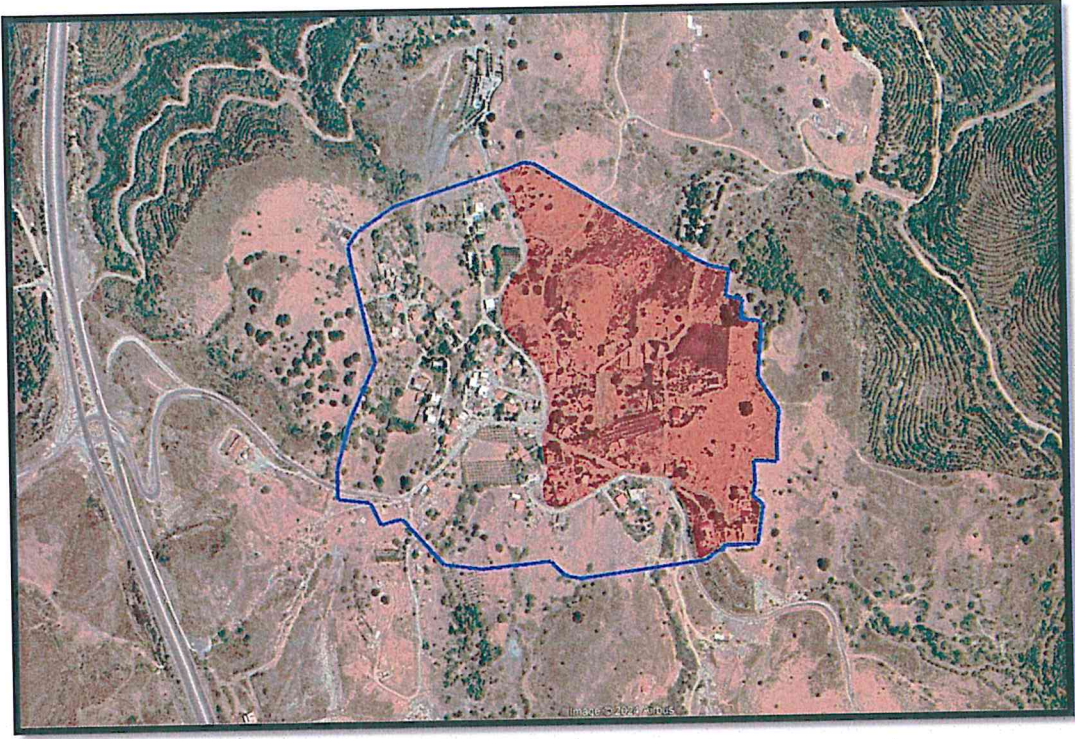


İZMİR İLİ SEFERİHİSAR İLÇESİ
DOĞANBEY TERMAL TURİZM MERKEZİ - DOĞANBEY MAHALLESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



-2025-

Gökhan Süleyman ÖZOK
Şirket Müdürü
Şehir Plancısı - ODTÜ A Grubu Karne - (CSB-4264)
Büro Tescil Belge No: 0641984

ÖZOK PLANLAMA İmar Mühendislik Ltd. Şti.
1314. Cadde No:17/4 Asya Öveçler Mah. Çankaya/ANKARA
Tel: 312 417 3338 Faks: 312 417 3320
E-posta: 7040560379
ozokplanlama@gmail.com www.ozokplanlama.com.tr

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	4
1.1. Amaç	4
1.2. Kapsam	4
1.3. Yasal Dayanak	4
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
2.1. Planlama Alanının Yeri	5
2.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	5
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	8
3.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi	8
3.2. Üst Ölçek Plan Kararları	8
3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
3.3. Meri İmar Planları	9
3.3.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları	9
3.3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları	10
4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	11
4.1. Fiziksel Yapı	11
4.1.1. Jeolojik Durum	11
4.1.2. Jeomorfolojik Durum	12
4.1.3. Akarsular ve Taşkın Alanlar	12
4.1.4. Çığ ve Heyelan Alanları	12
4.1.5. Deprem Durumu	13
4.1.6. Eğim	13
4.1.7. İklim	13
4.1.8. Orman ve Mera Durumu	13
4.2. Ulaşım Durumu	13
4.3. Ekonomik Yapı	13
4.4. Teknik Altyapı	14
4.5. Arazi Kullanımı	14
4.6. Yapı Yasaklı Alanlar	14
4.7. Özel Kanuna Tabi Alanlar	14
4.8. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar	14
4.9. Yerleşme ve Yapılaşma İle İlgili Özellikler	14
4.10. Mülkiyet Yapısı	14
4.11. Fotoğraf Analizi	16
4.12. Halihazır Harita	18
4.13. Sentez	18
5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	19
5.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	19
5.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu	20
5.3. Nüfus Hesabı	21
5.4. Mevcut ve Teklif Plan Karşılaştırması	21

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	6
Şekil 2 İl İdari Bölünüş.....	6
Şekil 3 Uydu Görüntüsü.....	7
Şekil 4 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 5 Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
Şekil 6 Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
Şekil 7 Mülkiyet Durumu	15
Şekil 8 Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan	22
Şekil 9 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	22
Şekil 10 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	23
Şekil 11 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	23

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı	19
Tablo 2 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı	20
Tablo 3 Mevcut – Öneri Nüfus Hesabı	21
Tablo 4 Mevcut – Öneri Nüfus Durumu.....	21

6250

1. AMAÇ VE KAPSAM

1.1. Amaç

Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan Doğanbey Mahallesi'nin onaylı imar planlarında muhtelif düzenlemelerin yapılmasını amaçlamaktadır.

1.2. Kapsam

1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezinin yaklaşık 11.1 ha'lık kısmını kapsamaktadır.

1.3. Yasal Dayanak

Planlama alanı, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi içerisinde yer almaktadır. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde her ölçekteki imar planı onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına ait bulunmaktadır.

Söz konusu 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonunun plan onama işlemleri 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik" hükümleri dahilinde sonuçlandırılacaktır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1. Planlama Alanının Yeri

Seferihisar, 26°45'00" doğu; 27°01'30" doğu boylamları ile 38°17'00" kuzey ve 38°02'00" kuzey enlemleri arasında kalmaktadır. Doğanbey coğrafi konum olarak ise; enlem: 38.029 ve boylam: 26.865 koordinatlarındadır.

Planlama alanı, Ege Bölgesindeki İzmir ilinin Seferihisar ilçe sınırları içerisinde, Seferihisar kent merkezine yaklaşık olarak 15 km uzaklıkta bulunmaktadır. Planlama alanının yaklaşık olarak 500 m batısından Kuşadası- Seferihisar Karayolu geçmektedir.

2.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

İzmir ili merkez ilçe dahil 30 ilçeden oluşmaktadır. İlin en gelişmiş ilçeleri nüfus açısından değerlendirildiğinde Buca, Karabağlar, Konak, Bornova ve Karşıyaka olarak sıralanmaktadır.

Planlama alanı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye sınırları içinde olmakla birlikte Seferihisar Belediyesi yetki sınırları içerisinde bulunmaktadır.

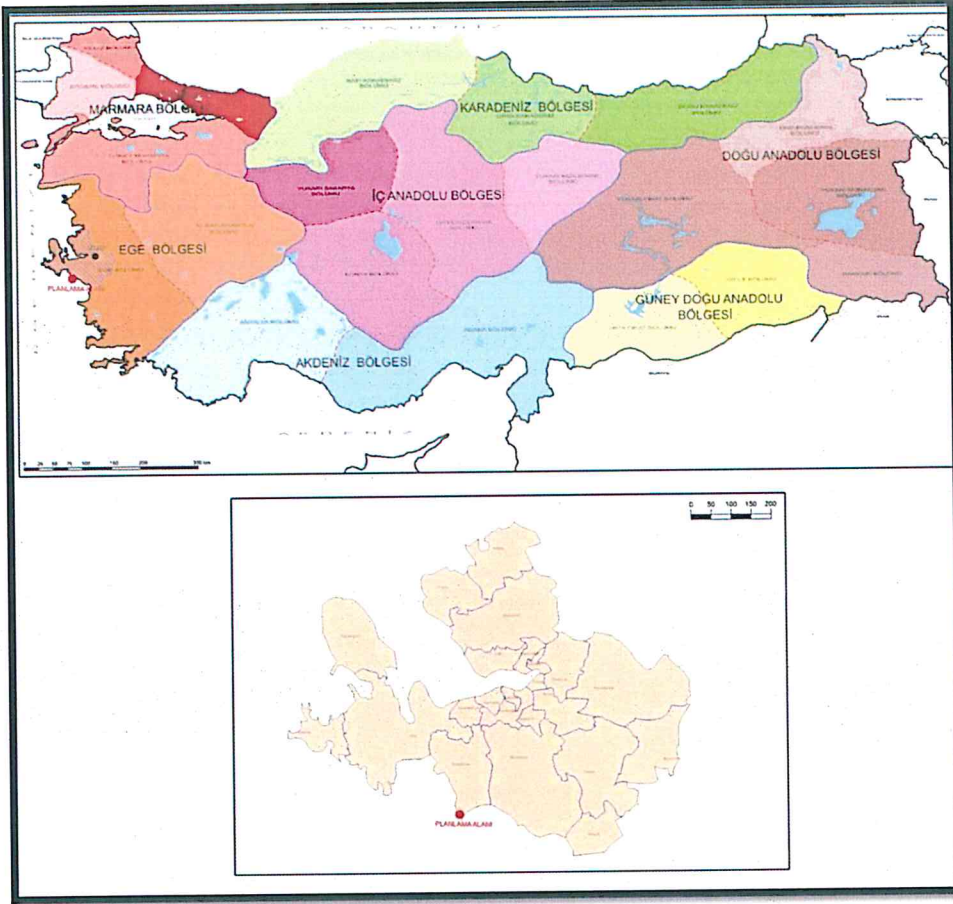
Ancak planlama alanı 28.05.2009 tarih ve 27241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak sınır değişikliği yapılan İzmir-Seferihisar-Doğanbey Termal Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunması nedeniyle 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca imar planı onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına ait bulunmaktadır.

Seferihisar İlçesinin İzmir İl merkezine uzaklığı 45 km'dir. İzmir ilinin kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın, batısında ise Ege Denizi yer almaktadır. Seferihisar kuzeyde Urla ve Güzelbahçe, Doğuda Menderes ilçeleri ile çevrilidir.

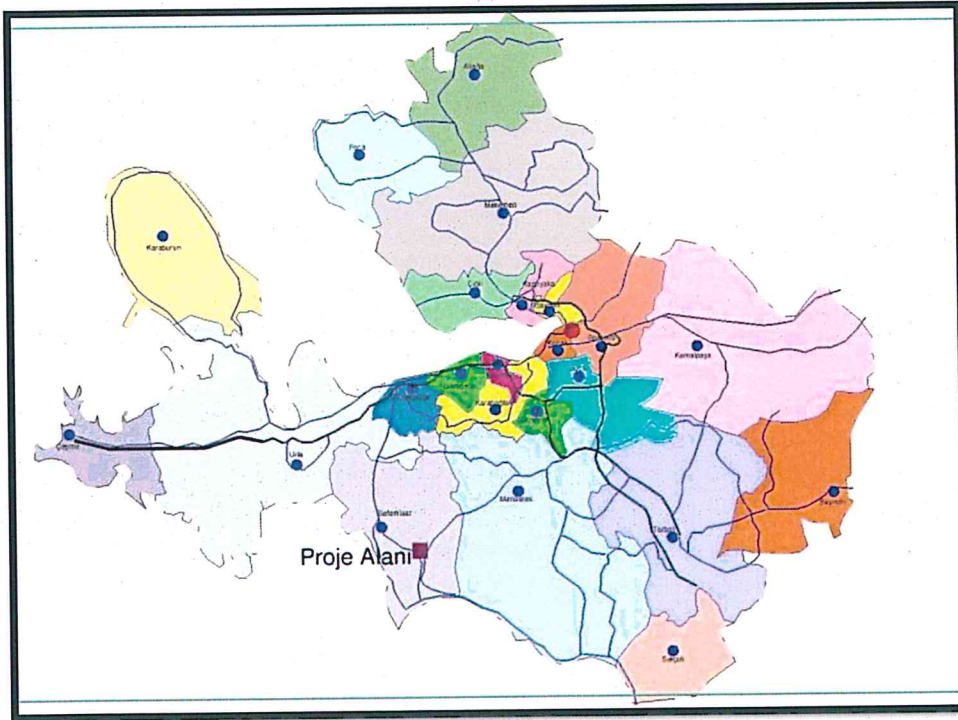
Seferihisar, kuzey-güney yönünde uzanan Kızıldağlar'ın (1.080m) batısında, denize inen yamaçlar ve Kocaçay vadisinin düzlükleri üzerine kurulmuştur. Doğanbey yerleşim alanı içerisinde yer alan inceleme alanı ise, batıda Doğanbey Burnu ile doğuda Ürkmez arasında kalan kıyı düzlükleri üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı Seferihisar ilçesine yaklaşık olarak 15 km. uzaklıkta bulunmaktadır.

İZMİR İLİ SEFERİHİSAR İLÇESİ
DOĞANBEY TERMAL TURİZM MERKEZİ - DOĞANBEY MAHALLESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

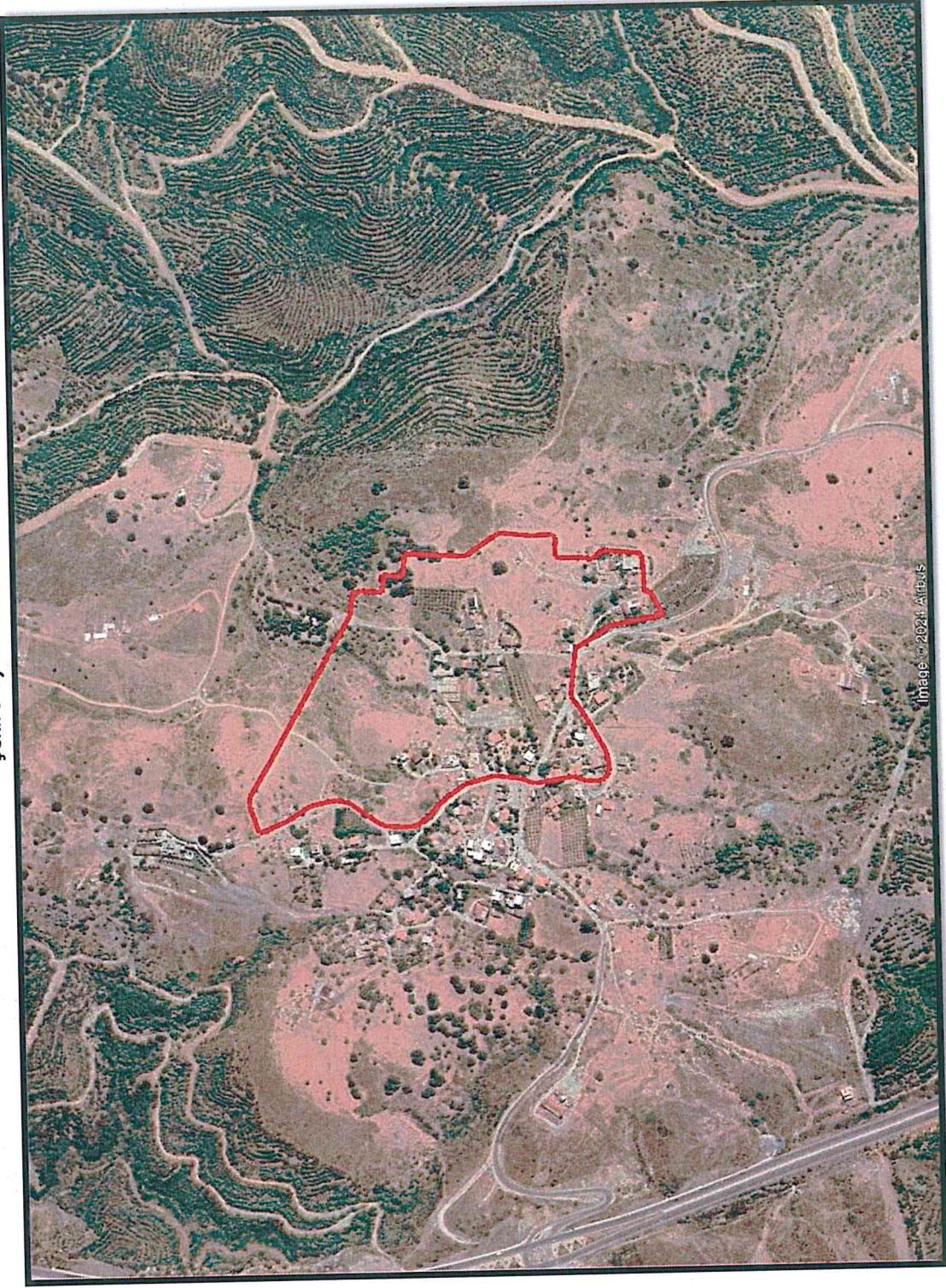
Şekil 1 Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri



Şekil 2 İl İdari Bölünüş



Şekil 3 Uydu Görüntüsü



3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

3.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Planlama alanında yapılacak imar uygulaması, ruhsatlandırma, yapılaşma vb. işlemler için söz konusu 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Söz konusu alana yönelik mahkeme kararı bulunmamaktadır.

3.2. Üst Ölçek Plan Kararları

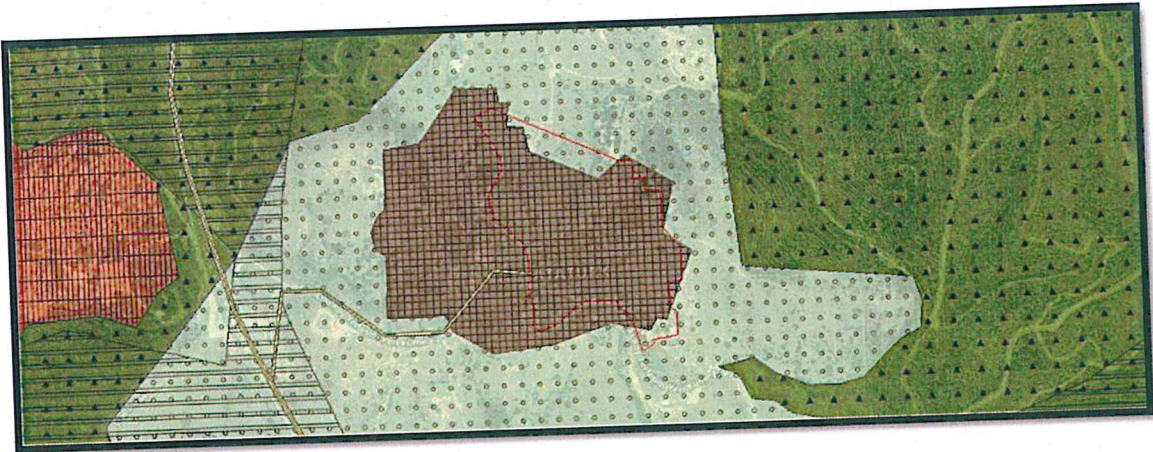
3.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Söz konusu planda planlama alanı Kentsel Yerleşik Alan ve Tarım Arazisi olarak planlı bulunmakta olup ilgili hükümler aşağıda yer almaktadır.

“8.1.1.2. Bu Planda Kentsel Yerleşme Alanı Olarak Gösterilmiş Olsun Ya Da Olmasın, Bağlı Bulundukları Kentsel Yerleşme Merkezlerinden Kopuk Biçimde Konumlanan, Belediye Sınırları İçine Alınarak Mahalleye Dönüşmüş/Dönüşecek Kırsal Yerleşme Alanlarında Yapılacak Alt Ölçekli Planlarda; Çevre Düzeni Planında Önerilmiş Gelişme Alanı Varsa Bu Alan Sınırları Da Dikkate Alınarak, Gelişme Alanı Belirlenmemiş Yerleşim Birimlerinde İse Varsa Geçmişte Belirlenmiş Köy Yerleşik Alanı Ve Civarına İlişkin Sınırlar Da Dikkate Alınarak, Yerleşmenin Kendi Gereksinimi Kadar Alanın Alt Ölçekli Planları Hazırlanacaktır. Alt Ölçekli Planlarda, Yerleşmenin Sahip Olduğu Geleneksel Doku Ve Yapılaşma Özellikleri İle Çevresindeki Alanın Doğal Özelliklerinin Planlama Aşamasında Dikkate Alınması Ve Koruma Kararlarına Dönüştürülmesi zorunludur.

8.1.1.3. Kentsel Yerleşme Alanlarında, Konut Alanları İle Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Kamu Kurum Alanları, Trafo Vb. Gibi Sosyal Ve Teknik Alt Yapı Alanları İle Ticaret Alanları, Küçük Sanayi Sitesi Alanları, Turistik Tesis Alanları, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Açık Ve Kapalı Spor Alanları, Yeşil Alanlar V.B. Yer Alabilir.”

Şekil 4 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

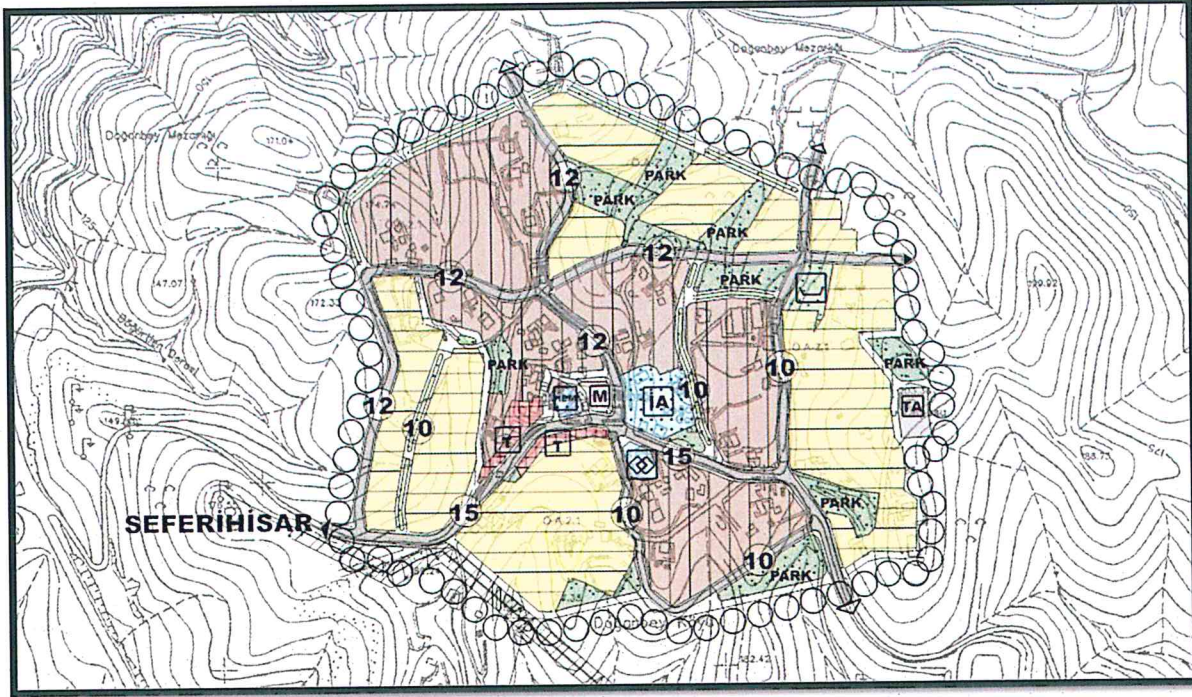


3.3. Meri İmar Planları

3.3.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planları

İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi Doğanbey Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 07.08.2015 tarihinde onaylanmıştır. Plan revizyonuna konu alan; onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planının doğu kesimini kapsamakta olup konut alanı, sosyal tesis alanı, ibadet alanı, teknik altyapı alanı, park ve mezarlık olarak planlı bulunmaktadır.

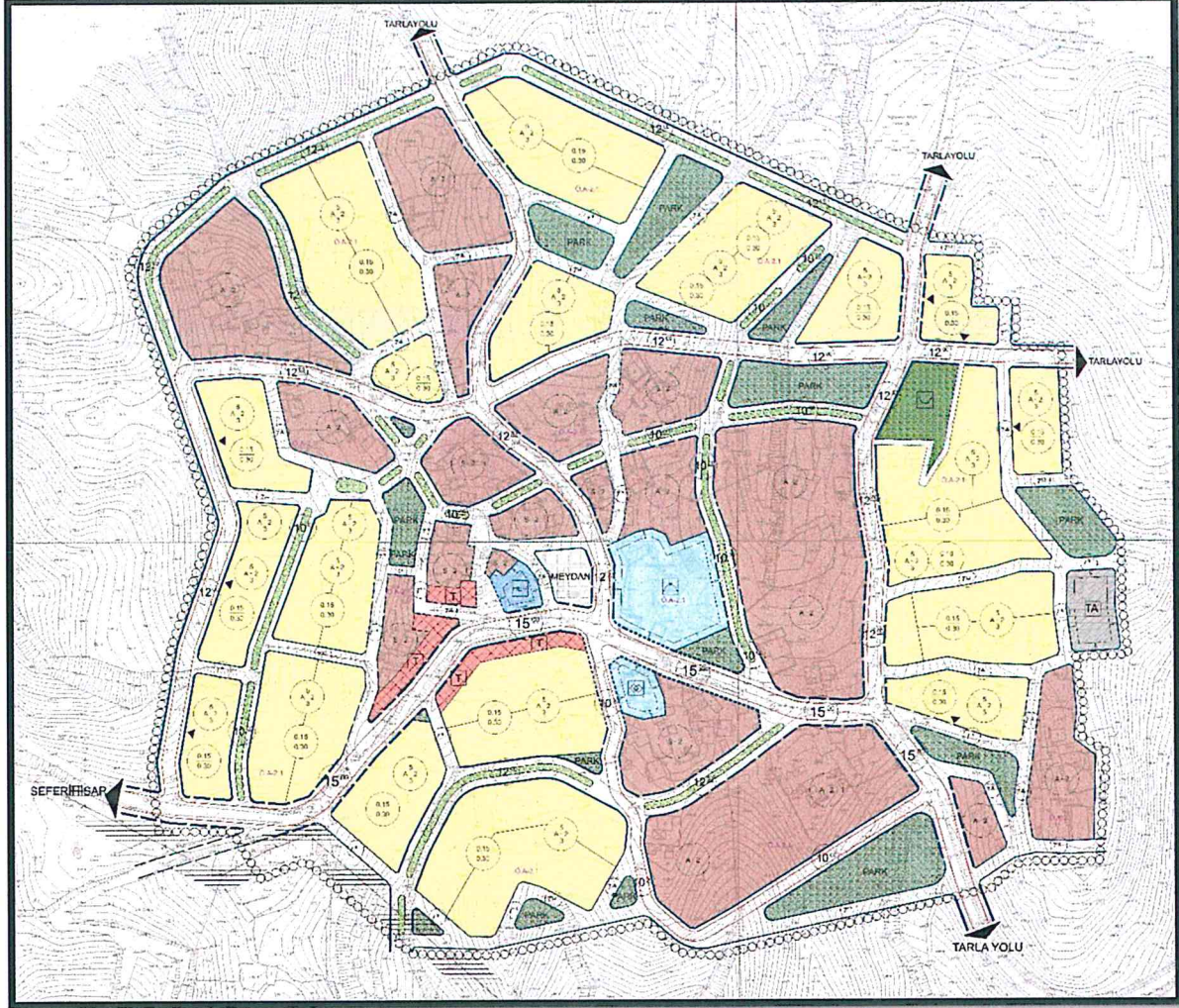
Şekil 5 Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



3.3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi Doğanbey Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 07.08.2015 tarihinde onaylanmıştır. Plan revizyonuna konu alan onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planının doğu kesimini kapsamakta olup konut alanı, sosyal tesis alanı, cami, teknik altyapı alanı, park ve mezarlık olarak planlı bulunmaktadır.

Şekil 6 Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

4.1. Fiziksel Yapı

4.1.1. Jeolojik Durum

İzmir İli Seferihisar İlçesi Doğanbey Yerleşim Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 18.04.2014 tarihinde İzmir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu etüt raporuna göre planlama alanı "Önlemleri Alan 2.1. (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" içerisinde kalmakta olup değerlendirmeler aşağıda özetlenmektedir.

"Zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 18.12.2013 tarihinde 3 adet sondaj çalışması yapılmıştır. 3 noktada yapılan sondaj çalışmalarında kesilen birimin kayaç olmasından dolayı her kuyu altı metre derinlikte sonlandırılmıştır. Jeofizik çalışmalar kapsamında, enine dalga (S) ve boyuna dalga (P) hızları, dinamik zemin parametreleri belirlenmesi amacıyla 5 noktada sismik kırılma, 1 noktada DES Analizi çalışmaları yapılmıştır.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Çalışma alanından elde edilen jeoteknik parametreler sonucunda laboratuvar deneylerine göre taşıma gücü, şişme ve oturma analizleri yapılmıştır. Çalışma alanının Jeoloji Haritası, Eğim Haritası, Yerel Zemin Sınıfları Haritası, Kayma Dalga Hızı Haritası, Zemin Büyütme Haritası, Zemin Hakim Titreşim Periyot Haritası, Yerleşime Uygunluk Haritası hazırlanmıştır. İnceleme alanı Üst kretase yaşlı Filiş biriminden meydana geldiği için Önlemleri Alan 2.1. (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

ÖNLEMLİ ALAN 2.1. (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- İnceleme alanının jeolojisini üst kretase yaşlı filiş biriminden oluşan kaya ortamları oluşturmaktadır. Yamaçlarda eğim yer yer % 10-20-30-40 arasına ulaşmaktadır. Çalışma sahasında mevcut durum itibari ile heyelan, kaya düşmesi gibi kütle hareketleri bulunmamaktadır. Ancak eğim nedeniyle kazı esnasında stabilite sorunları olabilir.*

- 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-şev ardağlarından oluşan filişlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı araştırılması gerekmektedir.*

- 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 gerekmektedir.*

- Şevler oluşacak stabilite problemlerine karşı açıkta bırakılmadan tekniğe uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

- Uygulama öncesinde inceleme alanının jeomorfolojik yapısının düzenlenmesi,

- Dik ve çukur gibi zıt morfolojik yapıların inceleme alanının eğim düzenlemesi sırasında traşlanarak eğimi azaltılan şevlerden çıkan dolgu malzemesi yapıtemellerinde blokaj malzemesi olarak kullanılmamalıdır.

- Dolgu zemine yapı inşa edilmemeli, tabii zemin üzerinde yapı inşa edilmelidir.

İnceleme alanı 1.Derecede Tehlikeli Deprem Bölgesinde yer almakta olup bölgede yapılacak tüm yapılarda hem deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik hem de afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ve diğer ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine uyulmalıdır.

Bu rapor, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesine göre 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.”

4.1.2. Jeomorfolojik Durum

Seferihisar 26°45'00" doğu; 27°01'30" doğu boylamları ile 38°17'00" kuzey ve 38°02'00" kuzey enlemleri arasında kalmaktadır. Doğanbey coğrafi konum olarak ise; enlem: 38.029 ve boylam: 26.865 koordinatlarındadır.

Seferihisar, kuzey-güney yönünde uzanan Kızıldağlar'ın (1.080m) batısında, denize inen yamaçlar ve Kocaçay vadisinin düzlükleri üzerine kurulmuştur. Doğanbey yerleşim alanı içerisinde yer alan inceleme alanı ise, batıda Doğanbey Burnu ile doğuda Ürkmez arasında kalan kıyı düzlükleri üzerinde yer almaktadır.

4.1.3. Akarsular ve Taşkın Alanlar

Planlama alanı içerisinde herhangi bir akarsu, dere, dere yatağı veya taşkın alan bulunmamaktadır.

4.1.4. Çığ ve Heyelan Alanları

Planlama alanı içerisinde afete maruz bölge veya çığ-heyelan tehlikesi bulunmamaktadır.

4.1.5. Deprem Durumu

Çalışma alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen ve 18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre bölgenin etkin yer ivmesi değeri $A_0:0,4 g$ 'dır. Yerleşmede, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına titizlikle uyulması gerekmektedir.

4.1.6. Eğitim

İnceleme alanında % 00-10; % 10-20, % 20-30 ve % 30-40 olmak üzere 4 farklı eğime sahip alan bulunmaktadır. Ağırlıklı olarak % 00-10 ve % 10-20 eğim grubu yer alan bölgede yer yer %30'un üzerinde eğime sahip alanlar da mevcuttur.

4.1.7. İklim

Seferihisar ilçesinde tipik Akdeniz iklimi hakimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yazın sıcaklık ortalaması 27,5 C. Civarında, kışı ise 9,6 C. civarına düşmektedir. Nisbi nem oranı yazın % 43,8, kışın ise % 73,5. oranında oluşmaktadır. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eğiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

Bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır.

4.1.8. Orman ve Mera Durumu

Planlama alanını içerisinde mera vasıflı taşınmazlar yer almakta ancak orman alanı bulunmamaktadır.

4.2. Ulaşım Durumu

Planlama alanına ulaşım Seferihisar-Kuşadası karayoluna bağlanan asfalt nitelikte yol ile sağlanmaktadır. İzmir kent merkezine ve İzmir ilinde bulunan önemli ilçe merkezlerine yakın mesafelerde bulunması turizm açısından avantaj yaratmaktadır.

4.3. Ekonomik Yapı

İlçe ekonomisinin önemli bir bölümü tarıma dayalı olmakla birlikte sanayi ve turizm de önemli bir yer tutmaktadır. İlçe ekonomisinin temelini örtü altı ve açık alanda sebzeçilik, üzüm, narenciye (özellikle mandalina), hububat, tütün, zeytincilik oluşturmaktadır. Buğday, mısır, üzüm, zeytin ve örtü altı yetiştiriciliği de yoğun olarak yapılan faaliyet alanlarıdır. Örtüaltı yetiştiriciliği ile sebzeler ve kesme çiçek, açık alanlarda sebzeler, başta mandalina olmak üzere değişik meyve çeşitleri, ilçemizde bol miktarda yetiştirilmektedir.

4.4. Teknik Altyapı

Planlama alanı ulaşım açısından elverişli bir konuma sahip olup enerji, içme suyu, kanalizasyon ve katı atık hizmetlerinden faydalanabilir durumdadır.

4.5. Arazi Kullanımı

Planlama alanı içerisinde konut yapıları birlikte ticaret alanı, cami, park ve mezarlık bulunmaktadır.

4.6. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı içerisinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

4.7. Özel Kanuna Tabi Alanlar

Planlama alanı 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi içerisinde bulunmaktadır.

4.8. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

Planlama alanı içerisinde koruma statüsü bulunan alan bulunmamaktadır.

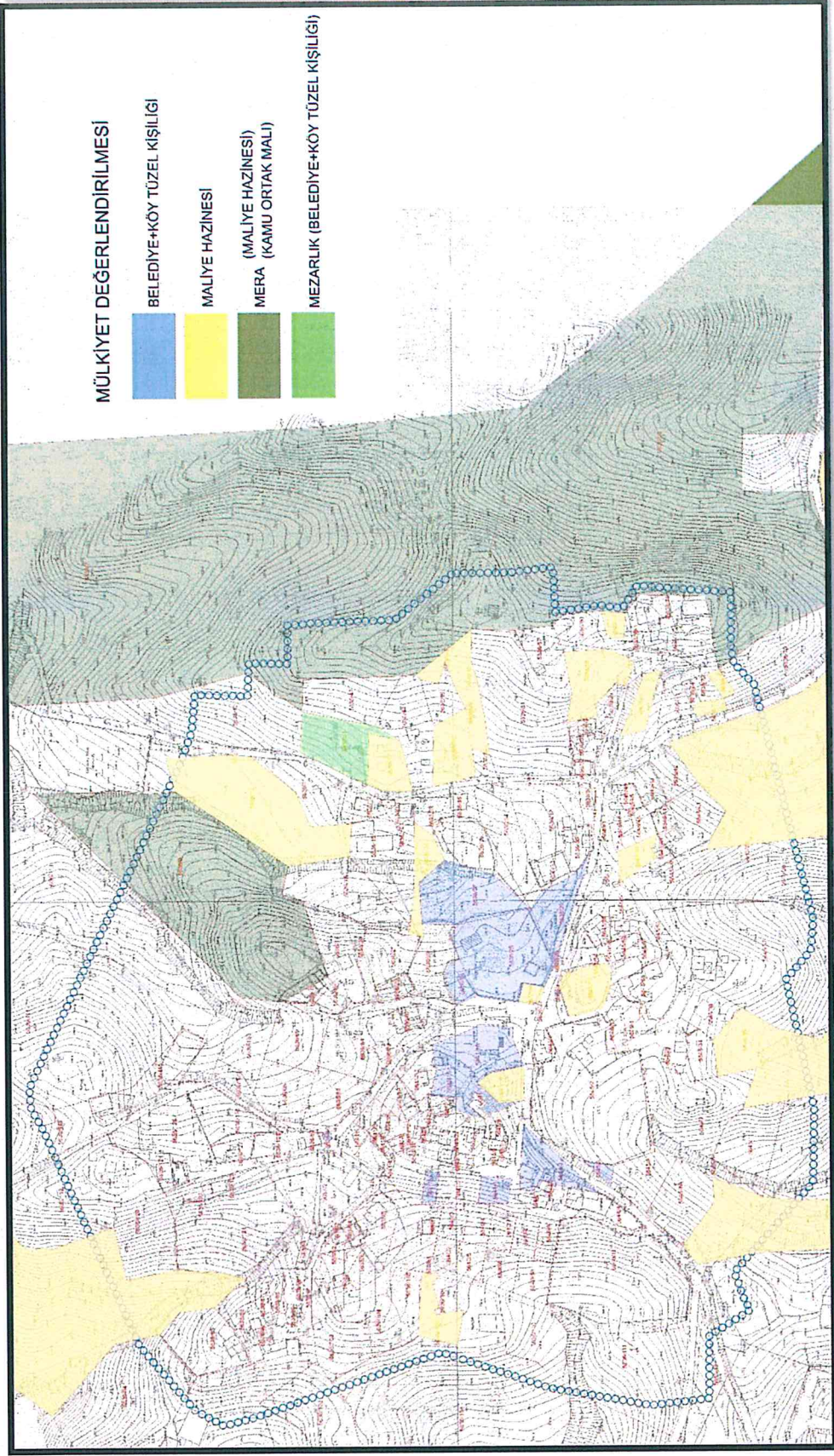
4.9. Yerleşme ve Yapılaşma İle İlgili Özellikler

Planlama alanının bir kısmı yapılaşmış durumdadır. Alanı içerisinde yer alan konutlar 1-2 katlı orta kalitede yapılar olup yüksek katlı yapılaşmalar bulunmamaktadır.

4.10. Mülkiyet Yapısı

Planlama alanı içerisinde özel mülkiyet haricinde Seferihisar belediyesi, köy tüzel kişiliği maliye hazinesi ve kamu ortak malı mülkiyetinde taşınmazlar yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlardan 5636 ada 7, 9 ve 58 nolu parseller mera niteliğinde; 5636 ada 41 nolu taşınmaz ise mezarlık niteliğinde bulunmaktadır.

Şekil 7 Mülkiyet Durumu



4.11. Fotoğraf Analizi

Plan açıklama raporunun bu bölümünde planlama alanında yerinde yapılan görüntülemeler sunulmaktadır.

Fotoğraf 1



Fotoğraf 2



Fotoğraf 3



Fotoğraf 4



4.12. Halihazır Harita

Planlama alanı İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından ITRF koordinat sisteminde hazırlanan 28.12.2010 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli L17C18A nolu halihazır harita içerisinde yer almaktadır.

1/1000 ölçekli L17C18A2C, L17C18A2D, L17C18A3A ve L17C18A3B nolu halihazır haritalar ise ED50 3 Derece koordinat sisteminde hazırlanmış olup İller Bankası A.Ş. tarafından 27.02.2001 tarihinde onaylanmıştır.

4.13. Sentez

Plan açıklama raporunun bu bölümünde planlama çalışmasını yönlendirecek ve etkileyecek bütün veriler dikkate alınarak sentez çalışması hazırlanmıştır.

Planlama sınırları içinde bulunan alana ilişkin olarak yapılan topografik eğim analizine göre eğimi % 30'un üzerinde olan alanlar yerleşim planlı bulunmamaktadır.

Çalışma alanı ile ilgili önceden kararı alınmış 7269 sayılı yasa kapsamında kalan herhangi bir yasaklı alan ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. İnceleme alanında çığ vb. doğal afet riski bulunmamaktadır. İnceleme alanında meydana gelebilecek başka bir doğal afet riski bulunmayıp, herhangi bir mühendislik problemiyle karşılaşılmasıdır. 7269 Sayılı Yasa kapsamında değerlendirildiğinde heyelan kaya düşmesi vb. afet riski bulunmamaktadır.

Planlama alanına ilişkin olarak hazırlanan İmar Planı Yapımına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime kısıtlı alan bulunmamaktadır.

Planlama çalışması açısından, eşik sentezine yansıyacak şekilde herhangi bir kamu kurum ve kuruluşun yapılaşmayı kısıtlayacak ve engelleyecek nitelikte bir görüş veya değerlendirmesi bulunmamaktadır.

5. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

5.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen İzmir Seferihisar Doğanbey Termal Turizm Merkezi sınırları içinde bulunan Doğanbey Mahallesi'nin onaylı imar planında kadastro yenilemesi sonrası oluşan uyumsuzlukların giderilmesi ile birlikte yapılaşma durumu, tahsis durumu ve arsa vasıflarına göre kullanım kararlarının düzenlenmesini amaçlamaktadır.

Hazırlanan plan revizyonu ile birlikte; mera niteliğinde bulunan 5636 ada 7, 9 ve 58 nolu parseller Mera Alanı olarak dönüştürülmüştür. Mera vasıflı taşınmazların bir bütün olarak planlanmasından dolayı parsel içerisinden geçen imar yolları yapılaşma durumu ve güncel kadastral sınırlar dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Toplam 111,844 m² yüzölçümlü alanda hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu sonrasında planlama alanına ait alan büyüklük ve oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı

Alan Kullanımı	Yüzölçümü (m ²)	Oran (%)
Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	28,061	25.09
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	36,196	32.36
Eğitim Alanı	855	0.76
Sosyal Tesis Alanı	923.02	0.83
İbadet Alanı	4,092	3.66
Park	9,269	8.29
Mezarlık	1,772	1.58
Mera Alanı	18,983	16.97
Teknik Altyapı Alanı	1,496	1.34
Yollar	10,197	9.12
Toplam	111,844	100.00

5.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak, kadastro yenilemesi sonrası oluşan mülkiyet durumu ile birlikte yapılaşma durumu, tahsis durumu ve arsa vasıfları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan revizyonunda mera niteliğinde bulunan 5636 ada 7, 9 ve 58 nolu parseller Mera Alanı olarak dönüştürülmüştür. Mera vasıflı taşınmazların bir bütün olarak planlanmasından dolayı parsel içerisinden geçen imar yolları yapılaşma durumu ve güncel kadastro sınırları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Alan bütününde yapılaşma durumu, tahsis durumu ve yenileme sonrası kadastral sınırlar dikkate alınarak yollarda ve alan kullanımlarında muhtelif düzenlemeler yapılmış ancak yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilememiştir.

Toplam 111,844 m² yüzölçümlü alanda hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu sonrasında planlama alanına ait mevcut – öneri alan büyüklük ve oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Alan Dağılımı

Alan Kullanımları	Mevcut		Öneri		Fark (m ²)
	Yüzölçümü (m ²)	Oran	Yüzölçümü (m ²)	Oran	
Mevcut Konut Alanı	29,232	26.14	25,776	23.05	-3,455
Gelişme Konut Alanı	36,032	32.22	31,596	28.25	-4,436
Sosyal Tesis Alanı	919	0.82	926	0.83	7
İlkokul Alanı	0	0.00	855	0.76	855
Cami	4,095	3.66	4,092	3.66	-3
Teknik Altyapı Alanı	1,488	1.33	1,496	1.34	8
Trafo Alan	0	0.00	356	0.32	356
Park	9,849	8.81	6,200	5.54	-3,650
Pasif Yeşil Alan	2,505	2.24	3,021	2.70	515
Mezarlık	1,789	1.60	1,772	1.58	-17
Mera	0	0.00	18,983	16.97	18,983
Yollar	25,935	23.19	16,771	15.00	-9,164
Toplam	111,844	100.00	111,844	100.00	0

Plan revizyonu sonrasında alandaki yeşil alanların azalmanın gerekçesi mevcut imar planında yer alan park alanlarının mera vasıflı alanlara denk gelmesi ile birlikte revizyon sonrasında konut alanlarının ve nüfusun azalmasıdır. Ayrıca plan revizyonu sonrası alanda öngörülen nüfus 318 kişi çıkmakta olup bu nüfusa göre donatı alanlarının yüzölçümleri 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazete yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 listesinde belirtilen asgari standartların üzerinde çıkmaktadır.

650

5.3. Nüfus Hesabı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları; Mevcut Konut Alanlarında Ayrık Nizam 2 Kat, Gelişme Konut Alanlarında Ayrık Nizam 2 Kat TAKS: 0.15 KAKS:0.30 olarak belirlenmiştir.

Yapılan nüfus hesabında; ortalama parsel büyüklüğü mevcut konut alanlarında 400 m², gelişme konut alanlarında 500 m² olarak kabul edilmiştir. Hane büyüklüğü TUIK verilerine uygun nitelikte 2.49 kişi (mevcut plan için hane büyüklüğü onama yılı TUIK verisine göre belirlenmiştir) olarak kullanılmıştır. Her parselde ortalama 1 hane yaşayacağı kabulüyle yapılan hesaplamalarda planlama alanındaki revizyon sonrası nüfus 318 kişi çıkmaktadır.

Tablo 3 Mevcut – Öneri Nüfus Hesabı

Mevcut Nüfus								
Konut Alanları	Kat Adedi (Nizam)	Ort. Parsel Büyüklüğü (m ²)	Parsel Sayısı	Parselde Ort. Hane Sayısı	Ort. Hane Büyüklüğü	Konut Alanı (m ²)	Konut Alanı (ha)	Nüfus (Kişi)
Meskun Konut Alanı	2 (Ayrık)	400	73	1	2.83	29,232	2.9	207
Gelişme Konut Alanı	2(Ayrık)	500	72	1	2.83	36,032	3.6	204
Toplam			145			65,263	6.5	411
Öneri Nüfus								
Konut Alanları	Kat Adedi (Nizam)	Ort. Parsel Büyüklüğü (m ²)	Parsel Sayısı	Parselde Ort. Hane Sayısı	Ort. Hane Büyüklüğü	Konut Alanı (m ²)	Konut Alanı (ha)	Nüfus (Kişi)
Meskun Konut Alanı	2 (Ayrık)	400	64	1	2.49	25,776	2.6	160
Gelişme Konut Alanı	2(Ayrık)	500	63	1	2.49	31,596	3.2	157
Toplam			128			57,372	5.7	318

Konut Alanı Azalışı	Nüfus Farkı
7,891 m ²	-93

Tablo 4 Mevcut – Öneri Nüfus Durumu

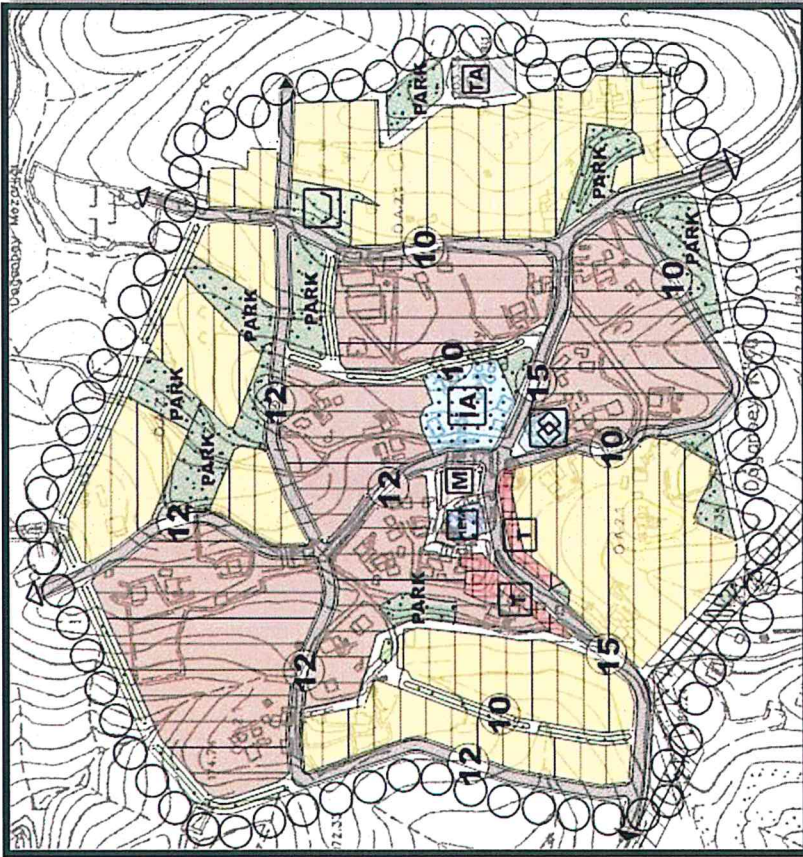
Mevcut Nüfus	Öneri Nüfus
411	318

5.4. Mevcut ve Teklif Plan Karşılaştırması

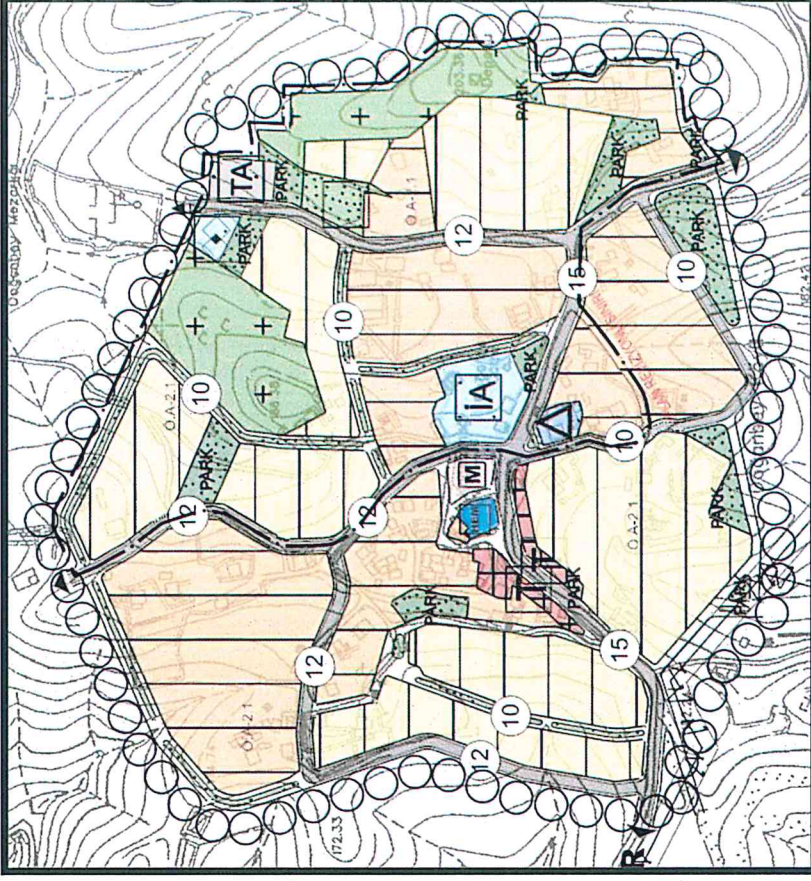
Hazırlanan plan revizyonları ile birlikte; mevcut öneri plan kararları aşağıdaki görsellerde sunulmuştur.

(Handwritten signature)

Şekil 8 Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

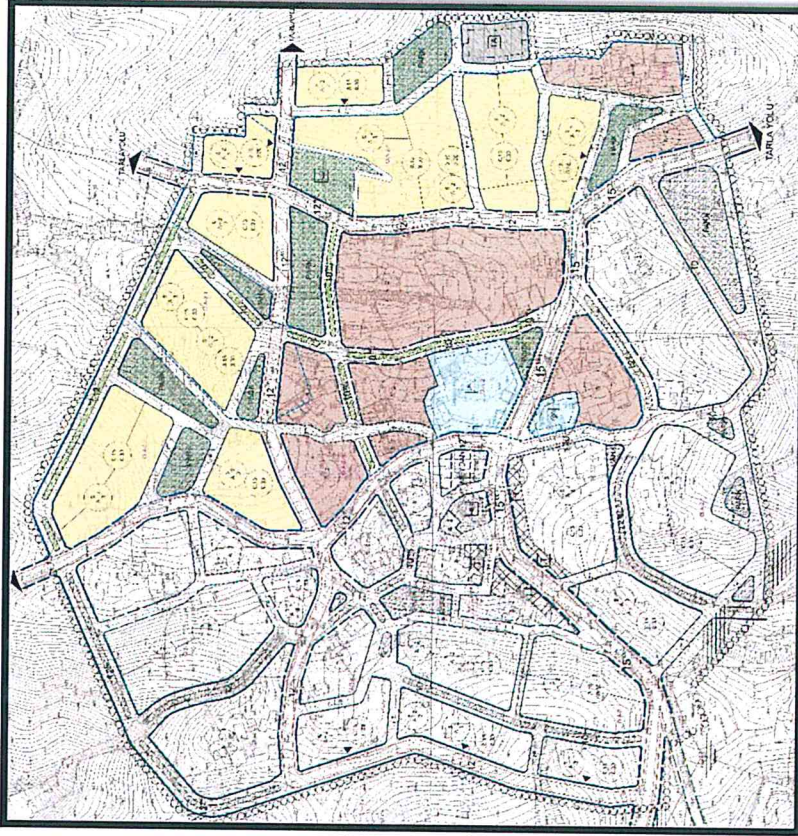


Şekil 9 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

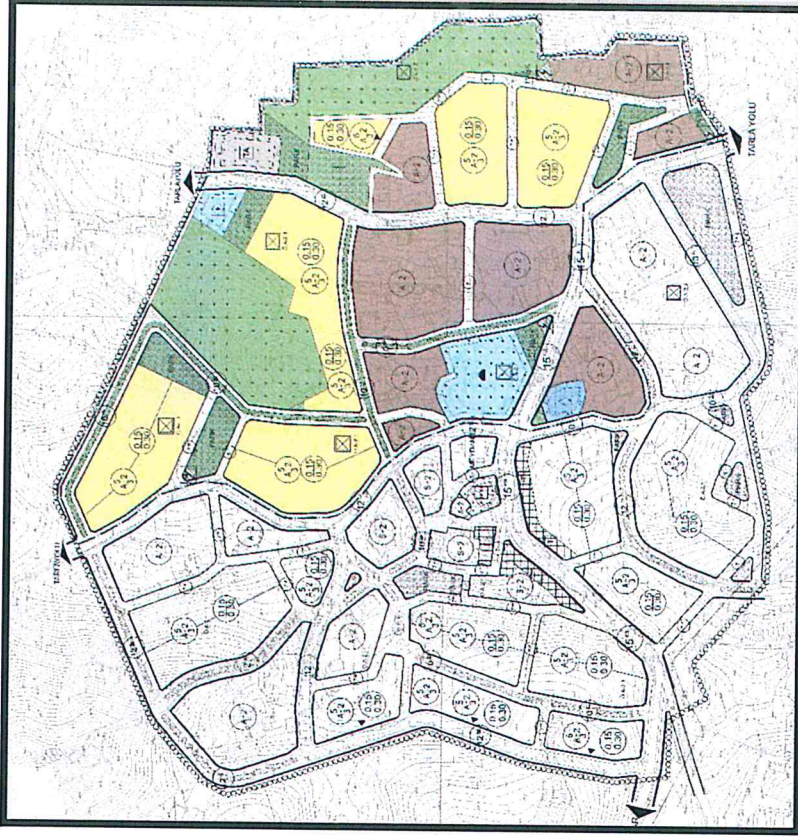


İZMİR İLİ SEFERİHİSAR İLÇESİ
DOĞANBEY TERMAL TURİZM MERKEZİ - DOĞANBEY MAHALLESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

Şekil 10 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 11 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Kaydı Oluşturan: GÜLDEM ÇINAR (Seferihisar Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	116914691
İl/İlçe:	İZMİR/SEFERİHİSAR
Kurum Adı:	Seferihisar
Mahalle/Köy Adı:	ATATÜRK Mah.
Mevkii:	Köycivanı
Cilt/Sayfa No:	3/256
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	5636/7
AT Yüzölçümü(m2):	91039.01
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Hali Arazi

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İZMİR GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZISINA İSTİNADEN VASFI MERA OLARAK TASHİH EDİLECEKTİR) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7826174) İZMİR GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		

Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)	Seferihisar - 21-06-2023 14:39 - 8915	
-------	--	---	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
609285241	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	91039.01	91039.01	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 23-09-2021 12543	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TdowXIYW8Sb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kaydı Oluşturan: GÜLDEM ÇINAR (Seferihisar Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KOM	Ada/Parsel:	5636/9
Taşınmaz Kimlik No:	27076435	AT Yüzölçümü(m2):	14459.89
İl/İlçe:	İZMİR/SEFERİHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seferihisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ATATÜRK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10000/10007	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	OTLAK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Seferihisar - 02-01-2020 11:07 - 9	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
63321798	(SN:7789520) KAMU ORTA MALI VKN:	-	1/1	14459.89	14459.89	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 23-09-2021 12543	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -PYJNOePjIO- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kaydı Oluşturan: GÜLDEM ÇINAR (Seferihisar Belediye Başkanlığı)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	5636/58
Taşınmaz Kimlik No:	116914788	AT Yüzölçümü(m2):	51641.44
İl/İlçe:	İZMİR/SEFERİHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seferihisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ATATÜRK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köycüvarı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/306	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Ham Toprak

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İZMİR GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZISINA İSTİNADEN VASFI MERA OLARAK TASHİH EDİLECEKTİR) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7826174) İZMİR GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		

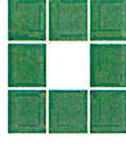
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)	Seferihisar - 21-06-2023 14:39 - 8915	
-------	--	---	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
609285938	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	1/1	51641.44	51641.44	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 23-09-2021 12543	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CA4KSXX-JFL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





TMMOB
Şehir Plancıları Odası

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 17.03.2025
Sayı : 06.25.677

İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **ÖZOK PLANLAMA İMAR MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **ÖZOK PLANLAMA İMAR MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ. 2025** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **İZMİR SEFERİHİSAR DOĞANBEY TERMAL TURİZM MERKEZİ (DOĞANBEY MAHALLESİ) 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı	: ÖZOK PLANLAMA İMAR MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.	
Tescil No	: 0641984	İlk Tescil Tarihi : 22.02.2018
Yetkili Serbest Şehirci	: GÖKHAN SÜLEYMAN ÖZOK	Tescil Yenileme Tarihi : 13.02.2025
Kayıtlı Olduğu Oda	: ŞPO	Sicil No : 490
Diploma Ünvanı (Lisans)	: ŞEHİR PLANCISI	Diploma No/Yılı : 17304/1983
Bitirdiği Üniversite	: ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA	
Büro Adresi	: 1314. CADDE NO:17/4 AŞAĞI ÖVEÇLER MAHALLESİ ÇANKAYA / ANKARA	



T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA



09.05.2019

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 14395429254
Adı Soyadı : GÖKHAN SÜLEYMAN ÖZOK
Baba Adı : MUSTAFA KEMAL
Anne Adı : SÜHEYLÂ
Dogum Tarihi : 16.06.1959
Program : ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE
PLANLAMA (İNGİLİZCE)
Diploma No : null
Diploma Notu : 2.11 / 4
Mezuniyet Tarihi : 14.07.1983
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Orta Doğu Teknik Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Gökhan Süleyman Özok yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 14395429254
Adı Soyadı : GÖKHAN SÜLEYMAN ÖZOK
Belge Grubu : A
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 23.11.2026

Yukarıda bilgileri verilen **14395429254** T.C. Kimlik No'lu **GÖKHAN SÜLEYMAN ÖZOK** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklünecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **A** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

