

İZMİR İLİ,
SEFERİHİSAR İLÇESİ,
CAMİKEBİR MAHALLESİ,
ESKİ 3391 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
İTİRAZLARA YÖNELİK

UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
(1/1.000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2025 .



İçindekiler

1. GİRİŞ	3
2. 03.06.2025 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	4
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	5
4. PLAN NOTU.....	9

Haritalar Listesi

Harita 1: 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	4
Harita 2: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -1	7
Harita 3: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -2	7
Harita 4: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -3	7
Harita 5: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -4	7
Harita 6: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -5	8
Harita 7: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -6	8
Harita 8: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -7	8
Harita 9: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -8	8

Tablolar Listesi

Tablo 1: 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	4
Tablo 2: 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Donatı Alanları Hesabı	4
Tablo 3: 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli UİP ile UİP Değişikliği Kıyaslaması.....	6
Tablo 4: 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği Nüfus Hesabı	6
Tablo 5: 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Donatı Alanları Hesabı	6

1. GİRİŞ

Devlet politikası olarak ülke genelinde dar ve orta gelirli vatandaşların konut edinebilmesi için Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresince sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına "Sosyal Konut Projesi" adı altında çalışmalar başlatılmıştır.

Söz konusu Proje bağlamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 03.06.2025 tarihli ve 12663983 sayılı yazısı ile İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi sınırları içerisinde bulunan mülkiyeti TOKİ'ye ait eski 3391 ada 1 parselde 2020 yılı sosyal konut projesi kapsamında inşaatı devam eden projelerin yanı sıra 2022 yılı 250.000 sosyal konut projesi kapsamında hazırlanan 1/25.000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 11. Maddesinin (c) bendi kapsamında değerlendirilmiş ve Bakanlık Makamınca uygun görülerek onaylandığı bildirilmiştir.

NİP-351092734 PİN numaralı 1/25.000 Ölçekli Nazım, NİP-351092735 PİN numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım ve UİP-351092736 PİN Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları ve plan açıklama raporları 17.06.2025- 16.07.2025 tarihleri arasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Bayraklı/İZMİR adresindeki ilan panosunda ve internet sayfasında eş zamanlı olarak İzmir Valiliğince (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir.

Askı süresi içinde GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'in 07.07.2025 tarihli ve 206446 sayılı yazısında;

"Şirketimizce yapılan incelemeler sonucunda; plan çalışması kapsamında öngörülen nüfus doğrultusunda ortaya çıkacak enerji talebini karşılamak adına mevcutta tesis edilmiş olan ve Şirketimiz yatırım planı kapsamında tesis edilen trafoların imar planına işlenmesi talep edilmektedir."

şeklinde itirazları bulunmakta olup itiraz dilekçesi ekinde iletilen alanların uygunluğu veya alternatif trafo alanı olması konusundaki etütler altyapı projesi kapsamında Başkanlığımızca değerlendirilmiştir. Bu bağlamda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın dar gelirli vatandaşlara yönelik yürütmüş olduğu sosyal konut projeleri kapsamında ilgili alanlara olan ihtiyaç gözetilerek 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde trafo alanlarının işlenmesi yönünde değişikliğe gidilmiştir.

Ayrıca DSİ Genel Müdürlüğü'nün 06.08.2025 tarih ve 6162003 sayılı itirazı kapsamında "Diğer Hükümler" başlıklı 4 no'lu plan notu üzerinde düzenleme yapılmıştır.

2. 03.06.2025 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından alınan 18.11.2022 tarih ve 2021/2029 E.-2022/1989 K. Sayılı karar sonucunda plansız kalan alan üzerinde kamu yatırımlarının aksamaması, kamu yararının yeniden tesis edilebilmesi, dar gelirli vatandaşların konut ediniminin sağlanabilmesi ve mahkeme kararındaki gerekçelerin yerine getirilebilmesi adına plan çalışmalarına başlanılmış, hazırlanan yeni planlar 03.06.2025 tarihinde onaylanmıştır. 17.06.2025- 16.07.2025 tarihleri arasında yürütülen askı sürecinde GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından trafo alanlarının konumlarına ilişkin olarak itiraz yapılmış ve itiraza yönelik olarak plan değişikliği çalışması yürütülmüştür.

Nazım İmar Planı Kararları gereğince Planlama Alanının optimum düzeyde nüfusu 5,651 kişi olarak hesaplanmış olup plan kararlarının uygulama imar planı ölçeğinde gösterilmesi sonrasında nüfus 5294 kişi olarak hesaplanmıştır.

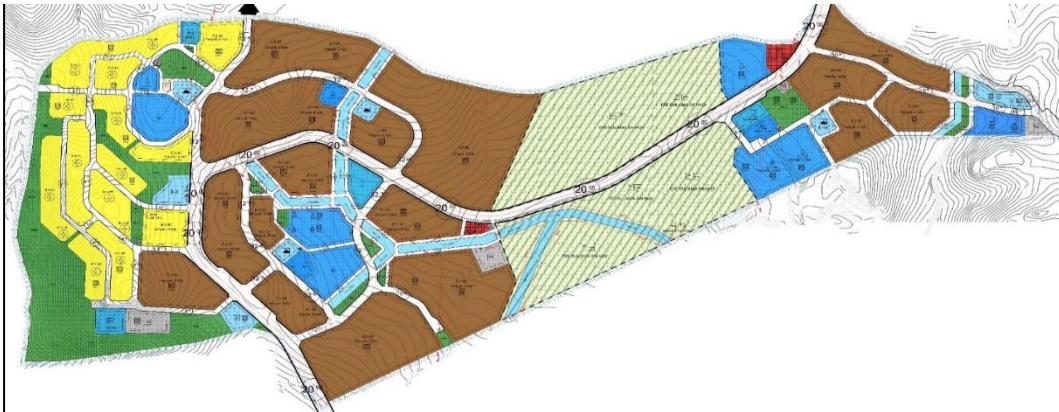
FONKSİYON	EMSAL	ALAN	EMSAL ALANI	KİŞİ BAŞI İNŞAAT (M ²)	NÜFUS
KONUT MESK 080	0.80	128,474.90	102,779.92	40.00	2,569
KONUT MESK 090	0.90	44,236.59	39,812.93	40.00	995
KONUT MESK 100	1.00	40,046.15	40,046.15	40.00	1,001
KONUT GEL 040	0.40	46,661.89	18,664.76	40.00	467
KONUT GEL 080	0.80	13,071.92	10,457.54	40.00	261
TOPLAM	-	259,419.53	201,303.76	40.00	5,294

Tablo 1: 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen nüfusa yönelik olarak donatı alanlarının durumuna bakıldığında, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan kişi başına düşen standartların üzerinde tayin edildikleri görülmektedir.

NÜFUS		STANDART		5,294		
FONKSİYON		KİŞİ BAŞI M ²	EN AZ ALAN TOPLAMI M ²	PLAN M ²	TOPLAM	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN
EĞİTİM	ANAOKULU	0.50	2,647.02	4,600.96	6,105.65	1.15
	ÖZEL ANAOKULU			1,504.69		
	İLKOKUL	2.00	10,588.06	10,653.87	10,653.87	2.01
	ORTAOKUL	2.00	10,588.06	12,011.65	12,011.65	2.27
	LİSE	2.00	10,588.06	6,250.11	12,611.78	2.38
	MESLEK LİSESİ	2.00	10,588.06	6,361.67		
TOPLAM		6.50	34,411.21	41,382.95	41,382.95	7.82
YEŞİL	PARK MEYDAN	10.00	52,940.32	54,306.62	54,540.80	10.30
DİNİ TESİS	CAMİ	0.50	2,647.02	4,742.78	4,742.78	0.90
SAĞLIK	ASM	1.50	7,941.05	4,626.16	8,180.67	1.55
	HASTANE			3,554.51		
	SOSYAL TESİS			2,039.15		
SOSYAL + KÜLTÜREL	KÜLTÜR	0.75	3,970.52	2,509.34	6,977.17	1.32
	ÖZEL SOSYAL TESİS			2,428.68		
	TRAFO			461.76		
TAY	TAY	1.00	5,294.03	6,123.57	6,585.33	1.24

Tablo 2: 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Donatı Alanları Hesabı



Harita 1: 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 03.06.2025 t.t.'li 1/25.000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 17.06.2025- 16.07.2025 tarihleri arasında bir ay süreyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ncü askıya çıkarılmış ve ilan edilmektedir. Söz konusu planlara yönelik askı süresi içerisinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. itirazda bulunmuştur.

Askı süresi içinde GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'in 07.07.2025 tarihli ve 206446 sayılı yazısında;

“Şirketimizce yapılan incelemeler sonucunda; plan çalışması kapsamında öngörülen nüfus doğrultusunda ortaya çıkacak enerji talebini karşılamak adına mevcutta tesis edilmiş olan ve Şirketimiz yatırım planı kapsamında tesis edilen trafoların imar planına işlenmesi talep edilmektedir.”

şeklinde itirazları bulunmakta olup itiraz dilekçesi ekinde iletilen alanların uygunluğu veya alternatif trafo alanı olması konusundaki etütler altyapı projesi kapsamında Başkanlığımızca değerlendirilmiştir. Bu bağlamda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın dar gelirli vatandaşlara yönelik yürütmüş olduğu sosyal konut projeleri kapsamında ilgili alanlara olan ihtiyaç gözetilerek 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde trafo alanlarının işlenmesi yönünde değişikliğe gidilmiştir.

Konut Alanlarına denk gelen GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin itiraz ekinde iletilen yeni “Trafo Alanları” 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na işlenmiş, GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin yatırım kararlarında olmayan 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan 5 adet “Trafo Alanı” da, “Anaokulu Alanı” ve “Park Alanı”na dönüştürülmüştür.

Plan değişikliği kapsamında konut alanlarında kısmi azalma, donatı alanlarında da kısmi artış olmuş olup 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yeni mekansal kararlar sonrasında nüfus azalış göstermiş ve 5291 kişiye gerilemiştir.

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, CAMİKEBİR MAHALLESİ, ESKİ 3391 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
İTİRAZLARA YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Fonksiyon Adı	03.06.2025 t.t.'li UİP Kararları (m ²)	UİP Değişikliği Kararları (m ²)	FARK
MESKUN KONUT A. (E=0.80)	128,474.90	128,418.29	- 56.61
MESKUN KONUT A. (E=0.90)	44,236.59	44,204.53	- 32.06
MESKUN KONUT A. (E=1.00)	40,046.15	39,999.69	- 46.46
GELİŞME KONUT A. (E=0.40)	46,661.89	46,661.89	-
GELİŞME KONUT A. (E=0.80)	13,071.92	13,071.92	-
TİCARET ALANI	2,510.44	2,510.44	-
PARK	54,306.62	54,452.84	146.22
MEYDAN	234.18	234.18	-
TARIM- YYA (DSIKORUMA)	102,730.80	102,730.80	-
SU YUZEYİ (KANAL)	20,052.02	20,052.02	-
ANAOKULU	4,600.96	4,717.40	116.44
OZEL ANAOKULU	1,504.69	1,504.69	-
ILKOKUL ALANI	10,653.87	10,653.87	-
ORTAOKUL ALANI	12,011.65	12,011.65	-
LİSE ALANI	6,250.11	6,250.11	-
TEKNİK OGRETİM-ML	6,361.67	6,361.67	-
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	4,626.16	4,626.16	-
HASTANE ALANI	3,554.51	3,554.51	-
CAMI ALANI	4,742.78	4,742.78	-
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2,509.34	2,509.34	-
TEKNİK ALTYAPI ALANI	6,121.35	6,121.35	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	3,340.47	3,340.47	-
TRAFO ALANI	461.76	302.35	-159.41
SOSYAL TESİS ALANI	2,039.15	2,039.15	-
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	2,428.68	2,428.68	-
YOL ALANI	91,293.57	91,325.45	31.88
TOPLAM ALAN	614,826.23	614,826.23	-

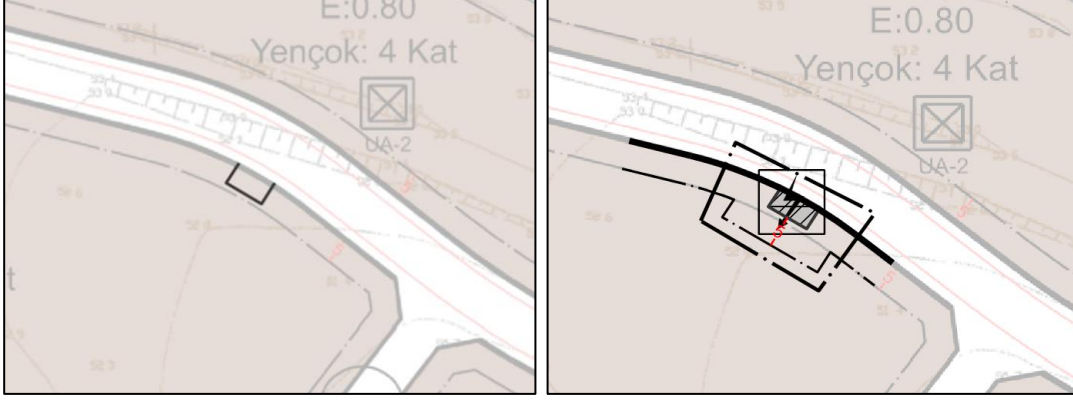
Tablo 3: 03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli UİP ile UİP Değişikliği Kıyaslaması

FONKSİYON	EMSAL	ALAN	EMSAL ALANI	KONUT ORANI	KİŞİ BAŞI İNŞAAT (M ²)	NÜFUS
KONUT MESK 080	0.80	128,418.29	102,734.63	100%	40.00	2,568
KONUT MESK 090	0.90	44,204.53	39,784.08	100%	40.00	995
KONUT MESK 100	1.00	39,999.69	39,999.69	100%	40.00	1,000
KONUT GEL 040	0.40	46,661.89	18,664.76	100%	40.00	467
KONUT GEL 080	0.80	13,071.92	10,457.54	100%	40.00	261
TOPLAM	-	259,284.40	201,183.16	-	40.00	5,291

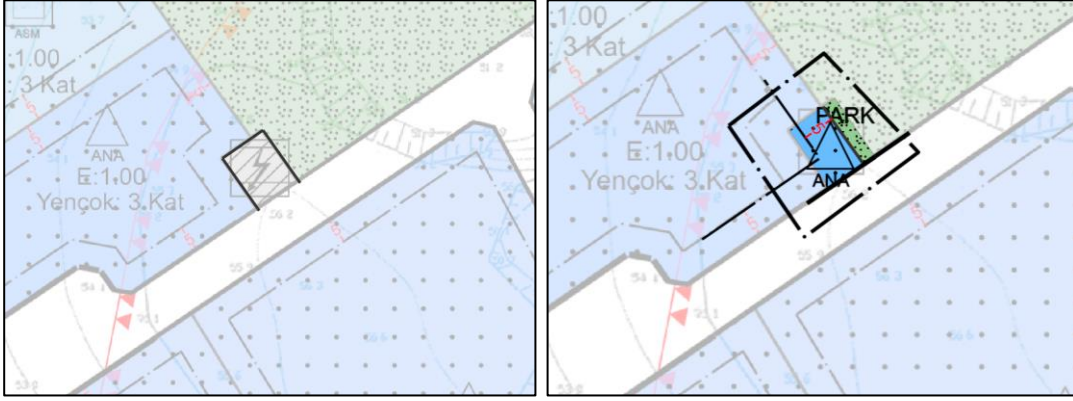
Tablo 4: 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği Nüfus Hesabı

NÜFUS		5,291				
FONKSİYON	STANDART KİŞİ BAŞI M2	N AZ ALAN TOPLAMI M	PLANLANAN			KİŞİ BAŞINA DÜŞEN
			PLAN M2	TOPLAM		
EĞİTİM	ANAOKULU	0.50	2,645.51	4,717.40	6,222.09	1.18
	OZEL ANAOKULU			1,504.69		
	İLKOKUL	2.00	10,582.03	10,653.87	10,653.87	2.01
	ORTAOKUL	2.00	10,582.03	12,011.65	12,011.65	2.27
	LİSE	2.00	10,582.03	6,250.11	12,611.78	2.38
	MESLEK LİSESİ			6,361.67		
TOPLAM	6.50	34,391.61	41,499.39	41,499.39		7.84
YEŞİL	PARK	10.00	52,910.17	54,452.84	54,687.02	10.34
	MEYDAN			234.18		
DİNİ TESİS	CAMI	0.50	2,645.51	4,742.78	4,742.78	0.90
SAĞLIK	ASM	1.50	7,936.53	4,626.16	8,180.67	1.55
	HASTANE			3,554.51		
SOSYAL + KÜLTÜREL	SOSYAL TESİS	0.75	3,968.26	2,039.15	6,977.17	1.32
	KÜLTÜR			2,509.34		
	ÖZEL SOSYAL TESİS			2,428.68		
TAY	TRAFO	1.00	5,291.02	302.35	6,423.70	1.21
	TAY			6,121.35		

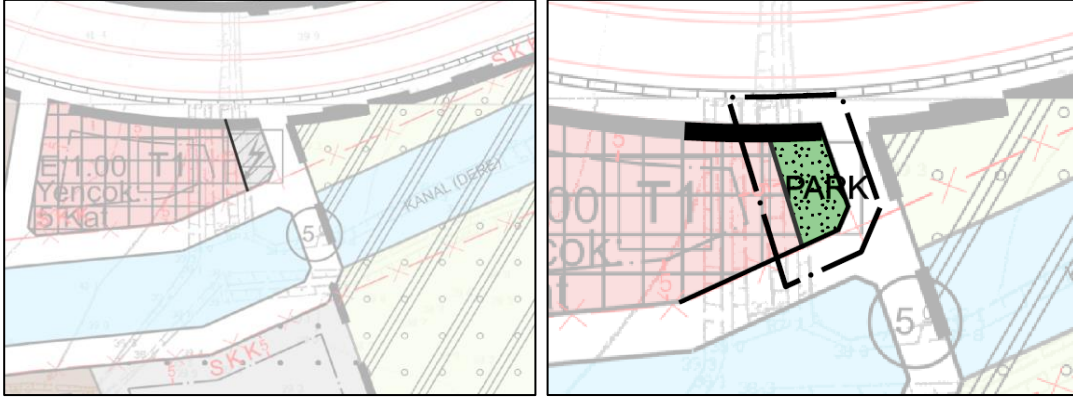
Tablo 5: 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Donatı Alanları Hesabı



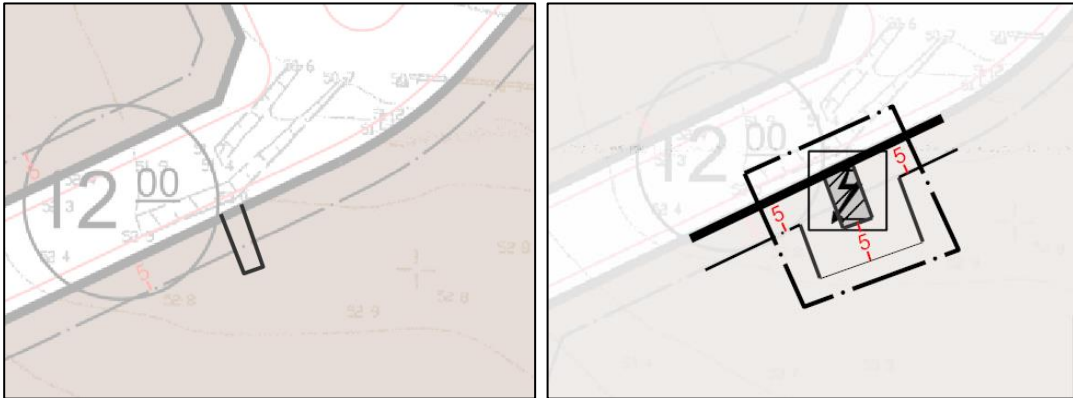
Harita 2: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ)-1



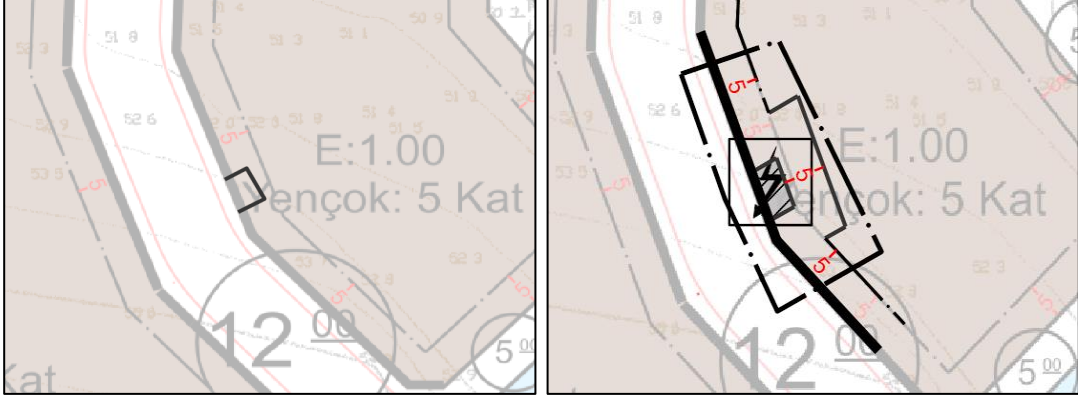
Harita 3: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -2



Harita 4: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -3



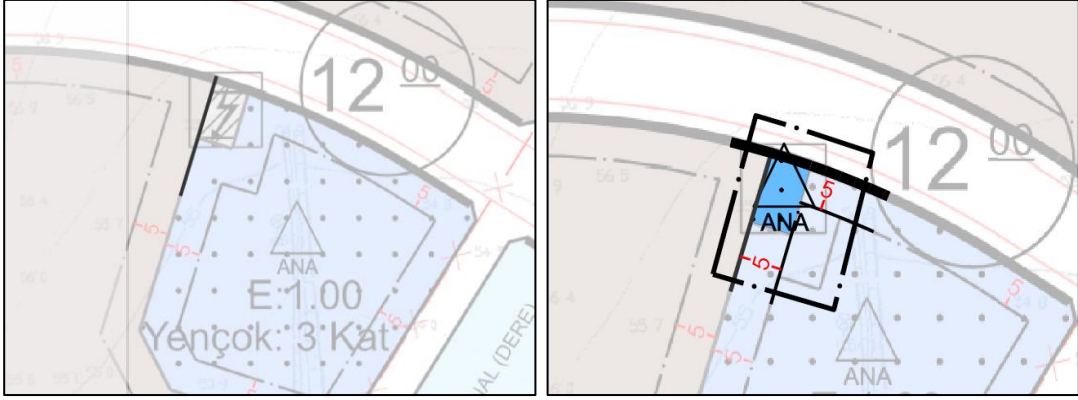
Harita 5: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -4



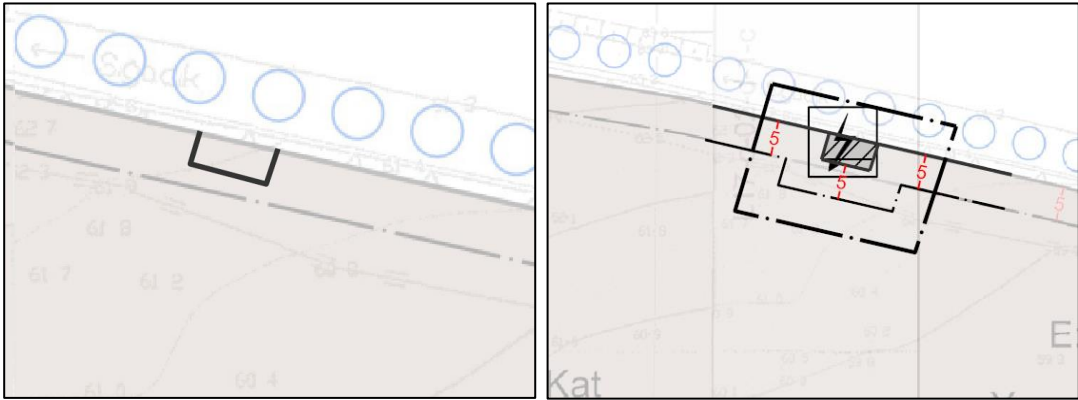
Harita 6: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -5



Harita 7: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -6



Harita 8: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -7



Harita 9: İtiraz Öncesi (sol) / Sonrası (sağ) -8

4. PLAN NOTU

03.06.2025 t.t.'li 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 17.06.2025-16.07.2025 tarihli arasında aksiya çıkarılmış, söz konusu planlara yönelik DSİ Genel Müdürlüğü'nün 06.08.2025 tarih ve 6162003 sayılı itirazı doğrultusunda "Diğer Hükümler" başlıklı;

4. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarihli ve 733512 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

Şeklindeki 4 no'lu plan notu;

4. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.08.2025 tarihli ve 6162003 sayılı yazısında belirtildiği üzere; planlama alanının bir kısmı Seferihisar Barajı Sulama Alanı içerisinde kalmakta olup içinden Y2-4-7 tersiyer boru hattı geçmektedir. İmar planında tarım alanı olarak gösterilen sulama alanı içinden geçen sulama boru hattı birinci derece yol güzergahı ile kesişmekte olup planlanan yolun projesinin ve inşaat çalışmalarının sulama boru hattına herhangi bir zarar vermeyecek ve boru hattında gerekli olduğunda yapılacak bakım-onarım çalışmalarını engellemeyecek şekilde planlanması gerekmekte olup DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 25.10.2018 tarihli ve 733512 sayılı yazısı ile 07.08.2025 tarihli ve 6162003 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

Şeklinde düzenlemeye gidilmiştir.