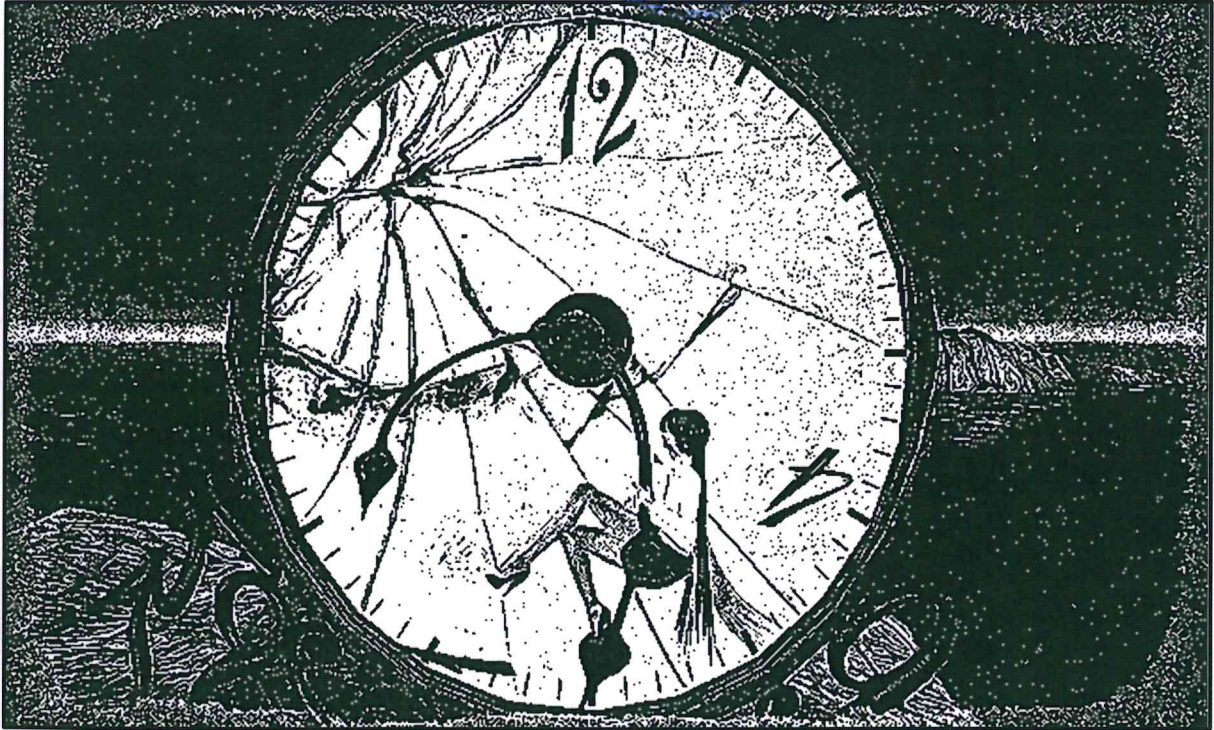


İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, DOĞU AKARCA PLANLAMA BÖLGESİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANIMeclis Kararı No 05.1412  
Meclis Kararı Tarihi 13.12.2021

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU

SOYER  
Mühür BaşlamAslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN  
ŞEHİR PLANCISIİHSAN TUTUM  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ  
860 Sk. Ağa Han No:2/204 Konak-İzmir  
Tel: & Fax: 0232 483 06 57  
Kemeraltı V.D. 772 004 5962

D. İhsan

BATIPLAN  
www.batiplan.com.tr  
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlık, Miraslık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.  
Açıközü Mh. Miras Bul. No:47, Folkart Towers A Kule, D. 3302-03 Bayraklı/İzmir  
Kuşçulu V.D. 1500561147 - Telefon/Fax: 0232-4455696 GSM: 0537-5678907  
Aslıhan BALDAN | Şehir Plancısı - DEÜ, D.No:1221

## PLANLAMA EKİBİ

### Müellif Grubu

İhsan TUTUM – Şehir Plancısı (ODTÜ - 1971)

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2009)

### Ekip

Umut BAŞBUĞ – Mimar (ODTÜ - 2008)

Gizem ÖNDE – Harita Teknikeri (DPÜ - 2010)

H. Ecem DEMİRDEN EROL – Y. Şehir Plancısı (DEÜ - 2013)

Gizem GÜL KAÇAR – Y. Şehir Plancısı (MSGSÜ – 2014)

Hande KAPTAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2015)

Metehan DAL – Harita Mühendisi (SÜ - 2016)

Ahmet Said İMİL – Y. Şehir Plancısı (İYTE - 2016)

Baver TEKİN – Şehir Plancısı (DEÜ – 2018)

### A Karne Grubu

İhsan TUTUM – Şehir Plancısı (ODTÜ - 1971)

**İÇİNDEKİLER**

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. GİRİŞ</b> .....                               | <b>1</b> |
| 1.1. Çalışmanın Tanımı ve Kapsam.....               | 3        |
| 1.2. Amaç.....                                      | 4        |
| 1.3. Hedefler.....                                  | 5        |
| 1.3.1. Temel Hedefler.....                          | 5        |
| 1.3.2. Alt Hedefler.....                            | 6        |
| 1.4. Yasal Dayanak.....                             | 7        |
| <b>2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ</b> ..... | <b>7</b> |
| 2.1. Seferihisar İlçesi'ne Genel Bakış.....         | 7        |
| 2.1.1. Coğrafi Konum.....                           | 7        |
| 2.1.2. İdari Yapı.....                              | 8        |
| 2.1.3. Doğal Yapı Özellikleri.....                  | 10       |
| 2.1.3.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı.....      | 10       |
| 2.1.3.2. İklim.....                                 | 10       |
| 2.1.3.3. Bitki Örtüsü.....                          | 11       |
| 2.1.3.4. Jeolojik Yapı ve Depremsellik.....         | 12       |
| 2.1.4. Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler.....   | 12       |
| 2.1.5. Sosyal Yapı.....                             | 14       |
| 2.1.5.1. Eğitim.....                                | 14       |
| 2.1.5.2. Sağlık.....                                | 17       |
| 2.1.6. Ekonomik Yapı.....                           | 17       |
| 2.1.6.1. Tarım ve Hayvancılık.....                  | 17       |
| 2.1.6.2. Turizm.....                                | 20       |

|  |           |
|--|-----------|
| 2.1.6.3. Ticaret ve Sanayi.....                                | 22        |
| 2.1.7. Tarihsel Gelişim.....                                   | 25        |
| 2.1.8. Cittaslow Olgusu ve Seferihisar.....                    | 26        |
| 2.1.8.1. Cittaslow Felsefesi ve Tarihçesi.....                 | 26        |
| 2.1.8.2. Cittaslow Kriterleri.....                             | 28        |
| 2.1.8.3. Seferihisar Başvuru Süreci.....                       | 35        |
| 2.2. Planlama Alanına Bakış.....                               | 36        |
| 2.2.1. Alanın Konumu.....                                      | 36        |
| 2.2.2. Mevcut Durum Analizi.....                               | 41        |
| 2.2.2.1. Konut Alanları.....                                   | 41        |
| 2.2.2.2. Kentsel Çalışma Alanları.....                         | 41        |
| 2.2.2.3. Turizm Alanları.....                                  | 42        |
| 2.2.2.4. Sosyal Altyapı Alanları.....                          | 42        |
| 2.2.2.5. Açık ve Yeşil Alanlar.....                            | 42        |
| 2.2.2.6. Teknik Altyapı Alanları.....                          | 43        |
| 2.2.3. Alanın Jeolojik Yapısı ve Depremelliği.....             | 45        |
| 2.2.4. Alanın Planlama Süreçleri.....                          | 48        |
| 2.2.5. Alanın Resmi Kurum/Kuruluş Görüşleri.....               | 52        |
| <b>3. PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM.....</b> | <b>63</b> |
| 3.1. Teknik Verilerin Toplanması ve Sağıklaştırılması.....     | 63        |
| 3.2. Analiz Paftalarının Oluşturulması.....                    | 66        |
| 3.3. Yerleşilebilirlik Durumunun Belirlenmesi.....             | 70        |
| 3.4. Sorunlar ve Potansiyellerin Tespit Edilmesi.....          | 72        |
| <b>4. PLAN KARARLARI.....</b>                                  | <b>74</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| 4.1. Plan Onama Sınırına İlişkin Karar .....                   | 74        |
| 4.2. Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar.....              | 75        |
| 4.2.1. Mevcut Nüfus.....                                       | 75        |
| 4.2.2. Mevcut Plan Nüfusu.....                                 | 76        |
| 4.2.3. Öneri Plan Nüfusu.....                                  | 78        |
| 4.3. Sahil Şeridine İlişkin Kararlar.....                      | 79        |
| 4.4. Fiziki/Mekansal Yapıya İlişkin Kararlar.....              | 81        |
| 4.4.1. Fiziki Yapıya İlişkin Bütüncül Kararlar.....            | 81        |
| 4.4.2. Fiziki Yapıya İlişkin Bölgesel Kararlar.....            | 83        |
| 4.5. Ulaşım İlişkin Kararlar.....                              | 90        |
| 4.5.1. Taşıt Yolları.....                                      | 90        |
| 4.5.2. Yaya Yolları.....                                       | 93        |
| 4.6. Doğal Yapıya İlişkin Kararlar.....                        | 93        |
| 4.7. Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapıya İlişkin Kararlar..... | 94        |
| <b>PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....</b>                            | <b>96</b> |

**EKLER**

## 1. GİRİŞ

Kentler, insanın varoluşuyla tohumlanan mekân ve sosyalleşme algısının yer küre üzerindeki tarih boyunca süre gelen yansımalarını okuyup deneyleyebildiğimiz, ömrü, formu ve içselliği; yaşam dinamikleri, estetik kaygılar ve farkındalıklar, sanatsal yeti ve donanım, tekâmül düzeyi ve zekâ derinliklerine göre değişkenlik gösteren tarihin medeniyet dekorlarıdır.

İskeletinde kentlilerinin ve toplumlarının kodlarını görebildiğimiz kentler, bize hangi zamanda, hangi coğrafyada, hangi kültürel donanımda ve hangi bilinç düzeyinde olduğumuzun haritasını sunabilmektedir.

Bireylerin, toplumsal sınıflar ve statüler hiyerarşisinde; üzerinde hayata dair basamaklar yaratabildiği, ulaşılabilir ve ulaşılamazların tanımını biçimselleştirebildiği, görülebilen sınırlar, görünemeyen duvarlar ve geçitler inşa edebildiği kentler, günümüzde hızla belirginleşen yapay çevrenin doğal çevreye egemen kılındığı bir uygarlık tanımıdır.

Kent kavramı ve kentleşme günümüzde, kimi ülkelerde nüfusun gelişim ihtiyacına yönelik şekillenebildiği gibi, kimi ülkelerde nüfusu ehlileştirip yönlendiren bir etki, kimi ülkelerde nüfusu ticari bir girdi niteliğinde kullanan büyüme, çoğalma ve kalkınma stratejisi kimliğindedir.

Gelişim ve kalkınma anlayışının; sınırları, hacmi ve yoğunlukları büyüyen, yaşayan sayısı artan, endüstrileşme düzeyi yükselen, telaşla koşuşturan bir şehirleşme zaruriliği ile tanımlandırılmasının, gerekli veya doğru olup olmadığı sorgusunu yapılabilecek bir zaman ve tecrübe diliminde yaşamaktayız. Keza yokuş aşağı salınmış, dizginleri bulunmayan ve kaza yapıp içindekilerle birlikte yok olmaya mahkûm bir sistemin, önünde durulmaz kontrolsüz hızını yönlendirip yavaşlatabilmek adına, ritüellerin beslediği önyargılardan kurtulup yeni raylar yaratılması gerektiğini görebilmek gerekmektedir.

Yakın geçmişte ortaya çıkan ve kentleşmeye direk etki eden dünyanın derişimi hızla artan küreselleşme olgusunun, varolma ömrü; teknolojik imkanlar, artan ucuz iş gücü, her geçen gün belirsizleşen sınırlarından arınarak ağlarını daha uzağa örebilen ticari aktivite döngüsü ve kapital sermaye ile beslenip kuvvetlenmektedir.

Küreselleşme sunduğu iktisadi olanakların yan etkileri olarak arkasında; kapital sermaye döngüsünde eşitsizliklerin ve sanal sömürgeciliğin hızla derinleştiği, kültürel karakterlerin harmanlanıp öğütüldüğü, ekolojik döngünün yatırım fizibilitesi yapılmaksızın oluşturulan projelerle yokedildiği ve her geçen gün birbirine benzeyen, estetik kaygıdan yoksun mimari öğelerle işgal edilen, bastığı toprağı cansızlaştıran, etrafına bir salgın gibi betonlaşma virüsüyle yayılan, kaosa ve telaşa tutsak kimliksiz kent modellerinden bir enkaz bırakmaktadır.

Bu noktada bir taraftan yer küreyi, o sosyal, kültürel, iktisadi ve çevresel açılardan ucu yaşanamaza giden derin oyuklara sapmadan çekip almaya uğraşırken, bir taraftan hızlı, telaşlı ve stresli yaşamayı kanıksamış, altyapısı omuzlarına aldığı nüfusu taşıyamayan, şehirciliğin ve kent mimarisinin ehemmiyetinin körlüğünde ucuzlaştırılmış, özensiz, vizyonsuz, kabiliyetsiz kalemlerin çizgisine emanet herbiri birbirine benzeyen, yorgun ve çirkinleşmiş kentleri; özgünlüğüne ve özgürlüğüne kavuşturmak adına sayısal ve sözel zekaya, geometriye, sosyolojiye, toplum bilimine, sanata, estetiğe ve uygarlığa hizmet eden bir şehircilik anlayışı benimsemek gerekmektedir.

Artık önü alınamaz teknolojik gelişme ve bilimsel keşiflerin dümeninde, geleceğin kentlerine özenle bakılmalı, imarlaşmanın gelişmek sanıldığı ve yapılaşmanın x,y,z değerlerinin yükselmesiyle kıymet bulacağı kanısını besleyen fikir kaynakları, kent mimarisinin sanatsal bilinçle tasarlandığı yaşanabilir kent modellerinin güzel ve doğru olanı ifşa etmesi ile kurutulmalıdır.

“Kentleşme”, düşünmeye bolca zamanı olan sakin, sağlıklı ve özgün bir yaşam anlayışı dururken, fikir üretmek adına durup düşünmeye “an” bile ayıramayacak telaşlı ve bir o kadar yüzeysel bir yaşam anlayışına emanet edilemeyecek kadar önemli bir olgudur.

Genetiği oynanan kanser olmaya mahkûm diğer kentlerin aksine, “Yavaşkent” misyonunun dayanılmaz hafifliğini ve özgürlüğünü üzerinde hisseden Seferihisar, işte o anlayışın tesirinde kentleşen sakin, sağlıklı ve özgün şehir olacaktır.

### 1.1. Çalışmanın Tanımı ve Kapsam

Seferihisar İlçesi, sahip olduğu kıymet ve potansiyellere göre; Merkez ve Doğu Akarca Planlama Bölgesi, Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi ile Doğanbey ve Ürkmez Planlama Bölgesi olmak üzere 3 farklı planlama bölgesine bölünmüştür.

Bu 3 bölgeden Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi, alanın koruma statüleri doğrultusunda 3 etapta hazırlanmış olup; bu etaplardan Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2019 tarih, 05.669 sayılı kararı ile 21.12.2020 tarihinde, I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2020 tarih, 05.987 sayılı kararı ile 21.12.2020 tarihinde onanmış olup, 3. Etapı oluşturan I. Derece Doğal Sit Alanı ve Kıyı Alanlarını kapsayan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda henüz değerlendirme aşamasındadır.

Merkez ve Doğu Akarca Planlama Bölgesi de kendi içinde 2 etapta değerlendirilmiştir.

- ✓ 1. Etap çalışması olan Seferihisar Merkez Planlama Bölgesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.11.2013 tarih, 25/1426 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Ancak bahse konu nazım imar planının, Seferihisar Jandarma Muhabere Eğitim Tabur Komutanlığı'na ait Askeri Güvenlik Bölgesi sınırlarını içine alan yaklaşık 78 hektarlık bölümünde, Jandarma Genel Komutanlığı'nın 29.11.2016 tarih 4220-1976269-16/Loj.Ks. sayılı yazısı ve ekinde belirtilen hususlar doğrultusunda revize edilmesi gerekliliği doğmuş olup söz konusu, Jandarma Alanı ve Çevresine İlişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 tarih, 05.410 sayılı kararı ile 03.05.2017 tarihinde onanmıştır.
- ✓ Merkez ve Doğu Akarca Planlama Bölgesi'nin 2. Etapı olan ve yaklaşık 391 ha'lık güzergâh düzlemini kapsayan; **İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu**, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2017 tarih, 05.795 sayılı kararı ile 03.10.2017 tarihinde onanmıştır.

Fakat, söz konusu nazım imar planı ve revizyonu ile nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanmış olan uygulama imar planı'nın iptali talebiyle açılan davada T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Dolayısıyla mahkeme kararı ile planların iptal olması sonrası plansız kalan alanda; planlı gelişmenin sağlanması amacıyla üst ölçek plan kararlarına uygun olarak alt ölçek planların üretilmesine yönelik nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması hasıl olmuştur. İşbu rapora konu nazım imar planında kararlar, mahkeme kararı ile iptal edilen İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu'nun; mahkemenin iptal gerekçeleri ve güncel mevzuat hükümleri doğrultusunda revize edilmesi ile oluşturulmuştur.

**İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışmaları**, İzmir Büyükşehir Belediyesi hudutları içerisinde, yürürlükteki İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nın, nazım imar planı yapımına olanak tanıdığı sınırlar, arazi kullanım ve planlama kararları iz düşümünde hazırlanmıştır.

## 1.2. Amaç

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 2030 yılını hedef alarak; "Yaşanan kontrolsüz kentleşme ve sanayileşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın, ekolojik dengeyi bozacak olası etkilerin önüne geçerek, kenti kontrollü, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını gözeterek sürdürülebilir bir gelişim stratejisine yönlendirmeyi" amaçlamıştır. **İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışmaları**'nda ise temel amaç; Çevre Düzeni Planı'nda amaçlanmış kriterlere dahil olmanın yanısıra, kültürel mirasına sımsıkı sarılmış, yerel kimliğini benimsemiş, potansiyellerinin değerini gören, özensizliğin özene, bilinçsizliğin farkındalığa, telaşın sakinliğe, yoğunluğun tenhaliğe, bulanıklığın berraklığa dönüştüğü, yaratıcılıklara ilham kaynağı olacak, geleceğin farkında olan bir kentin, bilinç düzeyini mekansallaştırmaktır.

Planlama çalışması; Seferihisar kentinin kalkınma stratejisini, sahip olduğu "sakin şehir" misyonu başlığı altında çözümlenmeyi hedeflemiş, kendine yaşayanlarının yüksek yaşam standartlarına ulaşabildiği, oksijen oranı yüksek bir kentleşme modeli seçmiştir.

### 1.3. Hedefler

Bu amaçlar ve seçimlere erişebilecek yolda, nazım imar planı kendine temel ve alt hedefler belirlemiştir.

#### 1.3.1. Temel Hedefler

- **Kentin** doğal, kültürel, tarihsel, kıymetlerini korumak, geliştirmek ve mevcudiyetlerinin temellerini sağlamlaştırmak,
- Seferihisar Kenti'nin önemli alanlarından olan **Planlama Bölgesini** gerek yaşanabilirlik gerek sosyal, kültürel ve ekonomik gerek turistik gerekse mimari açılardan **homojen bir yapıda toplanan**, diğer bölgelerden beslenip onları besleyebilen bir **entegrasyon ağı içine sokmak**,
- Planlama Bölgesinin, ilçenin misyonuyla doğru orantılı olacak şekilde, etrafı kentsel-sosyal alt yapı öğeleri ve sosyal donatı alanlarıyla örülmüş, **düşük yoğunluklu, insan ölçeğindeki yapılanmasına** olanak sağlamak,
- **Planlama bölgesini**, kentin doğa, arkeolojik, geleneksel kent dokusu gibi **turistik değerlerinin vitrini olma sorumluluğunda tasarlamak**,
- **Yöreyi**, biyolojik sistemlerin çeşitliliğinin ve üretkenliğinin devamlılığının sağlandığı, gelecek kuşakların gereksinimlerine cevap verme yeteneğinin tehlikeye atılmadığı, **ekolojik terazinin keferlerine müdahalede bulunulmadığı bir anlayışta korumak**,
- **Yörenin** tarımsal verimi yüksek nitelikli arazileri, dereleri, orman alanları, makilik fundalık alanları, mera alanları gibi **çevresel eşiklerinin sınırlarına sadık kalan ve baksı yapmayan politikalar izlemek**,
- **Alanda** sonraki aşamalarda yapılacak uygulama ölçeğindeki planların hayata geçirebilirliğini kolaylaştırmak ve **bütüncül planlama modelinin çarklarını kurup çalıştırmak**,
- **Sonuç olarak** Ege kıyılarının ve ülkenin ayrıcalıklarını törpüleyip sıradanlaştıran, çarpık kentleşmeye, betonlaşmaya, mutantlaşmaya, çirkinleşmeye yürünen bu yoldan dönülüp, ekonomisinin inşaatlaşma veya sanayileşmeye değil güzelleşmenin ve yukarıda anlatılan kıymetlerinin

yarattığı çekim odağına endeksli olduğu, bir Seferihisar yaratmak; çalışmanın temel hedefleridir.

### 1.3.2. Alt Hedefler

- Seferihisar Doğu Akarca Planlama Bölgesinde, **ulaşım akslarını** önem derecesine göre irdeleyip, devamlılığı kesilmeyen, birbirine alternatif olabilen, kentin her noktasına değip hizmet verebilen, taşıt trafiğini kamufle edebilen, yaya sirkülasyonunu süreklileştiren, sosyal donatı alanlarını, rekreatif kullanımları ve ticari hayatı besleyen, **kentin hizmet ve nefes koridorları halinde tasarlamak,**
- Planlama alanını sürekliliği daimî olan ve yaşam standartlarına direk etki eden yeşil koridorlarla örmek,
- Turizm faaliyetlerinin cazibesini arttırıp, kentin turistik potansiyelinin konaklama ihtiyacını “sakin şehir” olgusu içinde butik otel kullanımları, tatil köyleri, kamp alanları ve günübirlik kullanımlarla beslemek,
- Yeni gelişme sahalarını, mimari cephe karakteri özenle çizilmiş, kentsel tasarım ölçeğinde tasarımcılarının yaratıcılığını boğmaksızın, ilham alabilecekleri kadar özgür ve özgünlüğe sadık kalabildikleri yapı nizamını tarifleyen, Seferihisar’ın yavaş ve kontrollü büyüyen kimliğine derinlik katacak, yeşili fazla düşük yoğunluklu bir yapılaşma motifiyle biçimseleştirmek,
- Yerleşik dokunun bir parçası olan mevsimsel konut kullanımlarının halihazırdaki haklarının korunmasını sağlamak,
- Kopuk imarlaşmış ve yapılaşmış kullanım sahalarını seçilen tasarım formları ve niteliği ile bütünün bir parçası haline getirmek,
- Dereler ve jeolojik açıdan önlem alınması gerekli sahaları yapılaşmadan ve yapılaşma etkilerinden uzak tutup, gerektiğinde pasif gerektiğinde aktif yeşil alanlarla betimlemek ve bütünleştirmek,

çalışmanın alt ve uygulamaya yönelik hedefleridir.

## 1.4. Yasal Dayanak

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanunu ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca hazırlanmıştır.

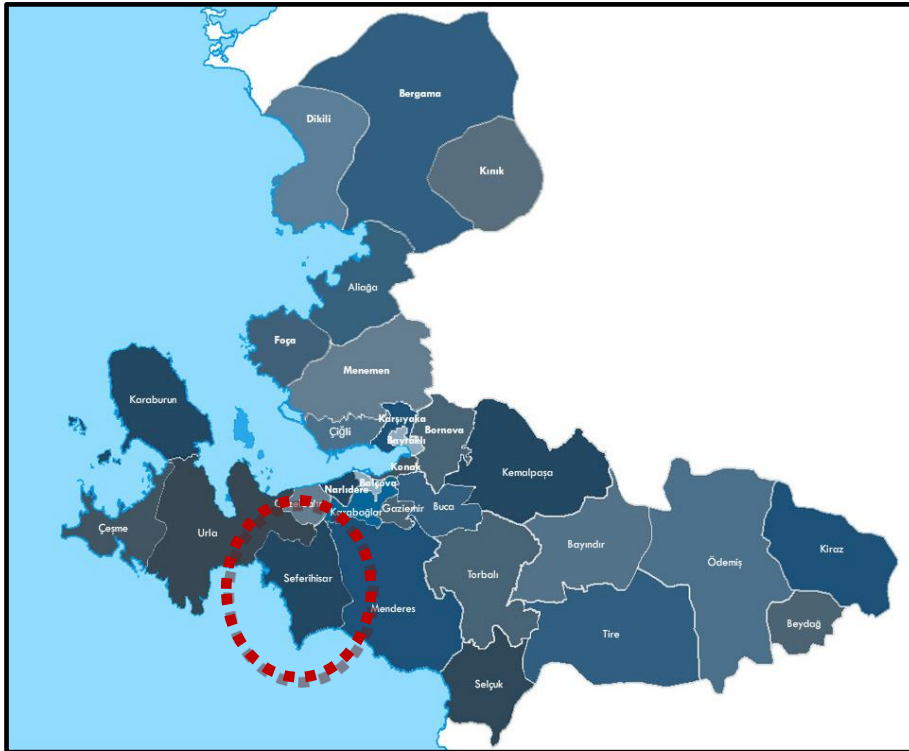
## 2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

### 2.1. Seferihisar İlçesi'ne Genel Bakış

#### 2.1.1. Coğrafi Konum

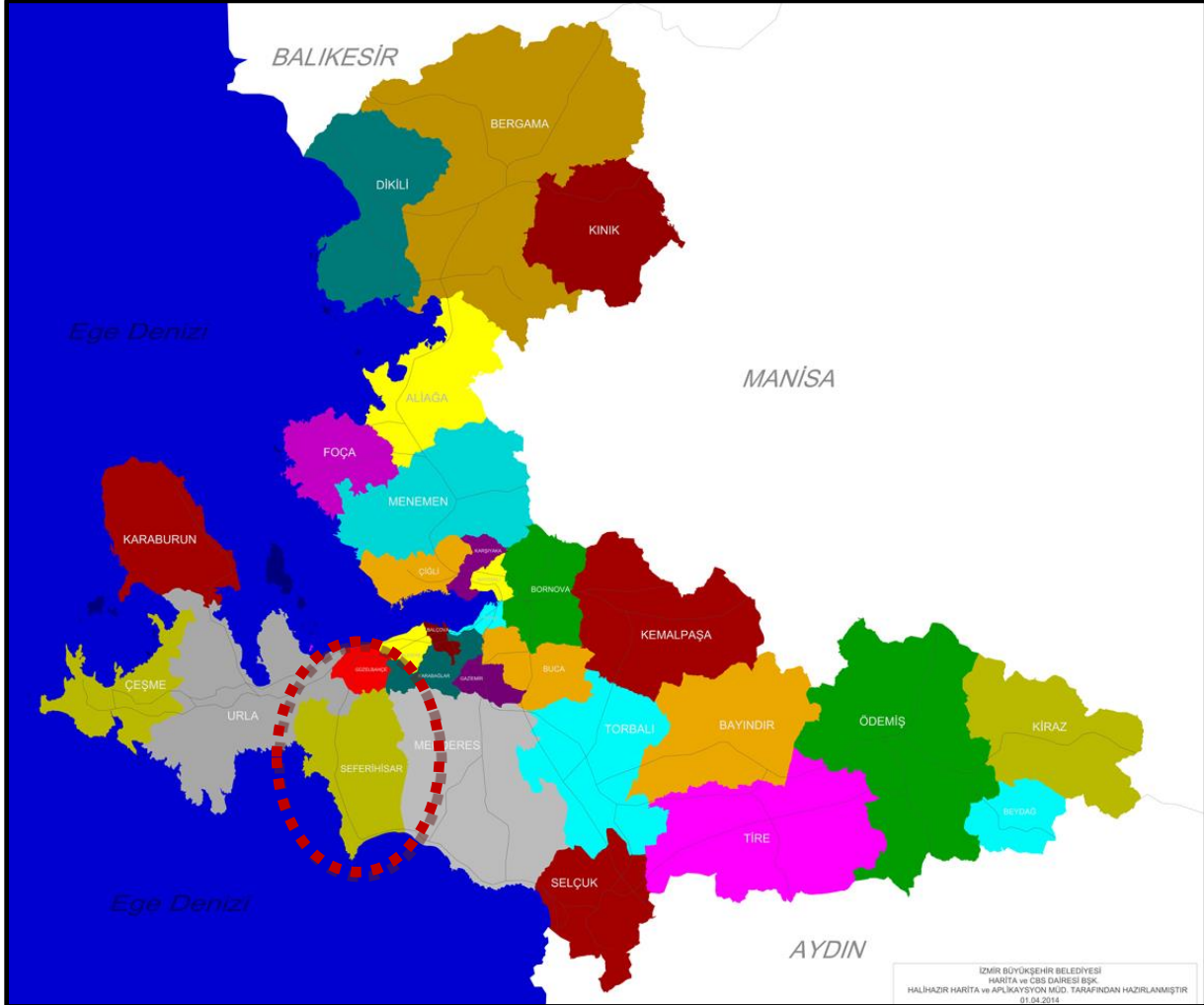
İzmir ilinin 30 ilçesinden biri olan Seferihisar, kuzeyde Urla ve Güzelbahçe, doğuda Menderes ilçelerine komşudur. Yakın çevresinde konumlu yerleşmelerden Gülbahçe'ye 23 km, Urla'ya 30 km, Çeşme'ye 85 km, Ürkmez'e 23 km, Gümüldür'e 28 km, Özdere'ye 38 km, Selçuk'a 52 km, Menderes'e 45 km, İzmir il merkezine ise 45 km uzaklıkta yer almakta olup, 38.600 ha'lık yüzölçümüne sahiptir.

Matematiksel konumu; 26°45'00" doğu; 27°01'30" doğu boylamları ile 38°17'00" kuzey ve 38°02'00" kuzey enlemleridir.



İzmir İlçeler Haritası, Kaynak: [www.izmir.gov.tr](http://www.izmir.gov.tr)

İlçe merkezi denizden 5 km içeride ve 18 m yükseltikte kurulmuş olup, batısı ve güneyinin Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır.



İzmir Büyükşehir Belediyesi Sınırları Haritası, *Kaynak: İ.B.Ş.B, Harita Dairesi Bşk.*

## 2.1.2. İdari Yapı

Cumhuriyet öncesinde 1884 yılında ilçe statüsüne kavuşan Seferihisar, günümüzde 21 adet mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler; Atatürk, Bengiler, Beyler, Camikebir, Cumhuriyet, Çamtepe, Çolak İbrahim, Düzce, Gödençe, Gölcük, Hıdırlık, İhsaniye, Kavakdere, Mersin Alanı, Orhanlı, Payamlı, Sığacık, Tepecik, Turabiye, Turgut ve Ulaşmış'tır. Beyler, Çamtepe, Düzce, İhsaniye, Gödençe, Kavakdere, Orhanlı ve Turgut yerleşimleri köy statüsünde iken 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 statüsüne kavuşmuştur.



Seferihisar İdari Sınırları, Kaynak: İ.B.Ş.B, Çevre Düzeni Planlama Çalışmaları

### 2.1.3. Doğal Yapı Özellikleri

#### 2.1.3.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

Seferihisar, Urla Yarımadası'nın alçak depresyonlarından biri üzerinde yer almaktadır. Güzelbahçe'den Seferihisar'a doğru uzanan bu geniş depresyon alanı yer yer akarsularla parçalanmış olduğundan arızalı bir görünüm sunar. Bu alan, daha sonra Ulaş, Düzce ve Turgut köylerinin bulunduğu geniş depresyonla birleşerek güneybatı yönünde düz ve düze yakın eğimlerle Azmak Ovasına ulaşır, oradan da denizle son bulur.

Seferihisar morfolojik bakımdan bazı birimlere ayrılabilir. İlk ayırt edilen birim aşınım yüzeyleridir. Akarsu vadileriyle yarılan aşınım yüzeylerinin eteklerindeki yamaçlar ise ayrı bir morfolojik birim oluşturur.

Seferihisar yöresinin yer şekillerinde akarsu aşındırması sonucu meydana gelen biriktirmenin rolü büyüktür. Nitekim Azmak Dere, Yassı Çay ve kollarının biriktirme şekillerinden alüvyal ova düzlükleri oluşmuştur. Azmak Dere ve kollarının oluşturduğu taban ovasına Azmak Ovası denilmekte, bir başka ova tabanı ilçe merkezinden başlayıp, Teos ören yerine kadar devam etmektedir.

Seferihisar'da diğer bir morfolojik birim kıyılarıdır. Kıyıları, Urla Yarımadası'nın diğer kıyıları gibi girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıların girintili çıkıntılı olmasının nedeni; Dördüncü zaman (Kuaterner) glasyel dönemi sonunda deniz seviyesinin yükselmesi ve bu arada tektonik hareketler sonucu meydana gelen kırılmalara bağlanabilir.

Sığacık ovası ve güneyindeki kıyıları düz ve girintisizdir. Bu alanlar dereler tarafından getirilen alüvyonla dolmuş ve bugünkü şeklini almıştır.

İlçe arazisinde en fazla yükselti 680 metre ile Çakmaktepe'dedir. Güney Dağı, Masal Dağı, Deli Ömer Dağları, Kovacık Dağı, Türbe Dağı, Korkmaz Dağı, Somaklı Dağı ilçenin diğer yükseltileridir.

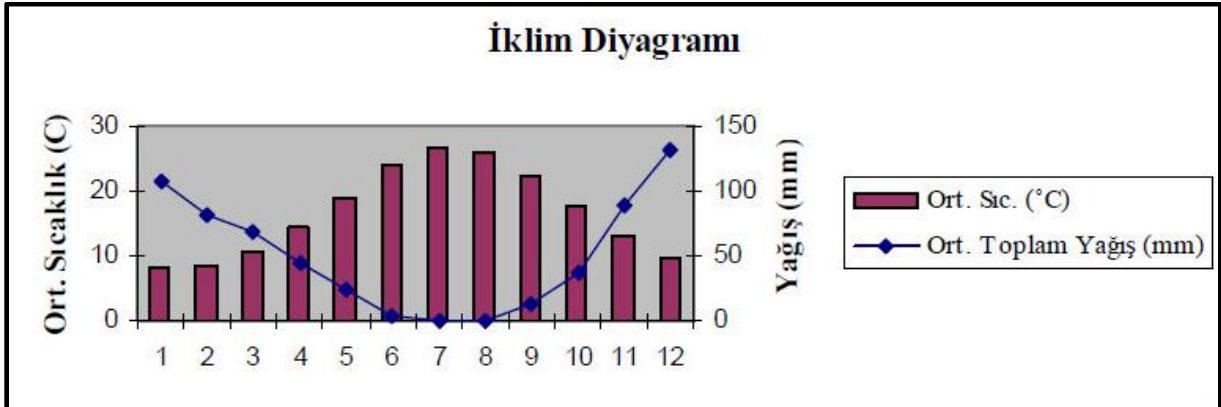
#### 2.1.3.2. İklim

Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü Seferihisar'da yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Yılın 4 ayında (Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül) sıcaklıklar 20 C° nin üstündedir.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden alınan 1975 - 2006 verilerine göre; yıllık ortalama sıcaklık 16.7 C°, ortalama en yüksek sıcaklık 32.7 C° (Temmuz), ortalama en düşük sıcaklık 4.5 C° (Ocak)'dir. Ortalama rüzgar hızları 2.5 m/s (Nisan) ile 3.9 m/s (Temmuz) arasında, nispi nem oranları %53 (Temmuz) ile %72 (Aralık) arasında değişmektedir. Batı sektörlü rüzgarların etkin olduğu, sıcaklığın azaldığı, bulutluluğun arttığı kış aylarında bağıl nem oranı artmakta, kuzey sektörlü rüzgarların görüldüğü ve bulutluluğun azaldığı yaz aylarında ise azalmaktadır. Kısaca söylenebilir ki deniz etkisinde olan yörede bağıl nem değerleri her ay yüksektir.

Yıllık ortalama yağış miktarı 599.5 mm, en fazla yağış Aralık ayında ortalama 131.6 mm, en az yağış Temmuz ayında ortalama 0.5 mm'dir. Mayıs - Eylül ayları arasında topraktaki su yetersizliği yörede tarım faaliyetlerini olumsuz etkilemektedir. Kasım ayından Nisan ayına kadar olan dönemde ise buharlaşma az olduğu ve yağış miktarları da yeterli olduğu için toprakta su bulunmaktadır.

Sıcaklık ve yağışı gösteren iklim diyagramı aşağıda verilmiştir.



Seferihisar İklim Diyagramı, Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü

### 2.1.3.3. Bitki Örtüsü

Seferihisar ekolojik ve fizyonomik bakımından ortak özellikler gösteren bitki topluluklarına sahiptir. Bitki toplulukları iki ana formasyonda görülür. Bunlar; maki ve orman topluluğudur. Maki olarak ayırt edilen ve baskın türlerini, delice, menengiç, zakkum, katırtırnağı ve yer yer fundaların oluşturduğu formasyonda maki-garip şeklinde topluluklar da vardır. Ayrıca küçük topluluklar halinde kızılçam ormanları ile yüksek yapılı, kalın gövdeli, tek ağaç şeklinde meşeler yayılış gösterir. Doğal bitki örtüsü arasında kültür bitkilerinden zeytin ve narenciye ağaçları dikkati çeker.

#### 2.1.3.4. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

Jeolojik açıdan Seferihisar toprakları 3 birimden oluşmaktadır. Bunlar; üst kretase yaşlı filiş birimi, neojen yaşlı kireçtaşı birimi ve kuvaterner güncel yaşlı alüvyondur.

Filiş birimi genellikle Seferihisar merkez, Gödence köyü, Ulaş köyü, Doğanbey mahallesi ile Sığacık mahallesinin doğu kesimlerinde, genelde düşük kotlu topoğrafyalarda, yükselti şeklinde gözlenen kireçtaşı birimi Sığacık mahallesinin batı kesimlerinde, düzlük kısımlar ve kurumuş dere yataklarında gözlenen kuvaterner yaşlı alüvyon birimi ise; Seferihisar Ovası, Sığacık mahallesi sahil kesimi ve Doğanbey Sahili'nde yayılım göstermektedir.

Bölge 1. derece deprem kuşağı içerisinde yer almakta olup, depremsellik açısından oldukça yoğundur. Sığacık Körfezi ile Güzelbahçe arasında uzanan ve karasal uzunluğu 23 km olan Seferihisar Fayı aktif durumdadır. Yapılan sualtı çalışmalarında fayın Ege Denizi tabanında güney istikametinde devalılık gösterdiği tespit edilmiştir. Fayın sualtında uzanan bölümüyle birlikte toplam 30 km'lik uzunluğa ulaştığı sanılmaktadır.

Seferihisar bölgesi ve yakın çevresinde meydana gelen depremler odak noktaları dikkate alındığında 0-20 km. arasında gözlemlendiği için sığ odaklı depremler olarak tanımlanmaktadır. Depremler büyüklük olarak 3.1-4.0 büyüklükleri arasında değişmekte olup, etkisel olarak sık hissedilen ve çok az hasar veren depremlerdir.

Buna ek olarak büyüklüğü 4.1-6.0 arasında değişen yani etkisel olarak yapılarda az da olsa hasar meydana getirebilecek depremler de gözlenmektedir.

#### 2.1.4. Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler

Seferihisar İlçesi'nin 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre toplam nüfusu 48.320'dir. Bu nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'i ise kadınlar oluşturmaktadır. Nüfusun cinsiyet dağılımı aşağıdaki gibidir;

| İlçe Toplamı |        |        |
|--------------|--------|--------|
| Erkek        | Kadın  | Toplam |
| 24.246       | 24.074 | 48.320 |

Seferihisar 2020 Yılı Nüfusunun Cinsiyet Dağılımı, Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

Kentin 1965 yılı sonrası yapılan nüfus sayımından günümüze kadar geçen süreçteki nüfus değişim bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

|                               | Yıllar | Şehir  | Köy    | Toplam |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Genel Nüfus Sayımları         | 1965   | 5.269  | 4.392  | 9.661  |
|                               | 1970   | 5.670  | 4.565  | 10.235 |
|                               | 1975   | 6.484  | 4.538  | 11.022 |
|                               | 1980   | 6.405  | 5.604  | 12.009 |
|                               | 1985   | 8.168  | 6.559  | 14.727 |
|                               | 1990   | 10.720 | 10.686 | 21.406 |
|                               | 2000   | 17.526 | 17.235 | 34.761 |
| Adrese Dayalı Nüfus Sayımları | 2007   | 16.114 | 9.716  | 25.830 |
|                               | 2008   | 23.669 | 3.276  | 26.945 |
|                               | 2009   | 25.308 | 3.295  | 28.603 |
|                               | 2010   | 29.232 | 3.423  | 32.655 |
|                               | 2011   | 27.422 | 3.468  | 30.890 |
|                               | 2012   | 27.849 | 3.618  | 31.467 |
|                               | 2013   | 33.588 | -      | 33.588 |
|                               | 2014   | 35.960 | -      | 35.960 |
|                               | 2015   | 36.335 | -      | 36.335 |
|                               | 2016   | 37.697 | -      | 37.697 |
|                               | 2017   | 40.785 | -      | 40.785 |
|                               | 2018   | 43.546 | -      | 43.546 |
|                               | 2019   | 44.526 | -      | 44.526 |
| 2020                          | 48.320 | -      | 48.320 |        |

Seferihisar Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı, *Kaynak: www.tuik.gov.tr*

12.11.2012 tarih, 6360 nolu "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" gereği, İzmir dahil olmak üzere 13 ilin büyükşehir belediyesi sınırları il mülki sınırları olmuş, bu illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış ve bu yerleşimler mahalle olarak

bağlı buldukları ilçenin belediyesi katılmıştır. Dolayısıyla 2012 yılı itibariyle Seferihisar İlçesi'ne ait köy nüfus verileri bulunmamaktadır.

2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre toplam nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı şu şekildedir;

| Yaş Grubu | Erkek | Kadın | Toplam |
|-----------|-------|-------|--------|
| 0-4       | 1.242 | 1.098 | 2.340  |
| 5-9       | 1.468 | 1.404 | 2.872  |
| 10-14     | 1.380 | 1.256 | 2.636  |
| 15-19     | 1.442 | 1.260 | 2.702  |
| 20-24     | 1.555 | 1.413 | 2.968  |
| 25-29     | 1.579 | 1.484 | 3.063  |
| 30-34     | 1.574 | 1.511 | 3.085  |
| 35-39     | 1.640 | 1.736 | 3.376  |
| 40-44     | 1.677 | 1.776 | 3.453  |
| 45-49     | 1.713 | 1.781 | 3.494  |
| 50-54     | 1.651 | 1.815 | 3.466  |
| 55-59     | 1.847 | 1.922 | 3.769  |
| 60-64     | 1.708 | 1.715 | 3.423  |
| 65-69     | 1.517 | 1.512 | 3.029  |
| 70-74     | 1.053 | 1.035 | 2.088  |
| 75-79     | 636   | 631   | 1.267  |
| 80-84     | 346   | 400   | 746    |
| 85-89     | 167   | 218   | 385    |
| 90+       | 51    | 107   | 158    |

Seferihisar 2020 Yılı Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı, *Kaynak: www.tuik.gov.tr*

## 2.1.5. Sosyal Yapı

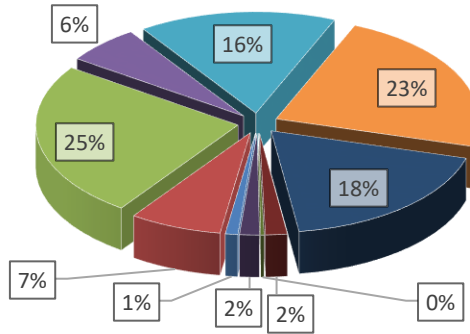
### 2.1.5.1. Eğitim

Seferihisar İlçesi'nde 6 yaş üstü nüfusun okuma-yazma oranı %97,4'tür. Aşağıdaki tabloda Seferihisar ilçesi için 2019 yılı bitirilen eğitim düzeyleri verilmiştir.

| Eğitim Düzeyleri                         | Erkek         | Kadın         | Toplam        |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Okuma- Yazma Bilmeyen                    | 87            | 323           | 410           |
| Okuma- Yazma Bilen Fakat Okul Bitirmeyen | 1.321         | 1.721         | 3.042         |
| İlkokul Mezunu                           | 4.579         | 5.631         | 10.210        |
| İlköğretim Mezunu                        | 1.410         | 1.065         | 2.475         |
| Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu          | 3.636         | 2.867         | 6.503         |
| Lise veya Dengi Okul Mezunu              | 5.015         | 4.446         | 9.461         |
| Yüksekokul Veya Fakülte Mezunu           | 3.880         | 3.720         | 7.600         |
| Yüksek Lisans Mezunu                     | 388           | 327           | 715           |
| Doktora Mezunu                           | 73            | 41            | 114           |
| Bilinmeyen                               | 322           | 327           | 649           |
| <b>TOPLAM</b>                            | <b>20.711</b> | <b>20.468</b> | <b>41.179</b> |

Seferihisar 2019 Yılı 6+ Yaş Grubu Nüfusunun Eğitim Düzeyleri, Kaynak: www.tuik.gov.tr

### BİTİRİLEN EĞİTİM DÜZEYİ, 2019



- Okuma Yazma Bilmeyen
- Okuma Yazma Bilen Fakat Okul Bitirmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul Veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans Mezunu
- Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

www.tuik.gov.tr'den alınan verilere göre düzenlenmiştir

Seferihisar ilçesinde toplam 11 ilkokul, 8 ortaokul, 1 yatılı bölge ortaokulu, 1 imam hatip ortaokulu, 2 çok programlı lise, 1 anadolu lisesi, 2 teknik ve endüstri meslek lisesi, 1 halk eğitim merkezi, 1 mesleki eğitim merkezi ve 1 adet öğretmen evi bulunmaktadır. İlçede toplam derslik sayısı 266 adet, toplam öğrenci sayısı 5.502 kişi, toplam öğretmen sayısı 420 kişidir.

|                 | Eğitim Kurumun Adı   | Öğrenci Sayısı | Öğretmen Sayısı | Derslik Sayısı |
|-----------------|--|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Anaokulu</b> | Seferihisar Bağımsız Anaokulu                                    | 148            | 8               | 4              |
| <b>İlkokul</b>  | Ulamış İlkokulu  | 192            | 12              | 9              |
|                 | Soner Değerli-Ürkmez İlkokulu                                    | 245            | 14              | 12             |
|                 | Müşerref Hepkon İlkokulu   | 318            | 17              | 13             |
|                 | Doğanbey Payamlı İlkokulu  | 147            | 10              | 9              |
|                 | Tepecik İlkokulu   | 121            | 6               | 6              |
|                 | Necat Hepkon İlkokulu  | 400            | 27              | 18             |
|                 | Sığacık 80.Yıl Cumhuriyet İlkokulu                               | 69             | 6               | 5              |
|                 | Şehit Öğretmen Mehmet İzdal İlkokulu                             | 366            | 15              | 12             |
|                 | Yeni Orhanlı İlkokulu  | 53             | 5               | 4              |
|                 | Düzce İlkokulu   | 26             | 2               | 2              |
|                 | Gödençe İlkokulu   | 14             | 1               | 1              |
| <b>Ortaokul</b> | Ulamış Ortaokulu   | 183            | 15              | 10             |
|                 | Soner Değerli-Ürkmez Ortaokulu                                   | 283            | 26              | 14             |
|                 | Muharrem Gülpınar Ortaokulu                                      | 573            | 39              | 21             |
|                 | Tepecik Ortaokulu  | 69             | 5               | 4              |
|                 | Sığacık 80.Yıl Cumhuriyet Ortaokulu                              | 90             | 8               | 8              |
|                 | Doğanbey Payamlı Ortaokulu                                       | 128            | 11              | 8              |
|                 | Yeni Orhanlı Ortaokulu   | 63             | 9               | 5              |
|                 | Şehit Öğretmen Mehmet İzdal Ortaokulu                            | 283            | 17              | 12             |
| <b>Lise</b>     | Asil Nadir Anadolu Lisesi  | 385            | 38              | 17             |
|                 | Salih Değerli Çok Programlı Lise                                 | 99             | 17              | 12             |
|                 | Seferihisar Necat Hepkon Anadolu Lisesi                          | 404            | 32              | 15             |
|                 | Seferihisar İMKB Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi                | 250            | 24              | 12             |
|                 | Seferihisar Semiha - İrfan Çalı Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi | 320            | 32              | 11             |
|                 | Uluslararası Seferihisar İMKB Anadolu İmam Hatip Lisesi          | 273            | 24              | 22             |
| <b>TOPLAM</b>   |  | <b>5.502</b>   | <b>420</b>      | <b>266</b>     |

Seferihisar İlçesi'nde Yer Alan Eğitim Kurumları (2020)

### 2.1.5.2. Sağlık

İlçede sağlık hizmetleri, 1 devlet hastanesi, 3 acil sağlık hizmetleri istasyonu, 1 toplum sağlığı merkezi ve 5 diş hekimi muayehanesi tarafından verilmektedir. Necat Hepkon'un bağışi olarak yapılmış olan devlet hastanesi, 10.771 m<sup>2</sup>'lik alanda inşa edilmiş olup, 23 oda, 50 yatak kapasitelidir. Hastanede 2 ameliyathane, 1 doğumhane ile yoğun bakım ünitesi yer almaktadır.

### 2.1.6. Ekonomik Yapı

Seferihisar ilçesi genelinde, ekonomik faaliyetlerin temelini tarım ve özellikle de zeytincilik, narenciye ve enginar yetiştiriciliği oluşturmakta iken, süs bitkileri ağırlıklı seracılık ve hayvancılık son yıllarda önemli gelir kaynağı olmaya başlamıştır. Öte yandan balıkçılık devam ederken, turizm; günümüzde ilçe ekonomisine katkı veren en önemli sektörlerden biri haline gelmiştir. Nüfusun %80'i tarımla uğraşmaktadır.

#### 2.1.6.1. Tarım ve Hayvancılık

İzmir ili Seferihisar ilçesi, 2018 yılı "Kullanım Şekline Göre Tarım Arazisi Dağılımı'na göre; 38.600 hektarlık toplam ilçe alanının 8.743 hektarla yaklaşık %22,65'ini tarım alanları oluşturmaktadır.

İlçenin 2018 yılına ilişkin genel arazi dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| Genel Arazi Dağılımı    | Alan (Ha.) | Oran (%) |
|-------------------------|------------|----------|
| Tarım Alanları          | 8.743      | 22,65    |
| Orman- Fundalık Alanlar | 19.953     | 51,69    |
| Çayır- Mera Alanları    | 177        | 0,46     |
| Diğer Araziler          | 9.727      | 25,20    |
| Toplam Yüzölçümü        | 38.600     | 100,0    |

Seferihisar 2018 Yılına Ait Genel Arazi Dağılımı, *Kaynak: www.izmirtarim.gov.tr*

İlçe tarım alanları kullanım şekline göre incelendiğinde 5.653,5 ha ile zeytin alanları ilk sırada yer almaktadır. Takiben 1.480,5 ha ile narenciye alanları gelmektedir.

Aşağıdaki tabloda kullanım şekline göre tarım arazilerinin dağılımı ve oranları verilmektedir.

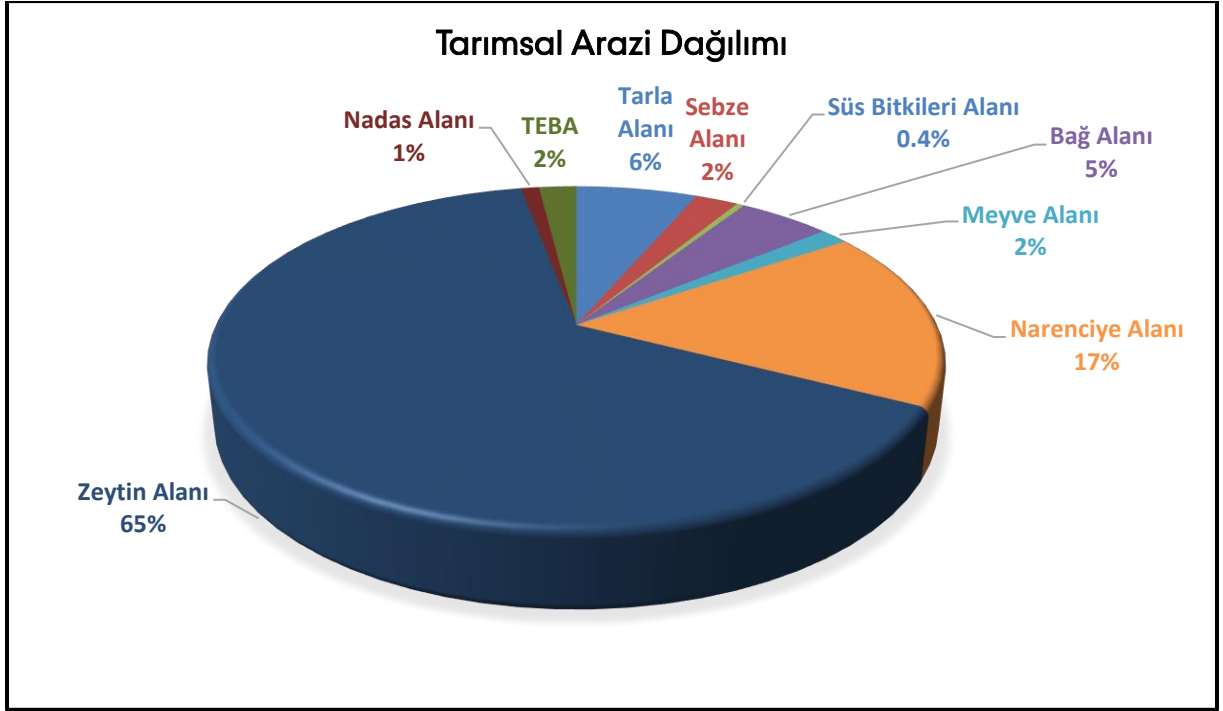


*www.izmirtarim.gov.tr'den alınan verilere göre düzenlenmiştir*

İlçe tarım alanları kullanım şekline göre incelendiğinde 5.638,2 ha ile zeytin alanları ilk sırada yer almaktadır. Takiben 1.491,4 ha ile narenciye alanları gelmektedir. Aşağıdaki tabloda kullanım şekline göre tarım arazilerinin dağılımı ve oranları verilmektedir.

| Kullanım Şekline Göre Tarım Arazisi Dağılımı | Alan (Ha.)   | Oran (%)   |
|--|--------------|------------|
| Tarla Alanı                                  | 561,2        | 6,4        |
| Sebze Alanı                                  | 199,4        | 2,3        |
| Süs Bitkileri Alanı                          | 34,3         | 0,4        |
| Bağ Alanı                                    | 429          | 4,9        |
| Meyve Alanı                                  | 133,1        | 1,5        |
| Narenciye Alanı                              | 1.491,4      | 17         |
| Zeytin Alanı                                 | 5.638,2      | 64,5       |
| Nadas Alanı                                  | 83,7         | 1          |
| Tarıma Elverişli Boş Arazi (TEBA)            | 172,7        | 2          |
| <b>Toplam Tarım Alanı</b>                    | <b>8.743</b> | <b>100</b> |

Seferihisar Kullanım Şekline Göre Tarım Arazisi Dağılımı (2018), Kaynak: [www.izmirtarim.gov.tr](http://www.izmirtarim.gov.tr)



*www.izmirtarim.gov.tr'den alınan verilere göre düzenlenmiştir*

2018 yılı tarımsal üretim verileri incelendiğinde; tarla ürünleri üretimi yapılan alanlarda buğday, fig (yeşil ot) ve arpa üretimi yapılan alanların öne çıktığı ve bu alanlarda 492 ton buğday, 1.524 ton fig, 246 ton arpa üretimi yapıldığı görülmektedir.

Aynı yıl için sebze üretimi olarak 1.140 ton enginar, 1.800 ton sofralık domates üretimi gerçekleşmiştir. Hemen hemen her türlü sebzenin yetiştirilebileceği ilçede öne çıkan diğer ürünler ise 455 ton ile karpuz ve 200 ton ile patlıcan ve 100 ton ile sivri biberdir.

2018 yılı itibariyle ilçede meyve veren yaşta ağaç sayısı 1.459.780'dir. Bu ağaçlardan yaklaşık 3.985 ton yağlık zeytin, 54.932 ton ise yöreye özgü satsuma cinsi mandalina üretimi yapılmaktadır. Ayrıca 4.136 ton şaraplık üzüm üretimi gerçekleşmiştir.

Hayvancılık yapmaya uygun 177 ha çayır ve mera alanına sahip Seferihisar ilçesinin; 4.810 adet büyükbaş, 108.680 adet küçükbaş hayvan varlığının bulunduğu, aynı yıl büyükbaş hayvanlardan 9.962,4 ton, küçükbaş hayvanlardan 24.003,1 ton süt elde edildiği görülmektedir. Ayrıca ilçede 2018 yılı itibariyle toplam 10.408 kovan bulunmaktadır. Toplam 140 ton bal, 4.2 ton balmumu üretimi yapılmıştır.

Su ürünleri ile ilgili olarak ilçede Sığacık Su Ürünleri Kooperatifi ve S.S. Ürkmez Su Ürünleri Kooperatifi olmak üzere iki adet su ürünleri kooperatifi bulunmaktadır.

### 2.1.6.2. Turizm

Gün geçtikçe önemi artan turizm sektörü, tarımdan sonra halkın ikinci geçim kaynağıdır. Turizm potansiyelinin temel çekicilikleri doğal coğrafi özelliklere dayanmakla birlikte, ilçenin kırsal ve kültürel turizm kapsamında kendine özgü güçlü zenginlikleri bulunmaktadır.

Doğal zenginlikler; kıyı ve deniz, dağlar ve ormanlar, termal sular, iklim, kültürel zenginlikler ise; cami ve mescitler, hamamlar ve medreseler, çeşme, anıt, su kemeri, ılıcalar, tümülüsler, antik kent ve sit bölgeleri ana başlıklarında toplanabilir.

60km'lik sahil şeridine sahip ilçe, Azmak, Küçük Akkum, Büyük Akkum, Ekmeksiz, Bahadır, Çifitkalesi, Doğanbey Payamlı, İpekkum ve Ürkmez en önemlileri olacak şekilde çok sayıda koy ve plaja ev sahipliği yapmaktadır. Ayrıca ilçe 6'sı halk plajı, 2'si özel plaj olmak üzere toplam 8 Mavi Bayraklı Plaj ile İzmir ilinin en fazla Mavi Bayrak sahibi ilçesi konumundadır.

İlçenin en önemli tarihi ve kültürel zenginlikleri; 12 İon kentinden biri olan Teos Atik Kenti ve ona bağlı olan Lebedos Antik Kenti, Heraklia ve Mynessos kalıntıları, Osmanlı döneminde Piri Reis'in önerisiyle Parlak Mustafa Paşa tarafından yapılan Sığacık Kalesi ve Karaköse Harabeleri'dir.

Diğer kültürel zenginlikler olarak ise, ilçe merkezinde yer alan Güdük Minare Cami, Hıdırlık Cami, Turabiye Cami, Ulu Cami; Düzce Mahallesi'nde bulunan Kasım Çelebi Cami ve Medresesi; Sığacık Mahallesi'nde yer alan; Sığacık Cami ve Sığacık Mescidi; ilçe merkezi, Sığacık, Düzce ve Ulaş Mahallelerinde bulunan hamamlar, ilçe merkezinde konumlu Şehitler Çeşmesi, Ulaş Mahallesi'nde yer alan Şehitlik Anıtı, Beyler köyünde bulunan su kemeri, Kavakdere Mahallesi'nde yer alan Cumalı ılıcaları; biri Tepecik Mahallesi'nde, ikisi de Hıdırlık Mahallesi'nde yer alan toplam 3 tümülüs sayılabilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 2007 yılı verilerine göre; ilçede konaklama olanakları 4235 yatak kapasiteli 23 konaklama tesisi ile gerçekleşmekte olup, aynı yıl içinde 26389 yerli, 12546 yabancı olmak üzere toplam 38935 kişi konaklamıştır. Aynı yıl için yerli turistlerin ortalama konaklama süresi 3.1, yabancı turistlerin ortalama konaklama süresi ise 7.4 gündür.

Aşağıdaki tablolarda 2021 yılına ait turizm yatırım, turizm işletme ve belediye belgeli konaklama tesislerinin oda ve yatak kapasiteleri verilmektedir.

| Turizm Yatırım Ve İşletme Belgeli Tesisler | Turizm İşletme Belgeli |        |          | Turizm Yatırım Belgeli |        |          |
|--|------------------------|--------|----------|------------------------|--------|----------|
|  | Tesis S.               | Oda S. | Yatak S. | Tesis S.               | Oda S. | Yatak S. |
| Otel (Toplam)                              | 5                      | 1062   | 2065     | -                      | -      | -        |
| 5 Yıldızlı Otel                            | 1                      | 423    | 855      | -                      | -      | -        |
| 4 Yıldızlı Otel                            | 1                      | 428    | 798      | 1                      | 166    | 271      |
| 3 Yıldızlı Otel                            | 3                      | 323    | 141      | -                      | -      | -        |
| Tatil Köyü                                 | 1                      | 137    | 377      | -                      | -      | -        |
| Butik Otel                                 | 2                      | 115    | 328      | -                      | -      | -        |
| Toplam                                     | 8                      | 1314   | 2770     | 1                      | 166    | 271      |

Turizm Yatırım ve Turizm İşletme Belgeli Tesisler-Kapasiteleri (2021),

K: <https://izmir.ktb.gov.tr/TR-77466/seferihisar.html> ve [https://tga.gov.tr/den\\_duzelenmistir](https://tga.gov.tr/den_duzelenmistir).

Son Erişim Tarihi: 10.01.2022.

| Belediye Belgeli Tesisler | Tesis Sayısı | Oda Sayısı | Yatak Sayısı |
|---------------------------|--------------|------------|--------------|
| Otel                      | 1            | 20         | 62           |
| Tatil Köyü                | 2            | 223        | 716          |
| Diğer                     | 1            | -          | -            |
| Toplam                    | 4            | 243        | 778          |

Belediye İşletme Belgeli Tesisler-Kapasiteleri (2021),

K: <https://tga.gov.tr/search-hotel/?certificateType=5> 'den düzenlenmiştir.

Son Erişim Tarihi: 10.01.2022.

Turizm Yatırım ve İşletme Belgeli Tesislerden 9 tanesi Bakanlık İşletme Belgeli olup 4 tanesi ise Belediye İşletme Belgeli tesistir. Bunların dışında ilçede ev pansiyonculuğu da gelişme göstermektedir. Aşağıdaki tablolarda Seferihisar İlçesinde yer alan İşletme Belgeli Tesislerin son 5 yıllık geceleme, ortalama kalış ve doluluk oranları verilmiştir.

| Yıllar | Geceleme |        |        | Ortalama Kalış Süresi |       |        | Doluluk Oranı(%) |        |        |
|--------|----------|--------|--------|-----------------------|-------|--------|------------------|--------|--------|
|        | Yabancı  | Yerli  | Toplam | Yabancı               | Yerli | Toplam | Yabancı          | Yerli  | Toplam |
| 2015   | 358 384  | 102930 | 461314 | 5.2                   | 2.2   | 4.0    | 49.15            | 14.12  | 63.27  |
| 2016   | 166 554  | 126881 | 293435 | 7.3                   | 2.7   | 4.2    | 27.11            | 20.66  | 47.77  |
| 2017   | 115 579  | 113355 | 228934 | 3.74                  | 2.70  | 3.14   | 26.65            | 26.14  | 52.79  |
| 2018   | 162943   | 81654  | 244597 | 7.26                  | 3.30  | 5.18   | 38.33            | 19.21  | 57.54  |
| 2019   | 96907    | 102773 | 199680 | 2.184                 | 2.034 | 2.106  | 18.235           | 19.339 | 37.574 |
| 2020   | 4431     | 36679  | 41110  | 2.049                 | 2.078 | 2.075  | 0.834            | 6.902  | 7.736  |

Bakanlık İşletme Belgeli Tesislere-Konaklama İstatistikleri (2015-2020),

K: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> 'den düzenlenmiştir.

Son Erişim Tarihi: 10.01.2022.

| Yıllar | Geceleme |        |        | Ortalama Kalış Süresi |       |        | Doluluk Oranı(%) |        |        |
|--------|----------|--------|--------|-----------------------|-------|--------|------------------|--------|--------|
|        | Yabancı  | Yerli  | Toplam | Yabancı               | Yerli | Toplam | Yabancı          | Yerli  | Toplam |
| 2015   | 19 405   | 65 597 | 85 002 | 2.3                   | 2.3   | 2.3    | 4.48             | 15.13  | 19.61  |
| 2016   | 11 554   | 95 772 | 107326 | 5.6                   | 1.36  | 1.49   | 2.664            | 22.086 | 24.751 |
| 2017   | 36 488   | 37 996 | 74 484 | 8.50                  | 3.06  | 4.45   | 15.96            | 16.62  | 32.58  |
| 2018   | 33162    | 49949  | 83111  | 6.87                  | 3.07  | 3.94   | 13.08            | 19.71  | 32.79  |
| 2019   | 25435    | 65742  | 91177  | 2.840                 | 2.916 | 2.894  | 9.582            | 24.767 | 34.350 |
| 2020   | 1460     | 25497  | 26957  | 2.874                 | 2.897 | 2.895  | 0.521            | 9.096  | 9.616  |

Belediye İşletme Belgeli Tesisler-Konaklama İstatistikleri (2015-2020),

K: <https://yigm.ktb.gov.tr/TR-201120/konaklama-istatistikleri.html> 'den düzenlenmiştir.

Son Erişim Tarihi: 10.01.2022.

Turizm Yatırım ve İşletme Belgeli Tesislerin doluluk oranları, 2015-2019 yılları arasında düzenli olarak artış göstermiştir. 2020 yılı doluluk oranındaki ani düşüş, turizm sektörünü derinden etkileyen Covid-19 Pandemi süreci ile açıklanabilmektedir.

### 2.1.6.3. Ticaret ve Sanayi

Seferihisar, Cumhuriyetten önceki dönemlerde önemli ihraç limanlarından biriydi. Cumhuriyetten sonra bu özelliğini kaybetmiş ve bugün tarım, turizm ve balıkçılığın başlıca ekonomik faaliyetleri oluşturduğu bir ilçe olmuştur.

Özellikle yaz aylarında hediyelik eşya satışı, lokanta ve bar işletmeciliği gibi ticari faaliyetlerin yoğunlaştığını söylemek mümkündür. İlçede 4 adet alışveriş merkezi ve bir adet pazar yeri bulunmaktadır.

Bunun yanında İzmir'e yakınlık nedeniyle yazlık sayısı gün geçtikçe artmakta, yaz aylarında Seferihisar'a taşınanların yanında hafta sonları gününbirlik gelenlerin yarattığı bir talep oluşmaktadır.

Seferihisar ilçesinde sanayi sektörü gelişmemiştir ve ilçedeki tesisler ihtiyaçları karşılamaya yönelik küçük işletmeler şeklindedir. Organize Sanayi Bölgesi ve Serbest Bölgesi olmayan ilçede, bir adet 1987 yılında kurulan, küçük işletmelerin bulunduğu küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.

İzmir Ticaret Odası'na bağlı olarak faaliyet gösteren 409 işletme ile Ege Bölgesi Sanayi Odası'na kayıtlı 12 işletme ilçenin sanayi ve ticaret hayatını şekillendirmektedir. Bu işletmelerden 9 adedi her iki odaya da kayıtlıdır.

İşletmelerin meslek gruplarına göre dağılımı incelendiğinde, ilk sırayı 89 işletme ile bina yapım onarım grubu almaktadır. Aşağıdaki tablolarda meslek gruplarına göre faal olan işletme sayıları verilmektedir.

| İzmir Ticaret Odasına Bağlı İşletmeler - Meslek Grupları                   | İşletme Sayısı |
|--|----------------|
| Bina Yapım Onarım  | 89             |
| Yapı Kooperatifleri  | 31             |
| Yaş Sebze Meyve Üretim ve Ticareti   | 30             |
| Marketler, Süpermarketler ve Alışveriş Merkezleri                          | 30             |
| Yiyecek İçecek Hizmetleri ve Eğlence Yerleri                               | 15             |
| İç Taşımacılık Hizmetleri  | 13             |
| Mesleki Bilimsel ve Teknik Faaliyetler                                     | 13             |
| Sigorta  | 11             |
| Süt ve Süt Ürünleri  | 10             |
| İnşaat Malzemeleri   | 10             |
| Bankalar, Holding Şirketleri, Menkul Kıymetler, Kefalet Kooperatifleri     | 8              |
| Yakıt ve Madeni Yağlar   | 8              |
| İnşaat Mühendisliği, Endüstriyel Fabrika Danışmanlık ve Proje Faaliyetleri | 7              |

|   |   |
|---|---|
| Balıkçılık ve Su Ürünleri   | 6 |
| Zeytin, Zeytinyağı, Diğer Bitkisel Yağlar ve Temizlik Maddeleri             | 6 |
| Alkollü-Alkolsüz İçecekler ve Tütün Ürünleri İmalat ve Satış Yerleri        | 6 |
| Elektrikli ve Elektriksiz Ev Aletleri                                       | 6 |
| Eğitim  | 6 |
| Mobilya   | 5 |
| Canlı Hayvan, Et ve Et Ürünleri   | 4 |
| Kiralama, Seyahat Acentesi ve Diğer Rezervasyon Hizmetleri                  | 4 |
| Konaklama Yerleri   | 4 |
| Gayrimenkul Faaliyetleri  | 4 |
| Yapı Denetim, Harita, Jeofizik, Diğer Mühendislik ve Araştırma Faaliyetleri | 4 |
| Tahıl, Yem, Hububat ve Bakliyat   | 3 |
| Çiçek, Ev Hayvanları ve Ev Hayvanları Yemleri                               | 3 |
| Ekmek ve İşlenmiş Un Ürünleri   | 3 |
| Gıda ve Tüketim Maddeleri İmalat ve Toptan Ticareti                         | 3 |
| İnsan Sağlığı ve Sosyal Hizmet Faaliyetleri                                 | 3 |
| Orman Ürünleri  | 3 |
| Madencilik  | 3 |
| Kimyasal Maddeler   | 2 |
| Tarımsal Hammadde Aracıları, Pamuk, Tütün ve Baharatçılar                   | 2 |
| Saat ve Mücevher  | 2 |
| Elektrik Teçhizatı  | 2 |
| Gözlükçüler ve Göz Sağlığı Faaliyetleri                                     | 2 |
| Posta ve Kurye Faaliyetleri   | 2 |
| Motorlu Taşıtlar Bakım ve Onarımı   | 2 |
| Bina Dışı Yapıların İnşaatı ve Özel İnşaat Faaliyetleri                     | 2 |
| Mimarlık Faaliyetleri   | 2 |
| Plastik   | 2 |
| Pasta ve Şekerleme  | 1 |
| Tuhafiye  | 1 |
| Giyim Eşyaları İmalat ve Toptan Ticareti                                    | 1 |
| Ayakkabı İmalat ve Toptan Ticareti  | 1 |

|   |   |
|---|---|
| Kozmetik ve Kişisel Bakım Ürünleri  | 1 |
| Halı, Kilim, Duvar ve Yer Kaplamaları                                     | 1 |
| Ev Tekstil Ürünleri   | 1 |
| Güvenlik, Temizlik Faaliyetleri ve Diğer Destek Faaliyetleri              | 1 |
| Fotoğrafçılık, Yayımcılık, Medya ve Sinema                                | 1 |
| Hediyelik Eşya, Spor Malz, Avcılık, Balıkçılık ve Diğer Malların Ticareti | 1 |
| Uluslararası Taşıma ve Antrepo  | 1 |
| Ulaşım Araçları ve Yedek Parçalarının İmalat ve Toptan Ticareti           | 1 |
| Makine Teçhizat Aksam ve Parçaları  | 1 |
| Motorlu Taşıtlar Satışı   | 1 |
| Hırdavat  | 1 |
| Sıhhi Tesisat Malzemeleri   | 1 |
| Demir, Çelik ve Alüminyum   | 1 |
| Metal Kapı ve Pencere   | 1 |
| Geri Kazanım  | 1 |
| Isıtma, Havalandırma ve Tesisat   | 1 |
| Dış Ticaret ve E-Ticaret  | 1 |
| Ahşap Ambalaj Malzeme İmalatı ve Toptan Ticaret                           | 1 |
| Sıvı Pompaları ve Sıvı Elevatörleri İmalatı ve Toptan Ticaret             | 1 |
| Meyve ve Sebzelerin İşlenmesi ve Saklanması                               | 1 |

Seferihisar-İzmir Ticaret Odası ve Ege Bölgesi Sanayi Odası'na Bağlı İşletme Grupları,

Kaynak: [www.izto.org.tr](http://www.izto.org.tr), [www.ebsp.org.tr](http://www.ebsp.org.tr) (2020)

### 2.1.7. Tarihsel Gelişim

4.000 yıllık tarihe ev sahipliği yapmış Seferihisar'da en eski yerleşim yeri olan Teos'un M.Ö. 2000'li yıllarında Akalardan kaçan Giritliler tarafından kurulduğu ve Karyalıların bir kenti olduğu bilinmektedir. Tarih boyunca sırasıyla Lidyalılar, İranlılar, Atinalılar, İspartalılar, İranlılar, Bergama Krallığı, Makedonyalılar, Eski Yunanlılar, Romalılar ve Bizanslıların egemen olduğu bölge, 1084 yılında Selçuklu komutanı Emir Çakabey tarafından alınarak, II. Haçlı Seferi (1147-1149) sonrasında, Sultan Mesut tarafından Selçuklu topraklarına katılmıştır. Romalı komutan Tysaferin'in isminden hareketle "Tysaferin" adı verilmiş olan yerleşim yeri, Atinalıların eline geçince "Tysaferinpolis" ismini almıştır. Tysaferinpolis, Selçuklular tarafından fethedilince, Anadolu'yu

Türkleştirme sürecinde adın “polis” eki kaldırılıp yerine “hisar” eki getirilmiş ve “Tysaferinhisar” olmuştur. Bir zaman Tysaferinhisar olarak kullanılan ad, zamanla “Seferinhisar” a sonra da “Seferihisar” a dönüşmüştür.

Seferihisar Selçuklulardan sonra XIV. yy.da Aydınoğulları ve Osmanlılar, XV. yy.da bir süre Timur İmparatorluğu’nun yönetiminde kaldıktan sonra kesin olarak Osmanlı egemenliğine geçmiştir. Osmanlı toprak bölünüşüne göre has arazi içerisinde bulunan kent, III. Murat’ın annesi Valide Sultan tarafından, Mekke’ye vakfedilmiştir.

Seferihisar ve çevresinde Selçuklular ve Osmanlılar tarafından yaptırılmış eserlerin başlıcaları; Koçibey Mescidi, Gözsüzler Mescidi, Turabiye Camii, Sığacık Camii, Ağa Camii, Yeni Camii ve Hıdırlık Camii’dir. Seferihisar’ın 6 km batısında küçük bir balıkçı yerleşimi olan Sığacık, Selçuklular döneminde yapılmış surlarla çevrilidir. Kaptan Piri Reis’in önerisiyle yapılmış olan Osmanlı Kalesi, XVI. yüzyıldan kalmadır.

15 Mayıs 1919 tarihine kadar Seferihisar’da Rum ve Türk ahali uzun süre birlikte yaşamışlardır. İzmir’in 15 Mayıs 1919 da Yunan işgaline uğramasıyla, işgal yılları başlamış, 11 Eylül 1922’de ilçe Mustafa Kemal Paşa tarafından görevlendirilen Çolak İbrahim Bey önderliğinde kurtarılmıştır. 1920’lerden sonra Seferihisar’ın kıyı kesimlerinde oturan ve çoğunluğunu Rumların oluşturduğu nüfusun Yunanistan’a göçleri ve Yunanistan, Yugoslavya, Bulgaristan, Romanya ve Arnavutluk’ta yaşayan Türk halkın ilçeye yerleştirilmesiyle, bu yıllarda nüfusta büyük bir hareketlilik yaşanmıştır.

## 2.1.8. Cittaslow Olgusu ve Seferihisar

### 2.1.8.1. Cittaslow Felsefesi ve Tarihçesi

Cittaslow Hareketi; küreselleşmenin kentlerin dokusunu, sakinliklerini ve yaşam tarzını standartlaştırmasını ve yerel özelliklerini ortadan kaldırmasını engellemek için kurulmuş, herkes için daha iyi bir hayat düşüncesiyle kentlerin özel ve önemli yönlerini belirlemeyi ve çevrelerinin eşsiz niteliklerini ortaya koymayı amaçlayan bir uluslararası kentler birliğidir. Küreselleşmenin yarattığı homojen mekanlardan biri olmak istemeyen, yerel kimliğini ve özelliklerini muhafaza ederek dünya sahnesinde yer almak isteyen kentlerin katıldığı bu birliğin ortaya çıkış felsefesini oluşturan Yavaş Hareketi (Slow Movement); hızlı modern hayatı eleştiren ve hayatın farklı alanlarında

(yeme biçimi, ekonomik hayat, insanlararası ilişki vs.) modern tüketim kalıplarını dönüştürecek kültürel dönüşümü savunan bir toplumsal harekettir.

Yavaş Hareketi, her ne kadar fast-food kültürünün hegemonyasına karşı bir protesto olarak Yavaş Yemek Hareketi (Slow Food Movement) ile başlamış olsa da "insani düzeyde yavaş" talebi, sadece yeme biçimiyle ilgili bir talep olarak kalmamış; hayatın diğer alanlarını da etkisi altına almıştır. Yavaş Hareketi'nin bir uzantısı olarak ortaya çıkan Cittaslow İtalyanca "Citta (Şehir)" ve İngilizce "Slow (Yavaş)" kelimelerinin birleşmesiyle türetilmiştir ve "Yavaş Kent" anlamında kullanılmaktadır.

Küreselleşmenin en belirgin etkileri kentler üzerinde hissedilmektedir. Küreselleşme, iletişim ve ulaşım teknolojilerinde yaşanan gelişmeler sayesinde dünyayı global bir köy haline getirmiştir. Global Köy, her ne kadar mal ve fikir alışverişi için eşsiz fırsatlar sunuyorsa da, yerel düzeyde bireysellik ve yaratıcılığın boğulmasına yol açmıştır.

Değişim ve yayılma için büyük fırsatlar sunan küreselleşme aynı zamanda yerel toplulukların ayırt edici farklılıklarını, bir topluma ait özellikleri ve karakteristik yapıları ortadan kaldırma eğilimi taşımaktadır. Yani hiçbir topluluğa ait olmayan, kimlik taşımayan sıradan bir model önermektedir. Yeryüzündeki kentlerin çoğunda yaşanan benzer yapılaşma eğilimleri, giderek kentlerin birbirine benzemesine neden olmakta; benzer tasarımlarla, aynı yapı malzemesi ile üretilen, bir bakıma prototip yapılar, kentleri birbirine benzeştirirken, yerel özgünlüklerin belirlediği kent kimliklerini yok etmektedir.

Hıza dayalı kent konseptinin alternatifinin savunulduğu bir yaklaşım biçimi olan Cittaslow, 1999 yılında İtalya'nın Toskana eyaletinin Chianti şehrinde başlatılmıştır. 1999'da Greve in Chianti Belediye Başkanı Paolo Saturnini önderliğinde üç belediye başkanı tarafından kurulan Cittaslow Birliği "Yavaş" felsefesine ve özgünlüklerine sahip çıkan kentlerin bir araya geldiği bir birlik haline gelmiştir.

Küreselleşmenin getirdiği standartlaşmaya karşı gelen kentlerin kendi değerlerine sahip çıkarak kalkınmasını öngören Cittaslow Hareketi, kentlerin yerel yemeklerine, esnafına, kendi gelenek, görenek ve tarihine sahip çıkmasını ve onları koruyarak dünya üzerinde diğer milyonlarca kentten farklı bir noktada bulunmasını ön plana çıkarmaktadır. Cittaslow, sadece kentin tarihsel zenginliklerine sahip çıkmayı değil, bilim ve teknolojiyi kent kalkınmasında en yaygın şekilde kullanmayı, yönetime

katılımı en geniş ve demokratik formlarda gerçekleştirmeyi, bütün bunları gerçekleştirirken, doğayı ve çevreyi korumayı gerektirmektedir.

### 2.1.8.2. Cittaslow Kriterleri

1999 Kasım ayında Orvieto'da hazırlanan sözleşmeyle Cittaslow üyesi olabilmek için kentlerin sahip olması gereken şartlar belirlenmiştir. Bunlardan ilki, kent nüfusunun 50.000'in altında olması gerekliliğidir. Ek olarak, Cittaslow'a üye olan kentlerin, kentin çevre ve kentsel doku kalitesini teknoloji kullanarak iyileştirmek, yerel üreticiler ve tüketiciler arasında iletişimi ve diyalogu teşvik etmek, çevreyi korumak, sürdürülebilir gelişmeyi desteklemek, doğal ve çevre dostu tekniklerle gıda üretimine destek sağlamak gibi aşağıda 7 ana başlık altında listelenen 59 ölçüt ve 3 özel koşulu gerçekleştirmeyi kendine amaçlaması ve bu alanlarda çalışmaya başlaması beklenmektedir.

#### 1. Çevre Politikaları

- *Hava temizliğinin yasa tarafından belirtilen parametrelerde olduğunun belgelenmesi.*
- *Su temizliğinin yasa tarafından belirtilen parametrelerde olduğunun belgelenmesi.*
- *Halkın içme suyu tüketiminin ulusal ortalamayla karşılaştırılması.*
- *Kentsel katı atıkların ayrıştırılarak toplanması.*
- *Endüstriyel ve evsel kompostlamanın desteklenmesi.*
- *Kentsel ya da toplu kanalizasyon için atık su arıtma tesisinin bulunması.*
- *Binalarda ve kamu kullanım alanlarında enerji tasarrufu sağlanması.*
- *Kamunun yenilebilir enerji kaynaklarından enerji üretimi.*
- *Görsel kirliliğin ve trafik gürültüsünün azaltılması.*
- *Kamusal ışık kirliliğinin azaltılması.*
- *Hane başına düşen elektrik enerjisi tüketimi.*
- *Biyoçeşitliliğin korunması.*

## 2. Altyapı Politikaları

- *Kamu binalarına bağlı verimli bisiklet yolları.*
- *Mevcut bisiklet yollarının araç yollarıyla kilometre üzerinden karşılaştırılması.*
- *Metro ve otobüs durakları gibi aktarma merkezlerinde bisiklet park yerleri yapılması.*
- *Özel taşıt kullanımına alternatif olarak eko ulaşım planlanması.<sup>1</sup>*
- *Engellilere yönelik mimari engellerin kaldırılması.*
- *Aile hayatı ve hamile kadınlar için girişimler.<sup>2</sup>*
- *Sağlık hizmetlerine onaylanmış ulaşılabilirlik.*
- *Kent merkezlerinde malların sürdürülebilir dağıtımı.<sup>3</sup>*
- *Şehir dışında çalışan şehir sakinlerinin oranı.*

<sup>1</sup> Elektrikli otobüs, dik yokuşlarda yürüyen merdivenler vb.

<sup>2</sup> Kent merkezlerinde ve/veya hastanelerde hamileler için özel park yeri ayrılması gibi.

<sup>3</sup> Tarihi kent merkezlerinde mal dağıtımı için havayı kirleten araçlar yerine elektrikli veya motorsuz taşıtlar gibi kirlilik yaratmayan taşıtların tercih edilmesi.

## 3. Kentsel Yaşam Kalitesi Politikaları

- *Kentin direnci için planlama. [1]*
- *Kente ait değerlerin iyileştirilmesi, kent merkezlerinin ve kamu binalarının değerlerinin artırılması için programlar. 4*
- *Verimli bitkiler ve meyve ağaçları kullanılarak sosyal yeşil alanların iyileştirilmesi ve/veya oluşturulması.*
- *Kentsel yaşanabilirliğin artırılması.<sup>5</sup>*
- *Marjinal alanların tekrar değerlendirilip kullanılması.*
- *Vatandaşlara ve turistlere yönelik interaktif hizmetlerin geliştirilmesinde bilgi ve iletişim teknolojilerinden faydalanılması.*
- *Sürdürülebilir mimari için hizmet masası oluşturulması.<sup>6</sup>*
- *Kentin internet ağına sahip olması.<sup>7</sup>*

- *Kirleticilerin izlenmesi ve azaltılması.<sup>8</sup>*
- *Tele çalışmanın geliştirilmesi.<sup>9</sup>*
- *Kişisel sürdürülebilir kentsel planlanmanın teşviki.<sup>10</sup>*
- *Sosyal altyapıyı desteklemek.*
- *Kamusal sürdürülebilir kentsel planlamanın teşviki.<sup>11</sup>*
- *Kent içindeki kullanışlı yeşil alanların verimli bitkiler ile değerlendirilmesi.*
- *Yerel ürünlerin ticarileşmesi için alanların yaratılması.*
- *Atölyelerin korunması ve değerlerinin artırılması – doğal/yerel alışveriş merkezlerinin yaratılması.<sup>12</sup>*
- *Yeşil alanlarda kullanılan beton miktarı.<sup>13</sup>*

<sup>4</sup> *Sokak mobilyaları, turizm levhaları, kentsel peyzaj ve korunması.*

<sup>5</sup> *Kentin daha yaşanabilir olması için çalışmalar yapmak. Örnek olarak işe gidiş ve çıkış saatlerinde oluşan trafik sıkışıklığını azaltmak için okulların veya kamu kurumlarının mesai saatlerini kaydırmak. İş yerlerinde kreş açılmasını teşvik etmek de örnek verilebilir.*

<sup>6</sup> *Biyomimari vb.*

<sup>7</sup> *Fiber optik, kablosuz sistemler.*

<sup>8</sup> *Gürültü, elektrik sistemleri vb.*

<sup>9</sup> *Bilgisayar bağlantısıyla evden çalışma.*

<sup>10</sup> *Pasif ev vb.*

<sup>11</sup> *Pasif ev vb.*

<sup>12</sup> *Tarihi kent merkezlerinde yer alan geleneksel kasap, fırın, bakkal vb. dükkanların desteklenmesi.*

<sup>13</sup> *Metre küp olarak.*

[1] *Kentlerin çağımızda karşılaştığı krizlere karşı dirençlerini arttırmak Cittaslow hareketinin odak noktalarından biri haline gelmiştir. Bu amaçla gerçekleştirilebilecek projeler yerel yönetimlerin yaratıcılıklarına bağlıdır. Bir fikir vermesi açısından aşağıdaki örnekler dikkate alınabilir.*

- *Kamu binaların enerji tüketimini azaltmak ve özel binaların tüketimlerin azaltılmasını teşvik etmek.*
- *Yerel yenilenebilir enerji kaynaklarına ulaşabilirliği çoğaltıp, içilebilir suyun gereksiz kullanımını azaltmak.*
- *Petrol bazlı ürünlerin kullanımını azaltmak.*
- *Yerel kompostlamayı teşvik etmek.*
- *Verimli bitkiler dikmek (ceviz, elma, fındık, akça ağacı – karbon emisyonu emen yerel bitkiler).*
- *Yerel yiyecek üretimini teşvik etmek.*
- *Üretim/dağıtım zincirini kısaltabilmek için her ekonomik sektörde yerel üretimi teşvik etmek.*
- *Permakültür ilkelerini benimsemek.*
- *Kentin kendine yeterliliğini göz önüne almak (Örneğin kentin bağımlı olduğu sistemlerden birinin durması sonucu alternatife sahip olup olmaması. Ulaşım sisteminin bir arıza sonucu birkaç gün durmasının kentin geneline olan etkisinin azaltılmasına yönelik çalışmalar gibi.*
- *Mevcut kriz temalarında çözümlerinin tartışılmasını teşvik etmek ve sonuçları plan haline getirmeden halka sunarak düşüncelerini değerlendirmek. Halkın aktif katılımı çok önemli, bu sayede insanların gruplar oluşturarak toplumun kalanının farkındalıklarının artırılmasında aktif olarak çalışabilir. Günümüzdeki baskın hayat tarzının insan psikolojisinde gösterdiği etki hafife alınmamalı.*

#### 4. Tarımsal, Turistik, Esnaf ve Sanatkarlara Dair Politikalar

- *Agroekolojinin geliştirilmesi.<sup>14</sup> [2]*
- *El yapımı ve etiketli veya markalı esnaf/sanatkâr ürünlerinin korunması.*
- *Geleneksel iş tekniklerinin ve zanaatların değerinin artırılması.*
- *Kırsal bölgede yaşayanların hizmetlere erişimini artırarak kırsal bölgelerin değerini arttırmak.<sup>15</sup>*

- *Kamuya ait restoranlarda (okul kantinleri, aş evleri vb) yerel, mümkünse organik ürünlerin kullanılması.<sup>16</sup>*
- *Kişisel kullanımda ve yemek sektöründe tat eğitimlerinin verilmesi ve mümkünse organik yerel ürünlerin kullanılmasının teşvik edilmesi.*
- *Yerel ve geleneksel kültürel etkinliklerin korunması ve değerlerinin artırılması.*
- *Otel kapasitelerin artırılması.<sup>17</sup>*
- *Tarımda GDO kullanımının yasaklanması.*
- *Önceden tarım için kullanılmış alanların kullanımı hakkındaki imar planları için yeni fikirlerin varlığı.*

<sup>14</sup> *Yerel ürünlerin sertifikalandırılması, kültür müzeleri kurulması.*

<sup>15</sup> *Bölgedeki halkının hizmetlere ulaşımını arttırmak.*

<sup>16</sup> *Mümkünse yerel organik ürünlerin kullanılması. Okul kantinleri vb.*

<sup>17</sup> *Yatak sayısının nüfusa yıllık oranının değerlendirilmesi.*

[2] *Agroekoloji'den kastedilen tarımda ekolojik prensiplerin uygulanması. Bu bağlamda asıl amaç kimyasal ürünlere ve fosil yakıtlara mümkün olduğunca az bağımlı bir "agrosistem" oluşturmak. Bu metotlar ziraatın iklim değişikliklerine adapte olmasını sağlar, su ihtiyacını %30 azaltır ve enerji giderlerini %60 indirir. Güney Afrika gibi bazı örneklerde gelirin altıya katlandığı gözetlenmiştir. (Kaynak: Oliver De Shutter, "Agroecology UN Report", 2011). Birleşik Milletler Gıda ve Tarım Örgütü de son 50 yılda dramatik bir şekilde artan gıda talebini karşılamak için endüstriyel makinelerin kullanılarak üretimin artırıldığı "Yeşil Devrimi" eleştirmeye başladı. Bu yoğun üretimden bize miras olarak; çevre kirliliği, biyoçeşitliliğin kaybı ve toprağın fakirleşmesi kalmıştır. Yoğun, kimyasal madde kullanılan ve mono kültür (tek türün kullanıldığı) tarım sınırlandırmalı ve rastgele kaynak sömürmeyi terk etmeliyiz. Küçük boyutlu tarımı ve sebze bahçelerinin değerlerini arttırmalı ve tarım koruma metotlarını tekrar canlandırmalıyız. Bunlar arasında toprağın çok derinine inmeden yapılan tarım, yer örtücü bitkilerin sürekli mevcudiyetini sağlamak, tarımdan kalan organik artıkları toprakta bırakmak, ekini belirli aralıklarla değiştirerek toprağa doğal zenginlik kazandırmak, sulama sistemlerini verimli ve dikkatli bir şekilde kurarak su tüketimini azaltmak, gübre kullanımını sınırlandırmak düşünülebilir.*

## 5. Misafirperverlik, Farkındalık ve Eğitim İçin Planlar

- *İyi karşılama.<sup>18</sup>*
- *Esnafın ve operatörlerin farkındalıklarını arttırmak.<sup>19</sup>*
- *Yavaş güzergahların mevcut olması.<sup>20</sup>*
- *Önemli yönetsel kararlara tabandan tavana katılım sürecini sağlayacak aktif tekniklerin benimsenmesi.*
- *Eğitmciler, yöneticiler ve çalışanların Cittaslow temaları hakkında sürekli eğitim görmesi.*
- *Sağlık eğitimleri.<sup>21</sup>*
- *Yöre halkına Cittaslow'un anlamı hakkında sistematik ve kalıcı eğitim vermek.*
- *Cittaslow üzerine yerel yönetim ile çalışan derneklerin aktif varlığı.*
- *Cittaslow kampanyalarının desteklenmesi.*
- *Cittaslow logosunun internet sayfasında ve antetli kâğıt üzerinde kullanımı.*

<sup>18</sup> Kenti ziyaret edenlere yönelik çalışacak bir karşılama/tanıtım görevlisinin belirlenmesi, görevlendirilmiş kişilerin eğitimi, yönlendirme levhaları, ziyaretçilere uygun altyapı olanakları ve tanıtım ofisleri gibi bu alanda çalışan noktaların mesai saatlerinin düzenlenmesi.

<sup>19</sup> Fiyatların ve tarifelerin açık bir şekilde sergilenmesi.

<sup>20</sup> Basılı olarak veya internet sayfasında ve web üzerinde.

<sup>21</sup> Obezite, diyabet vb. sorunlara yönelik çalışmalar.

## 6. Sosyal Uyum

- *Azınlıklara yönelik ayrımcılığa karşı çalışmalar yapılması.*
- *Farklı etnik kökene sahip insanların aynı mahallede yaşamaları.<sup>22</sup>*
- *Engelli kişilerin entegrasyonu.*
- *Çocuk bakımının desteklenmesi.*
- *Genç neslin istihdam durumu.*
- *Yoksulluk.*

- *Toplumsal ortaklıklar/sivil toplum kuruluşlarının mevcudiyeti.*
- *Farklı kültürlerin entegrasyonu.*
- *Politikaya katılım.*
- *Belediyenin kamu konut yatırımı.*
- *Gençlik faaliyetlerinin yürütüldüğü bir alanların ve bir gençlik merkezinin mevcudiyeti.*

<sup>22</sup> Azınlıkların veya farklı etnisiteye sahip kesimlerin yaşadıkları mahallelerde yaşayan insanların yerleşim yoğunluğu değerlendiriliyor. Örneğin şehrin "normal" bir mahallesinde kilometrekare başına 100 kişi düşerken şehrin "etnik" mahallesinde 300 kişi düşmesi, yerel yönetimin entegrasyon konusunda başarısız olduğu anlamına geliyor ve adayentin bu kriterden düşük puan almasına neden oluyor.

## 7. Ortaklıklar

- *Slowfood aktiviteleri ve kampanyaları için destek sağlamak.*
- *Doğal ve geleneksel yiyecekleri Slowfood veya diğer kurumlar ile desteklemek.*
- *Eşleştirme projelerini desteklemek ve geliştirmekte olan ülkelerin Cittaslow ve Slowfood felsefelerinin yayılmasını da sağlayacak şekilde gelişmeleri için işbirliği yapmak.*

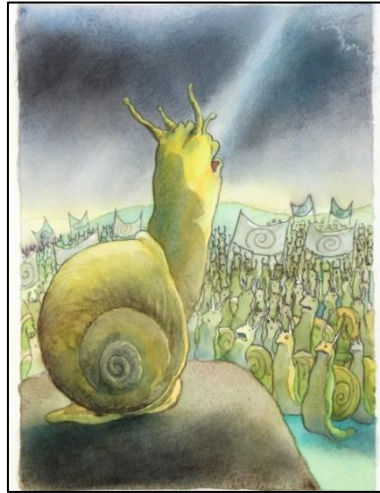
## Özel Koşullar

- *Cittaslow eylem-kimlik kampanyası için gerekliliklerin karşılanması.*
- *Slow Food Presidia'nın desteklenmesi ve oluşturulması.*
- *Üye kentlerin resmi yazışmalarında Cittaslow amblemini kullanması ve internet sitelerine Cittaslow felsefesini içeren bir bölüm koyması.*

### 2.1.8.3. Seferihisar Başvuru Süreci

Seferihisar ilçesinin Cittaslow süreci; Belediye Başkanı Mustafa Tunç Soyer'in girişimleriyle, 17 Haziran 2009 tarihinde Cittaslow'un merkezi İtalya'ya yapılan başvuruyla başlamıştır. Kentte Cittaslow çalışmalarının yürütülmesini üstlenen Seferihisar Belediyesi'nin birliğe başvurma amacının; "özellikle Ege kıyılarında kendini gösteren çarpık kentleşme, betonlaşma, sıradanlaşma ve standartlaşmaya karşı kentin kendi yolunu çizebilmesi; kentin geleceğinin garanti altına alınarak yaşanan politik çalkantılardan, gelgitlerden bağımsız bir şekilde, sanayileşmeden, çirkinleşmeden, güzelleşerek geleceğe doğru emin adımlarla ilerletilmesi" olduğu belirtilmektedir.

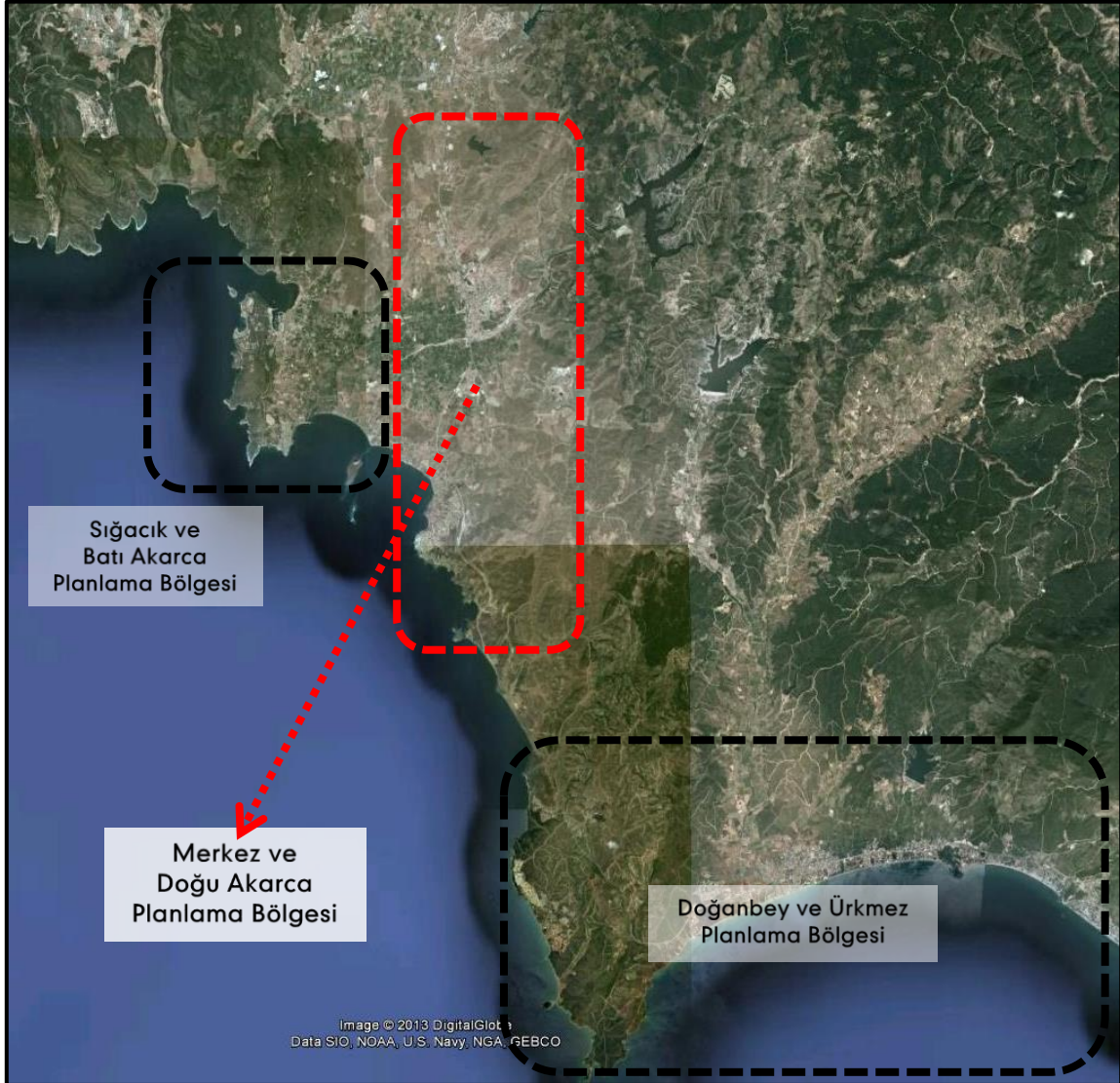
Cittaslow Uluslararası Tüzüğü'ne uygun şekilde yapılan başvuru sonrasındaki süreçte ilçe, Cittaslow üyeliği için geçmiş dönemde gereken 59 kriter çerçevesinde değerlendirilerek bu kriterlerin yüzde 70 uygunlukla sağladığının tespit edilmesinin ardından, 28 Kasım 2009 tarihinde birliğe kabul edilmiştir. Üyelik sürecinin tamamlanması sonrası Seferihisar Belediyesi Cittaslow kriterlerinin tamamını gerçekleştirmek (dolayısıyla kentsel yaşam kalitesini geliştirmek) amacıyla kapsamlı çalışmalara başlamıştır. Bu çalışmalar çevre çalışmaları, altyapı çalışmaları, şehir kalitesinin artırılmasına yönelik çalışmalar, yerel ürünlerin ve üretimin desteklenmesine yönelik çalışmalar, misafirperverlik çalışmaları, farkındalık çalışmaları, slow food faaliyetlerine ve projelerine destek çalışmaları ana başlıkları/ilkeleri altında halen yürütülmektedir.



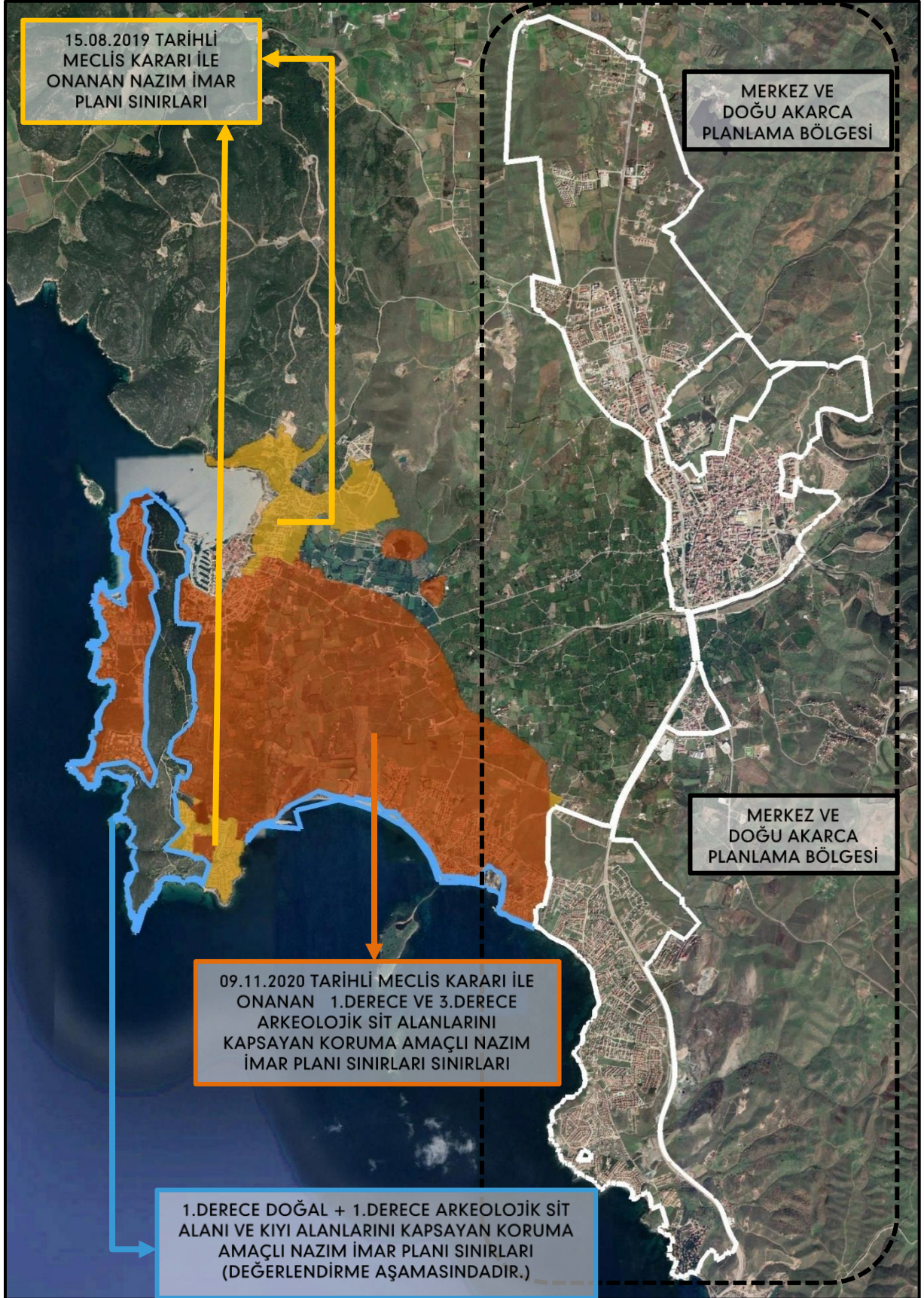
## 2.2. Planlama Alanına Bakış

### 2.2.1. Alanın Konumu

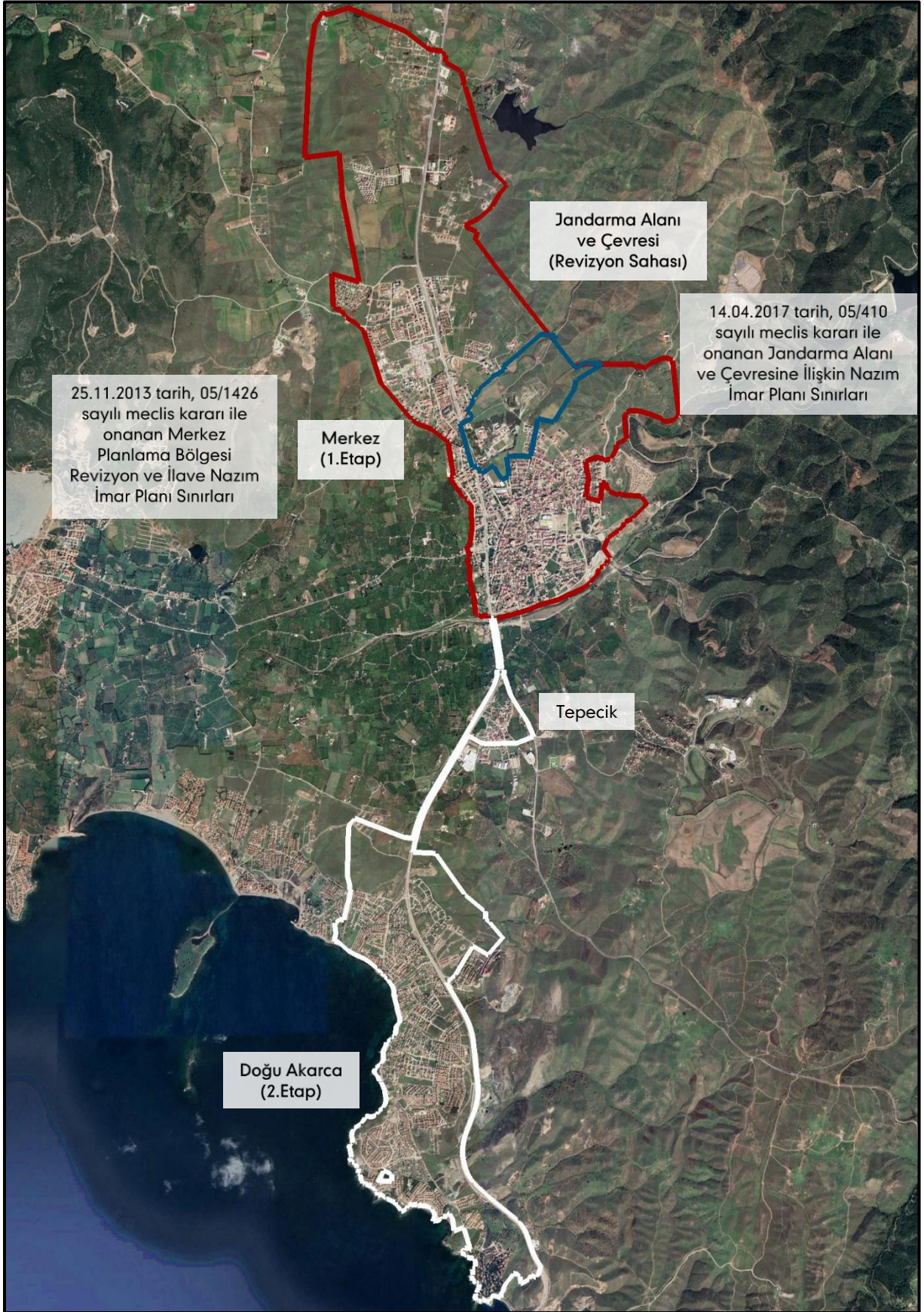
Planlama alanını içine alan; Seferihisar Merkez ve Doğu Akarca Planlama Sahası; denizden 5 km. içeride yer alan 824 hektarlık **İlçe Merkezi** ile güneyinde konumlu 23 hektarlık **Tepecik** ve denize bitişik konumlu **Akarca Mevkii'nin** 368 hektarlık doğu bölümünü kapsamaktadır. Toplam 1.220 hektar yüzölçümüne sahip saha; kuzeyden Seferihisar İlçesi'ne bağlı Düzce Mahallesi Yerleşim Merkezi ile tarım arazileri, mera vasıflı araziler ve boş alanlar, güneyden askeri alanlar, güney batıdan Ege Denizi, diğer yönlerden ise tarım arazileri, makilik-fundalık alanlar ve kullanılmayan boş alanlar ile çevrelenmektedir.



Seferihisar Psnlama Planlama Bölgesi'nin Konumu



Merkez ve Doğu Akarca Planlama Bölgesi'nin Konumu



Merkez ve Doğu Akarca Planlama Bölgesi, 1. Etap ve 2. Etap Planlama Sahaları'nın Konumu

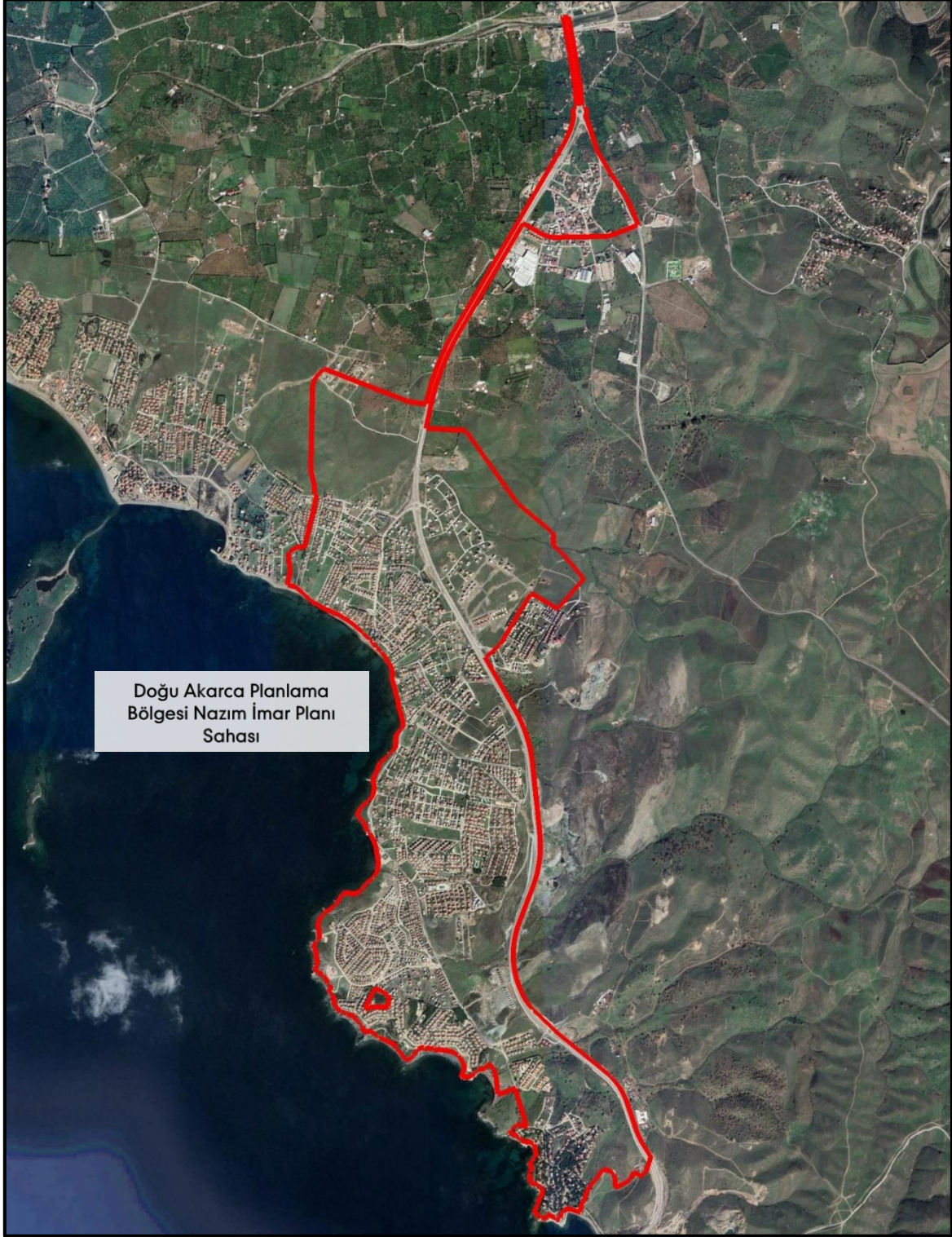
Seferihisar Merkez ve Doğu Akarca Planlama Sahası kendi içinde 2 Etapta değerlendirilmiş, 824 ha'lık yüzölçümüne sahip ilçe merkezini kapsayan Seferihisar Merkez Planlama Bölgesi 1. Etap, 23 ha'lık yüzölçümüne sahip Tepecik ile 368 ha'lık yüzölçümüne sahip Akarca'dan oluşan yaklaşık 391 hektarlık Seferihisar Doğu Akarca Planlama Sahası ise 2. etap planlama çalışmalarına konu edilmiştir.

1. Etap çalışması olarak ele alınan ve Çolakibrahim, Turabiye, Camikebir Mahalleleri yerleşimleri ile Hıdırlık Mahallesi'nin kuzey, Düzce Mahallesi'nin ise merkezi dışında kalan güney bölümünü kapsayan alan için hazırlanmış Seferihisar Merkez Planlama Bölgesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.11.2013 tarih, 25/1426 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 1. Etap plan sahası sınırları dahilinde, Seferihisar Jandarma Muhabere Eğitim Tabur Komutanlığı'na ait Askeri Güvenlik Bölgesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 78 hektarlık alan, Jandarma Genel Komutanlığı'nın 29.11.2016 tarih 4220-1976269-16/Loj.Ks. sayılı yazısı ve ekinde belirtilen hususlar doğrultusunda Nazım İmar Planı Revizyonuna konu edilmiş olup, söz konusu Jandarma Alanı ve Çevresine İlişkin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 tarih, 05.410 sayılı kararı ile 03.05.2017 tarihinde onanmıştır.

2. Etap çalışması olarak ele alınan ve işbu plan çalışmalarına konu olan "Doğu Akarca Planlama Bölgesi" ise, Tepecik Mahallesi Yerleşimi'nin Merkezi ve Akarca Mevkii olarak tabir edilen kısmı ile Hıdırlık Mahallesi'nin arkeolojik sit statüsü dışında kalan güney-doğu kesimini içine alan, yaklaşık 391 ha'lık alanı kapsayan; **İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu**, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2017 tarih, 05.795 sayılı kararı ile 03.10.2017 tarihinde onanmıştır. Ancak söz konusu nazım imar planı ve revizyonu ile nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanmış olan uygulama imar planı'nın iptali talebiyle açılan davada T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Dolayısıyla mahkeme kararı ile planların iptal olması sonrası plansız kalan alanda; planlı gelişmenin sağlanması ve üst ölçek plan kararlarına uygun olarak alt ölçek planların üretilmesi amacıyla nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması hasıl olmuştur. İşbu rapora konu nazım imar planında kararlar, mahkeme kararı ile

iptal edilen İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu'nun; mahkemenin iptal gerekçeleri ve güncel mevzuat hükümleri doğrultusunda revize edilmesi ile oluşturulmuştur.



Planlama Sahası'nın Konumu

## 2.2.2. Mevcut Durum Analizi

Seferihisar Doğu Akarca Planlama Sahası kapsamında, parsel bazında yapılan güncel ve detaylı arazi çalışmaları neticesinde alanın mevcut kullanımına ilişkin verilere ulaşılmıştır. Buna göre;

### 2.2.2.1. Konut Alanları

390.16 hektarlık büyüklüğe sahip Planlama Sahası'nda yaklaşık 5.6 hektarlık yerleşik konut alanı yer almakta olup, bu değer tüm alan kullanımının %1.43'üne tekabül etmektedir.

Yılın tüm zamanlarında ikamet eden yerleşik nüfusu barındıran konut alanları, Tepecik Mahallesi Merkezi'nde bulunmakta ve genellikle ayırık ve serbest (bitişik/ayırık ikiz) nizamda inşa edilmiş, 2 katlı yapılardan oluşmaktadır.

Alanın güneyinde yer alan Akarca Mevkii ise daimî yerleşik nüfusu barındırmayan, ikinci konut alanlarından oluşmaktadır. Yalnızca yaz aylarında ikinci konut olarak kullanılan bu alanlar, Turizm-Konut Alanları olarak, "Kentsel Çalışma Alanları" başlığı altında detaylandırılmıştır.

### 2.2.2.2. Kentsel Çalışma Alanları

Seferihisar Doğu Akarca Planlama Sahası tümelinde kentsel çalışma alanları olarak belirlenen kullanımlardan; ticaret alanları 0,55 hektarlık, turizm-konut alanları (ikinci konut alanı) 96.9 hektarlık, idari kurum alanı 0,02 hektarlık, tarım ve hayvancılık tesis alanı 0,85 hektarlık alansal büyüklüğe sahiptir.

Planlama sahasında toplam alanın %0.14'ünü oluşturan ticaret alanları, Akarca Mevkii'nde, genellikle deniz kenarı kesiminde yer almakla birlikte, düzenli bir aks boyunca gelişme göstermemiştir. Gündelik ihtiyaçları karşılamaya yönelik olarak kullanılan marketler ile cafe ve restoranların oluşturduğu ticaret alanları dışında, alanda organize olmuş bir ticaret bölgesi yer almamaktadır.

Tepecik Mahallesi Merkezi dışında, Akarca Mevkii'ndeki yapılaşmaların büyük bölümü, özellikle İzmir'de ikamet edenler tarafından yazlık olarak kullanılan Turizm-

Konut Alanları (İkinci Konut Alanları)'ndan oluşmaktadır. Bu alanlar tüm alan kullanımının %24.84'üne tekabül etmektedir.

Tepecik Mahallesi Merkezi'nde yer alan Tepecik Mahalle Muhtarlığı alanın tek kamu hizmet alanıdır.

Ayrıca ilçe ekonomisinin temelini oluşturan tarımsal faaliyetlerin uzantısı olarak alanda bir adet tarım ve hayvancılık tesis alanı bulunmaktadır.

#### **2.2.2.3. Turizm Alanları**

Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi ile Doğanbey ve Ürkmez Planlama Bölgesi'ne nazaran turistik tesis açısından fakir olan planlama alanında yer alan turizm tesis alanları toplam alanın %0,19'unu, günübirlik tesis alanları ise %0,01'ini oluşturmaktadır.

#### **2.2.2.4. Sosyal Altyapı Alanları**

Seferihisar Doğu Akarca Planlama Sahası, alanın Seferihisar İlçe Merkezi'ne yakınlığı ve özellikle yaz aylarında kullanılan bir bölge olması sebebiyle sosyal atyapı olanakları açısından fakirdir. Sosyal atyapı alanı olarak yalnızca eğitim alanları ve ibadet alanları bulunmaktadır.

Yerleşik nüfusun ikamet ettiği Tepecik Mahalle Merkezi'nde yer alan Tepecik İlkokulu ve Murat Ersoy Anaokulu planlama sahasının eğitim alanları, Tepecik Mahalle Merkezi'nde konumlu Tepecik Camii ile Akarca Mevkii'nde konumlu Sarem ve Zümrütevler Camii planlama alanının dini tesisleridir.

#### **2.2.2.5. Açık ve Yeşil Alanlar**

Seferihisar Doğu Akarca Planlama Sahası içerisinde halihazırda düzenlenerek halkın kullanımına sunulmuş yalnızca 0,38 hektarlık park/yeşil alan yer almakta ve bu alanlar toplam alanın %0,10'sini oluşturmaktadır.

Dikili alanlar, kumsallar ve boş alanlar planlama alanının diğer açık alanlarındandır.

Planlama sahasında, üzerinde zeytin ve narenciye ağaçları yer alan toplam 6,1 hektarlık dikili alan bulunmaktadır.

Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafı planlama sahası haricinde bırakılmasına rağmen alanın Akarca Mevkii'nde bulunan 0,15 hektarlık kesimi halihazırda kumsal olarak kullanılmaktadır.

Arazi çalışmaları ile tespit edilen kullanımlar dışında planlama alanının %40.26'sı gibi çok büyük bir yüzdesi halihazırda boştur. Boş olan söz konusu parsellerin yüzölçümü toplamı 157.061 hektardır.

#### **2.2.2.6. Teknik Altyapı Alanları**

Önemli ulaşım aksları, arazi kullanımı içerisinde %30'lık pay sahibidir. Bu yollardan İzmir-Kuşadası Karayolu kuzey-güney istikametinde planlama sahasının içinden geçmekte olup, 1. derece taşıt yolu hüvviyetindedir. Söz konusu il yolu Tepecik Mahalle Merkez Yerleşimi'nin doğusunda Doğanbey'e ulaşımı sağlayan Kavakdere Caddesi ile kesişmektedir. Her iki yol da Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün yetki ve denetimindedir.

Söz konusu taşıt yolları dışında alandaki diğer önemli taşıt aksları;

- Tepecik Mahalle Merkezi'nde; Tepecik Caddesi,
- Akarca Mevkii'nde; Tuzla Caddesi ile Akarca Caddesi - 1552 Sokak Aksı'dır.

Planlama sahasında taşıtlardan tamamen arındırılmış önemli yaya aksları bulunmamaktadır.

Seferihisar Doğu Akarca Planlama Sahası içerisinde pek çok dere yer almakta olup, dere yatakları yaklaşık 2 hektarlık alansal büyüklüğe sahiptir. Planlama sahasının doğusundaki dağlık arazilerden doğan dereler, Akarca Mevkii'nden denize dökülmekte, dolayısıyla doğu-batı istikametinde uzanmaktadır.

Planlama sahasının %0.52'sini oluşturan söz konusu dereler, kuzeyden-güneye sırasıyla; Söğütçük Deresi, Akarca Deresi, Kurt Deresi ve Karaağaç Deresi'dir.

Yapılan detaylı analiz çalışmaları neticesinde tespit edilerek, yukarıda detaylarıyla anlatılmış olan Seferihisar Doğu Akarca Planlama Sahası'nın sahip olduğu tüm arazi kullanımların alansal büyüklükleri ile oranları aşağıdaki tabloda verilmektedir.

| MEVCUT ARAZİ KULLANIM TÜRLERİ      | ALAN (m <sup>2</sup> ) | ORAN           |
|------------------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Konut Alanları</b>              |                        |                |
| · Konut Alanı                      | 55.931                 | 1,43%          |
| <b>Kentsel Çalışma Alanları</b>    |                        |                |
| · Ticaret Alanı                    | 5.506                  | 0,14%          |
| · Turizm - Konut Alanı             | 968.970                | 24,84%         |
| · İdari Kurum                      | 245                    | 0,01%          |
| · Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı | 8.469                  | 0,22%          |
| <b>Turizm Alanları</b>             |                        |                |
| · Turizm Alanı                     | 7.230                  | 0,19%          |
| · Günöbirlik Tesis Alanı           | 499                    | 0,01%          |
| <b>Sosyal Altyapı Alanları</b>     |                        |                |
| · Anaokulu Alanı                   | 387                    | 0,01%          |
| · İlkokul Alanı                    | 3.581                  | 0,09%          |
| · Spor Alanı                       | 3.256                  | 0,08%          |
| · Sosyal Tesisi Alanı              | 7.373                  | 0,19%          |
| · İbadet Alanı                     | 6.187                  | 0,16%          |
| <b>Açık ve Yeşil Alanlar</b>       |                        |                |
| · Park ve Yeşil Alan               | 3.812                  | 0,10%          |
| · Mezarlık Alanı                   | 3.643                  | 0,09%          |
| · Dikili Alan                      | 61.313                 | 1,57%          |
| · Kumsal-Plaj                      | 1.521                  | 0,04%          |
| · Boş Parseller                    | 1.570.610              | 40,26%         |
| · Taşıt ve Yaya Yolu               | 1.171.744              | 30,03%         |
| · Su Yüzeyi (Dere)                 | 20.460                 | 0,52%          |
| · Trafo                            | 813                    | 0,02%          |
| <b>TOPLAM</b>                      | <b>3.901.550</b>       | <b>100,00%</b> |

Arazi Kullanım Durumu

### 2.2.3. Alanın Jeolojik Yapısı ve Depremselliği

Yürütülen İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere; Seferihisar Doğu Akarca Planlama Bölgesi'nin içinde yer aldığı Seferihisar Merkez ve Doğu Akarca Planlama Sahası'na yönelik hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 17.07.2013 tarihinde onaylanmıştır. Bununla beraber, Doğu Akarca Planlama Sahası içerisinde kalan 409 ada 15 parselde yer alan 33.5 ha'lık alana esas hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 27.06.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Yapılan söz konusu bilimsel çalışmalar doğrultusunda, planlama alanının "Yerleşime Uygunluk Durumu" şu şekildedir;

#### Önlemlen Alan 2.1. (Öa-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar):

Bu alanlar 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmekte olup, bu alanlarda;

- Filiş, serpantin, çört, kireçtaşı gibi kaya ortamların yamaçlarında eğim yer yer %20-30-40 arasına ulaşmaktadır. Çalışma sahasında mevcut durum itibari ile heyelan, kaya düşmesi gibi kütle hareketleri beklenmemektedir.
- Saha içerisinde eğim %40 gibi yüksek değerlere yer yer ulaşmaktadır. Eğimin yüksek olduğu alanlarda kazı şevlerinin uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunması, yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılması gereken kumtaşı-şeyl ardalardan oluşan filişlerin mühendislik parametrelerinin projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı araştırılması,
- Planlama öncesi yapılacak olan zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının niteliğine göre inceleme alanındaki tüm şevlerin stabilite analizleri yapılarak, güvenli şev yüksekliği ve açısının belirlenerek şevin traşlanması, şevin kademelendirilmesi, şev açısının düşürülmesi vb. yöntemlerle stabilite sorunu yaratacak olan şevlere gerekli önlemlerin alınması,
- Planlama öncesinde alanın jeomorfolojik yapısının düzenlenmesi,

- Dik ve çukur gibi zıt morfolojik yapıların eğim düzenlemesi sırasında tıraşlanan şevlerden çıkan malzemenin dolgu malzemesi olarak bina temellerine serilmemesi,
- Şevlerin, oluşacak stabilite problemlerine karşı açıkta bırakılmadan tekniğine uygun olarak istinat yapılarıyla desteklenmesi,
- Bina temellerinin dolguya taşıtırılmaması gerekmektedir.

### Önlemler Alan 5.1. (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Alan genelinde gözlenen bu alanlar 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 sembolü ile gösterilmekte olup, Kuvaterner yaşlı (Qal) alüvyonel malzemenin sıvılaşma, oturma, taşıma gücü sorunlarını bir bütün olarak bünyesinde barındırması nedeniyle bu alanlarda;

- Alüvyon kesimlerde yer alan kuyuların genelinde yeraltısuyu seviyesi genellikle 9-10 metre civarındadır. Filiş dışında kalan birimlerdeki sıvılaşabilir zonların varlığı gözönüne alınmalı, sıvılaşma ve sıvılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına karşı yapı güvenliğini sağlamak amacıyla uygun bulunan zemin iyileştirme önlemleri uygulanmalıdır.
- Zemin profilinde yer alan litolojilerin oturma, taşıma gücü kaybı vb. Riskleri belirlenerek, yapı güvenliği açısından gerekli temel tasarım önlemleri alınmalıdır.
- Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik birimler tercih edilmeli; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek uygun temel tipi seçilmelidir.
- Alüvyon birimi yanal ve düşey yönde farklı davranışlara sahip litolojik değişimler gösterebileceğinden, yapı temellerinin aynı birim içerisinde kalmasına özen gösterilmeli; temel sistemi yapıdaki olası oturmaların üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.
- Gerek yüzey suları gerekse yer altı suyunun olumsuz etkilerine karşı gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.

- Bölgenin depremselliği proje aşamasında dikkate alınmalı, olası depremin gerek yapı gerekse zemin üzerinde yaratacağı taşıma gücü kaybı, sıvılaşma vb deformasyonlar gibi olumsuz etkileri projelendirme çalışmasında göz önüne alınacağı gibi, yapıların performansını deprem sonrasında da devam ettirmesini sağlayacak, yatay ve düşey deplasmanlar ile deprem kuvvetlerinin sönümlenmesine yönelik temel ve statik proje tasarım önlemleri geliştirilmelidir.
- Gerek yapının statik projesine gerekse temel tipine ve önlem projelerine ait parametreleri ve uygun temel derinliğini belirlemek için zemin ve temel etüt raporu düzenlenmeli; bu etüt çalışmasında zemin profilinde yer alan birimlerin oturma, sıvılaşma, taşıma gücü açısından yaratabileceği riskler irdelenerek yapı güvenliği açısından gerekli temel tasarım önlemleri alınmalıdır.
- Bu alanlardaki doğal drenaj korunmalı; alanın doğal drenajının korunması ve derelerin taşkın potansiyelinin belirlenmesi açısından planlama öncesinde DSİ görüşü alınmalı, görüşte belirtilen önlem ve önerilere hassasiyetle uyulmalıdır.
- Bölgede yapılacak tüm yapılarda Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ile diğer ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine uyulmalıdır.

### Uygun Alanlar-2 (Kaya Ortamlar)

Kaya birimlerin yer aldığı, eğimin düz ve düze yakın (% 0- 20 arasında) olduğu, taşıma, şişme oturma gibi mühendislik sorunlarının beklenmediği alanlar için Uygun Alan-2 değerlendirilmesi yapılmış olup, bu alanlar 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında UA-2 sembolü ile gösterilmektedir. Bu alanlarda;

- Her bina için parsel bazında zemin etüdü yapılmalı, ayrıntılı zemin tanımlamalarında, uygun temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.
- Yapılaşma aşamasında yapılacak olan bina temellerinin üst kesimdeki nebati toprak malzeme kaldırıldıktan sonra temelin filiş birimi içerisine oturtulması bina emniyeti açısından önem arz etmektedir.

#### 2.2.4. Alanın Planlama Süreçleri

Seferihisar Doğu Akarca Planlama Sahası; günümüze dek geçen süreçte plan yapma/onama yetkisi bulunan kurumlar tarafından hazırlanarak onanan ve halen yürürlükte olan/olmayan planlama çalışmalarına konu olmuştur. Bu çalışmalar üst ölçekli ve alt ölçekli planlama çalışmaları olmak üzere iki ana grupta toplanabilir;

- **Üst Ölçekli Planlar (1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı)**

- İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.
- İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.
- İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır.

\*\* Planlama sahası, yürürlükte olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda L17 paftasında kalmakta olup kullanım kararları "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Tercihli Kullanım Alanı"dır.

- **Üst Ölçekli Planlar (1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planları)**

- Seferihisar- Dilek Yarımadası Çevre Düzeni (İlave Revizyon) İmar Planı 12.02.2002 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.
- İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararıyla uygun görülerek 08.10.2012 tarihinde onaylanmıştır.

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nın 12.09.2012 tarihinde onanarak yürürlüğe girmesiyle; söz konusu planın plan uygulama hükümlerinin "Bu planın onay tarihinden itibaren daha önce onaylanmış 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni planları yürürlükten kalkar" ibaresinin yer aldığı 6.2 Maddesi gereği; 1/25.000 Ölçekli Seferihisar- Dilek Yarımadası Çevre Düzeni (İlave Revizyon) İmar Planı yürürlükten kalkmıştır. Bunun akabinde;

- İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2017 tarih, 05/793 sayılı kararıyla uygun görülerek 22.09.2017 tarihinde onaylanmıştır.

\*\* Planlama sahası, yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda L17-c1 paftasında kalmakta olup planlama sahasının yukarıda bahsi geçen plan değişikliği sonrası kullanım kararları "Kentsel Gelişme Alanı", "Günübirlik Turizm Tesis Alanları", "Tercihli Kullanım Alanları" ve "Plaj ve Kumsal"dır.

• **Alt Ölçekli Planlar (1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları)**

- 06.08.1985 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 11/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:  
Seferihisar Kent Merkezi, Sığacık Mahallesi ve Tepecik Mahalle Merkezi'ni içine alan bölge için hazırlanmış olan plan, Doğu Akarca Planlama Bölgesi sınırlarından yalnızca Tepecik Mahalle Merkezi'ni içine almaktadır.
- 07.06.1990 tarihinde Seferihisar Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları:  
Seferihisar Kent Merkezi, Sığacık Mahallesi, Tepecik Mahalle Merkezi ve Akarca Mevkii'ni içine alan bölge için hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Seferihisar Kent Merkezi, Sığacık Mahallesi ve Tepecik Mahalle Merkezi'ni içine alan bölge için hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; üzerlerinde Seferihisar Belediye Meclisi onay tarihi ve kaşesi yer alan, 07.06.1990 tarihli meclis kararı eki paftalarının bulunamayışı nedeniyle geçersiz kabul edilmektedir.

- Günümüze dek geçen sürede Akarca Mevkii'ni içine alan bölge için uygulamaya dönük bütüncül planlar yapılmamış olup, bölgede yapılaşma, onay tarihleri 1977-2007 yılları arasında değişen mevzii planlarla gerçekleştirilmiştir. Kadastral parsel bazında, bütüncül kullanımlar ve gereksinimler düşünülmeden yapılan mevzii planlar, bölgede birbiriyle irtibatlandırılmayan alanlar, yarıda kesilen ulaşım aksları, parsel artıkları şeklinde planlanan parçacı yeşil alanlar ve kıyı şeridinde sur etkisi yaratan yapılaşmanın varlığına neden olmuştur.
- Bunun akabinde, işbu rapora konu Doğu Akarca Planlama Bölgesi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.
  - İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2017 tarih, 05/795 sayılı kararı uyarınca Başkanlık Makamı'nca uygun görülerek 03.10.2017 tarihinde onaylanmış, 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 onaylanmış ve son şeklini almıştır.
  - Nazım imar planı aynı plan onama sınırına haiz olan, Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2018 tarih, 15/939 sayılı kararı uyarınca Başkanlık Makamı'nca uygun görülerek onaylanmış ve askı süresi içerisinde yapılan itirazlar kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.06.2019 tarih, 05/479 sayılı kararıyla kısmi değişiklikler yapılarak, Başkanlık Makamı'nca 18.07.2019 tarihinde son şeklini almıştır.

Ancak, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun tamamı ile bu plana esas hazırlanmış olan Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın tamamının iptali talebiyle açılan davada, T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Dolayısıyla halihazırda söz konusu alana ilişkin yürürlükte olan herhangi bir nazım ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Söz konusu planların iptaline hükmeden, T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı aşağıdaki gibidir;

- *“Doğu Akarca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu kararlarında dava konusu alanda “12 metre genişliğinde, 2. Derece Kentsel Yol” plan kararının gerek güzergahı, gerekse genişliğinin planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun ve yeterli olarak değerlendirilebilecek iken itirazlar sonrasında yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri kapsamında “12 metrelik Taşıt Yolu” plan kararının sürekliliğinin bozulmuş olması itibarıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararlarının, planlama esasları, şehircilik ve ulaşım planlaması ilkeleri imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı,*
- *Dava konusu ile öngörülen konut gelişme alanlarında yaşayacak olan nüfusun eğitim, sağlık ve dini tesis alanları anlamındaki kentsel ve sosyal gereksinimlerinin mevzuat ile belirlenen oranlar temelinde karşılanamayacak olduğu hususu dikkate alındığında, dava konusu plan kararları ile öngörülen konut gelişim alanlarının kentsel ve sosyal altyapı (eğitim, sağlık, dini tesis alanları) anlamında gereksinimlerin karşılanamayacağı nüfus büyüklüğü için önerilmiş olmasının planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı,*

*anlaşıldığından İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun ve bu plan doğrultusunda hazırlanan Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi, 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı sonuç ve kanaatine varıldığından dava konusu işlemin iptaline” karar verilmiştir.*

Mahkeme kararı ile planların iptal olması sonrası plansız kalan alanda; planlı gelişmenin sağlanması ve üst ölçek plan kararlarına uygun olarak alt ölçek planların üretilmesi amacıyla nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması gerekmektedir. İşbu rapora konu nazım imar planında kararlar, mahkeme kararı ile iptal edilen İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu'nun; mahkemenin iptal gerekçeleri ve güncel mevzuat hükümleri doğrultusunda revize edilmesi ile oluşturulmuştur.

## 2.2.5. Alanın Resmi Kurum/Kuruluş Görüşleri

Seferihisar Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması kapsamında planlamaya veri teşkil edecek çeşitli kurum/kuruluş görüşlerine başvurulmuştur. Bunlar;

- 1) T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün;
  - 15.09.2011 tarih, B.09.4.İLM.035M01M00-305.03.99-222/6821 sayılı görüşü,
- 2) T.C. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün;
  - 13.03.2012 tarih, B.11.1.KGM.1.02.10.00/501.12/11501 sayılı görüşü,
  - 20.02.2017 tarih, 16803100-754/E.51196 sayılı görüşü,
  - 15.11.2017 tarih, 16803100-754/e.381767 sayılı görüşü,
- 3) T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün
  - 04.12.2011 tarih, B.23.1.DSİ.1.02.03.02.0-120-455305 sayılı görüşü,
  - 27.05.2015 tarih, 68255272-161.08-337462 sayılı görüşü,
  - 04.05.2016 tarih, 54495999-754-303299 sayılı görüşü,
  - 18.08.2016 tarih, 54495999-754-555717 sayılı görüşü,
- 4) T.C. Seferihisar Kaymakamlığı, İlçe Jandarma Komutanlığı'nın,
  - 23.02.2017 tarih, 3410-339-17/Hrk. ve Eğt. Ks. sayılı görüşü,
- 5) T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün,
  - 15.03.2017 tarih, 29167681-045.01/22550 sayılı görüşü,
- 6) T.C. İzmir Valiliği, Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün,
  - 23.05.2012 tarih, B.12.4.İLM.0.35.01/22734 sayılı görüşü,
- 7) Gediz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin,
  - 23.08.2011 tarih, B.02.2.TED.1.11.01.11 sayılı görüşü,
  - 09.02.2017 tarih, 5628 sayılı görüşü,
  - 02.07.2021 tarih, 38033 sayılı görüşü,

- 8) Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'nin,
- 30.09.2011 tarih, B.15.2.TEİ.2.03.01.02.-754.99\_1391/7035 sayılı görüşü,
  - 12.01.2017 tarih, 49752846-754-E.18138 sayılı görüşü,
- 9) T.C. Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman İşletme Müdürlüğü, Seferihisar Orman İşletme Şefliği'nin,
- 23.09.2011 tarih, B.23.1.OGM.1.18.Ş3.24.08-1652-733 sayılı görüşü,
- 10) T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün,
- 28.03.2012 tarih, B.16.0.KVM.4.35.00.02-35.14/1-826 sayılı görüşü,
- 11) BOTAŞ - Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Arazi, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın,
- 18.08.2011 tarih, B.15.2.BOT.0.15.05.00-754-25245 sayılı görüşü,
- 12) T.C. İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün,
- 06.09.2011 tarih, B 104İSM 4350044/1639 - 90256 sayılı görüşü,
- 13) T.C Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın,
- 30.09.2011 tarih, 4220-1084-11/Eml.Ş. Eml.Uzm. (TH)/3674 sayılı görüşü,
  - 13.03.2017 tarih, 3470350-4220-310-17/Eml.Ş. (81/E029)887 sayılı görüşü'dür.

Söz konusu kurum görüşlerinde;

**Kurum-1: T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün**

**Görüş: 15.09.2011 tarih, B.09.4.İLM.035M01M00-305.03.99-222/6821 sayılı görüşünde;**

Plan çalışmalarında üst ölçekli plan kararları ve plan notları ile ilgili mevzuata uyulması gerektiği belirtilmiştir.

**Kurum-2: T.C. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün**

**13.03.2012 tarih, B.11.1.KGM.1.02.10.00/501.12/11501 sayılı görüşünde;**

Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'in 37, 39, 41. madde hükümlerine uyulması, yol projesinin dikkate alınması, karayolu kamulaştırma sınırlarının korunması ve ulaşım planlaması aşamasında kurumdan tekrar görüş alınması gerektiği ifade edilmiştir.

**20.02.2017 tarih, 16803100-754/E.51196 sayılı görüşünde;**

Kurum görüşüne konu planın, görüş ekinde sayısal olarak iletilen güncel karayolu projesi ile kamulaştırma planına uygun olarak revize edilmesi gerektiği ve bununla birlikte karayolu kenarında yapılacak olan imar planı çalışmaları sırasında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" in kavşak mesafesi başlıklı 37. maddesi, cephe genişliği başlıklı 40. maddesi ve yapı yaklaşma mesafesi başlıklı 41. maddelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği, buna göre; Devlet Yolu'nun kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 200 m'lik mesafeyi sağlaması, yapılacak ve açılacak ticari tesisler ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 25 m., mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 5 m. uzaklıkta bulunması, parsellerin yola bitişik cephe genişliğinin 30 m. olması zorunluluğu olduğu ve bununla birlikte; trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi, anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla karayoluna paralel servis yolu planlanamıyorsa, karayolu kenarında yer alan parsellerin karayolundan değil arkadaki imar yollarından servis alacak şekilde düzenlenmesi gerektiği, söz konusu karayoluna cepheli imar adalarında ve karayolu sınırına elli metre mesafe içinde açılacak ve yapılacak her türlü tesis için yapılaşmaya gidilmeden önce yine Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması gerektiği ve bu hususlar dikkate alınacak şekilde söz konusu imar planında gerekli değişiklikler yapıldıktan sonra idareden tekrar görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.

**15.11.2017 tarih, 16803100-754/e.381767 sayılı görüşünde;**

14.07.2017 tarihli İzmir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun görülerek onaylanıp, 30.10.2017 tarihinde askıya çıkarılan "Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu" ile söz konusu nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Revizyonunun incelenmiş olduğu ve idarece uygun olduğu belirtilmiş olup onaylı karayolu projesinde, kavşaklar dışındaki karayolu bağlantı noktalarının halihazır durum göz önünde bulundurularak belirlenmiş olduğu, imalatların da onaylı projeye göre gerçekleştirildiği; onaylı imar planlarının uygulamaya geçmesi aşamasında, imar

planından gelen karayolu bağlantılarının belediyesince açılması gerektiği ve ayrıca, imar planları kesinleştikten sonra, onaylı imar planlarının Bölge Müdürlüğü'ne gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir.

### **Kurum-3: T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün**

#### **04.12.2011 tarih, B.23.1.DSİ.1.02.03.02.0-120-455305 sayılı görüşünde;**

Söz konusu alanın bir kısmının halen işletmede olan Seferihisar barajı sulama alanı içerisinde kaldığı; yapılacak imar planlarında sulama alanı içinde kalan sahanın büyüklüğü dikkate alındığında sulamanın bütünlüğünün bozulacağı, bu nedenle sulama alanı içinde kalan kesimlerin imar dışı tutulmasının uygun olacağı belirtilmiştir. Bununla beraber, görüş ekinde yer alan 1/25.000 ölçekli haritada *mor renkle* işaretlenen dereler için imar planlarında servis yolu dahil 8 metre şerit genişliğinde alan ayrılması ve bu alanların kullanılmayarak boş bırakılması gerektiği, *yeşil renkle* işaretlenen dere yatakları için imar planlarında servis yolu dahil 12 metre şerit genişliğinde alan ayrılması ve bu alanların kullanılmayarak boş bırakılması gerektiği, *mavi renkle* işaretlenen ana dere yatakları ve geniş bir yağış havzası olan hayıtlı dere yatağı için imar planlarında servis yolu dahil 15 metre şerit genişliğinde alan ayrılması ve bu alanların kullanılmayarak boş bırakılması, mevcut derelerin arazideki veya kadastral plandaki halihazır yatak genişliğinin minimum şerit genişliklerinde fazla olması halinde imar planlarına işlenmesi ve bu alanların boş bırakılması gerektiği, İçişleri Bakanlığı tarafından gönderilmiş olan 03.08.1994 tarih, 5496 sayılı genelgeye istinaden taşkın kanalı hüviyetinde olan derelerin her ne suretle olursa olsun üzerlerinin kapatılmaması ve açık mecraların kapalı hale getirilmemesi gerektiği, dere yataklarının bulunduğu sahalarda yapılacak uygulamalarla ilgili 09.09.2016 tarihi 26284 sayılı Başbakanlık Genelgesi'nde belirtilen hususlara uyulması gerektiği, çevre sorunlarının göz önünde bulundurularak, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun ve Su Kirliliği Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulmasının sağlanması gerektiği bildirilmiştir.

#### **27.05.2015 tarih, 68255272-161.08-337462 sayılı görüşünde;**

06.08.1985 yılında hazırlatılan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan Nazım İmar Planı ve 07.06.1990 tarihinde onaylanan Uygulama İmar Planı içerisinde kalan alana ilişkin yapılan inceleme sonucunda söz konusu alanın 5403 sayılı Toprak

Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önceki "onaylı imar planı" sahası dahilinde kaldığı ve fiilen imara açılmış olduğunun belirlendiği belirtilmiş olup bununla beraber Seferihisar Sulama Sahası envanterinden düşürülmesi talep edilen 75.9 ha alan için 11.05.2015 tarih, 302496 sayılı DSİ Genel Müdürlüğü oluru ile alan dahilinde bulunan sulama yapıları iptali ve iptal sonrası sulama alanı dışında kalacak 75.9 ha alanın envanterden düşülerek halen işletmede olan Seferihisar Sulamasının (brüt 1201 ha, net 1129 ha) olarak güncellenmesine karar verildiği iletilmiştir.

**04.05.2016 tarih, 54495999-754-303299 sayılı görüşünde;**

Söz konusu alanda idareye ait mevcut veya planlanan herhangi bir tesis bulunmadığı ayrıca alanın kurumca inşa edilmiş gölet ya da barajların su toplama havzalarında yer almadığı belirtilmiştir. İmar uygulamaları sırasında parselin içerisinden ve sınırından geçen dere yatakları için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ayrılması ve ayrılan bu şeritvari alanın imar planlarına "dere" olarak işlenmesi gerektiği, derelerin parselle irtibatı olduğu güzergahı boyunca, parsel içerisinde mülkiyeti arazi sahibinde kalmak üzere dere yatak şev kenar üst çizgisinden itibaren her iki sahili 5 metre genişliğinde servis yolu ayrılması gerektiği, inşaat çalışmaları sırasında her türlü malzemenin ve erozyonla oluşacak rüsubatın, dere yataklarına ve komşu parsellere ulaşmasının saha içerisinde alınacak önlemlerle engellenmesi gerektiği ve derelerin serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması gerektiği, Yeraltı Suları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetim Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ile 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan dere yatakları ve taşkınlar ile ilgili 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuatın hükümlerine uyulmasının sağlanması gerektiği belirtilmiştir.

**18.08.2016 tarih, 54495999-754-555717 sayılı görüşünde;**

Görüş istenen sahada idareye ait mevcut ve mutasavvar herhangi tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmadığı, Kkrumca inşa edilmiş gölet ya da barajların su toplama havzasında yer almadığı, yazı ekinde gönderilen siyah renkle çizili alanın içerisinden dere geçtiği, imar planlarında dere yatağı için 5 m, servis yolu için derenin her iki sahilinde 5 m olmak üzere toplamda 15 m genişliğinde şeritvari alanın

dere yatağı olarak ayrılması ve imar planlarına "DERE" olarak işlenmesi, bu alanda yapılaşmaya izin verilmemesi, derenin kadastral plandaki yatak genişliğinin hidrolik açıdan gerekli olan minimum dere yatağı genişliğinden (b=5 m) fazla olması halinde kadastral yatak genişliğinin esas alınması ve aynen korunarak planlara işlenmesi, taşınmazın derenin taşkınlarından etkilenme riski bulunduğu, taşkından korunma tedbirlerinin arazi sahibince alınması, bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdareden zarar ziyan bedeli talep edilmemesi, inşaat çalışmaları sırasında her türlü malzemenin ve erozyonla oluşacak rüsubatın, dere yataklarına ve komşu parsellere ulaşması, saha içerisinde alınacak önlemlerle engellenmesi ve derelerin serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, çevre sorunlarının göz önünde tutulması, "Yeraltı Suları Kanunu", "Çevre Kanunu", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Atık Yönetimi Yönetmeliği" ve ilgili tüm kanun, genelge ve yönetmeliklere uyulmasının sağlanması gerektiği bildirilmiştir.

**Kurum-4: T.C. Seferihisar Kaymakamlığı, İlçe Jandarma Komutanlığı'nın,**

**23.02.2017 tarih, 3410-339-17/Hrk. ve Eğt. Ks. sayılı görüşünde;**

Kurum görüşü sorulan alanın, Askeri Yasak, Güvenlik ve Stratejik Bölge hudutları içerisinde kalmadığı ve kurumca herhangi bir sakıncasının bulunmadığı bildirilmiştir.

**Kurum-5: T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün,**

**15.03.2017 tarih, 29167681-045.01/22550 sayılı görüşünde;**

İmar planı önerisinde belirlenen;

- Akarca 1 Nolu Dere'nin; şerit genişliği güzergahı ile servis yollarının uygun olduğu, plan önerisinde taşıt yolunda kalan ancak mevcut durumda 1120 ada 1 nolu kadastral parselin içinden geçen kısmının söz konusu mülkiyetin dışına kaydırılması gerektiği,
- Akarca 2 Nolu Dere'nin; şerit genişliği, güzergahı ile servis yollarının uygun olduğu ancak, derenin mansap noktasında dere güzergahının dik olarak çıkışının sağlanması ve 280 ada ile 3167 ada arasındaki kesimin doğrusal hale

getirilmesi gerektiği,

- Akarca 3 Deresi ve Karaağaç Deresi'nin; imar planında önerilen şerit genişliği, güzergahı ile servis yollarının uygun olduğu,
- Gernisu Deresi için imar planı önerisinde belirlenen şerit genişliği ile servis yollarının uygun olduğu ancak dere güzergahının yazı ekinde gönderilen şekliyle değiştirilerek imar planına işlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bunlarla beraber ayrıca,

- Derelere bitişik konumda ayrılacak imar yollarının kamuya terkinin sağlanması gerektiği
- Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli taşkın koruma önlemlerinin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, bekçi evi, hizmet binası vb. bir yapı yapılması halinde su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"ne uyulması gerektiği,
- İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;
  - Derelerin doğal yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmesi, yüzeysel sularındrenajının sağlanması, çevreye yayılan elek artığı malzemelerin dere yataklarına intikalinin engellenmesi, derenin akış kesitlerinin daraltılmayarak korunması ve faaliyet alanı içinde erezyona yol açılmaması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyete konu derenin temizlenmesi gerektiği,
  - Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazinin eğim yapısı nedeniyle meydana gelebilecek heyelan ve erezyona karşı her türlü tedbirin alınması gerektiği,
- 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2006/27 sayılı ve 20.02.2010 tarih, 27499 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi'ne, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı

Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu'na, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği'ne ve diğer mevzuatların ilgili hükümlerine uyulması gerektiği,

- Can ve mal güvenliği için her türlü kamu güvenliği tedbirlerinin (korkuluk vb.) belediyesince ve mülk sahibi tarafından alınması gerektiği,
- İdarece hazırlattırılan ve yazı ekindeki CD ile gönderilen kanalizasyon projesinin yapım ihale sürecinin devam etmekte olduğu, imar planında kanalizasyon hatlarının projelendirildiği imar yollarının korunması gerektiği,
- Yazı ekinde yer alan CD ile gönderilen altyapı hatlarının korunarak imar yolunda kalacak şekilde planlama çalışmasının yürütülmesi gerektiği bildirilmiştir.

#### **Kurum-6: T.C. İzmir Valiliği, Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün,**

#### **23.05.2012 tarih, B.12.4.İLM.0.35.01/22734 sayılı görüşünde;**

Görüş ekinde iletilen 1/5000 ölçekli haritada;

- Kahverengi renk ile taralı olarak gösterilen 851,1 ha alan onaylı imar planı bulunan alanlar, mavi renk ile taralı olarak gösterilen 23,2 ha alan askeri alanlar olmak üzere toplam 874,3 ha alan "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük"ün 4.maddesinin g ve cc bendi doğrultusunda "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" kapsamı dışında olduğu,
- Sarı renk ile gösterilen 37,6 ha alan dikili tarım arazisinin, "5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu"nın 13.maddesi kapsamında tarım dışı kullanımının uygun görülmediği,
- Yeşil renk ile gösterilen 7,9 ha alan zeytinlik arazisinin "3573 Sayılı Zeytinciliğin İslahı Ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun" kapsamındaki yerlerden olduğu, belediye sınırları içindeki zeytinlik sahaların imara açılması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşmanın zeytinlik alanın %10 unu geçemeyeceği,
- Gri renk ile gösterilen 487,6 ha alan kuru marjinal tarım arazisinin "5403 sayılı

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesinin 2. fıkrasına göre, yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek önlemlerin alınması şartıyla, tarım dışı amaçla kullanımının uygun olduğu ifade edilmiştir.

**Kurum-7: Gediz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin,**

**23.08.2011 tarih, B.02.2.TED.1.11.01.11 sayılı görüşünde;**

Kuruma ait hatların korunması ve kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması şartıyla herhangi bir kısıtlamalarının bulunmadığı belirtilmiştir.

**09.02.2017 tarih, 5628 sayılı görüşünde;**

Planlama çalışmasına konu alan içerisinde bulunan Enerji Nakil Hatları, Müşterek Hatlar (AG+OG), Alçak Gerilim Şebekeleri ile Yeraltı tesislerinin korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve yerleşime yeni açılacak olan bölgelerde, 300 metre ara ile bırakılmış olan 24 m<sup>2</sup>'lik trafo yerlerinin (5.00 m.\*8.00 m.) olarak revize edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

**02.07.2021 tarih, 38033 sayılı görüşünde;**

Yürütülecek imar planı çalışmalarında ekli haritalarda yaklaşık yerleri işaretlenmiş olan mevcut trafo alanları ile yörenin mevcut ve gelecekteki enerji ihtiyacı dikkate alınarak yerleri tespit edilmiş ve konumları yaklaşık olarak ekli haritalarda işaretlenmiş olan alanların "Trafo Alanı" olarak işaretlenmesi gerektiği bildirilmiştir.

**Kurum-8: Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'nin,**

**30.09.2011 tarih, B.15.2.TEİ.2.03.01.02.-754.99\_1391/7035 sayılı görüşünde;**

Planlama sahasında teşekkülleri sorumluluğunda enerji iletim tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

**12.01.2017 tarih, 49752846-754-E.18138 sayılı görüşünde;**

Planlama sahası üzerinde teşekküllerine ait herhangi bir enerji iletim tesisinin isabet etmediği; ancak Ulusal İletim Sistemi Master Planı'nda yer almakla birlikte henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında bahse konu planlama sahaları içine isabet edecek şekilde tesislerinin gündeme gelmesi durumunda, buna yönelik plan, imar planı tadilatları

için gerekli müracaatların ilgili idareye yapılacağı bildirilmiştir.

**Kurum-9: T.C. Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman İşletme Müdürlüğü, Seferihisar Orman İşletme Şefliği'nin,**

**23.09.2011 tarih, B.23.1.OGM.1.18.Ş3.24.08-1652-733 sayılı görüşünde;**

Söz konusu alanın kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, 2/B madde uygulaması ile orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden olmadığı bildirilmiştir.

**Kurum-10: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün,**

**28.03.2012 tarih, B.16.0.KVM.4.35.00.02-35.14/1-826 sayılı görüşünde;**

Planlama alanında Koruma Kurulunca tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanı bulunmadığı ancak alanda herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığının bulunması halinde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 4. maddesine göre gereğinin yerine getirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

**Kurum-11: BOTAŞ - Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Arazi, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın,**

**18.08.2011 tarih, B.15.2.BOT.0.15.05.00-754-25245 sayılı görüşünde;**

Sınırları belirtilen planlama alanı içerisinden geçen mevcut ya da planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı bildirilmiştir.

**Kurum-12: T.C. İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün,**

**06.09.2011 tarih, B 104İSM 4350044/1639 - 90256 sayılı görüşünde;**

Söz konusu alanda plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

**Kurum-13: T.C Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın,**

**30.09.2011 tarih, 4220-1084-11/Eml.Ş. Eml.Uzm. (TH)/3674 sayılı görüşünde;**

Planlama yapılan alanda EK-A'da yer alan haritada işaretli alanların Askeri Güvenlik Bölgesi lejantıyla gösterilmesi ve plan notlarına, "Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir." ifadesinin plan notu olarak eklenmesi gerektiği, planların onanmasına müteakip lejant ve plan notları ile beraber Onaylı suretlerinin MSB İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi

Başkanlığına ve İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir.

**13.03.2017 tarih, 3470350-4220-310-17/Eml.Ş. (81/E029)887 sayılı görüşünde;**

Söz konusu alanın (yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölge olarak tanımlanan) Doğanbey Stratejik Bölgesi'nin içerisinde yer aldığı tespit edildiği ifade edilmiştir.

Planlamada yukarıda adı geçen kurum/kuruluşlardan gelen görüşler ile ekleri, Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından işbu plana esas olmak üzere 17.07.2013 ve 27.06.2016 tarihlerinde onaylanan 1/5000 ölçekli Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları, Seferihisar Belediyesi ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilen yazılı, çizili dökümanlar ve halihazır harita bilgileri, Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden toplanan geçmiş yıllara yönelik bilgiler altlık oluşturacak şekilde, araziye yönelik yerinde yapılan tespitler neticesinde alana ilişkin risk ve olanaklar belirlenerek, bunlara ilişkin plan kararları oluşturulmuştur.

### 3. PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması'nda, ilgili resmi kurumların arşiv ve bilgisayar kayıtları olmak üzere niceliksel ve niteliksel tüm verileri taranmış, gerekli bulunan bilgiler alınmış ve sağıklaştırılmış, alana özel kurum kuruluş görüşleri toplanmış, yöresel-bölgesel ilişkiler, potansiyeller-sorunlar ve detaylı arazi etütlerinin irdelenmesiyle alanın kimliğini ortaya çıkartan analiz çalışmaları elde edilmiş ve sentezler meydana getirilmiştir.

Söz konusu bu sentezler, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın katettiği yolda ve ulaştığı kararlarda kullandığı pusula ve kılavuzu olmuştur.

Plan raporunun bu bölümünde planlama çalışmasının altlığını oluşturan teknik veriler ve analitik etütler ile planlama çalışmasına fikrini ve yönelimini çizen sentezler tanıtılmaktadır.

#### 3.1. TEKNİK VERİLERİN TOPLANMASI VE SAĞLIKLAŞTIRILMASI

Plan yapımında, altlık oluşturan teknik verilerin eksiksiz, yanlışsız, düzenli ve sağlıklı olması çok büyük önem taşımaktadır. Gereksinim duyulan verilere olan erişime bu yüzden büyük zaman ve emek harcanmış, günümüz teknolojisinden yararlanarak planlama çalışması sırasında yardımına ve bilgisine başvurulması olası olan her detaya haiz bilgiye, doğru kaynak seçilerek ulaşılmaya çalışılmış ve sağlıklı bir arşiv sistemiyle kayda alınması sağlanmıştır.

Söz konusu bu veri havuzu;

- Halihazır Bilgileri,
  - o *İzmir Büyükşehir Belediyesi harita servisinden alınan 5 adet 1/5000 ölçekli Halihazır Paftadan oluşmaktadır.*
  - o *Söz konusu paftalar, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 28.12.2010 yılında onaylanmıştır.*

- Kıyı Kenar Çizgisi,
  - o *Seferihisar Belediyesi'nden alınan, yatay (imar) formattaki 10 adet 1/1000 ölçekli halihazır paftadan oluşmaktadır. Bu paftalar üzerinde yer alan kıyı kenar çizgilerinin onay tarihleri 06.11.1975, 15.03.1976, 21.04.1978 ve 19.07.1979'dur.*
  - o *Söz konusu kıyı kenar çizgilerinin dikey formattaki 10 adet 1/1000 ölçekli halihazır paftaya aktarımı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20.06.2016 tarihinde yapılmış olup, bu paftalar İzmir Vailiği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden temin edilmiştir.*
- Mülkiyet Bilgileri,
  - o *Seferihisar Kadastro Müdürlüğü'nden alınmış olan vektörel verilerden oluşmakta olup 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22'nci maddesi hükümlerine göre 2021 yılında yapılan kadastro güncelleme çalışmalarını içermektedir.*
- Mevcut İmar Planları,
  - o *Seferihisar Belediyesi'nden alınan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarından oluşmaktadır.*
  - o *Söz konusu paftalar:*
    - ✓ *1985 yılında onaylanan imar planları ve o tarihten günümüze dek gelmiş plan değişiklikleri ile farklı tarihlerde onaylanmış mevzii imar planları ile,*
    - ✓ *T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile iptal edilmiş olan, Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu ile Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ve bu planlar üzerinde onama tarihinden bugüne kadar yapılmış olan tüm nazım ve uygulama imar planı değişikliklerini içermektedir.*
- Nüfus Verileri,
  - o *Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan bilgilerden oluşmaktadır.*

- Söz konusu nüfus verileri ilçenin 2020 yılına kadarki toplam ve mahalle nüfuslarını vermiş olup, planlama alanındaki nüfus verileri bu bilgilerin mahalle bölümlerinin iyi analiz edilmesi, meskun konut ve tercihli kullanım alanlarının hesap süzgecinden geçirilmesiyle tespit edilmiştir.
- İdari Sınırlayıcılar,
  - İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Seferihisar Belediyesi'nden vektörel veri olarak alınan ilçe ve mahalle sınırlarından oluşmaktadır.
- Doğal Sınırlayıcılar,
  - 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, Seferihisar Belediyesi ve ilgili kurumların arşiv kayıtları, proje yatırımları, arazi ve halihazır tespitleriyle oluşturulmuş, vektörel ve sayısal veri halinde alınan "tarımsal alan, sulama alanı, orman alanı, makilik ve fundalık alan ve mera alanı sınırlarından ve dere yataklarından oluşmaktadır.
- Fiziki(Yapay) Sınırlayıcılar,
  - 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, Seferihisar Belediyesi ve ilgili kurumların arşiv kayıtları, proje yatırımları, arazi ve halihazır tespitleriyle oluşturulmuş vektörel ve sayısal veri halinde alınan İzmir-Kuşadası karayolu mevcut projesi, diğer ulaşım aksları, enerji nakil hatları, askeri alan sınırlarından oluşmaktadır.
- Jeolojik ve Jeoteknik Yapı Sınırlayıcıları,
  - Yüklenicisinden temin edilen, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Turabiye, Hıdırlık, Camikebir, Çolakibrahim ve Tepecik Mahallelerini Kapsayan Alanlar İçin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları içeriğince detaylı olarak tariflenmektedir.
  - Söz konusu raporlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Müdürlüğü tarafından 17.07.2013 ve 27.06.2017 tarihlerinde onaylanmıştır.
- Arazi kullanım verileri,
  - Planlama sahasındaki mekansal kullanım türlerinin arazide detaylı olarak analiz edilmesinden oluşmaktadır.

- Kentli talepleri,
  - o *Halk katılım toplantılarında belediye ve planlama ekibine iletilen ve Seferihisar Belediyesi'ne dilekçeler yoluyla yapılan başvurular, istekler ve beklentilerden oluşmaktadır.*

ile doldurulmuştur. Veri havuzunda toplanarak sağıklaştırılmış ve katmanlarına ayrılmış bu veri tabanı, analiz paftalarını oluşturmuş, sayısal ortamda istenen kesişim kümelerinin seçilebilmesiyle işlev kazanıp sentezleri zenginleştirmiştir.

### 3.2. ANALİZ PAFTALARININ OLUŞTURULMASI

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın analiz çalışmaları, planlama alanının karakteri konusunda anlam oluşturan yukarıda değinilen bilgilerin veri havuzundan paftalara aktarılmasıyla oluşmuştur. Söz konusu paftalar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı detayında yapılmıştır.

Söz konusu bu paftalar

- Konum- Künye,
  - o Seferihisar Merkez ve Doğu Akarca Planlama Sahası içinde kalan planlama alanının, konumunun gösterildiği, hinterlandıyla olan ilişkisinin vurgulandığı, alanın yüzölçümü, kıyı uzunluğu, halihazır nüfusu, meri plan kapasite nüfusu, planlı alan yüzölçümü ve planlı saha yapılaşma oranı gibi genel özelliklerinin verildiği giriş paftasıdır. (Ek-1)
- Mahalli Sınırlar,
  - o 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanunu ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile son halini almış mahalli sınırların gösterildiği paftadır. (Ek-2)
- Meri İmar Planları,
  - o Seferihisar Merkez ve Doğu Akarca Planlama Sahası içinde kalan planlama alanının, yürürlükteki İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yerinin gösterildiği ve hinterlandıyla olan ilişkisinin vurgulandığı paftalardır. (Ek-3,4)

- Planlama alanında, Seferihisar, Doğu Akarca Planlama Bölgesi,1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ile nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanmış olan Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile iptal edildiğinden alanda yürürlükte herhangi bir nazım ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ancak; işbu plan açıklama raporunda meri - öneri kıyaslamalarının yapılabilmesi için, mahkeme kararı ile iptal edilen Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu ile Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ve bu planlar üzerinde onama tarihinden bugüne kadar yapılmış ve onaylanmış olan tüm nazım ve uygulama imar planı değişikliklerinin işlendiği planlar meri plan olarak kabul edilmiş olup söz konusu planların gösterildiği paftalar (Ek-7,8)'da görülebilmektedir.
- Bununla beraber, yukarıda bahsi geçen ve mahkeme kararı ile iptal edilmiş olan bütüncül nazım ve uygulama imar planlarının onayından önce aynı alan sınırları içerisinde farklı tarihlerde onaylanmış olan mevzii imar planlarının bilgi amaçlı olarak gösterildiği raster ve vektörel paftalara yer verilmiştir. Bu paftalar ise (Ek-5,6)'da görülebilmektedir.
- Meri Plan Doluluk Durumu,
  - Planlama alanına ilişkin, yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli İmar Planları'nda konut kullanımı getirilmiş yapı adaları üzerinden doluluk boşluk durumunun gösterildiği paftadır.
  - Bu çalışma ile, mevcut planlı sahanın %57'sinin yapılaşmış olduğu tespit edilmiştir. (Ek-9)
- Arazi Kullanım Durumu,
  - Planlama sahasının Mevcut Arazi Kullanım Türleri'nin mekansal ve niceliksel olarak desenlendiği paftadır.
  - İlgili paftanın ayrıntılı metin karşılığı plan raporunun 2.2.2. Mevcut Durum Analizi maddesinde bulunmaktadır. (Ek-10)

- Tarımsal Verimlilik Paftası,
  - o Gıda, Tarım ve Hayvancılık İzmir İl Müdürlüğü'nün planlama sahası tümelinde incelediği arşiv kayıtlarından ve yaptığı arazi çalışmalarından oluşturduğu verimlilik analizlerinin görselleştirilmesinden oluşan paftadır. (Ek-11)
- Su Varlığı Paftası,
  - o Devlet Su İşleri 2.Bölge Müdürlüğü'nün planlama sahası tümelinde incelediği arşiv kayıtlarından, yaptığı arazi çalışmalarından ve okuduğu halihazır bilgilerinden oluşturduğu sulama alanları ve dere yataklarının görselleştirilmesinden oluşan paftadır. (Ek-12)
- Jeolojik Etüt Verileri,
  - o Planlama sahası özelinde yapılan zemin altı bilimsel araştırmalar sonucu ortaya çıkan yerleşime uygunluk durum niteliklerinin derecelendirilip görselleştirildiği paftadır.
  - o İlgili paftanın ayrıntılı metin karşılığı plan raporunun 2.2.3. Alanın Jeolojik Yapısı ve Depremselliği maddesinde bulunmaktadır. (Ek-13)
- Meri Ulaşım Şeması,
  - o Planlama alanına ilişkin, mahkeme kararı ile iptal edilmiş olan Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu ve nazım imar planı doğrultusunda hazırlanmış olan Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda belirlenmiş olan ulaşım aksları ile söz konusu planların askı süresinde yapılmış olan kurum/kuruluş itirazlarına ilişkin değiştirilmiş olan ulaşım akslarının gösterildiği paftadır. (Ek-19)
  - o Söz konusu paftada halihazırda planlama sahasının içinden geçen 1. derece taşıt yolu niteliğindeki İzmir-Kuşadası Karayolu'nun alt kademesinde, 2. derece taşıt yolu niteliğindeki ana bağlantı yolları, 3. derece taşıt yolu niteliğindeki toplayıcı yollar ve 4. derece taşıt yolu niteliğindeki servis yolları sınıflandırıldığı ve çözümlendirildiği söylenebilir.
  - o Ancak nazım ve uygulama imar planlarında, 12 metre genişliğinde, "2. Derece Kentsel Yol" plan kararının itirazlar sonrasında yapılan değişiklikler ile sürekliliğinin bozulmuş olması, açılan dava sonucunda mahkeme

nezdinde bu plan değişikliği kararların, planlama esasları, şehircilik ve ulaşım planlaması ilkeleri imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçesi ile planın iptaline sebep olmuştur.

- Meri Açık ve Yeşil Alanlar,
  - o Planlama alanına ilişkin, mahkeme kararı ile iptal edilmiş olan Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu ve nazım imar planı doğrultusunda hazırlanmış olan Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda belirlenmiş park ve yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, spor alanları, pasif yeşil alanlar, mezarlık alanı, tarımsal nitelikli alanlar ve su yüzeyinin gösterildiği paftadır. (Ek-21)
- Meri Sosyal Donatı Alanları,
  - o Planlama alanına ilişkin, mahkeme kararı ile iptal edilmiş olan Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu ve nazım imar planı doğrultusunda hazırlanmış olan Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda belirlenmiş sosyal donatı alanlarının gösterildiği paftadır. Söz konusu alanlar; anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı, sağlık tesis alanı, sosyal tesis alanı, özel sosyal tesis alanı ve dini tesis alanlarıdır. (Ek-23)
- Meri Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Çapı,
  - o Planlama sahası içerisinde bulunan sosyal donatı alanlarının hizmet etki çaplarının gösterildiği paftadır.
  - o Bahse konu kullanımlara ilişkin yürüme mesafeleri;
    - Anaokulu Alanı için 500 metre,
    - İlkokul Alanı için 500 metre,
    - Ortaokul Alanı için 1.000 metre,
    - Spor Tesis Alanı için 1.000 metre,
    - Sağlık Tesis Alanı için 500 metre,
    - Sosyal Tesis Alanı için 500 metre,
    - Dini Tesis Alanı için 400 metre olarak kabul edilmiştir.

- Söz konusu yürüme mesafeleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Yürüme Mesafeleri" başlıklı 12. maddesi'nde belirtilen yürüme mesafeleri kabul edilmiş olup, yönetmelik kapsamında yürüme mesafesi belirtilmeyen kullanımlar için yürüme mesafeleri; topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Plan sahasında, 7 adet eğitim alanı, 6 adet sağlık tesis alanı, 4 adet spor tesisi alanı, 3 adet dini tesis alanı ve 18 adet sosyal tesis alanı planlanmıştır. (Ek-25)
- Meri Yapı Yoğunlukları,
  - Planlama Sahası içerisinde yer alan yapılaşmaya haiz ve nüfus barındıran yapı adalarının emsal değerlerinin gösterildiği paftadır.
  - Bu çalışma ile, mevcut plan kapasite nüfusu 14.113 kişi olarak tespit edilmiştir. (Ek-27)
- Meri Yapı Nizamları,
  - Planlama Sahası içerisinde yer alan yapılaşmaya haiz ve nüfus barındıran yapı adalarının nizam tiplerinin gösterildiği paftadır. (Ek-29)
- Kıyı Kanununa İlişkin Ruhsat Analizi,
  - Planlama alanı kapsamında, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 20.06.2016 tarihinde dikey halihazır haritalar üzerine aktarılmış olan kıyı kenar çizgisinin kara tarafında ilk 100 metrelik sahil şeridi içerisinde kalan alanda 11.07.1992 tarihinden önce ruhsat almış parsellerin gösterildiği paftadır. (Ek-31)
  - Çalışma 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 3830 sayılı Kanun ile değişik 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında yapılmıştır.

### 3.3. YERLEŞİLEBİLİRLİK DURUMUNUN BELİRLENMESİ

Yukarıda yapılan analizler ve toplanan bilgiler sonucunda oluşturan veri grupları birlikte değerlendirildiğinde İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın yerleşilebilirlik durumunu sentezlemekte ve haritalandırmaktadır.

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan onama sınırı dahilinde yerleşilebilirlik durumunda sınırlayıcı olan başlıca

lekeler, yörenin tarımsal verimliliği, su varlığı (sulama alanları ve dere yatakları) ve jeolojik-jeoteknik etüt verileri doğrultusunda oluşturulmuştur. (Ek-14)

Yerleşilebilir sahalar bu kullanımlar dışında, yapılaşılabilir olan meskûn ve gelişme alanlarından meydana gelmektedir.

Planlama alınında ayrıca, 3830 sayılı Kanun ile değişik 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'in 4. Maddesinde tariflenen "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11.07.1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam alanın yüzde ellisinden fazla olması durumu sorgulanarak kısmi yapılaşma sentezi yapılmıştır. (Ek-32)

Bu kapsamda kısmi yapılaşmaya tabi olmayan alanlarda,

3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 4. Maddesinde belirtildiği üzere;

- ✓ Sahil şeridinin birinci bölümü (kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde belirlenen bölüm), yeşil alan, çocuk bahçesi, gezinti alanları, dinlenme ve rekreatif alanlar ile yaya yolları olarak,
- ✓ Sahil şeridinin ikinci bölümü (sahil şeridinin birinci bölümünden sonra kara yönünde yatay olarak en az 50 metre genişliğinde olmak üzere belirlenen bölüm), toplumun yararlanmasına açık günöbirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesisleri,

dışında herhangi bir kullanım barındırmayacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

### 3.4. SORUNLAR VE POTANSİYELLERİN TESPİT EDİLMESİ

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan kararlarına geçmeden önce diğer sentez başlığını yörenin Sorunları ve Potansiyellerine ayırmıştır.

Plan raporunun amaç, ana hedef ve alt hedeflerinden okunduğu üzere, Seferihisar kenti, ülkenin içinde bulunduğu potansiyel ve nimetlerin insan eliyle tahrip edilmesi, rantabl kullanılamaması ve değerlendirilmemesi üzerine kemikleşen genel bilincinin yansımış ve yansımakta olduğu yerleşim alanlarından biri olarak ortaya çıkmaktadır.

Her ne kadar son yıllarda önemli stratejik kararlar takibinde yavaş kent misyonunun koruması altına girmiş olsa da, tarihi, kültürel, turistik, ekolojik ve çevresel değerlerinin kaderi, döneminin yönetim anlayışının benimsediği gelişim karar ve tercihlerinden ziyade, kentlisinin özümlediği kimliğine sahip çıkma, onu koruma ve yaşatma farkındalığına emanet edilmelidir. Bu sayede dönemsel değişkenliğe tabi olabilen karar mekanizmaları, kentli sorumluluğunda yoğurularak daimileşen bir kültürün dışına çıkamayacaktır.

Kullanılabilirlikten, yaşanabilirlikten, estetikten, özenli mimarileşmeden ve topraktan uzak çarpık kentleşmelerin; bireyleri ve toplumları yalnızlaştırdığı, hastalaştırdığı, yüzeyselleştirdiği, maneviyatları fakirleşen ve tek tipleşen kimliklere dönüştürdüğü deneyimlenmiş ve halihazırda deneyimlenmektedir.

Bu doğrultuda her kent genel bilinç ağında ancak kendi özelinde, tipleşen sorunlarını çözmekle, potansiyellerini yaşatmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

#### Planlama Sahası ve Yöresinin Sorunları

- *Yapılırken yalnızca kendi mülkiyet hakları ölçeğinde düşünülerek ve birbirinden ilişkisiz tasarlanmış parçacı planların planlamanın eşitlikçi ilkesini ve plan bütünlüğünü bozma, uygulamaya yönelik problemler yaratma, kenti çağdaş verimli bir kullanılabilirlik ve tasarlanabilirlikten alıkoyma sorunu,*
- *Ortak yaşam alanları, rekreatif alanlar, eğitim, sağlık ve kültürel alanların nüfusa hitap edemeyen yetersizlik sorunu,*

- Kent içi taşıt ve yaya trafiğinin birbirini kesintiye uğratma ve güvenlik zafiyetleri yaşatma sorunu,
  - Yerleşik alanlarının yapı ve cephe mimarilerinin, sokak elemanlarının özensizce ve estetikten yoksun kullanılma sorunu,
  - Devamlılık arz etmeyen meskûn dokuda boğulmuş ulaşım asklarının tanımlanma ve onarılma sorunu,
- planlama sahasının başlıca analiz edilen açmazlarıdır.

#### Planlama Sahası ve Yöresinin Potansiyelleri

- Planlama sahasının içinde bulunduğu coğrafya beraberinde sahip olduğu, doğal ve çevresel güzelliklerinden kazanacağı fayda,
- Planlama sahasının sektörel dinamiklerinin, kentin tarih ve güneş turizminde sahip olduğu potansiyelden kazanacağı fayda ve ivme,
- Kentin simgelerinden biri olan mandalina üretimi, yetiştiriciliği, diğer ekili ve dikili alanların tarımsal verimliliği,
- Halihazırda ülkesinin yavaş kent başkenti ünvanına sahip olmasıyla ortaya çıkan sakin ve özenli kentleşme fikrinin her geçen gün büyüyen farkındalığı,
- Sıkışık ve yeteri kadar sosyal altyapı alanı barındırmayan meskûn doku haricinde, planlama alanının sahip olduğu gelişme sahaları üzerinden yaşanabilir planlama standartlarının uygulanabilmesi adına sunduğu olanak ve fırsatlar,
- Planlama sahasının metropolitan kent içinde yer alan güçlü ulaşım bağlantılarına yakın oluşu ve İzmir-Kuşadası karayolu üzerinde yer alması ile sahip olduğu ulaşım kabiliyeti,

planlama sahasının başlıca analiz edilen fırsatlarıdır.

#### 4. PLAN KARARLARI

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması, planlama alanına yönelik olarak irdelenmiş, toplanmış tüm veriler ve analizler sonrası haritası oluşmuş “kesişim kümeleri, ortak paydalar, kamusal faydalar, kazanılmış haklar, potansiyeller, riskler, kısıtlayıcılar, eşikler” doğrultusunda ve bu plan raporunun belirlediği amaç, temel hedef ve alt hedeflerin kılavuzunda hazırlanmıştır.

Plan çalışmasının hedef yılı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile örtüşecek şekilde 2030’dur.

##### 4.1. Plan Onama Sınırına İlişkin Karar

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması’nda plan onama sınırı;

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın fiziki plan kararlarına, yöredeki tarımsal niteliği bulunan alanlar, makilik ve fundalık alanlar, mera alanları, sit alanları, askeri alanlar gibi eşiklere sadık kalınacak ve bölgede yapılmış mevcut imar planları göz önünde bulundurulacak şekilde oluşturulan yaklaşık 391 hektarlık alanı kapsayacak biçimde belirlenmiştir.

Seferihisar Merkez ve Doğu Akarca Planlama Bölgesi’nin 2. Etapı olarak belirlenen Doğu Akarca Planlama Bölgesi için yapılan işbu plan, kuzey yönünden Tepecik Mahalle Merkezi’nin meskûn sahasını, güney yönünden ise Akarca Mevkii’nin I. (Birinci) ve III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit sınırları kapsamı dışında kalan kesimini içine almaktadır. Tepecik kesimindeki plan onama sınırı, batı yönünden İzmir-Kuşadası Karayolu ve doğu yönünden Kavakdere Caddesi’ne (Seferihisar-Doğanbey Karayolu) oturmakta, güney yönünden ise tarım alanlarına dayanmaktadır. Akarca kesimindeki plan onama sınırı ise, batı yönünden kıyı kenar çizgisine (Ege Denizi), doğu yönünden İzmir-Kuşadası Karayolu’na, kuzeybatı yönünden Teos Antik Kenti III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırına oturmakta, güney yönünden askeri alanlar, kuzey ve kuzeydoğu yönlerinden makilik-fundalık alanlar ve boş arazilerce çevrelenmektedir.

## 4.2. Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması'nda plan nüfusu:

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Seferihisar için atanan 2030 yılı nüfus değeri doğrultusunda, sakin şehir kimliği altında bölgesel dengeler ve ilkeler gözetilerek, ilçenin diğer planlama sahalarına entegre olacak şekilde belirlenmiştir.

Söz konusu plan nüfusu halihazırdaki nüfus ile mevcut plan nüfusunun irdelenerek kabul edilmesi ve alanın ihtiyacı olan gelişme sahalarındaki ilave plan nüfus değerlerinin karara bağlanması toplamından oluşmaktadır.

Bu doğrultuda 2030 yılı yaşayan sayısının öngörülmesindeki kriterler alt başlıklarda detaylandırılmıştır.

### 4.2.1. Mevcut Nüfus

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) 2020 yılı verilerine göre, Seferihisar ilçesinin planlama bölgelerine düşen nüfus değerleri, ilçenin kentsel ve kırsal alanlarındaki yaşayan sayıları ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır.

| <u>Seferihisar 2015 Yılı Nüfus Şeması</u> | İlçe Sınırları | Merkez ve D.Akarca Planlama Bölgesi | Sığacık ve B.Akarca Planlama Bölgesi | Doğanbey ve Ürkmez Planlama Bölgesi | Doğanbey ve Ürkmez Turizm Bölgesi |
|---|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Atatürk Mahallesi                       | 1.495          | -                                   | -                                    | 1.495                               | -                                 |
| - Bengiler Mahallesi                      | 2.469          | -                                   | -                                    | 2.469                               | -                                 |
| - Beyler Mahallesi                        | 399            | -                                   | -                                    | -                                   | -                                 |
| - Camikebir Mahallesi                     | 10.216         | <b>10.216</b>                       | -                                    | -                                   | -                                 |
| - Çamtepe Mahallesi                       | 126            | -                                   | -                                    | -                                   | -                                 |
| - Ç.İbrahimbey Mah.                       | 3.698          | <b>3.698</b>                        | -                                    | -                                   | -                                 |
| - Cumhuriyet Mah.                         | 1.068          | -                                   | -                                    | -                                   | 1.068                             |
| - Düzce Mahallesi                         | 1.139          | <b>1.139</b>                        | -                                    | -                                   | -                                 |
| - Gödençe Mahallesi                       | 336            | -                                   | -                                    | -                                   | -                                 |
| - Gölcük Mahallesi                        | 130            | -                                   | -                                    | -                                   | -                                 |
| - Hıdırlık Mahallesi                      | 6.534          | <b>5.000</b>                        | 1534                                 | -                                   | -                                 |
| - İhsaniye Mahallesi                      | 97             | -                                   | -                                    | -                                   | -                                 |

|                      |        |               |       |       |       |
|----------------------|--------|---------------|-------|-------|-------|
| - Kavakdere Mah.     | 292    | -             | -     | -     | -     |
| - Mersin Alanı Mah.  | 2.916  | -             | -     | 2.916 | -     |
| - Orhanlı Mahallesi  | 1.257  | -             | -     | -     | -     |
| - Payamlı Mahallesi  | 1.424  | -             | -     | 1.424 | -     |
| - Sığacık Mahallesi  | 3.637  | -             | 3.637 | -     | -     |
| - Tepecik Mahallesi  | 2818   | <b>2.818</b>  | -     | -     | -     |
| - Turabiye Mahallesi | 5.247  | <b>5.247</b>  | -     | -     | -     |
| - Turgut Mahallesi   | 355    | -             | -     | -     | -     |
| - Ulamiş Mahallesi   | 2.664  | -             | -     | -     | -     |
| <b>Toplam Nüfus</b>  | 48.320 | <b>29.118</b> | 5.171 | 8.304 | 1.068 |

Buna göre Merkez ve Doğu Akarca Planlama Bölgesi 2020 yılı nüfusu 26.979 kişidir. Bu nüfusun işbu plan çalışmasına konu olan Doğu Akarca Planlama Bölgesi'nde kalan kısmı ise **4.200 kişidir**. Daimî olarak ikamet eden bu nüfus çoğunlukla Tepecik Mahallesi Merkezi'nde ve seyrek olarak Hıdırlık Mahallesi ve Tepecik Mahallesi'nin Akarca Mevkii içerisinde kalan bölümünde bulunmaktadır. Planlama sahasında Tepecik Mahallesi Merkez yerleşimi dışında yer alan konutlar genellikle İzmir'de ikamet edenler tarafından yazlık konut olarak mevsimlik kullanılmaktadır.

#### 4.2.2. Mevcut Plan Nüfusu

Planlama alanında, Seferihisar, Doğu Akarca Planlama Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ile nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanmış olan Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile iptal edildiğinden alanda yürürlükte herhangi bir nazım ve uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ancak; işbu plan açıklama raporunda meri - öneri kıyaslamalarının yapılabilmesi için, mahkeme kararı ile iptal edilen Doğu Akarca Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu ile Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ve bu planlar üzerinde onama tarihinden bugüne kadar yapılmış ve onaylanmış olan tüm nazım ve uygulama imar planı değişikliklerinin işlendiği planlar meri plan olarak kabul edilmiştir. Bu kapsamda; mahkeme kararı ile iptal edilmiş olan Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın kapasiteleri irdelenmiştir.

Nüfus barındıran tüm kullanımların yapılaşma koşulları ayrıntılı olarak sorgulanarak, emsal alanları ve bağımsız birim sayıları hesaplanmıştır. Hesaplamalarda; T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile iptal edilmiş olan, Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kabulleri esas alınmıştır. Bu doğrultuda, ortalama parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup>, ortalama hane halkı büyüklüğü, 2017 TÜİK verilerine göre 3.0 kişi, ortalama konut büyüklüğü ise, 150 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Ayrıca planda yer alan TİCTK (Ticaret-Turizm-Konut) ve TİCK (Ticaret-Konut) kullanımlı alanlarda nüfus hesabı, söz konusu alanların %80'inin konut olacağı varsayılarak yapılmıştır.

Aşağıdaki tabloda mevcut plan kapasite nüfusu ayrıntılarına yer verilmektedir.

| MERİ PLAN NÜFUS HESABI |       |             |                               |                                |                    |
|------------------------|-------|-------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------|
|                        |       | YAPI NİZAMI | TABAN ALANI (m <sup>2</sup> ) | İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) | NÜFUS (Kişi)       |
| Mevcut Alan            | Konut | Emsal=0,30  | 717,325 m <sup>2</sup>        | 215,198 m <sup>2</sup>         | 4864 kişi          |
|                        | Konut | Emsal=0,40  | 599,282 m <sup>2</sup>        | 239,713 m <sup>2</sup>         | 5418 kişi          |
|                        | Konut | Emsal=0,60  | 76,522 m <sup>2</sup>         | 45,913 m <sup>2</sup>          | 1038 kişi          |
|                        | TİCK  | Emsal=0,60  | 2,016 m <sup>2</sup>          | 968 m <sup>2</sup>             | 22 kişi            |
|                        |       |             |                               |                                |                    |
| Öneri Alan             | TİCTK | Emsal=0,30  | 31,460 m <sup>2</sup>         | 7,550 m <sup>2</sup>           | 151 kişi           |
|                        | Konut | Emsal=0,30  | 398,486 m <sup>2</sup>        | 119,546 m <sup>2</sup>         | 2391 kişi          |
|                        | Konut | Emsal=0,40  | 0 m <sup>2</sup>              | 0 m <sup>2</sup>               | 0 kişi             |
|                        | Konut | Emsal=0,60  | 19,161 m <sup>2</sup>         | 11,497 m <sup>2</sup>          | 230 kişi           |
| <b>TOPLAM</b>          |       |             |                               |                                | <b>14.113 kişi</b> |

--Doğu Akarca Planlama Bölgesi, Mevcut Plan Kapasite Nüfusu--

Mevcut imar planlarına göre nüfus barındıran alanların tam kapasiteye ulaşması durumunda taşıyacağı nüfus **14.113** kişi olarak hesaplanmıştır.

#### 4.2.3. Öneri Plan Nüfusu

Bu hesaplama, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı detayında çözümlenip hesaplanmış, bu çalışma esnasında kentin sahip olduğu sakin şehir kimliğinin bir yansıması olarak yoğunluklar “seyrek ve düşük yoğunluk” olarak kabul görmüştür.

Aşağıdaki tabloda detaylarına yer verilen öneri plan kapasite nüfusu hesaplanırken **ortalama parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup>, ortalama hane halkı büyüklüğü, doğum oranlarındaki düşüş eğilimi ve “2020 TÜİK İllere Göre Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü”** verileri esas alınarak **2.91 kişi, ortalama konut büyüklüğü** ise, bir ailenin yaşaması için gerekli optimum konut alanı büyüklüğü düşünülerek **150 m<sup>2</sup>** olarak kabul edilmiştir. Ayrıca planda yer alan TİCTK (Ticaret-Turizm-Konut) ve TİCK (Ticaret-Konut) kullanımlı alanlarda nüfus hesabı, söz konusu alanların %80’inin konut olacağı varsayılarak yapılmıştır. Öneri imar planlarına göre nüfus barındıran alanların tam kapasiteye ulaşması durumunda taşıyacağı nüfus yaklaşık olarak **14.000** kişi olarak hesaplanmıştır.

| ÖNERİ PLAN NÜFUS HESABI |       |             |                               |                                |                    |
|-------------------------|-------|-------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------|
|                         |       | YAPI NİZAMI | TABAN ALANI (m <sup>2</sup> ) | İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> ) | NÜFUS (Kişi)       |
| Mevcut Alan             | Konut | Emsal=0,30  | 709,481 m <sup>2</sup>        | 212,844 m <sup>2</sup>         | 4669 kişi          |
|                         | Konut | Emsal=0,40  | 598,304 m <sup>2</sup>        | 239,322 m <sup>2</sup>         | 5250 kişi          |
|                         | Konut | Emsal=0,60  | 68,238 m <sup>2</sup>         | 40,943 m <sup>2</sup>          | 898 kişi           |
|                         | TİCK  | Emsal=0.60  | 2,016 m <sup>2</sup>          | 968 m <sup>2</sup>             | 21 kişi            |
|                         | TİCTK | Emsal=0.30  | 6,947 m <sup>2</sup>          | 1,667 m <sup>2</sup>           | 37 kişi            |
| Öneri Alan              | TİCTK | Emsal=0,30  | 55,721 m <sup>2</sup>         | 13,373 m <sup>2</sup>          | 260 kişi           |
|                         | Konut | Emsal=0,30  | 401,623 m <sup>2</sup>        | 120,487 m <sup>2</sup>         | 2339 kişi          |
|                         | Konut | Emsal=0,40  | 0 m <sup>2</sup>              | 0 m <sup>2</sup>               | 0 kişi             |
|                         | Konut | Emsal=0,60  | 28,310 m <sup>2</sup>         | 16,986 m <sup>2</sup>          | 330 kişi           |
| <b>TOPLAM</b>           |       |             |                               |                                | <b>13.803 kişi</b> |

--Doğu Akarca Planlama Bölgesi, Öneri Plan Kapasite Nüfusu--

Bu tespitlerden ortaya çıkarılan sonuç; planlama sahasında mevcut yaşayan nüfusun 4.200 kişi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, öneri plan kararları sonrasında alanda **9.603** kişinin barınmasını sağlayabilecek ve henüz **imar hakkı kullanılmamış planlı konut sahalarının** bulunmasıdır.

**Sonuç olarak** İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması'nda **2030 hedef yılı plan nüfusu**; mevcut planlı sahalar ile bu planla yeni yapılaşma kararlarının atandığı mevcut plansız yerleşilebilir sahalar toplamında yaklaşık olarak **14.000** kişi olarak öngörülmüştür.

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması kapsamında uygulama imar planı ölçeğinde yapılan hesaplar neticesinde her ne kadar planın kapasite nüfusu yaklaşık 14.000 kişi olarak öngörülsede, alandaki kullanıcı profilinin çoğunlukla yazlık konut sahiplerinden oluşması ve bu sebepten ötürü alanda yerleşik olarak değil de yalnızca yılın belli dönemlerinde ikamet ediyor olmaları ve planlama sahası içerisinde (yerleşik) nüfusun artış oranının düşük olması eğiliminden hareketle alanın gelecekte de öneri imar planı kararları kapsamında belirlenen plan kapasite nüfusunu tümüyle dolduramayacağı varsayımında bulunulabilir. Bu bağlamda, planlama sahasının kıyı kenti kimliğinden ötürü, çoğunlukla yazlık/ikincil konut kullanımına yönelik tercih edilmesi sebebiyle tam kapasite nüfusu yalnızca yılın belli dönemlerinde taşıyacağı düşünülmektedir.

#### 4.3. Sahil Şeridine İlişkin Kararlar

Planlama çalışması kapsamında; 3830 sayılı Kanun ile değişik 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'in 16. maddesi (a) bendinde tariflendiği üzere "Bu alanlar kapsamında daha önce mevzi imar planları onaylanmış alanların kalması durumunda, mevzi imar planlarının kısmen veya tamamen yapılaşma bulunmayan imar adalarında da sahil şeridi en az 100 metre olarak belirlenir." hükmü gereğince, 20.06.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün dikey halihazırlar üzerine aktarmış olduğu kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak 100 metre genişliğinde alan sahil şeridi olarak kabul edilmiştir.

Seferihisar Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İller Bankası arşivinden toplanan geçmiş yıllara yönelik bilgiler ışığında Doğu Akarca Planlama Bölgesi Kısmi Yapılaşma İrdelemesi; "Mevzi Plan Analizi", "Ruhsat Analizi" ve bu iki analizin çakıştırılmasıyla elde edilen "Sentez" çalışması olarak 3 etapta gerçekleştirilmiştir.

3830 sayılı Kanun ile değişik 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'in 4. Maddesinde tariflenen "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11.07.1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam alanın yüzde ellisinden fazla olması durumu" sorgulanmıştır.

Bu kapsamda kısmi yapılaşmaya tabi olmayan alanlarda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 4. Maddesinde belirtildiği üzere;

- ✓ Sahil şeridinin birinci bölümü (kıyı kenar çizgisinden itibaren karar yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde belirlenen bölüm), yeşil alan, çocuk bahçesi, gezinti alanları, dinlenme ve rekreatif alanlar ile yaya yolları olarak,
- ✓ Sahil şeridinin ikinci bölümü (sahil şeridinin birinci bölümünden sonra kara yönünde yatay olarak en az 50 metre genişliğinde olmak üzere belirlenen bölüm), toplumun yararlanmasına açık gününbirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesisleri,

dışında herhangi bir kullanım barındırmayacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

#### 4.4. Fiziki/Mekansal Yapıya İlişkin Kararlar

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 2030 yılı için öngörülen planlama saha yüzölçümü ve arazi kullanım kararları iz düşümünde; 391 ha'lık alana plan kararı getirmiştir.

Söz konusu bu 391 ha'lık sahanın 297 ha'lık kısmı, çeşitli tarihlerde 1/1000 ölçekli Mevzi/Uygulama İmar Planları adı altında yapılmış mevcut planların üst ölçekli plan karakterine yorumlanarak uyarlanması, geri kalan 94 ha'lık kısmı ise plan hedef yılı nüfusu, üst ölçekli plan kararları, doğal, yapay, idari eşikler, plan bütünlüğü ve sosyal-tekniik altyapı ihtiyacı gibi etmenlerin yönlendirdiği tasarım kararlarıyla meydana getirilmiştir.

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması; Seferihisar kentinin sakin şehir misyonu ve bölgesi için atanan üst ölçekli plan kararlarını da göz önüne alarak belirlediği ana ve alt hedeflerin eğiliminde, düzensiz ve özensiz imarlaşmanın önüne geçen, tekdüzeliği kırıp, sektörlerin birbirini beslemesini sağlayacak fonksiyonel çeşitliliğe haiz olacak mekânsal planlama kararlarına gitmeyi amaçlamıştır.

##### 4.4.1. Fiziki Yapıya İlişkin Bütüncül Kararlar

Plan kararları üretilirken, T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile iptal edilmiş olan, Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı kararlarının büyük bir çoğunluğu korunmuş ve mahkemenin plan iptaline gerekçe gösterdiği konularda revizeler yapılmıştır. Söz konusu bu kararların detayları ile işbu rapora konu nazım imar planında yeni üretilen plan kararlarının detaylarına aşağıda yer verilmiştir.

- Meri imar planlarından gelen imar hakları, yoğunlukları ve ada formları, kamusal yarar ve toplumsal faydanın sağlanacağı birtakım değişiklikler dışında korunmuştur. Söz konusu değişiklikler ulaşım bağlantılarının kuvvetlendirilip sağlıklaştırılması ve imarlaşma kapsamına alındığı tarihte bazı bölgelerde göz ardı edilen dere yataklarının ve emniyet mesafelerinin oluşturulması adına yapılmıştır.

- Mevcut planlı alanlar haricinde üst ölçek plan ve ilgili kurum-kuruluş görüşlerinin ışığında ilave imar planı sahaları belirlenmiştir. Bu sahalar meri imar planlarının imar hakları henüz kullanılmamış alanları ile birlikte planlama alanının ve dolayısıyla Seferihisar Kenti'nin gelişme alanlarını oluşturmaktadır.
- Çeşitli tarihlerde yapılan planlar sonrası alanının 4/3'ünün nüfus yoğunluk atamaları belirlenmiş olan planlama sahasında, henüz imar planı bulunmayan yerler yaşanabilir bir kentin kurgulanabilmesi için elde kalan fırsatlar olarak görülmektedir. Bu doğrultuda, henüz planlanmamış gelişme konut bölgelerindeki nüfus yoğunlukları, meri imar planlarının sosyal donatı alanlarındaki yetersizlik, 2030 yılı plan nüfusu ve yaşanabilir bir kentin yaratılma imkanlarının kaçırılmaması adına seyrek ve düşük tutulmuştur.
- Planlama alanı genelinde detaylı ulaşım kademelenmesine gidilmiş, devamlılığına önem verilen taşıt ve yaya ana bağlantı aksları oluşturulmuştur.
- Bu bağlantı aksları, birbirinden bağımsız olarak parsel bazında yapılmış mevzii imar planları sonucunda oluşmuş, *"halihazırda birbirini karşılamayan, derecesi hiçbir şekilde süreklilik arz etmeyecek kadar değişken olan"* taşıt yolları ve *"taşıt trafiği ile iç içe geçmiş, güvenli ve özgür hareket kabiliyetinin kısıtlı olduğu"* yaya trafiği için yeni çözümler getirilmesiyle oluşmuştur.
- Yeşil akslar ve/veya bölgeler sosyal alt yapı alanları gibi yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu odak ve hatlarla ilişkilendirilmiş, çekim merkezleri yaratılmaya çalışılmıştır.
- Planlama alanında üzerinde işletme bulunmayan ancak akaryakıt istasyonu olarak 1/1000 ölçekli imar planı bulunan sahalar; *"hakkında yapılması gerekli standartlara uygunluk analizi, müktesep hakların irdelenmesi ve çevresel uyumluluk kontrollerinin"* bu plandan bağımsız olarak, bireysel başvurular yoluyla ele alınması gerekliliği göz önüne alınarak, nazım imar planı kararlarında ticaret lejantında gösterilmiştir.
- Planlama alanında imar uygulaması görmüş ancak henüz yapılaşmamış arsa vasıflı ve mahkeme kararı ile iptal edilmiş olan uygulama imar planında kullanımı; ticaret alanı, otel alanı veya günübirlik tesis alanı olan parsellerin kıyı şeridinde ve karayoluna yakın olanlarında parsellerin kabiliyetlerinin kaybolduğu gerekçeleri ile parsel maliklerinin itirazlarının yer alması ve İzmir-

Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı plan kararlarının plan onama sınırı bütününde “Tercihli Kullanım” olmasından yola çıkarak planlamanın eşitlik ilkesine göre, söz konusu parseller Ticaret-Turizm-Konut Alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Ticaret-Turizm-Konut Alanı kullanımının nüfus barındıran bir fonksiyon olmasından hareketle, kullanım kararı değişen yeni imar adalarında tam kapasite ile yapılaşılması durumunda alana gelecek nüfusun ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak her bir parselden %15 oranında kesinti yapılarak kamuya terkli alan oluşturulmuştur. Bu sayede turizm ve konut yapılaşmaları ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetlerin tercihe binaen bir arada yapılabilmesine olanak tanınmış olacaktır.

- Geçmiş dönemlerde planlama sahası içerisinde yer alan 2 ayrı bölgede, Sosyal Tesis Alanı kullanımında kalan şahıs parsellerine yönelik olarak, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile parsellere “Özel Sosyal Tesis Alanı” kullanımı kazandırılmıştır. Söz konusu plan değişiklikleri, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda taşra teşkilatının uygun görüşü alınarak hazırlandığından, bu alanlar nazım imar planı kararlarında özel sosyal tesis alanı lejantında gösterilmiştir.

#### 4.4.2. Fiziki Yapıya İlişkin Bölgesel Kararlar

Doğu Akarca Planlama Sahası, fonksiyonel anlamda farklılıklar gösteren, Tepecik Mahalle Merkezi ve Akarca Mevkii olarak adlandırılan iki ayrı bölgeden oluşmaktadır. Bahsi geçen bu iki bölge meskûn konut alanlarının bulunduğu kuzey bölgesi ile ikinci konut ve turizm tesislerinin bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı, halihazırda büyük çoğunluğu ikinci konut kullanımında yer alan tercihli kullanım alanlarına sahip güney bölgesidir.

- Konut Alanı:
  - o Planlama çalışmasında, alt ölçekli meri imar planlarından gelen haklar ve yapılaşma oranı analiz edilerek belirlenmiş mevcut konut alanları **131.11 ha**, ve gelişme konut alanları ise **42.59 ha**’dır.
  - o Mevcut konut alanlarının yoğunluğu mevcut yapı nizamları doğrultusunda “seyrek (0-50 kişi/ha) ve düşük (51-150 kişi/ha) yoğunluklu” olarak, gelişme

konut alanlarının yoğunluğu da aynı şekilde mevcut yapı nizamları doğrultusunda "seyrek (0-50 kişi/ha) ve düşük (51-120 kişi/ha) yoğunluklu" ele alınmış ve kabul edilmiştir.

- Kentsel Çalışma Alanları;

- Alt ölçekli meri imar planı kararları doğrultusunda ayrılan ticaret alanları ve bölgede 1/1000 ölçekli meri imar planından gelen akaryakıt istasyonları lejantı ticari merkez olarak gösterilmiştir.

Bu alanlar planlama sahasının yaklaşık **2.25 ha**'lık bölümünü kapsamaktadır. Planlama çalışmasının güney aksında bulunan ticaret fonksiyonları ikinci konut kullanımlarına mevzii servis verecek nitelikte, kendi lejant türüyle devamlılık arz etmeyen mekânsalığa sahiptir.

- Alt ölçekli meri imar planlarından gelen haklar göz önünde bulundurularak 104. Sokak çevresi ticaret-konut alanı olarak belirlenmiştir. Tercihli yapılaşmaya olanak tanıyan bu alanlarda konutların, yapıların zemin katları hariç üst katlarında yer alabileceği plan hükmü olarak karara bağlanmıştır. Planlama sahasında, ticaret-konut alanı olarak ayrılan alan yüzölçümü **0.30 ha**'dır.

- İzmir Metropolitan Kentinin Batı Kentsel Gelişme Alt Yöresi'ndeki Turizm Alanına yönelik kullanım lekesinin en önemli akslarından olan Seferihisar Kentinin bu sektörel potansiyele iye olduğu bölgeleri Doğanbey (Payamlı), Ürkmez, Sığacık ve Akarca Mevkii'dir. Söz konusu bölgelerin İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması kapsamında kaldığı kısmı olan, plan sahasının güney aksındaki Akarca Mevkii'si, ticaret-turizm-konut alanı (tercihli kullanım), turizm alanı ve günöbirlik tesis alanı lejantı altında tasarlanmıştır.

Alt ölçekli meri imar planları bulunmayan gelişme alanı hüviyetindeki sahalara, ticaret-turizm-konut alanı kullanımı getirilerek, bu alanların tercihli kullanıma olanak tanınmıştır. Ticaret-turizm-konut alanı kullanımı getirilen alanlar toplamı **48.52 ha**'dır. Tercihli kullanım alanları isteğe göre ticaret, turizm ve/veya ikinci konut yerleşme alanları olarak değerlendirilebilecektir.

- Alt ölçekli meri imar planı kararlarından gelen ve mülkiyeti maliye hazinesine ait olup "Atıksu Terfi Merkezi" amaçlı kullanımına yönelik tahsisli olan alanda ayrılmış olan belediye hizmet alanı ve planlanan diğer belediye hizmet alanı kullanımları **0.41 ha**'dır.
- Turizm Alanları;
  - Akarca Mevkii'nde mevcut imar planından gelen ve yeni açılan turizm tesis alanı kullanımı, **1.13 ha**'dır.
  - Akarca Mevkii'nin halihazırdaki günübürlük kullanımları planlama çalışmasında aynen korunmuş, ilave olarak bölge içinde mevzii planların arasında kalmış plansız sahalarda, kıyı kenar çizgisinin 50-100 metre arasındaki bandında ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca günübürlük tesis alanları tasarlanmıştır. Nazım imar planında toplam günübürlük kullanımı olarak atanan alan **9.68 ha**'dır.
- Korunacak Alanlar;
  - Alanın kuzeyinde İzmir-Kuşadası Karayolu'nun doğusunda yer alan 409 ada 37 parselde halihazırda üzerinde mandalina bahçesi bulunan **2.13 ha**'lık alan ile İzmir-Kuşadası Karayolu'nun batısında yer alan 3583 ada 44 parselde halihazırda üzerinde mandalina bahçesi bulunan **0.48 ha**'lık alan nazım imar planında tarım alanı (dikili alan) olarak gösterilmiştir.
- Sosyal Altyapı Alanları;
  - Alt ölçekli meri imar planları kapasite nüfusu ve alana gelecek ilave nüfusun ihtiyacı doğrultusunda, halihazırda üzerinde Tepecik İlkokulu ve Ortaokulu'nun bulunduğu **4.87 ha**'lık alan eğitim tesisleri alanı, **1.99 ha**'lık alan sağlık tesisi alanı, Tepecik Camii'nin de içinde bulunduğu **0.93 ha**'lık alan ise ibadet alanı olarak, nazım imar planına işlenmiştir.
  - Bununla beraber planlama sahasında, mevcut imar planı kararlarından gelen ve ilave nüfusun ihtiyacına yönelik olarak, **1.49 ha**'lık spor alanı, **2.87 ha**'lık sosyal tesis alanı ve **0.51 ha**'lık özel sosyal tesis alanı kullanımı kazandırılmıştır.
  - Her ne kadar plan sahasının güney aks yapılaşması ikinci konut kullanımından ibaret olup, nüfusu mevsimsel değişkenliğe konu olsa da planlama ilkeleri, kriterleri ve yaşanabilirlik gereksinimleri doğrultusunda,

alandaki yaşayabilecek azami nüfusun ihtiyacı olan lokal nitelikli sosyal altyapı alanları ayrılmıştır. Söz konusu kullanımlar plan bütününde **12.66 ha**'lık alana tabidir.

Söz konusu sosyal altyapı alanları Seferihisar ilçesi içerisinde yer alan diğer planlama bölgeleri (Merkez Planlama Bölgesi/Batı Akarca ve Sığacık Planlama Bölgesi) ile entegre olacak ve o bölgelerden de karşılanabilecek şekilde ve tüm alanın niteliklerine göre ihtiyacı olan/olacak sosyal donatı alanları eksiklikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

- Bu plan çalışmasıyla beraber atanan kullanım kararları sonrasında ihtiyaç duyulan gerekli kentsel teknik altyapı alanları bu planda değişikliğe gidilmeksizin alt ölçek planda belirlenebilecektir.
- Açık ve Yeşil Alanlar:
  - Raporun "fiziki yapıya ilişkin bütüncül kararlar" maddesinde belirtildiği üzere alan bütünü üzerinden birbiriyle ilişkilendirilen park, yeşil alan, oyun alanı vs. kullanımları içeren yeşil aksların ve toplumsal çekim odaklarının planlama çalışması sahasında kalan yüzölçümü **54.50 ha**'dır.
  - Sahil şeridinde yer alan ve kısmi yapılaşmaya tabi olmayan alanlarda ilk 50 metre çizgisi ile bölünen ve imar uygulaması görmüş arsa vasıflı parsellerde, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe göre parselin deniz tarafında kalan bölümleri rekreatif alan olarak planlanmış olup bu alanlar yaklaşık **3.69 ha**'a karşılık gelmektedir.
  - Söz konusu yeşil akslar alanının güney aksında tarif edilen ana donatı alanlarıyla ilişkilendirilmiştir.
  - Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda, karayolu kamulaştırma sınırı içinde, karayolu platformu dışında kalan **6.59 ha**'lık alan pasif yeşil alan olarak ayrılmıştır.
  - Planlama sahasının kuzeyinde meri uygulama imar planı kararlarından gelen **0.55 ha**'lık mezarlık alanı kullanımı nazım imar planına işlenmiştir.
  - Bunlar dışında nazım imar planı kararıyla ayrıca planlama sahasının güneyinde **0.21 ha**'lık alan, ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiştir.

- Teknik Altyapı Alanları:

- Kuzey aksının doğusundan ve batısından geçen birinci derece yollar, Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda, alan içinde kalan ikinci derece yollar ise alt ölçekli meri imar planlarından gelen kararlar ve mahkeme kararı göz önünde bulundurularak, süreklilik ve kademelenme arz edecek biçimde nazım imar planına işlenmiştir.
- Planlama çalışmasının güney aksında ikinci konut yapılaşma tipi içeriğinde küçük çaplı otopark sahaları çözülmüştür. Bu alanlar nazım imar planlarında korunmuştur.
- Mevzii olarak imarlaşan ve site kullanımlı ikinci konutlara servis vermesi açısından 1/1000 ölçekli imar planlarına işlenmiş ve yer yer uygulanmış olan arıtma tesisi ve teknik altyapı öğeleri nazım imar planına, korunarak veya gerekli görülen küçük değişikliklerle işlenmiştir. Bu tesisler **0.81** ha'lık yüzölçümüne sahiptir.
- Bu plan çalışması sonrasında ihtiyaç duyulan gerekli teknik altyapı alanları bu planda değişikliğe gidilmeksizin alt ölçek planda belirlenebilecektir.

| ÖNERİ ARAZİ KULLANIM TÜRLERİ               | ALAN (ha)             | ORAN (%)   |      |
|--|-----------------------|------------|------|
| <b>Konut Alanları</b>                      |                       |            |      |
| · Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı     | 64.50                 | 16.53      |      |
| · Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı      | 66.61                 | 17.07      |      |
| · Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı    | 19.83                 | 5.08       |      |
| · Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı     | 22.76                 | 5.83       |      |
| <b>Kentsel Çalışma Alanları</b>            |                       |            |      |
| · Ticaret Alanı                            | 2.25                  | 0.58       |      |
| · Ticaret-Konut Alanı (Konut Altı Ticaret) | 0.30                  | 0.08       |      |
| · Ticaret-Turizm-Konut Alanı               | 48.52                 | 12.44      |      |
| · Askeri Alan                              | 12.40                 | 3.18       |      |
| · Belediye Hizmet Alanı                    | 0.41                  | 0.11       |      |
| <b>Turizm Alanları</b>                     |                       |            |      |
| · Turizm Alanı                             | 1.13                  | 0.29       |      |
| · Günöbirlik Tesis Alanı                   | 9.68                  | 2.48       |      |
| <b>Korunacak Alanlar</b>                   |                       |            |      |
| · Tarım Alanı                              | 2.61                  | 0.67       |      |
| <b>Sosyal Altyapı Alanları</b>             |                       |            |      |
| · Eğitim Tesisleri Alanı                   | 4.87                  | 1.25       |      |
| · Sağlık Tesisleri Alanı                   | 1.99                  | 0.51       |      |
| · Sosyal Tesis Alanı                       | 2.87                  | 0.74       |      |
| · Özel Sosyal Tesis Alanı                  | 0.51                  | 0.13       |      |
| · Spor Tesisleri Alanı                     | 1.49                  | 0.38       |      |
| · İbadet Alanı                             | 0.93                  | 0.24       |      |
| <b>Açık ve Yeşil Alanlar</b>               |                       |            |      |
| · Park ve Yeşil Alan                       | Sahil Şeridinde Kalan | 13.25      | 3.40 |
|  | Diğer                 | 37.56      | 9.63 |
| · Rekreatif Alan                           | 3.69                  | 0.95       |      |
| · Pasif Yeşil Alan                         | 6.59                  | 1.69       |      |
| · Ağaçlandırılacak Alan                    | 0.21                  | 0.05       |      |
| · Mezarlık                                 | 0.55                  | 0.14       |      |
| <b>Teknik Altyapı</b>                      |                       |            |      |
| <b>* Ulaşım</b>                            |                       |            |      |
| · Taşıt Yolları ve Otopark Alanı           | 61.74                 | 15.82      |      |
| <b>* Su, Atıksu ve Atıksu Sistemleri</b>   |                       |            |      |
| · Teknik Altyapı Alanı                     | 0.81                  | 0.21       |      |
| · Su Yüzeyi (Dere)                         | 2.10                  | 0.54       |      |
| <b>TOPLAM</b>                              | <b>390.16</b>         | <b>100</b> |      |

Planlama Sahası Genel Arazi Kullanım Durumu

Mevcut planlı alanlarda; kentin kurgulanabilmesi ve sosyal donatı altyapısının karşılanması adına fırsat niteliğindeki, halihazırda yerleşime konu olmayan ve kadastral parsel niteliği taşıyan alanlarda üst ölçek plan ve ilgili kurum-kuruluş görüşlerinin ışığında belirlenen ilave imar planı sahaları, bölgenin kentsel donatı ihtiyacı ve kentin yaşanılabilirliği doğrultusunda düzenleme ortaklık payı kapsamında değerlendirilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ile düzenleme ortaklık payı *"düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur"* şeklinde tariflenmiş olup aynı maddede düzenleme ortaklık payı oranının maksimum %45 olabileceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda plan sınırları dahilinde belirlenen düzenleme ortaklık payı oranları güncel mevzuat hükümleri doğrultusunda %45 oranında belirlenmiştir.

Ki nitekim, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun tamamı ile bu plana esas hazırlanmış olan Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın tamamının iptali talebiyle açılan davada, mahkemenin iptal gerekçelerinden biri de, *"öngörülen konut gelişme alanlarında yaşayacak olan nüfusun eğitim, sağlık ve dini tesis alanları anlamındaki kentsel ve sosyal gereksinimlerinin mevzuat ile belirlenen oranlar temelinde karşılanamayacak olduğu"*dur. Mahkeme kararı ile iptal edilen planların hazırlandığı dönemde düzenleme ortaklık payı ilgili mevzuat çerçevesinde en fazla %40 oranında kesilebilmekteyken 04.07.2019 tarihinde yapılan değişiklik ile bu oran %45'e çıkarılmıştır. Dolayısıyla plan onama sınırı dahilinde, DOP sahalarında %45 oranında kamuya terkli alan oluşturulması ile mahkeme kararı ile iptal edilen plana göre kentsel-sosyal teknik altyapı alanları maksimum ölçüde arttırılmıştır.

Bununla beraber, plan sahasının kentsel-sosyal donatı alanı ihtiyacı, Seferihisar ilçesi içerisinde yer alan diğer planlama bölgeleri (Merkez Planlama Bölgesi/Batı Akarca ve Sığacık Planlama Bölgesi) ile entegre olacağı, birbirlerine olan yakınlıkları ve donatı ihtiyacının o bölgelerden de karşılanabileceği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

#### 4.5. Ulaşım İlişkin Kararlar

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Çalışması'nda, ulaşım aksları belirlenirken, T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile iptal edilmiş olan, Seferihisar ilçesi Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı kararlarının büyük bir çoğunluğu korunmuş olup yapılan düzenlemelerin detaylarına aşağıda yer verilmiştir. Ancak 4. İdare Mahkemesi'nin plan iptal gerekçelerinden biri olan, "2. Derece Kentsel Yol" plan kararı, plan sahasının güneyinde yeniden ele alınmış ve söz konusu yolun sürekliliği sağlanmıştır. Bununla beraber; bölgenin ulaşım aksları; taşıt yolları, yaya yolları ve onlarla ilişkilendirilen kavşak, meydan, yeşil ve donatı sahalarıyla birlikte ayrı ayrı irdelenip önem derecesine göre kademelendirilmiş, her bölgeye servisin verilebilmesi ve sürekliliğin sağlanması amacıyla üst ölçekten alt ölçeğe birbirini beslemesi kurgulanan bir erişim modeli tekniği ile örülmüştür. (Ek-20)

##### 4.5.1. Taşıt Yolları

Halihazırda planlama sahasının içinden geçen 1. derece taşıt yolu niteliğindeki İzmir-Kuşadası Karayolu'nun alt kademesinde, 2. derece taşıt yolu niteliğindeki ana bağlantı yolları, 3. derece taşıt yolu niteliğindeki toplayıcı yollar ve 4. derece taşıt yolu niteliğindeki servis yolları sınıflanmış ve çözümlenmiştir.

Söz konusu, aksların önem derecelenmesini oluşturan kriterler, yolların trafik potansiyelleri, koridor genişlikleri, güzergâh uzunlukları, açıları ve süreklilikleri ile servis verebilme yeterlilikleri gibi etkenlerden meydana gelmektedir. Taşıt aksları tasarım kabiliyetinin meskûn alanlarda kısıtlandığı durumlarda mümkün olabilen en verimli ve en devamlılık arz eden hatlar bulunmaya çalışılmış ve/veya yaratılmıştır.

İmar uygulaması görmüş mülkiyet haklarının yol açtığı kısıtlılıkların mevcut olduğu yerleşik dokuda, devamlılığı olan yolların imar genişlikleri mümkün olduğu kadar tek

bir değerinde toplanmış veya taşıt izlerinin eşit genişlikte devam etmesine dikkat edilmiştir.

### 1.Derece Taşıt Yolu - (İzmir-Kuşadası Karayolu);

Plan sahasının kuzey güney ekseninde içinden geçen ve sahaya yaklaşık 6.5 km'lik hat boyunca cephe veren İzmir-Kuşadası Karayolu; planlama çalışmasında meri imar planları sonucu imar uygulaması görmüş yer yer farklı genişliklere iye mülkiyet hatlarına nazaran, Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2017 tarih, 1680300-754/E.51196 sayılı görüşü, belirlediği karayolu projesi genişliği ve planlama sahasının ana yol bütünlüğünün tek genişlikte tutulması kararı çerçevesinde 27 metre olarak belirlenmiştir. Söz konusu hat planlama sahasının trafik sirkülasyonu en yoğun olan yoludur. Yalnızca Seferihisar için değil aynı zamanda metropoliten kent ölçeğinde Özdere, Gümüldür ve Kuşadası'na gidilmesi için tercih edilen iki güzergahtan biridir.

### 2. Derece Taşıt Yolu – (Ana Bağlantı Yolları);

Planlama sahasının taşıt trafik akışının İzmir Caddesi'nden sonraki en yoğun olduğu bölge olan Akarca mevkiindeki sirkülasyona hizmet eden veya hizmet etmesi hedeflenmiş halihazırdaki hatlar, ana bağlantı yolları adı altında toplanmış, çevresine rantabl servis verebilmesi adına homojen yapıda çözümlenmiştir. Buna göre;

- Akarca Mevkii'ne hizmet eden ve İzmir-Çanakkale karayolundan başlayıp karayoluyla son bulan Akarca Caddesi ile genişletilen 1033 sokak ana bağlantı yolları olarak atanmıştır. Söz konusu yolların imar genişliği 12 metre olarak belirlenmiştir.

### 3. ve 4. derece taşıt yolları – (Toplayıcı ve Servis Yolları);

3. derece taşıt yolları ana bağlantı yollarına nazaran trafiğin daha seyrek aktığı hatlardır.

Ana bağlantı yollarına göre meskûn doku veya topografik durumun daha fazla kısıtlayıcı etkisine maruz kaldığından form düzgünlüğü, devamlılıkları ve uzunlukları az olan yollardır. Ana ulaşım akslarının etki alanlarının yetersiz kaldığı durumlar için toplayıcı ve alternatif yol hüviyetindedirler.

4.derece yollar dar, genel itibariyle taşıt trafiğinin en seyrek olduğu ve olması hedeflenen, konut ve küçük çaplı ticaret türevindeki fonksiyonlara servis vermesi amacıyla belirlenmiş yollardır. Kentin erişim ağının kılcal damarlarıdır.

#### Kavşaklar:

Kentin önem arz eden kavşak noktaları İzmir-Kuşadası Karayolu'nun ana bağlantı yolu niteliğinde olan imar yollarıyla kesiştiği bölgelerden oluşmaktadır. Halihazırda olan bağlantı düğümleri, (*Tepecik mahallesi ile Doğanbey mahallesi arası işleyen alternatif yol*) Kavakdere Caddesi'nin kesişim bölgesi ve Akarca mevkiine genel erişimin sağlandığı Akarca Caddesi'nin sapak noktası, İzmir-Kuşadası karayolu ile halihazırda önemli kavşak noktalarını meydana getirmiştir.

Bunun dışında nazım imar planı çalışmasıyla belirlenen ulaşım aksları sonucunda önemli kavşak noktaları haline geleceği öngörülen bağlantı noktaları listelenmiştir. Söz konusu önem arz eden (mevcut ve öneri) 3 önemli kavşak noktası aşağıda maddelendiği gibidir.

- Kavakdere Caddesi – İzmir-Kuşadası karayolu kavşak noktası.
  - Halihazırda mevcuttur. Kavşak düzenlemesi yapılmıştır.
  - İzmir-Kuşadası Karayolu'nun *Tepecik mahallesi ile Doğanbey mahallesi arası boyunca kendine alternatif olan Kavakdere Caddesi* ile kesiştiği taşıt odağıdır.
- Akarca Caddesi – İzmir-Kuşadası karayolu kavşak noktası.
  - Halihazırda mevcuttur. Planlama çalışması sonrası öneminin artması öngörülmüştür. Kavşak düzenlemesi yapılması önerilmektedir.
  - Akarca Mevkii'ne erişimin sağlandığı, İzmir-Kuşadası Karayolu'na bağlanan ana güzergahtır.
- 1550 nolu sokak – İzmir-Kuşadası karayolu kavşak noktası.
  - Öneri kavşak noktasıdır. Kavşak düzenlemesi yapılması önerilmektedir.
  - Planlama çalışmasıyla önemi artırılan, ana bağlantı yolu ve askı yol hüviyetinde olacağı kabul edilen kuzey-güney güzergahında kısmen kıyı boyunca devam eden Akarca Caddesi'nin 1550 nolu sokakla birleştirilip İzmir-Kuşadası Karayolu'na bağlanarak yarattığı taşıt odağıdır.

#### 4.5.2. Yaya Yolları

Planlama çalışmasının en çok önem verdiği hedeflerinden biri planlama alanını ve dolayısıyla Seferihisar kentini yaya öncelikli bir kent haline getirmektir. Yaya öncelikli kent, yayanın hareket kabiliyetini ve güvenliğini düşünen, onu taşıttan arındırılmış kaldırımsız yollarda özgürleştiren, ticari aktivitelere olan erişebilirliğini akışkanlaştıran, çevresiyle olan detaylara odaklanabilmesini sağlayan nefes alma koridorları yaratmakla oluşmaktadır. Bu kentler yaya akslarını sosyal ve toplumsal aktivitelerin, rekreatif kullanımların odaklandığı meydanlarla kesiştirmek, sonlandırmak veya tanımlamak, yeşil akslara, donatı sahalarına temas eden ilişki ağlarına dönüştürebilmekle var olabilir.

Bu doğrultuda, yaya önceliği başlığı altında; meskun dokuda (*erişiminin ticari kullanım, eğitim, sağlık ve resmi tesislerle bağdaştırılması adına*) yolların bir kısmı yayalaştırılmış, meskun ve gelişme alanlarında birbiriyle ilişkilendirilen içinde sürekliliğine önem verilmiş yürüyüş parkurları ve bisiklet yolları bulunabilecek yeşil akslar yaratılmıştır.

#### 4.6. Doğal Yapıya İlişkin Kararlar

“Kenti, biyolojik sistemlerin çeşitliliğinin ve üretkenliğinin devamlılığının sağlandığı, gelecek kuşakların gereksinimlerine cevap verme yeteneğinin tehlikeye atılmadığı, ekolojik terazinin keferlerine müdahalede bulunulmadığı bir anlayışta korumak” temel hedefi doğrultusunda doğal yapıya ilişkin alınan planlama kararları şu şekildedir;

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04/12/2011 tarih, 455305 sayılı kurum görüşünde belirtilerek, ekinde işaretlenen dere yatakları plan ile aynen korunmuş, suyun serbest akışına engel olacak müdahalelerin yapılmayarak, olası taşkınlarına karşı koruma önlemlerinin alınması hedeflenmiştir. Bu amaçla su taşıma kapasiteleri doğrultusunda sınıflandırılan derelerin kenarlarında dere üst şevinden sonra minimum 8, 12 ve 15 metrelik güvenlik bantları ayrılmıştır. Bu alanlar taşkın olasılığına karşın kullanılmayıp boş bırakılacaktır.
- Alanın kuzeyinde İzmir-Kuşadası Karayolu'nun doğusunda ve batısında yer alan 2 ayrı bölgede halihazırda üzerinde mandalina bahçesi bulunan toplam

**2.61ha'lık** alan korunması amacıyla nazım imar planında tarım alanı olarak belirlenmiştir.

- Alanın kıyı hattı boyunca, mevzii imar planları kararları doğrultusunda yapılaşarak kısmi yapılaşmasını tamamlamış alanları dışında kalan plansız bölümlerinde, onaylı kıyı kenar çizgisi baz alınmış, kıyı hattının korunması adına, kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metrelik kesim yeşil alan olarak ayrılmıştır.
- Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından işbu plana esas olmak üzere 17.07.2013 ve 27/06/2016 tarihlerinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları'nda değinilen yapılaşma açısından alınması gerekli tedbirler, uyulması gerekli plan hükümleri olarak belirlenmiştir.

#### 4.7. Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapıya İlişkin Kararlar

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; Seferihisar İlçesi'nin sosyal, kültürel ve ekonomik dinamiklerinin başta turizm olmak üzere tarım ve hizmet sektörüne yönelik gelişeceğini ve şekilleneceğini öngörmüştür. Üst ölçekli plan kararlarından geldiği üzere İzmir Metropolitan kentin turizm sektörünün önemli akslarından biri olması düşünülen Seferihisar İlçesi, Sığacık, Doğanbey, Ürkmez ve Akarca Mevkii kıyı hattı boyunca turizm fonksiyonlarına ev sahipliği yapacaktır. Bu doğrultuda kent içi ve hinterlandının turizm sektörüne dayalı oluşturacağı istihdam potansiyelinin yüksek olacağı öngörülmüştür. Turizm sektörünün çekeceği yerli ve yabancı turistin ve kent yerlisinin kentte ihtiyaç duyduğu ticaret ve hizmet sektörü kentin bir diğer önemli istihdam sahası ve ekonomik sirkülasyonu olacaktır. Özellikle mandalina yetiştiriciliği ve üretiminde başı çeken tarımsal faaliyetler kentin yöresel kimliğinin saklı kalmasında önemli bir role sahip olduğu gibi yine göz ardı edilmeyecek bir iş kolu olmaya devam edecektir.

Söz konusu sektörler ve bunlar dışındaki Sığacık'ta bulunan balıkçılık, Doğanbey'de bulunan jeotermal kaynaklar kentin genelini ve kent genelinin yaşam merkezi olan planlama sahasını ekonomik açıdan beslemektedir. Bir kentin sosyal ve toplumsal huzuruna, en az ekonomik gelişim ve refah düzeyi kadar kültürel birikim ve kimliği etki etmektedir. Bu doğrultuda plan kararlarında sakin şehir kimliğinin ve yöresel değerlerin önemi vurgulanmış, alt ölçekli uygulama veya fonksiyonlandırmalarda

kültürel özgünlüğün yaşatılması mekânsal kararlar ve yönlendirmelerle olanaklaştırılmıştır. Sakin şehir rütbesini takmış bir kentin sosyal, kültürel ve ekonomik çarkları, o kentin mimarisi, kentsel tasarımı, yetiştirdiği tarımsal ürünleri, sunduğu lezzetleri, konuştuğu ağız, yaşattığı tarihi, koruduğu ekolojik ve doğal değerleri, yürüdüğü yolu ve soluduğu havasının niteliğine göre dönmektedir.

Sonuç olarak, plan kararlarında görüldüğü üzere; Seferihisar kentinin üst ölçekli plan kararlarından, kentsel tasarım ölçeğinde alınan kararlarına kadar gerektiğinde bütünü algılayan gerektiğinde virgüle odaklanan bir çalışmanın eseri olarak; çeşitliliğine göre İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın hedef yılı olan 2030 yılında önemli fonksiyonlara ve kıymetlere haiz olması, kentleşme modeli olarak çağdaş medeniyetler mertebesine ulaşması planlanmaktadır.

**SEFERİHİSAR DOĞU AKARCA PLANLAMA BÖLGESİ**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**  
**PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

**1. GENEL HÜKÜMLER**

- 1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği, İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.
- 1.2. Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.
- 1.4. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı, yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği ve/veya revizyonu yapılamaz.
- 1.5. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, büyüklükleri ve plan notlarına uygun Uygulama İmar Planı bulunan alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir.
- 1.6. Bu plana uygun olmayan alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 1.7. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olmayan ve bu planla arazi kullanım kararı getirilen alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 1.8. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması

gerekmektedir. İlk defa 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacak alanlarda parsel ölçeğinde Mevzi İmar Planı yapılamaz.

- 1.9. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.
- 1.10. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (sağlık tesisi, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanları, otopark, yol, park vb...) kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilmez.
- 1.11. Plan genelinde, ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Ana ulaşım aksları dışında ilave ulaşım bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenebilir.
- 1.12. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.12.2011 tarih, 455305 sayılı yazısı ile 18.08.2016 tarih, 555717 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.13. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 13.03.2012 tarih, 11501 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.14. Planlama alanında yapılacak olan her türlü uygulamada, herhangi bir Kültür ve/veya Tabiat Varlığı'na rastlanması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na ve/veya 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Bölge Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
- 1.15. Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından 17/07/2013 ve 27/06/2016 tarihlerinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.16. İmar adalarında inşaat aşamasında parsel bazında zemin (jeolojik-jeoteknik) etüdü yapılacaktır.

## 2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

### 2.1. Konut Alanları

Mevcut konut alanları ile gelişme konut alanlarını kapsar.

- Konut alanlarında konut kullanımının yanı sıra konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.
- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

**2.1.1. Mevcut Konut Alanları:** Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış alanlardır.

- Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri 0 - 50 kişi/hektar'dır.
- Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 51-150 kişi/hektar'dır.

**2.1.2. Gelişme Konut Alanları:** Henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.

- Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri 0 - 50 kişi/hektar'dır.
- Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 51-120 kişi/hektar'dır.

### 2.2. Kentsel Çalışma Alanları

**2.2.1. Ticaret Alanı:** İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Söz konusu alanlarda amaca yönelik değişiklik yapılması koşulu ile katlı otopark, özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilir. Özel eğitim ve özel sağlık alanı yapılacak alanlar belirlenmeden ilgili kurumun taşra teşkilatının uygun görüş alınır.

**2.2.2. Ticaret-Konut Alanı:** Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır.

- Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer alacağı bu alanlarda, konutlar yapıların zemin katları hariç üst katlarında yer alabilir. Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

**2.2.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanı:** Ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı tercihli kullanım alanlarıdır.

- Kullanım kararı ve yapılaşma koşulu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

**2.2.4. Belediye Hizmet Alanı:** Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

**2.2.5. Askeri Alan:** 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" uyarınca belirlenmiş alanlardır. Planın bir kısmı Doğanbey Askeri Stratejik Bölgesi sınırları içerisinde kalmakta olup, bu sınır ilgili kurum görüşü alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlenecektir.

## 2.3. Turizm Alanları

**2.3.1. Turizm Alanı:** Otel, motel, pansiyon, tatil köyü, termal turizm tesisi, spor turizm tesisi gibi turizm kullanımı amaçlı kullanılması önerilen alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
- Turizm Alanları'nda yapılacak turizm amaçlı tesislerin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"e uygunluğu zorunludur.

**2.3.2. Günübürlük Tesis Alanı:** Kamu yararı ilkesi doğrultusunda üzerinde toplumun yararlanmasına açık tesislerin yer alabileceği alanlar olup; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin bulunabileceği alanlardır.

- Günübürlük Tesis Alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları; sahil şeridinde yer alan Günübürlük Tesis Alanlarında 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olmak kaydıyla, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

## 2.4. Bugünkü Arazi Kullanımları Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

**2.4.1. Tarım Alanı (Dikili Alanlar):** Toprak özelliklerinin farklı türlerdeki tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştirildiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.

- Bu alanlarda 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.

## 2.5. Sosyal Altyapı Alanları

**2.5.1. Eğitim Alanı:** Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır.

- Bu alanlarda kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

**2.5.2. Sağlık Alanı:** Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır.

- Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

**2.5.3. Sosyal Tesis Alanı:** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan, kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

**2.5.4. Spor Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık veya kapalı tesis alanlarıdır.

- Sahil şeridinde kalan spor alanında kapalı tesis yer alamaz.
- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

**2.5.5. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisinin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

## 2.6. Açık ve Yeşil Alanlar

**2.6.1. Park ve Yeşil Alan:** Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır.

**2.6.2. Pasif Yeşil Alan:** Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2017 tarih 16803100-754/E.51196 sayılı yazı ekinde belirtilen "Kamulaştırma Sınırı" ile "Karayolu Platform Çizgisi" arasında kalan karayolları koruma kuşaklarını içeren alanlardır. Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan bu alanlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı" olarak işlenecektir.

**2.6.3. Ağaçlandırılacak Alan:** Yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamu veya özel mülkiyete ait alanlardır.

- Bu alanlarda 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.

**2.6.4. Mezarlık Alanı:** Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, idari tesis binaları, güvenlik odası, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

**2.6.5. Rekreatif Alan:** Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanları kapsamaktadır.

## 2.7. Teknik Altyapı

**2.7.1. Genel Otopark:** Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık, katlı veya yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır.

**2.7.2. Teknik Altyapı Alanı:** Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alacağı alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
- Mevzi İmar Planları'nda belirlenmiş Teknik Altyapı Alanları, ilgili idaresinin yatırım programına alınıncaya kadar ilgililerince planda belirlenmiş amaca göre kullanılacaktır.

## 3. DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya plan notlarında belirtilmeyen hususlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e,
- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'e,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e,
- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne,

- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'e
- İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'na uyulacaktır.

**Saygılarımızla**

**BATI PLAN**

## EKLER

**T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**

Sayı : B.09.4.İLM.0.35.01.00-305.03.99 - 222/6821  
Konu : Görüş

15 Eylül 2011

**SEFERİHİSAR KAYMAKAMLIĞINA  
(Seferihisar Belediye Başkanlığı)**

**İlgi:** 11.08.2011 tarih ve 1973 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile İlimiz Seferihisar İlçesinde Belediye sınırları içerisinde Camiikebir, Çolakibrahim, Hıdırlık, Turabiye ve Tepecik Mahallelerini kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapıldığı belirtilerek, imar planına esas kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi istenmiştir.

Söz konusu plan çalışmalarına konu alanın Belediyeniz ve İzmir Büyükşehir Belediyesinin yetki ve sorumluluk alanında kaldığı görülmekte olup; plan çalışmalarında üst ölçekli plan kararları, plan notları ile ilgili tüm mevzuata uyulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

  
Mehmet GÖKARSLAN  
Vali a.  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

|   |                     |
|---|---------------------|
| T.C.<br>SEFERİHİSAR KAYMAKAMLIĞI<br>Evrak Defteri |                     |
| Mevkile Oldu/Daire                                | Belediye Başkanlığı |
| Tarih   | 22.09.2011          |
| İlçe No.  |                     |
| İmar No.  | 4183                |

2751

SEFERİHİSAR BELEDİYESİ

31581

23.09.2011

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

GİBİDİR

İSMAIL KOÇARSLAN

İmar ve Şehircilik İl Müdürü

X/105  
T.C.**ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI**  
Karayolları Genel Müdürlüğü, 2.Bölge MüdürlüğüSayı : B.11.1.KGM.1.02.10.00/501.12/11501  
Konu : Planlama Çalışması

13 MAR 2012

**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
**İZMİR**

İLGİ : 11.08.2011 tarih ve M.35.6.SEF.0.08/1966 sayılı yazınız.

Belediyeniz sınırları içerisinde kalan ve İlgı yazınız eki 1/25000 Ölçekli haritada işaretlenen kesimde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına esas görüşümüz istenilen ilgi yazınız incelenmiştir.

İlave imar planı hazırlanacak alandaki, yolumuz kamulaştırma sınırlarını gösterir kamulaştırma paftaları ve yol projelerimiz CD ortamında hazırlanarak ekte gönderilmiştir..

İmar Planı çalışmalarında, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 37, 39 ve 41. maddesi hükümlerine uyulması, yol projemizlerimizin göz önünde bulundurulması, karayolu kamulaştırma sınırlarımızın korunması ve ulaşım planı aşamasında Müdürlüğümüzden tekrar görüş alınması şartıyla, anılan kesim için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında Müdürlüğümüzce sakınca yoktur.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

**EKLER** :  
Eki: 1- CD ( 2 Adet )  
2- Pafta ( 7 Adet )

**DAĞITIM** :  
**Gereği** :  
Seferihisar Belediye Başkanlığına  
İZMİR

**Bilgi** :  
Karayolları 24. Şube Şefliğine  
İZMİR

**Kurban Ali ASLAN**  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yrd.

783

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| <b>SEFERİHİSAR BELEDİYESİ</b> |          |
| Yazı İşleri Müdürlüğü         |          |
| Evrak Kayıt                   |          |
| TARİH                         | 15.07.12 |
| SAYI                          | 936      |
| DOSYA                         | İmar     |

azım Dirik Mh. Üniversite Cd. 361 Sk.No.41 Bornova / İZMİR  
Telefon: 232-435 84 00 Faks: 232-462 72 77  
E-posta: bol02@kgm.gov.tr

Bağlı Kuruluşlar



İlgili Kurum Kuruluşlar



Ayrıntılı bilgi almak için  
Aziz Bülent ÖNCEL  
Trafik Güvenliği Başmühendisi,  
İmar ve Şehircilik D. Vel.

T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
2. Bölge MüdürlüğüSayı : 16803100- 754 / E.51196  
Konu : Seferihisar, Doğu Akarca Planlama  
Bölgesi İmar Planı çalışması

20.02.2017

SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
Seferihisar/İZMİR

İlgi: Seferihisar Belediye Başkanlığı'nın 10/01/2017 tarihli 65089026/256 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Hıdırlık ve Tepecik Mahalle sınırları içerisinde Belediyenizce yürütülen "Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" çalışması kapsamında hazırlanmış olan bilgi paftaları gönderilerek İmar Planına esas Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Planlama yapılacak olan alan, karayolu sorumluluk ağıımız içerisindeki Güzelbahçe-Seferihisar-Kuşadası İl Yoluna cephe teşkil etmektedir. İlgili kesime ait güncel Karayolu projesi ile Kamulaştırma Planı yazımız ekinde sayısal olarak yer almaktadır. Hazırlanmış olan taslak İmar Planı kapsamında önerilen karayolu bağlantılarının, güncel proje ve Kamulaştırma Planımıza uygun olarak revize edilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte; Karayolu kenarında yapılacak olan İmar Planı çalışmaları sırasında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" in kavşak Mesafesi başlıklı 37. maddesi, Cephe Genişliği başlıklı 40. Maddesi ve Yapı Yaklaşma Mesafesi başlıklı 41. Maddeleri göz önünde bulundurulmalıdır. Buna göre; Devlet Yolumuzun kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 200 m'lik mesafeyi sağlaması, yapılacak ve açılacak ticari tesisler ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması, parsellerin yolumuza bitişik cephe genişliğinin 30 m olması zorunluluğu vardır. Bununla birlikte; trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi, anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla karayoluna paralel servis yolu planlanamıyorsa, karayolu kenarında yer alan parseller karayolundan değil arkadaki imar yollarından servis alacak şekilde düzenleme yapılmalıdır. Yolumuza cepheli imar adalarında ve karayolu sınırına elli metre mesafe içinde açılacak ve yapılacak her türlü tesis için yapılaşmaya gidilmeden önce yine Bölge Müdürlüğümüzün uygun görüşü alınmalıdır.

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "kwthz3618FD1" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Karım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi İçin: Fatma Serap ARSLAN

Emlak ve İmar Şefi

Tel - Faks: 35206-

e-posta : farslan4@kgm.gov.tr



Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4935037

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

İmar, Şehircilik ve  
Mühürleme Bakanlığı

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

bağlı kuruluşudur.

1/2



T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
2. Bölge Müdürlüğü

Yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınacak şekilde söz konusu İmar Planında gerekli değişiklikler yapıldıktan sonra İdarelerimizden tekrar görüş alınmalıdır.

Bilgilerini rica ederim.

İsmail AKDUMAN  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:  
CD(1 ADET)

İsmail AKDUMAN  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı  
ELEKTRONİK İMZALADIR  
BELGENİN ASLI

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."  
<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "kwthz3618FD1" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi İçin: Fatma Serap ARSLAN  
Emlak ve İmar Şefi

Telefon No :232 4935000 Faks:232 4935037

Tel - Faks: 35206-  
e-posta : farslan4@kgm.gov.tr



T.C. İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr  
Ulaştırma, Denizcilik ve  
Haberleşme Bakanlığı  
bağlı kuruluştur.

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

Evrak Tarih ve Sayısı: 20/11/2017-E.17006

T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
2. Bölge MüdürlüğüSayı : 16803100- 754 / E.381767  
Konu : Seferihisar, Doğu Akarca Planlama  
Bölgesi İmar Planı çalışması

15.11.2017

SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
Camikebir Mahallesi 52/1 Sok. No:14 Yeni Kültür Merkezi Seferihisar/İZMİR

İlgi: Seferihisar Belediye Başkanlığı'nın 15/09/2017 tarihli 65089026/85026 sayılı yazısı.

İlgi: a) 15.09.2017 tarih ve E.85026 sayılı yazınız  
b) 20.02.2017 tarih ve 51196 sayılı yazımız

İlgi (a) yazınız ile; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Hıdırlık ve Tepecik Mahalle sınırları içerisinde Belediyenizce yürütülen "Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" çalışması kapsamında hazırlanmış olan bilgi paftaları gönderilerek İmar Planına esas Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Planlama çalışması yapılan alan, karayolu sorumluluk ağıımız içerisindeki Güzelbahçe-Seferihisar-Kuşadası İl Yoluna cephe teşkil etmektedir. İlgili kesime ait güncel Karayolu projesi ile Kamulaştırma Planı ilgi (b) yazımız ekinde gönderilerek, İmar Planı çalışmalarının güncel proje ve Kamulaştırma Planımıza uygun olarak yürütülmesi doğrultusunda görüş bildirilmiştir.

14.07.2007 tarihli İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile uygun görülerek onaylanıp, 30.10.2017 tarihinde askıya çıkan "Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu" ile Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Revizyonu incelenmiş olup **İdaremizce uygun görülmüştür**. Ancak; onaylı karayolu projesinde, kavşaklar dışındaki karayolu bağlantı noktaları halihazır durum göz önünde bulundurularak belirlenmiş olup, imalatlar da onaylı projeye göre gerçekleştirilmektedir. Onaylı İmar Planlarının uygulamaya geçmesi aşamasında, İmar Planından gelen karayolu bağlantılarının Belediyesince açılması gerekmektedir.

Doğu Akarca Planlama Bölgesi "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu" ile "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Revizyonu" kesinleştikten sonra, onaylı İmar Planlarının Bölge Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

T.C.  
SEFERİHİSAR BELEDİYESİ  
Yazı İşleri Müdürlüğü

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Kayıt Sayısı                       |  |
| Belgenin Kayıt Tarihi              |  |
| BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR |  |
| Kayıt Saati                        |  |

HAVALE EDİLECEK YER  
Düz İşçi

Çetin İNAN  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

**"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."**<http://www.kgm.gov.tr> adresinden, "jtmw4229206" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi İçin: Fatma Serap ARSLAN

Emlak ve İmar Şefi

Tel - Faks: 35307-

e-posta : farislan4@kgm.gov.tr



Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı

Bağlı Kuruluşlar

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

1/2



T.C.  
**ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI**  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : B.23.1.DSİ.1.02.03.02.0-120-455305  
Konu : Taşkından Koruma ve Kontrol

04/12/2011

SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
Seferihisar / İZMİR

İlgi: 11.08.2011 tarih. 1961 sayılı yazımız.

İlgi yazınızda: İzmir ili, Seferihisar İlçesi sınırları içinde, Camiikebir, Çolakıbrahim, Hıdırlık, Turabiye ve Tepecik Mahallelerini kapsayan ve ekli haritada gösterilen alan; 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonunda Mevcut ve Gelişme Konut Alanı, Fuar Alanı, Turizm Alanı, Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanları, Ticaret Merkezi Alanı ve Turizm + 2. Konut Alanı olarak önerilen alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılacağı belirtilerek bu saha ile ilgili İdaremiz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre :

Görüş istenen sahanın bir kısmı halen işletmede olan Seferihisar Barajı sulama alanında kalmaktadır.

Yapılacak imar planlarında sulama alanı içinde kalan sahanın büyüklüğü dikkate alındığında sulamanın bütünlüğünün bozulacağı düşünülmektedir. Bu nedenle sulama alanı içinde kalan kesimlerin imar dışı tutulması uygun olacaktır.

Bilindiği üzere; Tarım arazilerinin korunması ve maksadına uygun biçimde kullanılmasını sağlamak ve bu alanların hangi zorunlu hallerde tarım dışı maksatlarla kullanılabileceği hususu; 15/12/2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" gereği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir. İlgili Kurumdan uygun görüş alınması halinde geçerli olacak İdaremiz görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

1-Bahse konu alanın içinden yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli harita mavi, yeşil ve mor renkle işaretlenen dereler geçmektedir.

**A) Mor renkle** işaretlenen yan dereler için imar planlarında minimum **B=8,00 metre** (Servis yolu dahil) şerit genişliğinde bir alan ayrılmalı ve bu alan kullanılmayarak boş bırakılmalıdır.

**B) Yeşil renkle** işaretlenen dere yatakları için imar planlarında minimum **B=12,00 metre** (Servis yolu dahil) şerit genişliğinde bir alan ayrılmalı ve bu alan kullanılmayarak boş bırakılmalıdır.

**C) Mavi renkle** işaretlenen ana dere yatakları ve geniş bir yağış havzası olan **Hayıtlı Dere** yatağı için imar planlarında minimum **B=15,00 metre** (Servis yolu dahil) şerit genişliğinde bir alan ayrılmalı ve bu alan kullanılmayarak boş bırakılmalıdır. Mevcut derelerin arazideki veya kadastral plandaki halihazır yatak genişliğinin, minimum şerit genişliklerinden fazla olması halinde mevcut genişliğin imar planlarına işlenmesi ve bu alanın boş bırakılması uygun olacaktır.

İZMİR

3625

|                        |
|------------------------|
| SEFERİHİSAR BELEDİYESİ |
| Yazı İşleri Müdürlüğü  |
| Evrak Kayıt            |
| Tarih: 16.12.2011      |
| SAY: 4770              |
| DOSYA: 33738342        |



Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Nazım Dışık Mahallesi, Sanayi Cad. No:3935100  
Bornova İZMİR  
Ayrıntılı Bilgi için : S. TUZER Mühendis Telefon: 0232 445 51 00/426 Fax: 0232 445 51 426  
e-posta : ismailtuzer@dsi.gov.tr Elektronik Ad: www.dsi.gov.tr

Bilindiği gibi: 23.07.2007 tarih ve 25531 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlanan ilçelerdeki " Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek; derelerin ıslahını yapmak; kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak v.s " gibi faaliyetler anılan Kurumun görevleri arasında bulunmaktadır.

Bu nedenle, mevcut yatağı yetersiz olan ve taşkın yapma ihtimali bulunan dere yatakları uygun hidrolik kesitlerde ilgili İdarece ıslah edilmelidir. Derelerin ıslah edilmesi sırasında karşılaşılabilecek mülkiyet sorunları İdaremiz dışında çözümlenmelidir. Dere ıslahları tamamlandıktan sonra geriye kalan ve dere metrukatı olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki eski yatak için Milli Emlak Müdürlüğünden görüş alınması ve bu kesimlerle ilgili yapılacak uygulamalarda ilgili İdarece belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen derelerin, minimum şerit genişliğine sahip olamayan yatakları uygun hidrolik kesitlerde İZSU İdaresi tarafından ıslahı yapılmaya kadar işaretlenen dere yatakları memba kesiminden mansap kesimine kadar aynen korunmalıdır.

Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.

İçişleri Bakanlığınca tüm kamu kurum ve kuruluşlara gönderilen 03/08/1994 tarih ve 5496 sayılı genelge ile " Birer taşkın kanalı hüviyetinde olan derelerin her ne suretle olursa olsun üzerlerinin kapatılmaması ve açık mecraların kapalı hale getirilmemesi" istenmektedir. Bu nedenle yetersiz en kesitli dereler ve kapalı geçişlerin uygun hidrolik kesitlerde üstü açık kanal olarak tanziminin yapılması gerekmektedir.

Ayrıca; dere yataklarının bulunduğu sahalarda yapılacak uygulamalarla ilgili 09/09/2006 tarih ve 26284 sayılı Başbakanlık Genelgesinde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

3-Çevre sorunları göz önünde tutulmalıdır. 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun ve "Su Kirliliği Yönetmeliği"nin ilgili hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması halinde bahsi geçen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında İdaremizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

  
Kaya YILDIZ  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

**EKLER :**

Ek 1)1/25000 ölçekli harita

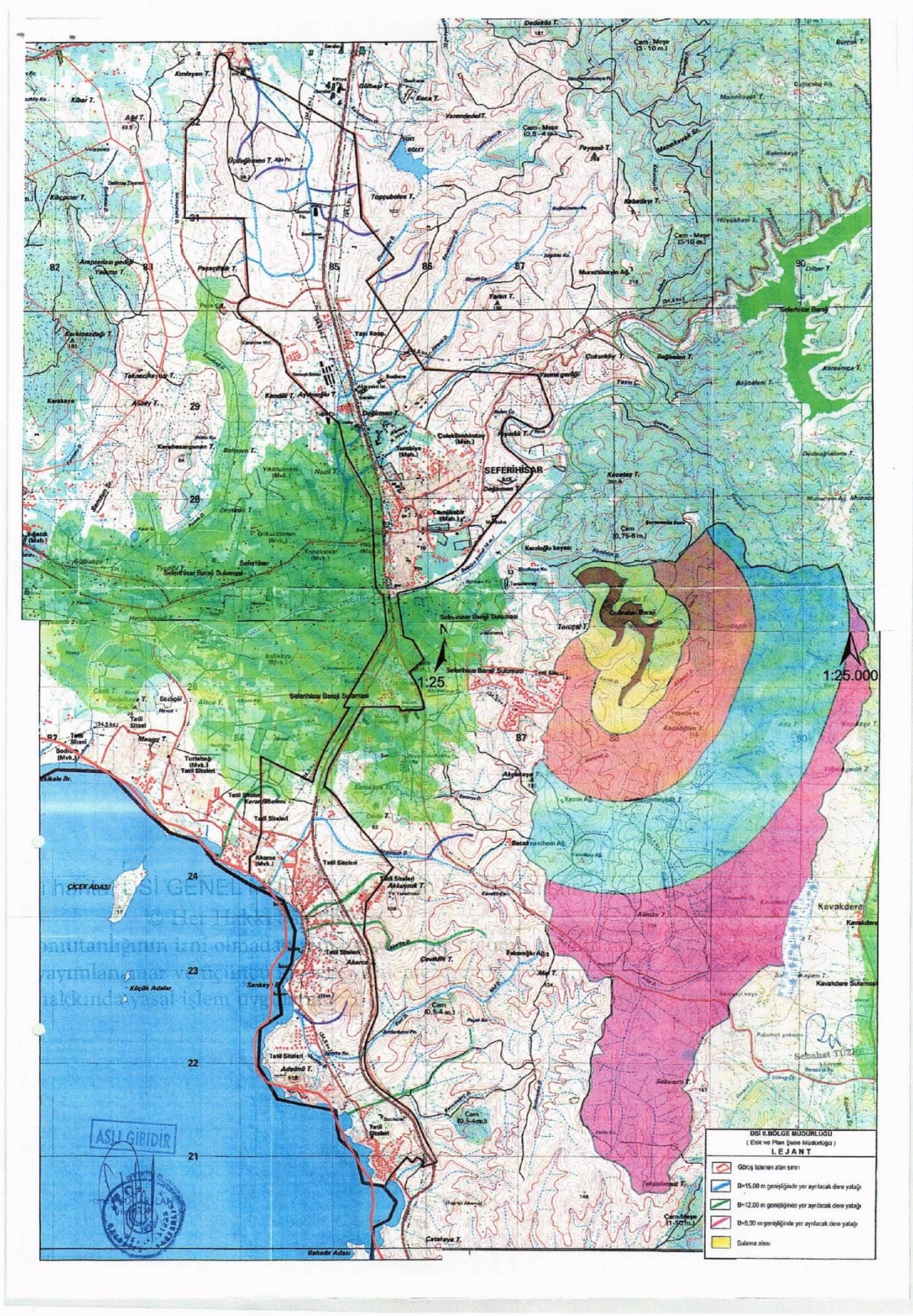
ASLI GİRDİR

  
İsmail KOCAYAN  
Harita Mühendisi  
DSİ 2. Bölge Müdürlüğü



Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:3935100  
Bornova İZMİR

Ayrıntılı Bilgi İçin : S. TUZER Mühendis Telefon : 232 435 51 00-426 Fax: 232 435 37 42  
e-posta : ismailtuzer@dsi.gov.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr



**T.C.**  
**ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI**  
**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü**

Sayı : 68255272-161.08-337462  
Konu : İşlevini Kaybeden ve İptal  
edilen Tesisler

27.05.2015

**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
**(Seferihisar/ İZMİR)**

- İlgi** : a)25.08.2014 tarihli ve 2793 sayılı yazınız.  
b)02.10.2014 tarihli ve 68255272-754/621870 sayılı yazımız.  
c)15.12.2014 tarihli ve 4084 sayılı yazınız.  
ç)02.02.2015 tarihli ve 68255272-754/68670 sayılı yazımız.  
d)21.04.2015 tarihli ve 68255272-754/248199 sayılı yazımız.  
e)13.02.2015 tarihli ve 68255272-754/95107 sayılı yazımız.

Seferihisar Sulaması (brüt 1 277 ha, net 1 200 ha) Bölge Müdürlüğümüzce 1997 yılında inşaatı tamamlanarak işletmeye açılmış olup 27.07.1994 tarihinde yapılan protokolle işletme ve bakım onarım faaliyetleri Seferihisar Belediyesi'ne devredilmiştir.

Seferihisar Belediyemizce "06.08.1985 yılında İller Bankası'na hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan Nazım İmar Planı" ve 07.06.1990 tarihinde onaylanan Uygulama İmar Planı" içinde kalan ve Seferihisar Belediyesi'nin Bölge Müdürlüğümüze vermiş olduğu kamu yararına esas Belediye Encümen kararı, imar planı paftaları, imara açılacak alanın sulama genel vaziyet planındaki konumunu gösterir pafta ve hava fotoğraflarını içeren belge ve dokümanların incelenmesi sonucunda; söz konusu alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun yürürlüğe girmesinden önceki "onaylı imar planı" sahası dâhilinde kaldığı ve fiilen imara açılmış olduğu belirlenmiştir.

Sonuç olarak ilgi (a) ve ilgi (c) yazılarınızla "Seferihisar Sulama Sahası" envanterinden düşürülmesini talep ettiğiniz 75,9 ha alan için; ilgi (ç), (d) ve (e) yazılarımızla DSİ Genel Müdürlüğümüzden OLUR talebinde bulunulmuş, yazımız ekinde gönderilen 11.05.2015 tarih ve 302496 sayılı DSİ Genel Müdürlüğümüz OLUR'u ile, 75,9 ha alan dahilinde bulunan Y-1 üzerindeki (1 hidrant, 1 vantuz ve 1 tahliye), Y1-6 başlangıcındaki (2 hidrant, 1 vantuz), Y2-A sonundaki (2 hidrant, 1 vantuz) yapısının iptali ve sulama alanı dışında kalan 75,9 ha alanın envanterden düşülerek halen işletmede olan Seferihisar Sulamasının (Brüt 1 201 ha, Net 1 129 ha) olarak güncellenmesine karar verilmiştir.

Gereğini arz, bilgilerinize rica ederim.

T.C.  
SEFERİHİSAR BELEDİYESİ  
Yazı İşleri Müdürlüğü



Kayıt Sayısı: 4300  
Belgenin Kayıt Tarihi: 29.05.2015  
Çevreli Elektronik Sayısı: 1357  
SEFERİHİSAR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
Evrak Kayıt Görevlisidir.

**EK/EKLER :**

1-DSİ Genel Müdürlüğü Yazısı ve OLUR

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Orijinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrulama.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: WZHZ-SBT7-FC75-5426

Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39  
35100 Bornova/İZMİR  
Telefon : (232) 435 51 00 Belgegeçer (Fax) : (232) 435 37 42 Elektronik  
Ağ: www.dsi.gov.tr

**Bilgi İçin:**  
Nadir KULDAL Başmühendis  
Telefon : 02324355100/320  
e-posta : nkuldal@dsi.gov.tr

2-Sulama Sahası Dışına Çıkarılan Alanın Vaziyet Planları.

**DAĞITIM :**

Gereği:  
Seferihisar Belediye Başkanlığına  
(Seferihisar/ İzmir )

Bilgi:  
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube  
Müdürlüğüne  
DSİ 21. Şube Müdürlüğüne  
Bilgi Teknolojileri Şube Müdürlüğüne

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Orijinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: WZH-ZSB77-FC75-5426

Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39  
35100 Bornova/İZMİR  
Telefon : (232) 435 51 00 Belgegeçer (Fax) : (232) 435 37 42 Elektronik  
Ağ: www.dsi.gov.tr

**Bilgi için:**  
Nadir KULDAL Başmühendis  
Telefon : 02324355100/320  
e-posta : nkuldal@dsi.gov.tr



T.C.  
**ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI**  
**DSİ İşletme ve Bakım Dairesi Başkanlığı**

Sayı : 41532330-161.08-305084  
Konu : İşlevini Kaybeden ve İptal  
edilen Tesisler

12.05.2015

**DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE**  
**İZMİR**

Seferihisar Sulamasında onaylı imar planı sahası dahilinde kaldığı ve fiilen imara açılmış olduğu belirlenen brüt 75,9 ha alanın envanterden düşürülmesi ve bu alan dahilinde bulunan Y-1 üzerindeki (1 hidrant, 1 vantuz ve 1 tahliye), Y1-6 başlangıcındaki (2 hidrant, 1 vantuz), Y2- A sonundaki (2 hidrant, 1 vantuz) yapısının iptaline ilişkin Genel Müdürlük OLUR'u ekte gönderilmekte olup, söz konusu alanların, her yıl sonunda Genel Müdürlüğümüze bildirilen işletmeye açılan sulama alanları tablosunda dikkate alınması hususunda;

Gereğini arz, bilgilerinizi rica ederim.

Erkan EMİNOĞLU  
Daire Başkanı V.

**EK/EKLER :**

1.Genel Müdürlük OLUR'u

**DAĞITIM :**

Gereği:  
DSİ 2. Bölge Müdürlüğüne

Bilgi:  
İstatistik Şube Müdürlüğüne  
Strateji Geliştirme Şube Müdürlüğüne

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Orijinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: QMPA-MZS7-YB73-2663

Adres : Devlet Mahallesi İnönü Bulvarı NO:16 06100 Çankaya/ANKARA  
Telefon : (312) 454 47 00 Belgegeçer (Fax) : (312) 454 47 05 Elektronik Ağ:  
www.dsi.gov.tr

**Bilgi için:**  
Aydın AYTAÇ Mühendis  
Telefon : 4178300/4724  
e-posta : aydinay@dsi.gov.tr

**T.C.  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI  
DSİ İşletme ve Bakım Dairesi Başkanlığı**

Sayı : 41532330-161.08-302496  
Konu : İşlevini Kaybeden ve İptal  
edilen Tesisler

11.05.2015

**GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA**

İdaremizce inşa edilerek 1997 yılından itibaren işletmeye açılan, DSİ 2. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanındaki Seferihisar sulamasının (Brüt 1 277 ha, Net: 1 200 ha ), işletme, bakım ve yönetim sorumluluğu 27.07.1994 tarihinde Seferihisar Belediyesine devredilmiştir.

Seferihisar Belediyesi'nce "06.08.1985 yılında İller Bankası'na hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan Nazım İmar Planı" ve 07.06.1990 tarihinde onaylanan "Uygulama İmar Planı" içinde kalan ve Seferihisar Belediyesi'nin Bölge Müdürlüğümüze vermiş olduğu kamu yararına esas Belediye Encümen kararı, imar planı paftaları, imara açılacak alanın sulama genel vaziyet planındaki konumunu gösterir pafta ve hava fotoğraflarını içeren belge ve dokümanların incelenmesi sonucunda; söz konusu alanın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun yürürlüğe girmesinden önceki "onaylı imar planı" sahası dâhilinde kaldığı ve fiilen imara açılmış olduğu belirlenmiştir.

Sulama alanı dışında kalan brüt 75,9 ha alan dahilinde bulunan Y-1 üzerindeki (1 hidrant, 1 vantuz ve 1 tahliye), Y1-6 başlangıcındaki (2 hidrant, 1 vantuz), Y2- A sonundaki (2 hidrant, 1 vantuz) yapısının iptali ve sulama alanı dışında kalan 75,9 ha alanın envanterden düşülerek halen işletmede olan Seferihisar Sulamasının brüt 1 201 ha, net 1 129 ha olarak sulama envanterinde yeralması hususunu OLUR'larınıza arz ederim.

Seyit AKSU  
Daire Başkan Yardımcısı

Uygun Görüşle Arz Ederim.  
11.05.2015

Erkan EMİNOĞLU  
İşletme ve Bakım Dairesi Başkanı V.

**OLUR**  
11.05.2015

Yakup BAŞOĞLU  
Genel Müdür a.  
Genel Müdür Yardımcısı

## İZMİR - SEFERİHİSAR (MERKEZ) İMAR PLANI ÇALIŞMALARI SULAMA ALANINDAN ÇIKARILMAK İSTENEN ALANA İLİŞKİN - BİLGİ PAFTASI-

### GÖSTERİM

- SEFERİHİSAR SULAMASI ALANI  
(BRÜT 1277 ha, NET 1206 ha)
- SEFERİHİSAR SULAMASI ALANINDAN  
ÇIKARILMAK İSTENEN ALAN SINIRI  
(YAKLAŞIK 75.9 ha)



Seferihisar Belediye Meclisi'nin  
07.06.1990 tarihli kararına atıf yapılan  
Seferihisar Uygulama İmar Planının  
Seferihisar Sulaması ile çakıştığı alan



Seferihisar Belediye  
Meclisi'nin 09.10.1992 gün:17/1  
sayılı kararıyla onaylanan  
İmar Planı tadilatı ile  
Seferihisar Sulaması'nın  
çakıştığı alan

SEFERİHİSAR SULAMASI  
BRÜT 1277 ha  
NET 1206 ha

27.07.2021 tarihinde Seferihisar Belediyesi'ne  
gönderilen raporda, 4397 sayılı kanunla değiştirilen  
Seferihisar Sulama Alanı

İller Bankası tarafından hazırlanıp  
Bayındırlık ve İskan Bakanlığı  
tarafından 06.08.1985 tarihinde  
onaylanan Seferihisar İmar Planı ile  
Seferihisar Sulaması'nın çakıştığı alan

Seferihisar Belediye Meclisi'nin 24.06.1990  
tarihli 11/1 sayılı kararına atıf yapılan İmar  
Planı ile Seferihisar Sulaması'nın çakıştığı  
alan olup,  
Alanın ilginç Bayındırlık ve İskan Bakanlığı  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'ne  
İl Bölge Müdürlüğü'nün 26.03.1992 tarihli  
143256 sayılı uygun görüşü  
bulunmaktadır.

Seferihisar Belediye Meclisi'nin Mevzii Plan Kararıyla Seferihisar Sulaması'nın  
çakıştığı alan

SULAMA ALANINDAN ÇIKARILMAK İSTENEN ALANA İLİŞKİN  
HAVA FOTOĞRAFI





T.C.  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

|  |              |
|--|--------------|
| T.C.<br>SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI<br>Yazı İşleri Müdürlüğü |              |
| Belgenin   | Kayıt Sayısı |
|  | Kayıt Tarihi |
|  | Kayıt Saati  |
|  | Havale       |
|  | Edilecek     |
|  | Müdürlüğü    |

Sibel

6009  
06 Mayıs 2016  
İmar

Sayı : 54495999-754-303299  
Konu : İmar İşleri

04.05.2016

**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

**İlgi** : a)07.03.2016 tarihli ve 1676 sayılı yazınız.  
b)07.04.2016 tarihli ve 2791 sayılı yazınız.

İlgi (a) ve ilgi (b) yazılarda; Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve ekteki haritada yeri işaretlenmiş olan alanın, 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında bulunduğu belirtilerek bu kapsamda yapılmak istenen 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması ile ilgili olarak İdaremiz görüşü istenmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiş ve İdaremiz görev alanına giren konularda (mevcut veya planlanan sulama alanı, baraj ve göl alanı, taşkın alanı, dere yatakları vb.) İdaremiz görüşleri aşağıda belirtilmiştir. Buna göre;

1. Söz konusu alanda İdaremize ait mevcut veya planlanan herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Ayrıca, Kurumumuzca inşa edilmiş gölet ya da barajların su toplama havzalarında yer almamaktadır.

2. Görüş sorulan taşınmazın içerisinde yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada mavi renkle işaretlenen dereler geçmektedir.

İmar uygulamaları sırasında parselin içerisinde ve sınırından geçen dere yatakları için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ayrılmalıdır. Ayrılan bu şeritvari alan İmar Planlarına "DERE" olarak işlenmelidir.

Derelerin, parselle irtibatı olduğu güzergahı boyunca, parsel içerisinde mülkiyeti arazi sahibinde kalmak üzere dere yatak şev kenar üst çizgisinden itibaren her iki sahili 5,00 metre genişliğinde servis yolu olarak ayrılmalıdır.

3. Görüş istenen parsellerin, olası taşkınlardan etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle taşkından korunma tedbirlerinin arazi sahibince alınması ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu kabul edilmelidir.

4. İnşaat çalışmaları sırasında, her türlü malzemenin ve erozyonla oluşacak rüsubatın, dere yataklarına ve komşu parsellere ulaşması, saha içerisinde alınacak önlemlerle engellenmeli ve derelerin serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılmalıdır.

5. Yeraltı suları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetim Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ile 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan dere yatakları ve taşkınlar ile ilgili 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazımız ekinde gönderilen harita ve koordinat bilgilerine göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 1/25000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz taşınmazlara ait alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: ZXVD-PKH9-VM04-7761**

Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39  
35100 Bornova/İZMİR  
Telefon : (232) 435 51 00 Belgegeçer (Fax) : (232) 435 37 42 Elektronik  
Ağ: www.dsi.gov.tr

**Bilgi İçin:**  
Eda ARI Mühendis  
Telefon : 0(232)4355100 - 1256  
e-posta : edaari@dsi.gov.tr

Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde plan kararı alma yetkisine sahip ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.  
Gereğini arz ederim.



Abdul Kasım  
SARİMEHMET  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

**EK/EKLER :**

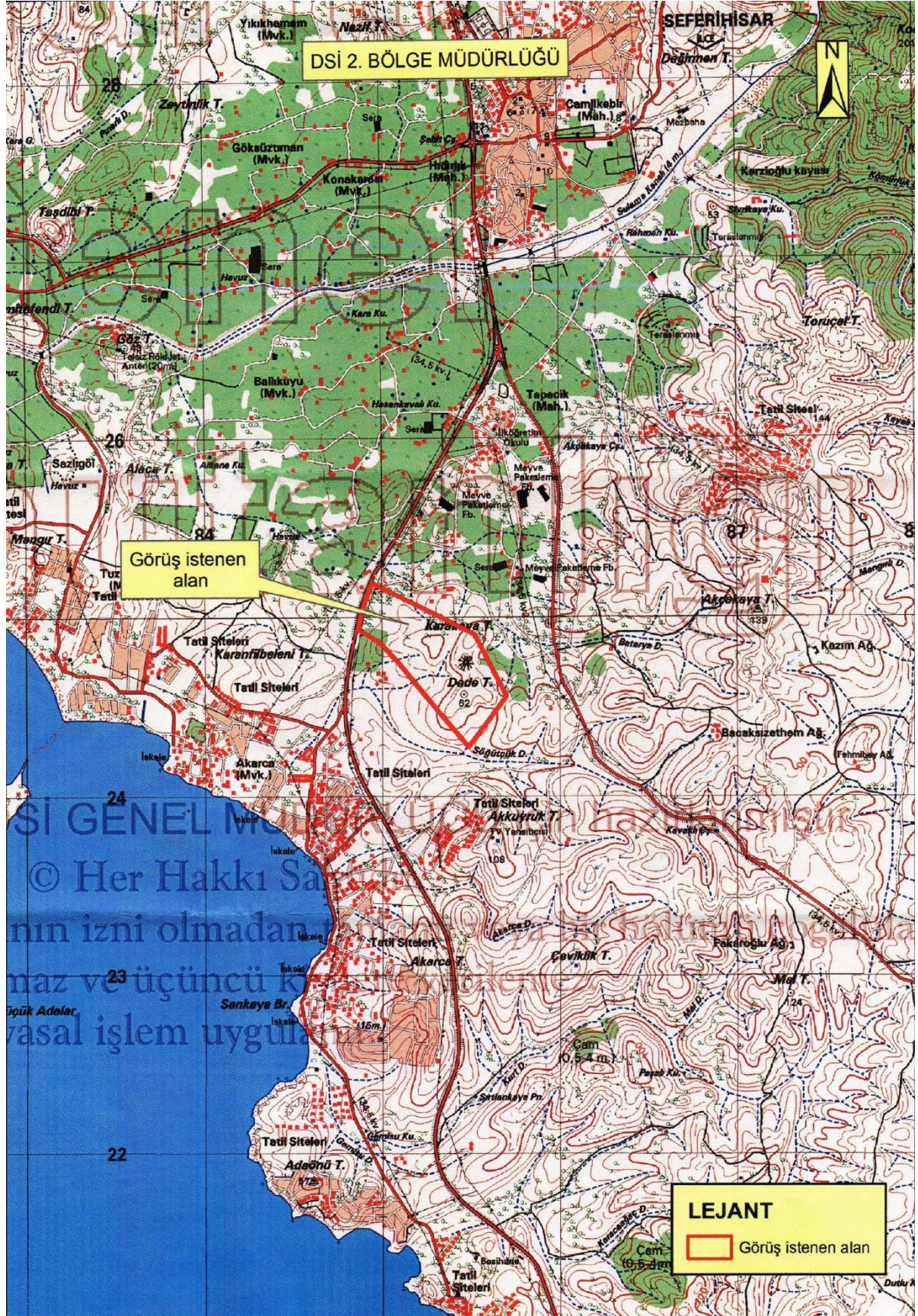
- Topoğrafik harita (1 sayfa)

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Orijinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: ZXVD-PKH9-VM04-7761**

Adres : DSI 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39  
35100 Bornova/İZMİR  
Telefon : (232) 435 51 00 Belgegeçer (Fax) : (232) 435 37 42 Elektronik  
Ağ: www.dsi.gov.tr

**Bilgi İçin:**

Eda ARI Mühendis  
Telefon : 0(232)4355100 - 1256  
e-posta : edaari@dsi.gov.tr





T.C.  
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 54495999-754-555717  
Konu : İmar İşleri

18.08.2016

**BATI PLAN ŞEHİRCİLİK, GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI, MİMARLIK,  
HARİTA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİNE (SN DOĞUŞ BALDAN)  
(860 SK, NO:2 AĞAHAN İŞ MERKEZİ KAT:3, DAİRE:304-310 Konak/İZMİR)**

**İlgi** : 21.07.2016 tarihli ve bila sayılı başvurunuz.

İlgi başvurunuzda; İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde, ekteki haritada belirtilen alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak istendiği belirtilerek söz konusu alan ile ilgili İdaremiz görüşü talep edilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiş ve İdaremiz görev alanına giren (mevcut veya planlanan sulama alanı, baraj ve göl alanı, taşkın alanı, dere yatakları, vb.) konularda İdaremiz görüşleri aşağıda belirtilmiştir. Buna göre;

1-) Görüş istenen parsellerin bulunduğu sahada İdaremize ait mevcut ve mutasavver herhangi tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmamaktadır. Ayrıca, Kurumumuzca inşa edilmiş gölet ya da barajların su toplama havzalarında yer almamaktadır.

2-) Yazımız ekinde gönderilen 1/10.000 ölçekli haritada sınırları siyah renkle işaretlenen imar planı yapılacak olan alanın içerisinde dere geçmektedir. İmar planlarında; dere yatağı için 5,00 metre, servis yolu için derenin her iki sahilinde 5,00 metre olmak üzere toplam B=15,00 metre genişliğinde şeritvari alan dere yatağı olarak ayrılmalı ve imar planlarına "DERE" olarak işlenmelidir. "DERE" olarak işlenen alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Derenin kadastral plandaki yatak genişliğinin hidrolik açıdan gerekli olan minimum dere yatağı genişliğinden (b= 5,00 metre) fazla olması halinde kadastral yatak genişliği esas alınmalı ve aynen korunarak imar planlarına işlenmelidir.

3-) Bahse konu taşınmazın derelerin taşkınlarından etkilenme riski bulunmaktadır. Bu nedenle taşkından korunma tedbirleri arazi sahibince alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir.

4-) İnşaat çalışmaları sırasında, her türlü malzemenin ve erozyonla oluşacak rüsubatın, dere yataklarına ve komşu parsellere ulaşması, saha içerisinde alınacak önlemlerle engellenmeli ve derelerin serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılmalıdır.

5-) Çevre sorunları göz önünde tutulmalıdır. "Yeraltı Suları Kanunu", "Çevre Kanunu", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Atık Yönetimi Yönetmeliği" ve ilgili tüm kanun, genelge ve yönetmeliklere uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekinde gönderilen harita ve koordinat bilgilerine göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz imar planı yapılacak sahaya ait alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: BQFX-PMH9-FS44-6698**

Adres : DSI 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39  
35100 Bornova/İZMİR  
Telefon : (232) 435 51 00 Belgegeçer (Fax) : (232) 435 37 42 Elektronik  
Ağ: www.dsi.gov.tr

**Bilgi İçin:**  
Günseli GÖKÜN Mühendis  
Telefon : 02324355100/1310  
e-posta : havzayonnetimi02@dsi.gov.tr

alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.



Abdul Kasım  
SARİMEHMET  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

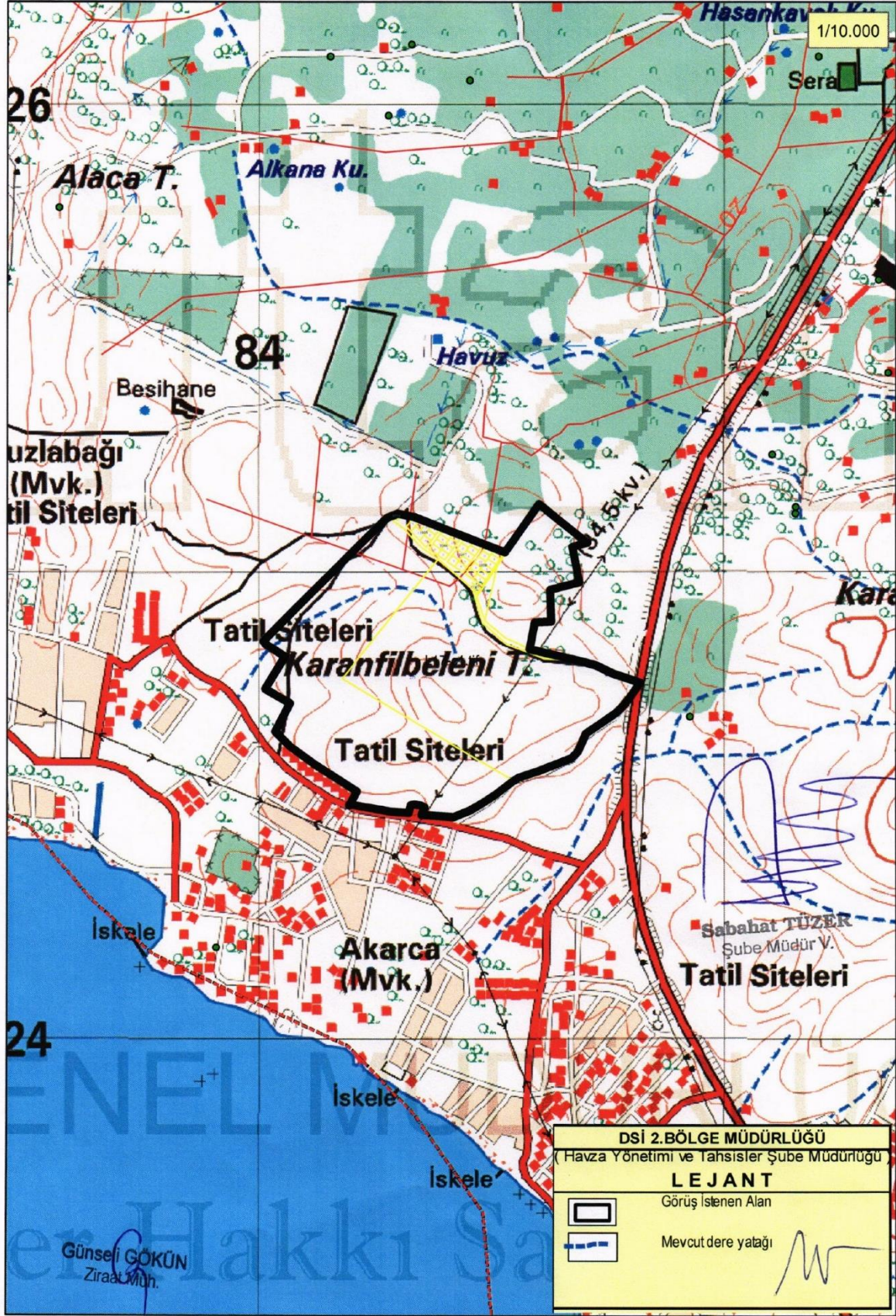
**EK/EKLER :**

Ek1) 1/10.000 Ölçekli Harita

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: BQFX-PMH9-FS44-6698**

Adres : DSİ 2. Bölge Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No:39  
35100 Bornova/İZMİR  
Telefon : (232) 435 51 00 Belgegeçer (Fax) : (232) 435 37 42 Elektronik  
Ağ: www.dsi.gov.tr

**Bilgi İçin:**  
Günseli GÖKÜN Mühendis  
Telefon : 02324355100/1310  
e-posta : havzayonetimi02@dsi.gov.tr



**HİZMETE ÖZEL**T.C.  
SEFERİHİSAR KAYMAKAMLIĞI  
İLÇE JANDARMA KOMUTANLIĞIHRK.EĞT. : 3410-<sup>339</sup>-17/Hrk.ve Eğt.Ks.

20 Şubat 2017

KONU : İmar Planı Çalışmaları.

## SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İLGİ : (a) J.Gn.K.İğınının 13 Şubat 2017 tarihli,ASYŞ.:99268677-3410-1/Tşk.ve Kdr.D.PI. ve Koor.Ş.sayı ve "İmar Planı Çalışmaları" konulu emri.  
(b) Seferihisar Belediye Başkanlığınının 10 Ocak 2017 tarihli,SAYI:29025425-663.09-E 257 sayılı ve "İmar Planına esas Kurum Görüşü" konulu yazısı.  
(c) 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.  
(ç) 83/5949 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği.  
(d) İzmir İl J.K.İğınının 16 Şubat 2017 tarihli,ASYŞ.:3410-13314-17/Hrk.ve Eğt.Ks.sayı ve "İmar Planı Çalışmaları" konulu emri.

İlgi d sayılı emir gereği,İzmir ili,Seferihisar ilçesi,Hıdırlık ve Tepecik Mahalle sınırları içerisinde Seferihisar Belediye Bşk.İğınca yürütülen "Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planının çalışmalarına ilişkin görüş ve önerilerin bildirilmesi ilgi ile istendiği bildirilmiştir.İncelenmesi talep edilen İmar Planı yerlerle ilgili (c) kanun, ilgi (ç) yönetmelik çerçevesinde yapılan araştırma neticesinde,Askeri Yasak,Askeri Güvenlik ve Stratejik Bölge hudutları içinde kalmadığı,Seferihisar İlçe J.K.İğınca herhangi bir sakıncasının bulunmadığını rica ederim.

Mustafa DENİZ  
Jandarma Yüzbaşı  
İlçe Jandarma Komutanı

**EKLER :**

- EK-A (1 Adet İlgi Sayılı Yazı)  
EK-B (2 Adet İlgi Sy.Yz.Ek'leri)  
EK-C (1 Adet Planla İlgili Cd.)

|                                 |              |            |
|---------------------------------|--------------|------------|
| T.C.                            |              |            |
| SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI |              |            |
| Yazı İşleri Müdürlüğü           |              |            |
| Belgenin                        | Kayıt Sayısı | 2987       |
|                                 | Kayıt Tarihi |            |
|                                 | Kayıt Saati  | 01.03.2017 |
| Havale                          | İmar Md.     |            |
| Edilecek                        |              |            |
| Müdürlük                        |              |            |

**HİZMETE ÖZEL**

Bağlantı Noktası:Uzm.J.VIII.Kad.Çvş.N.ÜNLÜTÜRK (5007)

**HİZMETE ÖZEL**

T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
İL JANDARMA KOMUTANLIĞI

ASYŞ. : 3410-13314-17/Hrk.ve Eğt.Ks.

16 Şubat 2017

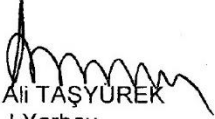
KONU : İmar Planı Çalışmaları.

SEFERİHİSAR İLÇE JANDARMA KOMUTANLIĞINA

- İLGİ: (a) J.Gn.K.İğının 13 Şubat 2017 tarihli, ASYŞ. 99268677-3410-1/Tşk.ve Kdr.D.İl.ve Koor.Ş. sayılı ve "İmar Planı Çalışmaları" konulu emri.  
(b) Seferihisar Belediye Başkanlığının 10 Ocak 2017 tarihli, SAYI:29025425-663.09-E.257 sayılı ve " İmar Planına Esas Kurum Görüşü" konulu yazısı.  
(c) 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.  
(d) 83/5949 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği.

1. İzmir İli Seferihisar İlçesi Hıdırlık ve Tepecik Mahalle sınırları içerisinde Seferihisar Belediye Bşk.İğınca yürütülen "Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının çalışmalarına ilişkin görüşlerin bildirilmesi istenilmektedir.
2. Bu kapsamda; İlgili (a) emre atfen İlgili (b) ile gönderilen talebin ilgili (c ve d) mevzuat kapsamında Jandarma Genel Komutanlığına ait askeri alan, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri açısından incelenerek, 27 Şubat 2016 tarihine kadar inceleme sonucunun doğrudan ilgili makama bildirilmesini ve İl Jandarma Komutanlığına bilgi verilmesini arz ederim.

İL JANDARMA KOMUTANI EMRİYLE

  
Ali TAŞYUREK  
J.Yarbay  
Asyş.Ş.Md.

**EKLER** :

- EK-A (1 Adet İlgili Sayılı Yazı)  
EK-B (2 Adet İlgili Sy.Yz. Ek'leri )  
EK-C (1 Adet Planla İlgili Cd )

NOT:İlgili Ekler Üst Yazı ile geri gönderilecektir.

**HİZMETE ÖZEL**

Bağlantı Noktası: Uzm.J.VI.Kad.Çvş. Serdal ÖZCAN (8144)



T.C.  
**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı  
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü



Sayı : 29167681-045.01/ 22550  
Konu : Seferihisar, Hıdırlık ve Tepecik  
Mahalleleri, İmar Planları Hk.

|          |              |            |
|----------|--------------|------------|
| Belgenin | Kayıt Sayısı | 3997       |
|          | Kayıt Tarihi | 15/03/2017 |
|          | Kayıt Saati  | 22.03.2017 |

SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
Camikebir Mh. 52/1 Sk. No:1 Yeni Kültür Merkezi PK:35460 Seferihisar / İZMİR

İlgi : İzmir Seferihisar Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 10.01.2017 tarih 29025425-663.09-E.260 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Hıdırlık ve Tepecik Mahalleleri, "Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" çalışmalarına esas kurum görüşümüz istenilmektedir.

Konuya ilişkin 1/25000 ölçekli haritada ve yazı ekinde iletilen imar planı önerisinde yapılan incelemede; görüş sorulan alanın içerisinde dere ıslah projesi bulunan ve projelerde Akarca 1,2 ve 3 olarak adlandırılan dereler ile projesi henüz tamamlanmamış olan 1/25.000 ölçekli haritada Karaağaç ve Gernisu Dereleri olarak belirlenmiş olan dere yataklarının geçtiği ve söz konusu dere güzergahlarının ve servis yollarının imar planına işlendiği görülmüş olup,

1. İmar planı önerisinde belirlenen Akarca 1 nolu derenin şerit genişliği güzergahı ile servis yollarının uygun olduğu görülmüş, plan önerisinde taşıt yolunda kalan ancak mevcut durumda 1120 ada 1 nolu kadastral parselin içinden geçen kısmının söz konusu mülkiyetin dışına kaydırılması,
2. İmar planı önerisinde belirlenen Akarca 2 nolu derenin şerit genişliği, güzergahı ile servis yollarının uygun olduğu görülmüş, ancak; derenin mansap noktasında dere güzergahının dik olarak çıkışının sağlanması ve 280 ada ile 3167 ada arasındaki kesimin doğrusal hale getirilmesi,
3. Akarca 3 ve Karaağaç Deresinin imar planında önerilen şerit genişliği, güzergahı ile servis yollarının uygun olduğunun bilinmesi,
4. Gernisu Deresi ile ilgili olarak imar planı önerisinde belirlenen şerit genişliği ile servis yolları uygun görülmekte ancak, dere güzergahının yazımız ekindeki plan çıktısında işaretlendiği şekilde (Ek-1) değiştirilerek imar planına işlenmesi,
5. Derelere bitişik konumda ayrılacak imar yollarının kamuya terklerinin sağlanması,
6. Planlama alanında ayrılan imar yollarında Belediyesi tarafından yol projesi yapılırken yağmur suyu projesinin de yapılması ve yine yol imalatının yağmur suyu imalatı ile birlikte Belediyesince yapılmasının sağlanması,
7. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli taşkın koruma önlemlerinin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, bekiçi evi, hizmet binası

Evrakı Doğrulamak İçin : <https://www.izsu.gov.tr/Pages/documentverification.aspx>

Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir  
E-Posta : emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr  
Elektronik Ağ : www.izsu.gov.tr

Faks : (0232)293 2820  
Telefon : (0232) 293 2559

Ayrıntılı Bilgi İçin : Zeynep TURAN  
Telefon : 293 28 59



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.  
Evrak Doğrulaması [http://10.100.5.225/enVision/Validate\\_Doc.aspx?V=BE6L4P7LJ](http://10.100.5.225/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BE6L4P7LJ) adresinden yapılabilir.



T.C.  
**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı  
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü



vb. bir yapı yapılması halinde su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” ne uyulması,

8. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;
  - a. Derelerin doğal yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, çevreye yayılan elek artığı malzemelerin dere yataklarına intikalinin engellenmesi, derenin akış kesitlerinin daraltılmayarak korunması ve faaliyet alanı içinde erozyona yol açılmaması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyete konu derenin derhal temizlenmesi,
  - b. Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazinin eğim yapısı nedeniyle meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı her türlü tedbirin alınması,
9. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile son olarak 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,
10. Can ve mal güvenliği için her türlü kamu güvenliği tedbirlerinin (korkuluk vb.) Belediyesince ve mülk sahipleri tarafından alınması,
11. İdaremizce hazırlattırılan ve yazımız eki CD de gönderilen kanalizasyon projesinin yapım ihale süreci devam etmekte olup, imar planında kanalizasyon hatlarının projelendirildiği imar yollarının korunması,
12. Söz konusu planlama alanı İdaremizce revizyon çalışmaları devam eden “Seferihisar İçmesuyu Projesi” kapsamında kalmaktadır. Söz konusu proje kapsamında görüş istenen alan sınırında yer alan Hıdırlık Mahallesi 283 ada 89 parsel ile Tepecik Mahallesi 398 ada 82-83 parsellerde yer alan su depoları ile terfi merkezinin bulunduğu alanlar “Belediye Hizmet Alanı” olarak plana işlenmiş ve kamulaştırma ve devir çalışmaları tamamlanmış olup, anılan tesislerimizin yapılacak imar planı çalışmalarında dikkate alınması,
13. Planlama alanı içerisinde altyapı hatlarımız geçtiği tespit edilmiş olup, yazımız eki CD’ de gönderilen altyapı hatlarımızın korunarak imar yolunda kalacak şekilde planlama çalışmasının yapılması

gerekmektedir.

Evrak Doğrulama İçin : <https://www.izsu.gov.tr/Pages/documentverification.aspx>

|               |  |                      |                   |
|---------------|--|----------------------|-------------------|
| Adres         | : Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir | Ayrıntılı Bilgi İçin | : Zeynep TURAN    |
| E-Posta       | : emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr              | Faks                 | : (0232)293 2820  |
| Elektronik Ağ | : www.izsu.gov.tr                              | Telefon              | : (0232) 293 2559 |



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.  
Evrak Doğrulaması [http://10.100.5.225/enVision/Validate\\_Doc.aspx?V=BE6L4P7LJ](http://10.100.5.225/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BE6L4P7LJ) adresinden yapılabilir.



T.C.  
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı  
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü



Söz konusu alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır. Bilgi ve gereğini arz / rica ederim.

**E-İmza**  
B. Fügen SELVİTOPU  
Genel Müdür

EK :  
1- Dere Güzergahı (1 Adet)  
2- CD (1 Adet)

DAĞITIM  
Gereği:  
SEFERİHİSAR BELEDİYE  
BAŞKANLIĞINA

Bilgi:  
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
BAŞKANLIĞI (Ek konmadı.)  
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'na

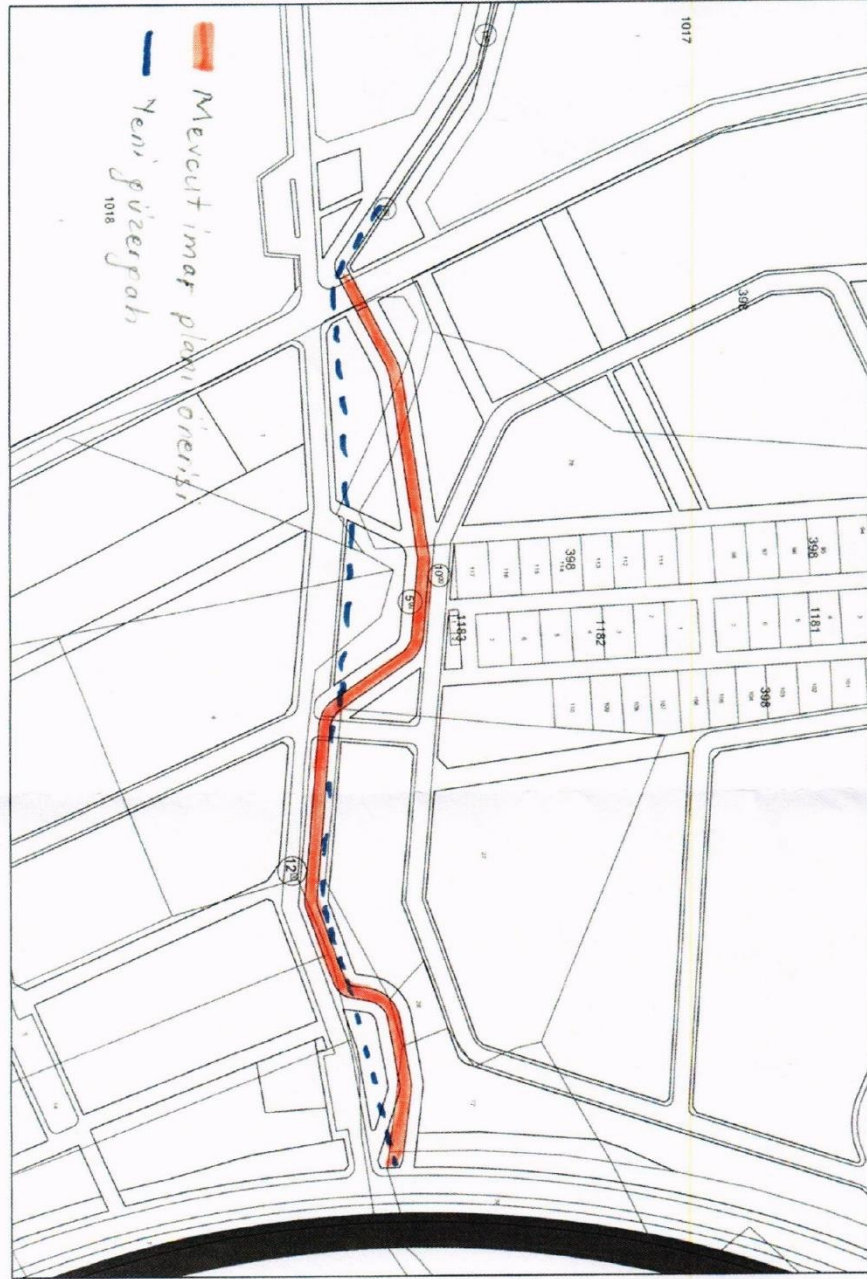
BELGENİN ASLI  
ELEKTRONİK İMZALIDIR  
21 Mart 2021  
Yeşil BULUT  
Büro Personeli

Evrak Doğrulama İçin : <https://www.izsu.gov.tr/Pages/documentverification.aspx>

|               |  |                      |                   |
|---------------|--|----------------------|-------------------|
| Adres         | : Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir | Ayrıntılı Bilgi İçin | : Zeynep TURAN    |
| E-Posta       | : emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr              | Faks                 | : (0232)293 2820  |
| Elektronik Ağ | : www.izsu.gov.tr                              | Telefon              | : (0232) 293 2559 |

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.  
Evrak Doğrulaması [http://10.100.5.225/enVision/Validate\\_Doc.aspx?V=BE6L4P7LJ](http://10.100.5.225/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BE6L4P7LJ) adresinden yapılabilir.





Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.  
Evrak Doğrulaması [http://10.100.5.225/enVision/Validate\\_Doc.aspx?V=BE6L4P7LJ](http://10.100.5.225/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BE6L4P7LJ) adresinden yapılabilir.

T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü

1827

Sayı: B.12.4.İLM.0.35.01/22734  
Konu: Planlama Çalışması Hk.

|                        |            |
|------------------------|------------|
| SEFERİHİSAR BELEDİYESİ |            |
| Yazın İmar Müdürlüğü   |            |
| TARİH                  |            |
| TARİH                  | 05.06.2012 |
| SAYI                   | 2104       |
| ÖZETİ                  | İmar       |

23/05/2012

SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İZMİR

İlgi : 11.08.2011 tarih ve M.35.6.SEF.0.08/1969 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Belediyeniz sınırları içerisindeki Camikebir, Çolakibrahim, Hıdırlık, Turabiye ve Tepecik Mahallelerinde toplam 1407,4 hektar alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmak istendiği belirtilerek bu kapsamda Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu arazinin yerinde etüt edilmesi ile hazırlanan Tarımsal Etüt Raporunun İl Müdürlüğümüz tarafından değerlendirilmesi sonucu 1/5000 ölçekli ekli haritada;

- 1.Kahverengi renk ile taralı olarak gösterilen 851,1 hektar Onaylı İmar Planları Bulunan Alanlar ile mavi renk ile taralı olarak gösterilen 23,2 hektar Askeri Alanlar olmak üzere toplam 874,3 hektar alan, "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük" ün 4. maddesinin (g) ve (cc) bendi doğrultusunda, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" kapsamı dışındadır.
- 2.Sarı renk ile taralı olarak gösterilen 37,6 hektar Dikili Tarım Arazisi, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" 13. maddesinin 1. paragrafı doğrultusunda, tarım dışı amaçlı kullanımı uygun görülmemiştir.
- 3.Yeşil renk ile taralı olarak gösterilen 7,9 hektar Zeytinlik Arazi, Bakanlığımızın 08.06.2011 tarih ve 12311 sayılı, 07.02.2012 tarih ve 01484 sayılı talimatları doğrultusunda, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamındaki yerlerdendir. Bu bölümler için, 08.02.2008 tarih ve 26781 sayılı Resmi Gazetede yayımlı "Temel Ceza Kanunlarına Uyum Amacıyla Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 99. maddesi ile değiştirilen, 4086 Sayılı Kanunla değişik 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki Kanunun 20. maddesinde belirtilen; "zeytinlik sahalarının daraltılmayacağı, ancak Belediye sınırları içindeki zeytinlik sahalarının imara alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşmanın zeytinlik alanının % 10'unu geçemeyeceği, bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesinin Tarım Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabi olduğu, bu iznin verilmesinde Tarım Bakanlığının bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşünün alınacağı, bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağaçlarının kesilemeyeceği ve sökülemeyeceği, izinsiz kesen veya sökenler için ağaç başına altmış Türk Lirası idari para cezası verileceği" hükmü geçerli olup,

Adres: Üniversite Caddesi No: 47 Bornova/İZMİR  
Telefon: 0232 4351002 (4hat) Faks: 0232 4622493  
Web: www.izmirtarim.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Neşe BOZKURT



A

X

A

(1)

T.C.  
**İZMİR VALİLİĞİ**  
Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü

Sayı: B.12.4.İLM.0.35.01/22734  
Konu: Planlama Çalışması Hk.

23/05/2012

Bakanlığımızın 08.06.2011 tarih ve 42356 sayılı Talimatında zeytinlik alanlarda; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun hükümlerinin değil, özel Kanun niteliği taşıması nedeniyle 3573 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiği ve üzerinde zeytin ağaçları bulunmayan ancak tapu vasfı zeytinlik olan alanlarda da adı geçen Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmektedir.

4.Gri renk ile gösterilen 487,6 hektar “kuru marjinal tarım arazisi”, aynı 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesinin 2. fıkrasına göre, yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek önlemlerin alınması şartıyla, **tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür.**

5. Ayrıca 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamındaki alanlar ile 6831 sayılı Orman Kanunu ile orman sayılan alanlar 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” kapsamı dışında olup, 4342 sayılı Mera Kanununun 5. maddesi kapsamında kalan taşınmazlar için, Mera Kanununun 14. maddesi gereğince tahsis amacı değişikliği yapılması gerekir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ahmet GÜLDAL  
Vali a.  
İl Müdürü

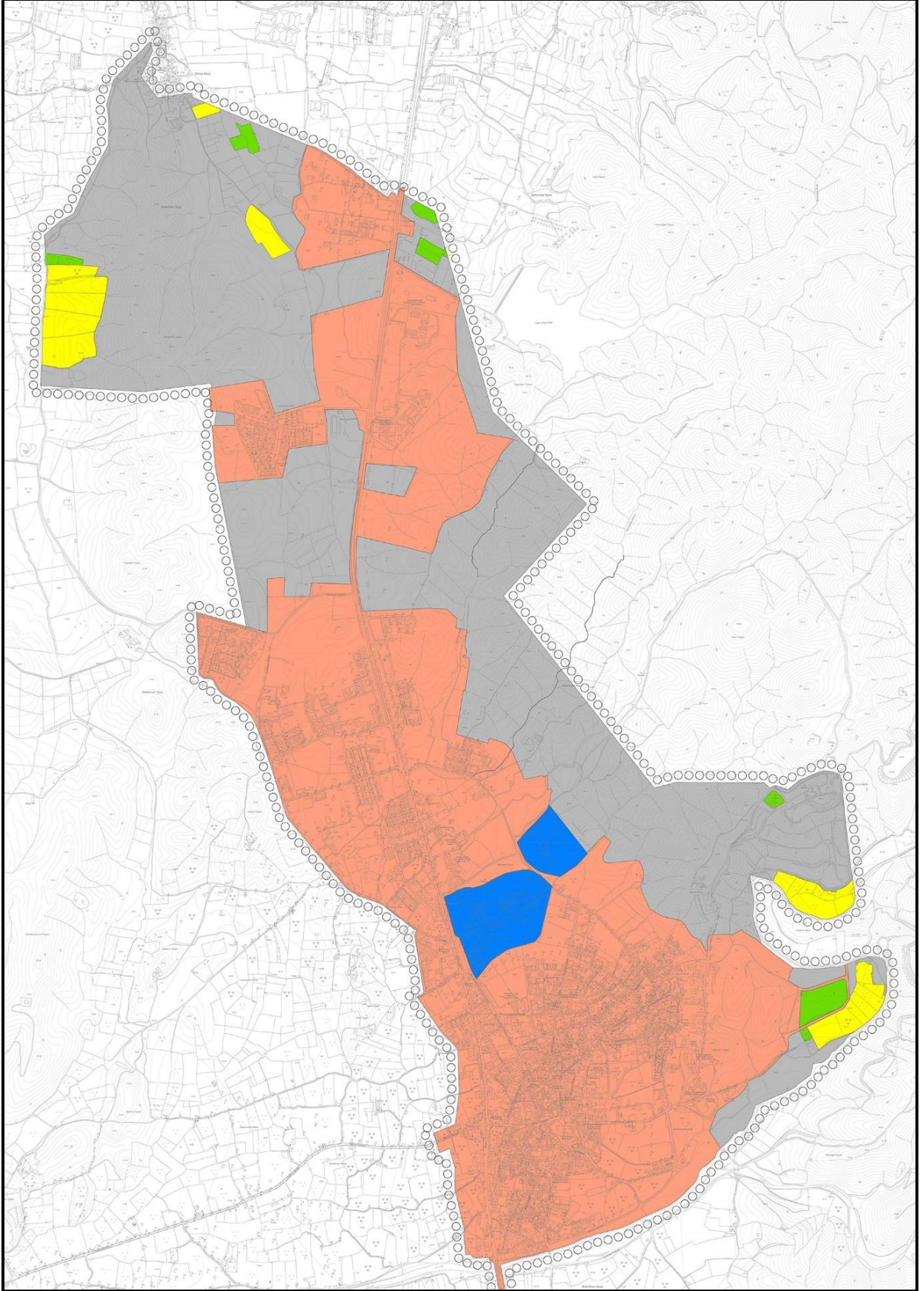
Eki:  
1.1/5000 Ölçekli Harita

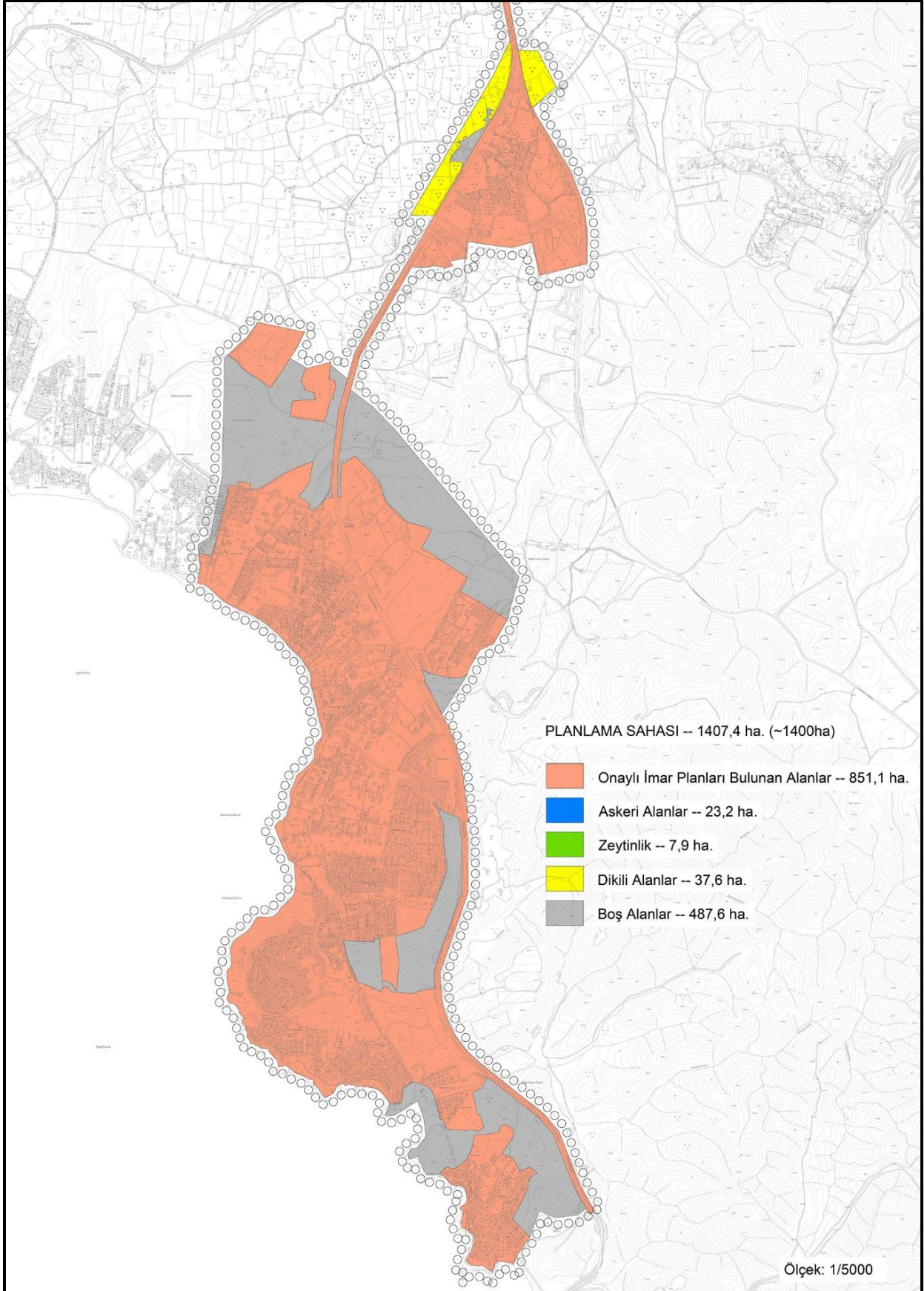


Adres: Üniversite Caddesi No: 47 Bornova/İZMİR  
Telefon: 0232 4351002 (4hat) Faks: 0232 4622493  
Web: www.izmirtarim.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Neşe BOZKURT

(2)







X/10/10

**GEDİZ**

T.C.  
**GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ**  
**İZMİR İL MÜDÜRLÜĞÜ AR-GE PLAN VE ETÜT PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

Sayı : B.02.2.TED.1.11.01.11  
Konu : Planlama çalışması hk. Kurum Görüşü.

17364

- 1009

**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne**  
**Seferihisar-İZMİR**

23 Ağustos 2011

İlgi: a) 11.08.2011 Tarih, 0.8/1963 sayılı yazınız.

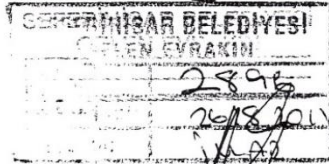
Belediyeniz sınırları içerisinde, Camikebir, Hıdırlık, Turabiya ve Tepecik Mahallelerini kapsayan 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonunda Mevcut ve Gelişme Konut Alanı, Fuar Alanı, Turizm Alanı, Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanları, Ticaret Merkezi Alanı ve Turizm+2. Konut Alanı olarak önerilen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına veri teşkil etmek için İlgi yazı ile Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu alanda Kurumumuza ait hatların korunması ve Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması şartıyla herhangi bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Zeki MURAT  
İl Müdür Yardımcısı

Mehmet BUNARLI OĞLU  
İl Müdürü

**ASLI GİBİDİR**

Evrak Tarih ve Sayısı: 09/02/2017-5628

**GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
Genel Müdürlük  
Üniversite Cad. 57  
Bornova 35042 İzmir  
T: 0232 477 26 00  
F: 0232 477 26 09  
bilgi@gdzelektrik.com.tr  
www.gdzelektrik.com.trSayı : **GM-YPPM**  
Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü hk.**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne  
Seferihisar / İZMİRİlgi : a) 10/02/2017 tarihli ve 258 sayılı yazı,  
b) 23.08.2011 tarih ve 1.11.01.11 sayılı yazımız.

İlgi ( a ) yazınız ile; İzmir İli, Seferihisar ilçesi, Hıdırlık ve Tepecik Mahalle sınırları içerisinde Belediyenizce yürütülen "**Doğu Akarca Planlama Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**" için ilgi ( b ) yazımız ile görüş verilmiş olduğu ancak iki yıllık opsiyon süresinin dolmuş olduğu ve görüşün yenilenmesi gerektiği belirtilmektedir.

**Bahse konu alan içerisinde bulunan Enerji Nakil Hatları, Müşterek hatlar ( AG + OG ), Alçak Gerilim Şebekeleri ile Yeraltı tesislerimizin korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve yerleşime yeni açılacak olan bölgelerde, 300 metre ara ile, ilgi ( b ) yazımız doğrultusunda bırakmış olduğunuz 24 m<sup>2</sup> 'lik trafo yerlerini (5.00m x 8.00m) 40.00 m<sup>2</sup> olarak revize etmeniz gerekmektedir.**

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederiz.

Saygılarımızla.

**e-İmzalıdır**  
**Zeki MURAT**  
Yatırım Planlama ve Proje Müdürü**e-İmzalıdır**  
**B.Caner ÖKSÜZ**  
Proje Tasarım YönetmeniDağıtım  
Gereği :  
SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINABilgi :  
Seferihisar İlçe Yönetmenliği

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| T.C.                            |                        |
| SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI |                        |
| Yazı İşleri Müdürlüğü           |                        |
| Belgenin                        | Kayıt Sayısı: 2121     |
|                                 | Kayıt Tarihi: 13.02.17 |
|                                 | Kayıt Saati:           |
| Havale                          | İmar                   |
| Edilecek                        |                        |
| Müdürlük                        |                        |

Evrak Pin Kodu : 84502  
Evrakı Doğrulamak İçin :  
<http://dogrula.gdzelektrik.com.tr/en/Vision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE6PKA7AH>Ayrıntılı bilgi için irtibat : Mustafa DURNA  
E-posta : mustafa.durna@gdzelektrik.com.tr

Döküman No: İK.FR.025 – Rev. No/Tarih: 03/ 22.06.2015

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Evrak Tarih ve Sayısı: 05.07.2021-E.21760

Evrak Tarih ve Sayısı: 02/07/2021-38033

Sayı : İGBM-SHY  
Konu : Trafo Alanı Talebi**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

Seferihisar ilçe sınırları içerisinde yer alan ve T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565 sayılı kararı ile iptal edilen İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Bölgesi Nazım İmar ve Revizyonu'nun tamamı ile bu plana esas hazırlanmış olan Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, plan sahasına ilişkin belediyenizce yürütülecek imar planı çalışmaları sırasında; yerleri yaklaşık olarak ekli haritalarda işaretlenmiş mevcut trafo alanları ile idaremiz tarafından yörenin mevcut ve gelecekteki enerji ihtiyacı dikkate alınarak yerleri tespit edilmiş ve yaklaşık olarak konumları ekli haritalarda işaretlenmiş olan alanların planlara "Trafo Alanı" olarak işlenmesini talep eder ve bu hususta;

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

**e-İmzalıdır**  
**Yusuf SARI**  
İşletme Yöneticisi

Ekler :

- 1- Mevcut ve Öneri Trafo Alanlarını Gösterir 1/5000 Ölçekli Bilgi Paftası
- 2- Uydu Fotoğrafı Üzerinde Konumları İşaretlenen Mevcut ve Öneri Trafo Alanlarını Gösterir Haritalar

Dağıtım

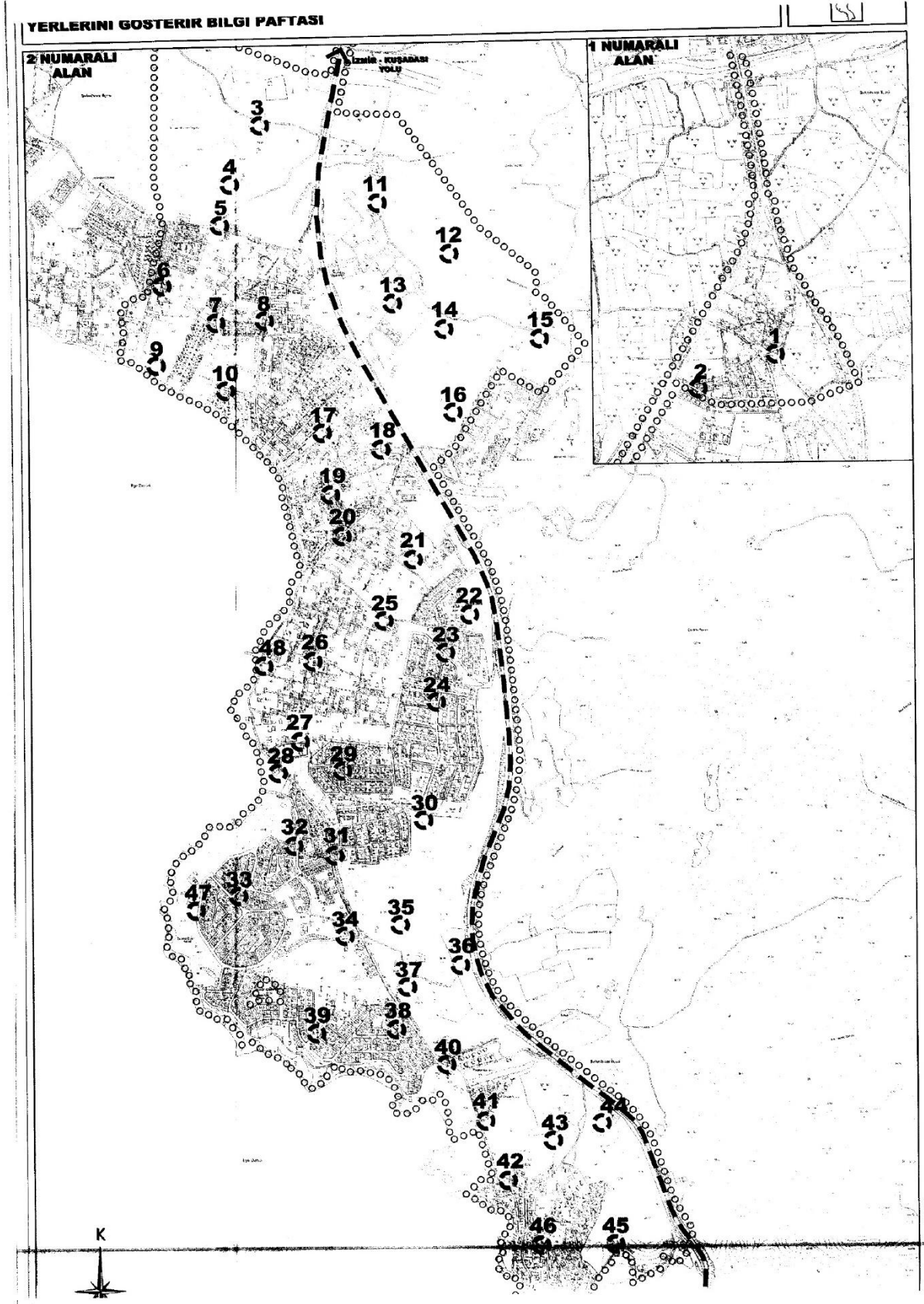
Gereği :  
SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞIBilgi :  
İZMİR GÜNEY BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ  
KAMULAŞTIRMA YÖNETİCİLİĞİEvrak Doğrulama İçin :  
<http://dogrula.gdzelektrik.com.tr/cn/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSD09PJ32>

Evrak Pin Kodu : 68442

Doküman No: İK.FR.025 - Rev. No/Tarih: 03/22.06.2015

Gdz Elektrik Dağıtım - Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir - Türkiye  
T 0232 477 26 00 E [bilgi@gdzelektrik.com.tr](mailto:bilgi@gdzelektrik.com.tr)[www.gdzelektrik.com.tr](http://www.gdzelektrik.com.tr)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.





T.C.  
**TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ**  
3. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)



Sayı : B.15.2.TEİ.2.03.01.02.-754.99.-1391/7035

30 Eylül 2011

Konu : İmar Planı Çalışmaları.

**BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA**  
**Seferihisar/İZMİR**


- İlgi: a) M.35.6.SEF.0.08/1756 sayılı yazınız.  
b) M.35.6.SEF.0.08/1970 sayılı yazınız.

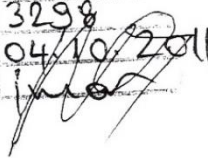
İlgi (a) ve (b) yazınızda, Belediyeniz sınırları içerisinde bulunan Sığacık Mahallesi 40 ada 1,2,3,17,18,19,20,21,28'nolu parseller ile Camiikebir, Çolakibrahim, Hıdırlık, Turabiye ve Tepecik Mahallelerini kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılacağını, planlara esas kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesini istemekteyiz.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede ilgi yazılar ekindeki sınır koordinatlarını çevreleyen alanlar içinde Teşekkülümüz sorumluluğunda enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederiz.

  
Alper DOĞAN  
Kamulaştırma Başmühendisi

  
Yunus YILMAZ  
Grup Müdür Yardımcısı  
(Tesis)

2847  
3298  
04/10/2011  


ASLI GİBİDİR



**TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (İZMİR)**  
İnşaat Ve Emlak MüdürlüğüSermaye Şirketi  
Vergi D. No  
Vergi No: 879 030 4314  
ASO: 5887 ATO: 165458

Sayı : 49752846-754-E.18138

12.01.2017

Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü

**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10.01.2017 tarihli ve 65089026-255 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Hıdırlık ve Tepecik Mahalle sınırları içerisinde yer alan "Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" çalışmalarına veri teşkil etmek üzere Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama sahası üzerine Teşekkülümüze ait herhangi bir Enerji İletim Tesisinin isabet etmediği görülmüştür.

Ancak Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında ilgi yazı konusu planlama sahaları içine isabet edecek şekilde tesislerimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik plan, imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederiz.

e-İmzalıdır

**Yunus YILMAZ**  
Bölge Müdür Yardımcısı

e-İmzalıdır

**Necdet GÜRLER**  
Bölge Müdürü

|                        |            |
|------------------------|------------|
| T.C.                   |            |
| SEFERİHİSAR BELEDİYESİ |            |
| Yazı İşleri Müdürlüğü  |            |
| Kayıt No:              | 940        |
| Belgenin Tarihi:       | 16.01.2017 |
| Belgenin Durumu:       |            |
| HAVALE EDİLECEK YER    |            |

**Sevil YİĞİTLER**  
Müdür

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : BXJRINRWHFIXOCTDAKKR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>  
Üniversite Cad. No:57 Ağaçağlı Yol Bornova/İZMİR  
Tel: 0(232) 477 13 00 Fax: 0(232) 477 13 15  
E-mail : 3gurupmd@teias.gov.trBilgi için: Bahar ŞAHİN  
Şehir Plancısı  
Telefon No: (232) 477 13 00-1447



TC  
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
İzmir Orman İşletme Müdürlüğü-Seferihisar Orman İşletme Şefliği



23.09.2011

Sayı : B.23.1.OGM.1.18.Ş3.24.08 - 1652 - 733  
Konu : Planlama çalışması hk.  
Orman Durumu.

SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne

SEFERİHİSAR

İlgi: 11.08.2011 tarih ve M.35.6.SEF.0.08/1968 Sayılı Yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ekindeki 1/25000 Ölçekli haritada Seferihisar Camikebir, Çolakibrahim, Hıdırlık, Turabiye ve Tepecik Mahallelerini kapsayan ve pembe renkle çizilerek hattı gösterilen plan çalışmasına konu yer orman tahdit haritasına aplike edilerek orman durumu incelenmiş olup, söz konusu alanın kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, 2/B Madde uygulaması ile orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olamadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi arz ve rica ederim.

-2800

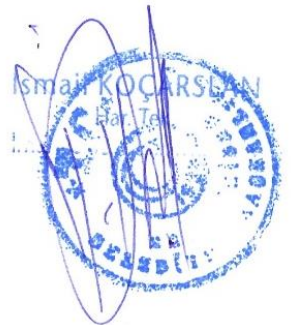
SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
GİZLİ EVRAK R  
SAYISI: 3207  
TARİHİ: 28.09.2011  
İmza

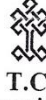
Mustafa PERVANLAR  
Orman İşletme Şefi

S.Hisar Orman İşletme Şefliği  
Tel:0232 743 57 50 Faks:0232 743 57 33

Ayrıntılı bilgi için irtibat : Mustafa PERVANLAR  
Orman İşletme Şefi

ASLI GİBİDİR





T.C.

**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu MüdürlüğüSAYI : B.16.0.KVM.4.35.00.02-35.14/1 826  
KONU : İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camiikebir-Çolakibrahim-Hıdırlık-Turabiye-  
Tepecik Mahalleleri hk.İZMİR  
28.12.2012**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
İZMİR

- İLGİ:** a) 01.11.2011 gün ve 641 sayılı yazımız  
b) 11.08.2011 gün ve 1967 sayılı yazınız

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camiikebir-Çolakibrahim-Hıdırlık-Turabiye ve Tepecik Mahallelerini kapsayan ve ekli paftada sınırları işaretlenen alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan çalışmalarına esas Kurum görüşümüzün sorulduğu ilgi (b) yazınız ve ekleri üzerine Müdürlüğümüz uzmanlarınca gerekli incelemelerde bulunulmuştur.

İlgi (b) yazınız ekinde iletilen paftada sınırları işaretli alan içerisinde; Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 14.03.1986 gün/2136 sayılı kararı ile tescil edilen korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının yanı sıra İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.06.1997 gün/6869 ve 02.02.2001 gün/9096 sayılı kararları ile belirlenen 1.Derece Arkeolojik Sit alanlarının yer aldığı görülmüştür. Bu durumda söz konusu planlama ile ilgili tüm çalışmaların, bahsi geçen tescil ve sit alanlarına ilişkin kısımları için 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu doğrultusunda Kurul görüşü alınması gerekmektedir.

Bunların dışında bölgede; Koruma Kurulunca tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanı bulunmamaktadır. Ancak alanda herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığının bulunması halinde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4.maddesi gereğinin yerine getirilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

975

|                        |            |
|------------------------|------------|
| SEFERİHİSAR BELEDİYESİ |            |
| Yazı İşleri Müdürlüğü  |            |
| Evrak Kayıt            |            |
| TARİH                  | 02.12.2012 |
| SAYI                   | 1145       |
| DOSYA                  | imar       |

Serpil YASA  
Müdür

ASLI GİBİDİR



Adres: 411 Sokak No:3 (35260) Konak – İZMİR Tel: (0232) 489 38 44 – 489 00 81 Faks: 483 25 84



**BOTAŞ**  
**BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.**  
**Arazi, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı**

SAYI : B.15.2.BOT.0.15.05.00-754-25245

18/08/2011

KONU : Planlama Çalışması Hk.

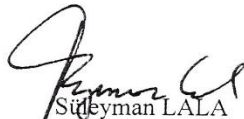
**T.C.**  
**SEFERİHİSAR**  
**BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü - İZMİR**

İlgi : 11.08.2011 tarih ve 1974 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Belediyeniz tarafından, İlçeniz sınırları içerisinde bulunan Camiikebir, Çolakıbrahim, Hıdırlık, Turabiye ve Tepecik Mahallelerini kapsayan bölgede 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilerek, bahse konu alana esas Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu yazı eki harita incelenmiş olup, sınırları belirtilen planlama alanı içerisinde geçen mevcut ya da planlanan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

  
Süleyman LALA  
Daire Başkan Yardımcısı

  
Arif EBEN  
Daire Başkanı

2521  
2901/19  
26.08.2011  
Dosya No: İMARB



Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok 06800 Bilkent/ANKARA  
Tel : (312) 297 20 00 Faks: (312) 266 07 33-34  
Web Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Adem AKKAYA/Amir  
Tel :  
e-posta : ademakkaya@botas.gov.tr

Savfa 1 / 1

**T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ****BÜRO : İnşaat Emlak Şb.Müd**  
**SAYI : B 104İSM 4350044/1639**  
**KONU : Planlama Çalışmaları Hk.**

T.C.  
İzmir Valiliği  
İzmir İl Sağlık Müdürlüğü  
(Giden Evrak)  
06.09.2011 13:58:50 / **90256**  
**İNŞAAT EMLAK ŞB**  
Kayıt yapan : ADNAN KARAKAŞ

**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne)  
İZMİR****İlgi:** 11.08.2011 tarih ve M.35.6.SEF.0.08/1964 sayılı yazınız.

İlimiz Seferihisar İlçesi sınırları içerisindeki, Camiikebir, Çolakibrahim, Hıdırlık, Turabiye ve Tepecik Mahallelerini kapsayan ve ekli haritada gösterilen alan; 1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Plan Revizyonunda Mevcut ve Gelişme Konut Alanı, Fuar Alanı, Turizm Alanı, Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanları, Ticaret Merkezi Alanı ve Turizm+2. Konut Alanı olarak önerilen alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapıldığı hakkındaki ilgi sayılı yazınız ve ekleri incelenmiştir.

Yapılmak istenen İmar Plan Çalışmalarının şehircilik ilke ve esasları ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri uyarınca yapılmasında, Kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

**Op.Dr. Mehmet ÖZKAN**  
İl Sağlık Müdürü

2591

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| SEFERİHİSAR BELEDİYESİ |           |
| GİDEN EVRAKIN          |           |
| Sayı                   | 2968      |
| Kayıt Tarihi           | 08.9.2011 |
| Görevi                 | İMAR      |



S.B. İzmir İl Sağlık Müdürlüğü İnşaat Emlak Şubesi Hürriyet Bulvarı No:1 Konak/İZMİR  
Tel:0.232.441 81 11-222 Faks:0.232.445 31 72 E-Posta Adresi:insaat.emlak@ism.gov.tr

TASNİF DIŞI

TASNİF DIŞI

T.C.  
MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI  
İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI  
KÜÇÜKYALI/İZMİR

Nilay Gül

İNŞ.EML. : 4220-1084 -11/Eml.Ş.Eml.Uzm.(TH) 3674

30 Eylül 2011

K O N U : İmar Çalışması.  
(Seferihisar-İzmir'de)BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
Seferihisar/İZMİR

- İLGİ : (a) Seferihisar Bel.Bşk.lığı İmr. ve Şeh.Md.lüğünün 11 Ağustos 2011 tarihli, Sayı:M.25.6. SEF.0.08/1965 sayılı ve "Planlama Çalış. Hk." konulu yazısı.
- (b) MSB İzmir İnş.Eml.Blg.Bşk.lığının 22 Ağustos 2011 tarihli, İNŞ.EML.:4220-862-11/Eml.Ş.Eml.Uzm.(TH) 3113 sayılı ve "İmar Çalışması (Seferihisar-İzmir'de)" konulu yazısı.
- (c) Gn.Dz.Sh.K.lığının 12 Eylül 2011 tarihli, HRK.:4220-8924-11/Pl.veTşk.Ş.Pl.Ks./ 301874 sayılı ve "İmar Çalışması (Seferihisar-İzmir'de)" konulu yazısı.
- (ç) Hv.Eğt.K.lığının 21 Eylül 2011 tarihli, HRK.:4220-15489-11/Hrk.Ş.Kuv.Kor.Ks.sayılı ve "İmar Çalışması (Seferihisar-İzmir'de)" konulu yazısı.
- (d) Ege Ordusu K.lığının 06 Eylül 2011 tarihli, HRK.: 3410-494-11/As.Ysk.ve Güv.Blg.Ş. sayılı ve "İmar Çalışması Planı" konulu yazısı.

1. MSB İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına; İzmir İli Seferihisar İlçesi Camikebir, Çolakıbrahim, Hıdırlık, Turabiye ve Tepecik Mahallelerinde yaptırılacak olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Çalışmalarına veri teşkil etmek üzere; EK-A'da gönderilen 1/25000 ölçekli haritada yeri işaretli alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin bulunup bulunmadığı ve konu hakkında Komutanlık görüşlerinin bildirilmesi, ilgi (a) ile talep edilmiştir.

2. MSB İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına; bölgede Yetkili Komutanlık olan Ege Ordusu Komutanlığı, Hava Eğitim Komutanlığı, Güney Deniz Saha Komutanlığına konu hakkında ilgi (c) ile görüş sorulması sonucu;

a. Hava Eğitim Komutanlığı ve Güney Deniz Saha Komutanlığının ilgi (c.ç) ile söz konusu planlama sahasında Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesinin bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç),

b. Ege Ordusu Komutanlığı ilgi (d) ile plan yapılacak alanın, bir kısmının İkinci Derece Kara Askeri Yasak Bölgede, bir kısmının Doğanbey Stratejik Bölgesi kapsamında bulunduğu bildirilmiştir.

TASNİF DIŞI

Bağlantı Noktası: Hrt.Kad.Tek.Serkan OK (439 2121-2122)  
Harici Hat : 0232 24367 00 / 2122

-1-

TASNİF DIŞI

ASLI GİBİDİR



TASNİF DIŞI

İNŞ.EML. : 4220-1084 -11/Eml.Ş.Eml.Uzm.(TH) 2674

30 Eylül 2011

3. Söz konusu planlama yapılan alanda EK-A'daki haritada işaretli alanların, Askeri Güvenlik Bölgesi Lejantiyla gösterilmesini, ayrıca plan notlarına "Bu Bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri Geçerlidir." ifadesinin plan notu olarak eklenmesini, planların onanmasına müteakip lejant ve plan notları ile beraber onaylı birer suretinin MSB İnşaat Emlak ve NATO Güvenlik Yatırımları Dairesi Başkanlığı (Bakanlıklar/ANKARA)'na ve MSB İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı (Küçükyalı/İZMİR)'na gönderilmesini rica ederim.

  
Erdem ÖZDEL  
İstihkam Yarbay  
İnşaat Emlak Bölge Başkan Vekili

Eki \_\_\_\_\_ :  
EK-A (1/50000 Ölçekli Harita ve Koordinat değerleri)

DAĞITIM \_\_\_\_\_ :  
Gereği \_\_\_\_\_ :  
Seferihisar Belediye Bşk.lığına

Bilgi \_\_\_\_\_ :  
MSB İnş.Eml.ve NATO Güv.Yat.D.Bşk.lığına

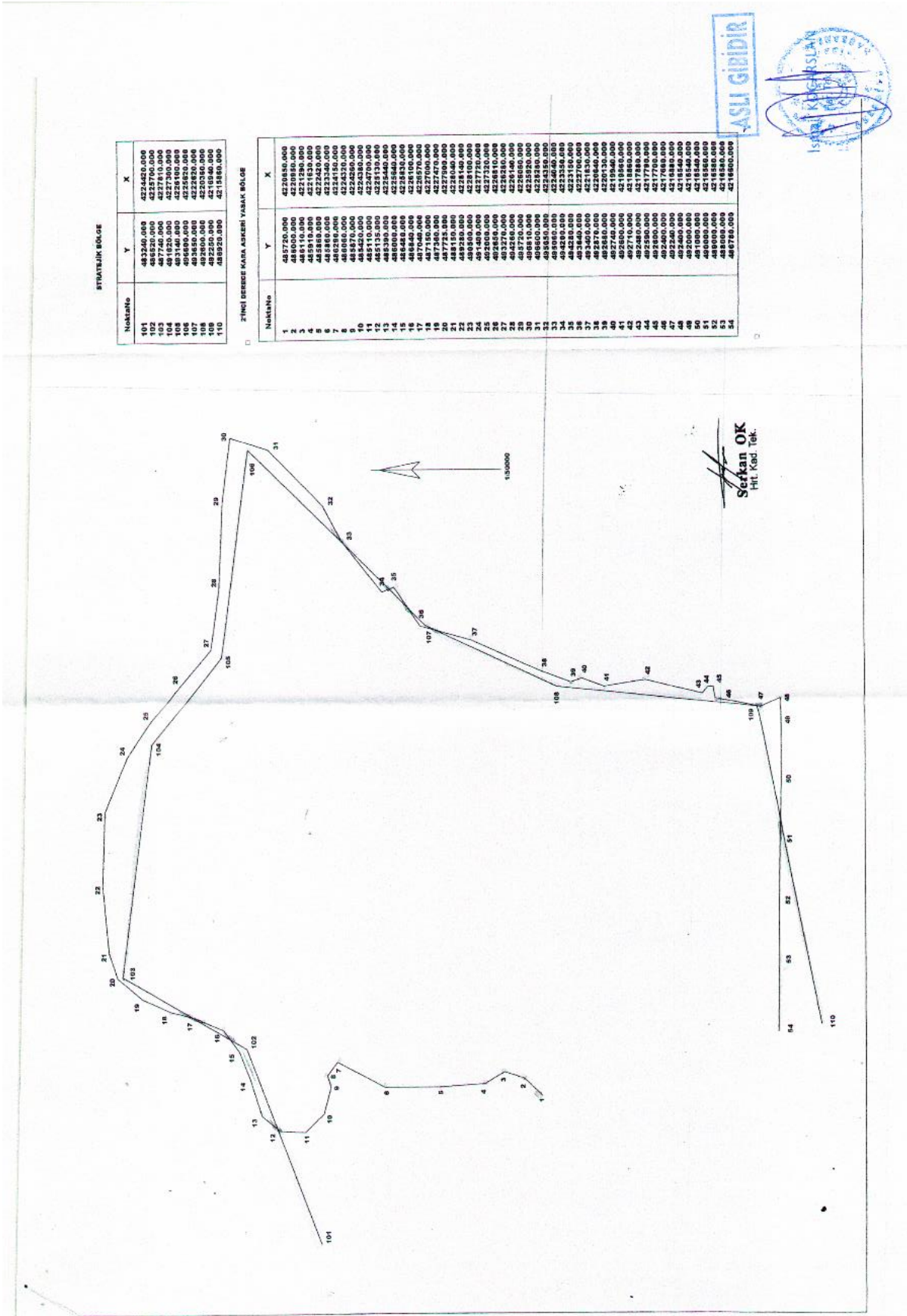
ASLI GİBİDİR



TASNİF DIŞI

Bağlantı Noktası: Hrt.Kad.Tek.Serkan OK (439 2121-2122)  
Harici Hat : 0232 24367 00 / 2122

-2-



**TASNİF DIŞI**TASNİF DIŞIT.C.  
MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI  
İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI  
KÜÇÜKYALI/İZMİR

İNŞ.EML. : 34703502-4220- 310 -17/Eml.Ş.(81/E029) 887

13 Mart 2017

KONU : İmar Planı Çalışması  
(İzmir Seferihisar).İZMİR SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Camikebir Mah.No:52/1 Sk No:14 Yeni Kültür Merkezi PK:35460 Seferihisar/İZMİR)

İLGİ : İzmir Seferihisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 10 Ocak 2017 tarihli Sayı : 29025425-663.09-E.259 sayılı ve "İmar Planına Esas Kurum Görüşü Hk." konulu yazısı.

1. İzmir ili Seferihisar ilçesi Hıdırlık ve Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yürütülen "Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" çalışmasına veri teşkil etmek üzere haritada yeri işaretli söz konusu alanda "Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin tespit edilerek gönderilmesi ilgi ile talep edilmiştir.
2. Bölgedeki Yetkili Komutanlıklara konu hakkında görüş sorulması sonucu; yetkili komutanlık olan Ege Ordusu Komutanlığınca haritada işaretli söz konusu alanın (yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölge olarak tanımlanan) Doğanbey Stratejik Bölgesinin içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.

Rica ederim.

  
Ahmet YENİPAZARLI  
İstihkam Albay  
İnşaat Emlak Bölge BaşkanıDAĞITIM :  
Gereği :  
İzmir Seferihisar Bld.Bşk.İliğine  
(İmar ve Şehircilik Md.lüğüne)Bilgi :  
MSB Lojistik Gn.Md.lüğüneTASNİF DIŞI  
Bağlantı Noktası: Hrt.Kad.Tek.Aliye ERDi (439 2121-2122-2123)  
Harici Hat : 0232 24367 00 / 2123

|                        |            |
|------------------------|------------|
| SEFERİHİSAR BELEDİYESİ |            |
| Yazı İşleri Müdürlüğü  |            |
| Evrak Kayıt            |            |
| TARİH                  | 21.03.2017 |
| SAYI                   | 3870       |
| DOSYA                  | İmar       |

**TASNİF DIŞI**

T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565

**DAVACI** : SINIRLI SORUMLU HARİTACILAR SAHİL SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ  
**VEKİLİ** : AV. SERDAR GÜLSEVEN  
-UETS[16045-40059-14807]

**DAVALILAR** : 1- SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
**VEKİLİ** : AV. HAVVA ÖZDE US GÜLSEVEN  
Seferihisar Belediye Başkanlığı Seferihisar/İZMİR  
2- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
AV. ORHAN AKDER-AV. CEREN UZUN  
Cumhuriyet Bulv.No:1.. Konak/İZMİR

**DAVANIN ÖZETİ** : İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi, NİP-27455 plan işlem notu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içinde yapılan itirazlar kapsamında hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun tamamı ve bu plan esas alınarak hazırlanan 33021 plan işlem numaralı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının tamamının; yapılan plan değişikliğinin planlama alanında bulunan 21 adet taşınmazlarını etkilediği, planların 1975 tarihli eski plan dikkate alınmadan yapıldığı ve planların sürekliliği ilkesinin ihlal edildiği, kullanım kararlarının ve mülkiyet haklarının ihlal edildiği, mevcut geleneksel dokunun korunmadığı, plan hazırlanırken anket ve kamuoyu yoklaması yapılmadığı, Seferihisar-Kuşadası arasındaki yol duble yol olarak inşa edilmiş olup, siteye giriş ve çıkış için kavşak yapılmadığı, mevcut yollar genişletilerek kendi taşınmazlarının aleyhine olacak şekilde küçültüldüğü, 31.07.1975 tarih ve 353332009 plan işlem numaralı uygulama imar planı yok sayılarak nazım imar planı yapıldığı, tipik ağaç türü olan meşe ağaçları ile kaplı doğal ve yeşil alanların tercihli olarak konut ve ticari alan kullanımına açılarak kamu yararı amacı dışında bölgenin aşırı yapılaşma nedeni ile zaten tehdit altında olan doğal yapısını ortadan kaldıracak şekilde ve ilgili kurumlardan özellikle de orman idaresinden görüş alınmaksızın nazım imar planı yapıldığı ileri sürülerek iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

**DAVALI İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ** : Üsule ilişkin olarak; davanın süresinde açılmadığı, esasa ilişkin olarak ise; dava konusu plan öncesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmadığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ile dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği çalışmalarının mevcut binaların ruhsat bilgileri göz önüne alınarak ve ayrıca Seferihisar Belediye Başkanlığı'nca taraflarına iletilen bilgi ve belgeler kapsamında yürütüldüğü, üst ölçekli plan kararlarına uyumlu olduğu, planların planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına uygun olduğu, dava dilekçesinde 31.07.1975 onanlı olduğu belirtilen uygulama imar planı örneğinin dava konusu planın onaylanmasından sonra davacı tarafından sunulduğu, yapılan incelemelerde anılan planın kullanım kararları ile davaya konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kullanım kararlarının örtüştüğünün tespit edildiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarının nazım imar planına uygun olarak belirlenmesi ile alt ölçek- üst ölçek uyumlu olduğu, yapılan planlama ve belirlenen kullanım kararlarının kamu yararına uygun olduğu, belirtilerek reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

**DAVALI SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMASININ ÖZETİ** : Üsule ilişkin olarak; davanın süresinde açılmadığı, davacının itiraz dilekçesinde yer almayan taşınmazlar bakımından imar planlarının bütünüyle iptalinin talep edilmesinde hukuki yarar bulunmadığı, esasa ilişkin olarak ise; dava konusu imar planlarının planlama ilke ve esaslarına, ilgili mevzuat tanımlarına, Yönetmelik hükümlerindeki esaslara ve planlama ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmış olduğunu, üst ölçekli planlara uygun olduğu, plan açıklama raporunda belirtilen nüfus, fiziki yapı gibi temel plan kararları gözetilerek, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda kamu menfaatlerine, şehircilik ilke ve esaslarına, mevzuata uygun olarak yapılan planlama ve belirlenen kullanım kararlarının kamu yararına uygun olduğu, belirtilerek reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.



T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 4. İdare Mahkemesi'nce, duruşma için önceden belirlenip taraflara bildirilen 10.12.2020 tarihinde davacı vekili Av. Serdar Gülseven'in ve davalı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili Av. Ceren Uzun'un geldikleri ve davalı Seferihisar Belediye Başkanlığı vekili Av. Havva Özde Us Gülseven'in gelmediği görüldükten ve usulüne uygun olarak gelen taraflara söz verilip dinlenerek duruşma yapıldıktan sonra dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Davalı idareler tarafından usule ilişkin olarak yapılan itirazlar yerinde görülmeyerek işin esasına geçildi.

Dava, İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi, NİP-27455 plan işlem nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresi içinde yapılan itirazlar kapsamında hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun tamamı ve bu plan esas alınarak hazırlanan 33021 plan işlem numaralı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının tamamının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun işlem tarihinde yürürlükte bulunan şekliyle, "Tanımlar" başlıklı 5.maddesinde; "Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlemiş olarak çizilen ve arazi parçalarını; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntuları ile gösteren plandır. Çevre düzeni planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır." şeklinde tanımlanmış, 6.maddesinde; plan kademeleri: "Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; 'Bölge Planları' ve 'İmar Planları', imar planları ise, 'Nazım İmar Planları' ve 'Uygulama İmar Planları' olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir" şeklinde tarif edilmiş, "Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması" başlıklı 8.maddesinin (a) bendinde; "Bölge planları; sosyo-ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı, yapar veya yaptırır." (b) bendinde ise, "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye Başkanlığınca belediye meclisine gösterilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. (...) Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.(...)" kuralı yer almıştır.

14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6.maddesinde,(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak



T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565



hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.", 24.maddesinde"...(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.", 25.maddesinde; "(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır. (2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir." düzenlemelerine yer verilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde; "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak." büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

İmar planları, ülke, bölge ve kent verilerine göre kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkının iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus planı ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçim ve zamanda yasalarda öngörülen yöntemlerle değiştirilebilir.

Dava dosyasının incelenmesinden; İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi'ni kapsayan alanda yapılan ve 05.04.2018 tarih ve 77 sayılı Seferihisar Belediye Meclisi kararı ile uygun görüldükten sonra 15.08.2018 tarih ve 05.939 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kabul edilerek Başkanlık Makamınca 04.10.2018 tarihinde onaylanan Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, 14.07.2017 tarih ve 05.795 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla uygun görülerek Başkanlık Makamınca 03.10.2017 tarihinde onaylanan Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ve anılan plana askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi ile yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda dava konusu alanın "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha. yoğunluklu)", "Ticaret Alanı", "Spor Alanı", "Turizm Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ve "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlanması ve Haritacılar Sitesi'nin bulunduğu bölgedeki plan değişiklikleri park alanı ve tercihli kullanım (TİCTK) işlevli iki alanın Askeri Alan olarak değiştirilmesini içermesi ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda uyumsuzluk konusu alanın "Konut Alanı (TAKS:0.20, KAKS:0.40)" "Ticaret Alanı (E:0.40, Yençok:2 kat)", "Pansiyon Alanı (E:0.30, Yençok:2 kat)", "Açık Spor Tesis Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan", "Genel Otopark Alanı ve Yol" olarak planlanması üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.



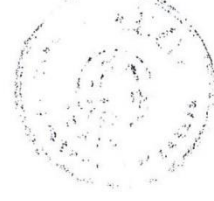
T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565



Mahkememizin 15/01/2020 tarihli ara kararıyla, uyuşmazlığın çözümünün özel ve teknik bilgi gerektirmesi sebebiyle davacı iddiaları, davalı idarelerin savunması da gözetilerek, dava konusu taşınmazı da kapsayan alanda yapılan dava konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, mevcut üst ölçekli imar planı kararlarına, imar mevzuatına, planlama teknikleri, şehircilik esasları ve kamu yararına uygun bulunup bulunmadığının tespiti amacıyla mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde bilirkişiler Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyeleri Prof. Dr. Kemal Mert Çubukçu, Prof. Dr. Şebnem Gökçen ile Öğr. Gör. Dr. Levent Ünverdi tarafından hazırlanarak 17/09/2020 tarihinde Mahkememize sunulan **bilirkişi raporunda özetle; "Uyuşmazlık Konusu Alanın Mevcut Durumu:** Dava konusu İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Haritacılar Sitesi ve çevre alanın Kuşadası Caddesi'ne bağlantılı Akarca Caddesi'ne erişim veren 1552 Sokak üzerinde; Seferihisar yerleşim merkezinin yaklaşık 6,75 km. güneyinde konumlandığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne ait resmi internet portalı üzerinden yapılan sorgulamada dava konusu alanda Haritacılar Sitesi Konut Yapı Kooperatifi'ne ait parsellerin yanı sıra Haritacılar Sitesi maliklerine ait parsellerin bulunduğu, Haritacılar Sitesi'nde ikincil konutların yanı sıra site mülkiyetindeki parsellerde sosyal amaçlı tesis alanlarının fiilen kullanılmakta olduğu, dava konusu plan kararları ile kullanım kararlarında değişiklikler olduğu ve Haritacılar Sitesi çevresinde fiili durumda boş olan alanlarda yeni gelişme alanları öngörüldüğü, tespit edilmiştir. **B.Dava Konusu İmar Planı Kararlarının Üst Ölçekli Plan Kararlarına ve "Planların Kademeli Birlikteliği" İlkesine Uygunluğunun İrdelenmesi:** Dava konusu imar planları, 05.04.2018 tarih ve 77 sayılı Seferihisar Belediye Meclisi kararı ile uygun görüldükten sonra 15.08.2018 tarih ve 05.939 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kabul edilerek Başkanlık Makamınca 04.10.2018 tarihinde onaylanan Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyonu ve İlave Uygulama İmar Planı (Harita 5), 14.07.2017 tarih ve 05.795 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla uygun görülerek Başkanlık Makamınca 03.10.2017 tarihinde onaylanan Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu (Harita 4) ve anılan plana askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi ile yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri'dir (Harita 6). Anılan planlardan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda dava konusu alan "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha. yoğunluklu)", "Ticaret Alanı", "Spor Alanı", "Turizm Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ve "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri kapsamında Haritacılar Sitesi'nin bulunduğu bölgedeki plan değişiklikleri park alanı ve tercihli kullanım (TİCTK) işlevli iki alanın Askeri Alan olarak değiştirilmesini içermekte olup, Haritacılar Sitesi sınırları dışını kapsamakta ve itiraz konusu hususları barındırmamaktadır. 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda uyuşmazlık konusu alan "Konut Alanı (TAKS:0.20, KAKS:0.40)" "Ticaret Alanı (E:0.40, Yençok:2 kat)", "Pansiyon Alanı (E:0.30, Yençok:2 kat)", "Açık Spor Tesis Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan", "Genel Otopark Alanı ve Yol" olarak planlanmıştır. Plan kararları itibarıyla bakıldığında, alt ölçekli planın ölçek özellikleri ve detay düzeyi gereği kullanım kararı sınırlarının somutlaştırılmış olduğu ve yapılaşma koşullarının belirlendiği anlaşılmaktadır. Ayrıca, dava konusu plan kararları arasında yer alan "Otopark" plan kararının nazım plan ölçeğinde ifade edilmemiş olmasının planların ölçek özellikleri ve detay düzeyi gereği olduğu değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında alt ölçekli uygulamaları yönlendirici aşağıdaki hükümlere yer verilmiştir: "1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz. (...)1.9. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal ve kültürel donatı ve



**T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ****ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565**

teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.(.)1.11. Plan genelinde, ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Ana ulaşım aksları dışında ilave ulaşım bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenebilir." Anılan hükümler otopark gibi teknik altyapı alanlarının uygulama imar planı ölçeğinde gösterilebileceğine işaret etmektedir. Belirtilen hususlar ışığında Bilirkişi Heyetimiz, dava konusu Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda dava konusu alan için öngörülmuş olan plan kararlarının ve plan notlarında detaylandırılmış olan yapılaşma koşullarının, yine dava konusu olan üst ölçekli Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda dava konusu alan için öngörülmuş plan kararlarına uygun olduğu görülmüştür. Dava konusu Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları için yürürlükte iki adet üst ölçekli plan kararı bulunmaktadır. Bunlar daha alt ölçekten üst ölçeğe doğru sıralı olmak üzere sırası ile: 1. 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun görülerek 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamı'na onaylanmış olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 2. 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış olan, ardından askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u, ve sonrasında 16.11.2015 tarihli Makam Olur'u ile yeniden onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı şeklindedir. Dava konusu alan için 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Tercihli Kullanım Alanları" ve "Plaj ve Kumsal" plan kararları öngörülmüştür (Harita 2). 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ait Plan Notlarında "Tercihli Kullanım Alanları": "4.9.7. Tercihli Kullanım Alanları: Turizm ve konut yapılaşmalarının birarada yapılmasının olanaklı kıldığı kullanım alanlarıdır." şeklinde tanımlanmış ve "7.3.3. Tercihli Kullanım Alanları: Turizm ve konut yapılaşmalarının birarada yapılmasının olanaklı kıldığı tercihli kullanım alanlarıdır. Bu bölgelerde ölçek gereği gösterilemeyen kentsel kullanıma dönük sosyal ve teknik donatı alanları yer alacaktır. **Bu alanlarda onaylı alt ölçekli planlarda yoğunluk artırıcı düzenlemelere gidilemez.** Tercihli Kullanım Alanlarında Yapılanma Koşulları: Bu planın onayından önce ilgili idaresince onaylanmış alt ölçekli imar planlarına göre arsa ve arazi düzenlemeleri yapılarak ruhsatlı yapılaşmanın başladığı alanlarda mevcut imar planlarındaki yapılaşma koşulları geçerlidir. Mevcut yapılaşma bulunmayan alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarda yörenin özelliğine göre turizm kullanımını teşvik edici yapılaşma koşulları belirlenecektir. Bu alanlarda konut tercihinde aşağıdaki yapılaşma koşulları; Maksimum TAKS: 0,15, Maksimum KAKS:0,30, Maksimum Yükseklik: 2 kattır." hükümleri öngörülmüştür. Ayrıca, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ait plan notlarının 6.13 maddesinde; "6.13. Her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir." ifadesi bulunmaktadır. Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında uyumsuzluk konusu alan için öngörülen kullanım kararlarının üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmuş olan "Tercihli Kullanım Alanları" ve "Plaj ve Kumsal" plan kararlarına ve bu plan kararlarına ilişkin sosyal ve teknik altyapı kullanım kararlarını içeren 7.3.3 sayılı plan notuna aykırı olmadığı değerlendirilmektedir. Belirtilen hususlar ışığında Heyetimiz, dava konusu planlarda uyumsuzluk konusu alan için öngörülmuş olan kullanımlarının üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmuş olan plan kararlarına ve hükümlerine uygun olması



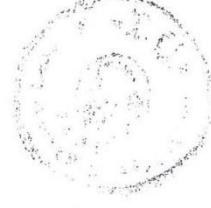
T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565

İtibariyle, yürürlükte bulunan üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı plan kararları ve hükümleri ile çelişmediği ve "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı olmadığı kanaatindedir. Benzer biçimde, dava konusu alan için İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tercihli Kullanım Alanı" plan kararı öngörülmüştür (Harita 4). İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na ait Plan Notlarında "Tercihli Kullanım Alanları": "4.31. Tercihli Kullanım Alanları: Turizm ve konut yapılaşmaları ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler ile sosyal ve teknik altyapının birarada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır." şeklinde tanımlanmış ve: "8.4.5.1. Bu alanlarda turizm kullanımı ağırlıklı olmak üzere, konut kullanımı ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler ile sosyal ve teknik altyapıya ilişkin yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir. 8.4.5.2. Bu alanlarda onaylı alt ölçekli planlarda yoğunluk artırıcı düzenlemelere gidilemez." hükümleri öngörülmüştür. Dava konusu planlarda uyumsuzluk konusu alan için öngörülmüş dava konusu imar planı kararlarının, üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda dava konusu alan için öngörülmüş olan "Tercihli Kullanım Alanları" plan kararına ve bu plan kararına ilişkin plan notlarına aykırı olmadığı değerlendirilmektedir. Belirtilen hususlar ışığında Heyetimiz, dava konusu planlarda uyumsuzluk konusu alan için öngörülmüş olan kullanımlarının üst ölçekli plan kararlarına ve hükümlerine uygun olması itibariyle, yürürlükte bulunan üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararları ve hükümleri ile çelişmediği ve "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı olmadığı değerlendirmesine varmıştır. C. Dava Konusu İmar Planı Kararlarının Şehircilik İlkeleri, Planlama Esasları, İmar Mevzuatı ve Kamu Yararı Çerçevesinde Değerlendirilmesi: Dava konusu imar planları, 05.04.2018 tarih ve 77 sayılı Seferihisar Belediye Meclisi kararı ile uygun görüldükten sonra 15.08.2018 tarih ve 05.939 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile kabul edilerek Başkanlık Makamınca 04.10.2018 tarihinde onaylanan Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, 14.07.2017 tarih ve 05.795 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla uygun görülerek Başkanlık Makamınca 03.10.2017 tarihinde onaylanan Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ve anılan plana askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi ile yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri'dir. Anılan planlardan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda dava konusu alan "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha. yoğunluklu)", "Ticaret Alanı", "Spor Alanı", "Turizm Alanı", "Park ve Yeşil Alan" ve "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri kapsamında Haritacılar Sitesi'nin bulunduğu bölgedeki plan değişiklikleri park alanı ve tercihi kullanım (TİCTK) işlevli iki alanın Askeri Alan olarak değiştirilmesini içermekte olup, Haritacılar Sitesi sınırları dışını kapsamakta ve itiraz konusu hususları barındırmamaktadır. 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda uyumsuzluk konusu alan "Konut Alanı (TAKS:0.20, KAKS:0.40)" "Ticaret Alanı (E:0.40, Yençok:2 kat)", "Pansiyon Alanı (E:0.30, Yençok:2 kat)", "Açık Spor Tesis Alanı", "Ağaçlandırılacak Alan", "Genel Otopark Alanı ve Yol" olarak planlanmıştır. Davacı taraf temel olarak dava konusu planlama çalışmalarında önceki plan kararlarının dikkate alınmamış olduğunu belirtmekte ve itiraz konusu kullanım kararlarına yönelik iddialarını 31.07.1975 tarihli plan kararları üzerinden tartışmaktadır. Raporumuzun önceki bölümlerinde dava konusu alanda Seferihisar İlçesi Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın yapılması için gerek imar mevzuatı, gerekse şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açılarından kabul edilebilecek geçerli gerekçeler bulunduğu görüşüne varıldığı belirtilmiştir. Ancak dava konusu alana ilişkin revizyon plan kararlarının alan özelinde değerlendirilmesi ve irdelenmesi ayrı bir husustur. Bir başka ifade ile, plan bütününde "revizyonu" gerekli ve geçerli kulan bilimsel ve



T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565

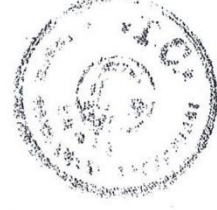


nesnel gerekçeler bulunması, plan kapsamındaki tüm plan kararlarının değiştirilmesi gerektiği anlamına gelmemektedir. Elbette plan revizyonu, plan bütününde yeni ve farklı bir nüfus, ulaşım ve sosyal ve teknik altyapı alanları dengesini kurmayı amaçlar. Plan revizyonu kapsamında bir alandaki plan kararlarının değiştirilmesi için de gerekli ve geçerli bilimsel ve nesnel gerekçeler bulunması, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gereğidir. Aksi durumda, plan kararlarının devamlılığı esastır. Bu doğrultuda davacı taraf iddiaları temelinde itiraz edilen imar planı kararlarına ilişkin değerlendirme aşağıdaki başlıklar altında tartışılmaktadır. i. Spor Alanı Kullanımının (317 ada 2 parsel) Değerlendirilmesi: Dava konusu planlama çalışmalarında Haritacılar Sitesi güneydoğu yönünde giriş bölümünde konulan 317 ada 2 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda "Spor Alanı", 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ise "Açık Spor Tesisi" olarak belirlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda ilgili plan hükümleri şu şekildedir: "2.5.4. Spor Alanı: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık veya kapalı tesis alanlarıdır." Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenmektedir. "1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ise spor alanlarına yönelik plan hükümleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir: "3.6.4. Açık Spor Tesis Alanı: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık tesis alanlarıdır." Davacı taraf, Haritacılar Sitesi bünyesinde Plaj Tesisleri Alanı olarak planlanmış olan alanın dava konusu planlama çalışmalarında Spor Tesis Alanı olarak öngörülmüş olmasına itiraz etmektedir. Alanda fiili durumda spor tesisi bulunduğu tespit edilmiştir (Şekil 4). İmar planları kentlerin fiziki biçimlenmesi açısından var olan durum ve eğilimleri bazı amaç ve ereklerle göre değiştiren ve düzenleyen belgelerdir. İmar planları, bu değişiklikler ve düzenlemelerle; kentte yer alan tüm kullanımların dağılımı açısından, kentsel işlevlere yetecek büyüklükte ve sayıda araziye, gelecekteki nüfusu ve gereksinimleri gözönünde tutarak ayırmak hedefi ile yapılırlar. Dava konusu alan ilk imar planlarından bu yana kamusal kullanımlara ayrılmış ve son plan kararlarındaki işlevi de "açık spor tesisi alanı" olarak belirlenmiştir. İmar planlarında ayrılan "Spor Alanları" Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5 (1) maddesi altında belirtilen sosyal altyapı alanları içerisinde tanımlanmaktadır. Buna göre; "i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." Yine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarını konu alan 19. maddesinde 1. fıkranın d bendinde spor ve oyun alanlarına ilişkin şu hükümler yer almaktadır. "b) Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda; 1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar, 2) Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir." Bu tanımlamalardan görüleceği gibi spor alanları imar planı kararları ile kent-bölge ve semt ölçeğinde ayrılan bir sosyal altyapı alanıdır ve büyüklüğüne ve içerisinde barındırdığı işlevlere bağlı olarak kent ölçeğinden mahalle ölçeğine kadar inen bir yelpaze içerisinde ölçeklendirilmektedir. Dava konusu alan da bu kapsamda ele alındığında, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ait Plan Açıklama Raporu'nda "alanın Seferihisar İlçe Merkezi'ne yakınlığı ve özellikle yaz aylarında kullanılan bir bölge olması sebebiyle sosyal altyapı olanakları açısından fakir" olduğu belirtilmekte ve planlama sahasında mevcutta toplamda 3.256 m2 spor alanı bulunduğu ifade edilmektedir. Dava konusu plan kararları ile 1,84 ha.lık açık spor tesis alanı önerilmekte olup, plan nüfusunun 14.113 kişi olarak kabul edildiği dikkate alındığında, kişi başına düşen spor alanı oranının 0,77 kişi/ha. olduğu, alandaki mevcut tesis alanlarının korunmasının kamu yararı içerdiği ve Haritacılar Sitesi'nin



T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565



İçerisinde bulunduğu bölgenin spor alanı gereksiniminin karşılanması için uygun ve yeterli olduğu değerlendirilmektedir. Belirtilen hususlar ışığında Heyetimiz, dava konusu itirazlar arasında yer alan 317 ada 2 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve "Spor Alanı" ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Açık Spor Tesisi" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu kanaatindeyiz. ii. Ağaçlandırılacak Alan Kullanımının Değerlendirilmesi (317 ada 1 parsel), Dava konusu planlama çalışmalarında Haritacılar Sitesi güneydoğu yönünde giriş bölümünde konumlanan 317 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda "Ağaçlandırılacak Alan", 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ise "Ağaçlandırılacak Alan" olarak belirlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda ilgili plan hükümleri şu şekildedir: "2.6.3. Ağaçlandırılacak Alan: Yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamu veya özel mülkiyete ait alanlardır. Bu alanlarda 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir. 5.6.2. Ağaçlandırılacak alanlarda, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir." 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ise ağaçlandırılacak alanlara yönelik plan hükümleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir: "3.7.2. Ağaçlandırılacak Alan: Yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamu veya özel mülkiyete ait alanlardır." Davacı taraf, Haritacılar Sitesi bünyesinde Fidanlık olarak planlanmış olan alanın dava konusu planlama çalışmalarında Ağaçlandırılacak Alan olarak öngörülmüş olmasına itiraz etmektedir. Alanda fiili durumda ağaçlık bitki örtüsü ile kaplı bir açık ve yeşil alanın bulunduğu tespit edilmiştir (Şekil 4). Kent içerisindeki yeşil alanlar çok farklı donatı alanı kategorisinde (örneğin, kent ölçeğindeki açık yeşil alanlar, semt ölçeğindeki yeşil alanlar ve komşuluk birimi ölçeğindeki yeşil alanlar) farklı hizmet çaplarına ve farklı niceliksel değerlere sahip olacak şekilde tasarlanmaktadır. Hizmet ettikleri nüfusa, kentsel alan içerisindeki konularına, barındırdıkları işlevlere ve büyüklüklerine bağlı olarak kent parkından çocuk oyun alanına, kent korusundan, kentsel tarım/hobi bahçesine, bölge parklarına ve bölge rekreasyon alanlarına kadar geniş bir yelpaze içerisinde yer alan bu tür alanların konum ve büyüklüklerinin doğru belirlenmesi oldukça önemlidir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'na ait Plan Açıklama Raporu'nda (s.61) "nazım imar planı kararıyla ayrıca planlama sahasının güneyinde 0.21 ha'lık alan, ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş" olduğu ifade edilmektedir. Alandaki mevcut yeşil dokunun korunmasının kamu yararı içerdiği ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin yeşil alan gereksiniminin karşılanması için uygun ve yeterli olduğu değerlendirilmektedir. Belirtilen hususlar ışığında Heyetimiz, dava konusu itirazlar arasında yer alan 317 ada 1 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Ağaçlandırılacak Alan" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu kanaatindeyiz. iii. Park Alanı Kullanımının Değerlendirilmesi (309 ada 1 ve 2 parseller; 320 ada 1 parsel; 322 ada 1 parsel), Dava konusu planlama çalışmalarında Haritacılar Sitesi kıyı bölümünde konumlanan 309 ada 1 ve 2 parseller (Şekil 1, 6 ve 7) ve merkez bölümünde konumlanan 320 ada 1 parsel ve 322 ada 1 parsel (Şekil 1, 12 ve 13) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda (Harita 5) ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda (Harita 7) "Park" olarak belirlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda ilgili plan hükümleri şu şekildedir: "2.6. Açık ve Yeşil Alanlar 2.6.1. Park ve Yeşil Alan: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır." 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ise açık ve yeşil alanlara yönelik plan hükümleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir: "3.7. Açık ve Yeşil Alanlar 3.7.1. Park: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, eğlence ve rekreasyon alanlarıdır. 5.6. Açık ve Yeşil Alanlar 5.6.1. Bu plan notlarının 3.7.1 maddesinde tanımlanan Park'lar amaçları dışında kullanılamaz." Davacı taraf, Haritacılar Sitesi



T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

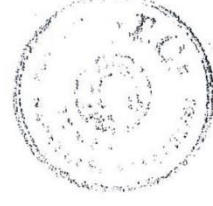
ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565

bünyesinde Kır Kahvesi ve Umuma Açık Dinlenme Alanı olarak planlanmış olan 309 ada 1 ve 2 parselin bulunduğu alanın dava konusu planlama çalışmalarında Park olarak öngörülmüş olmasına, Fidanlık olarak planlanmış olan 320 ada 1 parselin ve Çocuk Oyun Alanı olarak planlanmış olan 322 ada 1 parselin ise yine dava konusu planlarda Park olarak öngörülmüş olmasına itiraz etmektedir. Alanda 309 ada 1 ve 2 parsellerin bulunduğu kıyı kesimi boyunca fiili durumda ağaçlık bitki örtüsü ile kaplı bir açık ve yeşil alanın bulunduğu, 320 ada 1 parsel ile 322 ada 1 parselin ise yoğun ağaçlık doku ile kaplı olduğu tespit edilmiştir. Daha önce değinildiği üzere, kent içerisindeki yeşil alanlar çok farklı donatı alanı kategorisinde (örneğin, kent ölçeğindeki açık yeşil alanlar, semt ölçeğindeki yeşil alanlar ve komşuluk birimi ölçeğindeki yeşil alanlar) farklı hizmet çaplarına ve farklı niceliksel değerlere sahip olacak şekilde tasarlanmaktadır. Açık-yeşil alanlar büyüklüklerine göre üstlendikleri işlevlerde farklılık göstermekte ve buna bağlı olarak yer seçimi kriterlerinin rasyonelleri değişmektedir. Parklar ve rekreasyon alanları özetle 5 farklı kategoride değerlendirilebilir 1: "1. Çocuk Oyun Yeri: 1-3 Yaş arası çocuklara hizmet vermek amacı ile tasarlanmış alanlar olarak tanımlanır. Hizmet verdikleri alana en fazla 200 m. mesafede yer alırlar. Yaklaşık 100 – 500 m2 alana sahiptirler. 2. Çocuk Bahçesi: 3-6 Yaş arası çocuklara hizmet vermek amacı ile tasarlanmış alanlar olarak tanımlanır. Hizmet verdikleri alana en fazla 800 m. mesafede yer alırlar ve yaklaşık 250 – 1000 m2 alana sahiptirler. 3. Oyun Alanı: Farklı yaş gruplarındaki çocuklara hizmet vermek için tasarlanmış alanlardır. Hizmet sundukları alana en fazla 800 m. mesafede yer alırlar ve yaklaşık 500 – 1000 m2 alana sahiptirler. 4. Komşuluk Birimi/Mahalle Parkları ve Rekreasyon Alanları: Farklı yaş gruplarındaki çocuk ve yetişkinlere hizmet amacı ile tasarlanmış mahalle ölçeğinde açık yeşil alanlardır. Hizmet sundukları alana en fazla 800 m. mesafede yer alırlar ve kentteki toplam aktif yeşil alanların yaklaşık dörtte birini bu parklar oluşturur. 5. Kent Parkları ve Rekreasyon Alanları: Kentin bütününe hizmet vermek üzere tasarlanmış ve içerisinde pek çok farklı aktivite alanını bulunduran büyük ölçekli rekreasyon alanlarıdır. Bu alanlar; spor alanları, çocuk oyun alanları, pasif yeşil alanlar, hobi bahçeleri, piknik alanları gibi farklı aktivite alanlarını bünyelerinde bulundururlar. Kent parkları ve rekreasyon alanları kent merkezlerine ulaşılabilir konumda (en fazla 1 saat yolculuk süresi mesafesinde) konumlandırılır ve uluslararası standartlar çerçevesinde en az 40 ha. alan büyüklüğüne sahip olarak tasarlanırlar." Dava konusu plan kararları ile Park olarak ayrılan parsellerden 309 ada 1 ve 2 parseller kıyı alanında konumlanmakta olup, nazım plan ölçeğinde (Harita 5) bölgedeki kıyı hattı boyunca süreklilik içinde öngörülmüş olan yeşil alanların bir kısmını oluşturmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Sistemi verilerine göre 309 ada 1 parselin 49 m2 büyüklüğünde ve "fosseptik arsası" vasfında olduğu, 309 ada 2 parselin ise 1671 m2 büyüklüğünde ve "arsa" vasfında olduğu görülmektedir. Söz konusu alanda itiraz edilen Park kullanımı ise iki parselin bulunduğu alan bütününe kapsamakta olup, yaklaşık 1720 m2 büyüklüğü ile kıyı alanında mahalle parkı ölçeğinde planlanmış bir açık yeşil alan olarak öngörülmüş olduğu anlaşılmaktadır. Dava konusu plan hükümleri de dikkate alındığında, dava konusu 309 ada 1 ve 2 parsellerde öngörülen Park kullanımının davacı tarafın iddialarının aksine önceki plan kararları ile gelişmediği, nitekim 1975 tarihli planda öngörülen "kır kahvesi" işlevine uygun olarak mevzuat hükümlerine göre yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi veya büfe türü mekanların park alanlarında yapılabildiği, park alanı plan kararının alanın fiziki koşulları ile uyumlu olduğu ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin açık ve yeşil alan gereksinimini karşılamak üzere uygun konum ve büyüklükte olduğu değerlendirilmektedir. Davacı tarafın itiraz ettiği diğer park alanları arasında 320 ada 1 parselin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Sistemi verilerine göre 2420 m2 büyüklüğünde ve "fidanlık" vasfında olduğu, 322 ada 1 parselin ise 1380 m2 büyüklüğünde ve "çocuk oyun alanı" vasfında olduğu görülmektedir. 320 ada 1 parsel ve 322 ada 1 parsellerde öngörülen park alanı işlevinin parsellerde mevcut bulunan yoğun ağaçlık dokunun korunmasını sağlayabilecek olması itibarıyla alanın fiziki koşulları ile uyumlu olduğu; ve söz konusu



T.C.  
İZMİR

## 4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565

park alanlarının Çocuk Oyun Alanı ve Mahalle Parkı olarak kullanılmak ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin açık ve yeşil alan gereksinimini karşılamak üzere uygun konum ve büyüklükte olduğu, değerlendirilmektedir. Belirtilen hususlar ışığında Heyetimiz, 309 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel ve 322 ada 1 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Park" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu kanaatindedir. İv. Turizm Tesis Alanı Kullanımlarının Değerlendirilmesi (326 ada 1 parsel; 325 ada 1 parsel). Dava konusu planlama çalışmalarında Haritacılar Sitesi kıyı bölümünde konumlanan 326 ada 1 parsel ve 325 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda "Turizm Tesis Alanı" ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "E:0.30, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu Pansiyon Alanı" olarak belirlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda ilgili plan hükümleri şu şekildedir: "2.3. Turizm Alanları 2.3.1. Turizm Alanı: Otel, motel, pansiyon, tatil köyü, termal turizm tesisi, spor turizm tesisi gibi turizm kullanımı amaçlı kullanılması önerilen alanlardır. • Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. • Turizm Alanı'nda; - Tatil Köyü yapılması halinde; min. parsel büyüklüğü : 10.000 m2, - Otel, Motel yapılması halinde; min. parsel büyüklüğü : 5.000 m2, - Pansiyon yapılması halinde; min. parsel büyüklüğü : 1.000 m2'dir. • Turizm Yerleşme Alanları'nda yapılacak turizm amaçlı tesislerin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"e uygunluğu zorunludur." 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda ise turizm alanlarına yönelik plan hükümleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir: "5.3. Turizm Alanları 5.3.1. Bu alanlarda yapılacak tesislerin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kararını uyarınca çıkarılan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen hususlara uygun olması zorunludur. Pansiyon alanları dışında kalan diğer tesislerde Turizm Yatırım Belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur, dava konusu plan hükümleri de dikkate alındığında, dava konusu 326 ada 1 parsel ve 325 ada 1 parsellerde öngörülen Turizm Tesis Alanı / Pansiyon Alanı kullanımının davacı tarafın iddialarının aksine önceki plan kararları ile çelişmediği, alanın fiziki koşulları ile uyumlu olduğu ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgede kıyı alanı potansiyellerinin turizm amaçlı kullanımını sağlamak üzere uygun konum ve yapılaşma koşullarına sahip olduğu değerlendirilmektedir. İlave olarak, dava dosyasında Seferihisar Belediyesi'nce kısmi yapılaşma tespitine ilişkin hazırlanmış kapsamlı bilgi ve belge bulunduğu ve belediyesince ruhsat belgeleri temel alınarak gerçekleştirilmiş bir kısmi yapılaşma tespit çalışmasının bulunduğu belirtilmelidir. Belediyesi tarafından tespiti yapılmış bir kısmi yapılaşma sentezi çalışmasının planlama çalışmalarında temel alınmış olduğu değerlendirilmektedir. Kısmi yapılaşma oranının tespiti temelinde kısmi yapılaşma koşulunu sağlayamayan alanlarda Kıyı Mevzuatı ilgili hükümlerinin geçerli kabul edilmesi zorunluluk içermekte iken, itiraz konusu parsellerin bulunduğu Haritacılar Sitesi'nin kısmi yapılaşmayı sağlayan ve mevzi planı bulunan alan kapsamında kalmakta olduğu anlaşılmaktadır. Belirtilen hususlar ışığında Heyetimiz, dava konusu itirazlar arasında yer alan 326 ada 1 parsel ve 325 ada 1 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları "Turizm Tesis Alanı" ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "E:0.30, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu Pansiyon Alanı" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu kanaatindedir. v. Ulaşım Kararlarının Değerlendirilmesi. Dava konusu planlama çalışmalarında, ulaşım ilişkin temel itiraz konusu Haritacılar Sitesi içerisinde geçen taşıt yolu kesitinin 12 m. genişlikte planlanmış olmasına ilişkindir. Dava konusu planlar incelendiğinde, ulaşım kararlarının belirlenmesinde öncelikle "12 m.lik Taşıt Yolu" plan kararının yönlendirici ve bağlayıcı olduğu anlaşılmaktadır. Hiç şüphesiz, ulaşım altyapısı kentlerin en önemli bileşenlerinden birisidir ve kentsel alanlarda yeterli düzeyde yol ve yaya yollarının ayrılması şehircilik ilkeleri ve planlama esasları olduğu kadar imar mevzuatı ve kamu yararı gereğidir. Kent içi ulaşım motorlu taşıt



T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565



standartlarına göre taşıt izleri belirlenmiş yollar dört kademeye ayrılır ve her kademedeki yolun işlevi farklıdır (Kılınçaslan, 2012) Dava konusu bölgedeki ulaşım kararları nazım plan ölçeğinde irdelendiğinde, 12 m. genişlikteki yol aksının kuzey-güney yönünde süreklilik içeren ana bağlantı yolu olarak belirlenmiş olduğu gözlenmektedir. Nitekim 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'na ait Plan Açıklama Raporu'nda anılan yolun 2. Derece yol olarak öngörülmüş olduğu şu şekilde açıklanmaktadır: "2. Derece Taşıt Yolu - (Ana Bağlantı Yolları): planlama sahasının taşıt trafik akışının İzmir Caddesi'nden sonraki en yoğun olduğu bölge olan Akarca mevkiindeki sirkülasyona hizmet eden veya hizmet etmesi hedeflenmiş halihazırdaki hatlar, ana bağlantı yolları adı altında toplanmış, çevresine rantabl servis verebilmesi adına homojen yapıda çözümlenmiştir. Buna göre; Akarca Mevkii'ne hizmet eden ve İzmir-Çanakkale karayolundan başlayıp karayoluyla son bulan Akarca Caddesi ile genişletilen 1033 sokak ana bağlantı yolları olarak atanmıştır. Söz konusu yolların imar genişliği 12 metre olarak belirlenmiştir." 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ulaşım kararları kapsamında 12 m.lik Taşıt Yolu kullanımı incelendiğinde, söz konusu taşıt yolunun Akarca Caddesi olarak tüm bölge bütününde Kuşadası Yolu'na bağlantı veren bir aks olarak planlanmış olduğu ve alt bölgeler ile Kuşadası Yolu arasındaki bağlantıyı sağladığı görülmektedir. Söz konusu taşıt yolu kararının, ana dağıtıcılar ile iskân, iş alanları, kıyı kullanımları gibi başlıca işlev alanları arasındaki bağlantıyı sağlamak ve bu alanların birbirleri arasındaki trafik dağıtımını yapmak üzere, sürekliliği sağlanacak şekilde "Semt Dağıtıcısı" statüsünde bir yol olarak planlanmış olduğu ve plan kararları ile öngörülen ulaşım sistemi içerisinde söz konusu yol aksının plan tekniğine uygun olarak çözümlendiği görülmektedir. Dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ulaşım kararları. Ancak, itirazlar sonrasında yapılan plan değişiklikleri sonrasında alan bütününde ulaşım ilişkili kararların da farklılaşmış olduğu anlaşılmaktadır. Anılan plana itirazlar sonrasında gerçekleştirilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri kapsamında 2. Derece yol güzergah ve genişliğinde değişiklikler öngörülmüştür. Dava konusu planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri kapsamındaki ulaşım kararları. 2. Derece Yol olarak kabul edilmiş ve 1. Derece yoldan tüm bölge bütününde Kuşadası Yolu'na bağlantı veren bir aks olarak planlanmış olan Semt Dağıtıcısı statüsündeki 12 m.lik Taşıt Yolu plan kararının sürekliliğinin Haritacılar Sitesi'nin bulunduğu kesimde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri ile bozulmuş olduğu anlaşılmaktadır. Anılan bölgenin 1975 tarihli plandan itibaren münferit plan kararları ile bir site olarak değil, imar ada ve parselleri olarak planlanmış olduğu ve yeni planlama dönemlerinde de alanın kentsel gelişim alanları ile entegre olarak ulaşım altyapısının bir parçası olması zorunluluğu bulunduğu açıktır. Dolayısıyla anılan bölgenin Doğu Akarca bütününde kurgulanan ulaşım hiyerarşisi içerisinde üstlendiği semt dağıtıcısı statüsünün bozulmaması ya da bu işlevi üstlenecek başka bir yol önerilmesi gerekmektedir. Ancak Haritacılar Sitesi'nin ana erişim yolunun 10 m.lik Taşıt Yolu olarak değiştirilmiş olduğu görülmektedir. Söz konusu 12 m. genişlikte planlanan yolun devamlılığı olan Semt Dağıtıcısı statüsünde bir yol olduğu ve imar planındaki yolların kamu yararı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği göz önünde bulundurulduğunda ve ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesinin 6. fıkrasının a bendinde yer alan "devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz" hükmü uyarınca, planlama alanı bütününde sürekliliği olan 12 m.lik Taşıt Yolu plan kararının kısmi olarak daraltılmış olmasının ulaşım planlaması ilkelerine ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olmadığı değerlendirilmektedir. Heyetimiz, dava konusu Doğu Akarca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlavesi ve Revizyonu kararlarında dava konusu alanda kısmen öngörülmüş olan "12 m. genişlikte 2. Derece Kentsel Yol" plan kararının gerek güzergahı, gerekse genişliğinin planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun ve yeterli olarak değerlendirilebilecek iken, itirazlar sonrasında yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri kapsamında "12 m.lik Taşıt Yolu" plan kararı sürekliliğinin bozulmuş olması itibarıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarının planlama esasları, şehircilik ve ulaşım planlaması ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun



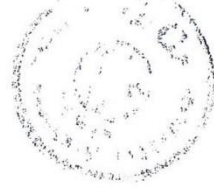
T.C.  
İZMİR  
4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565



olmadığı kanaatindedir. Ulaşım kararlarına ilişkin bir son husus ise otopark alanı kullanımına ilişkindir. Dava konusu alanda Haritacılar Sitesi'nin güney yönündeki giriş bölümünde 317 ada 2 parselin batı yönünde Genel Otopark Alanı önerildiği görülmektedir. Söz konusu otopark alanının kıyı alanlarındaki kamusal kullanımlara erişim amaçlı önerilmiş olduğu ve davacı tarafta dikkate alınmadığı öne sürülen 1975 tarihli plan kararlarında da söz konusu alanın yine otopark amaçlı planlanmış olduğu anlaşılmaktadır. Belirtilen hususlar ışığında Heyetimiz, dava konusu itirazlar arasında yer alan 317 ada 2 parselin batı yönündeki alanın dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Genel Otopark Alanı" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu kanaatindedir. vi. Konut Alanı Kullanımlarının Değerlendirilmesi: Dava konusu planlama çalışmalarında, konut alanlarına ilişkin temel itiraz konusu Haritacılar Sitesi kuzey ve kuzeydoğu komşuluğunda yer alan bölgelerin yeni gelişim alanları olarak planlanmış olmasına ilişkindir. Davacı taraf sitenin çevresinin de küçük parsellere ayrılarak yoğun bir konut ve ticaret yapılaşmasına açıldığını; bu durumun kooperatif üyelerinin de yararlanmakta olduğu sahil şeridinin aşırı kullanımına, dolayısıyla denizin kirlenmesine ve ekolojik dengenin bozulmasına neden olacağını iddia etmektedir. Dava dosyası incelendiğinde, davacı tarafın itiraz ettiği yeni gelişim alanlarının kısmen önceki plan dönemlerinde önerilmiş olduğu, dolayısıyla davacı tarafın itiraz ettiği konut gelişme alanlarının bir kısmının, dava konusu planlama çalışmaları öncesinde de kentsel gelişme alanı olarak gelişmesi öngörülen bölgeleri kapsadığı anlaşılmaktadır. Diğer taraftan, revizyon kapsamında öngörülen yeni gelişme alanlarının Kuşadası Yolu sınır kabul edilerek planlanmış olduğu görülmektedir. Raporumuzun önceki bölümlerinde tartışıldığı ve tekrarlanacağı üzere, dava konusu alanda planlama çalışmalarının yapılması için geçerli nesnel ve bilimsel gerekçelerin bulunduğu tespit edilmiştir. Ancak bu gerekçenin bulunması alandaki tüm planlama kararlarının planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu anlamına gelmemektedir. Konut gelişme alanları açısından bakıldığında, bu hususun ayrıca nüfus kabulleri ve plan nüfusunun gereksinim duyacağı kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılıp ayrılmamış olduğu hususu açısından da değerlendirilmesi gerekmektedir. Dava konusu planlama alanı yaklaşık 392 hektarlık bir alan büyüklüğünü kaplamakta olup, üst ölçekli planlarda Seferihisar için atanan nüfus değeri dikkate alınarak Doğu Akarca planlama bölgesinde 2030 plan nüfusunu 14113 kişi olarak belirlendiği anlaşılmaktadır. Bu plan nüfusu içerisinde mevcut imar planlarına göre konut ve konut altı ticaret kullanımı barındıran alanların tam kapasiteye ulaşması durumunda taşıyacağı nüfusun 12509 kişi olduğu hesaplanmıştır. Buna göre dava konusu plan çalışmaları ile gelen ilave nüfus 1604 kişi olarak kabul edilmiştir. Plan Açıklama Raporu'nda plan nüfusunun, planlama bölgesindeki üst ölçekli plan nüfus kabulleri ve tüm alanın ihtiyacı olan sosyal donatı alanları eksiklikleri göz önünde bulundurularak belirlenmiş olduğu belirtilmektedir. Şehir planlama disiplininde kentsel nüfus için temel gereksinim teşkil eden ticaret, yeşil alan, sağlık, resmi kurum, sosyo-kültürel tesis vb. sosyal ve teknik altyapı kullanımları kendi iç ilişkileri, gereksinimleri ve diğer kullanımlarla olan ilişkilerine yönelik temel ilkeler ve plan ereklere çerçevesinde konumlandırılırlar. Bu kullanımların büyüklükleri, yaşayacak nüfusun gerektirdiği alan büyüklüğüne ilişkin niceliksel ve niteliksel gereksinimlerden hareketle tespit edilir. Bir başka deyişle, bu tür alanların büyüklüğü kişi başına düşen gerekli alan miktarından yola çıkılarak tespit edilir. Bu standartlar ve alansal büyüklükler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosunda açıkça belirtilmiştir. Kullanımların konumlarına ilişkin niteliksel değerlendirmeler ise planlama ilkeleri açısından irdelenir. Dolayısıyla yasal mevzuat gereği imar planlarında yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan teknik ve sosyal altyapı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosunda belirtilen standartlara göre ayrılmak zorundadır. Bu kapsamda dava konusu plan kararları irdelendiğinde de, belirlenen plan nüfusu için yasal mevzuatta ayrılması öngörülen teknik ve sosyal altyapı alanlarının ilgili standart değerleri karşılayıp karşılamadığı, dolayısıyla davacı tarafın yeni gelişme alanları



**İZMİR**  
**4. İDARE MAHKEMESİ**ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565

açılmasına yönelik itirazının uygun olup olmadığı tartışılması gerekmektedir. Bu hususun sorgulanması için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nun 77. sayfasında yer alan değerlerin dikkate alınması gereklidir. Dava konusu alanda toplam 14113 kişilik nüfus için ayrılması gereken kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen standart değerlere uygun oranlarda (kişi başına düşen m2) ayrılıp ayrılmamış olduğuna ilişkin bir değerlendirme yapmak mümkündür. Plan Açıklama Raporu'ndan aktarılan verilere göre 14113 kişilik nüfusun gereksinimi olan kentsel donatıların kimi kullanımlar özelinde standartları karşılamadığı, ancak örneğin açık ve yeşil alan, sosyal tesis ve teknik altyapı alanı gereksinimleri açısından standartlar temelinde mevzuata uygun olduğu gözlenmektedir. Daha detaylı bakıldığında, özellikle eğitim tesisleri alanı, sağlık tesisleri alanı ve dini tesis alanı gereksiniminin karşılanmasında dava konusu plan kararlarının yeterli olmadığı sonucu çıkmaktadır. Bu doğrultuda, dava konusu plan ile öngörülen konut gelişme alanlarında yaşayacak olan nüfusun eğitim, sağlık ve dini tesis alanları anlamındaki kentsel ve sosyal gereksinimlerinin mevzuat ile belirlenen oranlar temelinde karşılanamayacağı değerlendirilmektedir. Belirtilen hususlar ışığında Heyetimiz, dava konusu plan kararları ile öngörülen konut gelişim alanlarının kentsel ve sosyal altyapı (eğitim, sağlık, dini tesis alanları) anlamında gereksinimlerin karşılanamayacağı nüfus büyüklüğü için önerilmiş olmasının planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı kanaatindeyiz. 5. 5. SONUÇ: İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi, NİP-27455 plan işlem no.lu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na askı süresi içinde yapılan itirazlar kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun tamamı ve bu plan esas alınarak hazırlanan 33021 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nun tamamının iptali istemiyle Seferihisar Belediye Başkanlığı ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na karşı açılan davaya ilişkin olarak Bilirkişi Heyetimiz: • Dava konusu Haritacılar Sitesi de dâhil olmak üzere dava konusu alanda Seferihisar İlçesi Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın yapılması için gerek imar mevzuatı, gerekse şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açılarından kabul edilebilecek geçerli gerekçeler bulunduğu, • Dava konusu Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda dava konusu alan için öngörülmüş olan plan kararlarının ve plan notlarında detaylandırılmış olan yapılaşma koşullarının, yine dava konusu olan üst ölçekli Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda dava konusu alan için öngörülmüş plan kararlarına uygun olduğu, • Dava konusu planlarda uyumsuzluk konusu alan için öngörülmüş olan kullanımlarının üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmüş olan plan kararları ve hükümleri ile çelişmediği ve "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı olmadığı, • Alandaki mevcut tesis alanlarının korunmasının kamu yararı içerdiği ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin spor alanı gereksiniminin karşılanması için uygun ve yeterli olduğu dikkate alındığında, dava konusu itirazlar arasında yer alan 317 ada 2 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve "Spor Alanı" ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Açık Spor Tesisi" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu, • Alandaki mevcut yeşil dokunun korunmasının kamu yararı içerdiği ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin yeşil alan gereksiniminin karşılanması için uygun ve yeterli olduğu dikkate alındığında, dava konusu itirazlar arasında yer alan 317 ada 1 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Ağaçlandırılacak Alan" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu, • İlgili mevzuat tanım ve yapılaşma koşulları temelinde, dava konusu plan hükümleri de dikkate alındığında, dava konusu itirazlar arasında yer alan 309 ada 1 ve 2 parsellerde öngörülen



T.C.  
İZMİR

## 4. İDARE MAHKEMESİ

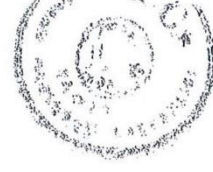
ESAS NO : 2019/100

KARAR NO : 2020/1565



Park kullanımının davacı tarafın iddialarının aksine önceki plan kararları ile çelişmediği, nitekim 1975 tarihli planda öngörülen "kır kahvesi" işlevine uygun olarak mevzuat hükümlerine göre yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi veya büfe türü mekanların park alanlarında yapılabildiği, alanın fiziki koşulları ile uyumlu olduğu ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin açık ve yeşil alan gereksinimini karşılamak üzere uygun konum ve büyüklükte olduğu; yine dava konusu itirazlar arasında yer alan 320 ada 1 parsel ve 322 ada 1 parsellerde öngörülen park alanı işlevinin parsellerde mevcut bulunan yoğun ağaçlık dokunun korunmasını sağlayabilecek olması itibarıyla alanın fiziki koşulları ile uyumlu olduğu; ve söz konusu park alanlarının Çocuk Oyun Alanı ve Mahalle Parkı olarak kullanılmak ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin açık ve yeşil alan gereksinimini karşılamak üzere uygun konum ve büyüklükte olduğu hususları dikkate alındığında, 309 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel ve 322 ada 1 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Park" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu, • İlgili mevzuatın ve yapılaşma koşulları temelinde, dava konusu plan hükümleri de dikkate alındığında, dava konusu itirazlar arasında yer alan 326 ada 1 parsel ve 325 ada 1 parsellerde öngörülen Turizm Tesis Alanı / Pansiyon Alanı kullanımının davacı tarafın iddialarının aksine önceki plan kararları ile çelişmediği, alanın fiziki koşulları ile uyumlu olduğu ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgede kıyı alanı potansiyellerinin turizm amaçlı kullanımını sağlamak üzere uygun konum ve yapılaşma koşullarına sahip olduğu; ve kısmi yapılaşma oranının tespiti temelinde kısmi yapılaşma koşulunu sağlayamayan alanlarda Kıyı Mevzuatı ilgili hükümlerinin geçerli kabul edilmesi zorunluluk içermekte iken, itiraz konusu parsellerin bulunduğu Haritacılar Sitesi'nin kısmi yapılaşmayı sağlayan ve mevzuatı bulunan alan kapsamında kalmakta olduğu hususları dikkate alındığında, dava konusu itirazlar arasında yer alan 326 ada 1 parsel ve 325 ada 1 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları "Turizm Tesis Alanı" ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "E:0.30, Yencok:2 kat yapılaşma koşullu Pansiyon Alanı" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu, •Dava konusu itirazlar arasında yer alan otopark alanının kıyı alanlarındaki kamusal kullanımlara erişim amaçlı önerilmiş olduğu ve davacı tarafça dikkate alınmadığı öne sürülen 1975 tarihli plan kararlarında da söz konusu alanın yine otopark amaçlı planlanmış olduğu hususları dikkate alındığında, 317 ada 2 parselin batı yönündeki alanın dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Genel Otopark Alanı" olarak düzenlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu, tespit ve değerlendirmelerinde bulunmuş, ancak: •Dava konusu Doğu Akarca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlavesi ve Revizyonu kararlarında dava konusu alanda kısmen öngörülmüş olan "12 m. genişlikte 2. Derece Kentsel Yol" plan kararının gerek güzergâhı, gerekse genişliğinin planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun ve yeterli olarak değerlendirilebilecek iken, itirazlar sonrasında yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri kapsamında "12 m.lik Taşıt Yolu" plan kararı sürekliliğinin bozulmuş olması itibarıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarının planlama esasları, şehircilik ve ulaşım planlaması ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı, •Dava konusu plan ile öngörülen konut gelişme alanlarında yaşayacak olan nüfusun eğitim, sağlık ve dini tesis alanları anlamındaki kentsel ve sosyal gereksinimlerinin mevzuat ile belirlenen oranlar temelinde karşılanamayacağı olduğu hususu dikkate alındığında, dava konusu plan kararları ile öngörülen konut gelişim alanlarının kentsel ve sosyal altyapı (eğitim, sağlık, dini tesis alanları) anlamında gereksinimlerin karşılanamayacağı nüfus büyüklüğü için önerilmiş olmasının planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı tespit ve değerlendirmelerine



**İZMİR**  
**4. İDARE MAHKEMESİ**ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565

bağlı olarak İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun ve bu plan doğrultusunda hazırlanan Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarının belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı, " yönünde görüş ve kanaatlere yer verildiği görülmektedir.

Anılan bilirkişi raporunun taraflara tebliğ edilmesi üzerine taraflarca yapılan itirazlar, raporun dayandığı bilimsel tespit ve değerlendirmeler itibariyle yerinde görülmediğinden, bilirkişi raporu Mahkememizce hükme esas alınabilecek nitelik ve yeterlikte bulunmuştur.

Bu durumda, dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporlarının birlikte değerlendirilmesinden; uyumsuzluk konusu İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda dava konusu alan için öngörülmüş olan plan kararlarının ve plan notlarında detaylandırılmış olan yapılaşma koşullarının, yine dava konusu olan üst ölçekli Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda dava konusu alan için öngörülmüş plan kararlarına uygun olduğu, uyumsuzluk konusu alan için öngörülmüş olan kullanımlarının üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütüncü Çevre Düzeni Planı'nda ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmüş olan plan kararları ve hükümleri ile çelişmediği ve "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı olmadığı, alandaki mevcut tesis alanlarının korunmasının kamu yararı içerdiği ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin spor alanı gereksiniminin karşılanması için uygun ve yeterli olduğu, dava konusu itirazlar arasında yer alan 317 ada 2 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ile "Açık Spor Tesisi" olarak düzenlenmesinin, mevcut yeşil dokunun korunmasının kamu yararı içerdiği ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin yeşil alan gereksiniminin karşılanması için uygun ve yeterli olduğu, dava konusu itirazlar arasında yer alan 317 ada 1 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Ağaçlandırılacak Alan" olarak düzenlenmesinin, 309 ada 1 ve 2 parsellerde öngörülen Park kullanımının önceki plan kararları ile çelişmediği, nitekim 1975 tarihli planda öngörülen "kır kahvesi" işlevine uygun olarak mevzuat hükümlerine göre yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi veya büfe türü mekanların park alanlarında yapılabilirdiği, alanın fiziki koşulları ile uyumlu olduğu ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin açık ve yeşil alan gereksinimini karşılamak üzere uygun konum ve büyüklükte olduğu, 320 ada 1 parsel ve 322 ada 1 parsellerde öngörülen park alanı işlevinin parsellerde mevcut bulunan yoğun ağaçlık dokunun korunmasını sağlayabilecek olması itibariyle alanın fiziki koşulları ile uyumlu olduğu ve söz konusu park alanlarının Çocuk Oyun Alanı ve Mahalle Parkı olarak kullanılmak ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgenin açık ve yeşil alan gereksinimini karşılamak üzere uygun konum ve büyüklükte olduğu, 309 ada 1 ve 2 parseller, 320 ada 1 parsel ve 322 ada 1 parselin dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile "Park" olarak düzenlenmesinin, 326 ada 1 parsel ve 325 ada 1 parsellerde öngörülen Turizm Tesis Alanı / Pansiyon Alanı kullanımının önceki plan kararları ile çelişmediği, alanın fiziki koşulları ile uyumlu olduğu ve Haritacılar Sitesi'nin içerisinde bulunduğu bölgede kıyı alanı potansiyellerinin turizm amaçlı kullanımını sağlamak üzere uygun konum ve yapılaşma koşullarına sahip olduğu ve kısmi yapılaşma oranının tespiti temelinde kısmi yapılaşma koşulunu sağlayamayan alanlarda Kıyı Mevzuatı ilgili hükümlerinin geçerli kabul edilmesi zorunluluk içermekte iken, parsellerin bulunduğu Haritacılar Sitesi'nin kısmi yapılaşmayı sağlayan ve mevzi planı bulunan alan kapsamında kalmakta olduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları "Turizm Tesis



T.C.  
İZMİR

## 4. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/100  
KARAR NO : 2020/1565

Alanı” ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile “E:0.30, Yençok:2 kat yapılaşma koşullu Pansiyon Alanı” olarak düzenlenmesinin, otopark alanının kıyı alanlarındaki kamusal kullanımlara erişim amaçlı önerilmiş olduğu ve 1975 tarihli plan kararlarında da söz konusu alanın yine otopark amaçlı planlanmış olduğu, 317 ada 2 parselin batı yönündeki alanın dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu kararları ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kararları ile “Genel Otopark Alanı” olarak düzenlenmesinin, planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu ancak “12 m. genişlikte 2. Derece Kentsel Yol” plan kararının gerek güzergâhı, gerekse genişliğinin planda atanan işlevini yerine getirmek için uygun ve yeterli olarak değerlendirilebilecek iken, itirazlar sonrasında yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri kapsamında “12 m.lik Taşıt Yolu” plan kararı sürekliliğinin bozulmuş olması itibarıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarının, dava konusu plan ile öngörülen konut gelişme alanlarında yaşayacak olan nüfusun eğitim, sağlık ve dini tesis alanları anlamındaki kentsel ve sosyal gereksinimlerinin mevzuat ile belirlenen oranlar temelinde karşılanamayacağı nüfus büyüklüğü için önerilmiş olmasının planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından dava konusu İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu’nun ve bu plan doğrultusunda hazırlanan Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan ve davacı tarafından karşılanan 3.513,45 TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte olan 2021 yılı Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı davalar için belirlenen 3.110,00 TL vekalet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, artan bilirkişi gider avansı ile posta gideri avansının talep edilmesi halinde derhal, aksi halde kararın kesinleşmesinden sonra re’sen davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi’ne istinaf yolu açık olmak üzere, 17/12/2020 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
ADNAN DİKENLİ  
37831Üye  
HÜSEYİN ERGEN  
195079Üye  
FERHAT SAVRAN  
178584

| YARGILAMA GİDERLERİ : |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Başvurma Harcı        | : 44,40 TL           |
| Karar Harcı           | : 44,40 TL           |
| Y.D. Harcı            | : 73,10 TL           |
| Vekalet Harcı         | : 6,40 TL            |
| Keşif Harcı           | : 384,90 TL          |
| Bilirkişi Gideri      | : 2.025,00 TL        |
| Keşif Yol Gideri      | : 500,00 TL          |
| Posta Gideri          | : 433,50 TL          |
| Dosya Gömleği         | : 1,75 TL            |
| <b>TOPLAM</b>         | <b>: 3.513,45 TL</b> |



Evrak Tarih ve Sayısı: 05.03.2021-E.7542

T.C.  
İZMİR  
3. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2019/764  
KARAR NO : 2020/1562



**DAVACI** : ŞULE ERMAN  
**VEKİLİ** : AV. SERDAR GÜLSEVEN  
-UETS[16045-40059-14807]

**DAVALI** : 1- SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
**VEKİLİ** : AV. HAVVA ÖZDE US GÜLSEVEN- Seferihisar/İZMİR  
**DAVALI** : 2- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
**VEKİLİ** : AV. ÖZLEM AK ENGİN- Konak/İZMİR

**DAVANIN ÖZETİ** : Davacı tarafından, Seferihisar İlçesi Tepecik Mahallesinde maliki bulunduğu 390 ada, 7 parselde kain 150m<sup>2</sup> arsa vasfındaki taşınmazın da içerisinde bulunduğu İzmir İli Seferihisar İlçesi Tepecik Mah. Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve bu plan doğrultusunda hazırlanan UİP-33021 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Seferihisar İlçesi Tepecik Mah. Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının; hukuka aykırı olduğu, Kıyı Kanununa aykırı hareket edildiği, kıyı şeridinin eski plana göre belirlenmesi gerektiği, bulunduğu adanın yeşil alan olarak kullanılmaya uygun olmadığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

**SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMA ÖZETİ** : Usule ilişkin olarak davanın süresinde açılmadığı, esasa ilişkin olarak ise dava konusu planların planlama ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlandığı, kısmi yapılaşma sentezi yapılarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında sahil kesimi için kısmi yapılaşma kararı kabul edildiği, kıyı kanununun uygulanmasına dair yönetmeliğe uygun hareket edildiği, işlemlerin hukuka uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAVUNMA ÖZETİ** : Usule ilişkin olarak uygulama imar planında değişikliğe gidildiği, bu nedenle idari davaya konu olabilecek eksik ve yürütülebilir bir işlem bulunmadığı, esasa ilişkin olarak dava konusu parselde kısmi yapılaşma koşulu oluşmadığı, bu alanda kabul edilir bir mevzi imar planı bulunmadığı, bulunsa dahi ada bazında kısmi yapılaşmanın bulunmadığı, dava konusu parsel için park kullanım kararı getirildiği, işlemlerin hukuka uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

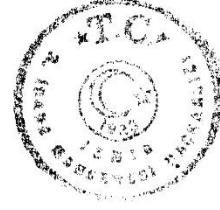
#### TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 3. İdare Mahkemesi'nce duruşma için belirlenen 24.12.2020 tarihinde davacı vekili Av.Serdar Gülseven ile davalı Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili Av. Esra Okumuş'un geldikleri görülerek usulüne uygun duruşma yapıldıktan sonra davalı idarenin usule ilişkin itirazı yerinde görülmemekle işin gereği görüldü:

Dava, davacı tarafından, Seferihisar İlçesi Tepecik Mahallesinde maliki bulunduğu 390 ada, 7 parselde kain 150m<sup>2</sup> arsa vasfındaki taşınmazın da içerisinde bulunduğu İzmir İli Seferihisar İlçesi Tepecik Mah. Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve bu plan doğrultusunda hazırlanan UİP-33021 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Seferihisar İlçesi Tepecik Mah. Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının iptali istemiyle açılmıştır.



T.C.  
İZMİR  
3. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2019/764  
KARAR NO : 2020/1562



3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde, bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği belirtilmiş, aynı Kanunun 5. maddesinde, **Nazım İmar Planı**; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan, **Uygulama İmar Planları** ise; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlar olarak tanımlanarak planlar arasındaki hiyerarşik sıralama vurgulanmış, aynı Yasanın "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı 8. maddesinin (b) bendinde ise, "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer." kuralı yer almıştır.

Aynı Kanunun "Planlama kademeleri" başlıklı 6. maddesinde, planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planlarının ise "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanacağı hükme bağlanmış, 8. maddesinde ise, planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında uyulacak esaslar belirlenerek, (b) bendinde, imar planlarının, nazım imar planı ve uygulama imar planından meydana geleceği, mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği açıklanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; uyumsuzluk konusu İzmir ili, Seferhisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, 390 ada,7 parsel "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımında kaldığı, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında uyumsuzluk konusu parselin "Tercihli Kullanım Alanları" ve "Plaj ve Kumsal" kullanım kararında kaldığı, Seferhisar Belediye Başkanlığı tarafından, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanarak, Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulan; NİP-27455 işlem numaralı Seferhisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonunun; 30.10.2017-30.11.2017 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde ilk 50 metrelik bölümü "Park ve Yeşil Alan", ikinci 50 metrelik bölümü "Günübirlik Tesis Alanı" olarak belirlendiği, uyumsuzluk konusu parselin bu planda "park ve yeşil alan" ve "günübirlik tesis alanı" kullanımında kaldığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; uyumsuzluk konusu parselin ayrıntı nizam, 2 kat, on bahçe mesafesi:5m, yan bahçe mesafesi:3m, Taks:0.20, Kaks:0.40 yapılaşma koşullu "Konut Alanı"na isabet ettiği; ancak söz konusu planın, 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları aşamasında yapılan araştırmalarda imar planı paftalarının onayına ilişkin herhangi bir bilgi belgeye ulaşılamadığı gerekçesiyle söz konusu alanda Kıyı Kanunu doğrultusunda düzenleme yapıldığı, 1/1000 ölçekli Seferhisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 11.10.2018-12.11.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilmiş olup, söz konusu planda uyumsuzluk konusu parselin büyük bir kısmının "Park" diğer kısmının ise "Günübirlik Tesis Alanı" (E:0.20 Yençok:l kat yapılaşma koşullu) olarak planlandığı, plana Seferhisar Belediyesince itiraz edildiği, söz konusu itiraz doğrultusunda kıyı kenar çizgisi ile sahil şeridi arasında kalan



T.C.  
İZMİR  
3. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2019/764  
KARAR NO : 2020/1562



kesimde yeniden yapılan düzenlemeye ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.06.2019 tarihli, 05 479 sayılı kararı ile uygun görülerek onanmış olup, söz konusu plan değişikliği ile uyumsuzluk konusu Parselin tamamı "Park" olarak planlandığı, ardından davacı tarafından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve bu plan doğrultusunda hazırlanan UİP-33021 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Seferihisar İlçesi Tepecik Mah. Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

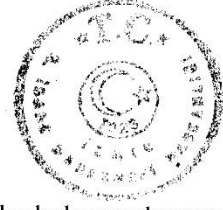
Mahkememizce dava konusu planların; üst ölçekli planlara, imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı, imar planının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri gibi olguların da gözetilerek bu kriterlere ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe uygun olup olmadığının tespiti ve tarafların teknik konudaki iddialarının karşılanması için yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde alınan 19/03/2020 tarihli bilirkişi raporunda özetle; " Dava konusu parsel de dâhil olmak üzere dava konusu alanda Seferihisar İlçesi Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın yapılması için gerek imar mevzuatı, gerekse şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açılarından kabul edilebilecek geçerli gerekçeler bulunduğu, Dava konusu Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda dava konusu parsel için öngörülmüş olan plan kararlarının ve plan notlarında detaylandırılmış olan yapılaşma koşullarının, yine dava konusu olan üst ölçekli Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda dava konusu parsel için öngörülmüş olan plan kararlarına uygun olduğu, Askı süreci sonrasında 18.07.2019 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararlarının plan ölçek özellikleri gereği üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu plan kararlarına aykırı olmadığı, Dava konusu planlarda uyumsuzluk konusu parsel için öngörülmüş olan kullanımlarının üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmüş olan plan kararlarına ve hükümleri ile çelişmediği ve "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı olmadığı, Dava dosyasında Seferihisar Belediyesi'nce kısmi yapılaşma tespitine ilişkin hazırlanmış kapsamlı bilgi ve belge bulunduğu ve belediyesince ruhsat belgeleri temel alınarak gerçekleştirilmiş bir kısmi yapılaşma tespit çalışmasının bulunduğu hususları dikkate alındığında, dava konusu alanda Belediyesi tarafından yapılmış bir kısmi yapılaşma sentezi çalışmasının planlama çalışmalarında temel alınmış olduğu ve kısmi yapılaşma oranının tespiti temelinde kısmi yapılaşma koşulunu sağlayamayan alanlarda ise Kıyı Mevzuatı ilgili hükümlerinin geçerli kabul edilmesi zorunluluk içerdiği, Kıyıların planlanmasına ilişkin planlama ilkeleri ve yasal mevzuat çerçevesinde dava konusu parselin de kısmen içerisinde yer aldığı sahil şeridinin 1. kısmının tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek biçimde planlanması kıyı mevzuatı gereği zorunluluk içerdiği; yasal mevzuat gereği bu alanlarda sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile yönetmeliğin 4. maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile yönetmeliğin 13. maddesinde belirtilen yapı ve tesisler yer alabileceği; sahil şeridinin ikinci kısmında ise turizm amaçlı yapılaşmaya izin verilebileceği; dava konusu plan kararları bütünü üzerinden incelendiğinde, dava konusu parselin bulunduğu alanda ve kısmi yapılaşma tespitli alanlar haricinde kalan tüm kıyı boyunca ilk 50 ve ikinci 50 metre kapsamına giren bölgelerin kıyıların derinlemesine planlama ilkesi doğrultusunda bütünüyle kamusal amaçlı kullanımlara tahsis edilmiş olduğu hususları dikkate alındığında, tüm Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Mevkii kıyısı boyunca kıyı mevzuatı hükümlerinin 50 m. – 100 m. içerisinde mevzuat ile tarif edilen koşullara uyulmuş olmasının ve dava konusu planlar ile bütünsel olarak tüm sahil şeridi için öngörülmüş "Park ve Yeşil Alan" kullanımının kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 m.



T.C.  
İZMİR**3. İDARE MAHKEMESİ**

ESAS NO : 2019/764

KARAR NO : 2020/1562



içerisinde ve “Günübirlik Tesis Alanı” kullanımlarının ikinci 50 m. içerisinde planlanmış olmasının 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmeliği hükümlerine uyarlık göstermesi itibariyle planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar ve kıyı mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu, dava konusu parselin dava konusu planlarla öngörüldüğü “Park ve Yeşil Alan” kullanım kararı özelinde, yine söz konusu kullanımın kıyı alanlarının kamusal amaçlı kullanılabilirliğini artırma amaçlı olarak kıyı mevzuatı hükümleri ile tariflenmekte olup, aynı zamanda planlama alanı içerisinde öngörülen nüfus için yeterli büyüklük ve uygun dağılımda aktif yeşil alanlar ayrılmasının şehircilik ilkelerinin ve planlama esaslarının gereği olduğu; dava konusu parselin konumlandığı tüm kıyı boyunca da ilk 50 m.lik kısmının aktif yeşil alan kullanımlarına ayrıldığı hususları dikkate alındığında dava konusu parselin sahil şeridinin ilk 50 m.lik kısmında kalan bölümünün kıyı alanı ile bütünleşen rekreatif potansiyeli itibariyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu’nda ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı’nda “Park ve Yeşil Alan” kullanımına ayrılmış olmasının planlama esasları, şehircilik ilkeleri, kıyı mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu, dava konusu parselin kısmen tahsis edilmiş olduğu “Günübirlik Tesis Alanı” kullanım kararı özelinde değerlendirilecek olursa, kıyı mevzuatı gereği kıyı kenar çizgisinden ikinci 50 m.den itibaren kıyı alanlarının kamusal içerikli kullanımlara tahsisi gerektiği; dava konusu 390 ada 7 parselin konumlandığı tüm kıyı boyunca da ikinci 50 m.den itibaren tüm kıyının günübirlik turizm kullanımlarına ayrıldığı hususları dikkate alındığında, dava konusu parselin sahil şeridinin ikinci 50 m.lik kısmında kalan bölümünün 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu’nda ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı’nda alanın turistik potansiyeli itibariyle “Günübirlik Tesis Alanı” kullanımına ayrılmış olmasının planlama esasları, şehircilik ilkeleri, kıyı mevzuatı ve kamu yararına uygun olduğu, dava konusu planlardan 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu ekinde verilen belgeler temelinde, dava konusu planlama çalışmalarına altlık teşkil eden kurum ve kuruluş görüşlerinin alınmış olduğu, bu gerekçeyle dava konusu planlama çalışmalarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8. maddesi hükümlerine aykırılık bulunmadığı, tespit ve değerlendirmelerine bağlı olarak İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu ve bu plan doğrultusunda hazırlanan UİP-33021 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı’nın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olmadığı, ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’ne ilişkin olarak;10.06.2019 tarihli Meclis kararında belirtilen gerekçenin “uygulamada yaşanan sorunların çözümüne yönelik olduğu” ifade edilmekle beraber, bölgenin turizm niteliği açısından önemli bir kullanım kararı olarak günübirlik tesis alanının alansal olarak küçültülmesine ilişkin nesnel ve bilimsel herhangi bir gerekçe bulunmadığı; ve tüm Tepecik Mahallesi Doğu Akarca Mevkii kıyısı boyunca kıyı mevzuatı hükümlerinin 50 m. – 100 m. içerisinde mevzuat ile tarif edilen koşullara uyularak planlanmış iken, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile plan ana ilkelerinin günübirlik tesis alanlarının küçülmesi yoluyla bozulmuş olmasının planlamanın eşitlik ilkesine, plan bütünlüğüne ve üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına da uymadığı anlaşıldığından dava konusu imar eşitlik ilkesine ve plan bütünlüğüne de uygun olmadığı” yönünde görüş ve açıklamalara yer verildiği görülmüş, bilirkişi raporuna karşı davalı idareler tarafından yapılan itiraz raporu kusurlandırılacak nitelikte görülmemiş olup, söz konusu bilirkişi raporu hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur.

Bakılan davada, dava dosyasında bulunan bilgi, belge ve bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; 1/1000 ölçekli Seferihisar İlçesi Tepecik Mah. Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına ilişkin olarak, plan ana ilkelerinin günübirlik tesis alanlarının küçülmesi yoluyla bozulmuş olmasının planlamanın eşitlik ilkesine, plan bütünlüğüne ve üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına da uymadığı anlaşıldığından dava konusu imar



T.C.  
İZMİR**3. İDARE MAHKEMESİ**

ESAS NO : 2019/764

KARAR NO : 2020/1562

planlarından 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına ilişkin kısmında hukuka uyarlık, dava konusu İzmir İli Seferihisar İlçesi Tepecik Mah. Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise hukuka aykırılık bulunmamıştır.

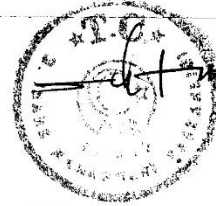
Açıklanan nedenlerle; dava konusu 1/1000 ölçekli Seferihisar İlçesi Tepecik Mah. Doğu Akarca Bölgesi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının davacıya ait uyumsuzluk konusu parsel ile ilişkin kısmının **iptaline**, davanın İzmir İli Seferihisar İlçesi Tepecik Mah. Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına yönelik kısmının ise **reddine**, dava sonuç olarak kısmen iptal, kısmen retle sonuçlandırıldığından aşağıda dökümü yapılan 3.438,30-TL yargılama giderinin davalı idarelere yapılan gider de dikkate alınarak belirlenen 1.549,25-TL'si ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 3.110,00-TL avukatlık ücretinin davalı idarelerden eşit oranda alınarak davacıya verilmesine, kalan yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, davalı idareler tarafından yapılan yargılama giderlerinin üzerilerinde bırakılmasını, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 3.110,00-TL avukatlık ücretinin davacı tarafından davalı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine, artan posta ücretinin talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra davalı idarelere iadesine, kararın tebliğini izleyen 30 gün içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 29/12/2020 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
EKREM ATICI  
28434Üye  
ÇAĞDAŞ KOCAOĞLU  
178612Üye  
MİRAC ÜZÜM  
216793

| YARGILAMA GİDERLERİ (Davacı) |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Başvurma Harcı               | : 44,40 TL           |
| Karar Harcı                  | : 44,40 TL           |
| Y.D Harcı                    | : 73,10 TL           |
| Keşif Harcı                  | : 314,00 TL          |
| Yol gideri                   | : 450,00 TL          |
| Bilirkişi gideri:            | 2.040,00 TL          |
| Vekalet Harcı                | : 6,40 TL            |
| Posta Gideri                 | : 466,00 TL          |
| <b>TOPLAM</b>                | <b>: 3.438,30 TL</b> |

| YARGILAMA GİDERLERİ (İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı) |                    |
|--|--------------------|
| YD İtiraz Harcı  | : 148,60 TL        |
| Posta Gideri   | : 18,65 TL         |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>: 167,25 TL</b> |

| YARGILAMA GİDERLERİ (Seferihisar Belediye Başkanlığı) |                    |
|---|--------------------|
| YD İtiraz Harcı                                       | : 148,60 TL        |
| Posta Gideri  | : 24,00 TL         |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>: 172,60 TL</b> |

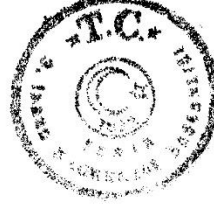


ASLININ AYNIĞIDIR.

5/5

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden eDd308R - 0AU3G5Z - VK7fY1m - ymeLEI= ile erişebilirsiniz

Evrak Tarih ve Sayısı: 18.06.2021-E.19716

**T.C.**  
**İZMİR**  
**3. İDARE MAHKEMESİ****ESAS NO** : 2019/1421  
**KARAR NO** : 2021/686Halk  
Müş**DAVACI** : ALTAYHAN SEVÜK  
**VEKİLİ** : AV. FERİDUN ERGÜN -UETS[16933-39582-93542]**DAVALILAR** : 1- SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
**VEKİLİ** : AV. HAVVA ÖZDE US GÜLSEVEN  
Seferihisar Belediye Başkanlığı Seferihisar/İZMİR  
2- İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
**VEKİLİ** : AV. DİDEM ÇETİNKAYA  
Cumhuriyet Bulvarı No:1 K:3 D:319 Konak/İZMİR**DAVANIN ÖZETİ** : Davacı tarafından, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi'nde bulunan ve tapununun 112-104-4 pafta 341 ada 5 parselinde kayıtlı taşınmazı kapsayan alana ilişkin taşınmazının tamamının park alanı olarak ayrılmasına dayanak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile dayanağı 1/5000 ölçekli nazım imar planının; hukuka aykırı olduğu, kısmi yapılaşma oranının nasıl tespit edileceğine ilişkin uygulamanın yönetmelikte açıkça düzenlenmesine rağmen davalı idarelerce buna yönelik herhangi bir tespitle bulunulmadığı, yapılan düzenleme ile mülkiyet hakkının kullanılmasının kısıtlandığı, planlar hiyerarşisinin ve kamu yararının göz ardı edildiği ileri sürülerek iptaline karar verilmesi istenilmektedir.**SEFERİHİSAR BELEDİYESİ****SAVUNMASININ ÖZETİ** : Usul bakımından; dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/08/2018 tarih ve 05.939 sayılı kararı ile onanarak 11/10/2018-12/11/2018 tarihleri arasında ilan edildiği, Doğu Akarca Revizyon İmar Plan Değişikliğinin de 22/08/2019-20/09/2019 tarihleri arasında ilan edildiği, davacı tarafından süresinde itiraz edilmeyen planların kesinleştiği ve bu bakımdan davanın süresinde açılmadığından süre aşımı nedeniyle reddi gerektiği, esas bakımından ise; dava konusu parselin kıyı kenar çizgisi ile sahil şeridi arasında konumlandığı, dava konusu planlama alanında kısmi yapılaşma sentezi yapıldığı ve 06.02.2017 tarih ve 22530694/13 sayılı Seferihisar Belediye Meclisi kararı ile imar planlarında sahil kesimi için kısmi yapılaşma kararının kabul edildiği, kısmi yapılaşmanın olmadığı alanlarda ise kıyı kanunu hükümlerinin geçerli olduğu, parselin bulunduğu alanda uygulamada çıkabilecek sorunları önlemek amacıyla plan değişikliğine gidilerek, yeşil alan ve günübirlik tesis alanında kalan parsellerin yeniden düzenlendiği, yeni düzenlemenin kıyı mevzuatına ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygun olduğu, dava konusu parselin cephede genişliğini sağlamaması itibarıyla yapılaşmaya konu edilemeyeceği, bu nedenle kullanım kararının park alanı olarak değiştirildiği, mevzuat hükümlerine uygun süreç işletilerek kısmi yapılaşma etütlerinin yapıldığı, dava konusu parsel ile ilgili alınmış bir kısmi yapılaşma kararının bulunmayıp ilgili koşulların oluşmadığı, parselin park alanı işlevinin kamu yararı doğrultusunda getirildiği ve planların üst ölçekli planlara uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

T.C.  
İZMİR  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/1421  
KARAR NO : 2021/686



**İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

**SAVUNMASININ ÖZETİ** : İdarece yapılan incelemede, Seferihisar Belediye Meclisi'nin 06/02/2017 tarih ve 202530694/13 meclis kararı ve eki paftalarının söz konusu parsel özelinde yapılan değerlendirmesinden; anılan parselde herhangi bir ruhsat bulunmadığı, ayrıca sahil şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan adalarda da kısmi yapılaşma koşulunun oluşmadığı tespitleriyle; Kıyı Kanunu'na ilişkin kısmi yapılaşma sentez paftasında söz konusu parselin bulunduğu alanın kısmi yapılaşmayı sağlamayan alanlar içerisinde bulunduğu belirlendiği, bu kapsamda söz konusu parselin bulunduğu alanda Kıyı Kanunu'nun uygulanmasına dair yönetmelikte belirtildiği gibi ada bazında kısmi yapılaşmanın sağlanmadığı, ayrıca sahil şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan alanlarda da kısmi yapılaşma bulunmadığı belirlendiğinden, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında anılan parselin bulunduğu alanda, kıyı kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereğince sahil şeridinin birinci bölümünün park ve yeşil alan, sahilden ikinci bölümü günöbirlik tesis alanı olarak planlandığı noktada, daha sonra Seferihisar Belediyesince 1/1000 ölçekli uygulama imar planına askı süresi içerisinde yapılan itirazlar doğrultusunda anılan parselin tamamının park alanı olarak belirlendiği hususunun tespit edildiği, sonuç itibarı ile 1/1000 ölçekli Doğu Akarca Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği ile dayanağı 1/1000 ölçekli Doğu Akarca Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nun ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda planlama ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlandığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren İzmir 3. İdare Mahkemesi'nce davalı Seferihisar Belediye Başkanlığının süreaşımı itirazı yerinde görülmeyerek dava dosyası incelendikten sonra gereği görüldü:

Dava; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi'nde bulunan ve tapunun 112-104-4 pafta 341 ada 5 parselinde kayıtlı taşınmazını kapsayan alana ilişkin taşınmazının tamamının park alanı olarak ayrılmasına dayanak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile dayanağı 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde, bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği belirtilmiş, aynı Kanunun işlem tarihindeki 5. maddesinde, **Nazım İmar Planı**; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan, **Uygulama İmar Planı** ise; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlar olarak tanımlanmış, Aynı Kanun'un 6.maddesinde, planlar



T.C.  
İZMİR  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/1421  
KARAR NO : 2021/686



kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış ve anılan Yasanın 8. maddesinde "Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması" başlıklı 8. maddesinin (b) bendinde ise, "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer." kuralına yer verilerek alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinde ise, "Nazım imar planının, mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" ifade edeceği belirtilmiş, 6. maddesinde de; (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır. (5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır. ..." hükmü yer almış, 26. maddesinde imar plan değişikliğine ilişkin kurallara yer verilmiştir.

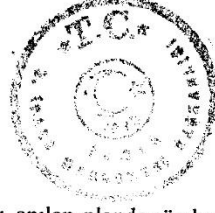
Yukarıda aktarılan mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesinden; taşınmazların genel arazi kullanım biçimlerinin belirlenmesinin üst ölçekli nazım plan ile yapılacağı ve uygulama imar planının da nazım imar planı ile getirilen ilke ve esaslara göre, diğer bir ifade ile nazım imar planının parsel atfettiği arazi kullanım kararına göre yapılacağı, alt ölçekli plan ile üst ölçekli plana aykırı arazi kullanım kararı getirilemeyeceği, bu durum planlar arası kademeli birlikteliği ve hiyerarşik ilişkiye aykırı olacağı açıktır.

**Dava dosyasının incelenmesinden;** davacının, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi'nde bulunan ve tapununun 112-104-4 pafta 341 ada 5 parselinde kayıtlı taşınmazın maliki olduğu, davacının taşınmazını da kapsayan alana ilişkin İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planının 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi



T.C.  
İZMİR  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/1421  
KARAR NO : 2021/686



kararı ile uygun görülerek 08.10.2012 tarihinde onaylandığı, anılan planda söz konusu alanın "Tercihli Kullanım Alanları" kullanım kararında kaldığı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının da 23.06.2014 tarihinde 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylandığı, söz konusu plana yapılan itirazların değerlendirilmesi sonrasında 16/11/2015 tarihinde yeniden onaylanan planda dava konusu parselin "Tercihli Kullanım Alanı" sınırı içerisinde kaldığı, 20.02.2017 tarih ve E.1216 sayılı Seferihisar Belediye Başkanlığı yazısı ile 1989 Haziran - 2004 Haziran Belediye Meclis kararları ile onaylanan plan tadilatlarının Revizyon ve Mevzi İmar planlarının işlenerek güncellendiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında dava konusu parselin "Ayrık Nizam 2 kat, Ön bahçe mesafesi 5 m., Yan bahçe mesafesi 3 m., TAKS:0.20, KAKS:0.40 yapılaşma koşullu Konut Alanı" kullanımında kaldığı, 14.07.2017 tarih ve 05.795 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanan NİP-27455 işlem numaralı Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonunun uygun görülerek 03.10.2017 tarihinde onaylandığı ve 30.10.2017 - 30.11.2017 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, anılan plan kapsamında kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde ilk 50 metrelik bölümün "Park ve Yeşil Alan", ikinci 50 metrelik bölümün ise "Günöbirlik Tesis Alanı" olarak belirlendiği, bu kapsamda uyumsuzluk konusu 341 ada 5 parselin kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metre içerisinde kalan kısmı "Park ve Yeşil Alan", ikinci 50 metrelik bölümde kalan kısmı "Günöbirlik Tesis Alanı" kullanım kararına ayrıldığı, 11.02.2018 tarih ve 05.113 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile askı süreci içerisinde dava konusu parsel sahibi tarafından yapılan itirazın uygun bulunmadığı, 05.04.2018 tarih ve 77 sayılı Seferihisar Belediye Meclisi kararıyla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu doğrultusunda hazırlanan UİP-33021 plan işlem numaralı Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2018 ve 05.939 sayılı kararı ile kabul edilerek 04.10.2018 tarihinde onaylandığı ve 11.10.2018 - 12.11.2018 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edildiği, söz konusu planda uyumsuzluk konusu parselin kısmen "Park" ve "E:0.20, Yençok:1 kat yapılaşma koşullu Günöbirlik Tesis Alanı" olarak planlandığı, 06.12.2018 tarih ve 143 sayılı Seferihisar Belediye Meclisi kararı ile askı süreci içerisinde "Kıyı kenar çizgisi ile sahil şeridi arasında yer alan ve sahil şeridinin birinci bölümünü oluşturan ilk 50 metrelik bölümünde Park ve Günöbirlik Tesis Alanı olarak planlanmış alanlarda ilk 50 metre çizgisinin bölüdüğü mülkiyetlerde yer alan Günöbirlik Tesis Alanı kullanımlarının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre standartları sağlamayanların uygulamaya yönelik sorunlar yaratacağı" gerekçesiyle yapılan itirazlar doğrultusunda kıyı kenar çizgisi ile sahil şeridi arasında kalan kesimde yeniden yapılan düzenlemeye ilişkin uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 10.06.2019 tarih ve 05.479 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülerek 18.07.2019 tarihinde onaylandığı ve anılan plan değişikliği ile dava konusu parselin tamamının "Park" alanı olarak planlandığı, davacı tarafından 17.10.2019 tarih ve 15678 sayılı ve 24.10.2019 tarih ve bila sayılı dilekçelerle dava konusu parselin imar durumuna ilişkin bilgi istendiği, söz konusu dilekçelere cevaben Seferihisar Belediye Başkanlığı'nca 22.10.2019 tarih ve 10245 sayılı ve 31.10.2019 tarih ve 10516 sayılı yazılar ile parsel ile ilişkin plan kararları hakkında bilgi verildiği, davacı tarafından da İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Akarca Mevkii, 341 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan alanda 22.10.2019 tarihli



T.C.  
İZMİR  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/1421  
KARAR NO : 2021/686



imar durumuna dayanak teşkil eden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (plan değişikliği) ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Uyuşmazlıkta, 22/01/2021 tarihli ara karar ile uyuşmazlığın çözümlenebilmesi için gerekli görüldüğünden, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının üst ölçekli planlara, imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı, imar planının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri gibi olguların da gözetilerek bu kriterlere uygun olup olmadığının tespiti ve tarafların teknik konudaki iddialarının karşılanması için gerekli görüldüğünden mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmesi üzerine, mahallinde 19/02/2021 tarihinde yapılan keşif sonrası bilirkişi tarafından hazırlanan **bilirkişi raporunda özetle;** "Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"nde dava konusu parsel için öngörülmuş olan plan kararlarının üst ölçekte dayanağı Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, Doğu Akarca Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Revizyonu'nda öngörülmuş plan kararlarına aykırı olmadığı, dava konusu planda uyuşmazlık konusu parsel için öngörülmuş olan kullanımın üst ölçekli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmuş olan plan kararları ve hükümleri ile çelişmediği ve "planların kademeli birlikteliği" ilkesine aykırı olmadığı, dava konusu parselin kullanım kararları bölge bütünü içindeki planlama kararları açısından irdelendiğinde, dava konusu parselin kısmi yapılaşmayı sağlamayan alan kapsamında kaldığı; parselin nazım plan ölçeğinde kıyı alanları bütünü ile kuzey-güney yönünde öngörülen yeşil aks bütünü'nün bir parçası niteliğinde olduğu; dava konusu parsel için öngörülmuş olan "Park" kullanımının kıyı alanından kuzey-güney yönüne bağlantı kurulan kamusal kullanıma yönelik teknik ve sosyal altyapı alanları içerisinde süreklilik içeren bir kullanım olduğu ve sahil şeridinde kıyıya paralel ve kıyıya dik inen yeşil alanların, bisiklet yolu ve yaya yolu gibi diğer kamusal kullanımlarla kıyı bütünü içerisinde devamlılık içinde planlanmış olduğu; dava dosyasına sunulmuş olan bilgi ve belgelerden, dava konusu alanın tüm planlama dönemlerinde aktif yeşil alanlar kapsamında "Park" alanı olarak planlanmış olduğu ve kamu yararının gerektirdiği bilimsel, teknik ve nesnel gerekçeler bulunmadıkça plan kararlarının devam ettirilmesinin "plan kararlarının sürekliliği" ilkesi gereği olduğu hususları dikkate alındığında, dava konusu parselin dava konusu 1/1000 ölçekli imar planlarında bu doğrultuda planlanmış olmasının, "plan kararlarının sürekliliği" ilkesine uygun olduğu, "Park" plan kararının parselde özel olmayıp, kıyı kenar çizgisi ile sahil şeridi arasında yer alan ve sahil şeridinin birinci bölümünü oluşturan ilk 50 metrelik bölümünde parsellerin tamamı yeşil alan olarak planlanarak, plan bütününde aktif açık ve yeşil alanlara yönelik bütüncül bir tasarım ilkesi oluşturulmuş olduğu hususu dikkate alındığında, dava konusu parselde yönelik öngörülen "Park" kullanımının dava konusu plan kararları ile plan bütününde yeşil alanların düzenlenmesine ilişkin benimsenen tasarım ilkesine uygun olduğu, kıyı mevzuatı gereği, parselde herhangi bir kısmi yapılaşma tespiti bulunmadığı ve fiili durumda herhangi bir yapılaşma olmadığı hususları temelinde, alanın davacı talebi olan Konut Alanı kullanımına ayrılmasının da kıyı mevzuatına aykırı olduğu tespit ve değerlendirmeleri açısından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile dayanağı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olmadığı, **ancak;**

Dava konusu plan değişikliği her ne kadar parselin cephe genişlikleri üzerinden



T.C.  
İZMİR  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/1421

KARAR NO : 2021/686



gereçekleştirilmiş ise de, günübirlik tesis alanlarının dava konusu plan öncesindeki plan kararlarıyla konut parseli olarak gelişim göstermiş mülkiyet sınırları içerisinde değil, günübirlik tesis alanı olarak planlanmış alan bütünlüğünde yapılaşmasının öngörüldüğü; plan kararları ile öngörülen günübirlik tesis alanı kullanımı içerisinde çekme mesafeleri içerisindeki yapılaşmanın Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinde referans alınan konut amaçlı mülkiyet dokusu üzerinden değil, günübirlik tesisleri için öngörülen alanda bütüncül bir şekilde ortaya çıkmasının hedeflendiği; diğer taraftan, dava konusu plan değişikliği kararları gerekçesi olarak kabul edilen ve "kıyı kenar çizgisi ile sahil şeridi arasında yer alan ve sahil şeridinin birinci bölümünü oluşturan ilk 50 metrelik bölümünde Park ve Günübirlik Tesis Alanı olarak planlanmış alanlarda ilk 50 metre çizgisinin bölüdüğü mülkiyetlerde yer alan Günübirlik Tesis Alanı kullanımlarının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre standartları sağlamayanların uygulamaya yönelik sorunlar yaratacağı" gerekçesinin sadece parseli park alanında kalmayan mülkiyetlerin lehine bir müdahale olup, bu tür bir müdahalenin planlamanın eşitlik ilkesine uygun olmadığı hususları dikkate alındığında, dava konusu alanda Günübirlik Tesis Alanı kullanımının Park Alanı olarak değiştirilmesi yönündeki plan değişikliği kararlarının planlama esasları, planlamanın eşitlik ilkesi ve kamu yararına uygun olmaması, dava konusu alana yönelik plan değişikliği öncesinde yürürlükte olan Günübirlik Tesis Alanı ve Park kullanım kararlarının kıyı mevzuatı gereği olduğu ve alana yönelik imar planı kararlarının imar mevzuatına uyma zorunluluğu dikkate alındığında, uyumsuzluk konusu parselin "Park" kullanımının yanısıra "Günübirlik Tesis Alanı" olarak çeşitlenen kıyı alanı (sahil şeridi) kullanımına ayrılmasının planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine, kıyı mevzuatına ve kamu yararına uygun olması, gerekçelerine bağlı olarak dava konusu 1/1000 ölçekli 'Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin belirtilen açılardan planlamanın eşitlik ilkesine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı" görüş ve kanaatine yer verilmiş olup, davalı idareler tarafından anılan rapora yapılan itirazlar yerinde görülmemeyerek, bilirkişi raporunun hükme esas alınabilecek nitelik ve yeterlilikte bulunmuştur.

Dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu parsel için öngörülmüş olan "Park" kullanımının 1/5000 ölçekli nazım imar planı bakımından yapılan incelemesinde planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olmadığı, ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bakımından yapılan incelemede dava konusu plan değişikliği kararları gerekçesi olarak kabul edilen ve "kıyı kenar çizgisi ile sahil şeridi arasında yer alan ve sahil şeridinin birinci bölümünü oluşturan ilk 50 metrelik bölümünde Park ve Günübirlik Tesis Alanı olarak planlanmış alanlarda ilk 50 metre çizgisinin bölüdüğü mülkiyetlerde yer alan Günübirlik Tesis Alanı kullanımlarının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre standartları sağlamayanların uygulamaya yönelik sorunlar yaratacağı" gerekçesinin sadece parseli park alanında kalmayan mülkiyetlerin lehine bir müdahale olup, bu tür bir müdahalenin planlamanın eşitlik ilkesine uygun olmadığı, bu bakımdan da 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin eşitlik ilkesi başta olmak üzere şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin davacının parseline ilişkin kısmının **iptaline**, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planına yönelik iptal talebi yönünden ise davanın **reddine**, dava kısmen iptal kısmen ret ile sonuçlandırıldığından, aşağıda dökümü yapılan ve davacı tarafından karşılanan 3.423,00 TL



T.C.  
İZMİR  
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/1421

KARAR NO : 2021/686

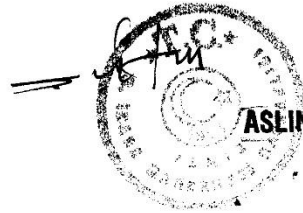
yargılama giderinin yarısı olan 1.711,50 TL yargılama gideri ile Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen 2.040,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, kalan 1.711,50-TL yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen 2.040,00-TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı idarelere eşit oranda verilmesine, keşif avansından posta masrafında kullanılan kısım mahsup edildikten sonra artan tutarın talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi'ne **istinaf yolu açık** olmak üzere, 13/04/2021 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
EKREM ATICI  
28434

Üye  
PINAR ARSLAN  
178458

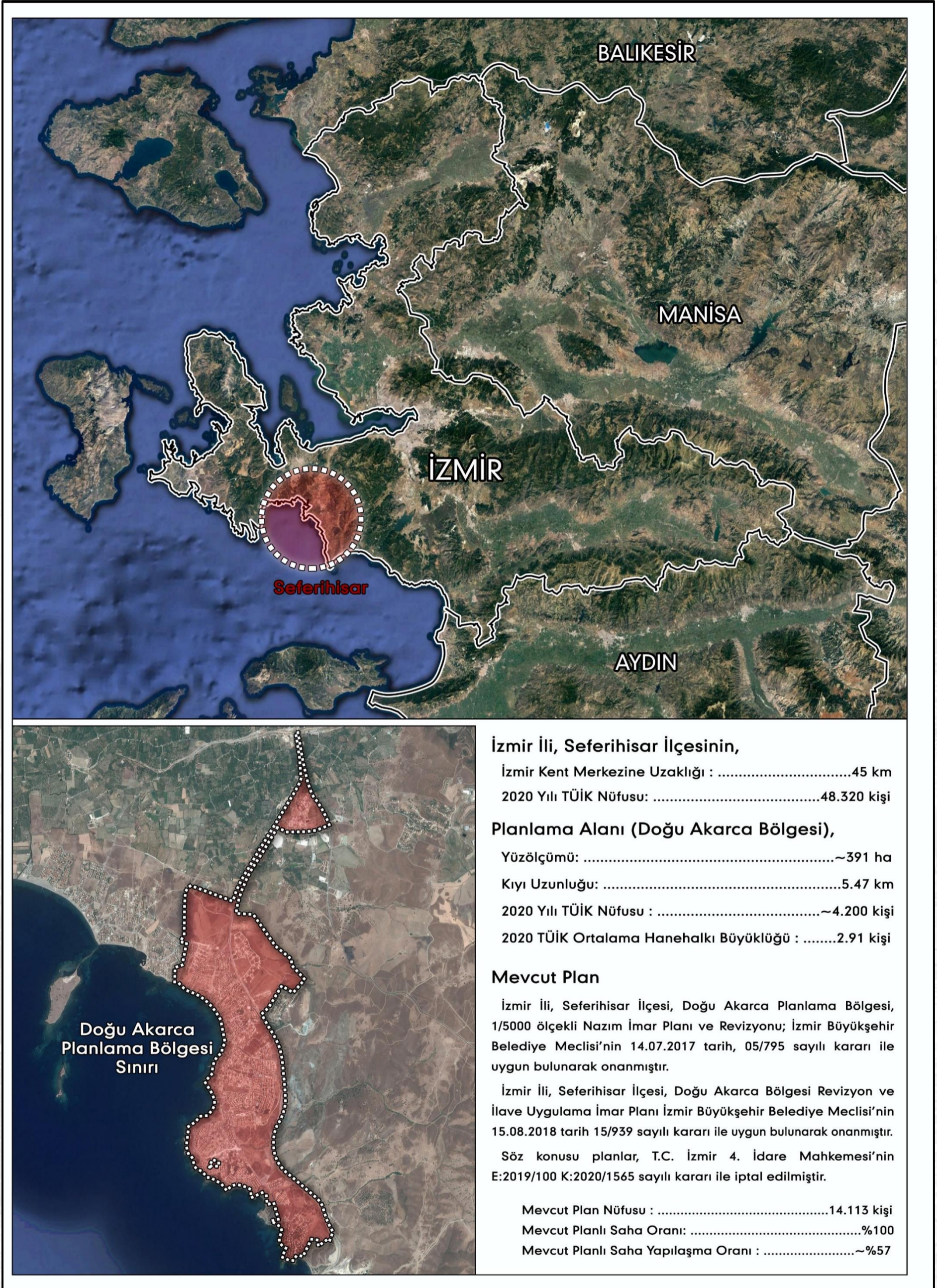
Üye  
ÇAĞDAŞ KOCAOĞLU  
178612

| YARGILAMA GİDERLERİ :         |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| Başvurma Harcı :              | 44,40 TL           |
| Karar Harcı :                 | 44,40 TL           |
| Vekalet Harcı :               | 12,80 TL           |
| Keşif Harcı                   | 419,90 TL          |
| Keşif ve Bilirkişi<br>Masrafı | 2.600,00 TL        |
| Posta Gideri :                | 301,50 TL          |
| <b>TOPLAM :</b>               | <b>3.423,00 TL</b> |

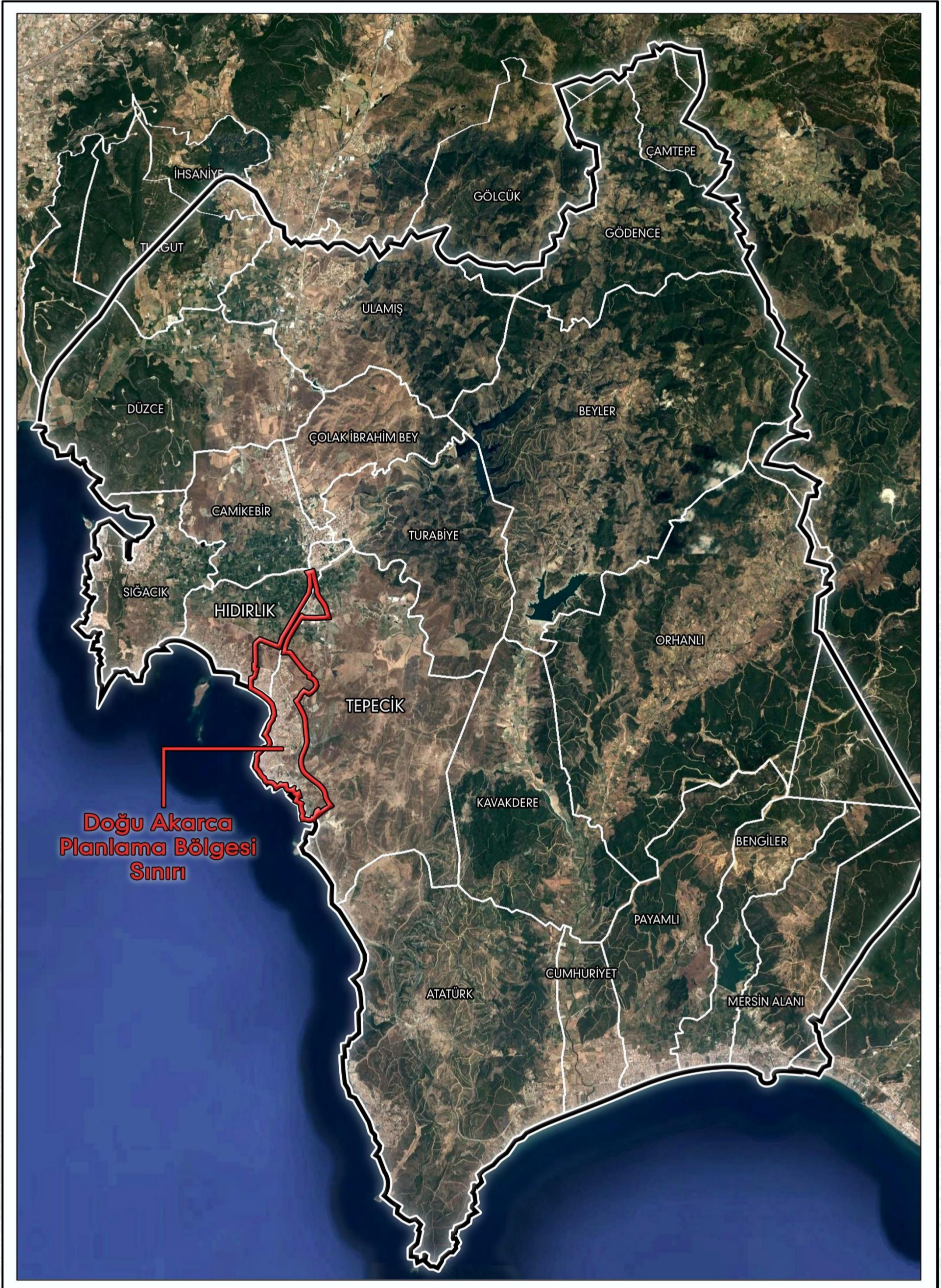


ASLININ AYNIDIR.

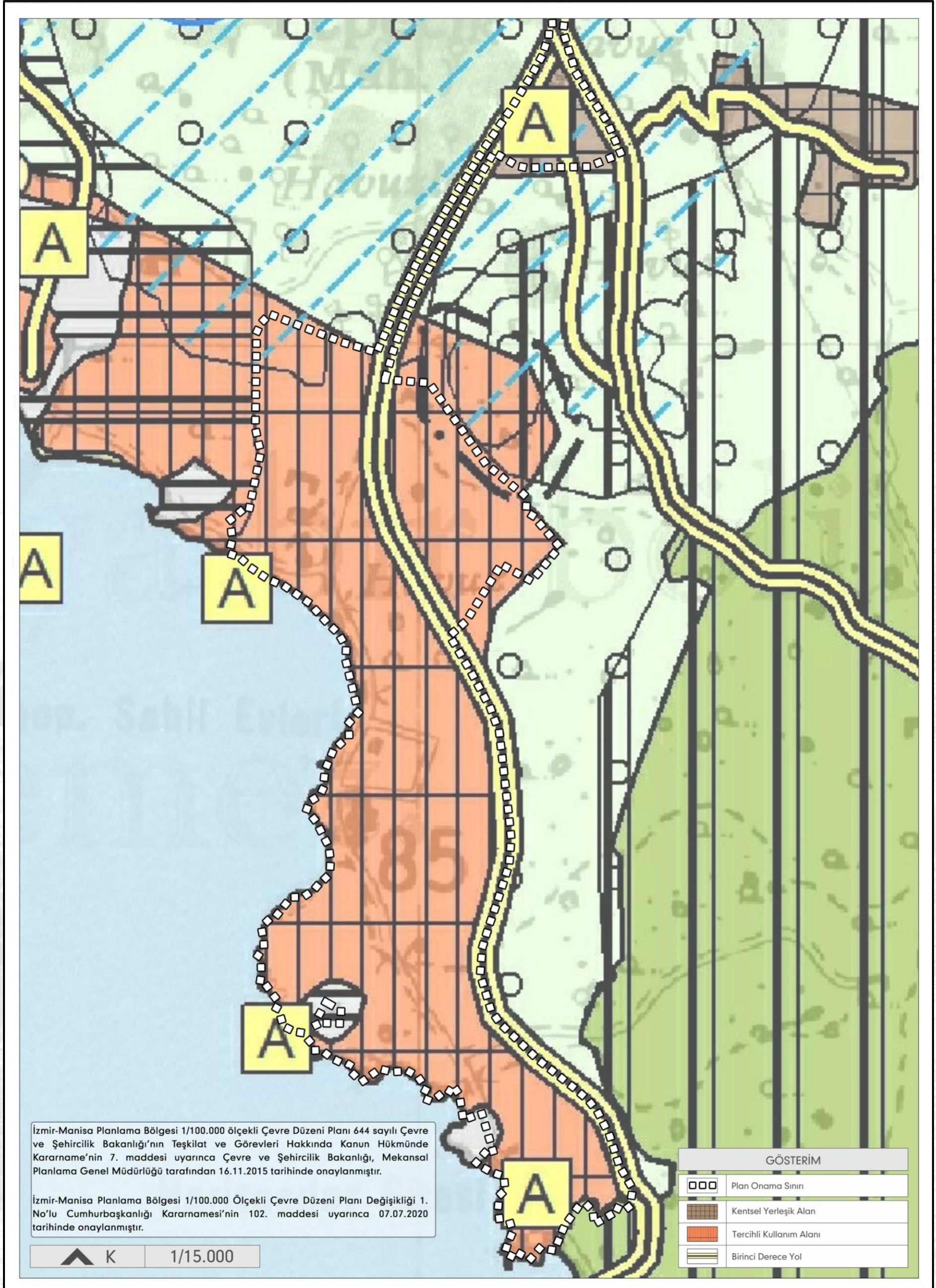




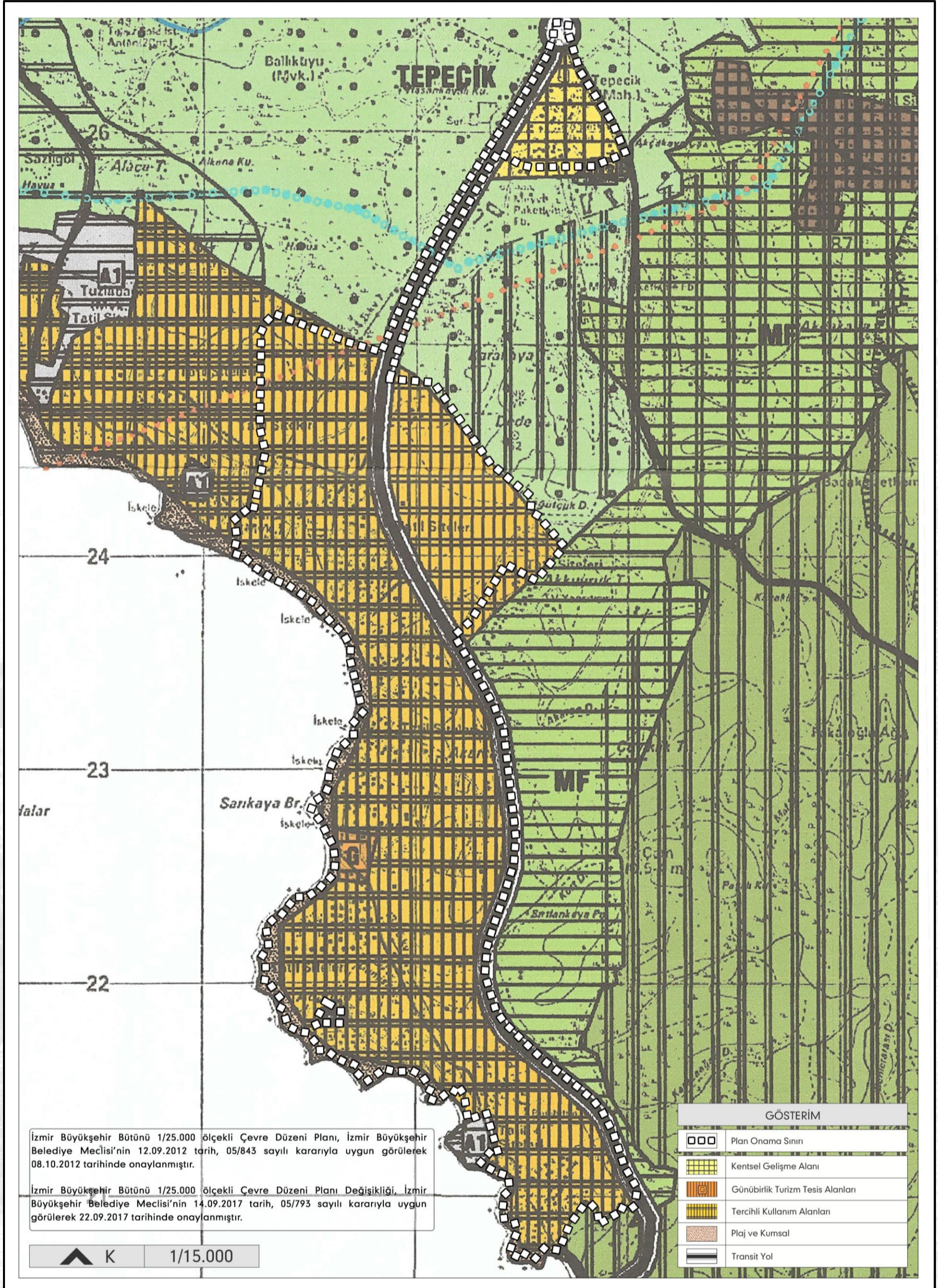
Ek – 1: Konum – Künye



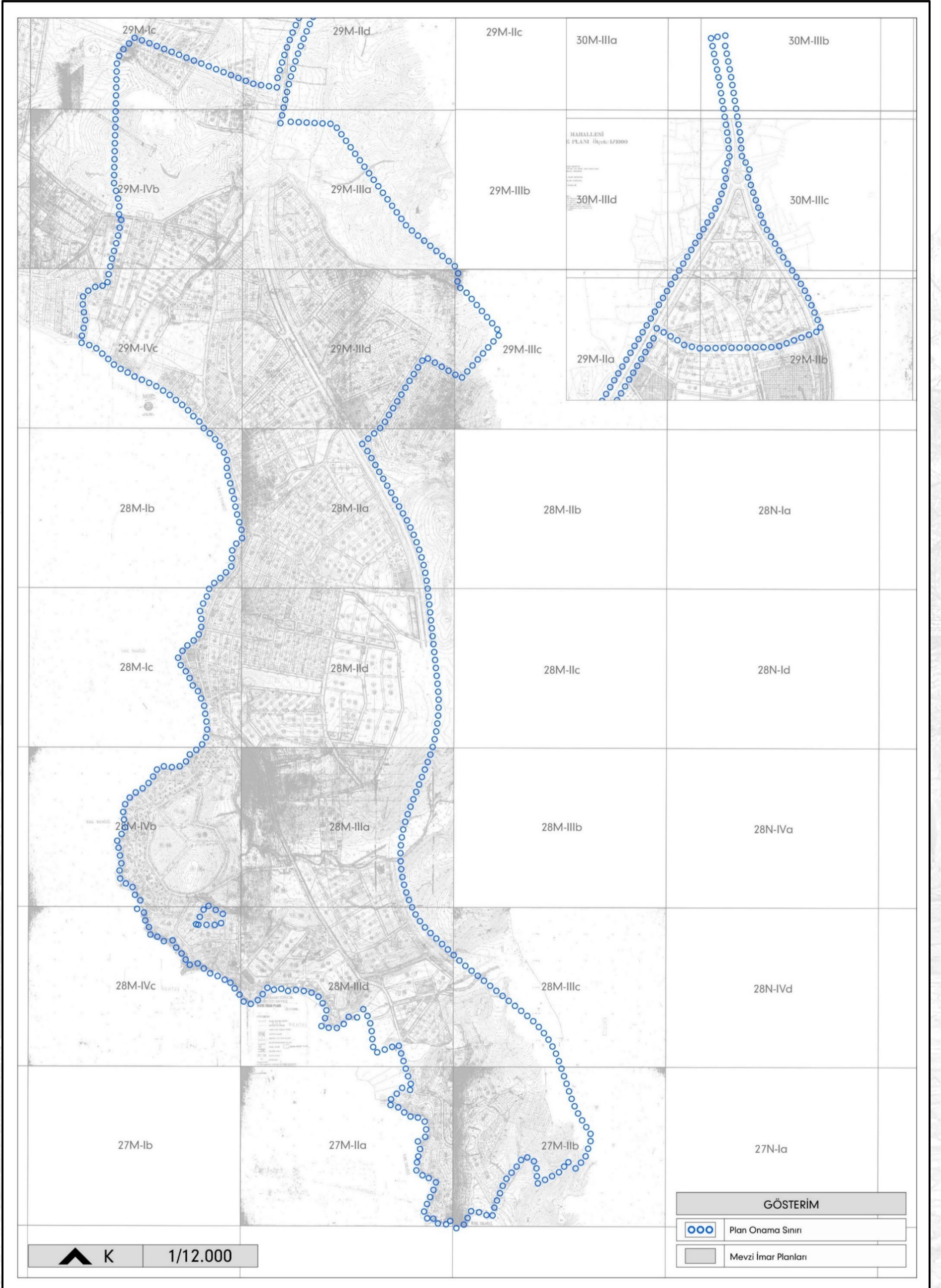
Ek - 2: Mahalli Sınırlar



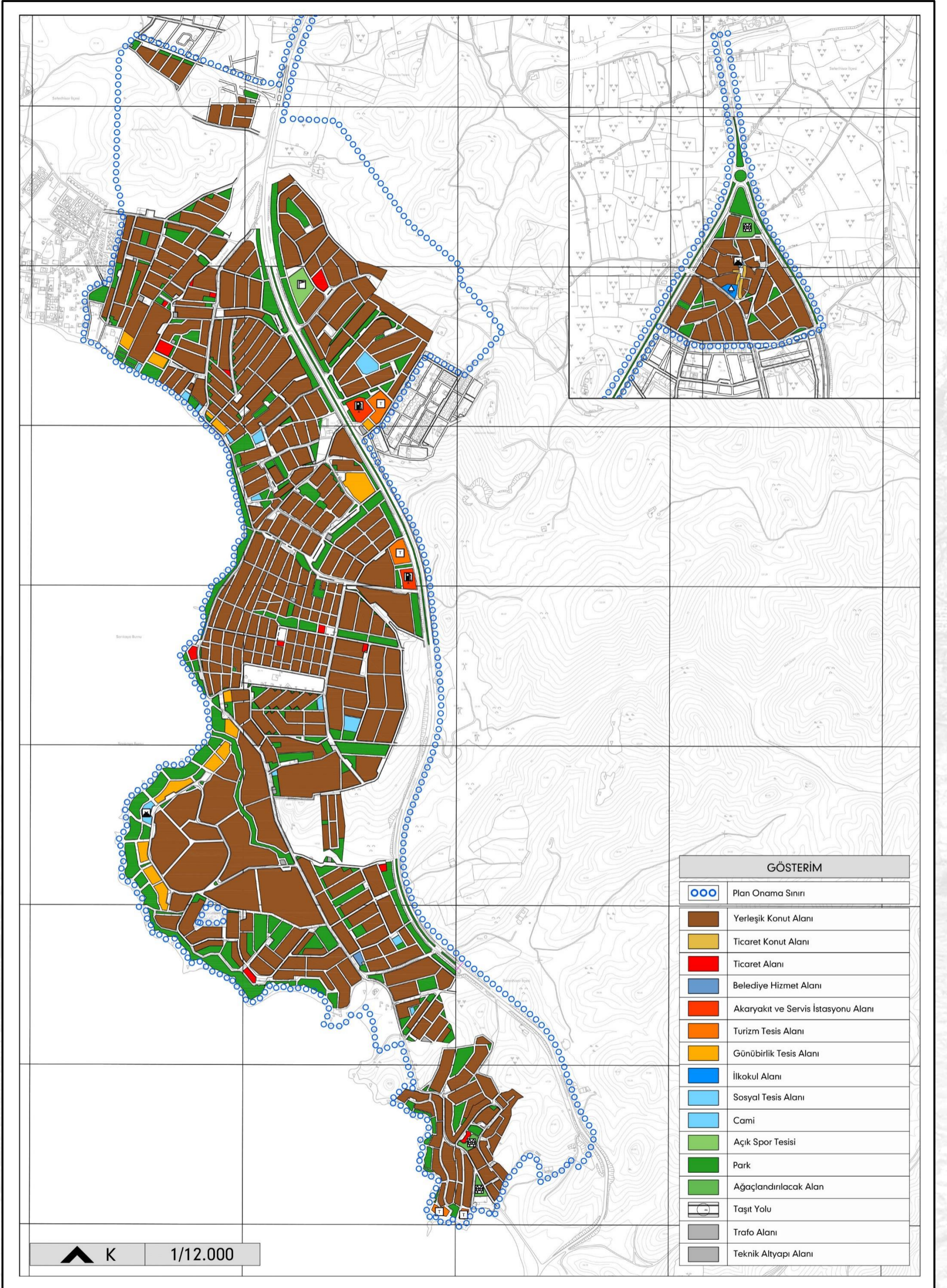
Ek - 3: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



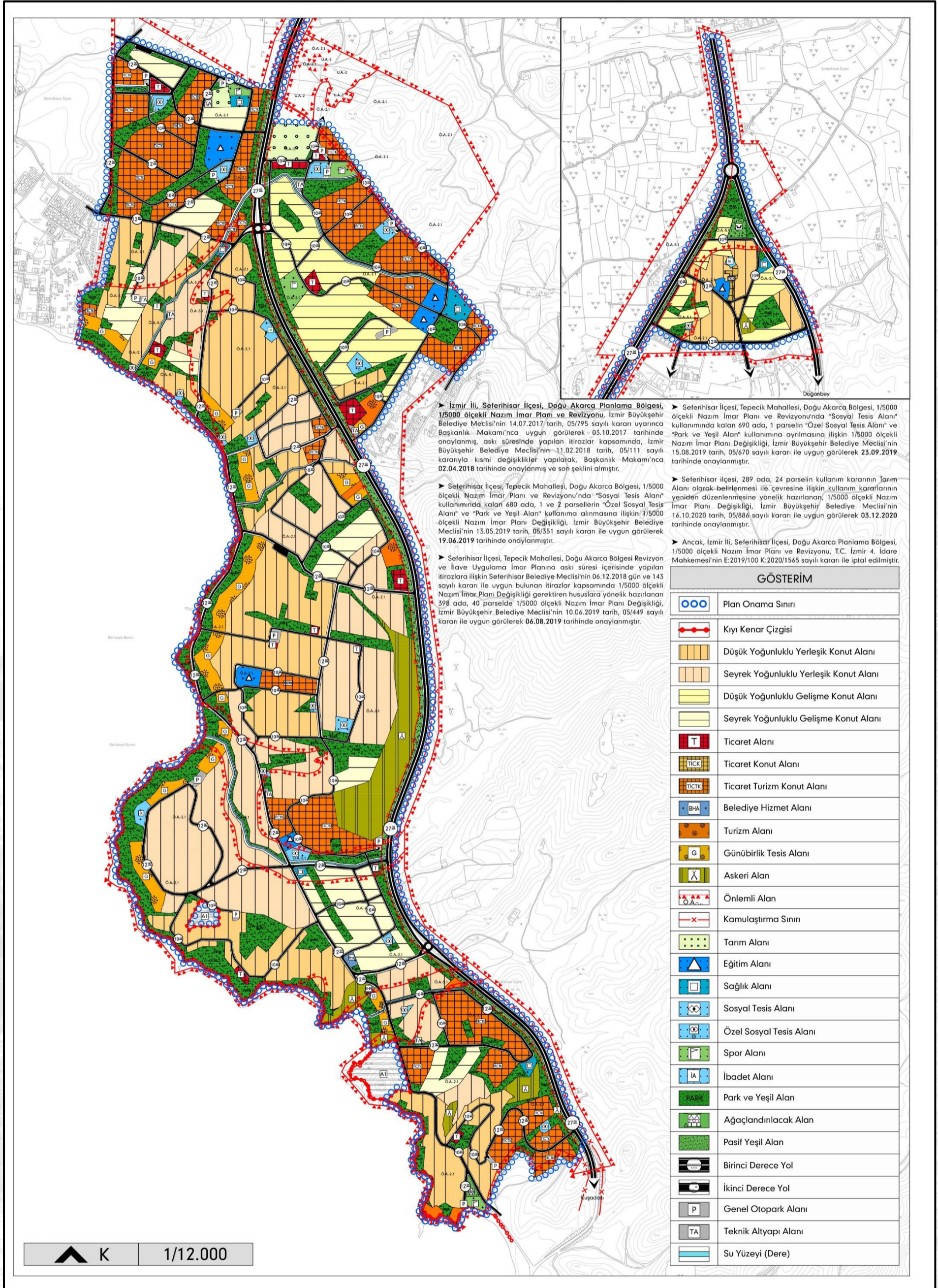
Ek - 4: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



Ek – 5: Meri Uygulama İmar Planı (Raster) - Bilgi Amaçlıdır.



Ek – 6: Meri Uygulama İmar Planı (Vektörel) – Bilgi Amaçlıdır.



## GÖSTERİM

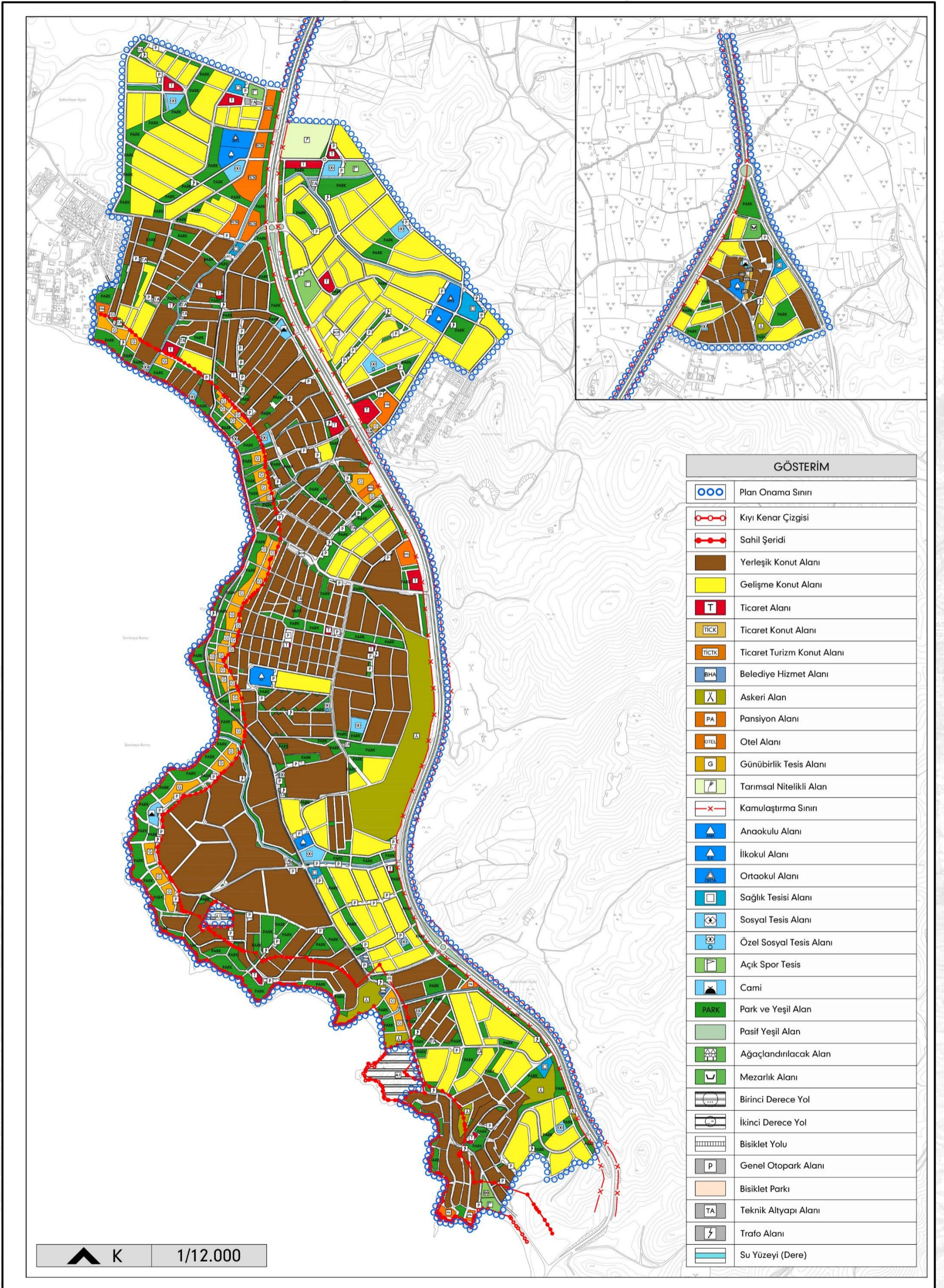
|  |  |
|--|--|
|  | Plan Onama Sınırı                      |
|  | Kıyı Kenar Çizgisi                     |
|  | Düşük Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı  |
|  | Seyrek Yoğunluklu Yerleşik Konut Alanı |
|  | Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı   |
|  | Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı  |
|  | Ticaret Alanı                          |
|  | Ticaret Konut Alanı                    |
|  | Ticaret Turizm Konut Alanı             |
|  | Belediye Hizmet Alanı                  |
|  | Turizm Alanı                           |
|  | Günübirlik Tesis Alanı                 |
|  | Askeri Alan                            |
|  | Önlemler Alanı                         |
|  | Kamulaştırma Sınırı                    |
|  | Tarım Alanı                            |
|  | Eğitim Alanı                           |
|  | Sağlık Alanı                           |
|  | Sosyal Tesis Alanı                     |
|  | Özel Sosyal Tesis Alanı                |
|  | Spor Alanı                             |
|  | İbadet Alanı                           |
|  | Park ve Yeşil Alan                     |
|  | Ağaçlandırılacak Alan                  |
|  | Pasif Yeşil Alan                       |
|  | Birinci Derece Yol                     |
|  | İkinci Derece Yol                      |
|  | Genel Otopark Alanı                    |
|  | Teknik Altyapı Alanı                   |
|  | Su Yüzeyi (Dere)                       |



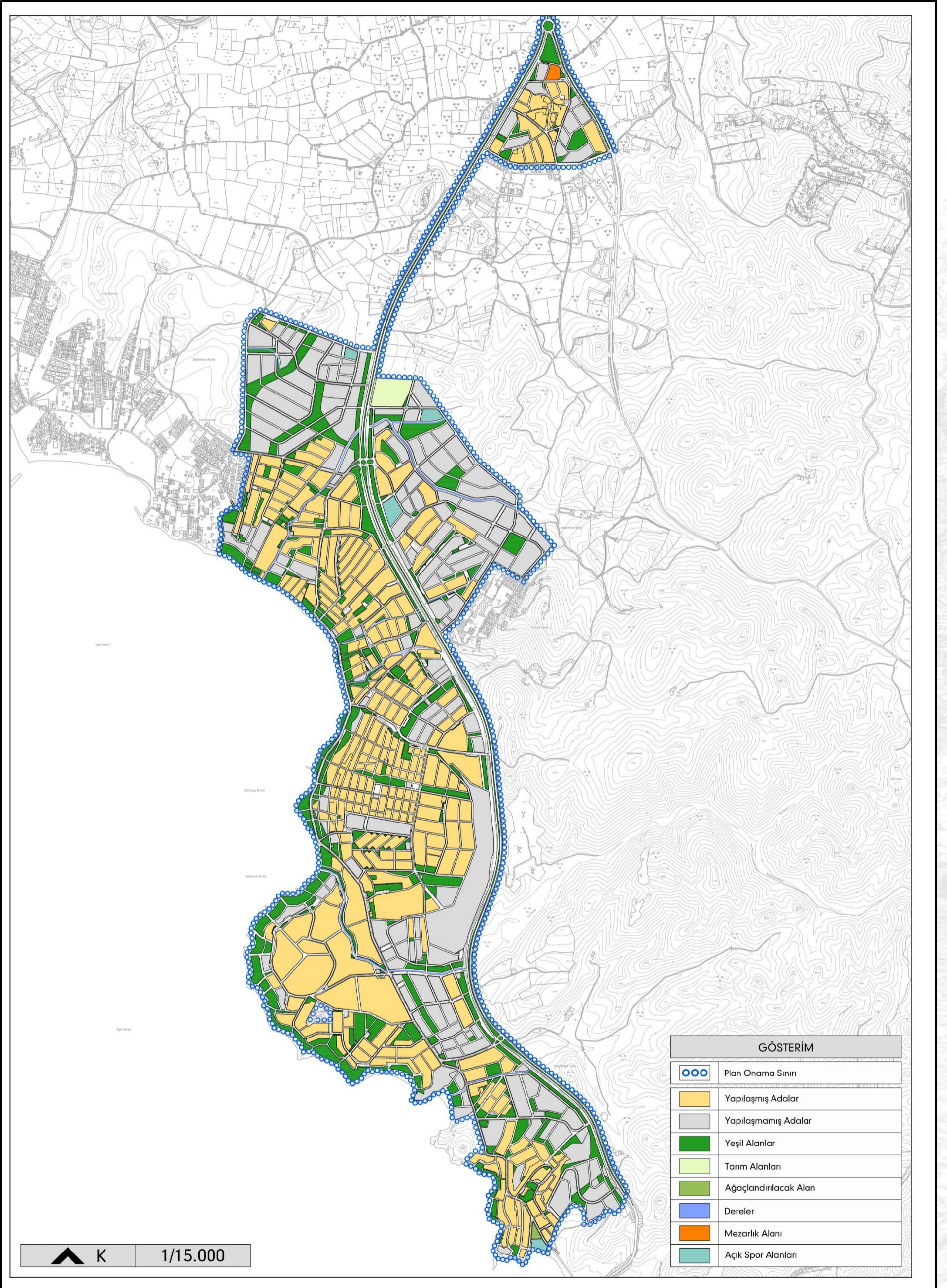
K

1/12.000

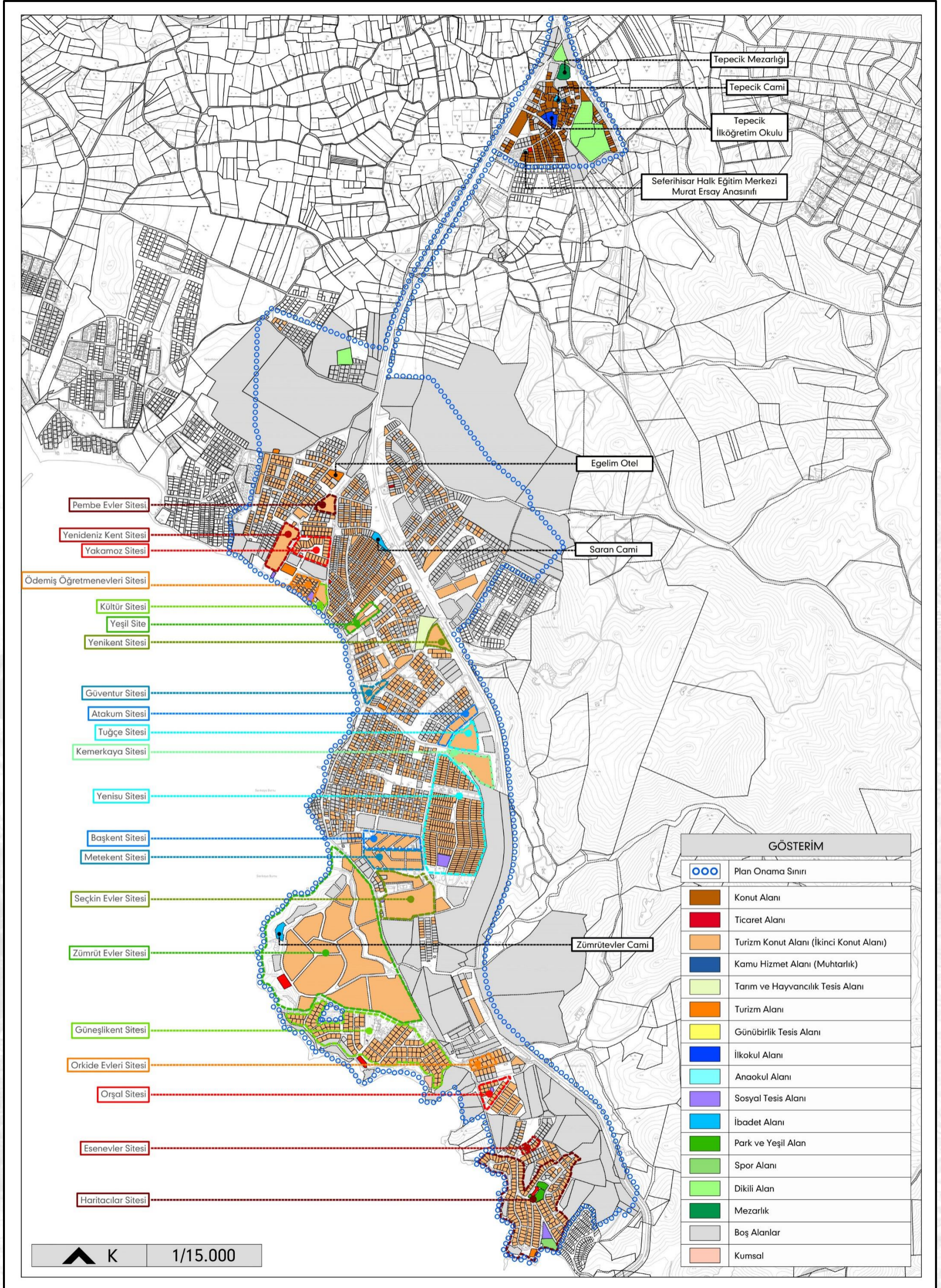
Ek - 7: Meri Nazım İmar Planı (Mahkeme Kararı ile İptal Edilen)



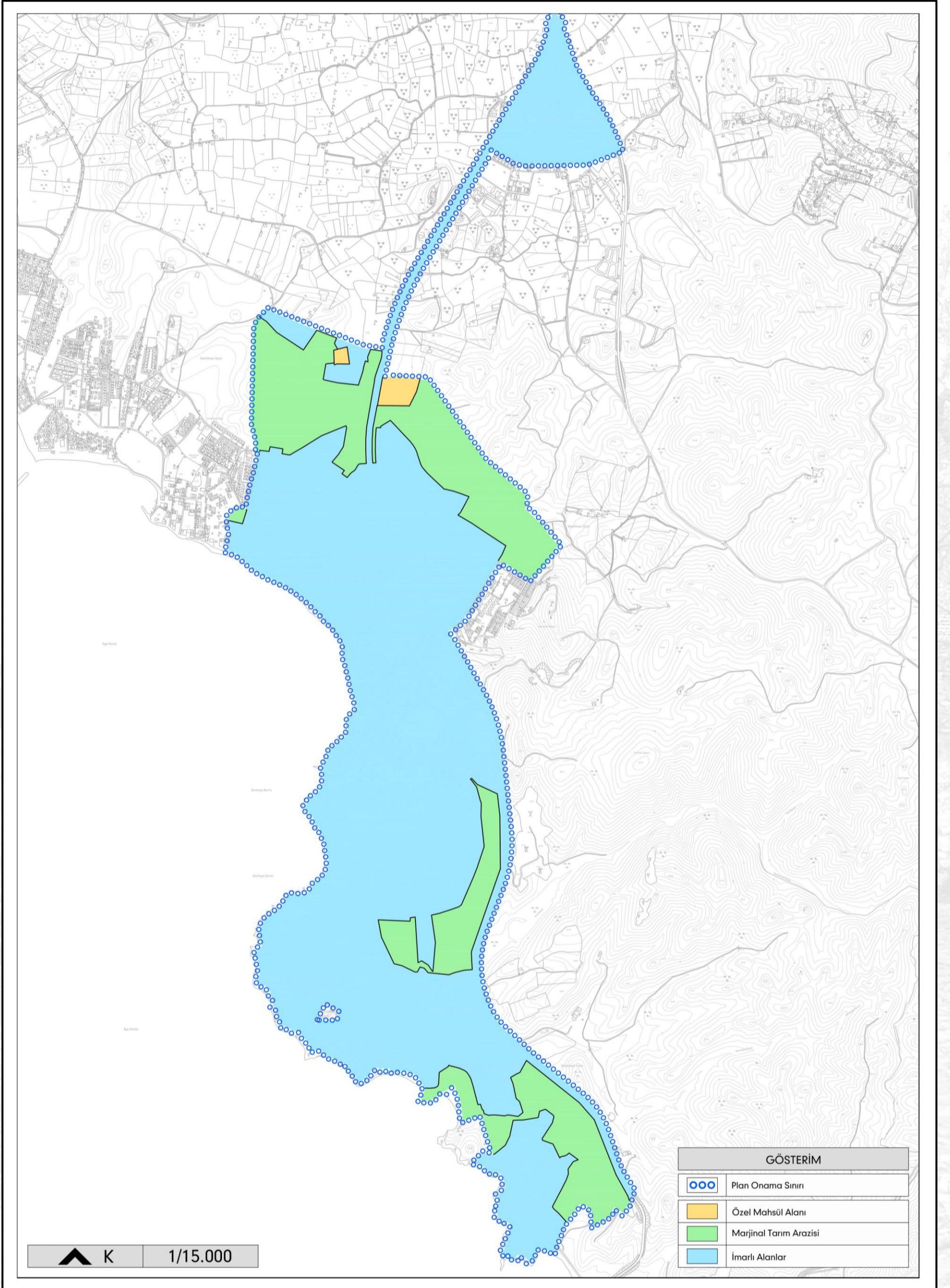
Ek – 8: Meri Uygulama İmar Planı (Mahkeme Kararı ile İptal Edilen)



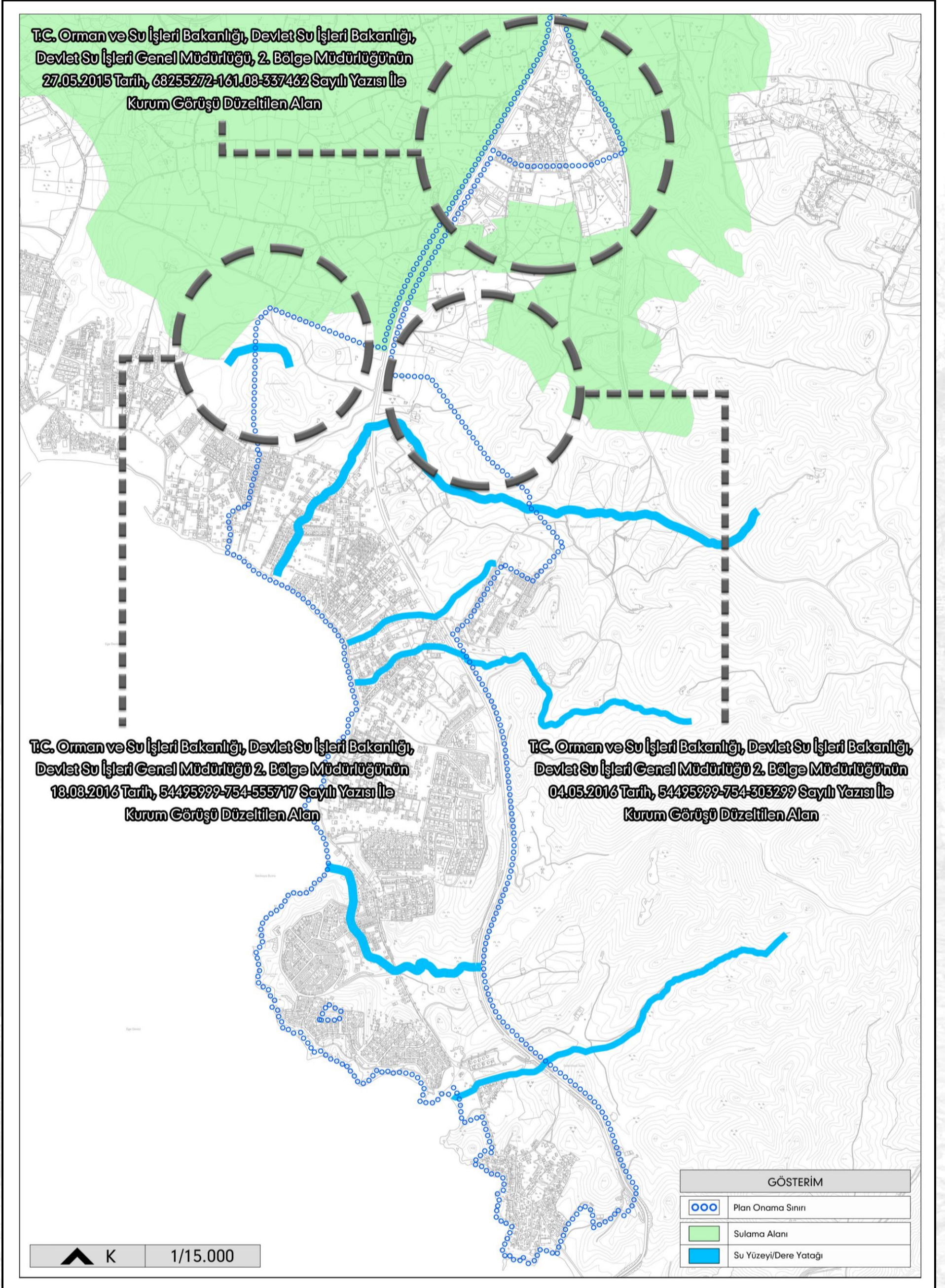
Ek - 9: Analiz - Meri Plan Doluluk Boşluk Durumu



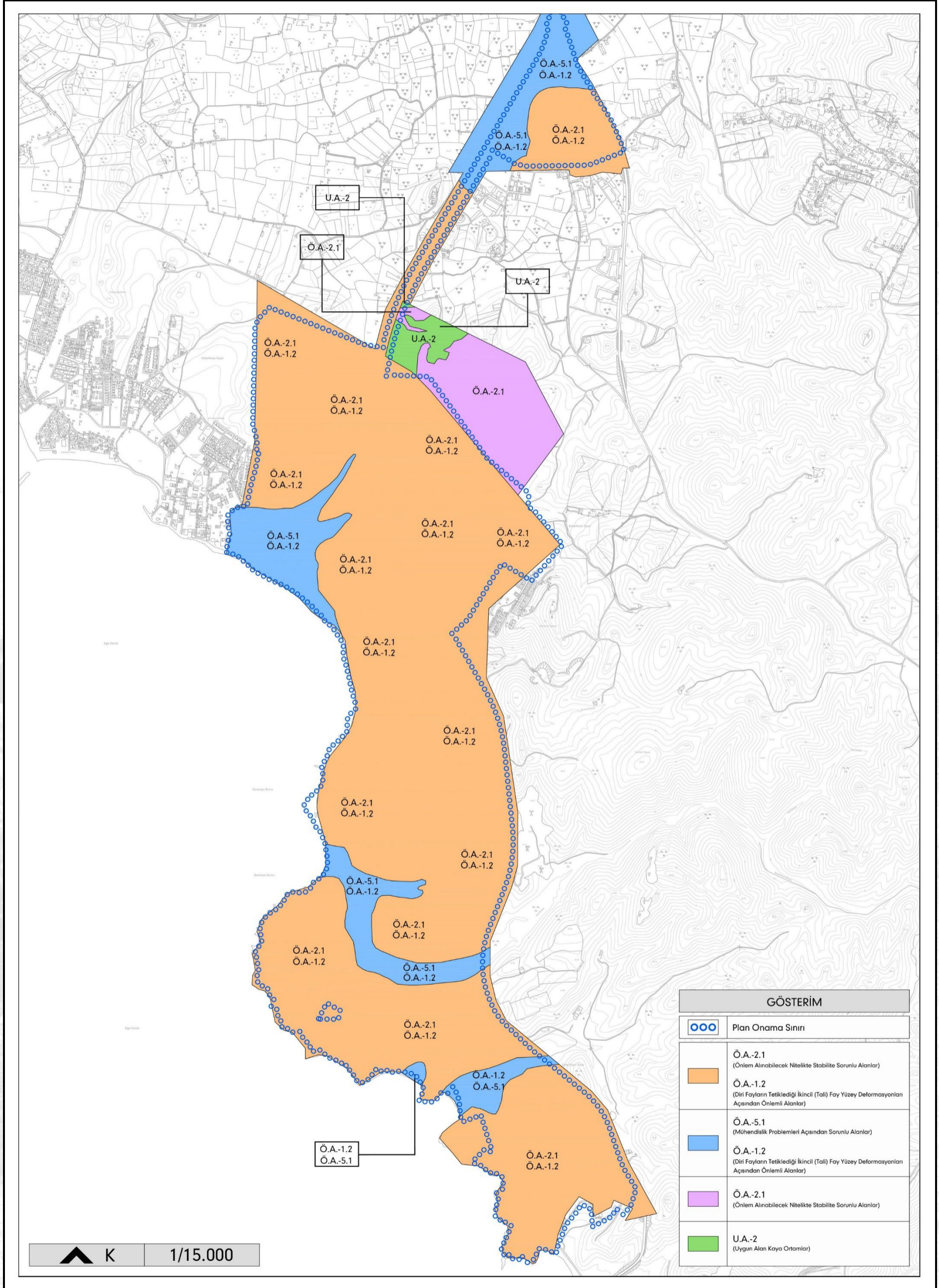
Ek - 10: Analiz - Arazi Kullanım Durumu



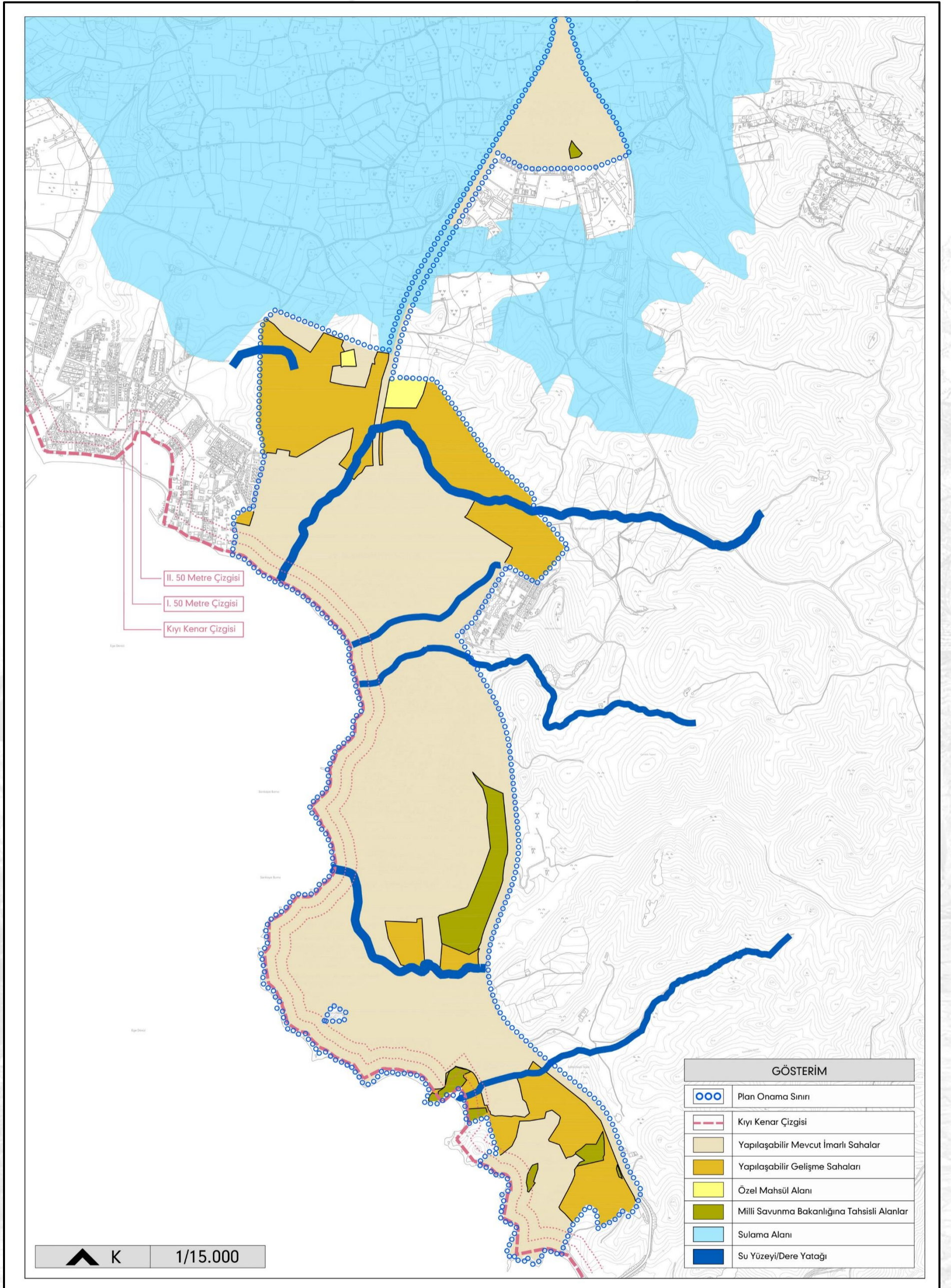
Ek – 11: Analiz – Tarımsal Verimlilik



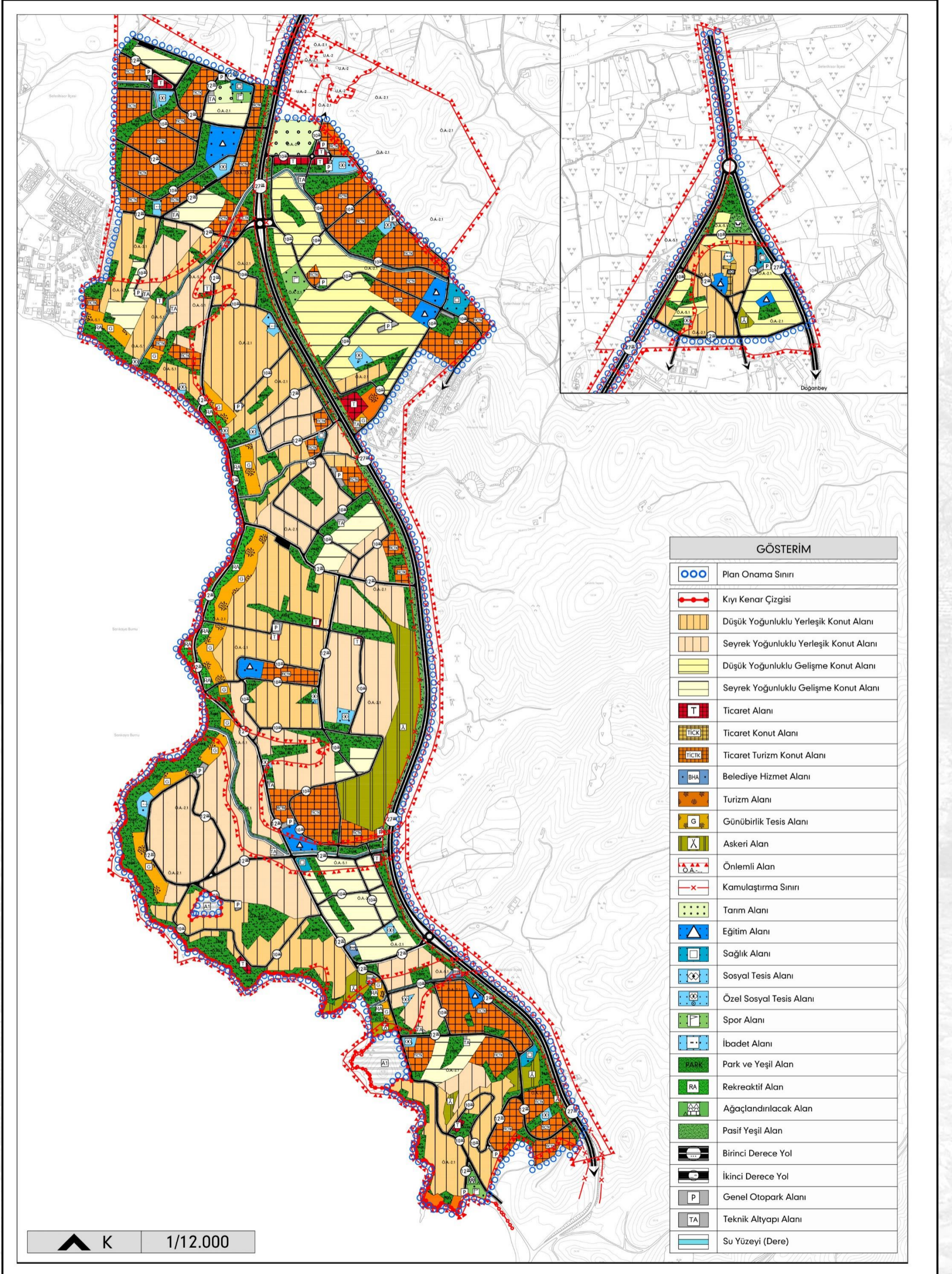
Ek – 12: Analiz – Su Varlığı



Ek – 13: Analiz – Jeolojik Etüt Verileri



Ek – 14: Analiz – Sentez-Yerleşilebilirlik



Ek – 15: Öneri – Nazım İmar Planı

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, DOĞU AKARCA PLANLAMA BÖLGESİ,  
NAZIM İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

## 1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği, İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.
- 1.2. Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.
- 1.4. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı, yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği ve/veya revizyonu yapılamaz.
- 1.5. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, büyüklükleri ve plan notlarına uygun uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir.
- 1.6. Bu plana uygun olmayan alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 1.7. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olmayan ve bu planla arazi kullanım kararı getirilen alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 1.8. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir. İlk defa 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacak alanlarda parsel ölçeğinde mevzi imar planı yapılamaz.
- 1.9. Bu planda ölçü gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatta belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.
- 1.10. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (sağlık tesisi, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanları, otopark, yol, park vb...) kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilmez.
- 1.11. Plan genelinde, ölçü gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Ana ulaşım aksları dışında ilave ulaşım bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenebilir.
- 1.12. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.12.2011 tarih, 455305 sayılı ve 18.08.2016 tarih, 555717 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.13. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 13.03.2012 tarih, 11501 sayılı ve 20.02.2017 51196 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.14. Planlama alanında yapılacak olan her türlü uygulamada, herhangi bir Kültür ve/veya Tabiat Varlığı'na rastlanması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na ve/veya 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Bölge Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
- 1.15. Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından 17/07/2013 ve 27/06/2016 tarihlerinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.16. İmar adalarında inşaat aşamasında parsel bazında zemin (jeolojik-jeoteknik) etüdü yapılacaktır.

## 2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

## 2.1. Konut Alanları

Mevcut konut alanları ile gelişme konut alanlarını kapsar.

- Konut alanlarında konut kullanımının yanı sıra konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.
  - Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
- 2.1.1. Mevcut Konut Alanları: Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış alanlardır.  
Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri 0-50 kişi/hektar'dır.  
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 51-150 kişi/hektar'dır.
  - 2.1.2. Gelişme Konut Alanları: Henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.  
Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri 0-50 kişi/hektar'dır.  
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 51-120 kişi/hektar'dır.
- 2.2. Kentsel Çalışma Alanları
    - 2.2.1. Ticaret Alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.
      - Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Söz konusu alanlarda amaca yönelik değişiklik yapılması koşulu ile katlı otopark, özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilir. Özel eğitim ve özel sağlık alanı yapılacak alanlar belirlenmeden ilgili kurumun taşra teşkilatının uygun görüş alınır.
    - 2.2.2. Ticaret-Konut Alanı: Ticaret ve konut kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır.
      - Ticaret ve konut kullanımının birlikte yer alacağı bu alanlarda, konutlar yapıların zemin katları hariç üst katlarında yer alabilir. Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
    - 2.2.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanı: Ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı tercihli kullanım alanlarıdır.
      - Kullanım kararı ve yapılaşma koşulu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
    - 2.2.4. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbahe, ekmeğin üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.
      - Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
    - 2.2.5. Askeri Alan: 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" uyarınca belirlenmiş alanlardır. Planın bir kısmı Doğanbey Askeri Stratejik Bölgesi sınırları içerisinde kalmakta olup, bu sınır ilgili kurum görüşü alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlenecektir.
- 2.3. Turizm Alanları
    - 2.3.1. Turizm Alanı: Otel, motel, pansiyon, tatil köyü, termal turizm tesisi, spor turizm tesisi gibi turizm kullanımı amaçlı kullanılması önerilen alanlardır.
      - Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

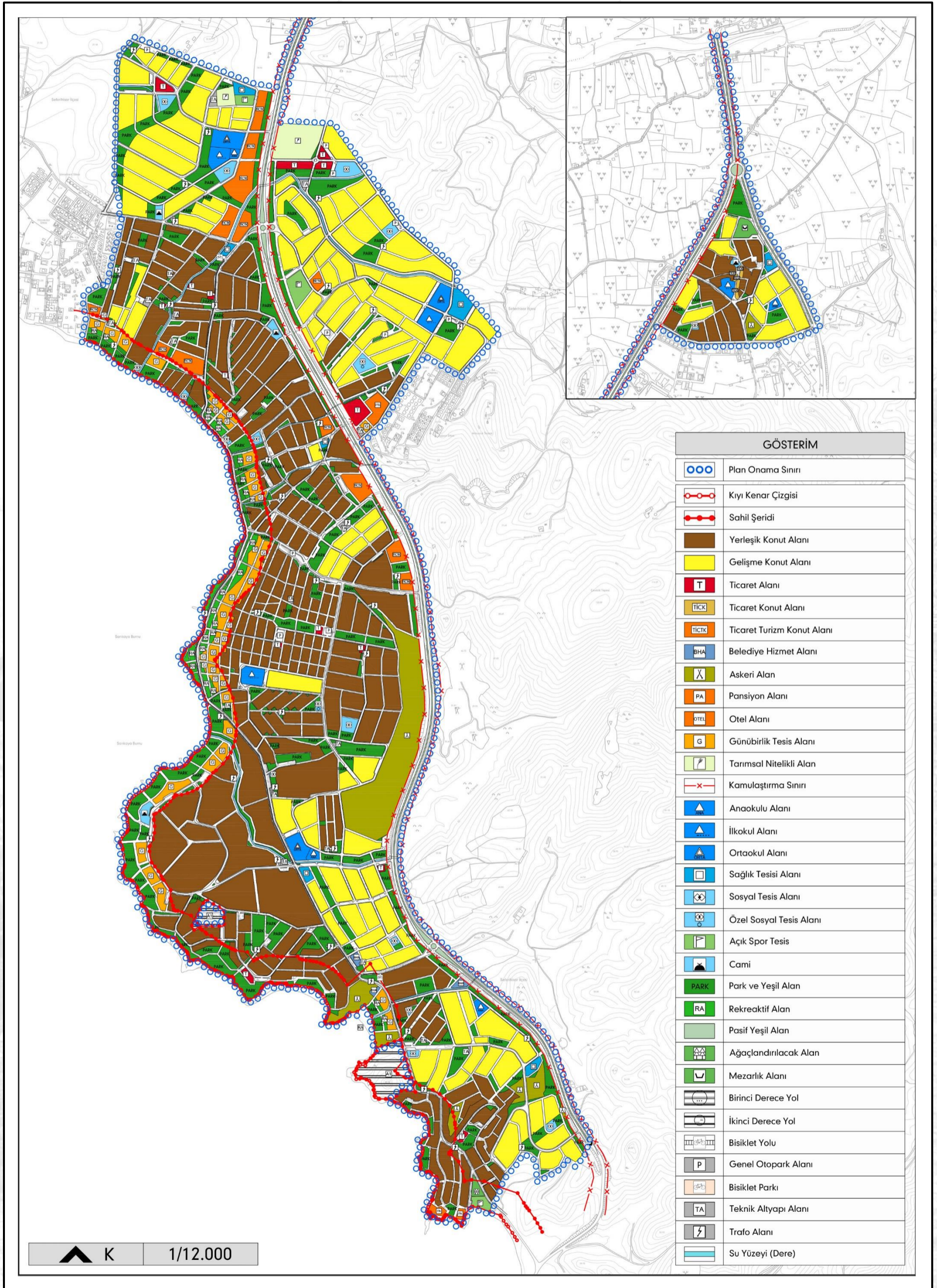
- Turizm Alanları'nda yapılacak turizm amaçlı tesislerin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e uygunluğu zorunludur.
- 2.3.2. Gününbirlik Tesis Alanı: Kamu yararı ilkesi doğrultusunda üzerinde toplum yararlanmasına açık tesislerin yer alabileceği alanlar olup; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin bulunabileceği alanlardır.
    - Gününbirlik Tesis Alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları; sahil şeridinde yer alan Gününbirlik Tesis Alanlarında 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olmak kaydıyla, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
  - 2.4. Bugünkü Arazi Kullanımları Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar
    - 2.4.1. Tarım Alanı (Dikili Alanlar): Toprak özelliklerinin farklı türlerdeki tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştirildiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.
      - Bu alanlarda 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.
  - 2.5. Sosyal Altyapı Alanları
    - 2.5.1. Eğitim Alanı: Okul öncesi, ilköğretim, ilköğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır.
      - Bu alanlarda kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
    - 2.5.2. Sağlık Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişiler veya kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır.
      - Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Bu alanlarda kullanım türü ve yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
    - 2.5.3. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacıyla toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan, kamu veya özel mülkiyeteki alanlardır.
      - Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
    - 2.5.4. Spor Alanı: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık veya kapalı tesis alanlarıdır.
      - Sahil şeridinde kalan spor alanında kapalı tesis yer alamaz.
      - Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
    - 2.5.5. İbadet Alanı: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisinin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabileceği alanlardır.
      - Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
  - 2.6. Açık ve Yeşil Alanlar
    - 2.6.1. Park ve Yeşil Alan: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır.
      - 2.6.2. Pasif Yeşil Alan: Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2017 tarih 16803100-754/E.51196 sayılı yazı ekinde belirtilen "Kamulaştırma Sınırı" ile "Karayolu Platform Çizgisi" arasında kalan karayolları koruma kuşaklarını içeren alanlardır.  
Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan bu alanlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na "Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı" olarak işlenecektir.
    - 2.6.3. Ağaçlandırılacak Alan: Yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamu veya özel mülkiyete ait alanlardır.
      - Bu alanlarda 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.
  - 2.6.4. Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, idari tesis binaları, güvenlik odası, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.
  - 2.6.5. Rekreatif Alan: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlar kapsamaktadır.
- 2.7. Teknik Altyapı
  - 2.7.1. Genel Otopark: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık, katlı veya yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır.
  - 2.7.2. Teknik Altyapı Alanı: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alacağı alanlardır.
    - Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.
  - Mevzi İmar Planlarında belirlenmiş Teknik Altyapı Alanları, ilgili idaresinin yatırım programına alınmaya kadar ilgililerince planda belirlenmiş amaca göre kullanılacaktır.

## 3. DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya plan notlarında belirtilmeyen hususlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e,
- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'e,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e,
- Gayri Sihhi Müesseseler Yönetmeliğine,
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'e
- İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'na uyulacaktır.

## Ek – 16: Öneri – Nazım İmar Planı Plan Notları



Ek - 17: Öneri - Uygulama İmar Planı

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, DOĞU AKARCA PLANLAMA BÖLGESİ,  
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

## 1. AMAÇ

Tarihi ve kültürel mirasını, ekolojik değerlerini, yerel kimliğini ve diğer potansiyellerini gören, benimseyen ve yaşatan bir kentin, sakin ve kontrollü büyüyen, bütüncül ve özneli planlanan, yaşanabilir bir kentleşme modeli içinde gelişmesini sağlamaktır.

## 2. KAPSAM

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı iz düşümünde hazırlanan uygulamaya yönelik kararları kapsamaktadır.

## 3. TANIMLAR

## 3.1. Konut Alanları

"Yerleşik Konut Alanları" ile "Gelişme Konut Alanları" kapsar.

## 3.2. Kentsel Çalışma Alanları

3.2.1. Ticaret Alanı: İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimlere ilişkin yapılar yapılabilecek alanlardır.

3.2.2. Ticaret-Konut Alanı: Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır.

3.2.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanı: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alabileceği, tercihi kullanım alanlardır.

3.2.4. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaaha, ekmeğin üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yandan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

3.2.5. Askeri Alan: 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" uyarınca belirlenmiş alanlardır.

3.2.6. Askeri Stratejik Bölge Sınırı: T.C. Millî Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 30.09.2011 tarih, 3674 sayılı yazısına istinaden planlara işlenmiş olan Doğanbey Askeri Stratejik Bölgesi sınırlarını göstermektedir. Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.

## 3.3. Turizm Alanları

3.3.1. Pansiyon Alanı: Yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabileceği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabileceği bulunan, en az beş odalı tesisi olan alanlardır.

3.3.2. Otel Alanı: Aslı fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen alanlardır.

3.3.3. Günübirlik Tesis Alanı: Kamu yararı ilkesi doğrultusunda üzerinde toplum yararlanmasına açık tesislerin yer alabileceği alanlar olup; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin bulunabileceği alanlardır.

## 3.4. Bugünkü Arazi Kullanımları Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

3.4.1. Tarımsal Nitelikli Alan: Toprak özelliklerinin farklı türlerdeki tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştirildiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.

## 3.5. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar

## 3.5.1.

Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı: Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge..Müdürlüğü'nün 20.02.2017 tarih.16803100-75E.51196 sayılı yazı ekinde belirtilen "Kamulaştırma Sınırı" ile "Karayolu Platform Çizgisi" arasında kalan karayolları koruma kuşaklarını içeren alanlardır.

## 3.6. Sosyal Altyapı Alanları

3.6.1. Eğitim Tesisleri Alanı: Okul öncesi, ilköğretim ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim tesislerine ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır.

3.6.2. Sağlık Tesisleri Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişiler veya kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır.

3.6.3. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacıyla toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan, kamu veya özel mülkiyetli alanlardır.

3.6.4. Açık Spor Tesis Alanı: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık tesis alanlarıdır.

3.6.5. Cami (İbadet Alanı): İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisinin mimarisini ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemillatın, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabileceği alanlardır.

## 3.7. Açık ve Yeşil Alanlar

3.7.1. Park: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, eğlence ve rekreasyon alanlarıdır.

3.7.2. Ağaçlandırılacak Alan: Yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamu veya özel mülkiyete ait alanlardır.

3.7.3. Mezarlık Alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilecek alanlardır.

3.7.4. Rekreatif Alan: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenmiş oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverişli yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanları kapsamaktadır.

## 3.8. Teknik Altyapı

3.8.1. Genel Otopark Alanı: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacını cevap verecek şekilde açık otopark olarak düzenlenen alanlardır.

3.8.2. Bölgesel Otopark Alanı: Bölgenin genel otopark ihtiyacını cevap verecek şekilde bölgesel açık otopark olarak düzenlenebilecek alanlardır.

3.8.3. Teknik Altyapı Alanı: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü antma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alacağı alanlardır.

## 4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanunu gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi ile Seferihisar Belediye Başkanlığıdır.

4.2. Seferihisar, Doğu Akarca Planlama Bölgesi, Uygulama İmar Planı; plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.

4.3. T.C. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından 10/02/2014 ve 27/06/2016 tarihlerinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

4.4. İmar adalarında inşaat aşamasında parsel bazında zemin (jeolojik-jeoteknik) etüdü yapılacaktır.

4.5. Plan onama sınıfı dahilindeki alanlarda imar uygulaması tamamlanmadan ve zemin etütleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

4.6. Plan sınırları içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddede hükümleri doğrultusunda 18. maddede uygulaması yapılması esastır. Plan bütününde DOP oranı altında kalmamak ve plan bütününde uygulama alanları etüt edilmek kaydıyla uygulama gerektiğinde 16. maddede ve 18. maddede esaslarına göre etaplar halinde yapılabilir.

4.7. İmar planında gösterilen etaplama sınırı, imar uygulaması birlikte yapılacak alan sınırları tanımlamakta olup; bu alanda İmar Kanunu'nun 18. maddesinde uygulanacaktır.

4.8. İmar planı ve mülkiyet arasında 1 m.ye kadar olan uyumsuzluklarda yol istikametini ve genişliğini değiştirmek koşulu ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilgili idare yetkilidir.

4.9. İçişleri Bakanlığının 09.09.2006 tarih, 2006/27 sayılı Genelgesi uyarınca; dere yataklarının üzerleri her ne surette olursa olsun kapatılmaz ve açık mecraları kapalı hale getirilemez.

4.10. Yaya yollarında kalan ağaçlar fiili duruma göre korunacaktır.

## 5. ÖZEL HÜKÜMLER

## 5.1. Yapı Düzeni

5.1.1. İmar Uygulaması Görmemiş Gelişme Tipi Yapı Adalarında:

5.1.1.1. Bu plan doğrultusunda yapılacak her türlü imar uygulamasında, asgari (minimum) ifraz koşulu 500 m<sup>2</sup>'dir.

5.1.1.2. 500 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak bu durumda "Yapı Sayısı=Parsel Büyüklüğü/500 m<sup>2</sup>" değerini geçemez. Bu durumda bir yapıda birden fazla bağımsız birim yaptırmaya Belediyesi yetkilidir. Ancak her durumda bir yapıda en fazla iki (2) bağımsız birim yer alabilir.

5.1.2. İmar Uygulaması Görmüş Meskun ve Gelişme Tipi Yapı Adalarında:

5.1.2.1. Asgari (minimum) ifraz koşulu 350 m<sup>2</sup>'dir.

5.1.2.2. Yüzölçümü 350 m<sup>2</sup>'nin altında olan parsellerde bir parselde birden fazla bağımsız bölüm yer alamaz.

5.1.2.3. 350 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde birden fazla yapı yapılması durumunda, yapı sayısı parsel büyüklüğünün minimum parsel büyüklüğüne (350 m<sup>2</sup>) bölünmesi ile elde edilir (Yapı Sayısı=Parsel Büyüklüğü/350 m<sup>2</sup>). Bu durumda bir yapıda birden fazla bağımsız birim yer alamaz.

5.1.2.4. Bu plan kapsamında kalan yerleşik konut alanlarında yer alan yapılaşmamış parsellerde, parselin bir veya iki yanında ruhsatlı bina bulunması ve/veya yönetmeliğin tariflediği bahçe mesafeleri ayrıldığı bina cephesinin yönetmelikte belirtilen cephe şartının altına düşüğü durumlarda, planda belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla ikiz yapı yaptırmaya Belediyesi yetkilidir.

5.1.2.5. Ayrık nizam yapılaşma koşulu imar adalarında plan üzerinde belirtilen bahçe mesafeleri ayrıldığı; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen minimum parsel genişliği ve parsel derinliği şartının altına düşüğü parsellerde ve yol boyu cephe hattının oluştuğu imar adalarında yer alan parsellerde belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

## 5.1.3. Kentsel Çalışma Alanları

5.1.3.1. Ticaret Alanı olarak belirlenen alanlarda, konut kullanımı yer alamaz. Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arzeden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalataneler bulunamaz. Bu alanlarda plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yükseklikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

5.1.3.2. Ticaret-Konut Alanı olarak belirlenen alanlarda yalnızca ticaret yer alabilir. Bu alanlarda azami konut oranı %80'i geçemez.

5.1.3.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak belirlenen alanlarda karma kullanımın yanı sıra, yalnızca ticaret ve yalnızca turizm kullanımı yer alabilir. Bu alanlarda azami konut oranı %80'i geçemez.

• Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak belirlenen alanlarda Ticaret tercihi yapılması durumunda; Emsal=0.40, Yençok=2 Katlır.

• Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak belirlenen alanlarda Turizm tercihi yapılması durumunda; işbu plan uygulama hükümlerinin 5.1.4.1. maddesinde belirtilen koşullar geçerlidir.

• Konut kullanımın yer aldığı karma kullanımlı yapılaşmalarda, konut alanları için işbu plan uygulama hükümlerinin 5.1. maddesinde belirtilen koşullar geçerlidir.

5.1.3.4. Bu plan notlarının 3.2.4. maddesinde tanımlanan Belediye Hizmet Alanı'nda, plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yükseklikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

5.1.3.5. Askeri alanlarda "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Bu alanlarda;

• Plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yüksekliklerine uyulacaktır.

• Mimari çözümlerle esneklik sağlamak amacıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, yapılar arası çekme mesafeleri, yapı nizamı ve blok ebataları askeri ihtiyaçlar doğrultusunda talepte bulunan askeri kuruluş tarafından belirlenecektir.

• Millî Savunma Bakanlığı ile Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı arasında 04.06.2008 tarihinde imzalanan protokole uyulacaktır.

## 5.1.4. Turizm Alanları

5.1.4.1. Bu alanlarda yapılacak tesislerin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca çıkarılan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen hususlara uygun olması zorunludur. Pansiyon alanları dışında kalan diğer tesislerde Turizm Yatırım Belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur.

Bu alanlarda;

- Tatil Köyü Kullanımı için asgari (minimum) Parsel Büyüklüğü 10.000 m<sup>2</sup>, Emsal=0.30, Yençok=2 Katlır.

-Otel/Motel Kullanımı için asgari (minimum) Parsel Büyüklüğü 2.500 m<sup>2</sup>, Emsal=0.60, Yençok=2 Katlır.

-Pansiyon Kullanımı için asgari (minimum) Parsel Büyüklüğü 750 m<sup>2</sup>, Emsal=0.40, Yençok=2 Katlır.

5.1.4.2. Günübirlik Tesis Alanı'nda minimum ifraz 1.000 m<sup>2</sup> olup plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yükseklikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Bu alanlarda, 3.3.3 maddesinde belirtilen kullanımlara uygun yapılar yer alabilir, ancak konaklama tesisi kesinlikle yer alamaz. Ayrıca, sahil şeridinin ikinci bölümünde yer alan günübirlik tesis alanlarında, özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerinin yer alması durumunda, sergi ve satış ünitesi büyüklüğü 20m<sup>2</sup>'yi geçemez.

## 5.1.5. Bugünkü Arazi Kullanımları Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

5.1.5.1. Tarımsal nitelikli alanlarda, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.

## 5.1.6. Sosyal Altyapı Alanları

5.1.6.1. Eğitim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Açık Spor Tesis Alanı ve İbadet Alanı'nın içine alan Sosyal Altyapı Alanları'nda, plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yükseklikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

5.1.6.2. Eğitim Tesisleri Alanları'nda açık alanlar, tüm parsel alanının %50'sinden az olamaz.

## 5.1.7. Açık ve Yeşil Alanlar

5.1.7.1. Bu plan notlarının 3.7.1 maddesinde tanımlanan Park'lar amaçları dışında kullanılamaz.

5.1.7.2. Ağaçlandırılacak alanlarda, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri geçerlidir.

## 5.1.8. Teknik Altyapı Alanları

5.1.8.1. Açık olarak düzenlenecek Genel ve Bölgesel Otopark Alanları amaçları dışında kullanılamaz ve bu alanlarda herhangi bir yapı yapılamaz.

5.1.8.2. Bu plan notlarının 3.8.3 maddesinde tanımlanan Teknik Altyapı Alanları amaçları dışında kullanılamaz.

5.1.8.3. Mevzi İmar Planlarında belirlenmiş Teknik Altyapı Alanları, ilgili idaresinin yatırım programına alınacağı kadar ilgililerince planda belirlenmiş amaca göre kullanılacaktır.

## 6. DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya plan notlarında belirtilmeyen hususlarda;

• 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,

• Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine,

• İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine,

• 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,

• 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,

• 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,

• Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik'e,

• Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e,

• Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'e,

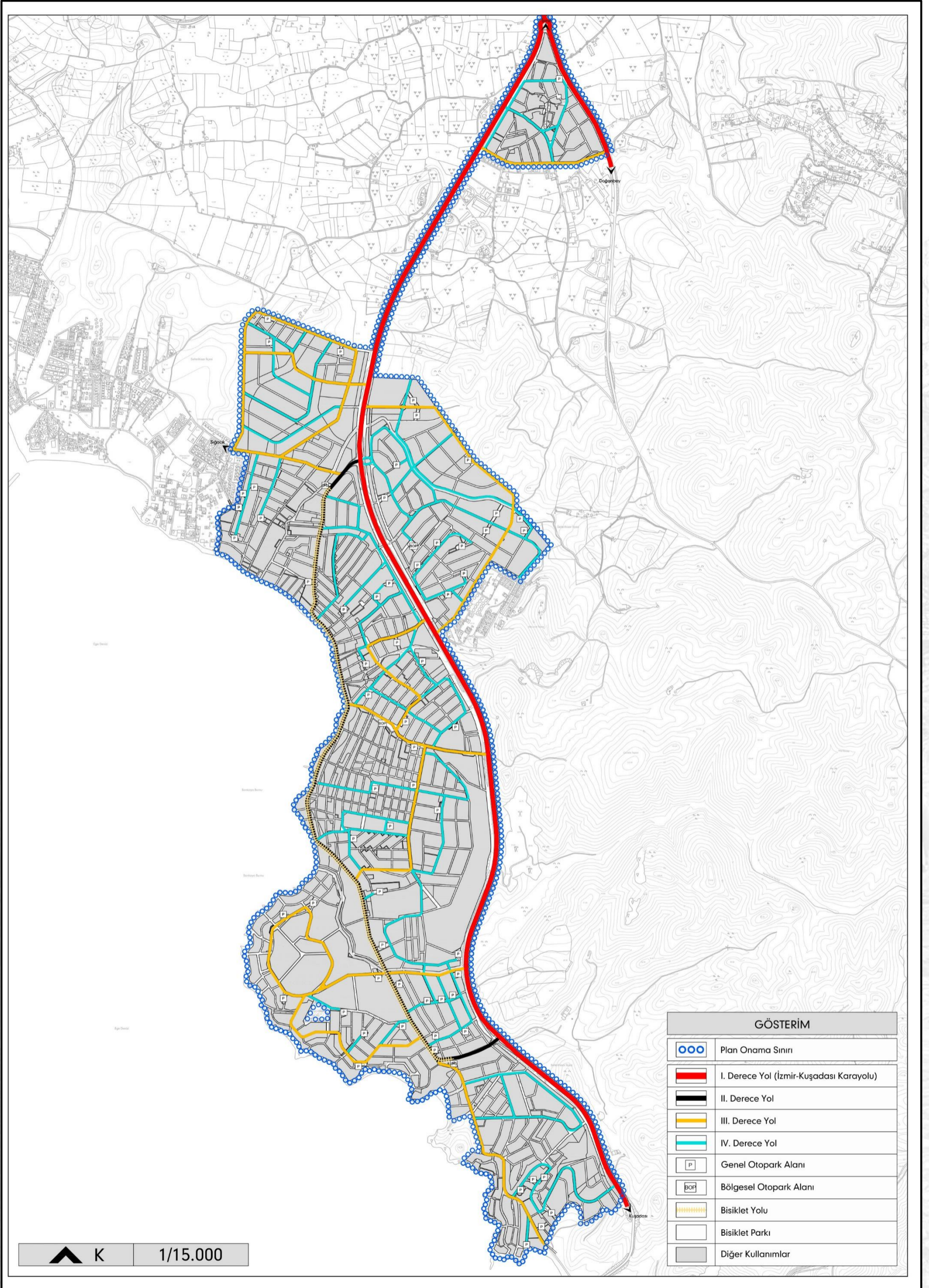
• Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e,

• Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne,

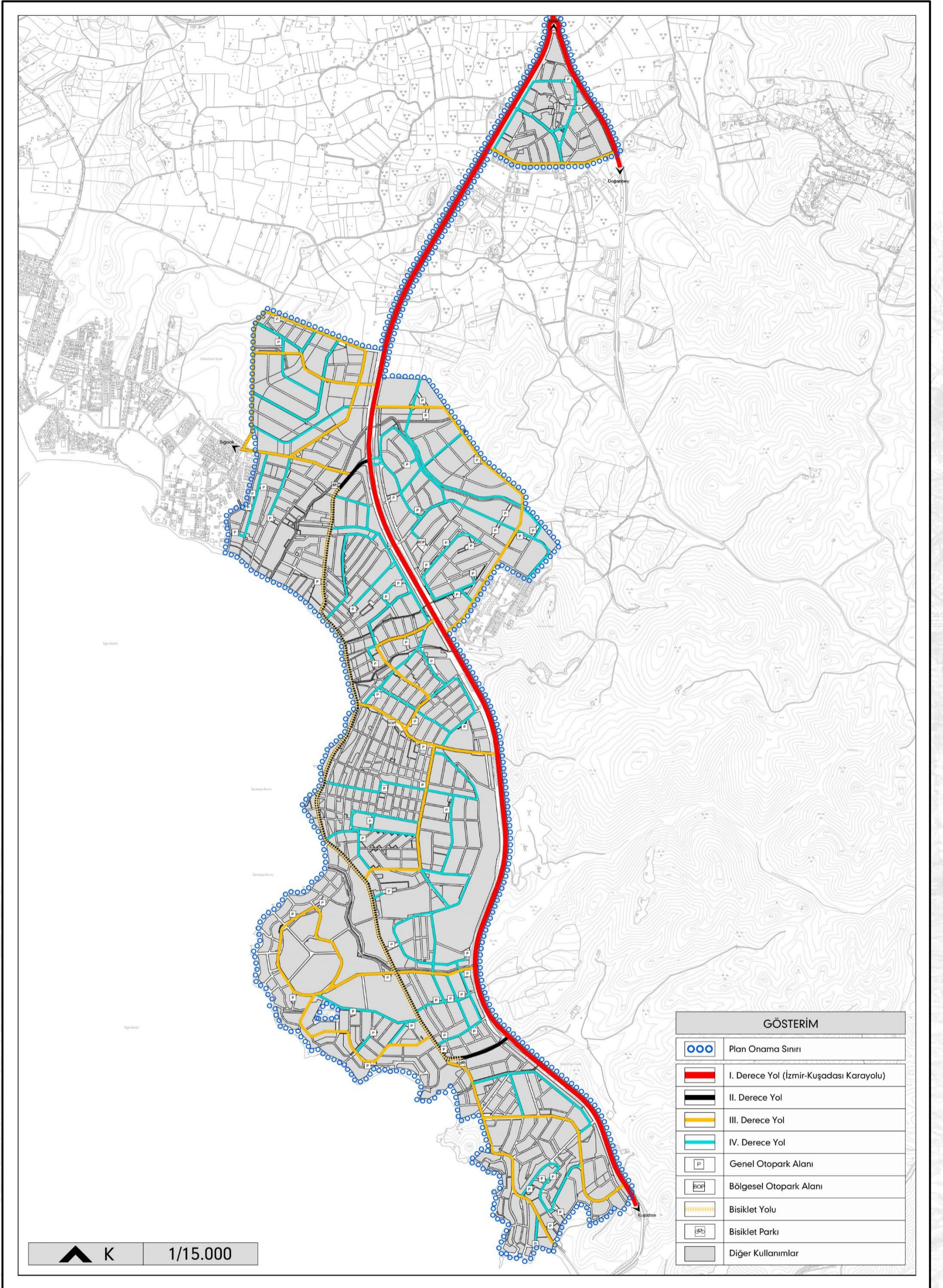
• Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'e

• İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları'na uyulacaktır.

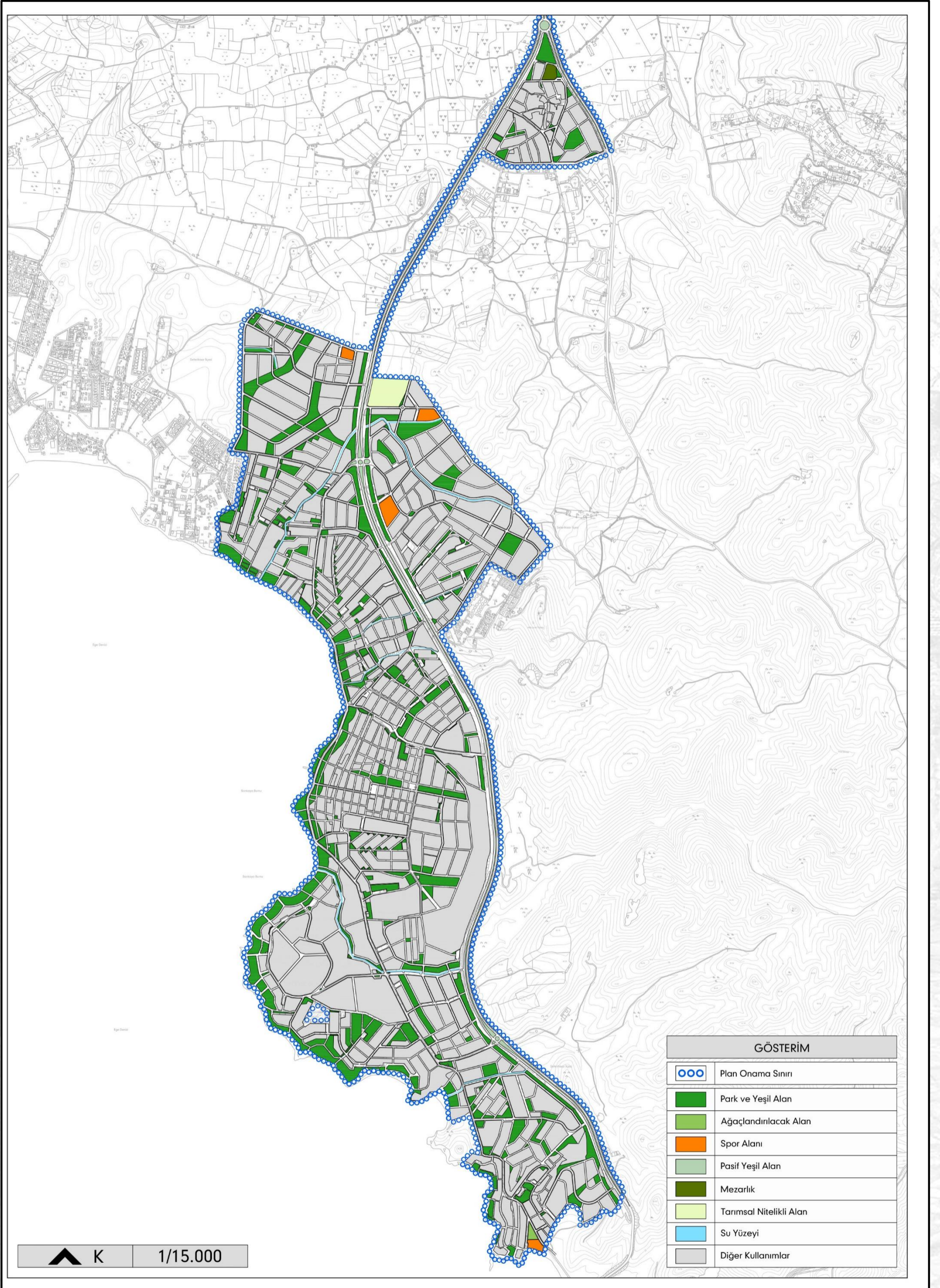
## Ek – 18: Öneri – Uygulama İmar Planı Plan Notları



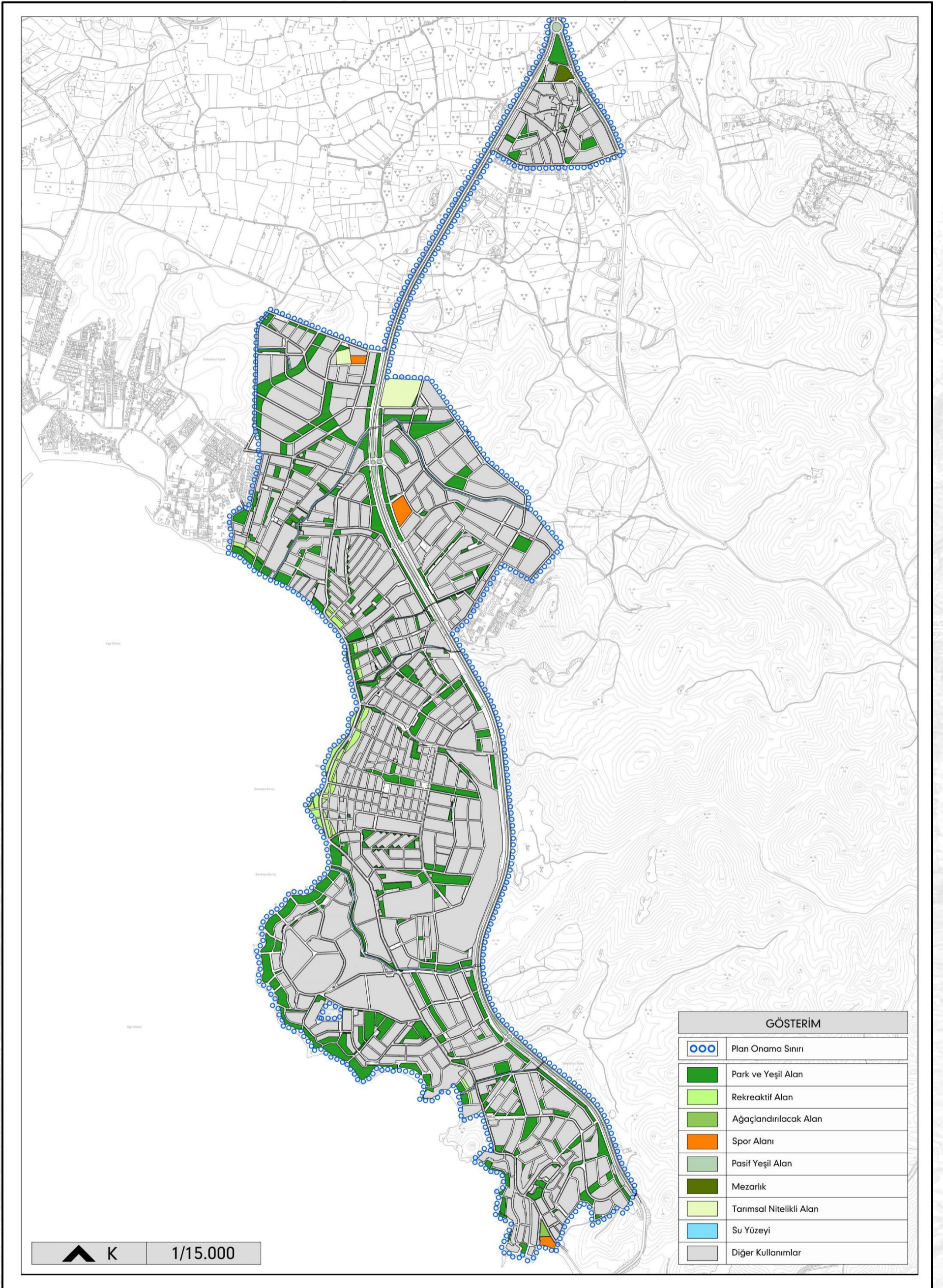
Ek - 19: Meri - Ulaşım Şeması



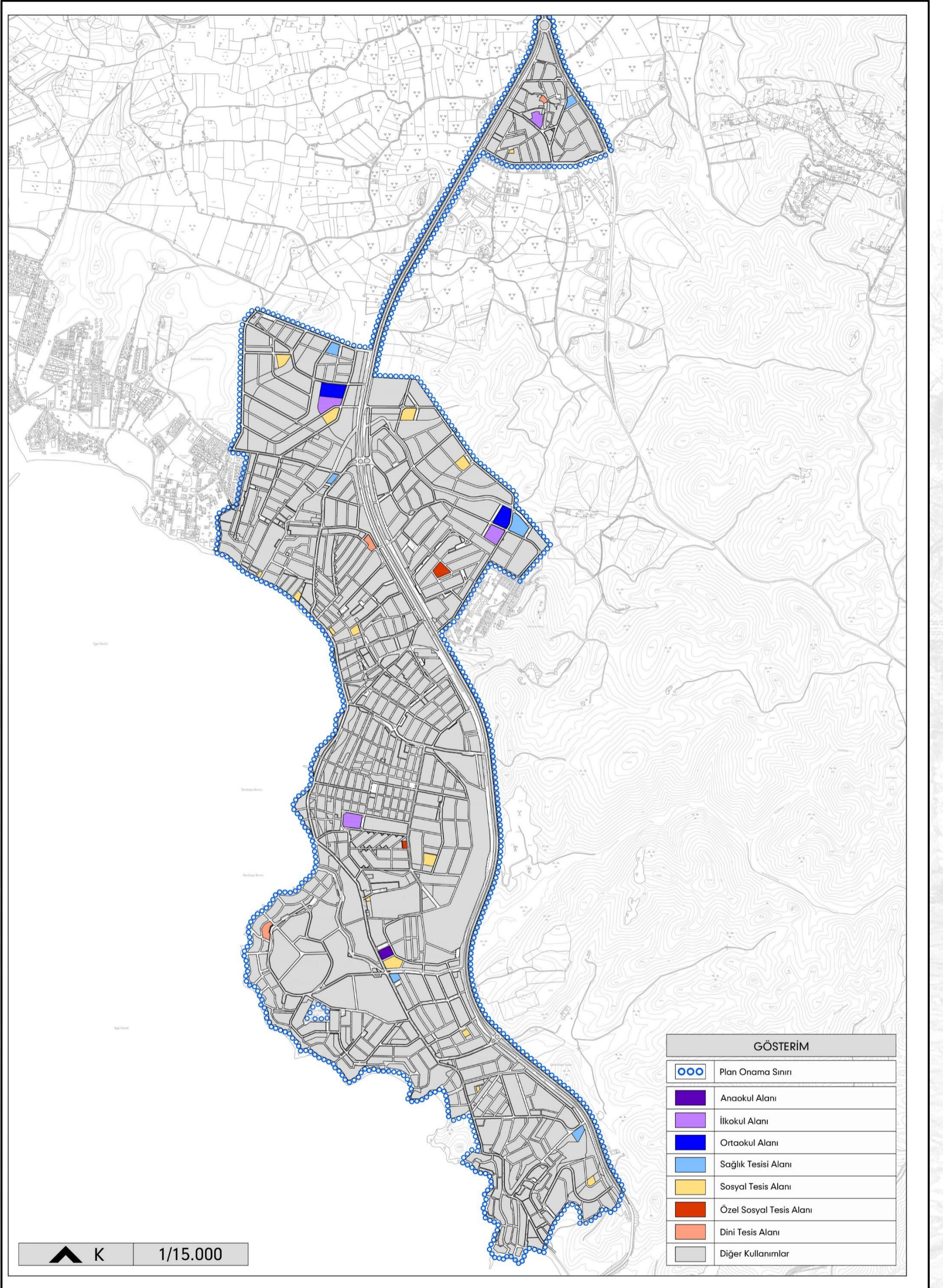
Ek – 20: Öneri – Ulaşım Şeması



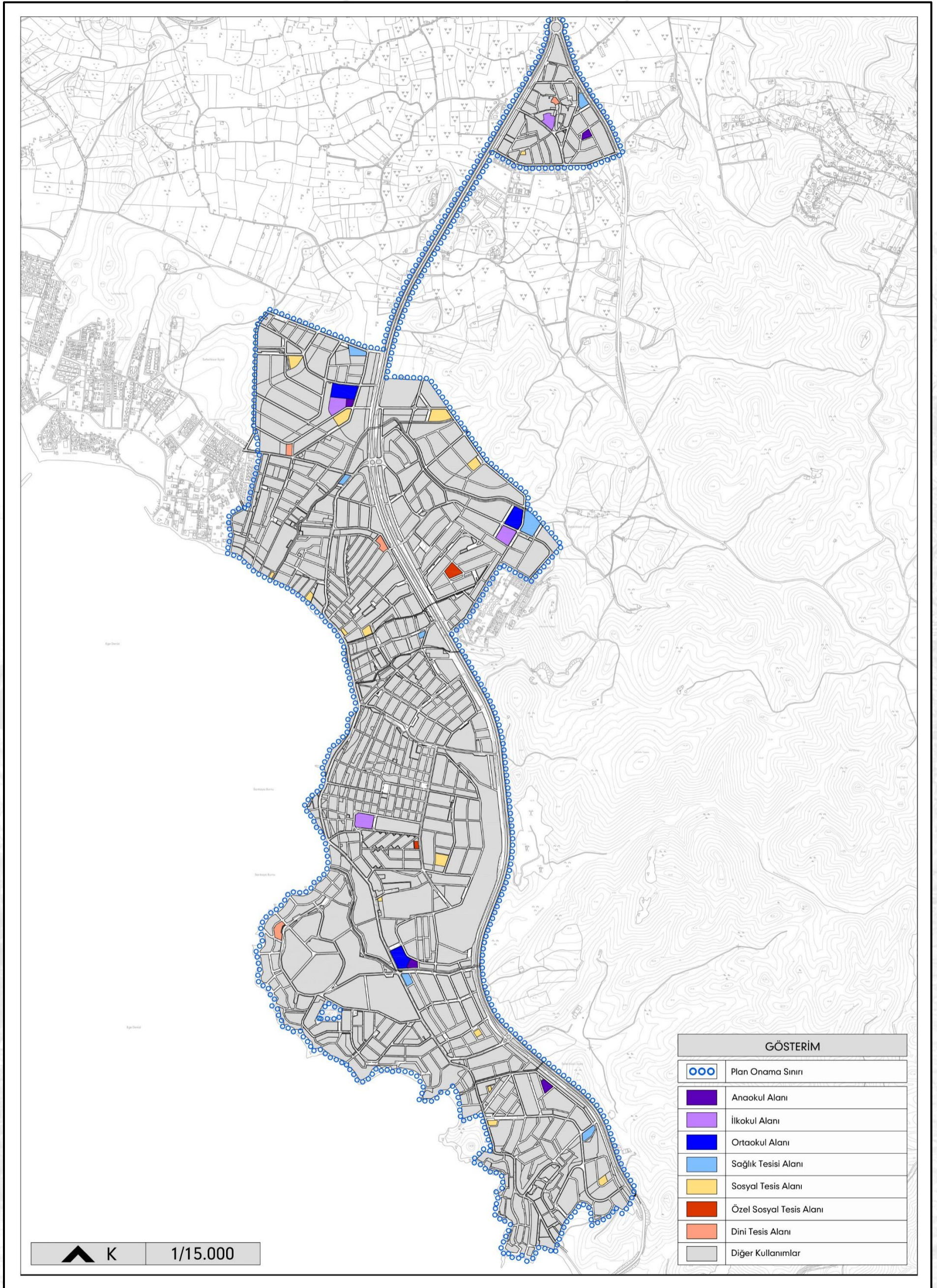
Ek - 21: Meri - Açık ve Yeşil Alanlar



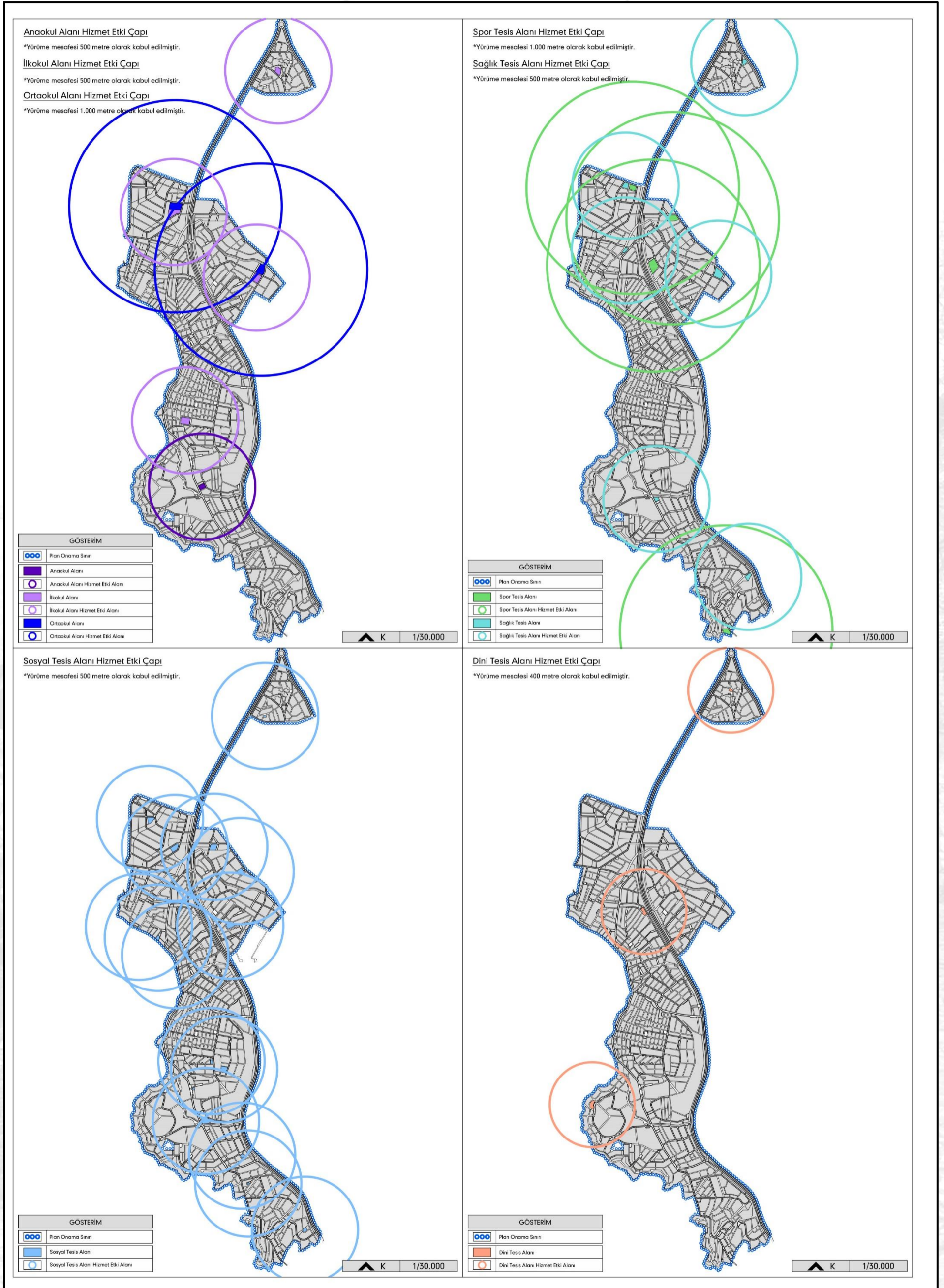
Ek – 22: Öneri – Açık ve Yeşil Alanlar



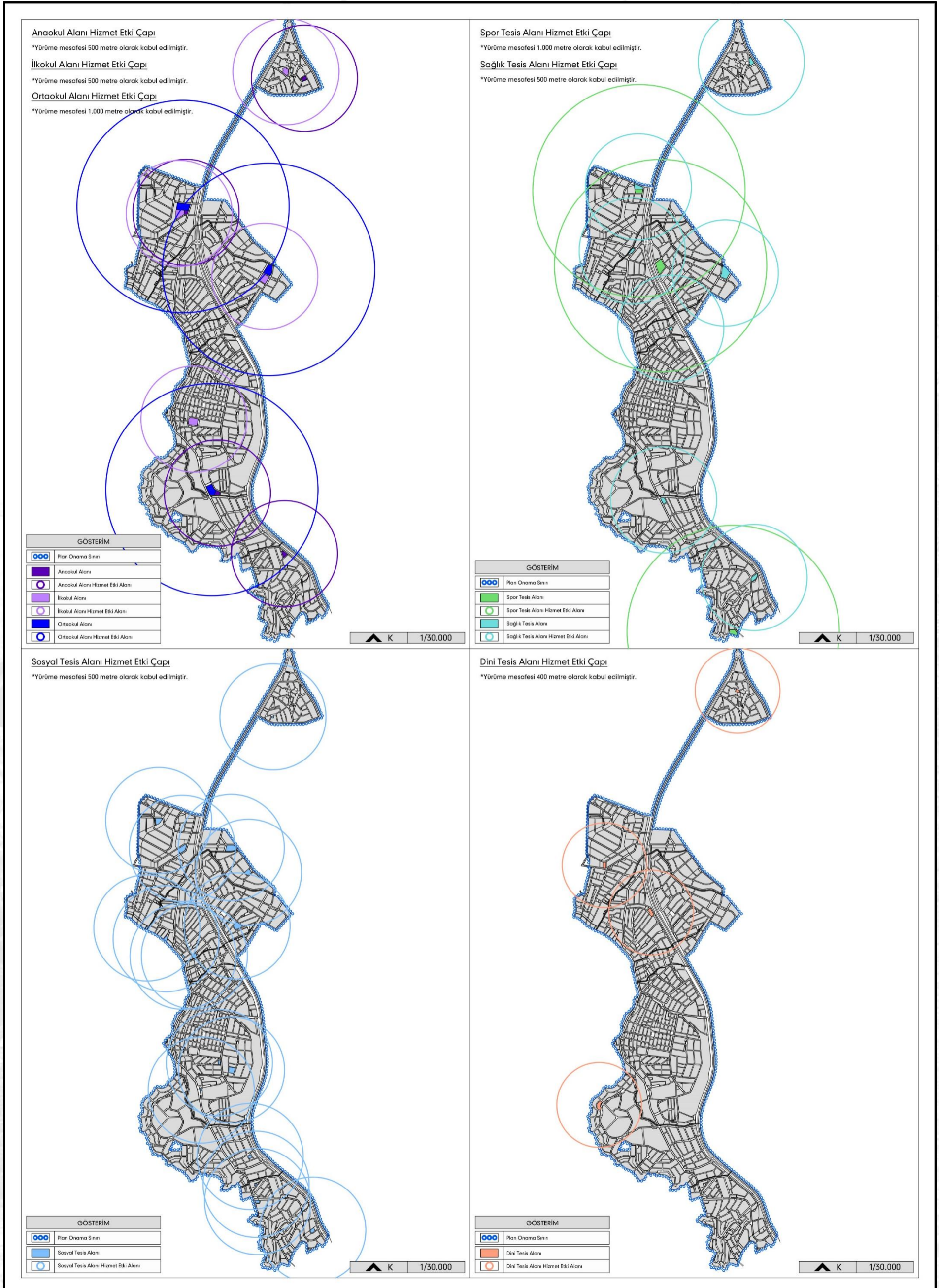
Ek – 23: Meri – Sosyal Donatı Alanları



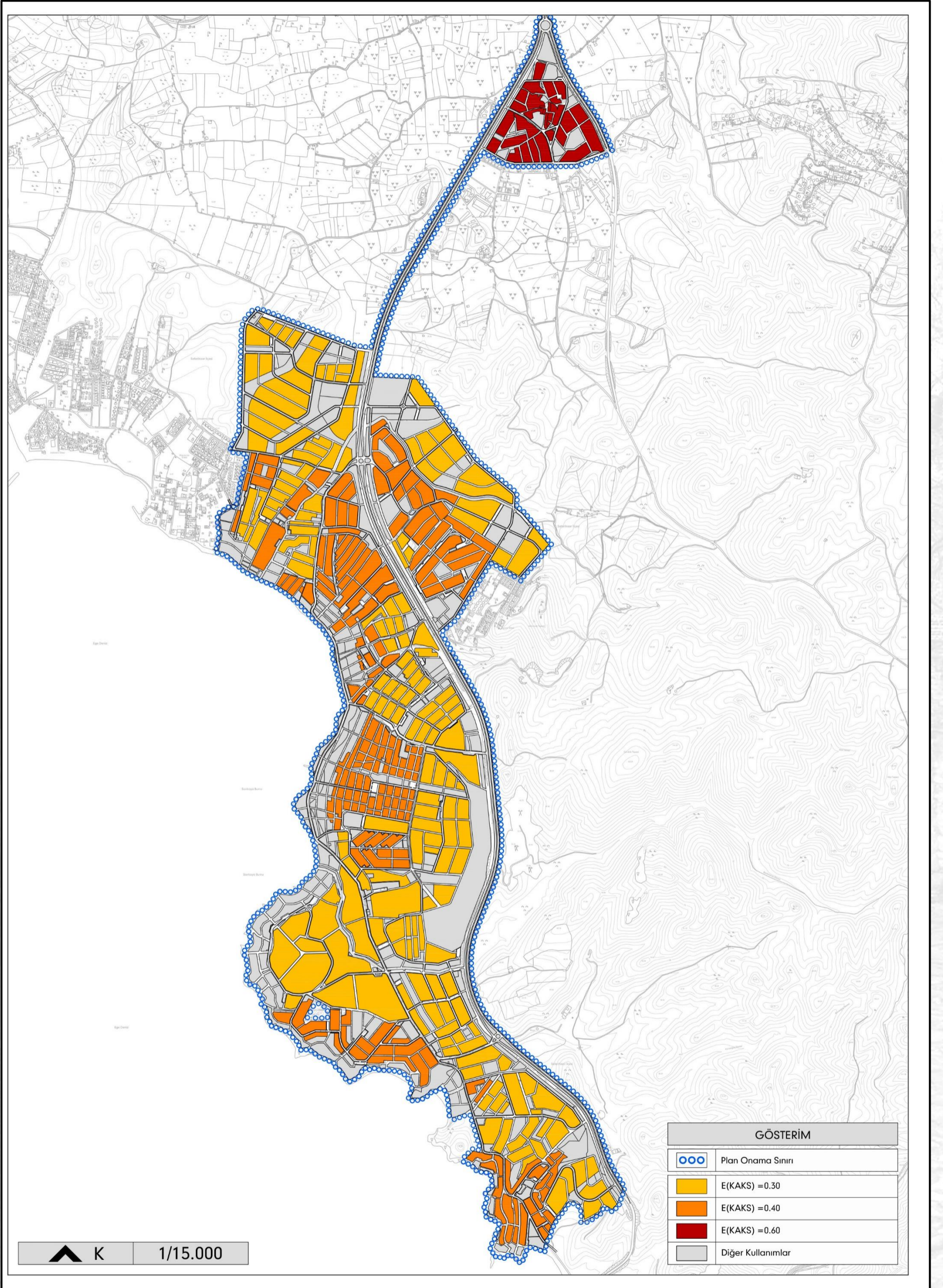
Ek - 24: Öneri - Sosyal Donatı Alanları



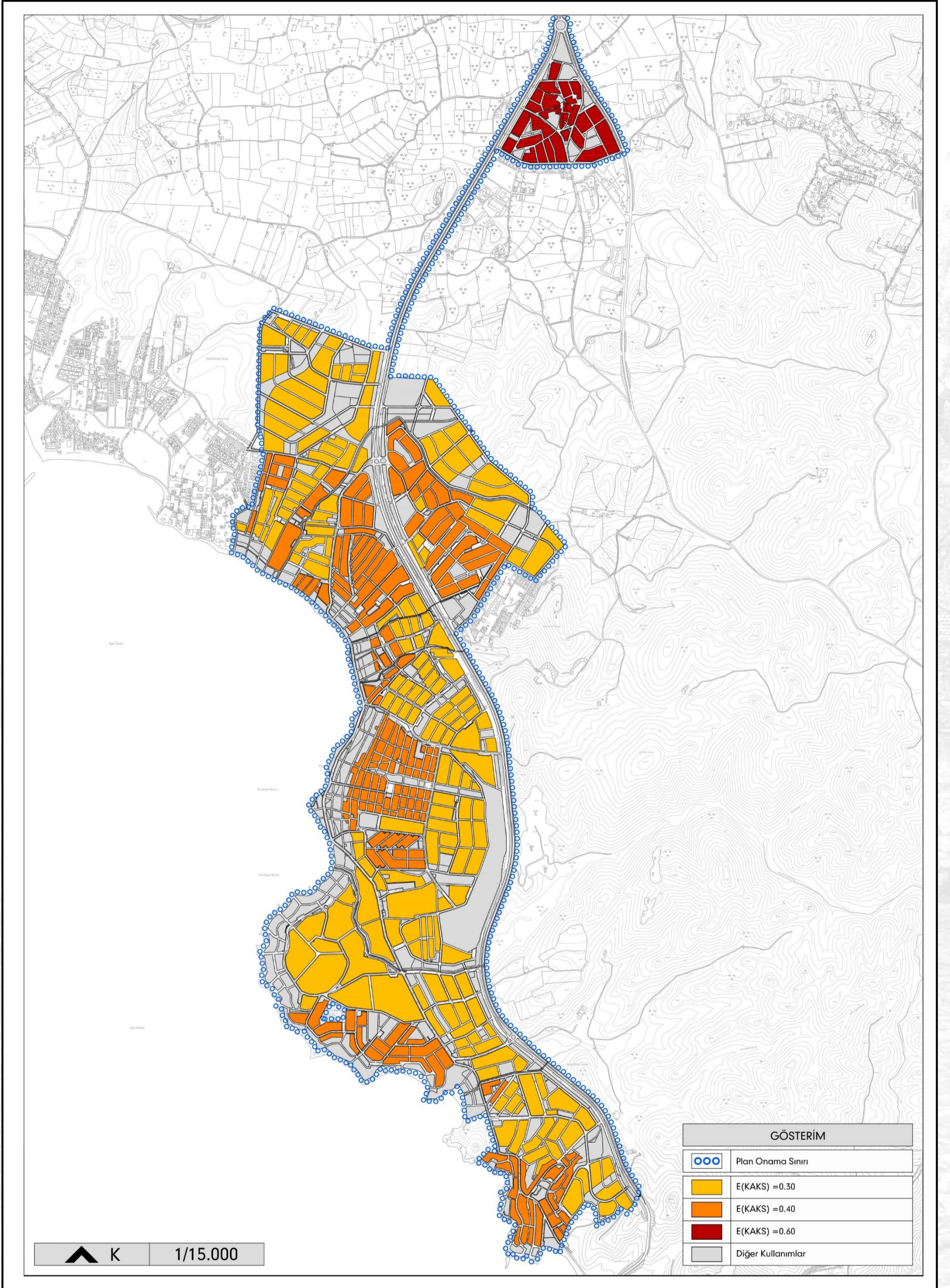
Ek – 25: Meri – Hizmet Etki Çapı



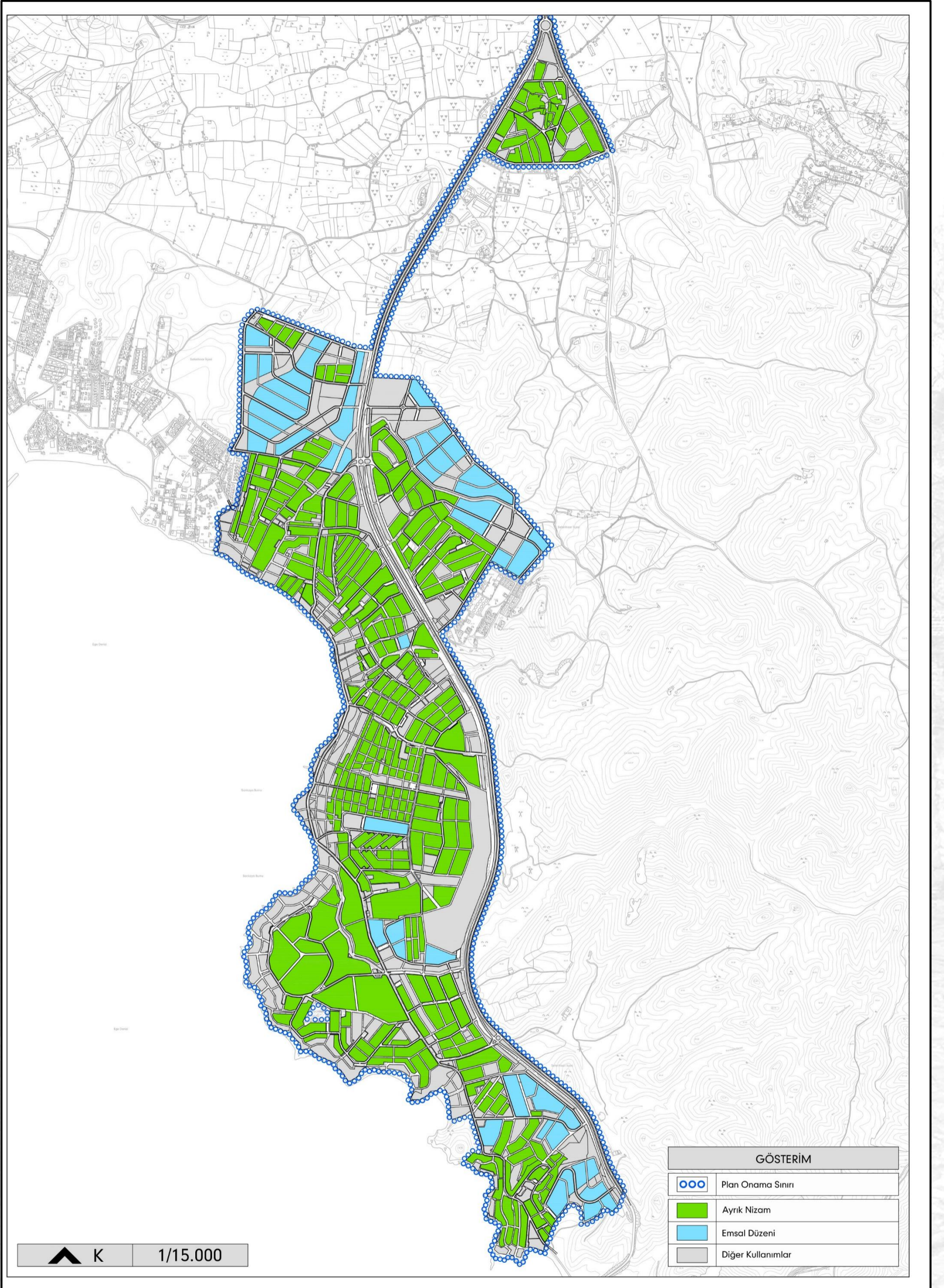
Ek - 26: Öneri- Hizmet Etki Çapı



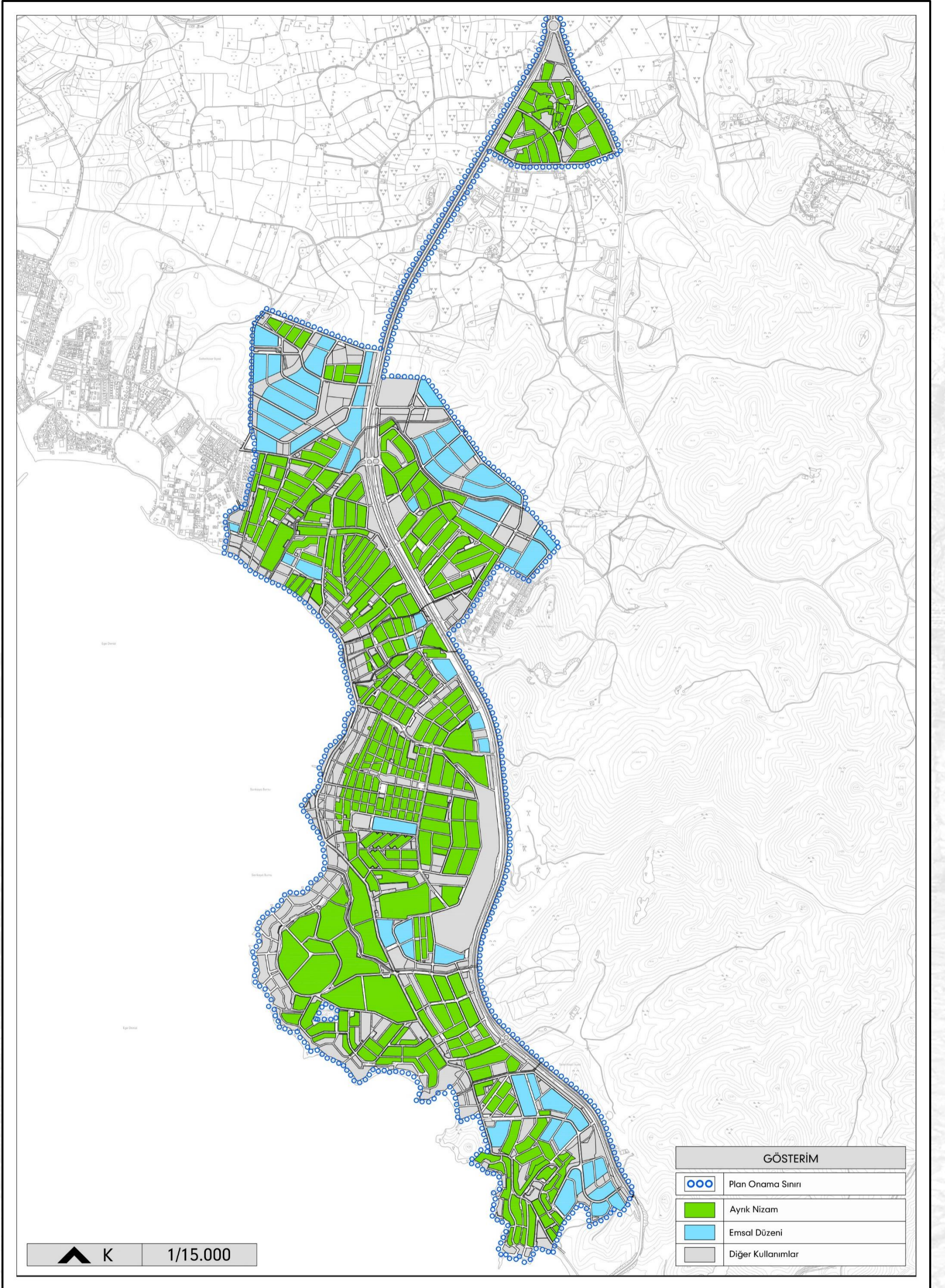
Ek – 27: Meri – Yapı Yoğunlukları



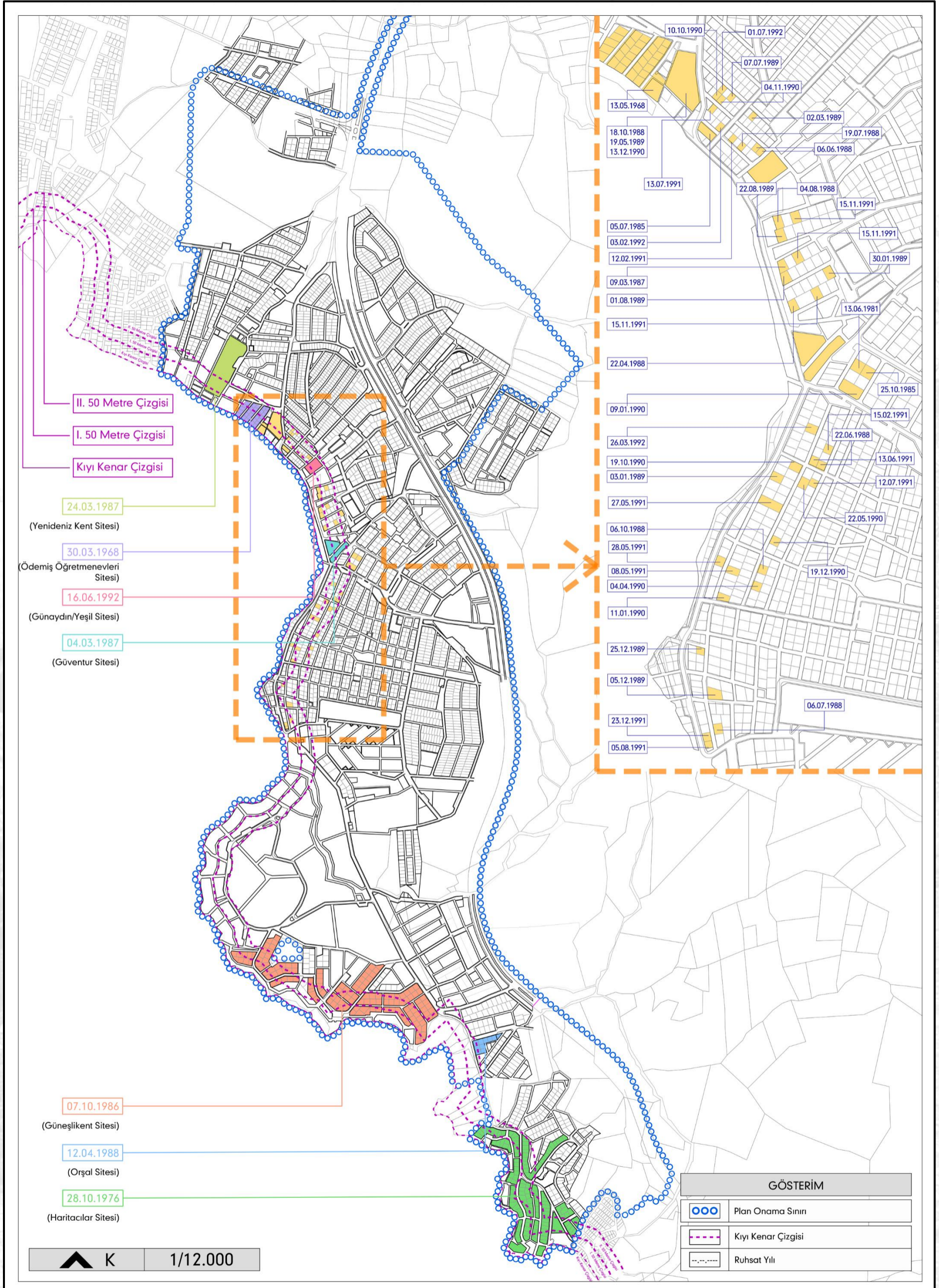
Ek – 28: Öneri – Yapı Yoğunlukları



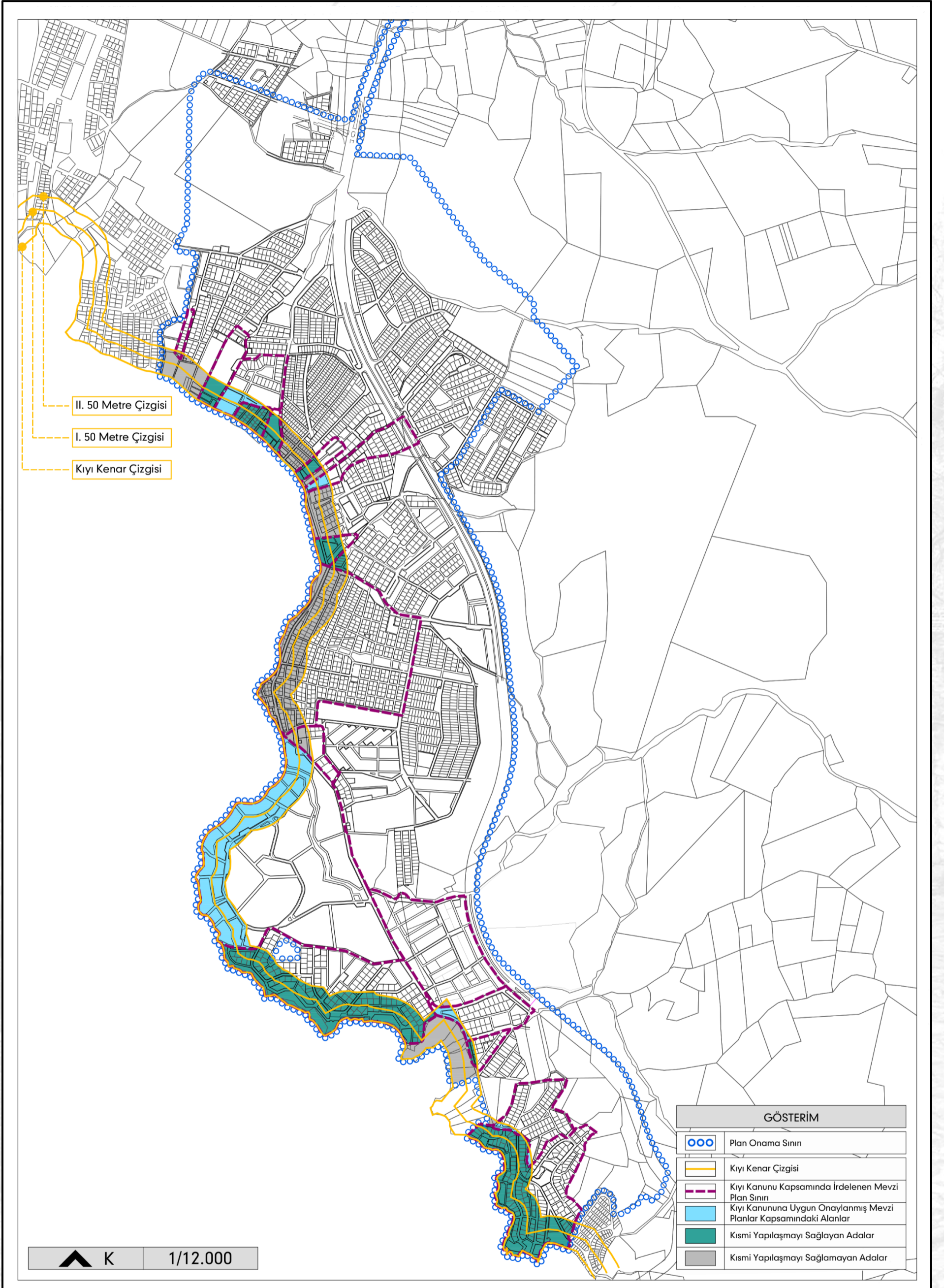
Ek - 29: Meri - Yapı Nizamları



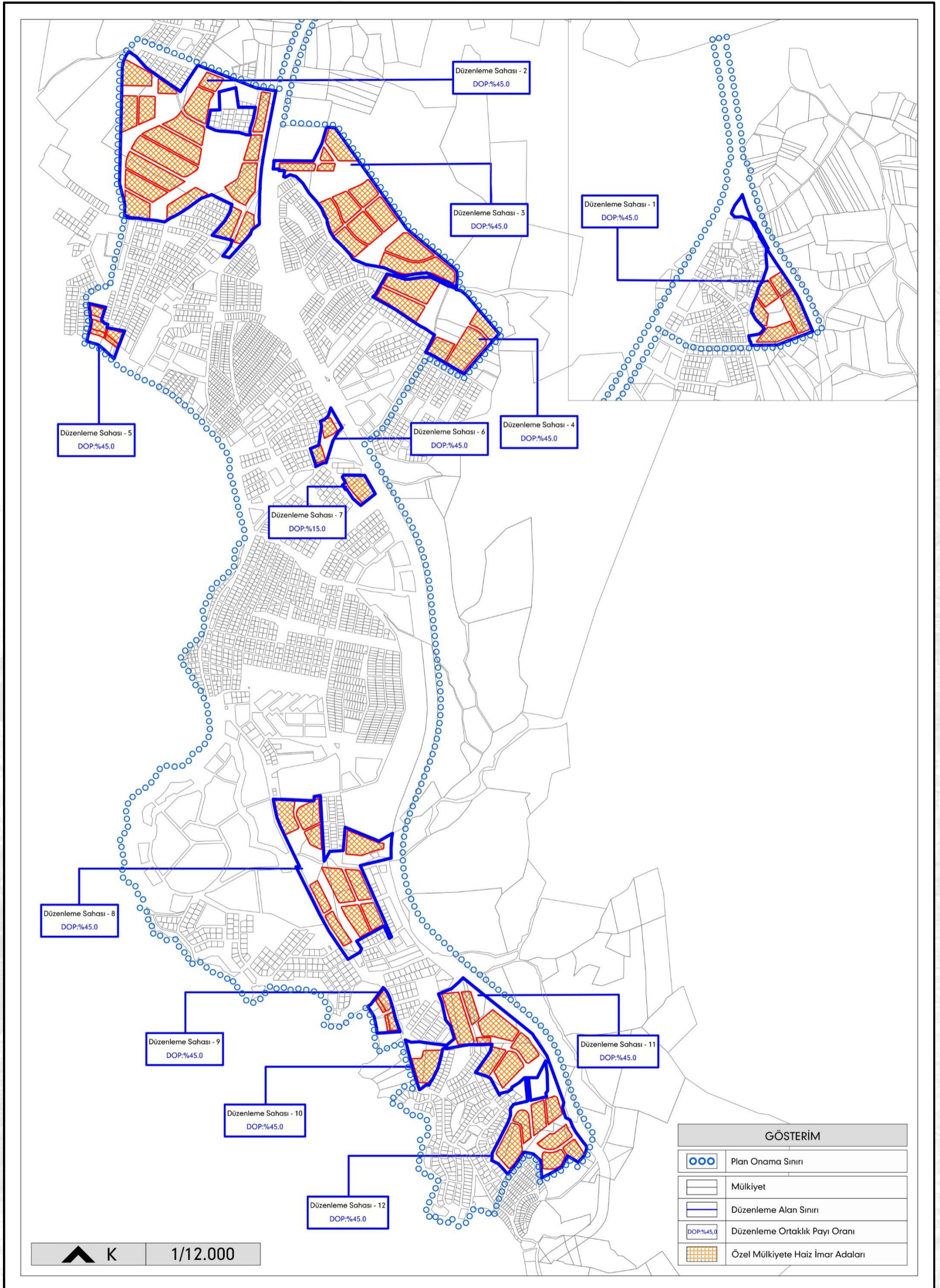
Ek - 30: Öneri - Yapı Nizamları



Ek – 31: Kıyı Kanununa İlişkin Ruhsat Analizi



Ek – 32: Kıyı Kanununa İlişkin Kısmi Yapılaşma Sentezi



Ek - 33: Öneri - Düzenleme Sahaları

| Uygulama İmar Planı<br>Kent Karakter Tablosu  |                                | Meri Plan Nüfusu<br>(T.C. İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E:2019/100 K:2020/1565<br>sayılı kararı ile iptal edilmiştir) |  |
|---|--------------------------------|--|--|
|   |                                | 14,113 Kişi  |  |
| Kullanım                                      | Plan                           | Sayı   |  |
| <b>Eğitim Tesisleri Alanı</b>                 | 35,870 m <sup>2</sup>          | 7  |  |
| Anaokulu                                      | 2,968 m <sup>2</sup>           | 1  |  |
| İlkokul                                       | 19,910 m <sup>2</sup>          | 4  |  |
| Ortaokul                                      | 12,992 m <sup>2</sup>          | 2  |  |
| Lise  | 0 m <sup>2</sup>               | 0  |  |
| <b>Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar</b>           | 504,536 m <sup>2</sup>         | 405  |  |
| Yeşil Alan                                    | 486,184 m <sup>2</sup>         | 401  |  |
| Rekreatif Alan                                | 0 m <sup>2</sup>               | 0  |  |
| Semt Spor Alanı                               | 18,352 m <sup>2</sup>          | 4  |  |
| <b>Sağlık Tesisleri Alanı</b>                 | 15,568 m <sup>2</sup>          | 6  |  |
| <b>Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı</b>      | 26,275 m <sup>2</sup>          | 16   |  |
| <b>Özel Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı</b> | 4,142 m <sup>2</sup>           | 2  |  |
| <b>İbadet Yeri</b>                            | 5,655 m <sup>2</sup>           | 3  |  |
| <b>Teknik Altyapı (Yol ve Otopark Hariç)</b>  | 7,812 m <sup>2</sup>           | 46   |  |
| Ağaçlandırılacak Alan                         | 2,046 m <sup>2</sup>           | 1  |  |
| Askeri Alan                                   | 126,360 m <sup>2</sup>         | 7  |  |
| Belediye Hizmet Alanı                         | 1,986 m <sup>2</sup>           | 2  |  |
| Günübirlik Tesis Alanı                        | 81,804 m <sup>2</sup>          | 46   |  |
| Meskun Konut Alanı                            | 1,091,075 m <sup>2</sup>       | 274  |  |
| Gelişme Konut Alanı                           | 718,076 m <sup>2</sup>         | 128  |  |
| Konut-Ticaret Alanı (TİCK)                    | 2,016 m <sup>2</sup>           | 4  |  |
| Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)            | 31,460 m <sup>2</sup>          | 5  |  |
| Ticaret Alanı                                 | 33,569 m <sup>2</sup>          | 19   |  |
| Otel Alanı                                    | 15,220 m <sup>2</sup>          | 4  |  |
| Pansiyon Alanı                                | 4,219 m <sup>2</sup>           | 3  |  |
| Tarımsal Nitelikli Alan                       | 21,299 m <sup>2</sup>          | 1  |  |
| Mezarlık                                      | 3,913 m <sup>2</sup>           | 1  |  |
| Su Yüzeyi                                     | 20,462 m <sup>2</sup>          | 25   |  |
| Pasif Yeşil Alan                              | 35,028 m <sup>2</sup>          | 11   |  |
| Bisiklet Park Alanı                           | 571 m <sup>2</sup>             | 2  |  |
| Yol ve Otopark                                | 1,112,588 m <sup>2</sup>       | 0  |  |
| <b>TOPLAM</b>                                 | <b>3,901,550 m<sup>2</sup></b> |  |  |

| YAPI / YOĞUNLUK KABULLERİ          |                          |                              |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Uygulama Görmüş Meskun Sahalar     |                          |                              |
| Ortalama Parsel Büyüklüğü          | Ortalama Konut Büyüklüğü | Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü |
| 360 m <sup>2</sup>                 | 133 m <sup>2</sup>       | 3,00 kişi                    |
| Uygulama Görmemiş Gelişme Sahaları |                          |                              |
| Ortalama Parsel Büyüklüğü          | Ortalama Konut Büyüklüğü | Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü |
| 500 m <sup>2</sup>                 | 150 m <sup>2</sup>       | 3,00 kişi                    |

| Uygulama İmar Planı<br>Kent Karakter Tablosu  |                                | Öneri Plan Nüfusu |  |
|---|--------------------------------|-------------------|--|
|   |                                | 13,803 Kişi       |  |
| Kullanım                                      | Plan                           | Sayı              |  |
| <b>Eğitim Tesisleri Alanı</b>                 | 44,730 m <sup>2</sup>          | 11                |  |
| Anaokulu                                      | 6,221 m <sup>2</sup>           | 4                 |  |
| İlkokul                                       | 19,177 m <sup>2</sup>          | 4                 |  |
| Ortaokul                                      | 19,332 m <sup>2</sup>          | 3                 |  |
| Lise  | 0 m <sup>2</sup>               | 0                 |  |
| <b>Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar</b>           | 472,716 m <sup>2</sup>         | 370               |  |
| Yeşil Alan                                    | 430,511 m <sup>2</sup>         | 367               |  |
| Rekreatif Alan                                | 28,817 m <sup>2</sup>          | 33                |  |
| Semt Spor Alanı                               | 13,388 m <sup>2</sup>          | 3                 |  |
| <b>Sağlık Tesisleri Alanı</b>                 | 17,992 m <sup>2</sup>          | 7                 |  |
| <b>Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı</b>      | 24,678 m <sup>2</sup>          | 15                |  |
| <b>Özel Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı</b> | 4,142 m <sup>2</sup>           | 2                 |  |
| <b>İbadet Yeri</b>                            | 7,180 m <sup>2</sup>           | 4                 |  |
| <b>Teknik Altyapı (Yol ve Otopark Hariç)</b>  | 10,017 m <sup>2</sup>          | 68                |  |
| Ağaçlandırılacak Alan                         | 2,046 m <sup>2</sup>           | 1                 |  |
| Askeri Alan                                   | 124,007 m <sup>2</sup>         | 8                 |  |
| Belediye Hizmet Alanı                         | 3,413 m <sup>2</sup>           | 3                 |  |
| Günübirlik Tesis Alanı                        | 78,004 m <sup>2</sup>          | 46                |  |
| Meskun Konut Alanı                            | 1,096,226 m <sup>2</sup>       | 278               |  |
| Gelişme Konut Alanı                           | 709,730 m <sup>2</sup>         | 123               |  |
| Konut-Ticaret Alanı (TİCK)                    | 2,016 m <sup>2</sup>           | 4                 |  |
| Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)            | 62,668 m <sup>2</sup>          | 13                |  |
| Ticaret Alanı                                 | 20,581 m <sup>2</sup>          | 15                |  |
| Otel Alanı                                    | 5,993 m <sup>2</sup>           | 1                 |  |
| Pansiyon Alanı                                | 2,828 m <sup>2</sup>           | 2                 |  |
| Tarımsal Nitelikli Alan                       | 25,853 m <sup>2</sup>          | 2                 |  |
| Mezarlık                                      | 4,476 m <sup>2</sup>           | 1                 |  |
| Su Yüzeyi                                     | 20,461 m <sup>2</sup>          | 26                |  |
| Pasif Yeşil Alan                              | 35,023 m <sup>2</sup>          | 11                |  |
| Bisiklet Park Alanı                           | 563 m <sup>2</sup>             | 2                 |  |
| Yol ve Otopark                                | 1,126,207 m <sup>2</sup>       | 0                 |  |
| <b>TOPLAM</b>                                 | <b>3,901,550 m<sup>2</sup></b> |                   |  |

| YAPI / YOĞUNLUK KABULLERİ          |                          |                              |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Uygulama Görmüş Meskun Sahalar     |                          |                              |
| Ortalama Parsel Büyüklüğü          | Ortalama Konut Büyüklüğü | Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü |
| 360 m <sup>2</sup>                 | 133 m <sup>2</sup>       | 2,91 kişi                    |
| Uygulama Görmemiş Gelişme Sahaları |                          |                              |
| Ortalama Parsel Büyüklüğü          | Ortalama Konut Büyüklüğü | Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü |
| 500 m <sup>2</sup>                 | 150 m <sup>2</sup>       | 2,91 kişi                    |

## Ek - 34: Öneri - Kent Karakter Tablosu