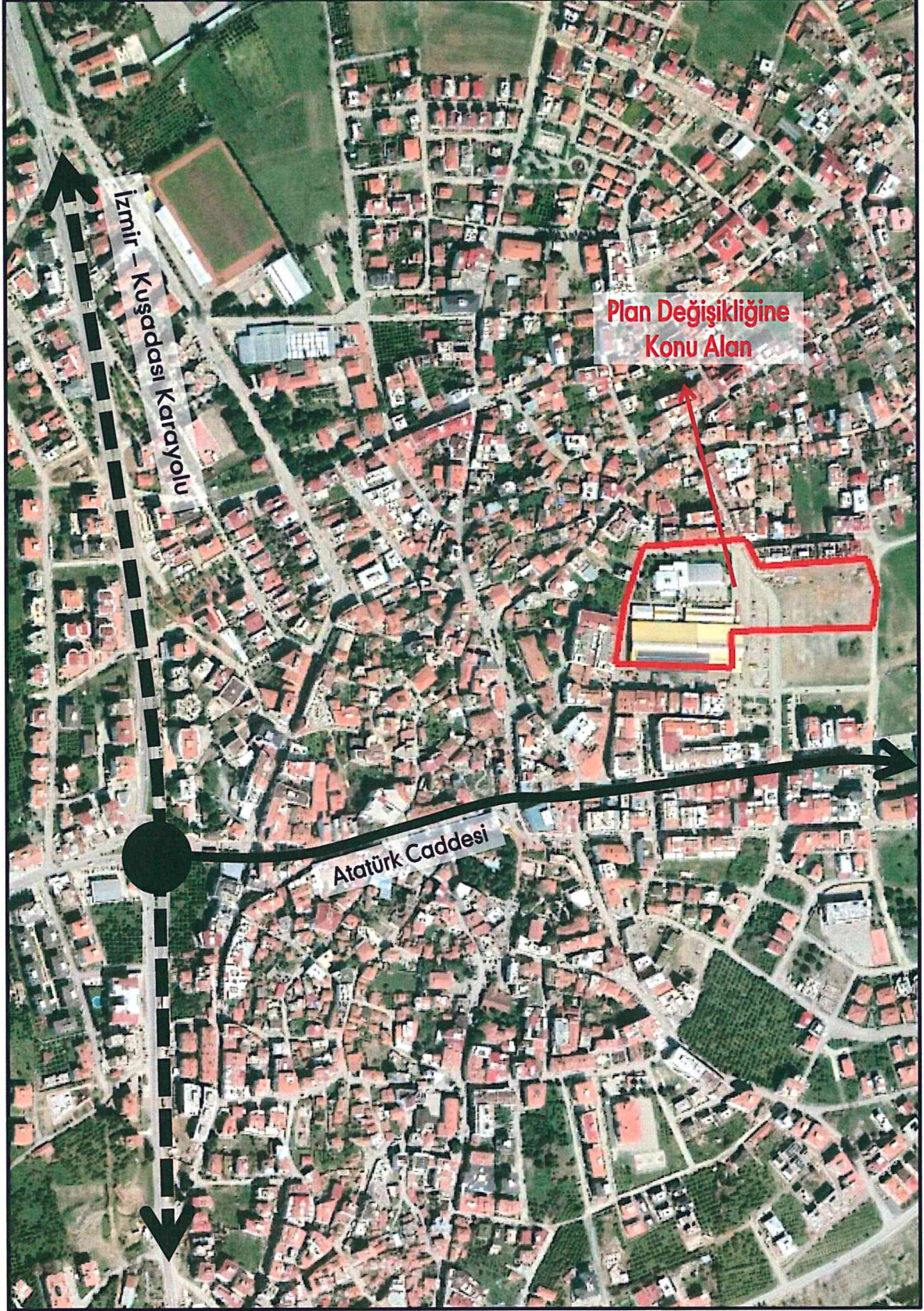
Söz konusu plan değişikliği sahası, ilçenin ticari merkezi içerisinde yer almasından dolayı yakın çevresinde yoğunlukla ticaret ve konut altı ticaret kullanımları yer almaktadır. Bununla beraber plan değişikliği sahası, ticaret ve konut altı ticaret kullanımlarının en yoğun olarak bulunduğu ve ilçenin en önemli ticaret aksı olan Atatürk Caddesi'nin kuzeyinde yer almakta olup söz konusu caddeye yaklaşık 150 metre uzaklıktadır.





-- Plan Değişikliği Sahasının Uzak Konumu --



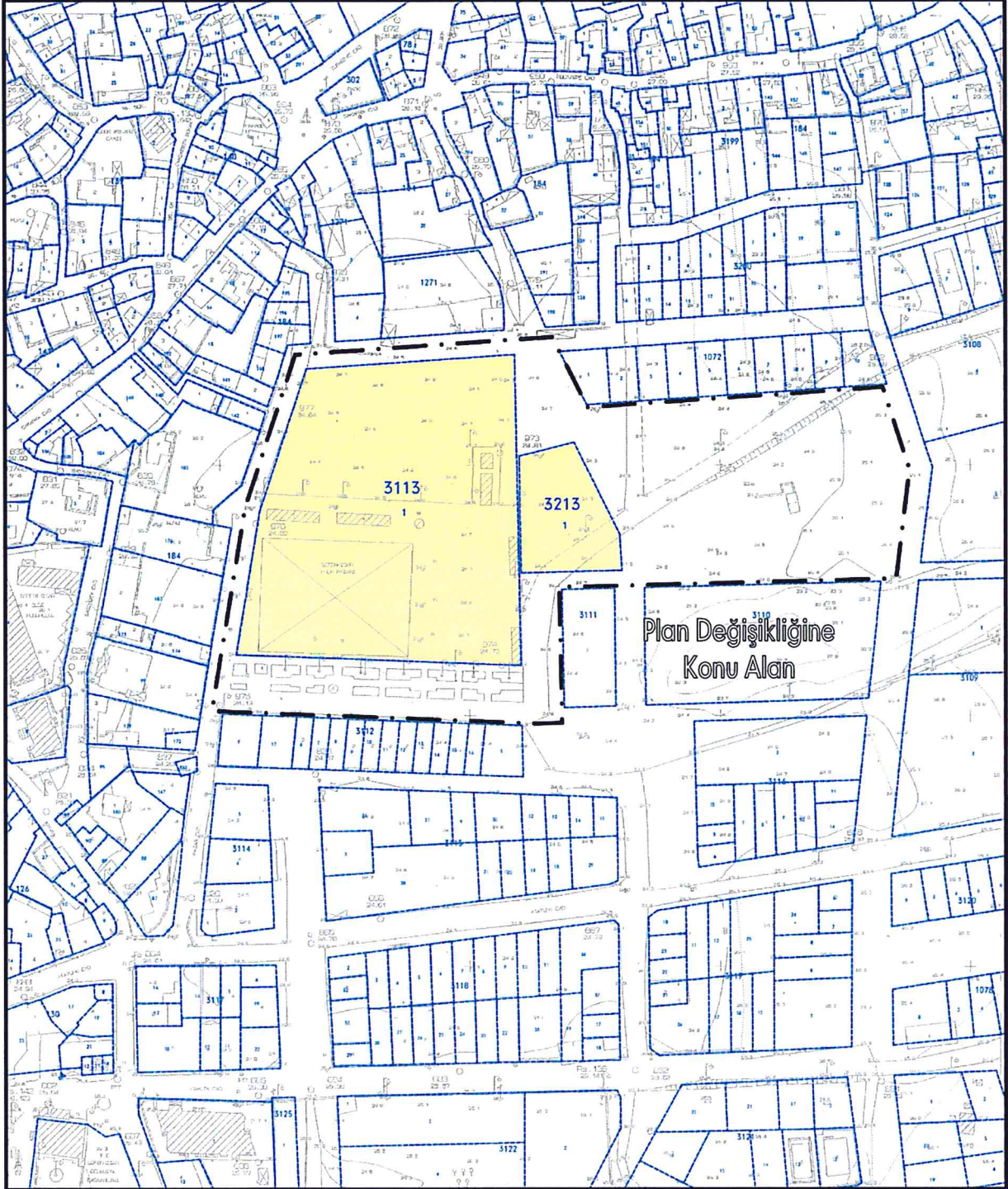


-- Plan Değişikliği Sahasının Yakın Konumu --



## 2.2 Tapu ve Mülkiyet Durumu

25.832 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip plan değişikliği sahası; Seferihisar Belediyesi ve 4 adet şahsa ait olan 3113 ada 1 parsel ile doğusunda kalan İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne ait 3213 ada1 parsel ve 12.159 m<sup>2</sup> yüzölçümlü terki alandan oluşmaktadır.



– Mülkiyet Bilgisi –



**T.C.  
SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
TAKBİS ENTEGRASYON RAPORU**

Tarih: 27.05.2020

**ZEMİN BİLGİLERİ**

|                   |             |                |       |
|-------------------|-------------|----------------|-------|
| İl                | İZMİR       | Cilt No        | 16    |
| İlçe              | SEFERİHİSAR | Sayfa No       | 1510  |
| Mahalle / Köy     | TURABİYE M  | Arsa Pay/Payda | 0 / 0 |
| Mevki             | KOCATEPE    |                |       |
| Nitelik / Cinsi   | ARSA        |                |       |
| Pafta             |             |                |       |
| Ada               | 3113        |                |       |
| Parsel            | 1           |                |       |
| Alan              | 11989,00    |                |       |
| Bağımsız Bölüm No |             |                |       |
| Kat               |             |                |       |

**HİSSEDARLAR**

| Pay         | Payda       | Kişi Tipi  | T.C. Kimlik / Vergi No | Adı Soyadı             | Baba Adı     | Doğ. Tarihi | Doğum Yeri | Yevmiye No | Yev. Tarihi |
|-------------|-------------|------------|------------------------|------------------------|--------------|-------------|------------|------------|-------------|
| 13632,000   | 2764800,000 | GercekKisi | 45100450492            | HABİBE TUNCEL          | ABDURRAHİM M |             |            | 1019       | 20.04.2000  |
| 13632,000   | 2764800,000 | GercekKisi | 40522603068            | CEMİLE TAN             | ABDURRAHİM M |             |            | 1019       | 20.04.2000  |
| 93720,000   | 2764800,000 | GercekKisi | 57574034634            | İSMAIL NECATİ ÇINAR    | MUSTAFA      |             |            | 1019       | 20.04.2000  |
| 17040,000   | 2764800,000 | GercekKisi | 35632766154            | ABDURRAHİM KOYUNOĞLU   | ALİ          |             |            | 1019       | 20.04.2000  |
| 2626776,000 | 2764800,000 | TuzelKisi  | 7350047096             | SEFERİHİSAR BELEDİYESİ |              |             |            | 1594       | 01.06.2000  |

Not: Bu evrak, SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'nın kendi ihtiyaç ve işlemleri haricinde, başka kurum kuruluş ve tüccar şahıslarla kullanılamaz.

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                   |                                |         |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz       | Ada/Parsel:                    | 3213/1  |
| Tasınmaz Kimlik No: | 92874535          | AT Yüzölçümü(m2):              | 1684.00 |
| İl/ilçe:            | İZMİR/SEFERİHİSAR | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Seferihisar       | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | TURABİYE Mah.     | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevkii:             | -                 | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 27/2585           | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif             | Ana Taşınmaz Nitelik:          | OTOPARK |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 483841713         | (SN:6296165) İZMİR BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4840008254 | -             | 1/1              | 1684.00   | 1684.00          | Kamulaştırma 13-05-2019 4383 | -                           |

-3113 Ada 1 Parsel ve 3213 Ada 1 Parsele İlişkin Tapu Kaydı-



### 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 değişikliğine konu alan, 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan ve 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde kısmi değişiklikler yapılarak son şeklini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda L17 paftasında yer almaktadır. İşbu rapora konu plan değişikliği sahası söz konusu planda "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.

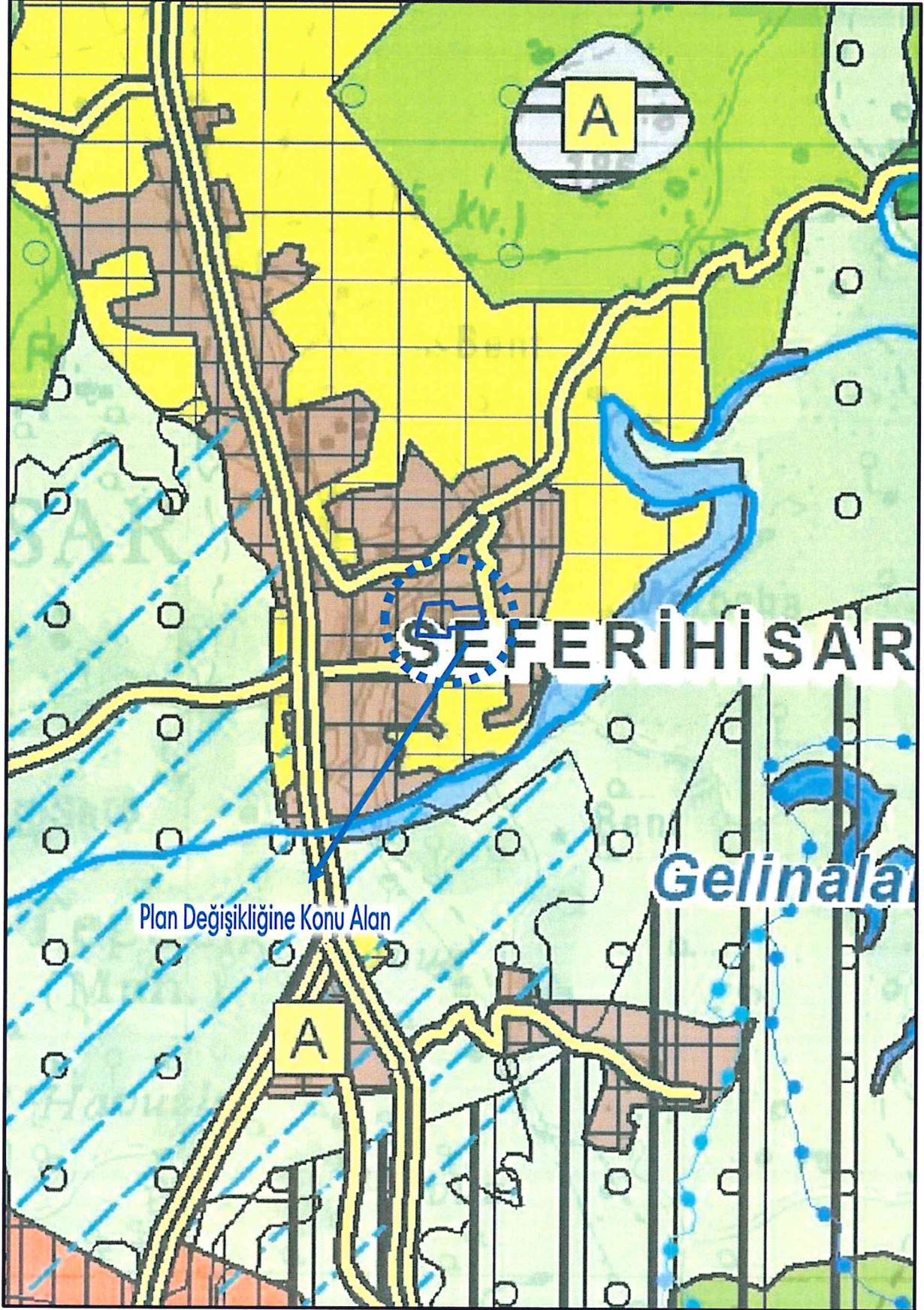
Söz konusu Plan'ın Plan Hükümleri'nin 8.1.1.3 maddesinde Kentsel Yerleşme Alanları için; *"Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir."* ibaresi yer almaktadır.

#### 3.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 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 08.10.2012 tarihinde onaylanan, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; L17-C1 paftasında yer almakta olup söz konusu saha planda, "Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alanlar" kullanımında kalmaktadır.

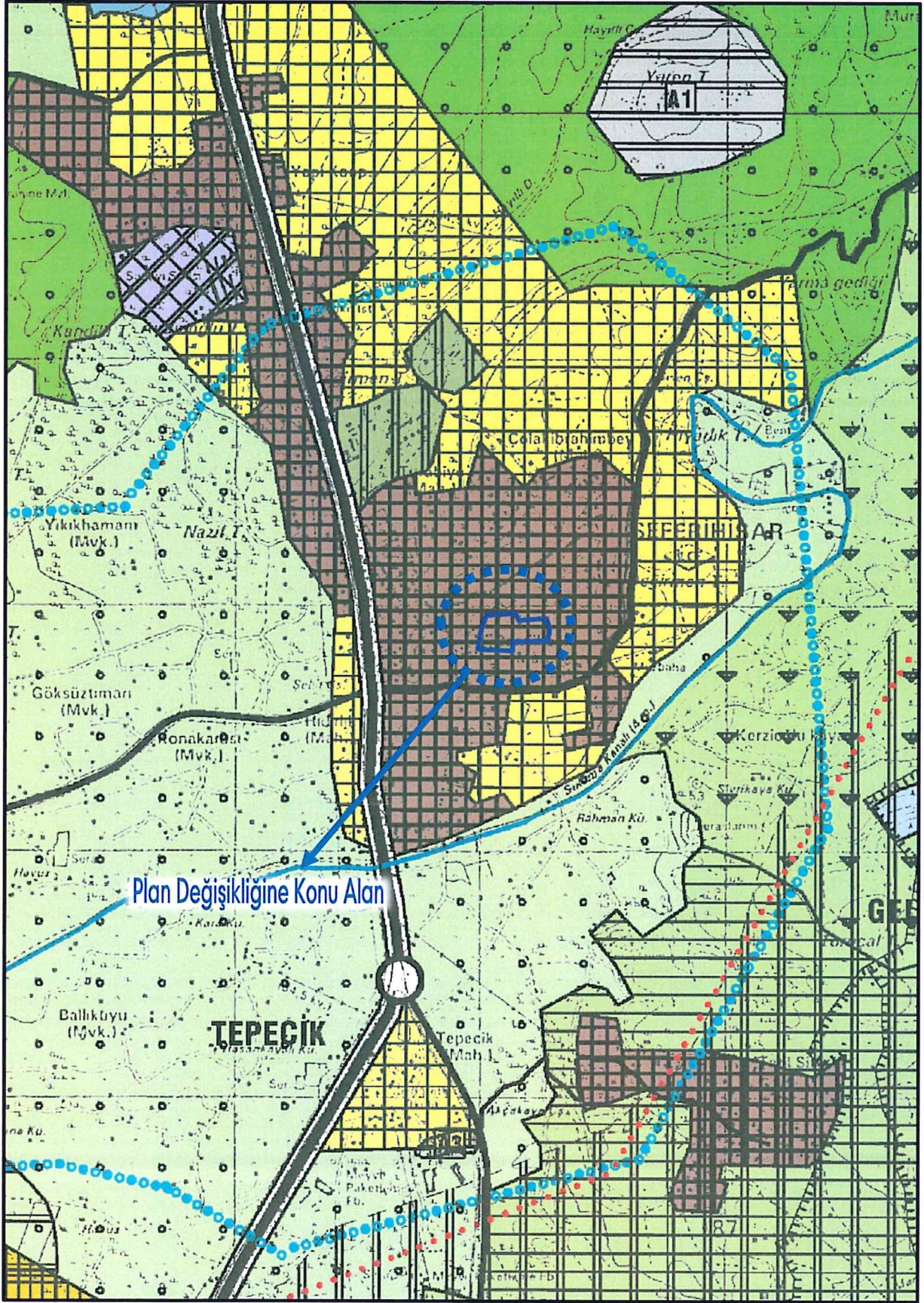
Söz konusu Plan'ın Plan Hükümleri'nin 7.1.1 maddesinde Kentsel Yerleşik Alanlar için; *" bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir."* denilmektedir.





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





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



### 3.3. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Nazım imar planı değişikliğine konu saha, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.11.2013 tarih, 05/1426 sayılı kararı ile 15.01.2014 tarihinde onanan İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Merkez Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı sınırları dahilinde kalmakta olup, söz konusu planda Özel Proje Alanı kullanımında kalmaktadır.

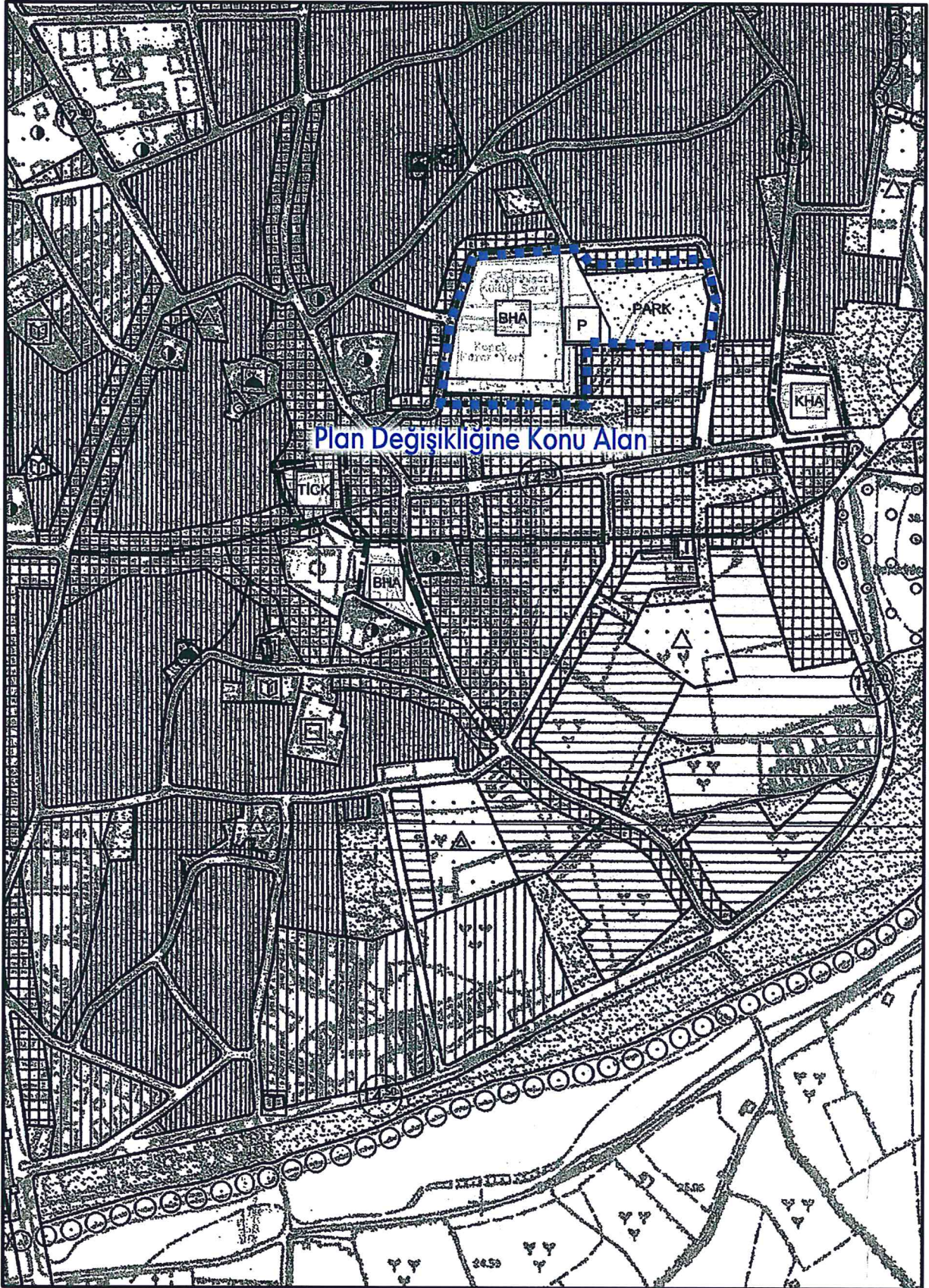
Daha sonra İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından, plan değişikliğine konu parsellerin de içinde yer aldığı parsellere ilişkin bir plan değişikliği yapılmış olup bu plan değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2015 tarih, 05/353 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek 17.04.2015 tarihinde onanmıştır. Bahse konu plan değişikliği ile işbu rapora konu olan alan, "Özel Proje Alanı" kullanımından "Belediye Hizmet Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür. Dolayısıyla halihazırda yürürlükte olan Nazım İmar Planı'nda plan değişikliğine konu alan, "Belediye Hizmet Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.

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

Nazım İmar planı değişikliğine konu saha, Seferihisar Kent merkezinin yerleşik dokusunu kapsayacak şekilde toplam 363 hektarlık sınırlarda hazırlanmış olan Seferihisar İlçesi, Merkez Planlama Bölgesi 1. Etap Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde olup L17C-07B-2A paftasında kalmaktadır. Söz konusu uygulama imar planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2014 tarih, 15/303 sayılı kararı ile onanmıştır. Bahse konu planda plan değişikliğine konu alan "Özel Proje Alanı" sınırlarında kalmaktadır.

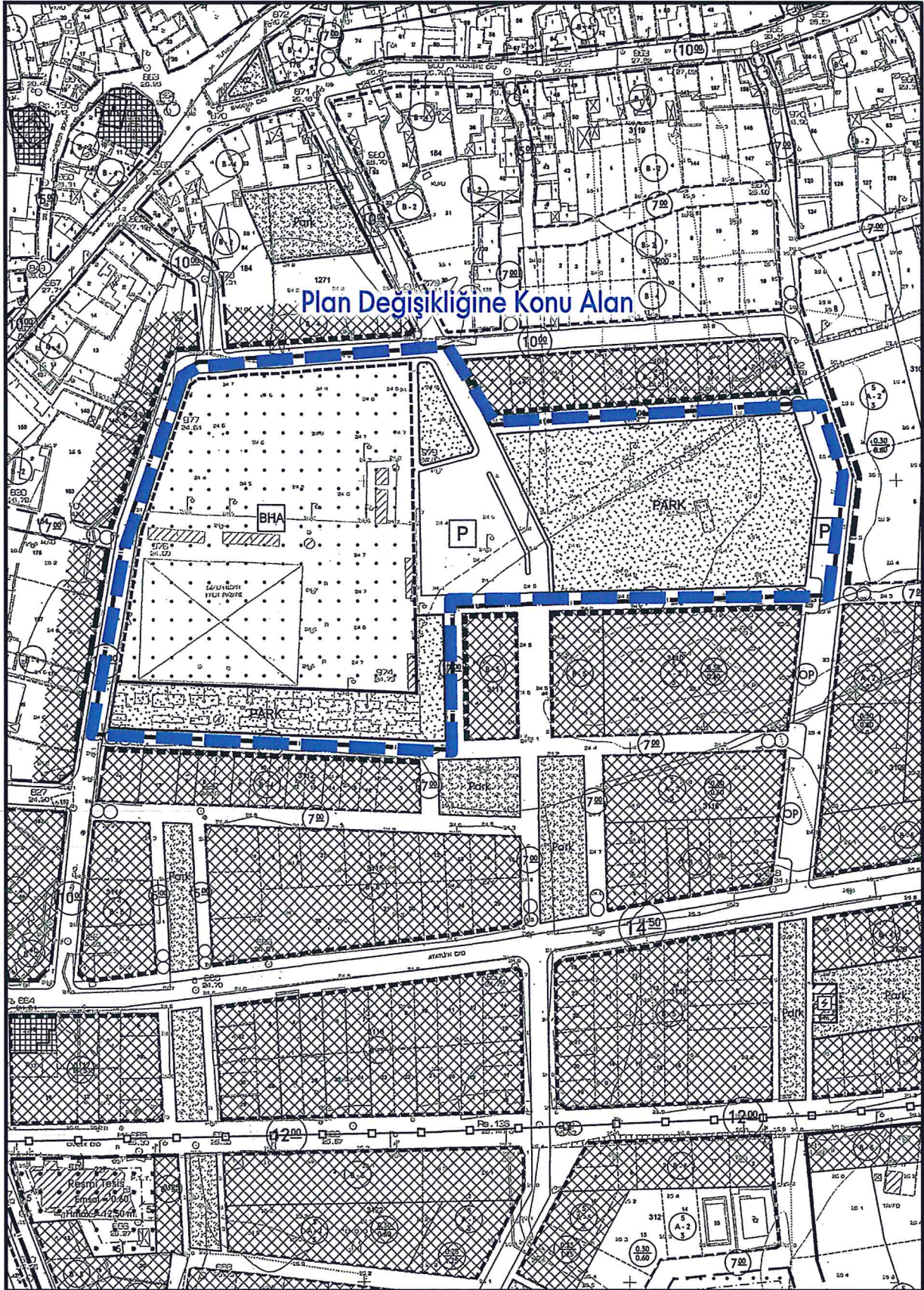
Ancak söz konusu bütüncül planın onayının hemen ardından işbu rapora konu plan değişikliği sahasını da içine alan belli bölgelerde kısmi değişiklikler yapılmış olup, bahse konu plan değişiklikleri İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2015 tarih, 05/366 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek 17.04.2015 tarihinde onanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile plan değişikliği sahası, "Özel Proje Alanı" kullanımından "Belediye Hizmet Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.





– Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki Nazım İmar Planı'ndaki Konumu –





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



#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

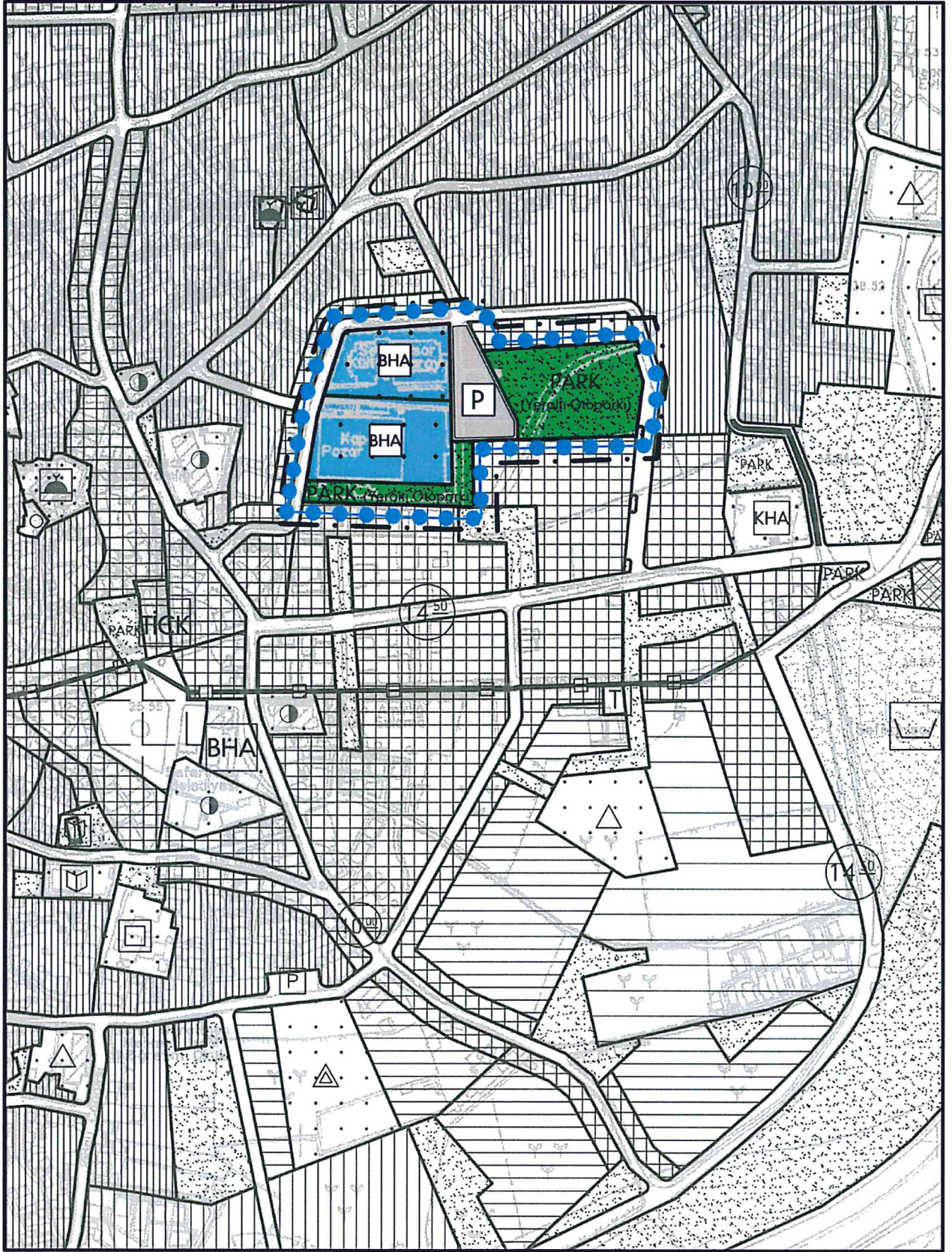
İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Turabiye Mahallesi, L17C-07B paftasında yer alan 3113 ada 1 parsel, 3213 ada 1 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile plan değişikliği sahası bütününde "Özel Proje Alanı" kararı getirilmiştir.

Plan değişikliği sahasının çevresinde yer alan yolların genişlikleri ve güzergâhlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş, yol bağlantıları olduğu gibi korunmuştur.

Alanda yer alan "Belediye Hizmet Alanı", "Park" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımlarında herhangi bir alansal değişiklik yapılmamış olup söz konusu sınır içerisinde bulunan Belediye Hizmet Alanı kullanımlarında, belediye hizmet binası, kültür merkezi, sanat atölyeleri, kütüphane, ticaret üniteleri, pazaryeri kullanımları yer alabileceği plan notu ile hükme bağlanmıştır. Bahse konu kullanımların ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile belirlenecektir.

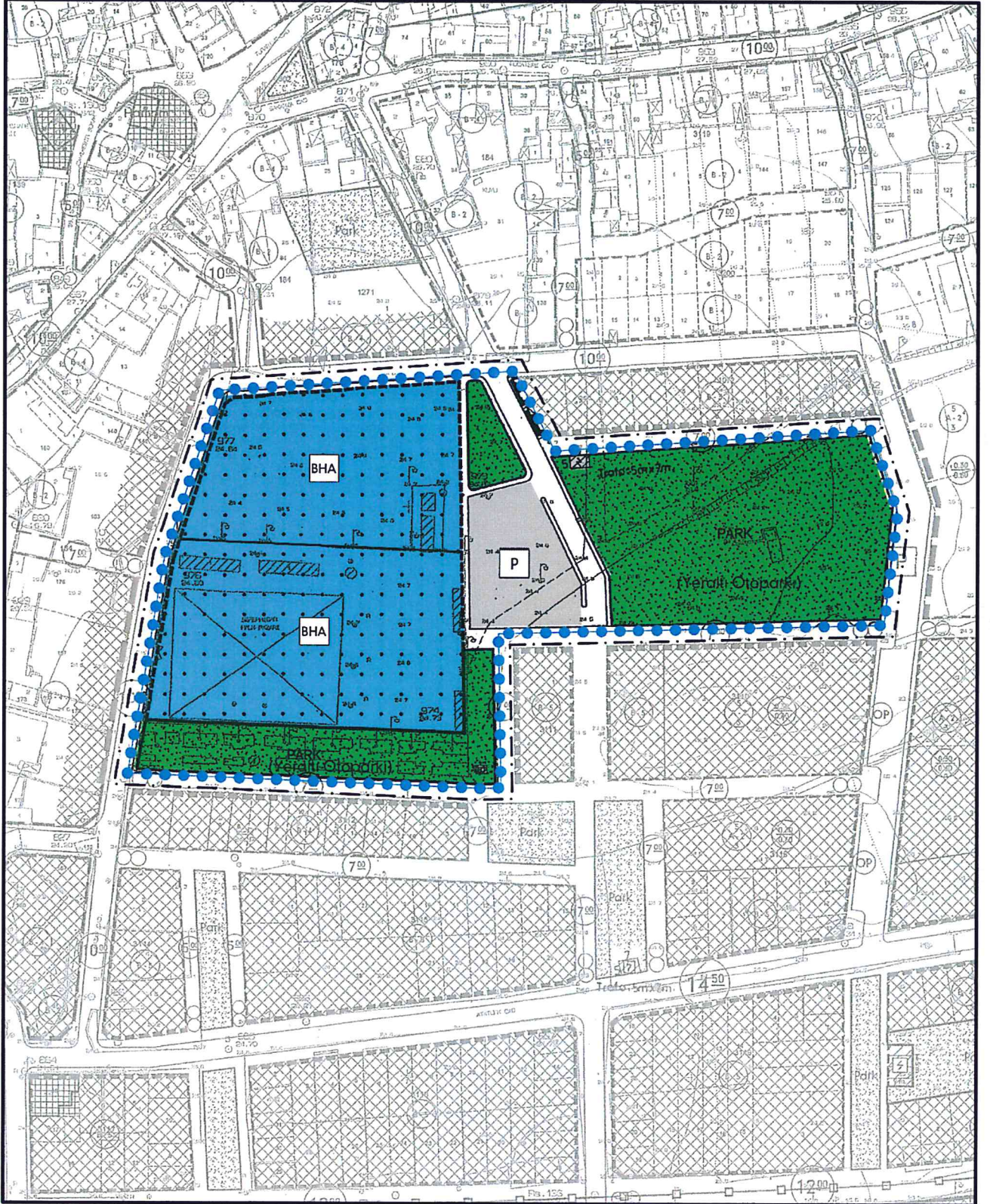
Plan değişikliği sınırları içerisinde, park alanları dahil Özel Proje Alanı bütününde yer altı otoparkı yapılabileceği de plan notu ile hükme bağlanmıştır. Bu sayede alana kazandırılan kullanımlar ve bölgenin kent merkezine yakınlığından kaynaklı olarak doğan kamusal ihtiyacın karşılanması sağlanmış olacaktır.





– 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi –





- 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi - (Bilgi Amaçlıdır)



## 5. PLAN NOTLARI

5.1. Özel Proje Alanı bütününde tüm uygulamalar hazırlanacak özel projesine göre yapılacaktır. Belediye Hizmet Alanlarında Belediye Hizmet Binası, Kültür Merkezi, Sanat Atölyeleri, Kütüphane, Ticaret Üniteleri, Pazaryeri yer alabilir.

5.2. Park alanları dahil Özel Proje Alanı bütününde yer altı otoparkı yapılabilir. Genel ve Yeraltı Otoparkları Bölgesel Otopark olarak kullanılabilir.

5.3. Belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ile İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Merkez Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla  
**BATI PLAN**

*Not: Resimler ölçeksiz olup, bilgi amaçlıdır.*

**İHSAN TUTUM**  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ  
360 Sk. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR  
Tel: & Fax: 0232 407 06 57  
Kömerlik: 0232 407 06 57

*I. Tutum*

**BATI PLAN**  
www.batiplan.com.tr  
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti  
Adres: Mah. Manas Bulvarı, Fokart Towers A Kule, D: 3302-03 Bayraklı/İzmir  
Karsiyaka M.D. 150058/114A | İletişim | Fax: 0232-4455696 | GSM: 0532-6922290  
Doğuş BAĞDANT