

SELÇUK-PAMUCAK

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE
ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)



2025



PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	1
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	6
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	7
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	7
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	7
2.2.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
2.2.2. İZMİR MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ	10
2.2.3. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
2.2.4. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	14
2.2.5. 08.02.2011 ONAY TARİHLİ SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	17
2.2.4. 08.02.2011 ONAY TARİHLİ SELÇUK-PAMUCAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	19
2.2.5. 08.02.2011 ONAY TARİHLİ SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE SELÇUK-PAMUCAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ	21
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	24
3.1. FİZİKSEL YAPI	24
3.1.1. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	25
3.1.2. JEOLojİ VE HİDROLOJİ	26
3.1.3. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS MİKROBOLGELEME ETÜT RAPORU	27
3.1.4. EĞİM ANALİZİ	35
3.1.5. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	37
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	39
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	39
3.4. TEKNİK ALTYAPI	40
3.4.1. ULAŞIM	40
3.5. ARAZİ KULLANIMI	43
3.6. SEKTÖREL YAPI	45
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR.....	45
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	46
3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	48

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.10. MÜLKİYET BİLGİSİ	50
3.12. FOTOĞRAFLAR	53
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	56
4.1. T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	56
4.2. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	56
4.3. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	57
4.4. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü	58
4.5. T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü	58
4.6. T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	58
4.7. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (Projeler Dairesi Başkanlığı-Kanal Proje Şube Müdürlüğü)	58
4.8. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü	61
4.9. T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	63
4.10. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 4. Bölge Müdürlüğü	63
4.11. T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü	64
4.12. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	64
4.13. T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	64
4.14. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.	65
4.15. T.C. Selçuk Kaymakamlığı, İlçe Jandarma Komutanlığı	65
4.16. T.C. İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	65
4.17. Mikrobölgeleme Etüt Raporu	65
5. SENTEZ	67
6. PLAN TEKLİFİ	69
6.1. PLANIN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI	69
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	71
6.3. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU	77
6.4. TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ	78
6.5. MEVCUT VE TEKLİF PLAN NOTLARI KARŞILAŞTIRMASI	81
EKLER	83

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Haritalar Listesi

Harita 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri	2
Harita 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri.....	2
Harita 3: 1/25.000 Ölçekli Açıklayıcı Bilgi Paftası	4
Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	5
Harita 5: Planlama Alanının İl ve İlçe Sınırlarındaki Yeri	6
Harita 6: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Harita 7: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı.....	9
Harita 8: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13
Harita 9: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı	14
Harita 10: 08.02.2011 Onay Tarihli Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	18
Harita 11: 08.02.2011 Onay Tarihli Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	20
Harita 12: İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Analizi	34
Harita 13: Planlama Alanı Eğim Analizi.....	36
Harita 14: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 05.11.2024 Tarihinde Onaylanan	38
Harita 15: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri.....	41
Harita 16: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	41
Harita 17: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	42
Harita 18: Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu	44
Harita 19: Planlama Alanındaki Özel Kanunlara Tabii Alanlar	47
Harita 20: Planlama Alanındaki Koruma Statüsü Bulunan Alanlar	49
Harita 21: Planlama Alanı Kadastro Haritası	51
Harita 22: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	52
Harita 23: Fotoğraf Paftası	53
Harita 24: Planlama Alanı Sentez Paftası.....	68
Harita 25: Teklif Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	73
Harita 26: Teklif Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	74
Harita 27: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararlarının Karşılaştırılması	75
Harita 28: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararlarının Karşılaştırılması	76
Harita 29: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları.....	81
Harita 30: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları.....	82

Tablolar Listesi

Tablo 1: İzmir İli Meteoroloji Verileri	26
Tablo 2: Küçük Menderes Havzası Korunan Alanlar	48
Tablo 3: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi.....	50
Tablo 4: 08.02.2011 Onaylı Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Teklif Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu	77

**SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Şekiller Listesi

Şekil 1: İmar Planı Değişikliğine Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası 66

Fotoğraflar Listesi

Fotoğraf 1: Alana Ait Çevresel Görüntüler-1 54

Fotoğraf 2: Alana Ait Çevresel Görüntüler-2 55

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii, Selçuk ve Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde, Ege Denizi kıyısında, kıyı kenar çizgisinin kara tarafında yer almaktadır. 1/5.000 ölçekli halihazır haritanın M18-B-06-B paftasında, 1/1.000 ölçekli halihazır haritanın M18-B-06-B-4-A, M18-B-06-B-4-B, M18-B-06-B-4-C ve M18-B-06-B-4-D paftalarında sınırları belirtilen 19.47 hektarlık alanı kapsamaktadır.

İzmir, Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nde yer alan bir şehirdir. Ege Denizi'ne kıyısı olan bu şehir, ülkenin en büyük üçüncü metropolü ve önemli bir liman kentidir. İzmir ili kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir il sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın il sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa il sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İçinde bulunduğu Ege Bölgesi'nin başlıca şehirleri İzmir, Aydın, Manisa, Muğla, Denizli, Kütahya, Uşak ve Afyonkarahisar'dır. Ege Bölgesi'nin dağları genellikle doğu-batı yönünde uzanır ve denize paralel dağ sıraları oluşturur. Aydın Dağları, Menteşe Dağları, Bozdağlar ve Kaz Dağları önemli dağ sıralarıdır. Dağlar arasındaki ovalar ve vadiler, bölgenin tarım alanlarının oluşmasında önemli rol oynar. Bölge, Türkiye'nin en verimli tarım ovalarından bazılarına sahiptir. Gediz Ovası, Büyük Menderes Ovası, Küçük Menderes Ovası ve Bakırçay Ovası, tarımsal üretim açısından öne çıkan bölgelerdir.

Planlama alanı İzmir ilinin güneyinde bulunan Selçuk ilçesi sınırlarında, ilçenin batısında denize kıyısı bulurken, doğusu ve güneydoğusu dağlık ve engebeli bir yapıya sahiptir.

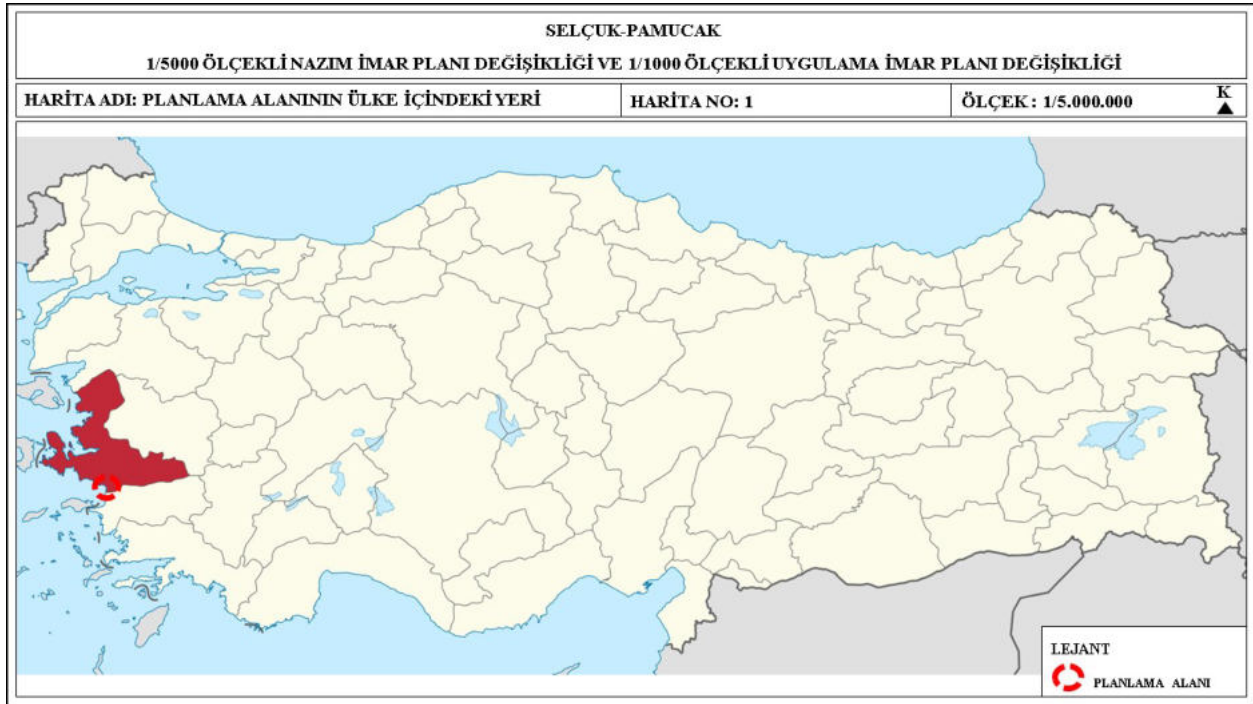
Selçuk İlçesine bağlı mahalleler 14 Mayıs Mahallesi, Acarlar Mahallesi, Barutçu Mahallesi, Belevi Mahallesi, Çamlık Mahallesi, Gökçealan Mahallesi, Havutçulu Mahallesi, İsabey Mahallesi, Sultaniye Mahallesi Şirince Mahallesi, Zafer Mahallesi, Zeytinköy Mahallesi, Selçuk Mahallesi ve Atatürk Mahallesi'dir. Planlama alanı, Pamucak Sahili olarak da bilinen mevkiinde, Atatürk ve Selçuk Mahallelerinde bulunmaktadır.

(Bkz. Harita 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri, Bkz. Harita 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri)

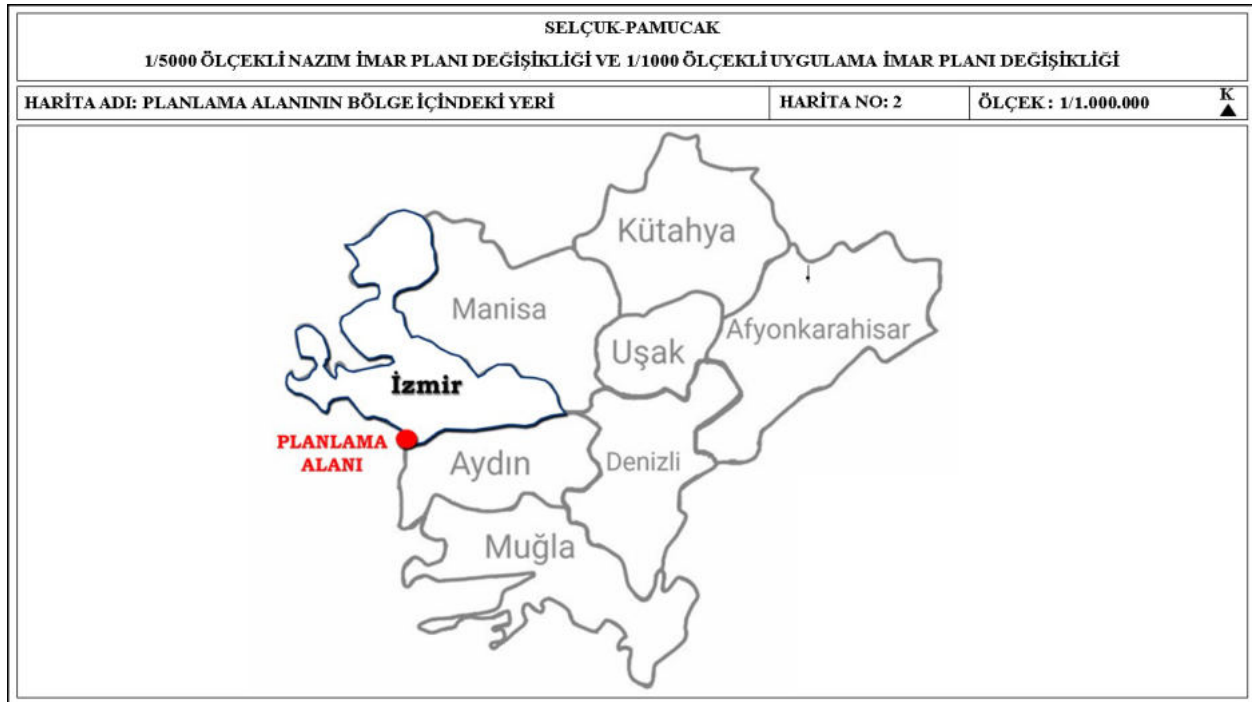
SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 1: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri



Harita 2: Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri

**SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanı, İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii, Selçuk ve Atatürk Mahalleleri, 1/25.000 ölçekli halihazır haritanın M18-b-1 paftasında, kıyı kenar çizgisinin kara tarafında 19.47 Ha alanda bulunmaktadır. Selçuk-Pamucak Mevkiinde bulunan planlama alanı, Selçuk İlçe Merkezine yaklaşık 8 km mesafede yer almaktadır. Alan içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, içerisinde doğu-batı yönünde kuru dere geçmektedir.

(Bkz. Harita 3: 1/25.000 Ölçekli Açıklayıcı Bilgi Paftası, Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

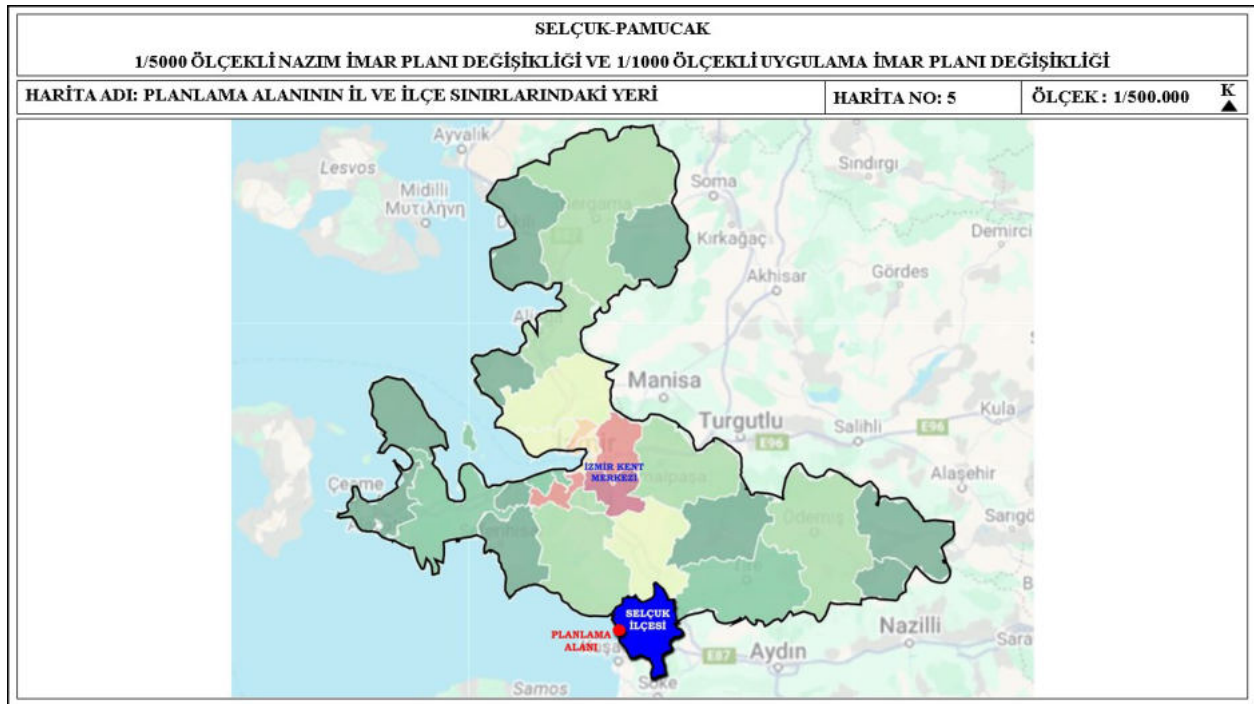
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Ege Bölgesinde yer alan İzmir ilinin, batısında Ege Denizi'ne kıyısı bulurken, doğusunda Manisa İli, güneyinde Aydın ili ve kuzeyinde Balıkesir ili yer almaktadır. Planlama alanı, İzmir ilinin güneyinde bulunan, Selçuk İlçesi sınırlarında yer almaktadır.

Selçuk İlçesi, 1943-1956 yılları arasında Kuşadası'na bağlı bir belediye iken 1957 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe olmuştur. İlçenin yüzölçümü 280 km²'dir. Selçuk ilçesi, İzmir şehir merkezine yaklaşık 75 kilometre uzaklıktadır. Kuzeyde Torbalı, batıda Menderes, güneyde Aydın iline bağlı Kuşadası ve doğuda Tire ilçeleriyle komşudur. Selçuk ilçesinin batısında Ege denizine kıyısı bulunur.

Planlama alanı, Selçuk İlçesi Pamucak Mevkii olarak da bilinen alanda, Selçuk ve Atatürk Mahallelerinde yer almaktadır.

(Bkz. Harita 5: Planlama Alanının İl ve İlçe Sınırlarındaki Yeri)



Harita 5: Planlama Alanının İl ve İlçe Sınırlarındaki Yeri

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

İzmir Selçuk Pamucak Turizm Merkezi 7 Aralık 1985 gün ve 85/10036 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “I Nolu Pamucak Turizm Merkezi” ve 18 Kasım 1987 gün ve 87/11608 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “I Nolu Pamucak Turizm Merkezi” olarak ilan edilmiştir.

İzmir Selçuk Pamucak Turizm Merkezi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Selçuk Pamucak Koruma Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığınca 12.04.2007 tarihinde onaylanmıştır.

07.12.1985 tarih ve 18951 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İzmir Selçuk Pamucak Turizm Merkezi kapsamında Danıştay 6. Dairesi'nin 30.12.2009 tarih ve sırası ile K:2009/13060 ve K:2009/13061 sayılı kararları doğrultusunda iptal edilen Kültür ve Turizm Bakanlığınca 12.04.2007 tarihinde onaylı 1/25000 ölçekli Selçuk Pamucak Turizm Merkezi Çevre Düzeni Planı ve Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, iptal gerekçeleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ilgi yazı ile 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi olarak yeniden hazırlanmıştır.

Selçuk Belediyesi tarafından hazırlanan “Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.08.2010 tarih ve 95/8 sayılı kararı doğrultusunda 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca 08.02.2011 tarihinde onaylanmıştır.

2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.2.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

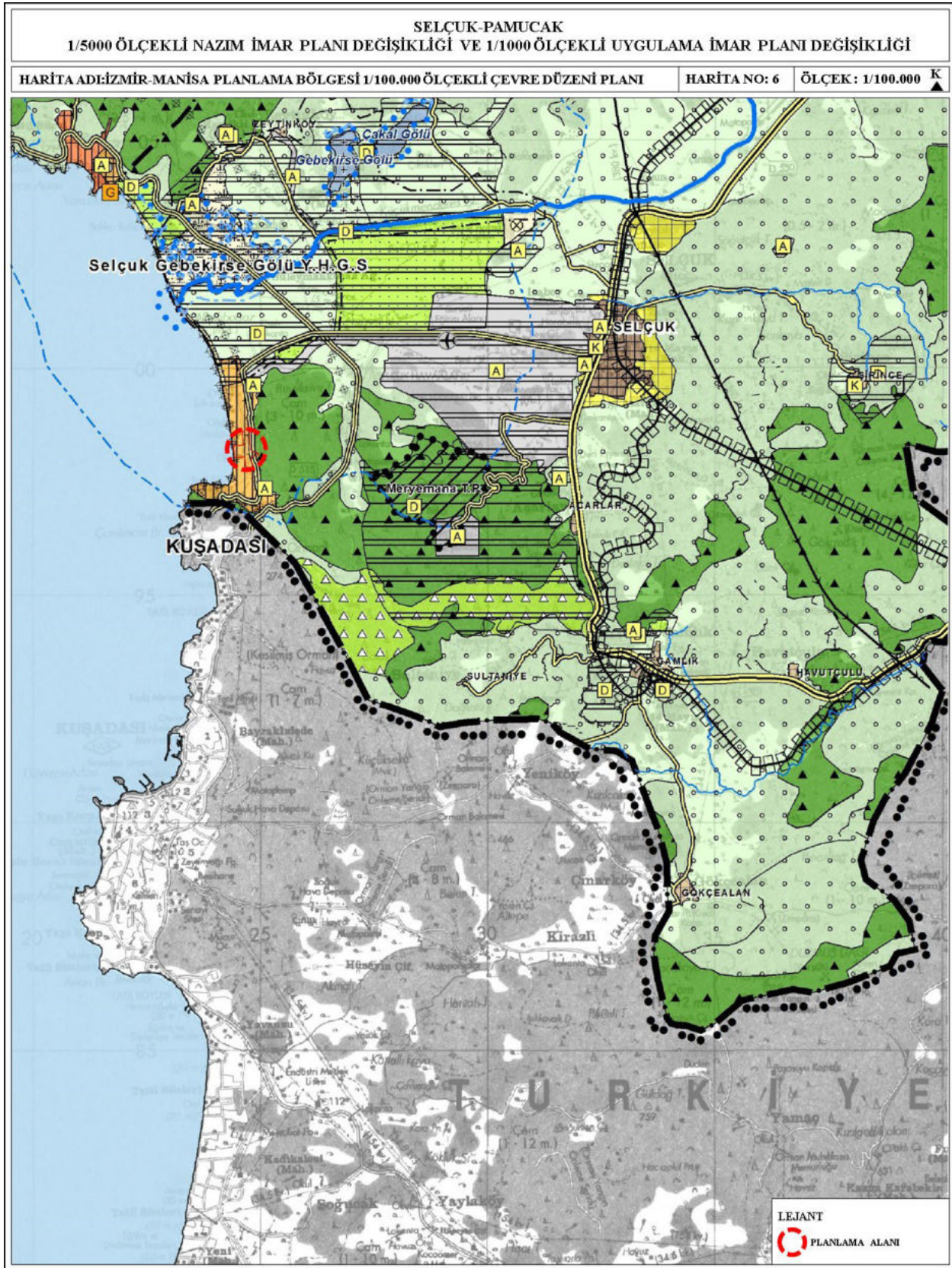
İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı karar ile onaylanmıştır. Planlama alanı çevre düzeni planında **M18** paftasında bulunmaktadır. Alan, “**Turizm Tesis Alanı**”, “**Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi**”, Küçük Menderes Deltası “**Sulak Alan Tampon Bölgesi**” sınırları içerisinde yer almakta olup, içerisinden kuzey-güney yönlü “1. Derece Yol” geçmektedir.

(Bkz. Harita 6: İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Harita 7: İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

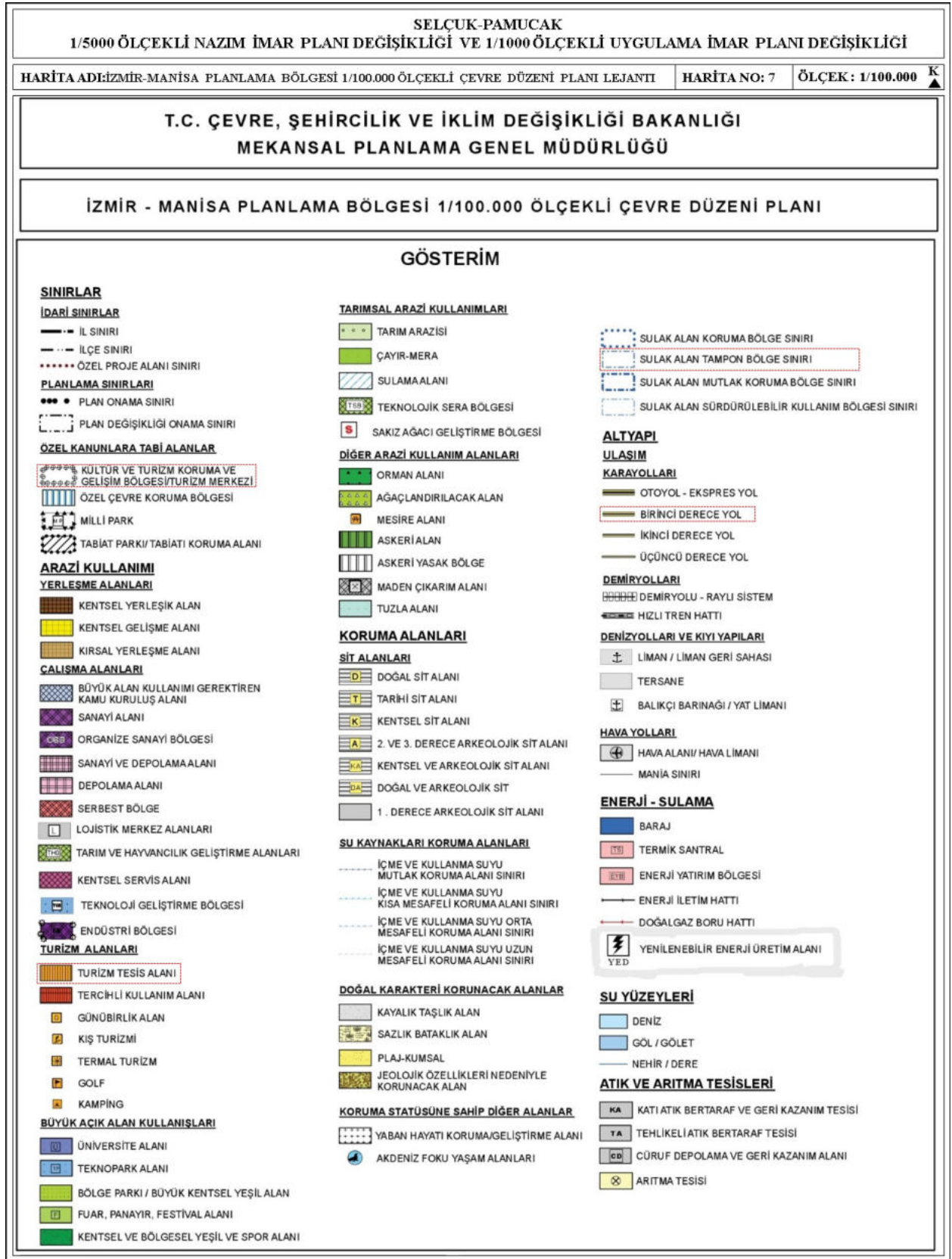


Harita 6: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 7: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

**2.2.2. İZMİR MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

2.2.2.1. TANIMLAR

KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ:

TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN YOĞUN OLARAK YER ALDIĞI VEYA TURİZM POTANSİYELİNİN YÜKSEK OLDUĞU YÖRELERİ KORUMAK, KULLANMAK, SEKTÖREL KALKINMAYI VE PLANLI GELİŞMEYİ SAĞLAMAK AMACIYLA DEĞERLENDİRMEK ÜZERE, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, SINIRLARI T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN BÖLGELERDİR

TURİZM MERKEZLERİ:

KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ İÇİNDE VEYA DIŞINDA, ÖNCELİKLE GELİŞTİRİLMESİ ÖNGÖRÜLEN; YERİ, MEVKİ VE SINIRLARI 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN, TURİZM HAREKETLERİ VE FAALİYETLERİ YÖNÜNDEN ÖNEM TAŞIYAN YERLER VEYA MERKEZLERDİR.

TURİZM TESİS ALANLARI:

TURİZM AMAÇLI TESİSLERİN VE BU TESİSLERİ TAMAMLAYICI NİTELİKTE UNSURLARININ YER ALDIĞI/ALACAĞI KULLANIM ALANLARIDIR.

SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ:

SULAK ALAN HAVZASININ COĞRAFİ DURUMU, TOPOGRAFİK ÖZELLİKLERİ VE ARAZİNİN MEVCUT KULLANIM DURUMUNA GÖRE; SULAK ALAN EKOSİSTEMİNİ KORUMAK MAKSADI İLE AYRILAN VE SULAK ALANIN SU TOPLAMA SINIRINI GEÇMEMEK VE TOPOĞRAFİK, COĞRAFİK OLARAK BİR SINIR DEĞERİ BULUNMAYAN DÜZ ALANLARDA, SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM BÖLGESİ, YOKSA HASSAS KORUMA BÖLGESİ SINIRINDAN İTİBAREN AZAMI 2.500M.'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE AYRILAN BÖLGELERDİR.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

2.2.2.2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ VE TURİZM MERKEZLERİ

-BU PLANLA BELİRLENEN ARAZİ KULLANIMLARINA UYGUN OLARAK 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA ONAYLANMIŞ VEYA ONAYLANACAK OLAN PLANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENECEKTİR.

TURİZM TESİS ALANLARI

-TURİZM TESİS ALANLARINDA, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMAYAPILACAKTIR.

-KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE TURİZM TESİSLERİ İÇİN YER AYRILABİLİR. BU KULLANIMLARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

-BU TESİSLERİN İMAR PLANLARI İLE MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR.

-TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

SULAK ALANLAR

-BU ALANLARDA SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARININ HAZIRLANMASI VE BU PLANA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ESASTIR. BU ALANLARDA SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARI HAZIRLANINCAYA KADAR, SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VE YAPILACAK TÜM UYGULAMALARDA ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. ULUSAL SULAK ALAN KOMİSYONU (USAK) TARAFINDAN ALANA İLİŞKİN YÖNETİM PLANININ OLUŞTURULMASI DURUMUNDA YÖNETİM PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR. RAMSAR ALANLARINDA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

-BU ALANLARDA YAPILACAK TÜM UYGULAMALARDA, T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

-SULAK ALAN NİTELİĞİNDE OLUP HENÜZ SULAK ALAN STATÜSÜ KAZANMAMIŞ ALANLAR KORUNACAKTIR.

-BU ALANLAR İÇİN HAZIRLANACAK SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARI TAMAMLANINCAYA KADAR, ALAN VE ÇEVRESİNDE HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA SULAK ALAN SINIRLARI İLE KORUMA BÖLGELERİNİN SINIRLARININ BELİRLENMESİ VE BU SINIRLARIN PLANLARDA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

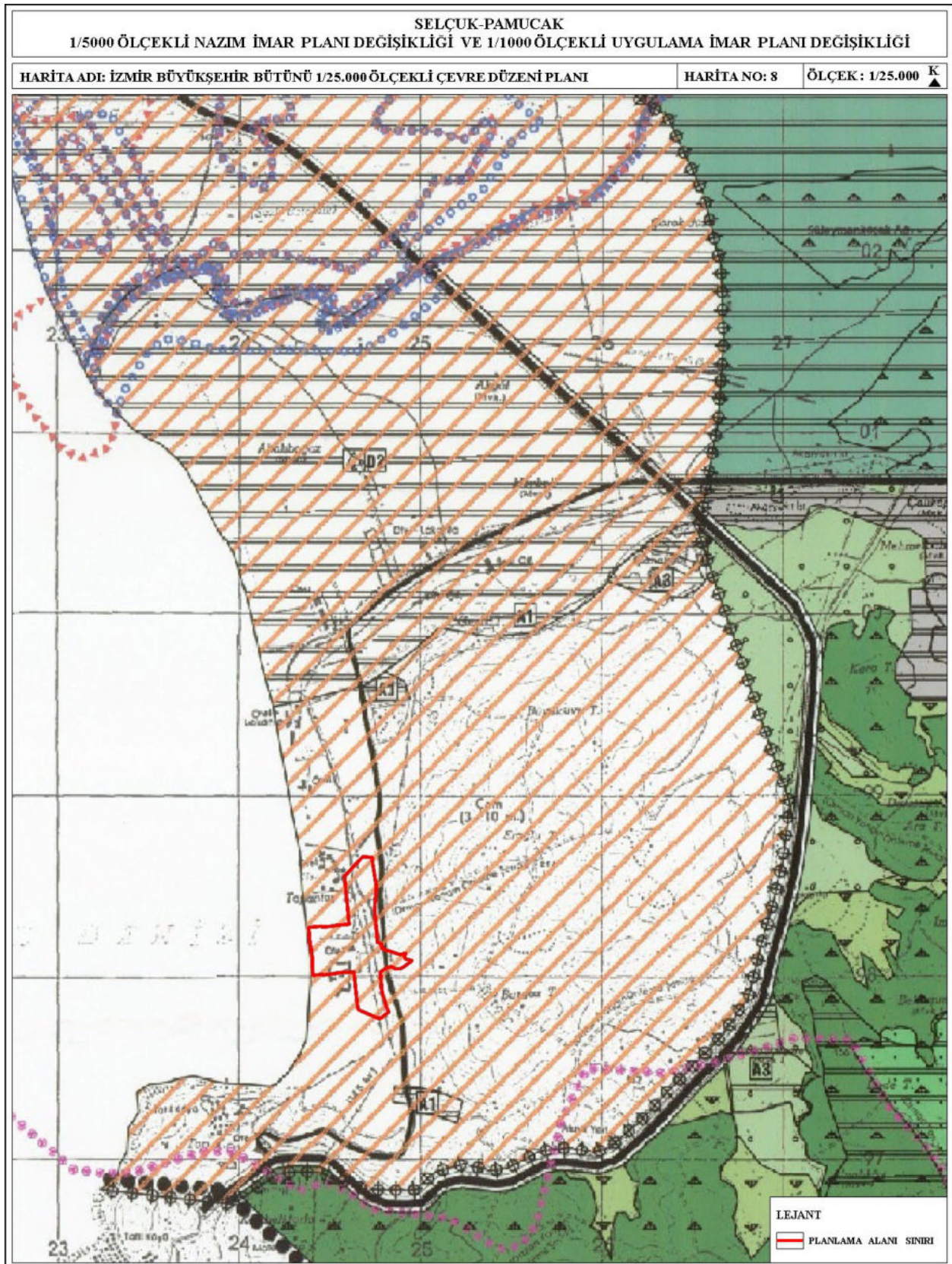
2.2.3. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12/09/2012 tarih ve 05.843 sayılı karar ile uygun görülerek, 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanmıştır. Planlama alanı çevre düzeni planında M18-b-1 paftasında bulunmaktadır. Alan, “Turizm Merkezi”, Küçük Menderes Deltası “Sulak Alan Tampon Bölgesi” sınırları içerisinde yer almakta olup, içerisinden kuzey-güney yönlü “1.Derece Yol” geçmektedir.

(Bkz. Harita 8: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Harita 9: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı)

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 8: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 9: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejanti

2.2.4. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ALAN HÜKÜMLERİ

2.2.4.1. TANIMLAR

TURİZM MERKEZİ ALANLARI: 2634/4957 SAYILI ‘TURİZMİ TEŞVİK KANUNU’ UYARINCA, BAKANLAR KURULU KARARIYLA İLAN EDİLEN/EDİLECEK ALANLARDIR.

TAMPON BÖLGE: SULAK ALAN HAVZASININ COĞRAFİ DURUMU, TOPOGRAFİK ÖZELLİKLERİ VE ARAZİNİN MEVCUT KULLANIM DURUMUNA GÖRE; SULAK ALAN EKOSİSTEMİNİ KORUMAK AMACI İLE AYRILAN, SU TOPLAMA HAVZA SINIRINI GEÇMEMEK VE SINIRLARI VARSA EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİNDEN, YOKSA SULAK ALAN BÖLGESİNDEN İTİBAREN 2500 METREDEN AZ OLMAMAK ÜZERE AYRILAN BÖLGEDİR.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

2.2.4.2. ÖZEL HÜKÜMLERİ

TURİZM ALANLARI:

TURİZM TESİS ALANLARI: TURİZM KULLANIMI AMAÇLI PLANLAMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. BU ALANDA TURİZME YÖNELİK TESİSLER İLE TAMAMLAYICI UNSURLAR YER ALABİLİR.

- BU ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ VE 4957/2634 SAYILI ‘TURİZMİ TEŞVİK KANUNU’ UYARINCA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN ‘TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK’ DE YER ALAN DİĞER TURİSTİK TESİSLER (TURİZM KOMPLEKSİ, SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSİ, OTEL VE KÜR MERKEZİ) YAPILABİLİR.

- DOĞU AKSINDAKİ YUKARI KIZILCA SINIRLARINDA BU PLANLA AYRILAN TURİZM ALANINDA; SADECE SPOR TURİZMİNE YÖNELİK TESİSLE YAPILACAKTIR. BU ALANDA SPOR TURİZMİNE YÖNELİK YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

- TURİZM TESİS ALANI OLARAK PLANLANAN ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ‘TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK’E UYGULUĞU ZORUNLUDUR.

- TURİZM TESİS ALANI OLARAK PLANLANMIŞ ALANLARDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE ‘TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ’ OLDUĞU YAZILACAK AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR. BU ALANDA YAPILAN TESİSLER KAT MÜLKİYETİNDE KONU EDİLEMEZ.

- TURİSTİK TESİS YAPILACAK ALANLARDA PİS SULAR İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRMEYEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ.

- BU ALANLARDA YER ALACAK GÜNÜBİRLİK VE KAMPİNG KULLANIM TESİSLERİ İÇİN GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI VE KAMPİNG KULLANIM ALANLARI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

- TURİZM TESİS ALANLARI İÇERİSİNDE; OTEL, MOTEL, PANSİYON, TATİL KÖYÜ, TERMAL TURİZM TESİSİ, SPOR TURİZM TESİSİ GİBİ TURİZM KULLANIM AMAÇLI PLANLANMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA TURİZME YÖNELİK TESİSLER İLE TAMAMLAYICI UNSURLAR YER ALABİLİR. YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

SULAK ALANLAR: PLAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN, DOĞAL YA DA YAPAY TÜM SULAK ALANLARDA VE BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK KORUMA BÖLGELERİNDE (MUTLAK KORUMA BÖLGESİ, SULAK ALAN BÖLGESİ, EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ VE TAMPON BÖLGE) SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARI’NIN HAZIRLANMASI VE BU PLANA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ESASTIR. BU ALANLARDA YÖNETİM PLANLARI HAZIRLANINCAYA DEK, ‘SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ’ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA BAKANLIK GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI, YÖNETMELİK UYARINCA BELİRLENECEK SINIRLARIN, PLANLARDA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR. SULAK ALANLARDA HİÇBİR AMAÇLA DOLDURMA YA DA KURUTMA YAPILAMAZ. KORUMA BÖLGELERİNDEN KUM ALINAMAZ, DOĞAL YAPIYI BOZACAK UYGULAMALARDA BULUNULAMAZ. GÜZELHİSAR ÇAYI DELTASI (ALİAĞA) İLE PLANDA GÖSTERİLEN DOĞAL YA DA YAPAY TÜM SULAK ALANLARDA (GÖL, GÖLET, BARAJ GÖLÜ, DELTA VE SAZLIK-BATAKLIK ALANLAR) VE ÇEVRESİNDE, SULAK ALANA ZARAR VERECEK, KURUMAYA YOL AÇACAK MÜDAHALELERDE BULUNULAMAZ, DOLGU YAPILAMAZ. BU ALANLARIN KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA SULAK ALAN VE KORUMA BÖLGELERİ ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI’NCA BELİRLENECEK, KESİNLEŞEN SINIRLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARA İŞLENECEKTİR.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

2.2.5. 08.02.2011 ONAY TARİHLİ SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Selçuk Belediyesi tarafından hazırlanan Selçuk-Pamucak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.08.2010 tarih ve 95/8 sayılı kararı doğrultusunda 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca 08.02.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı “Turizm Tesis Alanı, Yeşil Alan, Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Otopark” olarak planlanmıştır.

Turizm Tesis Alanlarında yapılaşma koşulları şu şekildedir:

Otel Alanlarında; Emsal= 0.45 ve Maksimum Kat Adeti 3 Kattır.

Diğer Turistik Tesislerde; Emsal= 0.25, Maksimum Kat Adeti 2 Kattır, 3000 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.

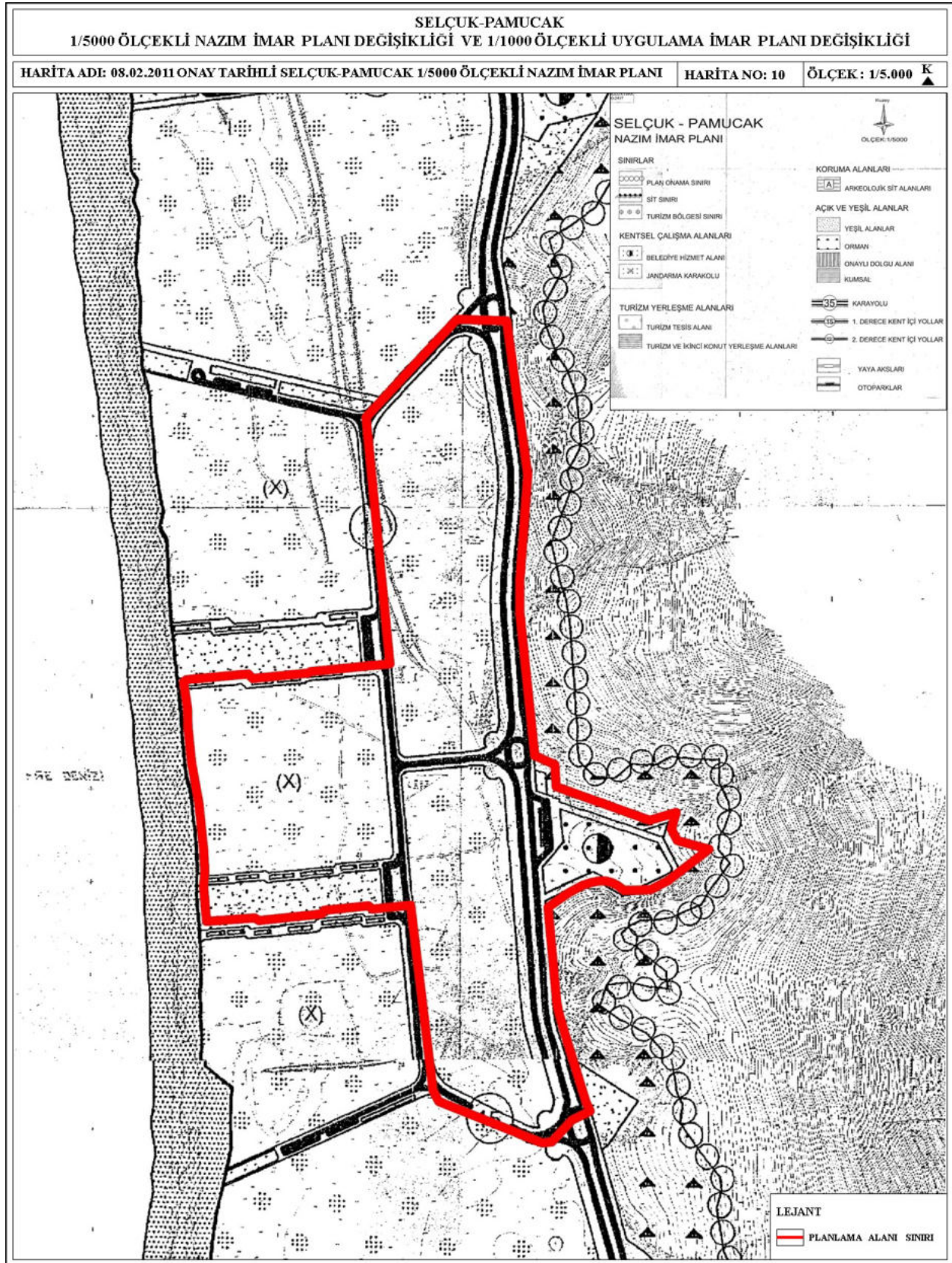
Belediye Hizmet Alanlarında yapılaşma koşulları; Emsal= 0.40 ve HMax=7.50 metre, 2 Kattır.

(Bkz. Harita 10: 08.02.2011 Onay Tarihli Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 10: 08.02.2011 Onay Tarihli Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

2.2.4. 08.02.2011 ONAY TARİHLİ SELÇUK-PAMUCAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının içerisinde yer aldığı, Selçuk Belediyesi tarafından hazırlanan Selçuk-Pamucak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.08.2010 tarih ve 95/8 sayılı kararı doğrultusunda 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca 08.02.2011 tarihinde onaylanmıştır.

Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda söz konusu planlama alanı “Turizm Tesis Alanı, Yeşil Alan, Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Otopark Alanı” olarak planlanmıştır.

Turizm Tesis Alanlarında yapılaşma koşulları şu şekildedir:

Otel Alanlarında; Emsal= 0.45 ve Maksimum Kat Adeti 3 Kattır.

Diğer Turistik Tesislerde; Emsal= 0.25, Maksimum Kat Adeti 2 Kattır, 3000 m²'den küçük parsel oluşturulamaz.

Belediye Hizmet Alanlarında yapılaşma koşulları; Emsal= 0.40 ve HMax=7.50 metre, 2 Kattır.

İmar Uygulaması

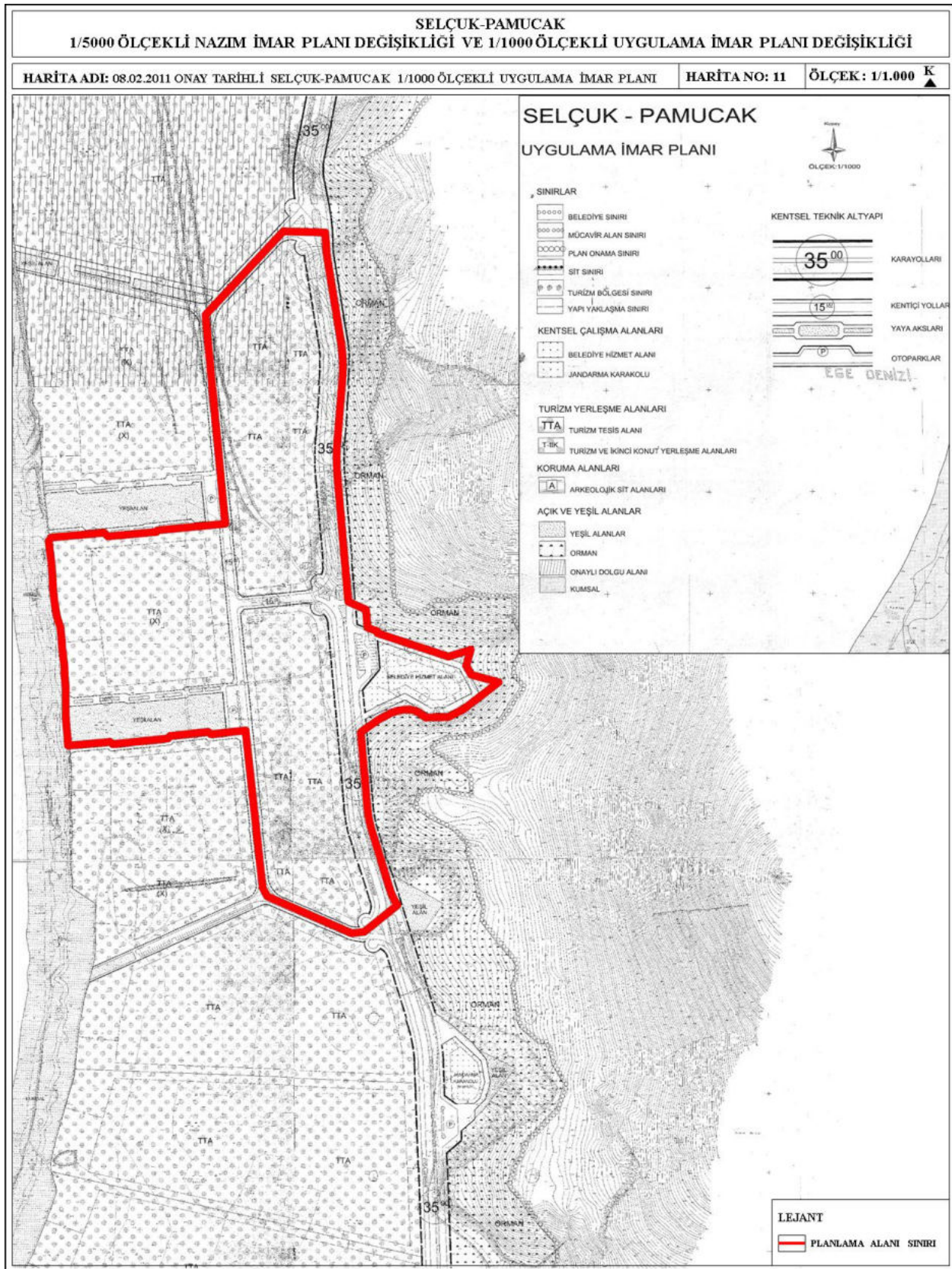
Planlama alanının içinde yer aldığı 09.07.1987 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanan imar planlarının 30.09.1987 tarih ve 1041 sayılı belediye meclis kararı ile 18. Madde imar uygulamasına ilişkin parselasyon planı 30.12.1987 tarih ve 1333 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

(Bkz. Harita 11: 08.02.2011 Onay Tarihli Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 11: 08.02.2011 Onay Tarihli Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

2.2.5. 08.02.2011 ONAY TARİHLİ SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE SELÇUK-PAMUCAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

2.1. TURİZM TESİS ALANLARI:

2.1.1. BU ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ, MOTEL, PANSİYON GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

2.1.2. TURİZM TESİS ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ‘‘TURİZM TESİSLERİ VE NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ’’ NE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ‘‘TURİZM YATIRIM BELGESİ’’ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

2.1.3. TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİNDE TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

2.1.4. TURİZM TESİS ALANI OLARAK PLANLANMIŞ VE İLGİLİ BAKANLIK VE İDARECE ONANMIŞ ALANLARDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR VE TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ YAZILACAKTIR.

2.1.5. TURİSTİK TESİSLERİN PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEZ.

2.1.6. TURİSTİK TESİS YAPI ADALARININ İÇİNDE ‘‘TURİZM TESİSLERİ VE NİTELİKLERİ YÖNETMELİĞİ’’ NE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL/YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.

2.1.7. TURİSTİK TESİSLERDE;

- YATAK KATLARI DÖŞEME ALTINA MİNİMUM 2.60 M. DİR.
- TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 1.80 M. DİR.
- TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.
- ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 3.50 M. DİR.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

- ASMA KAT, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. ASMA KAT İNŞAAT EMSALİNE DAHİLDİR.
- TURİSTİK TESİSLERDE YAPILABİLECEK OLAN VE TESİSLERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER, AÇIK TERASLAR, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SBİT OLMAYAN TESİSLER İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.
- PLANDA AKSİNE BİR DÜZENLEME YOKSA TÜM KONAKLAMA TESİS ALANLARINDA, ÖN, YAN VE ARKAS BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 10 METREDİR.
- BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İNŞAAT CEPHESİ VE İNŞAAT DERİNLİĞİ HERHANGİ BİR ÖLÇÜ İLE SINIRLI DEĞİLDİR.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA TOPLAMI 30 M² BÜYÜKLÜK VE 3.50 M YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA YAPILACAK DANIŞMA, GİRİŞ VE GÜVENLİK ÜNİTELERİ EMSALE DAHİLDİR. BU YAPILARDA ÇEKME MESAFELERİ SINIRLAMASI ARANMAZ.

- 3000 M² DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

3194 SAYILI İMAR KANUNU UYARINCA ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAYALI PARSELASYON YAPILMADAN VE İMAR PARSELLERİ OLUŞMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.1.8. TURİZM TESİS ALANLARINDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR.

- OTELLERDE; E=0.45, MAKSİMUM KAT ADEDİ 3 KATTIR.

- DİĞER TURİSTİK TESİSLERDE; E=0.25, MAKSİMUM KAT ADEDİ 2 KATTIR.

- Z LEJANTI VERİLEN TURİZM TESİSİ ALANLARINDA OTEL YAPILMASI HALİNDE E=0.25, MAKSİMUM KAT ADEDİ 3 KATTIR. TATİL KÖYÜ YAPILMASI HALİNDE E=0.25, MAKSİMUM KAT ADEDİ 2 KATTIR.

2.1.9. 12.02.2002 TARİHİ ONANLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ SEFERİHİSAR DİLEK YARIMADASI ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNİN 4.3. MADDESİ UYARINCA, LEJANTI VERİLEN TURİZM TESİS ALANLARINDA 14.06.2002 TARİHİNDE ONAYLANAN SELÇUK PAMUCAK KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONUNDAN ÖNCE YÜRÜLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

YAPILARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİN TÜKENMESİ VE/VEYA YENİ YAPI YAPILMASI HALİNDE BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.4. YEŞİL ALANLAR

- BU ALANLAR İÇERİSİNDE OYUN ALANI VB. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.
- BU ALANLARDA PİKNİK MASASI, ÇÖP BİDONU, OCAK, SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, SIZDIRMASIZ FOSSEPTİKLİ WC VEYA SEYYAR WC, DUŞ, AÇIK OTO PARK, BÜFE, KIR GAZİ NOSU, ÇAY BAHÇESİ, ÇEŞME VE SERBEST GEZİNTİ ALANI YAPILABİLİR.
- BU ALANIN DENİZ TARAFINA YAPILACAK İSKELELERİN KIYI İLE BİRLEŞTİĞİ NOKTADA KIYININ DOĞAL YAPISINI BOZUCU RIHTIM, YOL, DUVAR, TAHKİMAT, DOLGU VB. YAPILAMAZ. KUMSALIN NİTELİĞİNİ DEĞİŞTİRİCİ KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ.
- DENİZ DİBİNİ DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR FAALİYET YAPILAMAZ.
- DOĞAL KIYI ÇİZGİSİNİ DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR FAALİYETE İZİN VERİLEMEZ.
- 1/500 VE 1/200 ÖLÇEKLİ PLANKOTE ÜZERİNDE KENTSEL TASARIM UYGULAMA PROJELERİ HAZIRLANIP PROJELER SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2.5. BELEDİYE HİZMET ALANI

- BU ALANLARDA TRAFO, PTT, KARAKOL, BELEDİYE HİZMET ALANI, YÖNETİM MERKEZİ VE LOJMAN İÇERMEMEK KAYDIYLA TURİZME YÖNELİK EĞİTİM ALANLARI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E=0.40, HMAX:7.50 M (2 KATTIR) OLACAKTIR.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

İzmir ili, Ege Bölgesi'nde yer alan coğrafi özellikleriyle çeşitlilik gösteren bir yapıya sahiptir. Dağlık alanlar, ovalar, akarsular ve göller il sınırları içerisinde önemli bir yer kaplar. İzmir'in yüzey şekillerinin %60'ını dağlık alanlar oluşturur. Dağlar genellikle denize dik bir şekilde uzanır. Başlıca dağlar; Bozdağlar, Yamanlar Dağı, Madra Dağları ve Aydın Dağları'dır. Ayrıca topraklarının %22'si ovalardan oluşur. Bu ovalar ise; Gediz Ovası, Küçük Menderes Ovası ve Bakırçay Ovası'dır. İzmir'de Ege Denizi'ne ulaşan birkaç büyük akarsu bulunur. Bunlar: Gediz Nehri, Küçük Menderes Nehri ve Bakırçay Nehri'dir. İlde büyük göller bulunmaz, ancak küçük çaplı göller ve gölcükler mevcuttur: Gölcük (Bozdağlar'da), Karagöl (Yamanlar Dağı'nda) ve Belevi Gölü bu su kütlelerinden bazılarıdır. İzmir kıyılarında ise girintili bir yapı görülür. En büyük yarımada Karaburun Yarımadasıdır. Ayrıca İzmir Körfezi, Çandarlı Körfezi ve Sığacık Körfezi gibi birçok körfeze de sahiptir.

İzmir'in Selçuk ilçesi, Ege Bölgesi'nin güneyinde yer almakta olup, kuzeyinde Torbalı, doğusunda Tire, güneyinde Söke ilçeleri ile komşu bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 280 kilometrekare olup denizden ortalama yüksekliği 16 metredir. Selçuk ilçesi, genellikle dağlık ve dalgalı bir arazi yapısına sahiptir. Batıda Küçük Menderes Ovası, doğuda Aydın Dağları'na kadar uzanan coğrafi yapıya sahiptir. İlçenin toprakları, verimli tarım alanlarını içermekte olup büyük ölçüde alüvyonlu yapıya sahip olmaktadır.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.1.1. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

İzmir ilinde yaz mevsimi 3,2 ay uzunluğundadır. 7 Haziran tarihinde başlayıp, 13 Eylül tarihine kadar devam eder. Günlük ortalama en yüksek sıcaklık 30°C üzerindedir. İzmir bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 34°C iken en düşük sıcaklık 21°C düzeyindedir. İlde, ilkbahar ve sonbahar mevsimleri toplamda 4,9 ay uzunluğundadır. 13 Eylül-23 Kasım aralığı ile 23 Ocak-20 Mart aralığındaki zamanı kapsamaktadır. Kış mevsimi ise 3,9 ay uzunluğundadır. 23 Kasım tarihinde başlayıp 20 Mart tarihine kadar sürer. Günlük ortalama en yüksek sıcaklık 16°C altındadır. İzmir bölgesindeki en soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama en düşük sıcaklık 4°C iken en yüksek sıcaklık 12°C düzeyindedir.

İzmir ilinde aylık yağış miktarında önemli düzeyde mevsimsel varyasyonlar bulunmaktadır. Yılın yağmurlu dönemi, en az 13 milimetre miktarında, 8,6 ay boyunca 16 Eylül tarihinden 4 Haziran tarihine kadar sürmektedir. İzmir bölgesinde en yağmurlu ay Aralık olup, ortalama yağış 98 milimetre düzeyindedir. Yılın yağmursuz dönemi 4 Haziran tarihinden 16 Eylül tarihine kadar 3,4 ay boyunca sürmektedir. İzmir bölgesinde en az yağmurlu ay Temmuz olup, ortalama yağış 1 milimetre düzeyindedir. İzmir bölgesinde yıl boyunca baskın olan rüzgâr ise kuzey yönünden esmektedir.

İzmir'in bitki örtüsü, Akdeniz ikliminin etkisiyle oluşmuş, kuraklığa dayanıklı ağaçlar ve çalılardan oluşmaktadır. İlin doğal bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam ve selvi gibi ağaç türleri bulunmakta, ayrıca maki bitkileri oldukça yaygın olarak görülmektedir. Bunun yanı sıra zeytin ağaçları ve bağ-bahçe alanları da bitki örtüsüne önemli bir katkı sağlamaktadır.

İzmir'in Selçuk ilçesinde tipik Akdeniz iklimi görülmekte, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 17,5°C civarında olup yıllık yağış miktarı yaklaşık 700 mm olarak kaydedilmektedir.

Selçuk ilçesinde bitki örtüsü, başta maki ve zeytin ağaçları olmak üzere çeşitli bitki türlerinden oluşur. Maki bitkileri, sıcak ve kuru iklime uyum sağlamış çalı türleridir. Ayrıca, bölge tarımsal faaliyetler için elverişli olduğundan üzüm, narenciye ve sebze gibi tarım ürünleri de yaygındır. Bu zengin bitki örtüsü hem ekosistem hem de yerel ekonomiye katkı sağlar.

(Bkz. Tablo 1: İzmir İli Meteoroloji Verileri)

**SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 1: İzmir İli Meteoroloji Verileri

İZMİR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1938- 2023)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	8,8	9,6	11,7	15,9	20,8	25,4	28,0	27,7	23,8	19,0	14,3	10,6	18
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	12,4	13,7	16,3	20,9	26,1	30,7	33,3	33,0	29,2	24,1	18,7	14,1	22.7
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	5,8	6,2	7,7	11,2	15,5	19,9	22,5	22,4	18,7	14,7	10,8	7,6	13.6
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	4,3	5,2	6,4	8,0	9,8	11,6	12,3	11,9	10,1	7,6	5,6	4,2	8.1
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12,60	10,60	9,29	7,87	5,30	2,37	0,44	0,57	1,95	5,33	8,80	12,73	77.8
Aylık Toplam Yağış	134,8	102,4	75,3	46,0	31,1	13,1	4,1	6,6	15,3	44,1	93,4	145,9	712.1
Ölçüm Periyodu (1938- 2023)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	22,5	27,0	30,5	32,5	37,6	41,3	43,2	43,0	40,1	36,0	30,3	25,2	43.2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-8,2	-5,2	-3,8	0,6	4,3	9,5	15,4	11,5	10,0	3,6	-2,9	-4,7	-8.2

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2023

3.1.2. JEOLojİ VE HİDROLOJİ

İzmir Selçuk'taki Pamucak bölgesi, jeolojik olarak zengin bir yapıya sahiptir. Bu alan, genellikle tortul tabakalar hakimdir. Kıyı boyunca alüvyal ve alüvyonik birikintiler bulunurken, iç kısımlarda ise daha yaşlı jeolojik oluşumlar yer alır. Bu jeolojik çeşitlilik hem doğal güzellikler hem de tarım açısından önemli olan su kaynaklarının oluşmasına katkıda bulunur. Ayrıca, Selçuk'un tarihi kalıntıları ve antik yerleşimleri, bu jeolojik yapı üzerinde şekillenmiştir.

Pamucak Plajı'nın bulunduğu kıyı kesiminde, özellikle çakıl, kum ve silt gibi genç tortul malzemeler öne çıkar. Ayrıca, bölgedeki dağlık alanlar, kireçtaşı ve bazalt gibi volkanik ve metamorfik taşlarla karakterizedir. Pamucak bölgesinin hidrolojik yapısı, özellikle yer altı su kaynakları ve yüzey akıntılarıyla karakterizedir. Bölgedeki akarsular, dağlık alanlardan kaynaklanarak Ova'ya ulaşır ve tarım için önemli bir sulama kaynağı sağlar. Ayrıca, yer altı su seviyeleri, yağış rejimi ve yeraltı jeolojisiyle etkilenir. Pamucak, zengin tarımsal faaliyetler için sulama sistemleriyle desteklenen bir alan olup, bu da yerel ekonomiyi güçlendirir. Kıyı kesiminde, deniz suyu ve tatlı su kaynaklarının etkileşimi, ekosistem çeşitliliğini artırır.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.1.3. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

Planlama alanına ilişkin hazırlanan Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 'ne esas hazırlanan "İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii Selçuk ve Atatürk Mahallesi Sınırında Kalan 20.68 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" "T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 20.11.2024 tarihinde onaylanmıştır. İnceleme alanının tamamı **Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre; Kuvaterner yaşlı Alüvyon oluşturmaktadır. Alüvyonlar çoğunlukla gevşek tutturulmuş blok, çakıl, kum, silt, kil ardalıması şeklindedir. Yanal ve düşey yönde birbirine geçişli bu birimlerde çapraz tabakalı yapılar karakteristiktir. Karbonat çimentolu bazı kesimlerde yer yer sıkışmış tabakalar mevcuttur. Çimentolu kesimler muhtemelen eski alüvyonlara karşılık gelmektedir. Alüvyon kalınlıkları akarsuyun boyutu ve vadi tabanının çökme hızına göre değişiklik göstermektedir.

İnceleme alanında açılan 6 adet sondaj kuyularında üst seviyelerinde kahve renkli az çakıllı az kumlu siltli kil geçilmiş olup alt seviyelerde ise az çakıllı killi siltli kum geçilmiştir.

Ayrıca, inceleme alanında İzmir İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 25.10.2024 tarih ve 1124638 sayılı yazısında belirtildiği gibi Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre *Kuvaterner yaşlı Alüvyon* birimden oluşturmaktadır. İnceleme alanında Alüvyon birimde açılan sondaj kuyularında 3.50-6.0 m derinliğinde yer altı suyu gözlenmiştir.

İnceleme alanı düz bir topoğrafyaya sahip olup eğim değeri % 0-10 aralığında değişmektedir.

İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar neticesinde alanın jeolojisini oluşturan *Alüvyon zemin*, olarak belirlenmiştir.

Alüvyon Birim; üst seviyelerinde ince taneli zeminler, alt seviyelerde ise iri taneli zeminlerden olukmakta olup zemin grubu CL, SM olarak belirlenmiş olup "**sert-çok sert**" kıvamı, orta sıkışabilir ve orta-yüksek plastisiteli siltli kil" özelliğindedir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İnceleme alanında açılan kuyularda alüvyon birimden alınan UD numuneleri üzerinde konsolidasyon deneyi yapılmış olup birimin, elde edilen şişme yüzdesine (%0.89-1.07) göre şişme derecesi “*düşük-orta*”, şişme basıncı (10.76-13.51) değerlerine göre şişme derecesi ise “*düşük*” olarak bulunmuştur.

Alüvyon birimin şişme derecesi, ince tane oranına (%10.3-99.9) göre “*yüksek*”, LL (%26.9-69.5) değerine göre “*orta-yüksek*” ve PI (%1.60-39.5) değerine göre ise “*orta-yüksek*” olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanında Alüvyon Birimde hesaplanan oturma değerleri yer yer kabul edilebilir oturma sınırları üzerinde kalmaktadır. Bu durum yapılacak temel zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmelidir.

Sıvılaşma analizi, JMO tarafından hazırlanan “*Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) İle Uyumlu Basitleştirilmiş Zemin Sıvılaşma Potansiyeli Analiz*” programı kullanılarak Iwasaki vd. (1982) göre sıvılaşma potansiyeli değeri “*çok yüksek-yüksek*”; Sönmez ve Gökçeoğlu (2005) göre sıvılaşma değeri ise “*orta*” olarak belirlenmiştir.

MTA heyelan envanteri haritasında da inceleme alanı ve yakın çevresinde gelişmiş heyelan vb. kütle hareketleri gözlenmemektedir.

Ancak, inceleme alanı sınırlarında eğim değerinin>%10 olduğu eğimli kesimlerde yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde stabilite problemleri ile karşılaşılabilinecektir. Ayrıca, eğimli alanlarda jeolojik birimlerin kırık ve çatlaklı yapıda olmasına bağlı olarak yapılacak derin kazılarda serbest ve eklemlili kaya blokları düşme, yuvarlanma, dökülme türü risk oluşturacağı dikkate alınmalıdır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik ve mikrotremor çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.1.3.1. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesi sınırında kalan, 1 adet 1/5000 ölçekli M18-B-06-B nolu halihazır harita ile 4 adet 1/1000 ölçekli M18-B-06-B-4-A, M18-B-06-B-4-B, M18-B-06-B-4-C, M18-B-06-B-4-D nolu halihazır haritalarda sınırları belirtilen 20.68 hektarlık alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında 6 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Jeofizik çalışmalar kapsamında; 5 profil boyunca MASW-KIRILMA ve 5 noktada Mikrotremör ölçümü yapılmıştır.
3. İnceleme alanı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış olan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “turizm tesis alanı” olarak planlanmıştır. Ayrıca, inceleme alanında daha önceden yapılmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmaktadır. İnceleme alanında yapılaşma bulunmamaktadır.

Ayrıca, inceleme alanında İzmir İl Afet Acil Durum Müdürlüğü’nün 25.10.2024 tarih ve 1124638 sayılı yazısına istinaden Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanı düz bir topoğrafyaya sahip olup eğim değeri % 0-10 aralığında değişmektedir.
5. İnceleme alanının jeolojisini yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre; Kuvaterner yaşlı Alüvyon birim oluşturmaktadır.
6. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan Kuvaterner yaşlı Alüvyon birime ait kahverenkli az çakıllı az kumlu siltli kil/ Az çakıllı killi siltli kum seviyeleri zemin olarak belirlenmiştir.

Alüvyon Birim; üst seviyelerinde ince taneli zeminler, alt seviyelerde ise iri taneli zeminlerden oluşmakta olup zemin grubu CL, SM olarak belirlenmiş olup “sert-çok sert” kıvamlı, orta sıkışabilir ve orta-yüksek plastisitel siltli kil” özelliğindedir.

İnceleme alanında açılan kuyularda alüvyon birimden alınan UD numuneleri üzerinde konsolidasyon deneyi yapılmış olup birimin, elde edilen şişme yüzdesine (%0.89-1.07) göre şişme derecesi (*Chen,1975*)’e göre “düşük-orta-yüksek”, şişme basıncı (10.76-13.51) değerlerine göre şişme derecesi ise “düşük” olarak bulunmuştur.

Alüvyon birimin şişme derecesi, ince tane oranına (%16.2-75.2) göre “yüksek”, LL (37.3-42.5) değerine göre “orta” ve PI (%19.2-21.4) değerine göre ise “orta-yüksek” olarak belirlenmiştir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İnceleme alanında Alüvyon Birimde hesaplanan oturma değerleri yer yer kabul edilebilir oturma sınırları üzerinde kalmaktadır. Bu durum yapılacak temel zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmelidir.

7. İnceleme alanında yapılan MASW- KIRILMA çalışmalarından elde edilen Vs30 değerleri; Alüvyon (Qal) 271-321 m/sn aralığındadır. İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma ölçümlerinden elde edilen Vs30 verileri “2019 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde tanımlanan yerel zemin sınıfı tablosu”na göre değerlendirildiğinde zemin; “ZD” tanım aralığına girmektedir.

İnceleme alanında yapılan mikrotermör ölçümlerinden elde edilen zemin büyütme(H/V) değerleri; 4.02-4.95 aralığında olup tehlike düzeyi C (YÜKSEK)’tir.Baskın periyot değerlerine (T0) göre tehlike düzeyleri; C(Yüksek) olarak değerlendirilmiştir.

8. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında 3.50-6.00 m aralığında yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanı dahilinde kalan ve mevsimsel akış gösteren kuru dereler bulunmaktadır.
9. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan **‘Türkiye Deprem Tehlike Haritası’** baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Bina Deprem Yönetmelik”** esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
10. Sıvılaşma analizi, JMO tarafından hazırlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) İle Uyumlu Basitleştirilmiş Zemin Sıvılaşma Potansiyeli Analiz” programı kullanılarak Iwasaki vd. (1982) göre sıvılaşma potansiyeli değeri “çok yüksek-yüksek”; Sönmez ve Gökçeoğlu (2005) göre sıvılaşma değeri ise “orta” olarak belirlenmiştir.
11. İnceleme alanında kaya düşmesi türü kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ayrıca MTA heyelan envanteri haritasında da inceleme alanı ve yakın çevresinde gelişmiş heyelan vb. kütle hareketleri gözlenmemektedir. İnceleme alanı sınırlarında eğim değerinin>%10 olduğu eğimli kesimlerde yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde stabilite problemleri beklenebilecektir. Ayrıca, jeolojisini kireçtaşlarının oluşturduğu eğimli alanlarda jeolojik birimlerin kırık ve çatlaklı yapıda olmasına bağlı olarak yapılacak derin kazılarda serbest ve eklemlili kaya blokları düşme, yuvarlanma, dökülme türü risk oluşturacağı mutlaka dikkate alınmalıdır.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

12. İnceleme alanında bulunan mevsimsel akış gösteren derelerin yağışlı dönemlerde taşkın riskine karşın planlama öncesi ***güncel DSİ görüşü alınmalı ve alınacak görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.***
13. İnceleme alanı sınırlarında çökme-tasman, tıbbi jeoloji, tsunami vb. doğal afet tehlikeleri gözlenmemiştir.
14. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik ve mikrotremor çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından ***Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar*** olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Jeolojisini *Kuaterner yaşlı Alüvyon (Qal)* birimin oluşturduğu ve eğim değerinin % 0-10 aralığında kaldığı inceleme alanı, ***Önemli Alan-5.1*** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda zeminlerin ***şişme derecesi orta-yüksek-çok yüksek olup “sert-çok sert” kıvamlı, orta-yüksek sıkışabilir, kuru dayanımı “orta” ve orta-yüksek plastisiteli siltli kil*** özelliğindedir. Sıvılaşma analizi, JMO tarafından hazırlanan “*Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) İle Uyumlu Basitleştirilmiş Zemin Sıvılaşma Potansiyeli Analiz*” programı kullanılarak Iwasaki vd. (1982) göre sıvılaşma potansiyeli değeri “yüksek-çok yüksek”; Sönmez ve Gökçeoğlu (2005) göre sıvılaşma değeri ise “orta” olarak belirlenmiştir. Şişme, oturma, taşıma gücü ve sıkışabilirlik gibi mühendislik sorunlarının alınabilecek önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ***önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar*** olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında ***ÖA-5.1.*** simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- ✓ *Kuaterner yaşlı Alüvyon (Qal)* birimlerinde (Chen,1975)’e göre şişme derecesi “düşük-orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ *Kuaterner yaşlı Alüvyon (Qal)* birimlerinde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

- ✓ *Kuaterner yaşlı Alüvyon (Qal)* birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- ✓ Bu alanda açılan sondaj kuyularında sıvılaşma analizleri yapılmış ve orta-yüksek-çok yüksek sıvılaşma riski belirlenmiştir. Sıvılaşma ve sıvılaşmaya bağlı gelişebilecek zemin deformasyonlarına ilişkin gerekli mühendislik değerlendirmeleri yapılarak yapı zemin etkileşiminin gerektirdiği önlem projeleri uygulanmalıdır. Parsel bazlı zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli doğacak problemlere göre zemin iyileştirme yapılmalı ve uygulanmalıdır.
- ✓ Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- ✓ Lokal olarak görülen dolguların kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı ya da taşıtılmalıdır.
- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- ✓ İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- ✓ Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- ✓ Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- ✓ Bu alanlar kıyaya yaklaştıkça sığlaşan yer altı su seviyesi ve kıyı sınırına yakın kesimlerde deniz girişimi sonucu yer altı suyunda yoğun tuzluluk yaşanacak alanlar olduğundan gerek inşaat kazılarında kazı güvenliği gerekse yapı temellerinin güvenliği açısından yer altı suyu koşullarının irdelenmesini gerekli kılmaktadır. Dolayısıyla inceleme alanında yapılaşma

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

öncesi, temel altı ve çevre drenajı ve izolasyon sistemleri yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

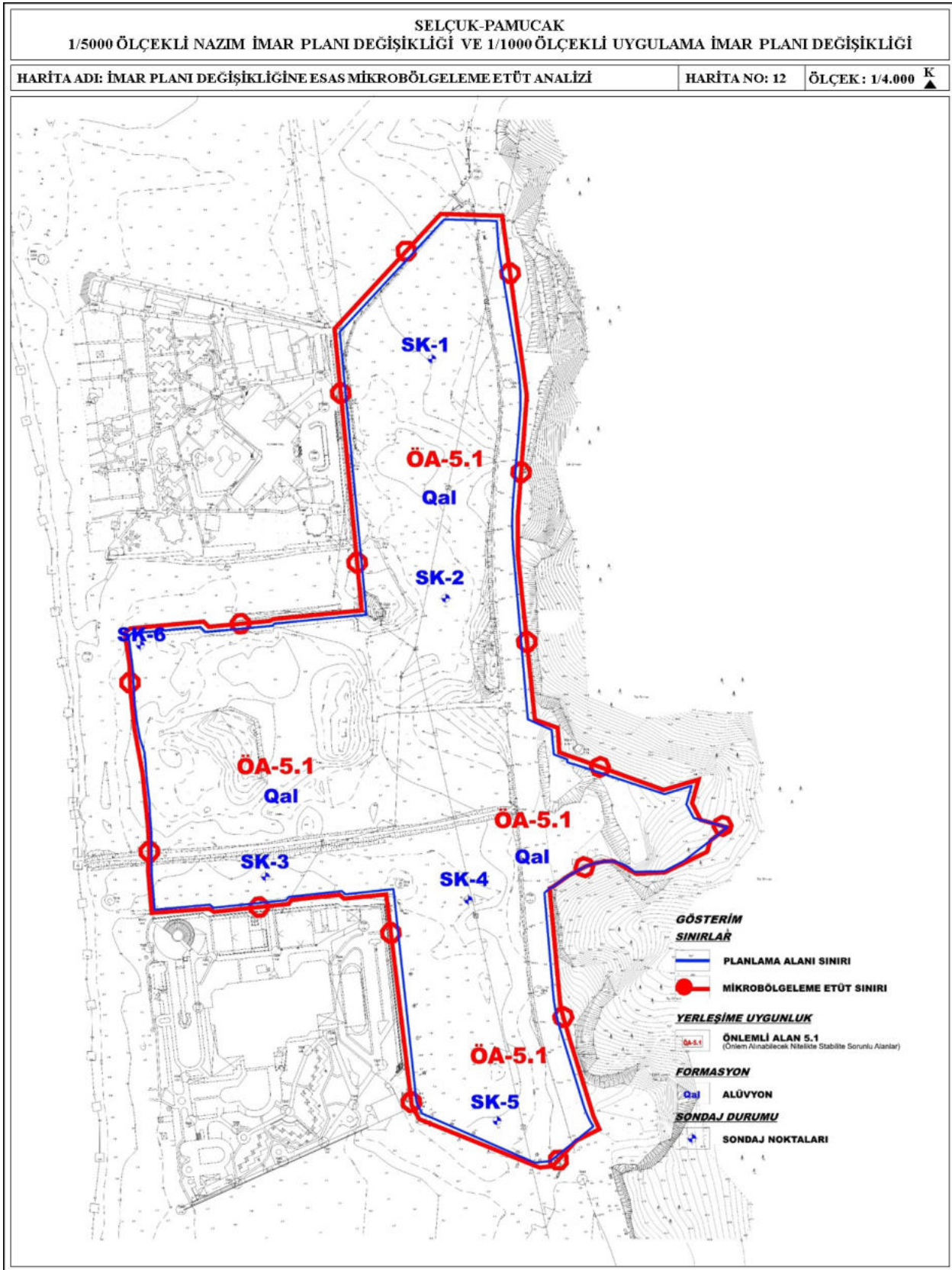
- ✓ Yapı temelleri *Kuaterner yaşlı Alüvyon (Qal)* birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- ✓ İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik ***planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.***
- ✓ Tüm alt yapı donanımlarının (elektirik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- ✓ Her türlü yapılaşmada “***Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik***” ve “***Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği***” hükümlerine uyulmalıdır.
- ✓ Bu rapor; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesi sınırında kalan, 1 adet 1/5000 ölçekli M18-B-06-B nolu halihazır harita ile 4 adet 1/1000 ölçekli M18-B-06-B-4-A, M18-B-06-B-4-B, M18-B-06-B-4-C, M18-B-06-B-4-D nolu halihazır haritalarda sınırları belirtilen 20.68 hektarlık alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporu olup olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

(Bkz. Harita 12: İmar Planına Esas Mükrobölgeleme Etüt Analizi)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 12: İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Analizi

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.1.4. EĞİM ANALİZİ

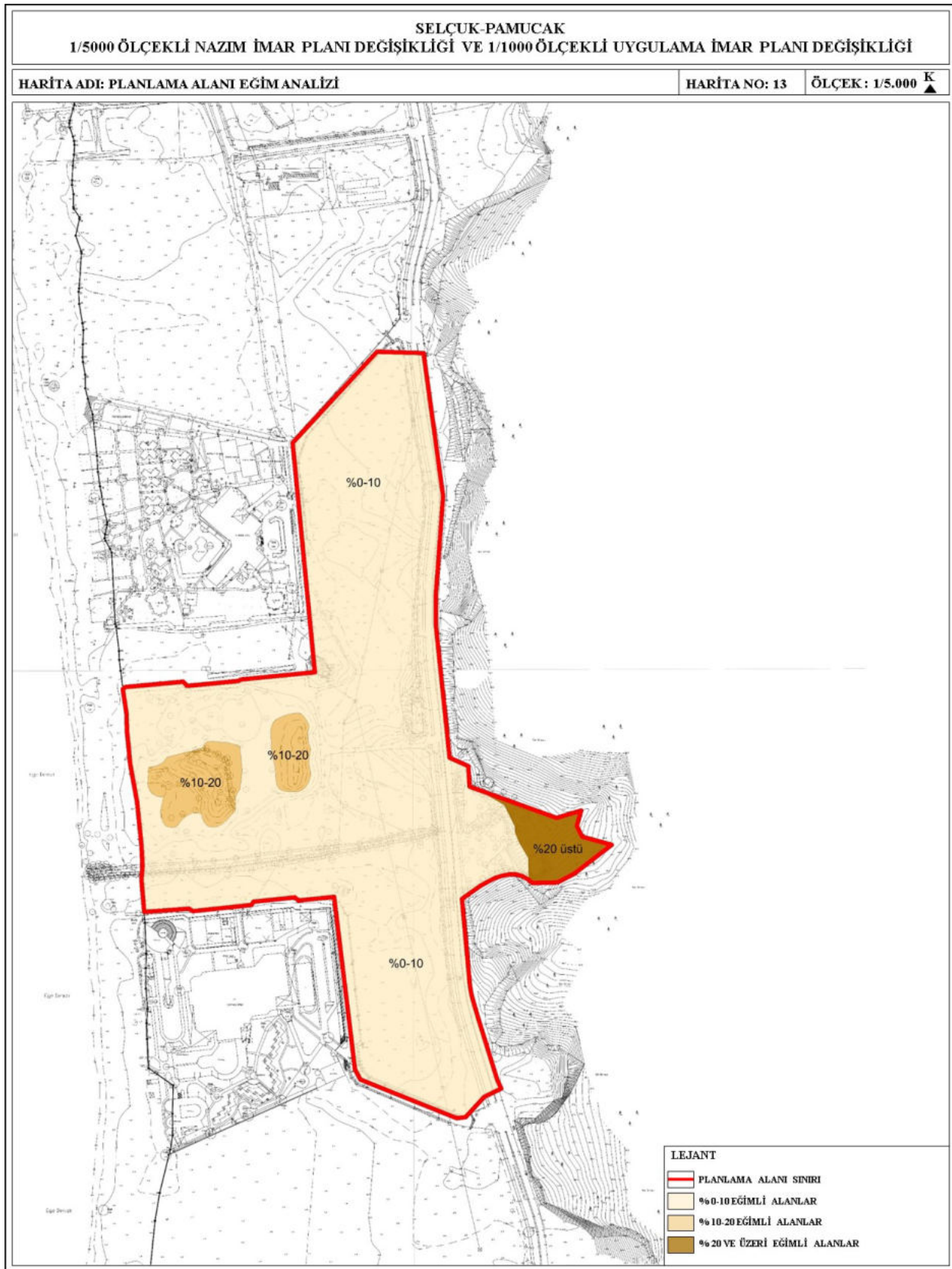
Planlama alanında yapılan eğim analizine göre alan eğim sınıflarına ayrılmıştır. Analiz sonucunda bazı bulgular elde edilmiştir. Planlama alanının yaklaşık %92’lik bir kısmı %0-10 aralığında düşük eğime sahiptir. Planlama alanının yaklaşık %5’lik kısmı %10-20 aralığında orta eğime sahiptir. Planlama alanının en doğusunda yer alan yaklaşık %3’lük kısmı ise %20 üstü eğime sahip dağlık alandır.

(Bkz. Harita 13: Planlama Alanı Eğim Analizi)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 13: Planlama Alanı Eğim Analizi

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.1.5. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Halihazır Harita

Planlama alanına ait 1/5000 Ölçekli **M18-b-06-b** numaralı Halihazır Paftası Selçuk Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 31.05.2010 tarihinde onaylanmıştır.

Selçuk Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından planlama alanına ait 1/1000 Ölçekli **M18-b-06-b-4-a** ve **M18-b-06-b-4-d** numaralı Halihazır Paftaları 31.05.2010 tarihinde, **M18-b-06-b-4-b** ve **M18-b-06-b-4-c** numaralı Halihazır Paftaları ise 14.02.2022 tarihinde onaylanmıştır. Onaylı halihazır paftalarında görüldüğü üzere planlama alanında herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Kıyı Kenar Çizgisi

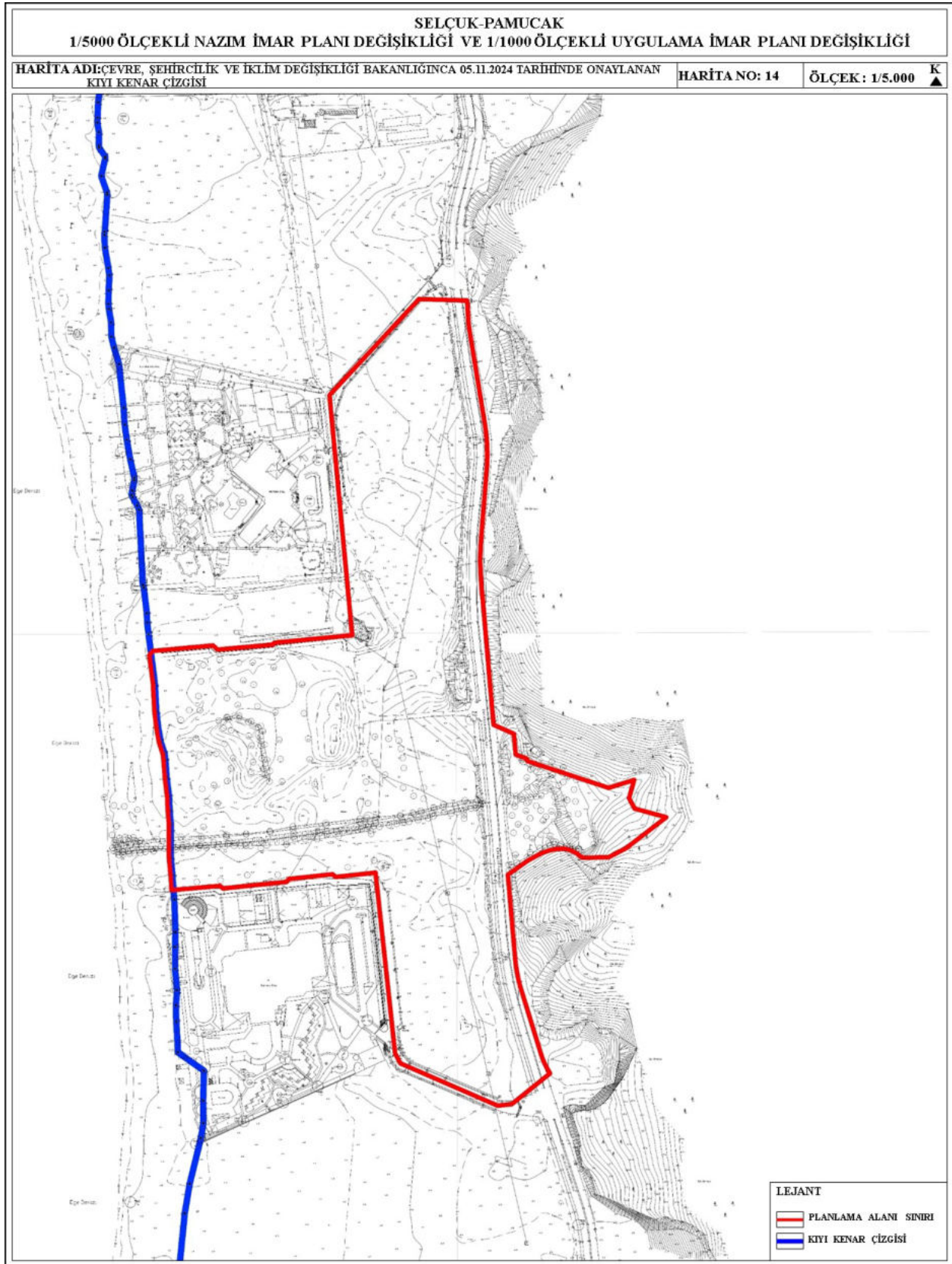
Planlama alanının batısında bulunan ve alana sınır oluşturan kıyı kenar çizgisi, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı tarafından 05.11.2024 tarihinde onaylanmıştır.

(Bkz. Harita14: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 05.11.2024 Tarihinde Onaylanan Kıyı Kenar Çizgisi)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 14: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 05.11.2024 Tarihinde Onaylanan Kıyı Kenar Çizgisi

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

İzmir ili, 4.479.525 kişilik nüfusu ile İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye'nin en büyük üçüncü kentidir. İzmir'in nüfusu, Türkiye'nin nüfusunun %5,23'ünü oluşturmaktadır. İlin 2023 nüfus verileri dikkate alındığında en çok nüfusa sahip ilçesi Buca (523.487 kişi) iken, en az nüfusa sahip ilçesi Beydağ (12.094 kişi)'dır. Planlama alanının içinde bulunduğu Selçuk (38.467 kişi) ilçe nüfusu ise 30 ilçesi bununa İzmir ilinde nüfus büyüklüğü dikkate alındığında 25'inci sıradadır. 2023 Yılı Selçuk-Atatürk Mahallesi nüfusu ise **7.655** kişidir.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Selçuk İlçesinde nüfus, tarım ve turizm sektörlerinde çalışan yerel halk ve mevsimlik işçilerden oluşur. Yaz aylarında tatilcilerin gelmesiyle nüfus artar. Çoğunlukla küçük köy ve mahallelerden oluşan yerleşim yapısına sahip İzmir ilinde aynı zamanda aile yapısı genellikle geniş aile şeklindedir ve geleneksel değerler önemlidir. Yöresel yemekler, el sanatları ve festivaller, toplumsal yaşamın bir parçasıdır. Yerel halk, tarihi ve kültürel mirası koruma konusunda genel olarak duyarlıdır. Efes Antik Kenti ve Meryem Ana Evi gibi yerler, festivaller, kültürel etkinlikler ve pazarlar yıl boyunca turist çeker. Yerel ekonomiye önemli bir katkı sağlar, konaklama ve restoran sektörlerini canlandırır, yerel kültürü zenginleştirir ve ziyaretçilerle sosyal etkileşimi artırır.

Zeytin, üzüm, narenciye ve sebze yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Tarım hem yerel tüketim hem de pazara yönelik üretim sağlar. Tarım ürünleri ve el yapımı ürünlerin satıldığı yerel pazarlar bulunur. Küçük işletmeler ve esnaflar, bölgenin ticari hayatını canlandırır.

İlde temel eğitim kurumları mevcuttur fakat yüksek öğrenim için çevre illere yönelim vardır. Aynı şekilde temel sağlık hizmetleri de mevcut iken daha kapsamlı sağlık ihtiyaçları için çevre illere başvurulması gerekir. Yerel yönetimler tarafından da çeşitli sosyal destek programları uygulanmaktadır.

Selçuk, İzmir'e ve diğer şehirlere olan yakınlığı sayesinde ulaşım açısından avantajlıdır. Turizmle birlikte altyapı yatırımları artmıştır. Yerel halkın büyük çoğunluğu, tarım ve turizm sektörlerinde çalışmaktadır. Yaz aylarında artan turist sayısı ile birlikte mevsimlik iş gücü ihtiyacı da artar.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.4. TEKNİK ALTYAPI

3.4.1. ULAŞIM

Türkiye'nin üçüncü büyük kenti ve bölgesel merkez olma niteliğine sahip olan İzmir'in ulaşım bağlantıları da buna uygun olarak gelişmiştir. Selçuk İlçesi İzmir il sınırlarının güneyinde, İzmir'i Aydın ili üzerinden güney kentlerine bağlayan ulaşım aksları üzerinde bulunmaktadır. Selçuk ilçe merkezine karayolu ve demiryolu ile doğrudan ulaşım sağlanırken, karayolu ve demiryolu aktarması ile havayolu ve denizyolu modlarına da erişim olanağı bulunmaktadır.

Karayolu

İzmir İli, Ege Bölgesi'nin merkezi bir noktasıdır. Bu nedenle, çevre illere ulaşımında önemli bir kavşak noktasıdır. Karayolu ulaşımındaki bu avantajlar, İzmir'in hem yerel hem de uluslararası ulaşımında tercih edilen bir şehir olmasını sağlamaktadır.

İzmir otoyolu batıda Çeşme İlçesine uzanırken, güneyde Aydına İline, kuzeyde ise Dikili ve Akhisar İlçelerine bağlanmaktadır. Doğusunda ise Bölünmüş yollar ile Uşak iline bağlanmaktadır.

Çevresindeki tüm illere doğrudan karayolu ile bağlanma olanağına sahip olan İzmir'de, İzmir Çevre Otoyolu, İzmir-Çeşme ve İzmir-Aydın otoyolları bulunmaktadır. İlin doğusundaki Manisa iline D-250, Uşak iline D-300; kuzeyindeki Balıkesir iline D-565; güneyindeki Aydın iline E-87 karayolu ile ulaşılmaktadır. Planlama alanı İzmir ilinin yaklaşık 75 km güneyinde yer alır.

Planlama alanına sırası ile; İzmir'den Seferihisar-Selçuk Yolu, Selçuk'tan ise D-515 Karayolu ve sonrasında devam eden Selçuk-Pamucak Bağlantı yolu (Eski Kuşadası Yolu) ile ulaşım sağlanır. Selçuk ilçe merkezinin ise yaklaşık 8 km güneybatısında yer almaktadır.

(Bkz. Harita 15: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri, Bkz. Harita 16: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri, Bkz. Harita 17: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 15: Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri

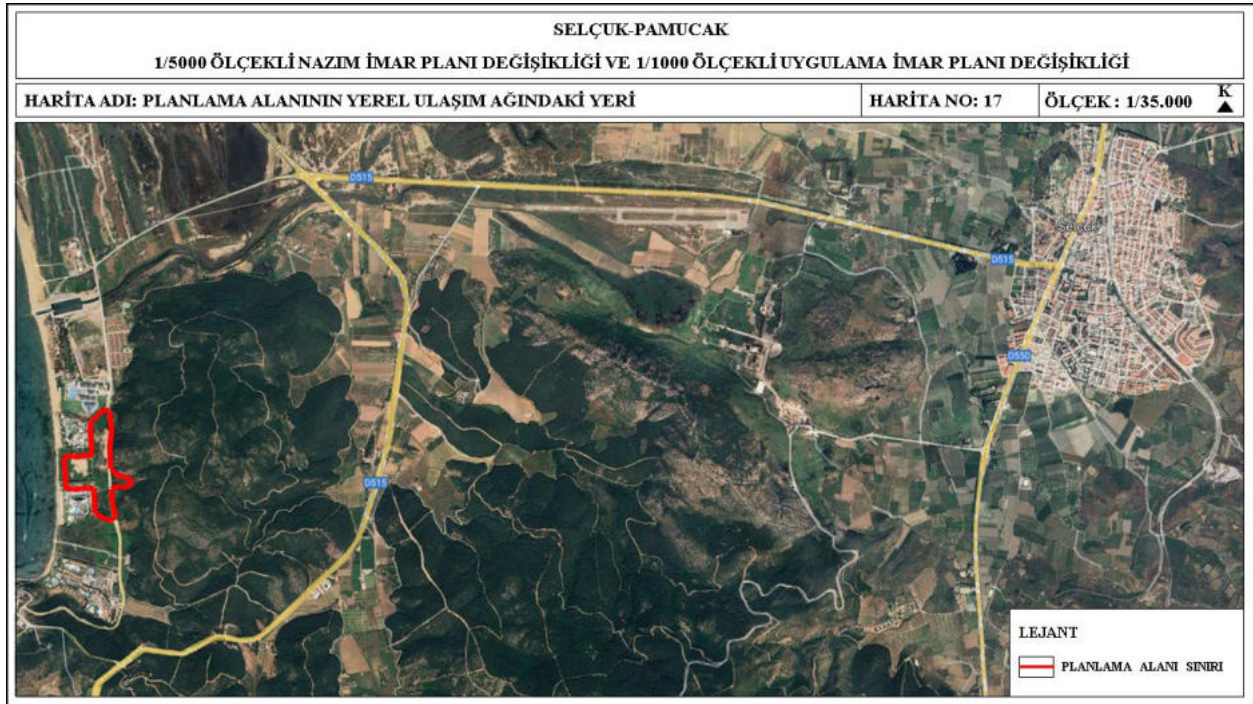


Harita 16: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 17: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

Demiryolu

İlçeye İzmir şehir merkezinden düzenli tren seferleriyle Selçuk ilçe merkezinde bulunan Tren İstasyonu ile ulaşım mümkündür. Aliağa ile Selçuk arasındaki 136 kilometrelik hat üzerinde hizmet veren İZBAN seferlerinin son durağı “Selçuk İstasyonu”dur. Yolculuk süresi yaklaşık 1,5 saattir.

Havayolu

İzmir Adnan Menderes Havalimanı, İzmir şehir merkezine yaklaşık 18 km uzaklıktadır. Selçuk ilçesi, İzmir Adnan Menderes Havalimanı yaklaşık 65 km uzaklıktadır. Ayrıca İzmir, Selçuk'ta bulunan Selçuk-Efes Havalimanı, yönetimi ve denetimi Türk Hava Kurumu'na ait olan havalimanıdır. İzmir il merkezinin 85 km güneyinde, Efes Antik Kenti'nin yanında yer alan havalimanı 1993 yılında açılmıştır. Havalimanı, ultralight uçuşlara, paraşüt atlayışlarına ve hem özel hem de ticari uçuş eğitimi faaliyetlerine ev sahipliği yapmaktadır.

Denizyolu

Selçuk'un Kuşadası Limanı'na karayolu ile uzaklığı 21 km, Alsancak Limanı'na karayolu ile uzaklığı ise 76 km'dir. Selçuk ilçesinde deniz ulaşımı doğrudan mevcut değildir. Ancak İzmir'den Kuşadası'na deniz otobüsleriyle ulaşarak, buradan karayolu ile Selçuk'a ulaşım sağlanmaktadır.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Selçuk ilçe merkezinin batısında bulunmakta olup, çevresinde, turizm kullanımları, otopark, park alanı, yol ve orman alanları bulunmaktadır.

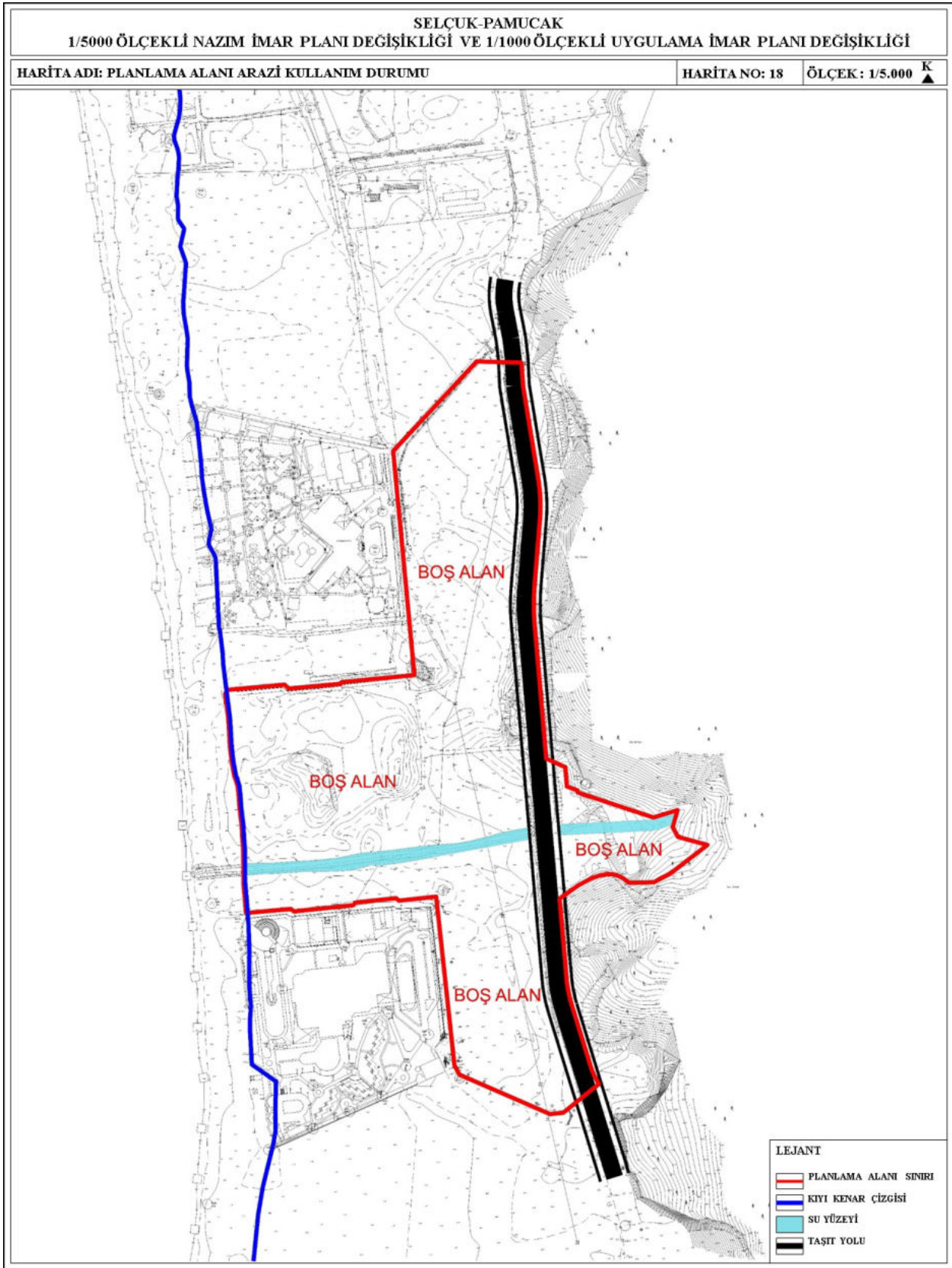
Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Selçuk Mahallesi 3104 ada 6 nolu parsel, 3105 ada 6 nolu parsel, 3106 ada 3 nolu parsel ve Atatürk Mahallesi 3593 ada 1 nolu parsel, 3594 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Planlama alanı içerisinde doğu-batı yönünde Ege Denizi'ne dökülen dere yatağı bulunmakta olup doğal bir sınır oluşturmaktadır. Planlama alanı içerisinden aynı zamanda Pamucak Mevkii-Selçuk arası karayolu ulaşımında kullanılan 35 metre genişliğinde taşıt yolu bağlantısı bulunmaktadır.

(Bkz. Harita18: Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 18: Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.6. SEKTÖREL YAPI

İzmir, İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye ekonomisine en çok katkı veren üçüncü ildir. Ancak, 2008 yılında Türkiye milli gelirinden %6,28 pay alırken, 2020 yılı itibariyle bu pay %6,10'a düşmüştür. Kişi başına gayrisafı yurtiçi hasıla 2015 yılında 12.399 dolar iken, 2020 itibariyle 9.945 dolar olmuştur. TL bazında ise kişi başına GSYİH 70.000 TL seviyesindedir. Sanayi ve tarım, ormancılık ve balıkçılık alanlarında ülkemiz ekonomisine en büyük katkıyı yapan ikinci ekonomi olmuştur. 2020 yılında bir önceki yıla göre bilgi ve iletişim sektörü %22,1, finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,5 büyümüştür.

İzmir'de 2020 yılı itibariyle istihdam edilenlerin %58,4'ü hizmet, %33,4'ü sanayi, %8,2'si ise tarım sektöründe çalışmaktadır. İzmir, istihdam edilme oranı açısından hizmet ve sanayi sektöründe Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının üstünde yer alırken, tarım sektöründe ise Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının altında kalmıştır.

İzmir'deki faaliyetlerin İzmir GSYİH'sından aldıkları paylar incelendiğinde; 2019 yılından 2020 yılına sanayi ve imalat sanayi alanında artış olmuştur. Bu artış pandemi sürecinde gelişen ve değişime uğrayan sektör dinamiklerin payı vardır. Yine aynı dönemde inşaat sektöründe ise düşüş olmuştur.

İzmir'de 3 Tarıma Dayalı İhtisas OSB, 1 Plastik İhtisas, 1 Kimya İhtisas olmak üzere toplamda 17 Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. OSB'lerden 13'ü işletme, 2'si planlama, 2'si ise kamulaştırma durumundadır. 3 serbest bölgesi, 4 teknoloji geliştirme bölgesi, sanayi siteleri, limanları, enerji kaynakları bulunmaktadır.

Selçuk İlçesi'nin sektörel yapısı, tarım, turizm ve sanayi alanlarında çeşitlilik göstermektedir. Selçuk, zeytin, üzüm, narenciye ve sebze üretimi ile bilinmektedir. Tarımsal faaliyetler, yerel ekonominin temelini oluşturmaktadır. Efes Antik Kenti gibi tarihi yerler, Selçuk'u önemli bir turizm merkezi yapmaktadır. Her yıl çok sayıda turist çeker, bu da yerel ekonomiyi canlandırır. Küçük ölçekli sanayi işletmeleri ve el sanatları da bölgede yer alır.

3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanına ilişkin hazırlanan T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 20.11.2024 tarihinde onaylanan İmar Planı Değişikliğine Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanının bulunduğu Pamucak Bölgesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 19 Eylül 1985 tarihli ve 1324 - 2239 - 35718 sayılı yazısı üzerine, 12/3/1982 tarih ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 3/b, d ve 4 'üncü maddelerine ve 37.nci maddesinin (A) fıkrasının birinci bendine müsteniden çıkarılan "Turizm Bölgeleri, Turizm Alanları ve Turizm Merkezlerinin Belirlenmesi için Çalışma Gruplarının Oluşturulması, Görev ve Yetkileri ile Çalışma Şekline İlişkin Yönetmelik" hükümlerine göre, 07 Kasım 1985 gün ve 85/10036 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Selçuk- Pamucak Turizm Merkezi (I Nolu)" ilan edilmiştir. Aynı şekilde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 11/3/1987 tarihli ve 10961 sayılı yazısı üzerine, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 3/d ve 4.üncü maddelerine ve 37.nci maddesinin (A) fıkrasının birinci bendine müsteniden çıkarılan "Turizm Bölgeleri, Turizm Alanları ve Turizm Merkezlerinin Belirlenmesi İçin Çalışma Gruplarının Oluşturulması, Görev ve Yetkileri İle Çalışma Şekline İlişkin Yönetmelik" hükümlerine göre, Bakanlar Kurulu'nca 18.03.1987 tarihinde Selçuk- Pamucak (II Nolu) "Turizm Merkezi" olarak ilan edilmiştir.

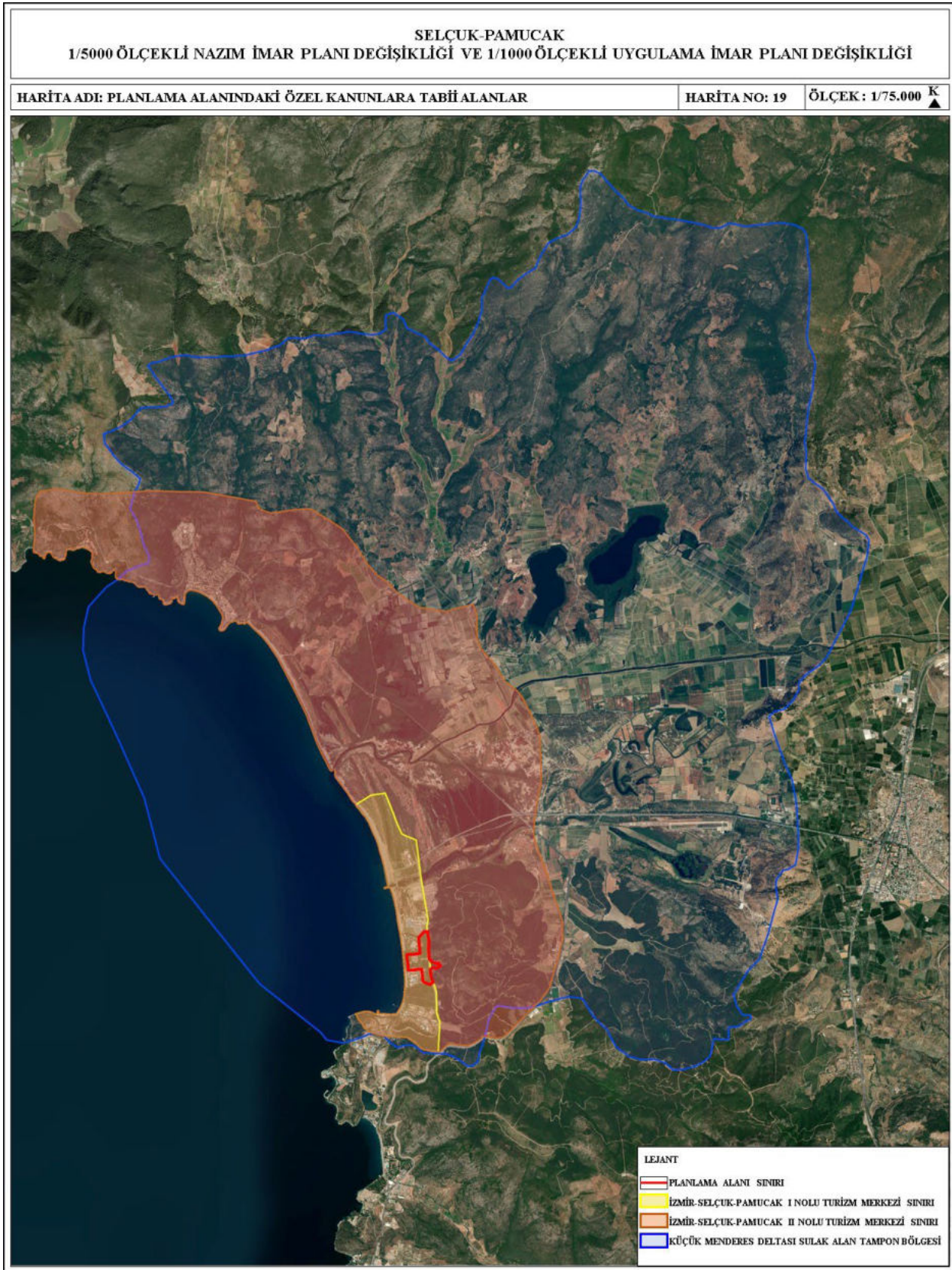
Planlama Alanı aynı zamanda "Küçük Menderes Deltası Sulak Alanı Tampon Bölgesi" sınırları içerisinde kalmaktadır. Sulak Alanların tampon bölgeleri doğrudan 2872 sayılı Çevre Kanunu, 04.04.2024 tarih ve 28962 sayı ile Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanlar Yönetmeliği ve uluslararası bağlamda Ramsar Sözleşmesi kapsamında düzenlenmektedir.

(Bkz. Harita 19: Planlama Alanındaki Özel Kanunlara Tabii Alanlar)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 19: Planlama Alanındaki Özel Kanunlara Tabii Alanlar

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanı, İzmir Küçük Menderes Havzası, “Küçük Menderes Deltası Sulak Alanı Tampon Bölgesi” sınırları içerisinde kalmaktadır.

Küçük Menderes Havzası

Küçük Menderes Havzası, Türkiye’nin batısında Gediz ve Büyük Menderes Havza’ları arasında, sularını Küçük Menderes Nehri ve diğer akarsularla Ege Denizi’ne boşaltan alanı kapsamaktadır. Havza, İzmir ilinin büyük bir kısmı, Manisa ilinin Turgutlu ilçesine ait 4 yerleşim ve Aydın ilinin Kuşadası ilçesini kapsar. Küçük Menderes Havzası’nın en önemli akarsuyu Küçük Menderes Nehri ve yan kolları olan Fetrek Çayı, Uladı Deresi, Ilıca Deresi, Değirmen Dere, Aktaş Deresi, Rahmanlar Deresi, Pirinççi Deresi, Yuvalı Dere, Ceriközkaya Deresi, Eğridere, Birgi Çayı, Çevlik Çayı ve Keles Çayıdır.

Küçük Menderes Nehir Havzası’nda ülkemiz mevzuatı uyarınca korunması gereken alanlar Tablo 2’de yer almaktadır. Buna göre havzada sulak alanlar, milli parklar, tabiat parkları, yaban hayatı geliştirme sahaları ve özel avlak alanlar bulunmaktadır.

Küçük Menderes Deltası’nın etrafında yer alan tampon bölge, koruma altına alınan ana bölgenin çevresinde, insan faaliyetlerinin düzenlenmesi ve korunması amacıyla oluşturulan bir geçiş alanıdır. Tampon bölge sayesinde, delta ekosistemine zarar verebilecek faaliyetlerin etkisi azaltılmaya çalışılmaktadır. Tampon bölge sayesinde, yoğun tarım, endüstriyel faaliyetler ve yerleşim yerlerinin doğrudan sulak alan ekosistemine olumsuz etkileri sınırlandırılabilir.

Planlama alanı “**Küçük Menderes Deltası Sulak Alan Tampon Bölgesi**” sınırları içerisinde kalmaktadır.

(Bkz. Tablo 2: Küçük Menderes Havzası Korunan Alanlar, Bkz. Harita 20: Planlama Alanındaki Koruma Statüsü Bulunan Alanlar)

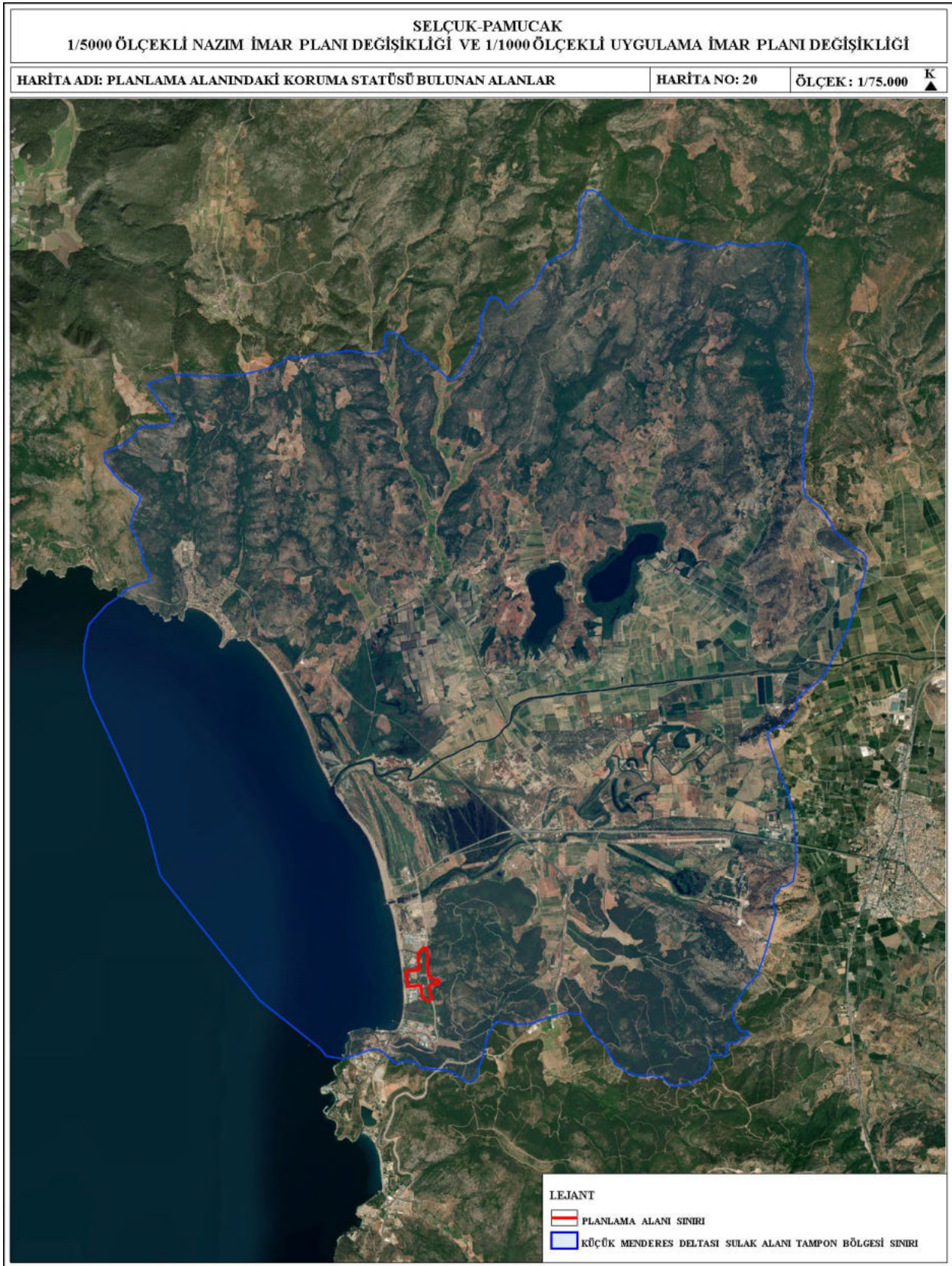
Tablo 2: Küçük Menderes Havzası Korunan Alanlar

Küçük Menderes Havzası Korunan Alanları	Bölge Adı	Alan (Ha)
Yaban Hayatı Geliştirme Sahası (YHGS)	Selçuk-Gebekirse Gölü YHGS	545
Tabiat Parkı	Bayındır-Ovacık YHGS	5.789
Sulak Alanlar	Selçuk-Gebekirse Gölü YHGS	392.97
Milli Parklar	Küçük Menderes Deltası SA	1.500
Özel Avlaklar	Karaburun (Domuz Avcılığı)	45.67

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 20: Planlama Alanındaki Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.10. MÜLKİYET BİLGİSİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) verilerine dayanarak oluşturulan haritada görüldüğü üzere, planlama alanının kuzey-güney doğrultusunda içerisinden geçen taşıt yolunun batısında bulunan parseller Selçuk Mahallesi 3104 ada 6 nolu parsel, 3105 ada 6 nolu parsel ve 3106 ada 3 nolu parsel, taşıt yolunun doğusunda bulunan parseller ise Atatürk Mahallesi 3593 ada 1 nolu parsel, 3594 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parseller olarak yer almaktadır.

(Bkz. Harita 21: Planlama Alanı Kadastro Haritası)

Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan 3594 ada 1 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel, 3104 ada 6 parsel ve 3594 ada 1 ve 4 parsellerin mülkiyetleri Maliye Hazinesidir. 3593 ada 1 parsel, 3594 ada 2 ve 3 parseller Selçuk Belediyesi mülkiyetindedir. Planlama Alanı mülkiyet bilgileri Tablo 3'te yer almaktadır.

(Bkz. Harita 22: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu)

Tablo 3: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi

İzmir/Selçuk İlçesi	Ada/Parsel	Mahalle Adı	Mülkiyet Bilgisi	Alan(m ²)	Arazi Niteliği
Selçuk Mah.	3105/6	Selçuk Mah.	Maliye Hazinesi	42.907,02	Arsa
Selçuk Mah.	3104/6	Selçuk Mah.	Maliye Hazinesi	48.686,50	Arsa
Selçuk Mah.	3106/3	Selçuk Mah.	Maliye Hazinesi	42.378,74	Arsa
Atatürk Mah.	3593/1	Atatürk Mah.	Selçuk Belediyesi	321,30	Tarla
Atatürk Mah.	3594/1	Atatürk Mah.	Maliye Hazinesi	405,07	Arsa
Atatürk Mah.	3594/2	Atatürk Mah.	Selçuk Belediyesi	859,81	Tarla
Atatürk Mah.	3594/3	Atatürk Mah.	Selçuk Belediyesi	8.446,22	Tarla
Atatürk Mah.	3594/4	Atatürk Mah.	Maliye Hazinesi	193,64	Arsa
Tescil Harici Alan (D.H.T.A)	-	-	-	50.517,70	-
Toplam Planlama Alanı	-	-	-	194.716,00	-

Kaynak: 2025 Yılı Güncel Tapu Kayıtları Verisi.

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



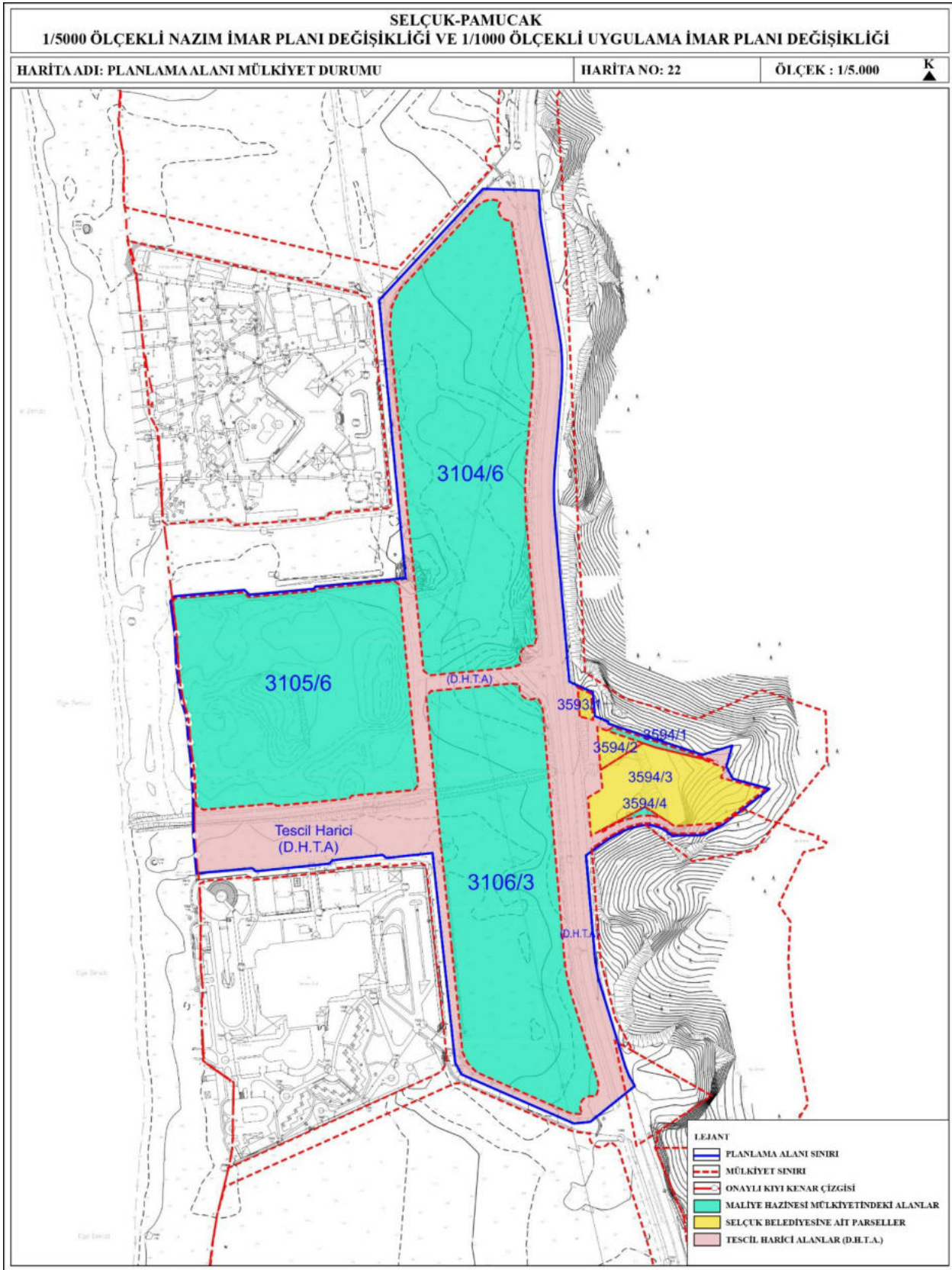
Harita 21: Planlama Alanı Kadastro Haritası

Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2025.

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



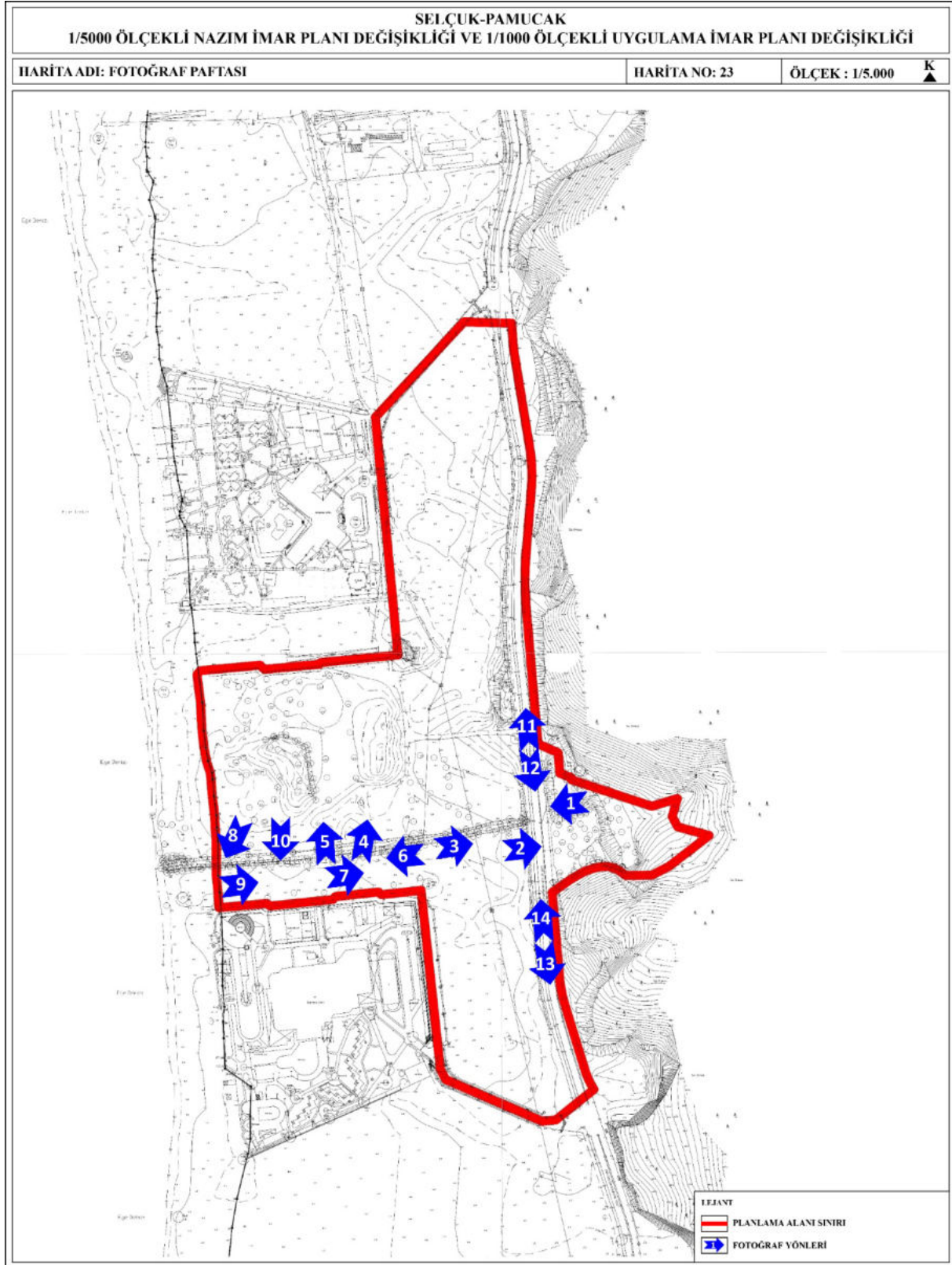
Harita 22: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Kaynak: Selçuk İlçe Kadastro Müdürlüğü, 2025.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3.12. FOTOĞRAFLAR

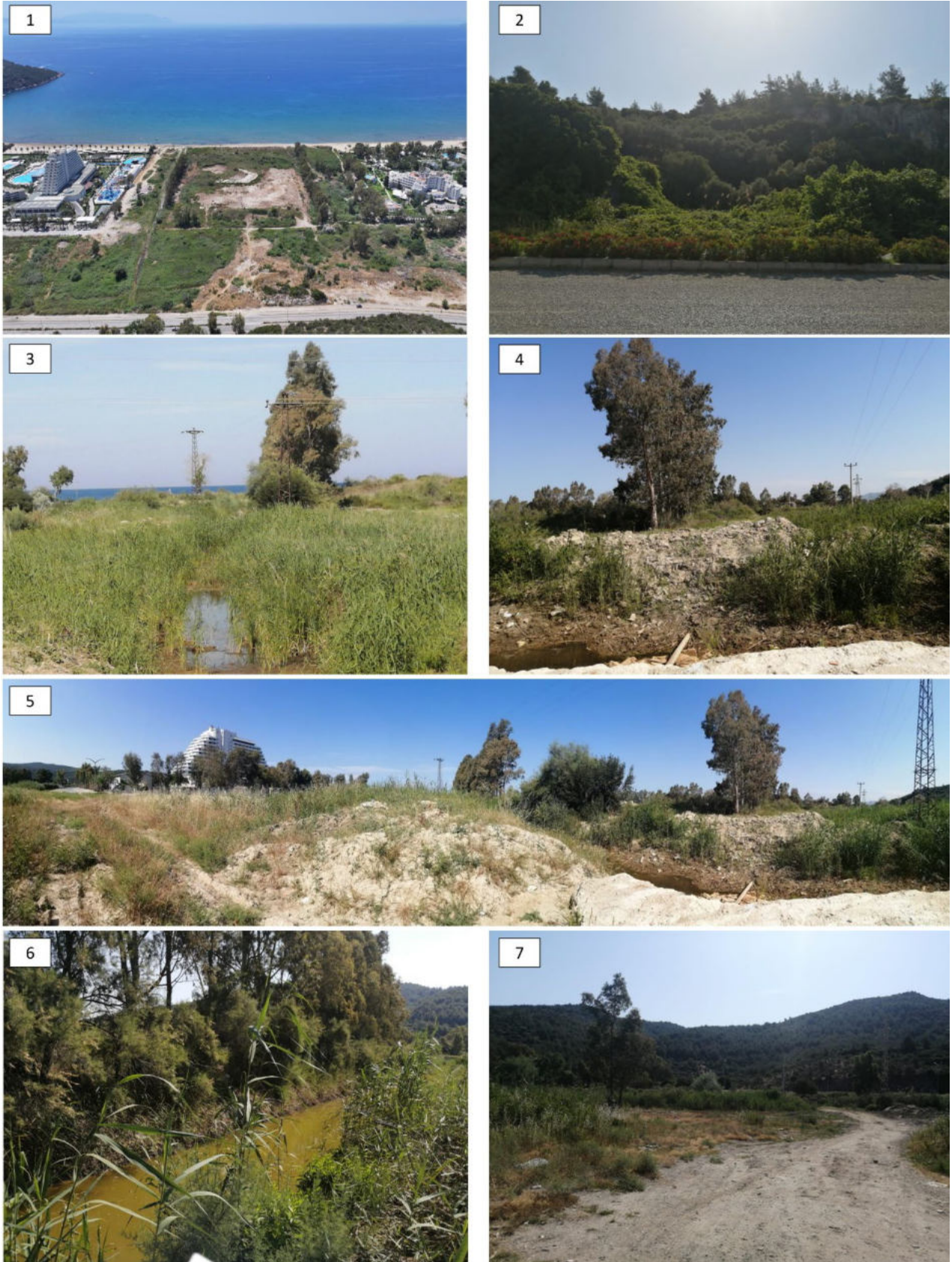
Planlama alanına ait fotoğraflar ve çekim yönleri aşağıda verilmiştir.



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Fotoğraf 1: Alana Ait Çevresel Görüntüler-1

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Fotoğraf 2: Alana Ait Çevresel Görüntüler-2

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

4.1. T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.04.2022 tarih ve 3378496 sayılı yazısında: "...3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik hükümleri ile 2017/01 sayılı Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge ve ekleri doğrultusunda hazırlanarak değerlendirilmek üzere İzmir Valiliği(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 'ne sunulması gerekmektedir" görüşü bildirilmiştir.

İzmir T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.06.2023 tarih ve 6553423 sayılı yazısında "...yapılan inceleme neticesinde imar planı değişikliği önerisinde teknik ve hukuki yönden bir sakınca bulunmadığı anlaşılmıştır" görüşü bildirilmiştir.

İzmir T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.09.2024 tarih ve 10394322 sayılı yazısında "...Kültür Turizm Bakanlığı'nın (Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü) talebi üzerine Hazine lehine yapılan yeni düzenlemenin planlama ilkelerine uygun olduğu anlaşılmıştır" görüşü bildirilmiştir.

4.2. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 22.02.2022 tarih ve 2164728 sayılı yazısında "...söz konusu derenin güzergahında yer alan "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının hangi amaçla kullanılacağını belirtilmesi ve kullanım amacına uygun bir şekilde düzenlenmesi, dere güzergahı çevresinde yapılan imar uygulamaları göz önünde bulundurularak çevresindeki kullanımlar ile birlikte düzenleme yapılması gerektiği hususları da dikkate alınarak, dere güzergahının planlara işlenmesi ve daha nitelikli kullanım alanları ile kamusal alanların oluşturmaya ilişkin plan değişikliği teklifinin Selçuk Belediye Başkanlığınca, "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" ve "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'na sunulması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim" görüşü bildirilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 12.12.2023 tarih ve 4516417 sayılı yazısında "...Teklif Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme Değerlendirme Kurulunda değerlendirilmiş olup, 22.11.2023 tarihli ve 2023/22-05 kararı ile;

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

-Plan değişikliği teklifine ilişkin güncel İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanması,

-İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 12.06.2023 tarihli ve 1271261 sayılı yazısında belirtildiği üzere yaya erişimine uygun olarak yeterli büyüklükte otopark alanı ayrılarak ve Belediye Hizmet Alanı kullanımına ilişkin alt kullanımlar belirtilerek plan değişikliği teklifinde ve plan açıklama raporunda gerekli düzenlemelerin yapılması,

-Plan değişikliği içinden kuzey-güney yönünde geçen iç taşıt yolunun dere güzergahının kuzeyinde ve güneyinde kesilerek ana taşıt yolu güzergahına bağlanması, dere güzergahının kuzeyindeki turizm tesis alanı adalarının birleştirilmesi ve iç taşıt yolunun ana güzergaha dönüş kısımlarında otopark alanları oluşturulacak şekilde düzenleme yapılması suretiyle düzenlenerek Kültür ve Turizm Bakanlığı'na iletilmesine karar verilmiştir" görüşü bildirilmiştir.

4.3. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.06.2025 tarih ve 6928803 sayılı yazısında "İlgi yazınız ekinde sınırları yer alan, Selçuk Mahallesi 3104 ada, 6 parsel, 3105 ada, 6 parsel, 3106 ada, 3 parsel ve Atatürk Mahallesi 3593 ada, 1 parsel, 3594 ada, 1-2-3-4 parseller ve çevresindeki tescil harici alanın; 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanında kalmadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescili ve korunma alanı kaydı bulunmadığı, yapılan incelemede taşınmazlarda bu yönde bir niteliğe de rastlanmadığı, anılan taşınmazlar kapsamında yapılacak uygulamalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun Haber verme zorunluğu başlıklı "Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar. Bu gibi varlıklar, askeri garnizonlar ve yasak bölgeler içinde bulunursa, usulüne uygun olarak üst komutanlıklara bildirilir. Böyle bir ihbarı alan muhtar, mülki amir veya bu gibi varlıklardan doğrudan doğruya haberdar olan ilgili makamlar, bunların muhafaza ve güvenlikleri için gerekli tedbirleri alırlar. Muhtar, aynı gün alınan tedbirlerle birlikte durumu en yakın mülki amire; mülki amir ve diğer makamlar ise on gün içinde, yazı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına ve en yakın müze müdürlüğüne bildirir. İhbar alan Bakanlık ve müze müdürü bu Kanun hükümlerine göre, en kısa zamanda gerekli işlemleri yapar." şeklindeki 4.maddesi

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

doğrultusunda uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliği veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesinin zorunlu olduğu” görüşü bildirilmiştir.

4.4. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün 24.10.2024 tarih ve 1655600 sayılı yazısında “...Yapılan incelemede, söz konusu parselin sorumluluk ağıımızdaki yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergahımızın dışında bulunduğu anlaşılmış olup anılan parsel üzerinde imar plan değişikliği yapılmasında 2. Bölge Müdürlüğünce sakınca görülmemektedir” görüşü bildirilmiştir.

4.5. T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü

T.C. İzmir Orman Bölge Müdürlüğü’nün 01.11.2024 tarih ve 13527463 sayılı yazısında “...plan değişikliği sınırı ve koordinat listesi verilen İmar Planı Değişikliği sınırı içinde kalan alan Orman sınırları dışında kalmakta olup söz konusu çalışmada Kurumumuzca herhangi bir sakınca yoktur” görüşü bildirilmiştir.

4.6. T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

İzmir Büyükşehir Belediye’si İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 24.06.2025 tarih ve 2574650 sayılı yazısında söz konusu plan değişikliği teklifi incelendiğinde “plan değişikliğine ilişkin eksikliklerin tamamlanarak giderildiği tespit edilmiş olup, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik uyarınca yeterli karne grubuna haiz plan müelliflerince hazırlanarak, Turizm Merkezi sınırlarında yetkili kurum olan Kültür ve Turizm Bakanlığı’na sunulması hususunda bilgilerinizi rica ederim.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

4.7. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (Projeler Dairesi Başkanlığı-Kanal Proje Şube Müdürlüğü)

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığı-Kanal Proje Şube Müdürlüğü’nün 24.02.2020 tarih ve 16890 sayılı yazısında “...görüş sorulan alanın içerisinde bir dere yatağının geçtiği görülmüş olup parseli kapsayan alana ait 2011 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, ancak derenin imar planına işlenmediği bilinmektedir. Bununla birlikte, inşaat aşamasına geçilebilmesine yönelik, dere yatağının doğal güzergahının değiştirilmesi uygun görülmemekle birlikte, özellikle dere güzergahının ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmesi için plan değişikliği yapılması gerektiği değerlendirilmiştir. Söz konusu dere ile ilgili konuya ilişkin olarak aşağıda belirtilen hususlara uyulması ve plan notlarına aktarılması gerekmektedir:

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

1. Derenin şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak belirlenmesi ve imar planına işlenmesi; derenin bakım ve temizliği için dere şev üst çizgilerinden itibaren her iki tarafından en az 5 metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı yolların ayrılması gerekmektedir.

2. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, derelerde kamu güvenliğine ilişkin olarak tüm emniyet tedbirlerinin alınması; su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğine” uyulması gerekmektedir.

3. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

-Dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, çevreye yayılan elek artığı malzemelerin dere yataklarına intikalinin engellenmesi, derenin akış kesitlerinin daraltılmayarak korunması, dere yatağına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyete konu derenin derhal temizlenmesi gerekmektedir.

-Dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması gerekmektedir.

4.09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 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 Kontrol Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Bununla birlikte imar planında ayrılacak dere yatağının genişlik ve güzergahlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rüsubat Kontrol Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınmasının uygun olacağı” görüşü bildirilmiştir.

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığı-1.Projeler Şube Müdürlüğü'nün 10.06.2022 tarih ve 451923 sayılı yazısında “...dere güzergahı dikkate alınarak en az 5 metre genişliğinde şeritvari bir alan ayrılarak dere güzergahı olarak belirlenmesi; dere bakım ve temizliği için ıslah şeridinden itibaren her iki tarafında servis amaçlı imar yollarının planda ayrılması gerekmektedir.” görüşü bildirilmiştir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığı-Dere Islah ve Merkez Kanal Proje Şube Müdürlüğü'nün 16.03.2023 tarih ve 707356 sayılı yazısında; dere yatağının şev üst çizgileri dikkate alınarak yeterli genişlik ve güzergâhta plana işlendiği, dere güzergâhının her iki tarafında servis amaçlı yolların ayrıldığı görülmektedir. Ancak dere güzergâhı ile servis yollarının Selçuk- Kuşadası yolu doğusundaki memba yönünde, "Park Alanı" olarak belirlenen alanda devamlılığının sağlanması gerekmektedir. Bununla birlikte, dere yatağı çevresindeki yapılaşmalarda aşağıda belirtilen hususlara uyulması ve plan notlarına aktarılması uygun olacaktır.

"1. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

- Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi gerekmektedir.*

- Dere yataklarına hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbir alınmalıdır.*

2. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması; su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması gerekmektedir.

3. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

4. İlgili kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması" görüşü bildirilmiştir.

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Projeler Dairesi Başkanlığı-Dere Islah ve Merkez Kanal Proje Şube Müdürlüğü'nün 24.04.2023 tarih ve 740107 sayılı yazısında "...İlgi (b) yazı ile (16.03.2023 tarih ve 707356 Sayılı yazı) dere güzergâhı ile servis yollarının Selçuk Kuşadası yolu doğusundaki memba yönünde, park alanı olarak belirlenen alanda devamlılığının sağlanması yönündeki görüşümüz doğrultusunda hazırlanan yazı ekinde gönderilen öneri taslak planın uygun olacağı değerlendirilmiştir." görüşü bildirilmiştir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

4.8. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.03.2023 tarih ve 3259961 sayılı yazısında “...gönderilen uygulama imar planında derenin bakım ve temizliği için dere üst sev çizgisinden itibaren derenin her iki tarafında 5 metre yol genişliği bırakıldığı saptanmış olup, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda yazınız ekindeki uygulama imar planı İdaremizce uygun olduğu” görüşü bildirilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.04.2023 tarih ve 3310773 sayılı yazısında “...yazımız ekinde gönderilen Öneri plan değişikliği İdaremizce uygun değerlendirilmektedir.” görüşü bildirilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü-2. Bölge Müdürlüğü'nün 03.08.2025 tarih ve 6136569 sayılı yazısında;

“1- Görüş istenilen alanda İdaremise ait mevcut ya da planlanan baraj, gölet, sulama, içme suyu vb. tesisimiz bulunmamaktadır.

2- Konu taşkın ve dere yatakları yönü ile incelendiğinde, ilgi yazı ekinde gönderilen "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" halihazır haritalarda 1/25000'lik haritada görülen mevsimsel akışlı dere yatağı için ayrılan alanın ve yol şeridi genişliklerin uygun olduğu görülmüştür.

Ancak söz konusu dere yatağının memba mansap bütünlüğü korunacak şekilde dere yatağının denize mansap şartının sağlanması gerekmektedir. Ayrıca denize mansaplanan dere yatağı görüş istenen imar alanı boyunca deniz etkisi altında bulunduğundan, proje kotlarının bu durum göz önüne alınarak uygulama yapılmalıdır.

Dere yatakları üzerinde yol geçişi (köprü, menfez vb.) yapılması sırasında İdaremizden görüş alınmalıdır. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir. Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması ilgili Belediyesince önlenmelidir.

Bahse konu alanların taşkınlardan etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar-ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu İlgilisince kabul edilmelidir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

3- Görüş istenilen alan 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "Küçükmenderes Havzası Küçükmenderes Nehri Alt Havzası İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır.

Bahsi geçen bu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltısuyu kuyusu açılması yasaklanmıştır. Söz konusu alan oldukça geçirimli ve havzada içme-kullanma suyu, tarımsal sulama, sanayi suyu gibi su ihtiyaçlarının karşılandığı kaynak olan akifer üzerinde yer almaktadır.

Bu nedenle yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmesi önlenmelidir.

4- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk ve Atatürk Mahallesiinde yer alan ve ilgi yazı ekinde iletilen yaklaşık 19.47 hektar alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazı ekindeki haritada bulunan bilgilere göre verilmiş olup yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 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 alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır." şeklinde kurum görüşü bildirilmiştir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

4.9. T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

T.C. İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 12.06.2025 tarih ve 19537169 sayılı yazısında “...09.05.2023 tarihli Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin 11. maddesi 4 bendinde"10.07.2019 tarihinden önce onaylanmış köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar 19.07.2005 tarihinden önce sahiplerince işlemleri yapılarak arsa vasfı kazanmış araziler ile bu tarihten önce onaylanmış ve halen yürürlükte bulunan 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli imar planları Kanun hükümleri dışındadır." denilmektedir.

Yapılan incelemede ve yazınızda "Söz konusu planlama bölgesinde arşiv kayıtlarımızda ulaştığımız ilk uygulama imar planı İller Bankası tarafından hazırlanmış ve Turizm Bakanlığı tarafından 04.12.1989 tarihinde onaylanmıştır." diye belirtildiği üzere; parsellerin içinde bulunduğu imar planı 1989 yılında onaylanmış ve encümen kararı ile 18. madde uygulaması yapılarak 3594/1,4,3104/6, 3105/6, 3106/3 numaralı parseller arsa vasfına geçmiştir. Ekte sunulan 1989 yılında onaylanan ve halen yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yerleşik alan içinde kalan Selçuk Mahallesi 3104 ada 6 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel; Atatürk mahallesi 3593 ada 1 parsel, 3594 ada 1, 2, 3, 4 parseller ve çevre tescil harici alanlar için yapılacak imar planı çalışması 5403 sayılı kanun hükümleri dışındadır. Bu durumda yapılacak imar planı çalışma talebi için kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde kurum görüşü bildirilmiştir.

4.10. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 4. Bölge Müdürlüğü

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 19.11.2024 tarih ve 16718274 sayılı yazısında “...Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği alanının Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamındaki Küçük Menderes Deltası Sulak Alanı Tampon Bölgesi sınırları içinde kaldığı tespit edilmiş olup Sulak Alan Koruma Bölgelerinde Yapılması Bakanlık İznine Tabi Olan Faaliyetlerin planlanması durumunda Kurumdan izin alınması kaydı ile bahse konu plan değişikliklerinin yapılmasında sakınca bulunmamaktadır” görüşü bildirilmiştir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

4.11. T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2025 tarih ve 2790541 sayılı yazısında “...bahse konu imar planı çalışma alanlarının Bakanlığımız yatırımları arasında bulunan "Efes Antik Kent Kanalı Denize Çıkış Yapıları Projesi"nin kuş uçuşu 750 metre güneyinde yer aldığı tespit edildiğinin, söz konusu planlama alanlarının kıyıya cephesinin olması dolayısıyla, yapılacak imar planı çalışmaları tamamlandığında da Genel Müdürlükleri görüşüne başvurulması kaydıyla bahse konu planlama çalışmalarının yürütülmesinde yatırımlarımız açısından herhangi bir sakınca bulunmadığının değerlendirildiği” kurum görüşü bildirilmiştir.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü'nün 15.08.2025 tarih ve 2964381 sayılı yazısında “Söz konusu imar planı değişikliğine yönelik teklifin, kıyı kenar çizgisinin kara tarafında olduğundan yatırımlarımız açısından bir engel teşkil etmediği değerlendirilmiştir.” kurum görüşü bildirilmiştir.

4.12. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 29.05.2025 tarih ve 3121800 sayılı yazısında; “imar planı değişikliği yapmak için görüş talep edilen İzmir İli Selçuk İlçesi, Selçuk ve Atatürk Mahallelerinde Pamucak sahilinde belirtilen alanda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” görüşü bildirilmiştir.

4.13. T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 06.08.2025 tarih ve 5088783 sayılı yazısında, “Konuya yönelik olarak Emlak Hizmetleri Yönergesi gereği Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekânsal Gayrimenkul Sisteminde (MEGSİS), Saymanlık kayıtlarında ve Yetkili Komutanlık nezdinde yapılan inceleme neticesinde; planlama alanında Askeri Alan, Askeri Havaalanı Mânia Planı, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir.” kurum görüşü bildirilmiştir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

4.14. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 30.05.2025 tarih ve 198658 sayılı yazısında “*Bahse konu parselleri etkileyen, Elektrik Şebekelerimizin korunması kaydı ile yapılması planlanan imar planı çalışmaları ile ilgili bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.*” görüşü bildirilmiştir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 05.09.2025 tarih ve 221867 sayılı yazısında, “*Konu ile ilgili 30.05.2025 tarih ve 198658 sayılı yazı ile hatların korunması gerektiği bildirilmiştir. Hatların deplase yapılmak istenmesi halinde, kısıtlamanın deplase sonrası ortadan kalkacağı, imarı etkileyen Enerji Nakil Hattının deplase edilmesi yönünde talebin oluşması halinde; TEDAŞ Yönetim Kurulu’nun 20.10.2022 tarih ve 41-2791 sayılı Kararıyla onaylanan "Dağıtım Tesislerinin Deplase/İptaline İlişkin Uygulanacak Usul ve Esaslar" çerçevesinde değerlendirmenin yapılabilmesi için Seferihisar İşletme Yöneticiliğine müracaatta bulunulması gerekmektedir.*” görüşü bildirilmiştir.

4.15. T.C. Selçuk Kaymakamlığı, İlçe Jandarma Komutanlığı

T.C. Selçuk Kaymakamlığı, İlçe Jandarma Komutanlığı’nın 10.07.2025 tarih ve 40527746 sayılı yazısında “Komutanlık tarafından yapılan araştırmada söz konusu imar planı değişikliği yapılacak alanda askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle alanda imar planı değişikliği yapılmasında kurum açısından sakınca bulunmadığı” görüşü bildirilmiştir.

4.16. T.C. İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 25.10.2024 tarih ve 1124638 sayılı yazısında “*...İzmir ili, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesinde bulunan ve ilgi yazı ekinde sınırları belirtilen yaklaşık 20.68 Hektar alana ait taşınmazla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanmamıştır*” görüşü bildirilmiştir.

4.17. Mikrobölgeleme Etüt Raporu

Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’ne esas hazırlanan Mikrobölgeleme Etüt Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nca 20.11.2024 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu inceleme alanının tamamı Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. (Bkz. Şekil 1: İmar Planı Değişikliğine Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası)

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İL	: İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Eyüp ÇİMENTER Jeofizik Mühendisi Özge Kurbak GÜLDÜ Jeoloji Mühendisi
İLÇE	: SELÇUK	
BELDE	:	
KÖY/MAH	: SELÇUK	
PAFTA	: 1 adet 1/5000 ölçekli M18-B-06-B nolu halihazır harita ile 4 adet 1/1000 ölçekli M18-B-06-B-4-A, M18-B-06-B-4-B, M18-B-06-B-4-C, M18-B-06-B-4-D nolu hâlihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA	:	
PARSEL	:	
YERBİS NO	: 24001300102417	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi Mehmet Ali KAYA Jeoloji Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. 19/11/2024 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı 20/11/2024 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı ONAY 20/11/2024 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Şekil 1: İmar Planı Değişikliğine Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

5. SENTEZ

Planlama alanında hâkim olan doğal çevre unsurları ve mevcut arazi kullanım durumu analiz edilmiştir. Alan Selçuk ilçe merkezine yaklaşık 8 km mesafede bulunmaktadır. İçerisinden geçmekte olan dere yatağı doğal bir sentez unsuru olup planlama alanının güneyinden geçmekte, Ege denizine dökülmektedir. Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Planlama alanı içerisinde mevcut altyapı ve ulaşım ağları incelendiğinde, planlama alanının kuzey-güney aksında Pamucak Yoluna cepheli olduğu görülmektedir. Alanın güneyinde ve kuzeyindeki parsellerde, faaliyette olan otel alanları bulunmaktadır.

Planlama alanında eğim durumuna bakıldığında, alanın büyük bir kısmı %0-10 eğimli, doğuya gittikçe alanlar %10-20 eğimli düzeylerde olduğu fakat en doğusunda eğimin %20'nin üzerine çıktığı görülmektedir.

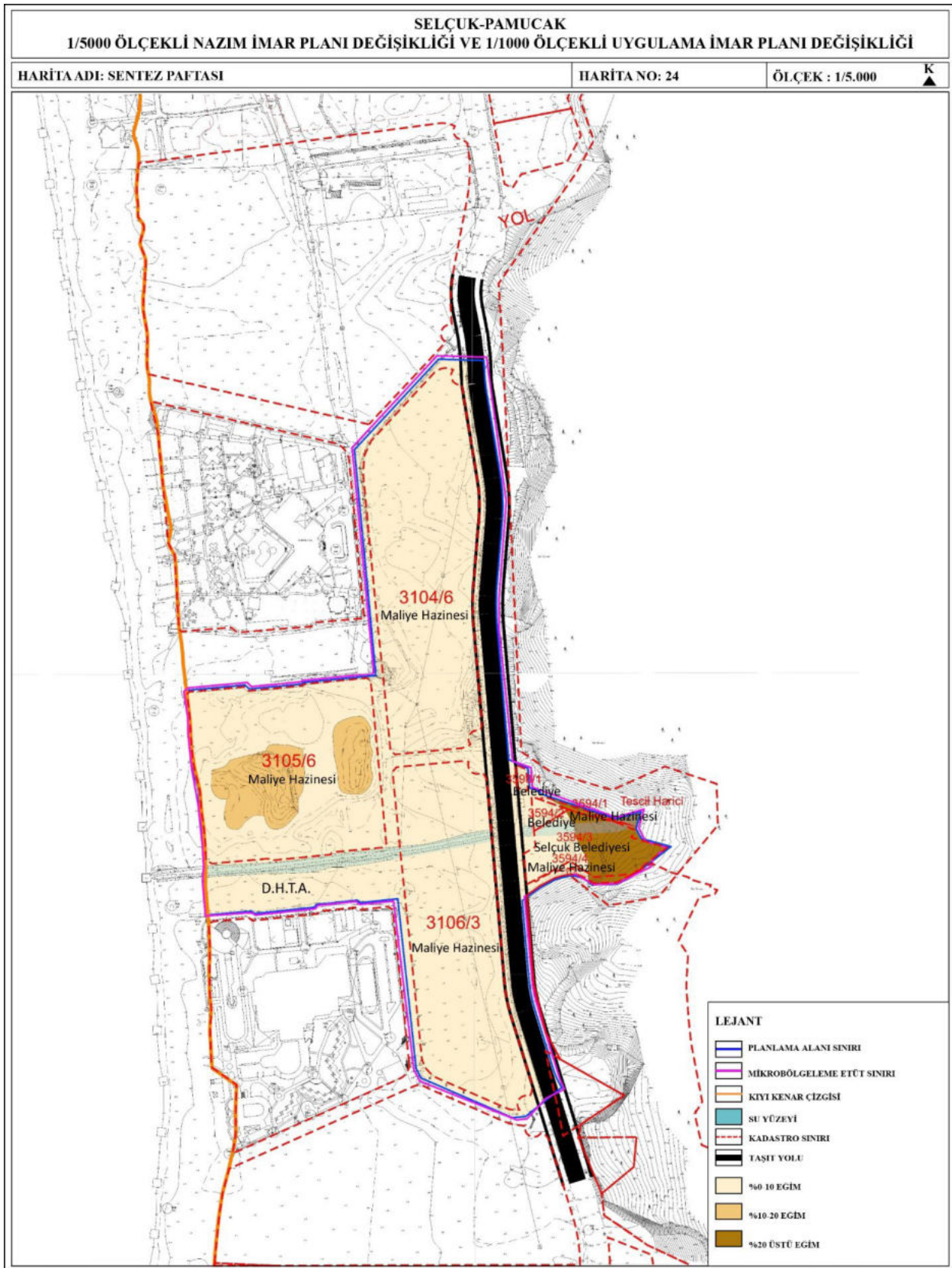
Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan 3594 ada 1 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel ve 3104 ada 6 parsel, 3594 ada 1 ve 4 parsellerin mülkiyetleri Maliye Hazinesi, 3593 ada 1 parsel, 3594 ada 2 ve 3 parseller Selçuk Belediyesi mülkiyetindedir.

Planlama alanına ilişkin hazırlanan imar planına esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 20.11.2024 tarihinde onaylanmıştır. İnceleme alanının tamamı Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 24: Planlama Alanı Sentez Paftası

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLANIN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

Planlama alanı, Selçuk-Pamucak I ve II Nolu Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı sınırlarının içerisinde yer aldığı, Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca **07.12.1985 gün ve 85-10036 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Selçuk-Pamucak Turizm Merkezi (I Nolu)** ilan edilmiştir. **18.03.1987 gün ve 87-11608 sayılı Bakanlar Kurulu** kararlarıyla **Selçuk-Pamucak II Nolu Turizm Merkezi** ilan edilmiştir.

Planlama alanı 2014 yılı öncesinde belirlenmiş olan “**Küçük Menderes Deltası Sulak Alan Tampon Bölgesi**” sınırları içerisinde yer almaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün 22.02.2022 tarih ve 2164728 sayılı yazısında açıklanan hususlar doğrultusunda, “*İzmir Selçuk Pamucak Turizm Merkezi kapsamındaki İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesi’nde bulunan 3106 ada 3 parsel numaralı 42.378,74 m² yüzölçümlü Hazine taşınmazı üzerinde 300 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tatil köyü tesisi gerçekleştirmek üzere Bazmer Turizm ve Otelcilik İşletmeleri A.Ş. adına kesin tahsis yapılmış ve gerçekleştirilecek tesis için 300 yatak kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü Turizm Yatırımı Belgesi düzenlenmiştir. Ancak anılan Şirket tarafından 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan içerisinde geçen derenin ıslah edilerek inşaat yapımına engel olmayacak şekilde yerinin değiştirilmesi için İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) başvuru yapılmıştır.*

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) 24.02.2020 tarihli ve 16890 sayılı yazısı ile bahse konu derenin imar planına işlenmediği, inşaat aşamasında dere yatağının doğal güzergahının değiştirilmesinin uygun görülmediği, öncelikle dere güzergahının ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmesi için plan değişikliği yapılması gerektiği belirtilerek imar planında ayrılacak dere yatağının genişlik ve güzergahlarına ilişkin DSI 2. Bölge Müdürlüğü’nün de görüşünün alınması istenilmiştir. Bu nedenle dere güzergahının ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmesi için plan değişikliği yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün 17.07.2020 tarihli ve 372721 sayılı yazısı bahse konu taşınmazın bulunduğu sahadaki dere yatağının ve parselin bulunduğu bölgenin topografik yapısı, mülkiyet ve yapılaşma durumu göz önünde bulundurulduğunda dere yatağının deplase edilmesi halinde hidrolik açıdan akış şartlarında sıkıntılar olabileceğinin değerlendirilmiş, bu sebeple mevcut dere yatağının aynen muhafaza edilmesi gerektiği, ayrıca 03.05.2019 tarihli ve

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

30763 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nde belirtilen hususlar çerçevesinde 1 no.lu dere yatağı için 5,00 metre genişliğin "dere yatağı", her iki sahilde devamlılığı olan altışar metre genişliğin de temizlik ve işletme-bakım amaçlı "yol şeridi" olarak tüm planlarda işlenmesi, yatak kesitinde daraltılma yapılmaması, su akışını engelleyecek veya olumsuz yönde değiştirecek, mahsap şartını olumsuz etkileyecek uygulamalardan ve imalatlardan kaçınılması gerektiği hususları bildirilmiştir.

Mevcut derenin yeri değiştirilemediğinden ve bu durum yapılacak projenin bütünlüğünü engellediğinden adı geçen Şirketin talebi üzerine Bakanlığımızca 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazın kesin tahsisi Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17nci maddesi uyarınca iptal edilmiştir."

DSİ 2. Bölge Müdürlüğü 22.03.2023 tarih ve 3259961 sayılı kurum görüşünde gönderilen uygulama imar planında derenin bakım ve temizliği için **dere üst sev çizgisinden itibaren derenin her iki tarafında 5 metre yol genişliği bırakıldığı saptanmış olup, plan teklifi uygun bulunmuştur.**

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su, Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 13.12.2021 tarih ve 284047 sayılı yazısında; Pamucak Mevkii, 3106 ada 3 parselin içerisinde geçen dere yatağının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmesi gereği bildirilmiştir. İZSU yazısında "İzmir İli, Selçuk İlçesi, 3106 ada 3 parselden geçerek Pamucak Sahiline mansaplanan dere yatağının temizlenip ıslah edilebilmesi için genişliği 5 metreden az olmamak kaydıyla derenin şev üst çizgilerinden itibaren her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı yolların ayrılması, imar planında ayrılacak dere yatağının genişlik ve güzergahlarının Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşü alınarak dere güzergahının ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmesi, plan değişikliği yapılması" hususunu belirtmiştir.

Planlama alanı 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Sulak Alanlar Yönetmeliği, Turizm Bölgeleri, Turizm Alanları ve Turizm Merkezlerinin Belirlenmesi için Çalışma Gruplarının Oluşturulması, Görev ve Yetkileri ile Çalışma Şekline İlişkin Yönetmelik, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Ramsar Sözleşmesi Hükümlerine tabiidir.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Planlama alanı İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesi 3104 ada 6 nolu parsel, 3105 ada 6 nolu parsel ve 3106 ada 3 nolu parsel, taşıt yolunun doğusunda bulunan parseller ise Atatürk Mahallesi 3593 ada 1 nolu parsel, 3594 ada 1, 2, 3 ve 4 nolu parseller ve Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Kalan Alanlardan oluşan yaklaşık 19.47 hektar (194.716,00 m²) yüzölçümlü alanda yer almaktadır.

Mevcut durumda bir kısmı Turizm Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Yol Alanı ve Otopark alanı olarak planlanan alanda, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) 24.02.2020 tarihli ve 16890 sayılı yazısı dere güzergahının ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmesi gerekliliği ile “Turizm Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Otopark, Yol ve Dere alanı” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu dere geçişinin planlara işlenmesi sonucunda imar planı tekrar düzenlenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği teklifi ile dere aksı dere şev üst çizgisinden itibaren imar planına işlenmiş olup, her iki tarafında 5 metre bakım yolu ayrılarak parseller arasında devamlılığı sağlanmıştır. Söz konusu planlama alanında 18. Madde imar uygulamasına ilişkin parselasyon planı 30.12.1987 tarih ve 1333 sayılı Belediye meclis kararı ile onaylanmıştır. Bu nedenle imar adalarında toplam otel alanı büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak yapılan plan değişikliği ile, kurum görüşleri doğrultusunda plana işlenen derenin ortadan kestiği 3106 ada 3 parseldeki Turizm Tesis Alanı, kuzey ve güneyinde bulunan Turizm Tesis alanları ile tekrar düzenlenmiştir. Meri imar planında 133.972,26 m² olan turizm tesis alanı büyüklükleri korunarak teklif imar planlarında da 133.972,26 m² olarak ayrılmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile, otel alanlarının büyüklüklerinde herhangi bir inşaat alanı artışı yapılmamıştır. Mevcut yapılaşma koşullarında Beş Yıldızlı Otel standartlarında nitelikli tesis yapılabilmesi için parsellerde kapalı ve açık alan dengesinin sağlanması adına yükseklik bilgisi eklenerek Yençok=13.50 metre (3 Kat) olarak belirlenmiştir. Otel Alanlarında, Maks. Yatak Sayıları Kıyı kesiminde ortalama oda büyüklüğü 25 m², kıyı ile bağlantısı olmayan parsellerde ise planlama alanında daha önceki parsellerdeki ortalama oda büyüklüğü olan 38 m² olarak alınmıştır.

Mevcut parsellerin üzerinden dere geçmesi nedeniyle, derenin plana işlenmesinden kaynaklı meri imar planında 7.329,74 m² olan Belediye Hizmet Alanı (BHA) 6.843,98 m² olarak ayrılmış olup, dere yatağına isabet eden kısımları sebebiyle eğimi yerleşime uygun alanlarda düzenlenmiştir. Belediye Hizmet Alanı'nın bir kısmı bulunduğu alandan dere yatağının güneyine

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

taşınmıştır. Söz konusu Belediye Hizmet Alanı, “*sosyal ve kültürel tesis*” olarak belirlenmiş olup, yüzölçümü 1.578,44 m²’dir. Bir kısmı ise kıyı tarafına, alanın batısına taşınmıştır. Alanın batısında önerilen söz konusu Belediye Hizmet Alanı, “*plaj ve deniz sporları eğitim merkezi*” olarak belirlenmiş olup, yüzölçümü 5.265,54 m²’dir. Belediye Hizmet alanlarında yapılaşma koşulları meri plan kararlarındaki gibi Emsal: 0:40, Yençok:7.50 metredir.

Belediye Hizmet alanının batısında, kıyı şeridinin 50 metresinde yer alan kısım pasif yeşil alan olarak belirlenmiştir. Selçuk-Kuşadası yolunun doğusunda dere yatağının etrafında park alanları düzenlenmiştir. Park alanları 7.490,12 m², pasif yeşil alan 1.837,89 m² olmak üzere toplam 9.328,01 m² yeşil alan planlanmıştır.

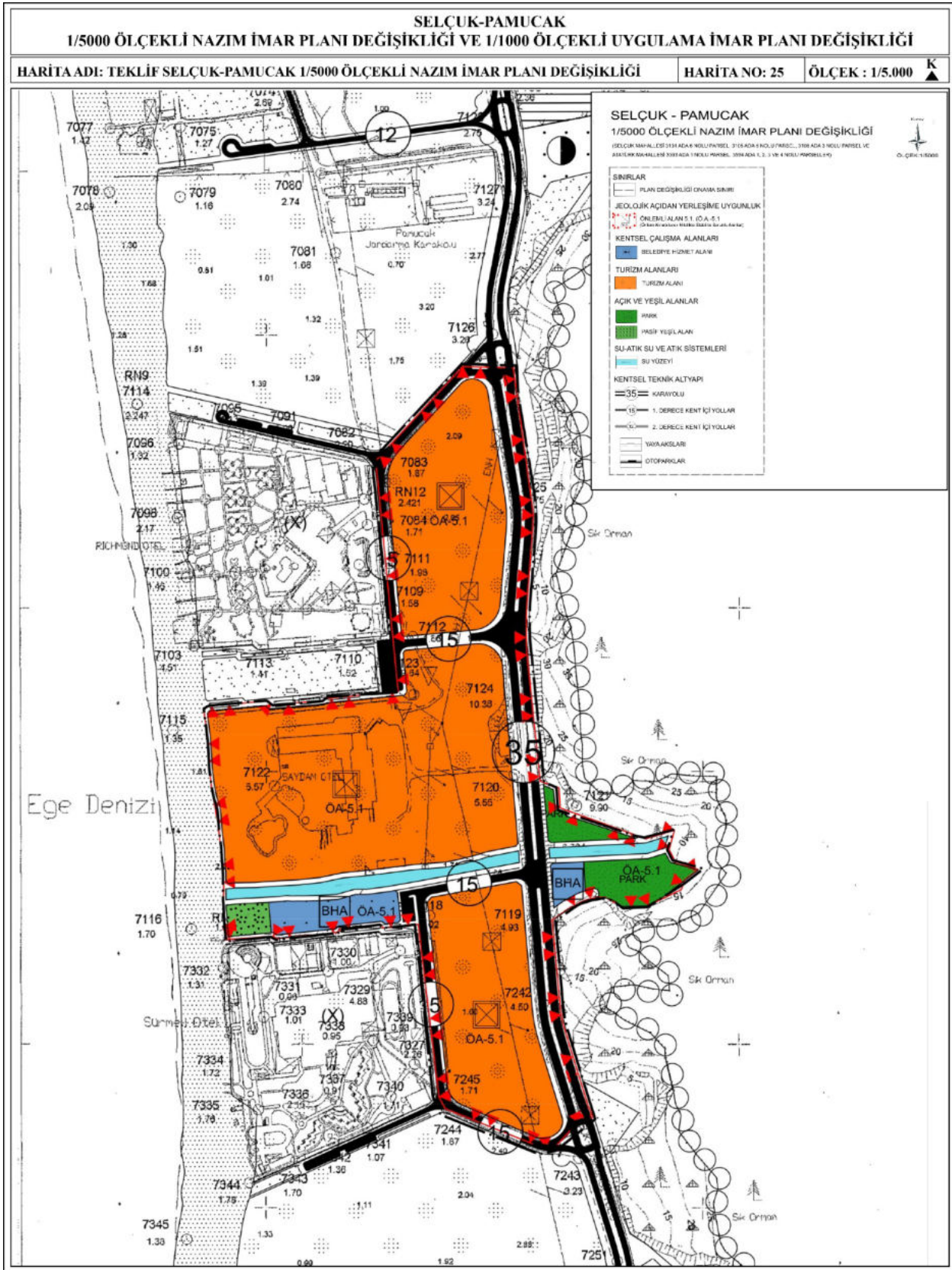
Önerilen plan değişikliği ile arazide halihazırda mevcut olan dere yatağı, kurum görüşleri doğrultusunda teklif plana işlenmiştir. Dere alanı yüzölçümü 6.552,86 m² olup, derenin her iki tarafında 5’er metre genişliğinde servis yolları bırakılmıştır. Söz konusu plan değişikliğinde yapılan düzenlemeler ile 37.358,89 m² yol alanı, 660 m² otopark alanı planlanmıştır.

Planlara ilişkin görseller ve plan hükümleri aşağıda sunulmuştur. Söz konusu plan değişikliği taslakları, ilgili kurumlara gönderilerek görüşleri alınmıştır. Kurumlardan alınan görüş yazılarına eklerde yer verilmiştir.

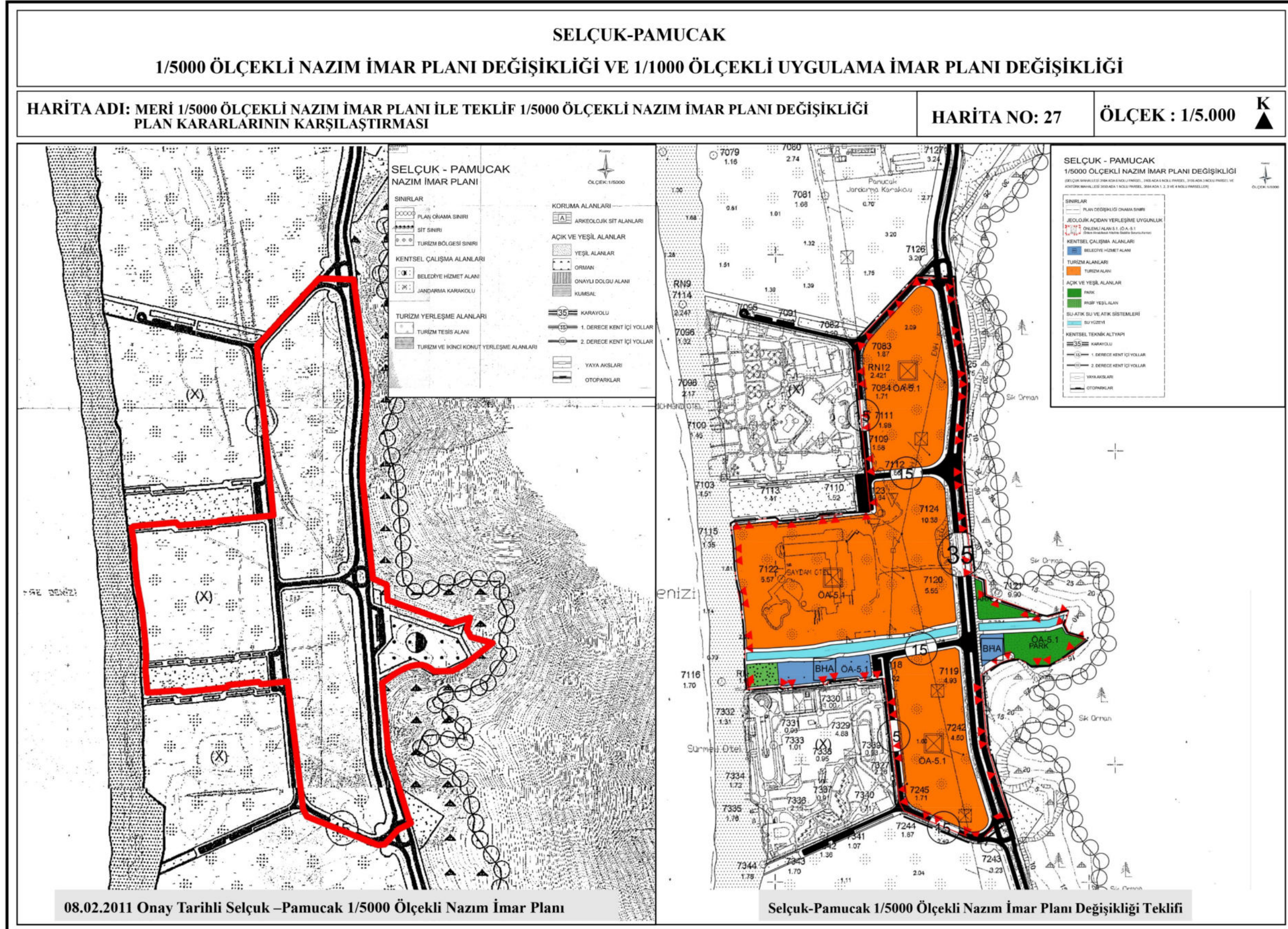
SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

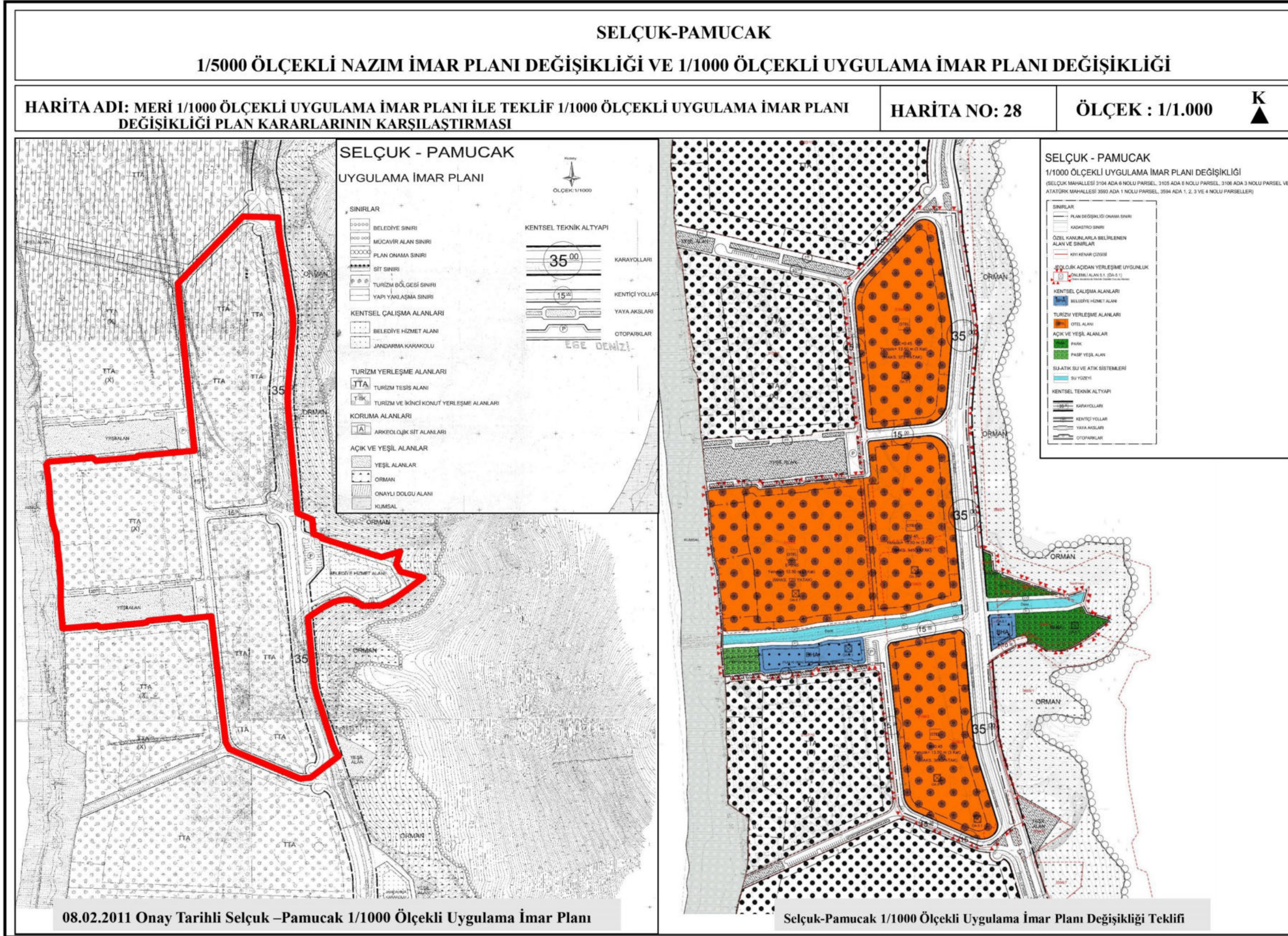


PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 27: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararlarının Karşılaştırılması

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Harita 28: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Kararlarının Karşılaştırılması

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

6.3. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Mevcut ve teklif plan kararlarına ilişkin alan kullanımları Tablo 4 'te yer almaktadır.

Tablo 4: 08.02.2011 Onaylı Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Teklif Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu

	08.02.2011 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımları	Teklif Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımları
Alan Kullanım Türü	Alan Büyüklüğü(m ²)	Alan Büyüklüğü(m ²)
Otel Alanı	133.972,26	133.972,26
Belediye Hizmet Alanı	7.329,74	6.843,98
Su Yüzeyi (Dere)	0	6.552,86
Park Alanı	9.964,04	7.490,12
Pasif Yeşil Alan	0	1.837,89
Toplam Yeşil Alanlar	9.964,04	9.328,01
Yollar	41.949,96	37.358,89
Otopark	1.500,00	660,00
Toplam Alan Büyüklüğü	194.716,00	194.716,00

08.02.2011 tarihinde onaylanan Selçuk-Pamucak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda söz konusu planlama alanı "Turizm Tesis Alanı, Yeşil Alan, Belediye Hizmet Alanı, Yol ve Otopark Alanı" olarak planlanmıştır.

Önerilen plan değişikliği ile arazide halihazırda mevcut olan dere yatağı, kurum görüşleri doğrultusunda plana işlenmiştir. Dere alanı yüzölçümü 6.552,86 m² olup, derenin her iki tarafında 5'er metre genişliğinde servis yolları bırakılmıştır. Derenin imar planına işlenmesi sebebiyle etrafında alanlar "Otel Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Pasif Yeşil Alan, Yol Alanı, Otopark Alanı ve Su Yüzeyi (Dere)" olarak imar planında yeniden düzenlenmiştir.

Meri imar planında 133.972,26 m² olan otel alanı büyüklükleri korunarak, teklif imar planlarında da 133.972,26 m² olarak ayrılmıştır.

Mevcut parsellerin üzerinden dere geçmesi nedeniyle, derenin plana işlenmesinden kaynaklı Belediye Hizmet alanları yeniden düzenlenmiş olup, meri imar planında 7.329,74 m² olan Belediye Hizmet Alanı (BHA) 6.843,98 m² olarak ayrılmıştır.

Söz konusu dere yatağı ve servis yollarının planlara işlenmesi sonucunda, meri imar planında 9.964,04 m² olan yeşil alanlar düzenlenerek, teklif planda Park alanları 7.490,12 m², pasif yeşil alan 1.837,89 m² olmak üzere toplam 9.328,01 m² yeşil alan planlanmıştır. Yollar meri planda 41.949,96 m² olup, teklif planda 37.358,89 m² olarak planlanmıştır. Otopark alanları ise meri planda 1.500 m² olup, teklif planda 660 m² olarak planlanmıştır.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

6.4. TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 08.02.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ SELÇUK PAMUCAK TURİZM MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2. TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.3. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.4. ÇATI FORMU BELİRLENEN GABARİYİ AŞMAMAK ŞARTI İLE FARKLI KATLAR İLE İLİŞKİLENDİRİLEREK DE KULLANILABİLİR.

1.5. YAPI YÜKSEKLİĞİ AŞILMAMAK VE ÇATI GABARİSİNİN İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA, YAPI ÇATI İLE BERABER FARKLI FORMLARDA TASARLANABİLİR.

1.6. TURİSTİK TESİS ÇATI PİYESLERİNDE TESİSE AİT ORTAK MEKÂNLAR, ODALAR VE SON KATTAKİ ODALARLA İRTİBATLI SUİT ODALAR DÜZENLENEBİLİR.

1.7. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ,

"BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK",

"SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ",

"OTOPARK YÖNETMELİĞİ",

"TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ",

"ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" İLE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

"167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU",

"LAĞIM MECRASİ İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK",

"ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.8. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

YÖNETMELİĞİ” İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULMALIDIR.

1.9. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 2 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.10. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 20.11.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, SELÇUK MAHALLESİ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ “YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA” BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.11. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.12. PLANLAMA ALANINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YENİDEN UYGULAMA YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

1.13. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ 2 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI DÜZELTMEMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

1.14. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NCA 05.11.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN KIYI KENAR ÇİZGİSİNE UYULACAKTIR.

1.15. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.11.2024 TARİH VE 16718274 YAZISINDAKİ HUSUSLARA UYULACAKTIR.

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

1.16. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.03.2023 TARİH VE 3259961 SAYILI YAZISINDAKİ HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.17. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.06.2022 TARİH VE 451923 SAYILI YAZISI VE 16.03.2023 TARİH VE 707356 SAYILI YAZISINDAKİ HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. OTEL ALANI

OTEL ALANLARINDA, AYNI ADA İÇERİSİNDEKİ PARSELLERDE AYNI MÜLKİYET HAKLARINA SAHİP VE AYNI TESİSİN DEVAMI NİTELİĞİNDEKİ KULLANIMLARDA PARSELLERDE TEVHİT İŞLEMİ YAPILMASI DURUMUNDA ADA AYRIM ÇİZGİLERİ ARASI YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

YAPILAŞMA KOŞULLARI: $E=0.45$, YENÇOK=13.50 METRE (3 KAT)DİR.

PLAN ÜZERİNDE TURİZM TESİSLERİNİN MAKSİMUM YATAK SAYISI BELİRTİLMİŞ OLUP BELİRLENEN YATAK SAYISI AŞILAMAZ.

TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA TURİZM YATIRIMI VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, PLAJ VE DENİZ SPORLARI EĞİTİM MERKEZİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: $E=0.40$, YENÇOK=7.50 METRE (2 KAT)'DİR.

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

6.5. MEVCUT VE TEKLİF PLAN NOTLARI KARŞILAŞTIRMASI

SELÇUK-PAMUCAK		
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
HARİTA ADI: MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	HARİTA NO: 29	ÖLÇEK : 1/5.000 
SELÇUK-PAMUCAK NAZIM İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ 1. GENEL HÜKÜMLER: 1.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPANIŞINDA TMM KANUN KANUNLARI KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.2. 3104 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN LGSİ YÖNETMELİKLERİ, 3105 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİRİ 3106 SAYILI T.C. KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.3. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.4. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.5. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.6. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.7. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.8. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.9. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.10. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.11. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.12. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.13. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.14. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.15. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.16. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.17. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.18. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.19. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.20. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.21. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.22. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.23. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.24. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.25. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.26. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.27. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.28. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.29. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.30. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.31. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.32. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.33. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.34. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.35. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.36. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.37. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.38. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.39. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.40. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.41. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.42. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.43. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.44. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.45. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.46. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.47. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.48. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.49. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.50. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.51. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.52. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.53. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.54. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.55. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.56. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.57. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.58. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.59. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.60. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.61. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.62. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.63. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.64. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.65. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.66. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.67. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.68. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.69. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.70. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.71. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.72. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.73. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.74. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.75. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.76. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.77. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.78. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.79. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.80. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.81. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.82. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.83. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.84. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.85. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.86. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.87. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.88. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.89. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.90. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.91. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.92. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.93. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.94. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.95. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.96. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.97. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.98. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 1.99. 3106 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 2. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 3. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 4. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 5. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 6. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 7. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 8. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 9. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 10. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 11. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 12. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 13. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 14. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 15. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 16. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 17. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 18. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 19. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 20. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 21. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 22. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 23. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 24. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 25. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 26. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 27. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 28. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 29. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 30. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 31. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 32. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 33. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 34. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 35. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 36. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 37. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 38. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 39. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 40. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 41. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 42. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 43. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 44. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 45. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 46. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 47. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 48. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 49. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 50. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 51. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 52. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 53. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 54. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 55. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 56. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 57. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 58. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 59. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 60. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 61. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 62. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 63. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 64. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 65. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 66. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 67. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 68. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 69. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 70. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 71. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 72. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 73. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 74. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 75. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 76. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 77. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 78. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 79. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 80. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 81. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 82. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 83. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 84. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 85. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 86. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 87. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 88. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 89. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 90. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 91. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 92. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 93. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 94. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 95. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 96. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 97. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 98. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 99. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE: 100. 2000 YILI İMAR KANUNU VE YÖNETİM GÖRE:		PLAN HÜKÜMLERİ 1. GENEL HÜKÜMLER 1.1. PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 08.02.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ SELÇUK PAMUCAK TURİZM MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. 1.2. TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. 1.3. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. 1.4. ÇATI FORMU BELİRLENEN GABARİYİ AŞMAMAK ŞARTI İLE FARKLI KATLAR İLE İLİŞKİLENDİRİLEREK DE KULLANILABİLİR. 1.5. YAPI YÖKSEKLİĞİ AŞILMAMAK VE ÇATI GABARİSİNİN İÇİNDE KALMAK KAYDOLMA, YAPI ÇATI İLE BERABER FARKLI FORMLARDA TASARLANABİLİR. 1.6. TURİSTİK TESİS ÇATI PİYESLERİNDE TESİSE AIT ORTAK MEKANLAR, ODALAR VE SON KATTAKI ODALARLA İRTİBATLI SUİT ODALAR DÜZENLENİBİLİR. 1.7. 2072 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÖM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ, "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ", "OTOPARK YÖNETMELİĞİ", "TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" İLE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. "167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU", "LAGİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK", "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. 1.8. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÖRLÜ YAPILAŞIMDA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKINDAKI YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMAIDIR. 1.9. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ENASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 2 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR. 1.10. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 20.11.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN İZMİR İLİ SELÇUK İLÇESİ, SELÇUK MAHALLESİ İMAR PLANINA ESAS MİKROBİYOLOJİK ETÜD RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÖM HUSUSLARINA UYULACAKTIR. 1.11. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AIT LABORATUVAR DENİYERLERİ DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNERİLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. 1.12. PLANLAMA ALANINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YENİDEN UYGULAMA YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ. 1.13. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ 2 MYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN UYUŞSUZLUKLARI DÜZELTMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR. 1.14. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINDA 05.11.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN KIYI KENAR ÇİZİŞİNE UYULACAKTIR. 1.15. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.11.2024 TARİH VE 16718274 YAZISINDAKİ HUSUSLARINA UYULACAKTIR. 1.16. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 22.03.2023 TARİH VE 3259061 SAYILI YAZISINDAKİ HUSUSLARINA UYULACAKTIR. 1.17. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10.06.2022 TARİH VE 451923 SAYILI YAZISI VE 16.03.2023 TARİH VE 707356 SAYILI YAZISINDAKİ HUSUSLARINA UYULACAKTIR. 2. ÖZEL HÜKÜMLER 2.1. OTEL ALANI OTEL ALANLARINDA, AYNI ADA İÇERİSİNDEKİ PARSELLERDE AYNI MÜLKİYET HAKLARINA SAHİP VE AYNI TESSİN DEVAMI NİTELİĞİNDEKİ KULLANIMLARDA PARSELLERDE TEVHİT İŞLEMİ YAPILMASI DURUMUNDA ADA AYRIM ÇİZİLERİ ARASI YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ŞARTI KURULMAZ. YAPILAŞMA KOŞULLARI: E=0+45, YENÇOK=13.50 METRE GATİDİR. PLAN ÜZERİNDE TURİZM TESİSLERİNİN MAKSİMUM YATAK SAYISI BELİRTİLMİŞ OUP BELİRLENEN "YATAK SAYISI" AŞILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA TURİZM YATIRIMI VE İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. 2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, PLAJ VE DENİZ SPORLARI EĞİTİM MERKEZİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS GİBİ KULLANILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: E=0+40, YENÇOK=7.50 METRE (2 KAT)DIR.
08.02.2011 Onay Tarihli Selçuk –Pamucak 1/5000 Ö ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları		Teklif Selçuk-Pamucak 1/5000 Ö ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları

Harita 29:Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

EKLER

- 1- TAPU KAYITLARI**
- 2- KADASTRO PAFTASI ÖRNEĞİ/KADASTRAL ÇAP**
- 3- İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI**
- 4- KURUM GÖRÜŞLERİ**
- 5- MER'İ İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU**
- 6- PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

EK-1

TAPU KAYITLARI



T.C.
SELÇUK KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü



Sayı : E-73740343-105-15107626

06.01.2025

Konu : Tapu kaydı

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 30.12.2024 tarihli ve 74339364-168635 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda belirtilen, Mahalle ada/parsel sayıları belirtilen taşınmazların takyidatlı tapu kayıtları çıkartılarak yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Yasin AYAZ
Tapu Müdürü

Ek:

- 1 - Tapu kaydı (1 Sayfa)
- 2 - Tapu kaydı (1 Sayfa)
- 3 - Tapu kaydı (1 Sayfa)
- 4 - Tapu kaydı (1 Sayfa)
- 5 - Tapu kayıtları (4 Sayfa)



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 86119589
İl / İlçe : İZMİR/SELÇUK
Kurum Adı : Selçuk TM
Mahalle / Köy Adı : SELÇUK Mah.
Mevkii : PAMUCAK
Cilt / Sayfa No : 170 / 17178
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 3104/6
Yüzölçüm : 48.686,50 m2
Ana Taş, Nitelik : Arsa



MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
277056051	MALİYE HAZINESİ		TAM	48.686,50	Tevhit İşlemi (TSM) - 26.08/2014 - 3025---	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk31568
İsmet ÇETİNDERE
Kaydına Uygundur.
6.01.2025

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 3105/6
Zemin No	: 90563254	Yüzölçüm	: 42.907,02 m2
İl / İlçe	: İZMİR/SELÇUK	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Selçuk TM		
Mahalle / Köy Adı	: SELÇUK Mah.		
Mevkii	:		
Clit / Sayfa No	: 171 / 17297		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirligi No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
317221034	MALİYE HAZINESİ		TAM	42.907,02	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 16/10/2015 - 3703-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk31568
İsmet ÇETİNDERE
Kaydına Uygundur.
6.01.2025

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)



Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 86122756
İl / İlçe : İZMİR/SELÇUK
Kurum Adı : Selçuk TM
Mahalle / Köy Adı : SELÇUK Mah.
Mevkii : PAMUCAK
Cilt / Sayfa No : 170 / 17179
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 3106/3
Yüzölçüm : 42.378,74 m2
Ana Taş, Nitelik : ARSA

tk31568

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
277068322	MALİYE HAZİNESİ		TAM	42.378,74	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş - 26/08/2014 - 3027-	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk31568
İsmet ÇETİNDERE
Kaydına Uygundur.
6.01.2025

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)



Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 130678215
İl / İlçe : İZMİR/SELÇUK
Kurum Adı : Selçuk TM
Mahalle / Köy Adı : ATATÜRK Mah.
Mevkii : PAMUCAK
Cilt / Sayfa No : 155 / 15707
Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞB/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TEDBİR-AS.HUK.HAK.12/03/1990 TAR.1990/54 SAYILI YAZISI 14/03/1990 YEV:397 HS:1597		14/03/1990 - 397	--
Şerh	İ.TEDBİR:18/11/1992 TAR.1343 YEV:HS:1869		18/11/1992 - 1343	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
778273156	SELÇUK BELEDİYESİ		TAM	321,30	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescili - 19/10/2023 - 7456-(Kesinleşme Tar.:14/07/2023)	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	Kamu Hacı : İZMİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ DOKUZ EYLÜL GÜVENLİK MERKEZİ (İCRA) MÜDÜRLÜĞÜ'nün 22/08/2022 tarih 50796815 sayılı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : İzmir Dokuz Eylül Sosyal Güvenlik Merkezi)		22/08/2022 - 5730	-		

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk31568
İsmet ÇETİNDERE
Kaydına Uygundur.
6.01.2025

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)	
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz	Ada/Parsel : 3594/1
Zemin No : 130678190	Yüzölçüm : 405,07 m2
İl / İlçe : İZMİR/SELÇUK	Ana Taş. Nitelik : ARSA
Kurum Adı : Selçuk TM	
Mahalle / Köy Adı : ATATÜRK Mah.	
Mevkii : PAMUCAK	
Cilt / Sayfa No : 155 / 15658	
Kayıt Durum : Aktif	



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	BİR KISMI 1.DERECE BİR KISMI 2.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.		01/03/1993 - 397	--
Beyan	G.ŞERH-ORMAN VAŞI İLE DAVA AÇILACAĞI BİLDİRİLMİŞTİR.		13/06/2003 - 896	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
778273043	MALİYE HAZİNESİ	TAM		405,07	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili - 19/10/2023 - 7456-(Kosunleşme Tar.:14/07/2023)	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)	
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz	Ada/Parsel : 3594/2
Zemin No : 130678192	Yüzölçüm : 859,81 m2
İl / İlçe : İZMİR/SELÇUK	Ana Taş. Nitelik : TARLA
Kurum Adı : Selçuk TM	
Mahalle / Köy Adı : ATATÜRK Mah.	
Mevkii : PAMUCAK	
Cilt / Sayfa No : 155 / 15708	
Kayıt Durum : Aktif	



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TEDBİR:AS.HUK.HAKİMLİĞİNİN 12/03/1990 TAR.1990/54 SAYILI YAZISI		14/03/1990 - 397	--
Şerh	İ.TEDBİR.18/11/1992 TAR.1343 YEV.HS/1869		18/11/1992 - 1343	--

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
778273046	SELÇUK BELEDİYESİ	TAM		859,81	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tesdili - 19/10/2023 - 7456-(Kesinleşme Tar.:14/07/2023)
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	Kamu Hacı : İZMİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ DOKUZ EYLÜL GÜVENLİK MERKEZİ (İCRA) MÜDÜRLÜĞÜ'nün 22/08/2022 tarih 50796815 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL. (Alacaklı : İzmir Dokuz Eylül Sosyal Güvenlik Merkezi)		22/08/2022 - 5730	--	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)



Adı/Parsel : 3594/3
Yüzölçüm : 8.446,22 m2
Ana Taş. Nitelik : TARLA

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 130678193
İl / İlçe : İZMİR/SELÇUK
Kurum Adı : Selçuk TM
Mahalle / Köy Adı : ATATÜRK Mah.
Mevkii : PAMUCAK
Cilt / Sayfa No : 155 / 15706
Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İ.TEDBİR:18/11/1992 TAR.1343 YEV:HS:1869		18/11/1992 - 1343	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
778273051	SELÇUK BELEDİYESİ	TAM		8.446,22	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tesdili - 19/10/2023 - 7456-(Kesinleşme Tar.:14/07/2023)
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkın Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	İ.TEDBİR:14/03/1990 TAR.397 YEV.SELÇUK AS.HUK.HAK 12/03/1990 TAR.1990/54 SAYILI HS:1597		14/03/1990 - 397	--	
Şerh	Kamu Hacı : İZMİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ DOKUZ EYLÜL GÜVENLİK MERKEZİ (İCRA) MÜDÜRLÜĞÜ'nün 22/08/2022 tarih 50796815 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL. (Alacaklı : İzmir Dokuz Eylül Sosyal Güvenlik Merkezi)		22/08/2022 - 5730	--	

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)	
Zemin Tipi : Ana Taşınmaz	Ada/Parsel : 3594/4
Zemin No : 130678194	Yüzölçüm : 193,64 m2
İl / İlçe : İZMİR/SELÇUK	Ana Taş. Nitelik : ARSA
Kurum Adı : Selçuk TM	
Mahalle / Köy Adı : ATATÜRK Mah.	
Mevkii : PAMUCAK	
Cilt / Sayfa No : 155 / 15657	
Kayıt Durum : Aktif	

QR Kodu

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	BİR KISMI 1.DERECE,BİR KISMI 2.DERECE DOĞAL SİT ALANIDIR.		01/03/1993 - 397	--
Beyan	G.ŞERH:ORMAN VASFİ İLE DAVA AÇILACAK İ BİLDİRİLMİŞTİR.		13/06/2003 - 896	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
778273056	MALİYE HAZİNESİ		TAM	193,64	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 19/10/2023 - 7456-(Kesinleşme Tar.:14/07/2023)	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk31568
İşmet ÇETİNDERE
Kaydına Uygundur.
6.01.2025

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

EK-3

KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-71160347-250-3378496

06.04.2022

Konu : İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii,
Plan Değişikliği

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 27.01.2022 tarihli ve 74339364-121.02-E99963 sayılı yazınız.
b) 29.03.2022 tarihli ve 74339364-121.02-E103696 sayılı yazınız.

İlgi (a) ve (b)'de kayıtlı yazılar ile İzmir ili, Selçuk ilçesi, Pamucak Mevkii, 3106 ada 3 parselden geçerek Pamucak sahiline mahsuplanan dere yatağının Pamucak Uygulama İmar Planına işlenmesi amacıyla yapılacak plan değişikliğinin tarafınızca yapılması için gerekli uygun görüşün ve Küçük Menderes Deltası Sulak Alan Tampon Bölgesi sınırları içerisinde yer alan plan değişikliği için hazırlanacak teklife ilişkin esasların ve planlama ekibinde hangi uzmanların olması gerektiği konusunda tarafınıza bilgi verilmesi istenilmiştir.

Plan değişikliği teklifinin; 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik hükümleri ile 2017/01 sayılı Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge ve ekleri doğrultusunda hazırlanarak değerlendirilmek üzere Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Ömer ALBAYRAK
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 62743E81-AA21-4426-8408-82DB360A2B0D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevresehicilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr

Bilgi için: Oğuz DEĞİRMENÇİ
Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 341 68 00-
2431



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-58379233-000[000][35250101963]-6553423

06.06.2023

Konu : Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesi, Pamucak
Mevkii, dere plan değişikliği hk.

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 21/02/2023 tarih ve 125082 sayılı yazınız.
b) Konak Emlak Müdürlüğünün 21.03.2023 tarihli ve
E-58379233-000[000][35250101963]-6001436 sayılı yazısı.
c) 14/04/2023 tarih ve 128913 sayılı yazınız.

Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesi, Pamucak Mevkii, 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazdan geçecek dere yatağının onaylı imar planlarına işlenmesine ilişkin DSİ ve İZSU görüşleri doğrultusunda Kurumunuzca yeniden düzenlenen imar planı değişikliği önerisine ilişkin İdaremiz görüşünün bildirilmesi ilgi (c) yazınızla talep edilmektedir.

Söz konusu imar planı değişikliği önerisiyle;

--Hazine adına kayıtlı 9922 ve 9923 parsel no.lu toplam 705,00 m² yüzölçümlü taşınmaz ile yaklaşık 2.304,00 m² büyüklüğündeki tescil harici alanın plan amacı "Belediye Hizmet Alanı" iken, yapılan plan değişikliği ile "Yeşil Alana" çevrildiği,

--Yine imar planında "Yeşil Alan" olarak ayrılan yaklaşık 5.952,00 m² büyüklüğündeki taşınmazın ise yapılan plan değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanına" dönüştürüldüğü görülmüş olup,

yapılan inceleme neticesinde imar planı değişikliği önerisinde teknik ve hukuki yönden bir sakınca bulunmadığı anlaşılmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ömür ÖZDİL

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5F032F4E-25C8-485B-990F-E6FCE7668C6A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr
KEP Adresi : izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Oğuz ŞEN
Milli Emlak Uzmanı
Telefon No: (232) 341 68 00-
2353



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-58379233-000[000][35250101963]-10394322

12.09.2024

Konu : Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii dere plan
değişikliği

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 14.04.2023 tarih ve 128913 sayılı yazınız.
b) 06.06.2023 tarihli ve E-58379233-000[000][35250101963]-6553423 sayılı yazımız.
c) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) 12.12.2023 tarih
ve 4516417 sayılı yazısı.
ç) 06.08.2024 tarih ve 160011 sayılı yazınız.

Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii, 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazdan geçerek pamucak
sahiline mahsuplanan dere yatağının onaylı imar planına işlenmesine ilişkin ilgi (a) yazınız ile öneri imar
planına ilişkin görüşümüz talep edilmiş olup ilgi (b) yazımız ile Kurum görüşümüz tarafınıza
iletmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'na (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) hitaben yazılan ve
plan önerisine ilişkin düzeltmelerin talep edildiği ilgi (c) yazı doğrultusunda yapılan değişiklik ile
derenin ortadan kestiği 3106 ada 3 parseldeki Turizm Tesis Alanının kuzeyindeki ve güneyindeki
Turizm Tesis Alanları ile tekrar düzenlemeye girdiği ilgi (ç) yazınız ile bildirilmiş olup buna ilişkin
Atatürk Mahallesi, Pamucak Mevkii, 3106 ada 3 parsel ve çevresi uygulama imar planı değişikliği önerisi
yazı ekinde gönderilmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliğinin incelenmesi neticesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) talebi üzerine Hazine lehine yapılan yeni düzenlemenin
planlama ilkelerine uygun olduğu anlaşılmıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Harun YIKMIŞ
İl Müdürü a.
Konak Emlak Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B002BA3F-0DA6-47F2-ADB2-0B3A408D35F7

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr
KEP Adresi : izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Oğuz ŞEN
Milli Emlak Uzmanı
Telefon No: (232) 341 68 00-
2353



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-35698499-307.02.02.01[351710004]-2164728

22.02.2022

Konu : İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii,
3106 ada 3 parsel numaralı taşınmaz, Plan
değişikliği

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) 24.02.2020 tarihli ve 16890 sayılı yazısı.
b) Tarım ve Orman Bakanlığının (Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğü) 17.07.2020 tarihli ve 372721 sayılı yazısı.
c) 27.01.2022 tarihli ve 99963 sayılı yazımız.

İzmir Selçuk Pamucak Turizm Merkezi kapsamındaki İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesi içinde bulunan 3106 ada 3 parsel numaralı 42.378,74 m² yüzölçümlü Hazine taşınmazı üzerinde 300 yatak kapasiteli 5 yıldızlı tatil köyü tesisi gerçekleştirmek üzere Bazmer Turizm ve Otelcilik İşletmeleri A.Ş. adına Bakanlığımızca kesin tahsis yapılmış ve gerçekleştirilecek tesis için 300 yatak kapasiteli 5 Yıldızlı Tatil Köyü Turizm Yatırımı Belgesi düzenlenmiştir. Ancak anılan Şirket tarafından 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan içerisinde geçen derenin ıslah edilerek inşaat yapımına engel olmayacak şekilde yerinin değiştirilmesi için İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) başvuru yapılması üzerine, ilgi (a) yazı ile bahse konu derenin imar planına işlenmediği, inşaat aşamasında dere yatağının doğal güzergahının değiştirilmesinin uygun görülmediği, öncelikle dere güzergahının ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmesi için plan değişikliği yapılması gerektiği belirtilerek imar planında ayrılacak dere yatağının genişlik ve güzergahlarına ilişkin DSİ 2. Bölge Müdürlüğünün de görüşünün alınması istenilmiştir.

Daha sonra, konu hakkında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında özetle; bahse konu taşınmazın bulunduğu sahadaki dere yatağının ve parselin bulunduğu bölgenin topografik yapısı, mülkiyet ve yapılaşma durumu göz önünde bulundurulduğunda dere yatağının deplase edilmesi halinde hidrolik açıdan akış şartlarında sıkıntılar olabileceğinin değerlendirildiği, bu sebeple mevcut dere yatağının aynen muhafaza edilmesi gerektiği, ayrıca 03.05.2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar çerçevesinde 1 no.lu dere yatağı için 5,00 metre genişliğin "dere yatağı", her iki sahilde devamlılığı olan altışar metre genişliğin de temizlik ve işletme-bakım amaçlı "yol şeridi" olarak tüm planlarda işlenmesi, yatak kesitinde daraltılma yapılmaması, su akışını engelleyecek veya olumsuz yönde değiştirecek, mansap şartını olumsuz etkileyecek uygulamalardan ve imalatlardan kaçınılması gerektiği hususları bildirilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 97613E17-1BD8-47D0-9225-B25FFA53B820

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94

e-posta : ygplanlama@kulttur.gov.tr internet adresi : www.kulttur.gov.tr

KEP Adresi : kultturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Feryal OFLAZ

Kültür ve Turizm Uzmanı

Telefon No:(312) 470 75 12



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Mevcut derenin yeri değiştirilemediğinden ve bu durum yapılacak projenin bütünlüğünü engellediğinden adı geçen Şirketin talebi üzerine Bakanlığımızca 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazın kesin tahsisi Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 17 nci maddesi uyarınca iptal edilmiştir.

Söz konusu dere güzergahı kıyıdan itibaren Bakanlığımızca 08.02.2011 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan "Yeşil Alan", "Turizm Tesis Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" kullanımlarından geçmektedir.

Ayrıca söz konusu planın kapsadığı alanın "Küçük Menderes Deltası Sulak Alan Tampon Bölgesi" sınırları içerisinde kalması nedeniyle, hazırlanacak plan değişikliklerine ilişkin plan onama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) bulunmaktadır.

İlgi (c) yazınız ile; İzmir Büyükşehir Belediyesinin (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) 13.12.2021 tarihli ve 284047 sayılı yazısı ile gereği bildirilen İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii, 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mahsuplanan dere yatağının onaylı imar planlarına işlenmesi konusunda yapılacak plan değişikliğinin Belediye Başkanlığımızca hazırlanmasına ilişkin Genel müdürlüğümüz görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Bu doğrultuda, söz konusu derenin güzergahında yer alan "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının hangi amaçla kullanılacağını belirtilmesi ve kullanım amacına uygun bir şekilde düzenlenmesi, dere güzergahı çevresinde yapılan imar uygulamaları göz önünde bulundurularak çevresindeki kullanımlar ile birlikte düzenleme yapılması gerektiği hususları da dikkate alınarak, dere güzergahının planlara işlenmesi ve daha nitelikli kullanım alanları ile kamusal alanların oluşturulmasına ilişkin plan değişikliği teklifinin Belediye Başkanlığımızca, "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" ve "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımıza iletmek üzere Bakanlığımıza sunulması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Şennur ALDEMİR DOĞAN

Bakan a.

Genel Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 97613E17-1BD8-47D0-9225-B25FFA53B820

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94

e-posta : ygplanlama@kulttur.gov.tr internet adresi : www.kulttur.gov.tr

KEP Adresi : kultturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Feryal OFLAZ

Kültür ve Turizm Uzmanı

Telefon No:(312) 470 75 12



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-21924027-307.02.02.01[351710004;Pidk_Tebliğatları]-4516417

12.12.2023

Konu : İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucuk Mevkii,
3106 ada 3 parsel ve çevresi imar planı
değişikliği teklifi

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
İZMİR

İlgi : a) 27.01.2022 tarihli ve 99963 sayılı yazınız.
b) 22.02.2022 tarihli ve 2164728 sayılı yazınız.
c) 13.06.2023 tarihli ve 133405 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkiinde bulunan 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mahsaplanan dere yatağının İzmir Büyükşehir Belediyesinin (İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) görüşü gereği onaylı imar planlarına işlenmesi konusunda yapılacak plan değişikliğinin Belediye Başkanlığımızca hazırlanmasına ilişkin Bakanlığımız görüşünün talep edilmesi üzerine ilgi (b) yazınız ile plan değişikliği teklifinin Belediye Başkanlığımızca hazırlanarak Bakanlığımıza iletilmesi halinde değerlendirilebileceği bildirilmiştir.

Bu doğrultuda ilgi (c) yazınız ile İzmir Selçuk Pamucak Turizm Merkezi kapsamındaki İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesiinde bulunan 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmaz ve çevresinde dere güzergahı değişikliğine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyası Bakanlığımıza sunulmuştur.

Teklif Bakanlığımız Plan İnceleme Değerlendirme Kurulunda değerlendirilmiş olup, 22.11.2023 tarihli ve 2023/22-05 kararı ile;

- Plan değişikliği teklifine ilişkin güncel İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Ettüt Raporunun hazırlanması,

- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 12.06.2023 tarihli ve 1271261 sayılı yazısında belirtildiği üzere yaya erişimine uygun olarak yeterli büyüklükte otopark alanı ayrılarak ve Belediye Hizmet Alanı kullanımına ilişkin alt kullanımlar belirtilerek plan değişikliği teklifinde ve plan açıklama raporunda gerekli düzenlemelerin yapılması,

- Plan değişikliği içinden kuzey-güney yönünde geçen iç taşıt yolunun dere güzergahının kuzeyinde ve güneyinde kesilerek ana taşıt yolu güzergahına bağlanması, dere güzergahının kuzeyindeki turizm tesis alanı adalarının birleştirilmesi ve iç taşıt yolunun ana güzergaha dönüş kısımlarında otopark alanları oluşturulacak şekilde düzenleme yapılması suretiyle düzenlenerek Bakanlığımıza iletilmesine karar verilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2F97661E-DE42-45F3-A498-ACD8CA0D7321

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94

e-posta : ygplanlama@kulttur.gov.tr internet adresi : www.kulttur.gov.tr

KEP Adresi : kultturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Feryal OFLAZ

Kültür ve Turizm Uzmanı

Telefon No:(312) 470 75 12



**SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Bu kapsamda söz konusu plan teklifine ilişkin bahis konusu düzenlemelerin yapılarak Bakanlığımıza iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Emin ÖZKAN
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2F97661E-DE42-45F3-A498-ACD8CA0D7321

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94

e-posta : ygplanlama@kulttur.gov.tr internet adresi : www.kulttur.gov.tr

KEP Adresi : kultturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Feryal OFLAZ
Kültür ve Turizm Uzmanı
Telefon No:(312) 470 75 12



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-66017023-165.02.04-6928803
Konu : İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk-Pamucak
1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas
Kurum Görüşü Hk. (35.15/936)

27.06.2025

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.05.2025 tarihli ve 74339364-522-E181798 sayılı yazınız.

İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesinde bulunan 3104 ada, 6 parsel, 3105 ada, 6 parsel, 3106 ada, 3 parsel ve Atatürk Mahallesinde bulunan 3593 ada, 1 parsel, 3594 ada, 1-2-3-4 parseller ve çevresindeki tescil harici alan kapsamında hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas olmak üzere kurum görüşünün sorulduğu ilgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

İlgi yazınız ekinde sınırları yer alan Selçuk Mahallesi 3104 ada, 6 parsel, 3105 ada, 6 parsel, 3106 ada, 3 parsel ve Atatürk Mahallesi 3593 ada, 1 parsel, 3594 ada, 1-2-3-4 parseller ve çevresindeki tescil harici alanın; 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanında kalmadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescili ve korunma alanı kaydı bulunmadığı, yapılan incelemede taşınmazlarda bu yönde bir niteliğe de rastlanmadığı, anılan taşınmazlar kapsamında yapılacak uygulamalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun Haber verme zorunluğu başlıklı "Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar. Bu gibi varlıklar, askeri garnizonlar ve yasak bölgeler içinde bulunursa, usulüne uygun olarak üst komutanlıklara bildirilir. Böyle bir ihbarı alan muhtar, mülki amir veya bu gibi varlıklardan doğrudan doğruya haberdar olan ilgili makamlar, bunların muhafaza ve güvenlikleri için gerekli tedbirleri alırlar. Muhtar, aynı gün alınan tedbirlerle birlikte durumu en yakın mülki amire; mülki amir ve diğer makamlar ise on gün içinde, yazı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına ve en yakın müze müdürlüğüne bildirir. İhbar alan Bakanlık ve müze müdürü bu Kanun hükümlerine göre, en kısa zamanda gerekli işlemleri yapar." şeklindeki 4.maddesi doğrultusunda uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliği veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesinin zorunlu olduğu hususunda, bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DF4A9664-3E9F-4979-84E0-9C4196703089

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863-2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya, 30 gün içinde Vergi Mahkemesine başvurulabilir.
Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR
Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44
Fax: (0232) 483 25 84

Bilgi için: Süleyman SİYAH
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 489 00 81-
127



**SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Asiye Mehtap GÜNGEN
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DF4A9664-3E9F-4979-84E0-9C4196703089

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863-2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan veya tebliğden
itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya, 30 gün içinde
Vergi Mahkemesine başvurulabilir.
Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR
Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44
Fax: (0232) 483 25 84

Bilgi için: Süleyman SİYAH
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 489 00 81-
127



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.12672044- 175.09 / 1655600
Konu : Dere Yatağı

24.10.2024

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
İZMİR

İlgi : 20.09.2024 tarih ve 164043 sayılı yazımız.

İlgi yazımız ile İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mahallesinde, 3106 ada, 3 parsel numaralı taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mahsurlanan dere yatağının onaylı imar planlarına işlenmesi hakkında görüşümüz istenilmektedir.

Yapılan incelemede, söz konusu parselin sorumluluk ağıımızdaki yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergahımızın dışında bulunduğu anlaşılmış olup anılan parsel üzerinde imar plan değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

İsmail AKDUMAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

DAĞITIM:
Gereği:
Selçuk Belediye Başkanlığı

Bilgi:
Karayolları 21. Ödemiş Şube Şefliği

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "nkvis9CE435D"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

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

Bilgi İçin : Nihat KÜMÜŞTEKİN

Yol Boyu Tesisleri Teknik Elemanı

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Telefon : 232 4935000

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@hs01.kep.tr

e-posta : nkumustekin@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Trafik Güvenliği Başmühendishliği -



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İzmir Orman Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-76086698-754[754]-13527463
Konu : Kurum Görüşü (İzmir İli, Selçuk İlçesi,
Pamucak Mevkii 3106 Ada 3 Parsel Hk.)
14/01-2841

01.11.2024

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 20.09.2024 tarihli ve 56310209-164043 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazınız gereği; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii sınırları içerisinde bulunan 3106 ada, 3 parsel numaralı taşınmaz üzerinden geçerek Pamucak sahiline mahsuplanan dere yatağının İmar Planı Değişikliğine işlenmesine ilişkin Kurum görüşü talebiniz Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir.

İnceleme sonucuna göre; **"Ekte gönderilen projede plan değişikliği sınırı ve koordinat listesi verilen İmar Planı Değişikliği sınırı içinde kalan alan Orman sınırları dışında kalmakta olup söz konusu çalışmada Kurumumuzca herhangi bir sakınca yoktur."**

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

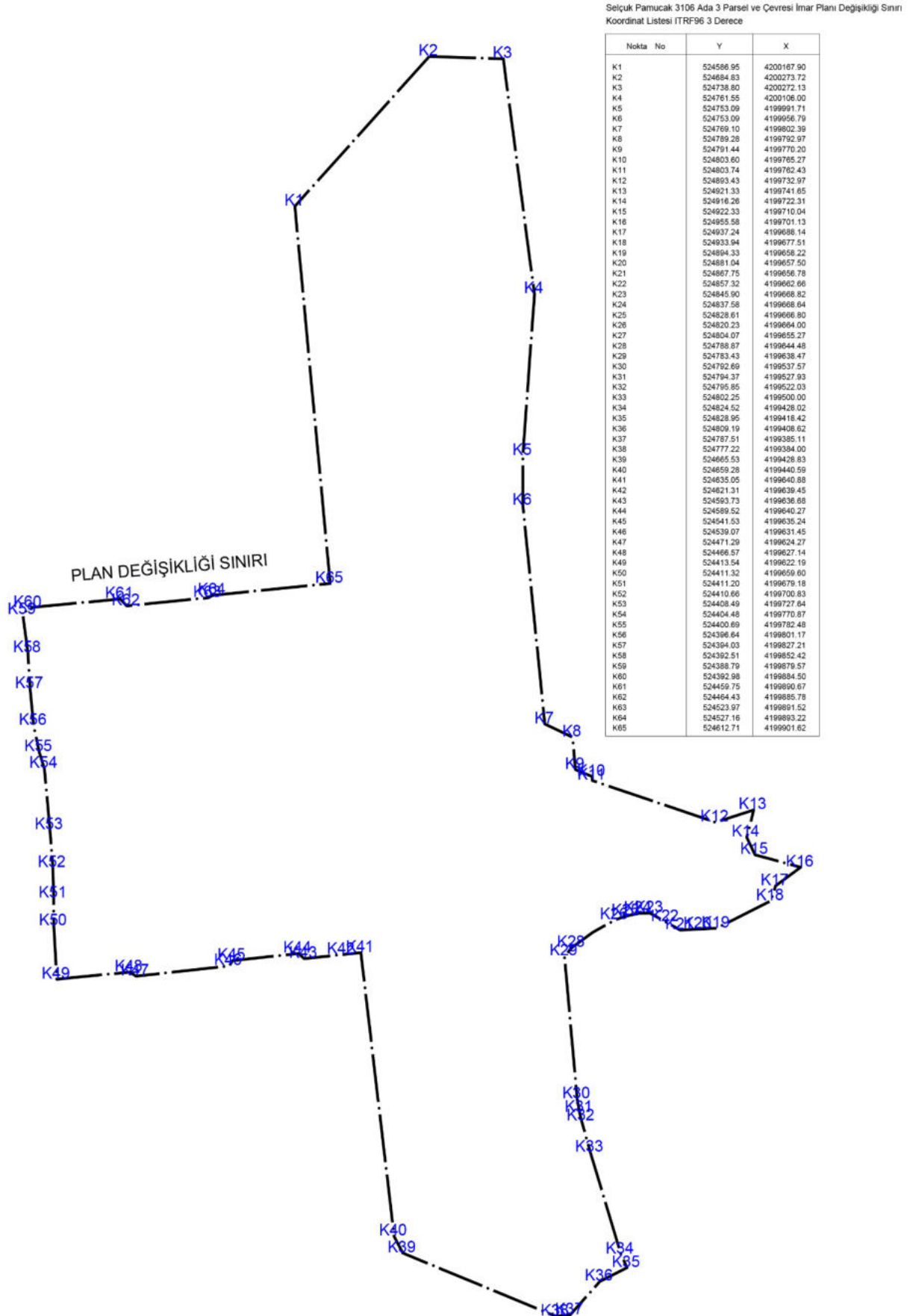
Nurkan YONAR
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-87022314-115.01.06-2574650
Konu : İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii,
Dere Plan Değişikliği Kurum Görüşü Hk.

ACELE
24.06.2025

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Atatürk Mahallesi Atatürk Caddesi No:111 35920
Selçuk/İzmir

- İlgi : a) 12.08.2024 tarihli ve E-160016 sayılı yazınız.
b) 12.09.2024 tarihli ve E-2150840 sayılı yazınız.
c) 20.05.2025 tarihli ve E-181798 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii, 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mansaplanan dere yatağının onaylı imar planlarına işlenmesi gerekçesiyle, yaklaşık 19,47 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine esas talep edilen kurum görüşümüze istinaden ilgi (b) yazınız ile söz konusu planlara yönelik tespit ve önerilerimiz tarafınıza iletilmiş olup, ilgi (c) yazınız ile yeniden hazırlanarak iletilen imar planlarına ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (c) yazınız ekinde yer alan imar planları incelendiğinde, ilgi (b) yazınızda bahsi geçen eksikliklerin giderildiği tespit edilmiş olup, Plan Yapımını Yüklünecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik uyarınca yeterli karne grubuna haiz plan müellifince hazırlanarak, Turizm Merkezi sınırlarında yetkili kurum olan Kültür ve Turizm Bakanlığına sunulması hususunda bilgilerinizi rica ederim.

Zeki YILDIRIM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 6ARB-1L9E-0I9H

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebys>

Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 Kültürpark 1 No'lu

Hol Konak/İzmir

Telefon No: 02322931200 Fax No: 02322933995

e-Posta: uygulamaimarplanlama@izmir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.izmir.bel.tr>

Kep Adresi : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi İçin:

Beste YUVARLAK

Şehir Plancısı

Telefon No:



PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü/Projeler Dairesi Başkanlığı (Dere Islah ve Merkez Kanal Proje Şube Müdürlüğü)

Evrak Tarih ve Sayısı: 24/02/2020-16890

 T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı
Kanal Proje Şube Müdürlüğü

Sayı : 42518709-314.99/ 16890
Konu : Selçuk, 3106 Ada ve 3 Parsel Hk.

24/02/2020

BAZMER TURİZM VE OTELCİLİK İŞL. A.Ş.
Palm Wings Ephesus-Hotel
Pamucak Mevkii Selçuk/İZMİR

İlgi : a) 22/01/2020 tarihli dilekçeniz.
b) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 12/02/2020 tarih ve 9794 sayılı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ve ilgi (b) yazı ile Selçuk İlçesi, Pamucak-mevkii 3106 Ada 3 Parsel üzerinde 5 yıldızlı tatil köyü tesisi yapılacağı, taşınmazın bulunduğu alan içerisinde geçen derenin ıslah edilerek inşaat yapımına engel olmayacak şekilde yerinin değiştirilmesi talep edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak 1/25000 ölçekli haritada, uydu görüntülerinde ve yerinde yapılan incelemede; görüş sorulan alanın içerisinde bir dere yatağının geçtiği görülmüş olup parseli kapsayan alana ait 2011 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, ancak derenin imar planına işlenmediği bilinmektedir. Bununla birlikte, inşaat aşamasına geçilebilmesine yönelik, dere yatağının doğal güzergahının değiştirilmesi uygun görülmemekle birlikte, öncelikle dere güzergahının ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmesi için plan değişikliği yapılması gerektiği değerlendirilmiştir. Söz konusu dere ile ilgili konuya ilişkin olarak aşağıda belirtilen hususlara uyulması ve plan notlarına aktarılması gerekmektedir:

1. Derenin şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergâhı olarak belirlenmesi ve imar planına işlenmesi; derenin bakım ve temizliği için dere şev üst çizgilerinden itibaren her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı yolların ayrılması gerekmektedir.
2. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, derelerde kamu güvenliğine ilişkin olarak tüm emniyet tedbirlerinin alınması; su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması gerekmektedir.
3. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;
- Dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, çevreye yayılan elek artığı malzemelerin dere yataklarına intikalinin engellenmesi, derenin akış kesitlerinin daraltılmayarak korunması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyete konu derenin derhal temizlenmesi gerekmektedir.

Adres : Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İmar Tarih ve Sayısı: 24/02/2020-16690

 I Z S U

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı
Kanal Proje Şube Müdürlüğü

Dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması gerekmektedir.

4. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 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 sağlanmalıdır.

Bununla birlikte imar planında ayrılacak dere yatağının genişlik ve güzergâhlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

E-İmza
Raif CANBEK
Genel Müdür

24.02.2020

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Evrak Tarih ve Sayısı: 13.12.2021-284047



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı
Kanal Proje Şube Müdürlüğü

Sayı : E-42518709-314.99-284047
Konu : Selçuk-Pamucak Mevkii 3106 Ada ve 3
Parsel Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 12.11.2021 tarih ve Bila sayılı yazı
b) 17.09.2020 tarih ve 691423 sayılı Kültür Bakanlığı yazısı.
c) 22.01.2020 tarih ve Bila sayılı yazı
ç) 24.02.2020 tarih ve 16890 sayılı yazı.

İlgi (a) dilekçe ile Bazmer Turizm Otelcilik İşl. A.Ş. bünyesinde faaliyet gösteren ve Turizm Bakanlığı 5 yıldızlı turizm işletme belgeli, Palmwings Ephesus otelin hemen arkasında bulunan yamaçtan, Pamucak sahiline bağlanan dere yatağının, İzmir İli Selçuk İlçesi 3106 Ada 3 Parselden geçtiği ve sel, su baskını riski taşıdığı belirtilerek ıslah edilmesi ve gerekli önlemlerin alınması talep edilmektedir.

Konuya ilişkin yapılan incelemelerde ıslahı istenen derenin daha önce İdaremizden ilgi (c) yazı ile deplase edilerek ıslah edilmesi istendiği, ilgi (ç) yazımız ile konunun 1/25000 ölçekli haritada, uydur görüntülerinde ve yerinde yapılan incelemelerinde, görüş sorulan alanın içerisinde bir dere yatağının geçtiği ve parseli kapsayan alana ait 2011 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, ancak derenin imar planına işlenmediği görülmüş olup dere yatağı doğal güzergahının değiştirilmesinin uygun görülmediği bildirilmiştir. Aynı yazıda söz konusu dere güzergahının ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmesi için plan değişikliği yapılması istenmiş, dereye ilişkin maddeler halinde belirtilen görüşlerimize uyulması ve plan notlarına aktarılması, ayrıca imar planında ayrılacak dere yatağının genişlik ve güzergâhlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması gerektiği bildirilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında ise özetle; söz konusu taşınmazın Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 08.02.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Turizm Tesis Alanı kullanımında kaldığı ve dere güzergahının planda yer almadığı belirtilerek taşınmazın da içinde bulunduğu oteller bölgesinin "Küçükmenderes Deltası Sulak Alan Tampon Bölgesi" sınırları içinde kaldığı, alanın tampon bölge kapsamında kalmasından dolayı plan onama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda bulunduğu dolayısıyla söz konusu taşınmaza ilişkin plan değişikliğinin "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne sunulması ve ardından teklifin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca sonuçlandırılmasının gerektiği belirtilerek; Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyonunun 17.08.2020 tarih ve 11/6 numaralı kararı ile ilgili genelge ve kararlar gereği Kültür ve Turizm Bakanlığınca kesin tahsise konu 3106 Ada 3

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSDCM04EZZ Pin Kodu :93192

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSDCM04EZZ&eS=284047>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir
Telefon:(0232) 293 2533 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:projelerdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet YAŞAR
Unvanı: İnşaat Teknikeri
Tel No: 2932422



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi^{1/2} gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

**SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Evrak Tarih ve Sayısı: 13.12.2021-284047

Parsel numaralı taşınmazın üzerinde adı geçen Şirket adına yapılan kesin tahsisin iptal edildiği bildirilmektedir.

Sonuç olarak ilgi (a) dilekçe ile istenen İzmir İli Selçuk İlçesi 3106 Ada 3 Parselden geçerek Pamucak sahiline mansaplanan dere yatağının temizliğinin yapıp ıslah edilebilmesi için ilgi (ç) yazımızda da belirtildiği üzere genişliği 5 metreden az olmamak kaydıyla derenin şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergâhı olarak belirlenmesi, derenin bakım ve temizliği için dere şev üst çizgilerinden itibaren her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı yolların ayrılması, imar planında ayrılacak dere yatağının genişlik ve güzergâhlarının Taşkın ve Rüsubat Kontrol Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınarak dere güzergâhının ayrı bir kullanım kararı olarak imar planına işlenmesi, plan değişikliği yapılması ve ilgi (ç) yazımızda belirtilen dereye ilişkin görüşümüzün plan notlarına aktarılması halinde İdaremizce dere ıslah ve temizlik çalışmaları kapsamında değerlendirilebilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Aysel ÖZKAN
Genel Müdür V.

Ek:

- 1- 12.11.2021 tarih ve Bila sayılı yazı. (2 syf.)
- 2- 17.09.2020 tarih ve 691423 sayılı Kültür Bakanlığı yazısı. (5 syf.)
- 3- 22.01.2020 tarih ve Bila sayılı yazı. (2 syf.)
- 4- 24.02.2020 tarih ve 16890 sayılı yazı. (2 syf.)

Dağıtım:

Gereği:

Kültür ve Turizm Bakanlığına
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)
İzmir Valiliğine
(İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
Selçuk Belediye Başkanlığına
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne

Bilgi:

BAZMER TURİZM VE OTELCİLİK İŞL. A.Ş.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSDCM04EZZ Pin Kodu :93192

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSDCM04EZZ&eS=284047>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir
Telefon:(0232) 293 2533 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:projelerdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet YAŞAR
Unvanı: İnşaat Teknikeri
Tel No: 2932422



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi^{2/2} gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Evrak Tarih ve Sayısı: 10.06.2022-451923



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı
1. Projeler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-42518709-220.99-451923
Konu : İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak
Mevkii, 3106 ada 3 parsel hk.

10.06.2022

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 15.03.2022 tarih ve 102721 sayılı yazı

İlgi yazı ile Selçuk İlçesi, Pamucak Turizm Merkezi kapsamında, 1/1000 ölçekli Pamucak Uygulama İmar Planında yer alan 3106 ada 3 parselden geçen derenin Uygulama İmar Planına işlenmesine ilişkin hazırlanacak Uygulama İmar Planı değişikliği görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Konu ile ilgili olarak bahsi geçen dere güzergâhının servis amaçlı imar yolları ile birlikte planlama alanına giren kısımlar dahilinde sürekliliğinin sağlanarak imar planına işlenmesi gerektiği hususu önceki yazılarımızda da ifade edilmiştir. Bunun yanı sıra İdaremizde dere yatağına ilişkin hâlihazır ölçümler ve koordinat bilgileri bulunmadığından tarafınızca hazırlanacak imar planı önerisinin İdaremize iletilmesi halinde görüşümüz bildirilecektir. Bu kapsamda yazımız ekinde iletilen dere güzergâhı dikkate alınarak en az 5 metre genişliğinde şeritvari bir alan ayrılarak dere güzergâhı olarak belirlenmesi; dere bakım ve temizliği için ıslah şeridinden itibaren her iki tarafında servis amaçlı imar yollarının planda ayrılması gerekmektedir.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Ali Hıdır KÖSEOĞLU
Genel Müdür V.

Ek:Dere güzergahı.

İZMİR İLİ	
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	
TARİH	20.06.2022
SAYI	102721
İL	İZMİR
İLÇE	SELÇUK
PARSEL NO	3106/3
ADDA	3

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR

10 Haziran 2022

Zeynep ERSU
Büro Personeli

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSM0T6CBT2 Pin Kodu :06952

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSM0T6CBT2&eS=451923>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir
Telefon:(0232) 293 2533 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:projelerdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

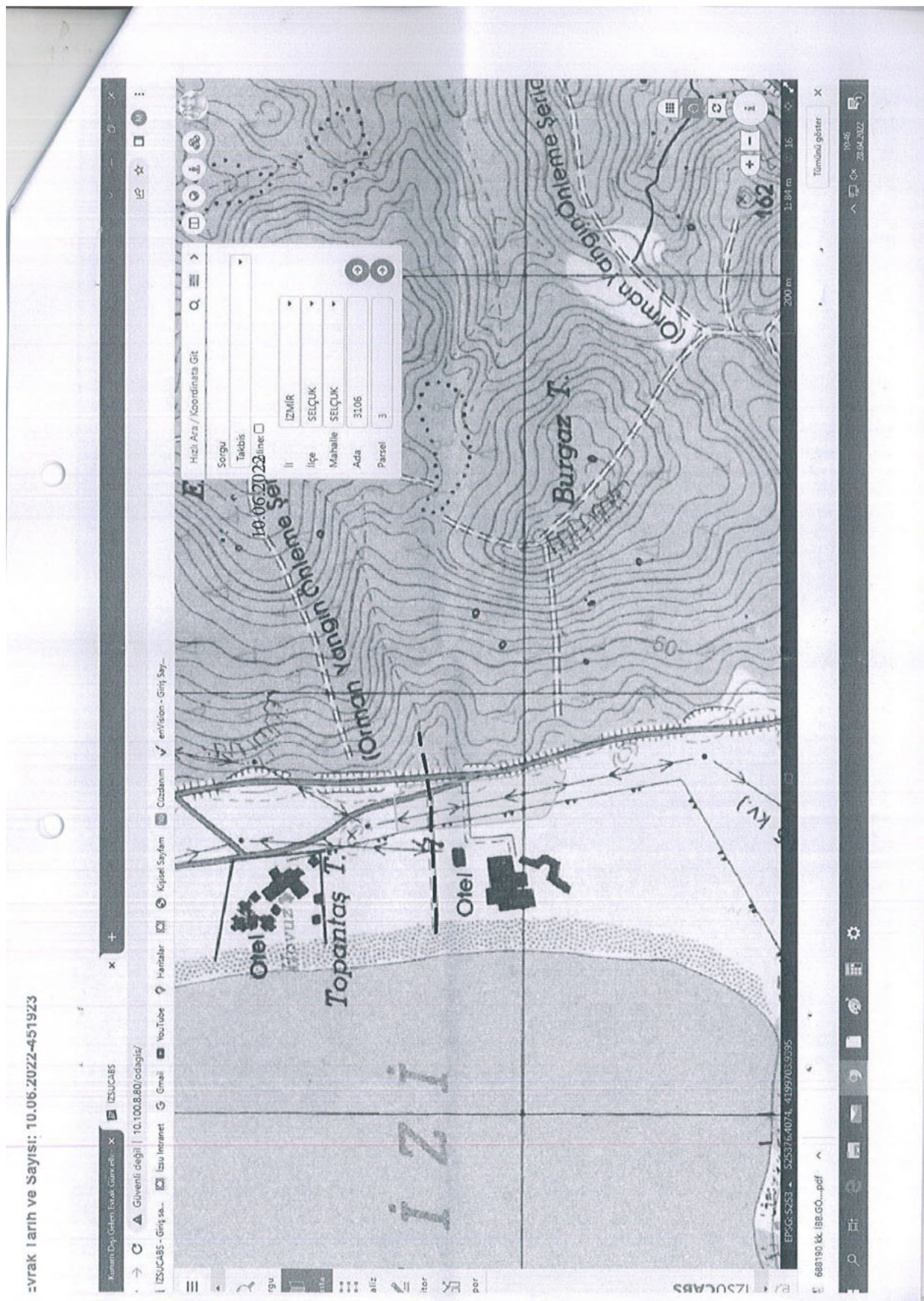
Bilgi için: Gökçe TUĞ
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: 2932538



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

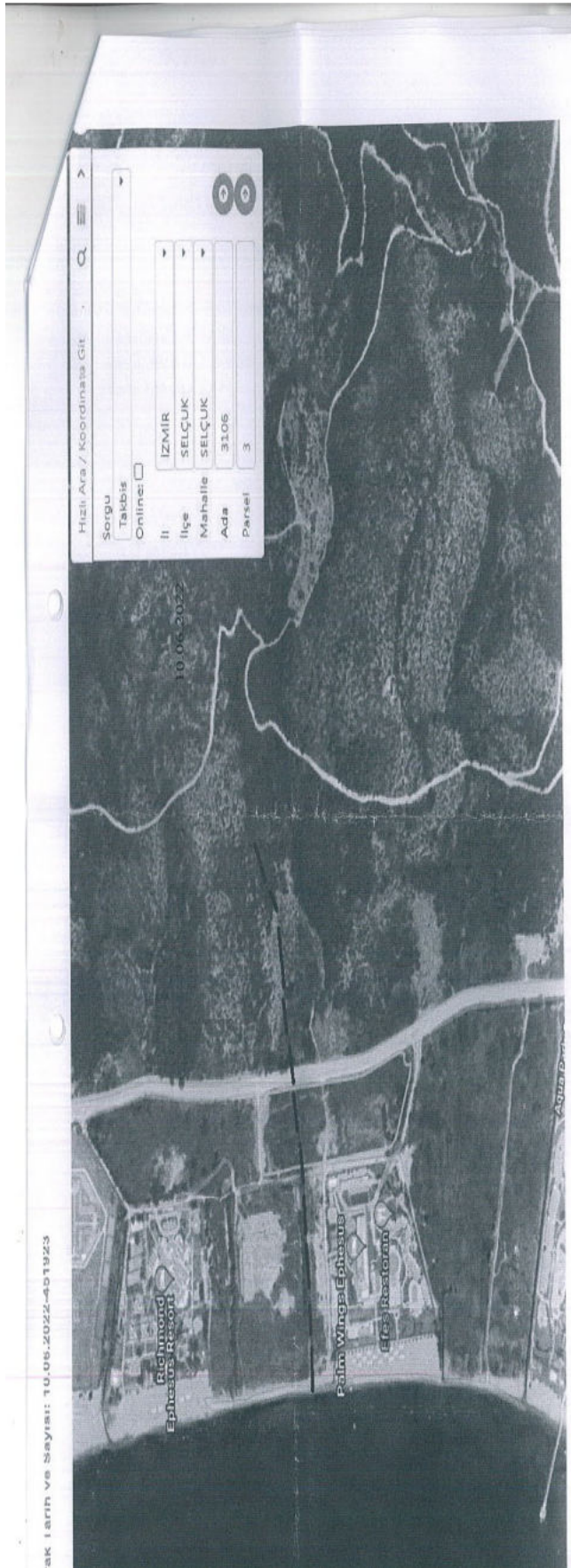
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı
Dere Islah ve Merkez Kanal Proje Şube Müdürlüğü

Sayı : E-42518709-220.99-707356
Konu : İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak
Mevkii, dere plan değişikliği hk.

16.03.2023

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
Selçuk Belediyesi Atatürk Cad. No: 5 Selçuk/ İzmir

İlgi : a) 24.02.2023 tarih ve 125320 sayılı yazınız.
b) 13.12.2021 tarih ve 284047 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii, 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mansaplanan dere yatağının imar planına işlenmesine yönelik bildirilen ilgi (b) görüşümüz ile DSI 2. Bölge Müdürlüğü'nün E.331584 sayılı görüş yazısı dikkate alınarak hazırlanan plan değişikliği önerisinin tarafımıza iletildiği belirtilerek, konuya ilişkin görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Öneri imar planında yapılan incelemede, 3106 ada 3 parselden geçen dere yatağının şev üst çizgileri dikkate alınarak yeterli genişlik ve güzergâhta plana işlendiği, dere güzergâhının her iki tarafında servis amaçlı yolların ayrıldığı görülmektedir. Ancak dere güzergâhı ile servis yollarının Selçuk-Kuşadası yolu doğusundaki memba yönünde, "Park Alanı" olarak belirlenen alanda devamlılığının sağlanması gerekmektedir. Bununla birlikte, dere yatağı çevresindeki yapılaşmalarda aşağıda belirtilen hususlara uyulması ve plan notlarına aktarılması uygun olacaktır:

1. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

-Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi gerekmektedir.

-Dere yataklarına hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbir alınmalıdır.

2. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması; su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması gerekmektedir.

3. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BSC7MZZN3Z Pin Kodu : 39303

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSC7MZZN3Z&eS=707356>

Adres: Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir
Telefon: (0232) 293 2533 Faks: (0232) 293 2820
E-Posta: projelerdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ: www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gökçe TUĞ
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: 2932538



**SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Genelgesi, 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

4. İlgili kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Onur DEMİRCİ
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSC7MZZN3Z Pin Kodu :39303

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSC7MZZN3Z&eS=707356>

Adres: Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

Telefon:(0232) 293 2533 Faks:(0232)293 2820

E-Posta: projelerdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ: www.izsu.gov.tr

Keşif Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gökçe TUĞ

Unvanı: Şehir Plancısı

Tel No: 2932538



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Projeler Dairesi Başkanlığı
Dere Islah ve Merkez Kanal Proje Şube Müdürlüğü

Sayı : E-42518709-220.99-740107
Konu : Selçuk, 3106 Ada ve 3 Parsel Hk.

24.04.2023

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 24.02.2023 tarih ve 125320 sayılı yazı
b) 16.03.2023 tarih ve 707356 sayılı yazı.
c) 04.04.2023 tarih ve 128041 sayılı yazı

İlgi (a) yazı ile Selçuk İlçesiSelçuk İlçesi, Pamucak Mevkii, 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mahsuplanan dere yatağının onaylı imar planlarına işlenmesine ilişkin taslak imar planı değişikliği hususunda görüş talep edilmiştir. İlgi (b) yazımız ile dere güzergâhı ile servis yollarının Selçuk Kuşadası yolu doğusundaki memba yönünde, 'Park Alanı' olarak belirlenen alanda devamlılığının sağlanmasına ilişkin görüşümüz bildirilmiştir.

İlgi (c) yazı ile ilgi (b) yazımızda 'dere güzergâhı ile servis yollarının Selçuk Kuşadası yolu doğusundaki memba yönünde, 'Park Alanı' olarak belirlenen alanda devamlılığının sağlanması yönündeki görüşümüz doğrultusunda hazırlanan 3 adet öneri plan taslağında belirtilen Plan değişikliğine konu olan derenin alanın doğusunda nasıl mansaplanacağına ilişkin değerlendirmenin yapılarak gerekli kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Konuya ilişkin uydu görüntüsü ve 1/25000 ölçekli haritalarda yapılan incelemelerde eş yükselti eğrilerine göre ilgi (c) yazı ekinde gönderilen Ek 1: Öneri 1 taslak planın uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Onur DEMİRCİ
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:Öneri 1 taslak plan (1 syf.)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSC7JS70A3 Pin Kodu :72732

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSC7JS70A3&eS=740107>

Adres:Cumhuriyet Bulvarı No:16 35251 Konak / İzmir

Telefon:(0232) 293 2533 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:projelerdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet YAŞAR

Unvanı: İnşaat Teknikeri

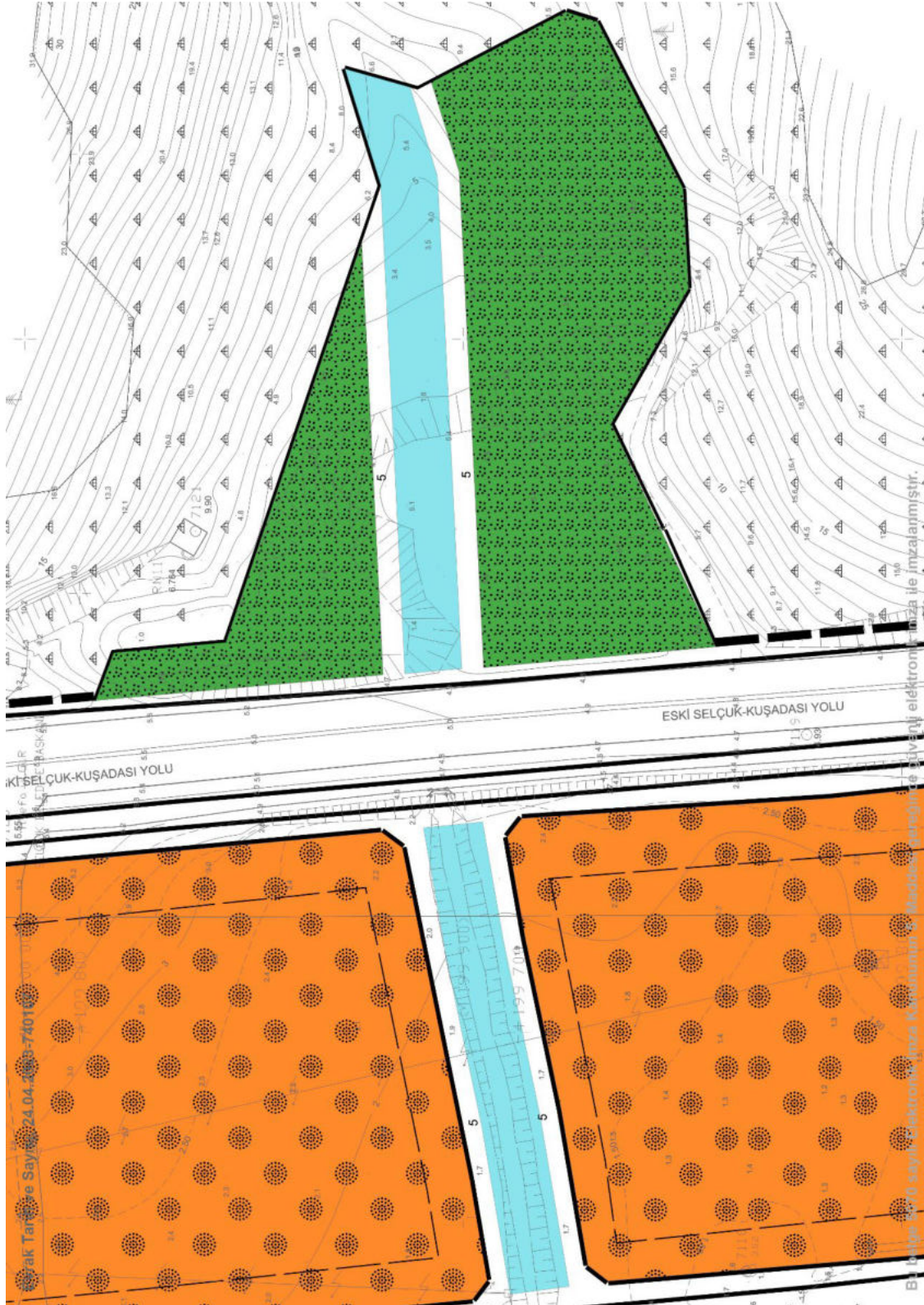
Tel No: 2932422



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü



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



Sayı : E-54495999-754-3259961

22.03.2023

Konu : Selçuk Pamucak mevkii dere plan
değişikliği

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 24.02.2023 tarihli ve 74339364-045.99-E125320 sayılı yazınız.
b) 06.03.2023 tarihli ve E-54495999-754-3211825 sayılı yazınız.
c) 10.03.2023 tarihli ve 74339364-045.99-126069 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınızda; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Pamucak mevkii, 3106 ada 3 no.lu taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mansaplanan dere yatağının imar planlarına işlenmesine ilişkin taslak imar planı ile ilgili Kurum görüşümüz istenmiş ve İdaremiz görüşleri ilgi (b) yazımızla bildirilmiştir.

İlgi (c) yazınızda; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Pamucak mevkii, 3106 ada 3 no.lu taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mansaplanan dere yatağının üst şev çizgisinden itibaren derenin her iki tarafında 5 metre yol genişliği bırakılması ile ilgili taslak plan değişikliğinin yazı ekinde sayısal olarak gönderildiği belirtilerek, uygulama imar planı değişikliğine ilişkin İdaremiz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

İlgi (a) yazınız ekindeki İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 284047 sayılı yazısında belirtildiği gibi İdaremize gönderilen uygulama imar planında derenin bakım ve temizliği için dere üst şev çizgisinden itibaren derenin her iki tarafında 5 metre yol genişliği bırakıldığı saptanmış olup, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda yazınız ekindeki uygulama imar planı İdaremizce uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Hasan Cenk ÇETİN
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7AB387A9-0AFB-4840-B146-0A380C4B4E75

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK

MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Günseli GÖKÜN
Mühendis



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



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



Sayı : E-54495999-754-3310773

05.04.2023

Konu : İzmir İli, Selçuk İlçesi, Pamucak Mevkii,
dere plan değişikliği görüşü hk.

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 28.03.2023 tarihli ve 74339364-045.99-E127458 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda kısaca; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Pamucak mevkii, 3106 ada 3 no.lu taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mansaplanan dere yatağının halihazır haritada bitki örtüsü ve şev ile oluşmuş alanda dere varlığı görülmemekte olduğu, derenin bahsedilen kısmında plana nasıl işleneceğine dair kurum görüşümüzün istenildiği, 06.03.2022 tarihli ve 3211825 sayılı yazımıza istinaden alternatif plan hazırlandığı belirtilerek, plan değişikliğine konu olan derenin doğusunda nasıl mansaplanacağına ilişkin yazı ekindeki öneri plan değişikliği ile ilgili İdaremiz görüşü istenmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde;

06.03.2022 tarihli ve 3211825 sayılı ve 22.03.2023 tarihli ve 3259961 sayılı yazılarımız geçerli olmak üzere, yazımız ekinde gönderilen **Öneri 1** plan değişikli İdaremizce uygun değerlendirilmektedir.

Gereğini arz ederim.

Hasan Cenk ÇETİN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Öneri1 Plan (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C30E3F8F-0AFC-4546-ADEE-39A88982E62E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

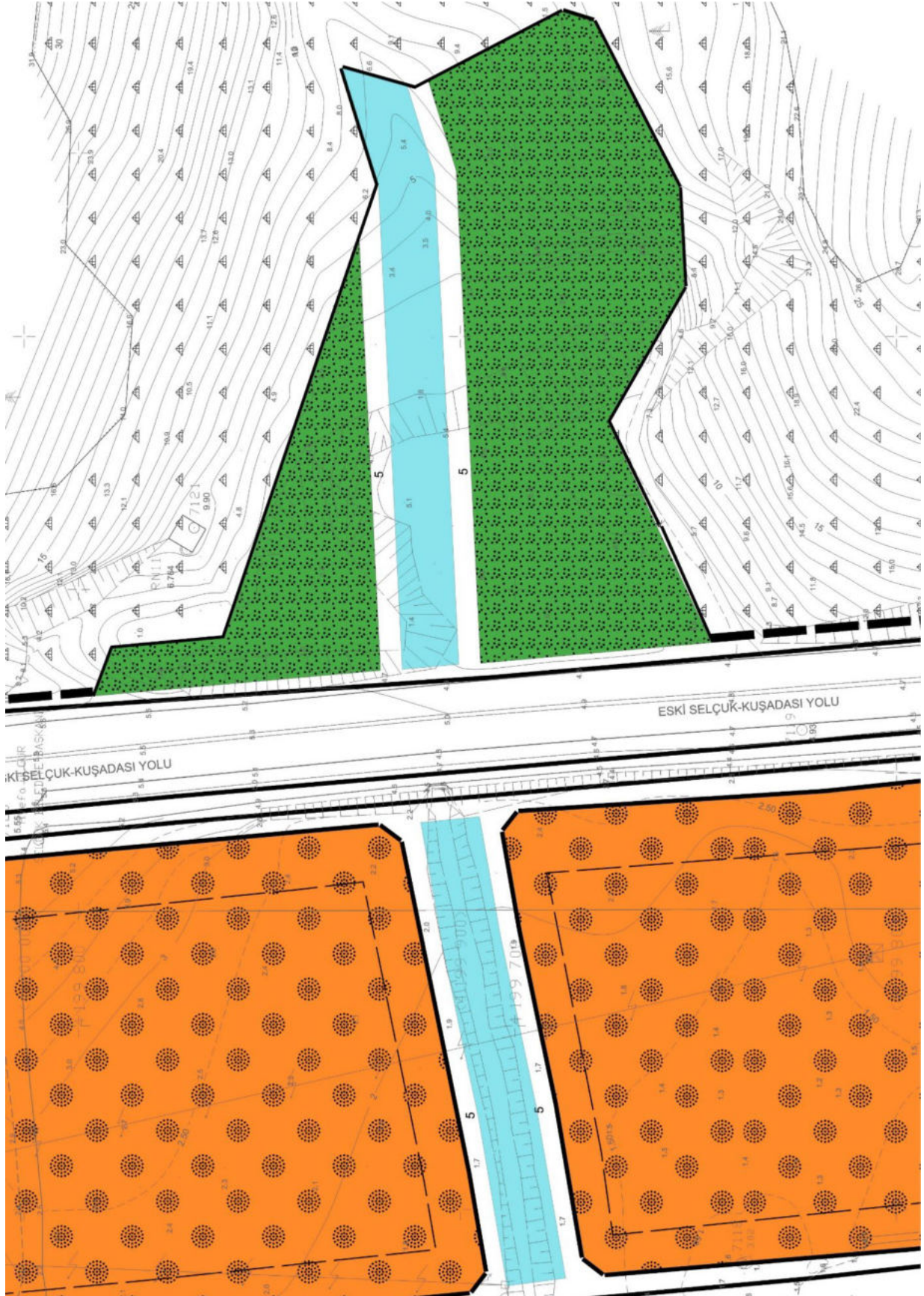
Bilgi için: Günseli GÖKÜN
Mühendis



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



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



Sayı : E-54495999-754-6136569

03.08.2025

Konu : Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım ve
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliğine Esas Kurum Görüşü
Hakkında

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Selçuk Belediye Başkanlığının 22.07.2025 tarihli ve 74339364-186409 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk ve Atatürk Mahallesi'nde Pamucak sahiline mansaplanan dere yatağının imar planına işlenmesi sebebiyle, plan değişikliği yapılması gerekliliği olduğu, bu nedenle söz konusu dere alanının imar planlarına işlenmesi için, İzmir Selçuk Pamucak Turizm Merkezinde, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığınca 08.02.2011 tarihinde onaylanan "Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde, İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk Mahallesi 3104 Ada 6 Parsel, 3105 Ada 6 Parsel, 3106 Ada 3 Parsel, Atatürk Mahallesi 3593 Ada 1 Parsel, 3594 Ada 1, 2, 3 ve 4 Parseller ve çevresindeki Tescil Harici alanlara ilişkin yaklaşık 19.47 hektar alanda "Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılacağı belirtilerek, plan değişikliği alanının, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Turizm Merkezi sınırlarında yer aldığı, Turizm Tesis Alanı olarak belirlenmiş olup Küçük Menderes Deltası Sulak Alan Tampon Bölge sınırları içerisinde kaldığından bahisle yaklaşık 19.47 hektar alanda yapılacak olan ve yazıları ekinde sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifine ilişkin Kurumumuz çalışmaları açısından sakınca olup olmadığı hususunda nihai Kurum görüşümüzün verilmesi ve uygun görülmesi halinde plan teklifinin yazımız ekinde iletilmesi istenilmektedir.

Konu, Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

1- Görüş istenilen alanda İdaremize ait mevcut ya da planlanan baraj, gölet, sulama, içmesuyu vb tesisimiz bulunmamaktadır.

2- Konu taşkın ve dere yatakları yönü ile incelendiğinde, *ilgi yazı ekinde gönderilen "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" halihazır haritalarda 1/25000'lik haritada görülen mevsimsel akışlı dere yatağı için ayrılan alanın ve yol şerhli genişliklerin uygun olduğu görülmüştür.*

Ancak söz konusu dere yatağının memba mansap bütünlüğü korunacak şekilde dere yatağının denize mansap şartının sağlanması gerekmektedir. Ayrıca denize mansaplanan dere yatağı görüş istenen imar alanı boyunca deniz etkisi altında bulunduğundan, proje kotlarının bu durum göz önüne alınarak uygulama yapılmalıdır.

Dere yatakları üzerinde yol geçişi (köprü, menfez vb.) yapılması sırasında İdarelerimizden görüş alınmalıdır. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 500965CE-3FF5-421E-BE13-C4B4B3246EAE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNova/İZMİR

Telefon No : Belgegeçer No :

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Sebahat YILDIZ
GEÇİLMEZ

Mühendis

Telefon No:(232) 435 51 00-

1311



PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir. Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması ilgili Belediyesince önlenmelidir.

Bahse konu alanların taşkımlardan etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdareimizden zarar-ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu ilgisince kabul edilmektedir.

3- Görüş istenilen alan 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "Küçükmenderes Havzası Küçükmenderes Nehri Alt Havzası İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltısuyu kuyusu açılması yasaklanmıştır.Söz konusu alan oldukça geçirimli ve havzada içme-kullanma suyu, tarımsal sulama, sanayi suyu gibi su ihtiyaçlarının karşılandığı kaynak olan akifer üzerinde yer almaktadır.

Bu nedenle yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmesi önlenmelidir.

4- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk ve Atatürk Mahallesinde yer alan ve ilgi yazı ekinde iletilen yaklaşık 19.47 hektar alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdareimiz görüşü, ilgi yazı ekindeki haritada bulunan bilgilere göre verilmiş olup yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdareimiz 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 alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hüseyin Koray BİLGİ
Bölge Müdürü

Ek:

1 - 1/25.000 ölçekli harita (1 Sayfa)

2 - Dereyi gösterir harita (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 500965CE-3FF5-421E-BE13-C4B4B3246EAE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR

Telefon No : Belgegeçer No :
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Sebahat YILDIZ
GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-
1311



**SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
TAŞKIN KONTROL ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
YERALTISULARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 500965CE-3FF5-421E-BE13-C4B4B3246EAE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR

Telefon No : Belgegeçer No :

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Sebahat YILDIZ
GEÇİLMEZ

Mühendis

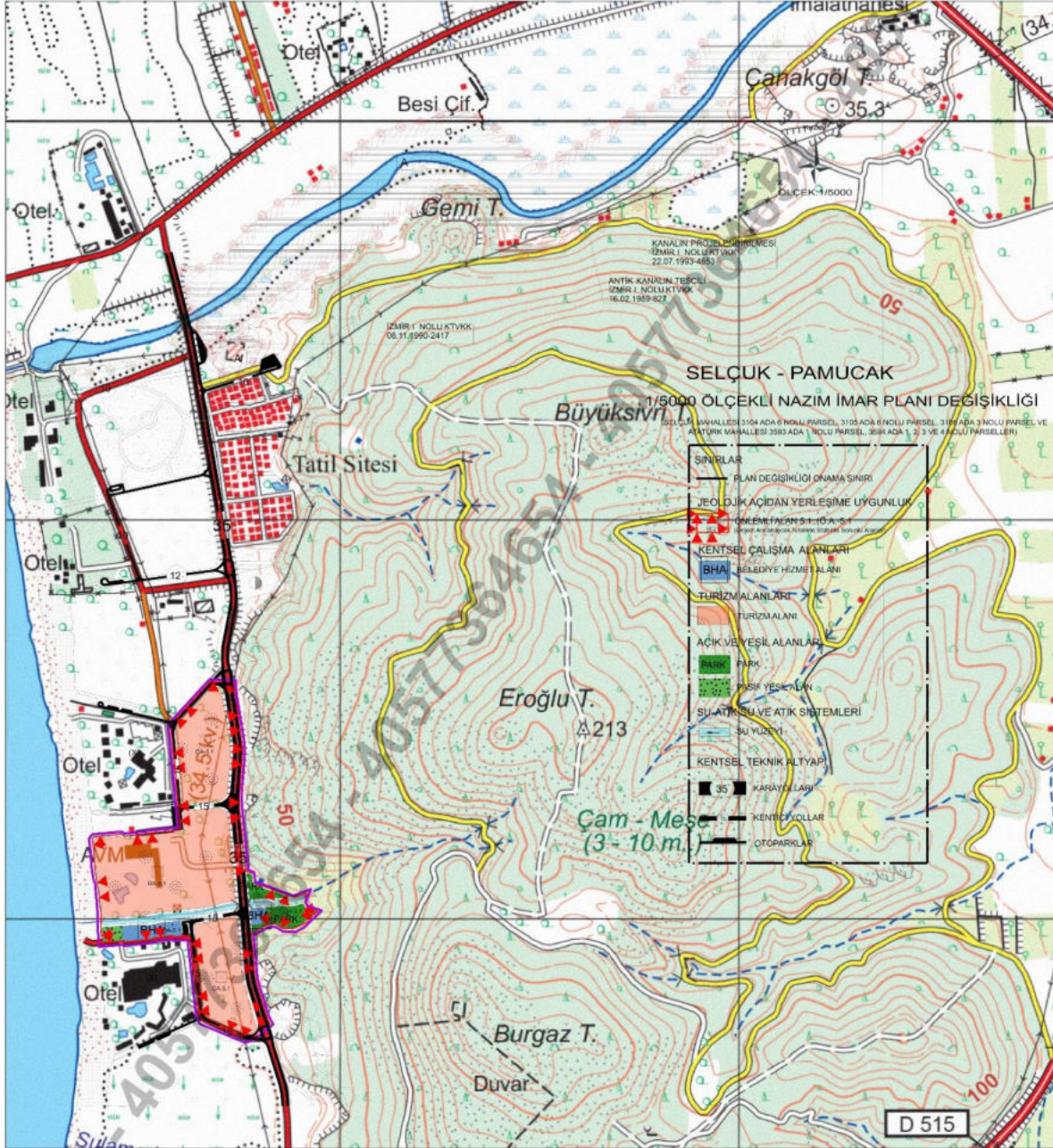
Telefon No:(232) 435 51 00-
1311



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-67970180-230.04.02-19537169

12.06.2025

Konu : Pamucak mah imar planı değişikliği hk.

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 13.12.2024 tarihli ve 56310209-170683 sayılı yazınız.
b) İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü)'nün 30.01.2025 tarihli ve E-67970180-230.04.02-17803898 sayılı yazısı.
c) Özlem BAŞYİĞİT'in 21.05.2025 tarihli dilekçesi.
ç) Selçuk Belediye Başkanlığının 28.05.2025 tarihli ve 74339364-663.09-E182473 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda İzmir İli, Selçuk İlçesi Selçuk Mahallesi 3104 ada 6 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel; Atatürk mahallesi 3593 ada 1 parsel, 3594 ada 1, 2, 3, 4 ve 6 parseller ve çevre tescil harici alanlarda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği çalışması yapılmak istendiği belirtilerek kurum görüşümüz istenmektedir.

09.05.2023 tarihli Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin 11. maddesi 4 bendinde "10.07.2019 tarihinden önce onaylanmış köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar 19.07.2005 tarihinden önce sahiplerince işlemleri yapılarak arsa vasfı kazanmış araziler ile bu tarihten önce onaylanmış ve halen yürürlükte bulunan 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli imar planları Kanun hükümleri dışındadır" denilmektedir.

Yapılan incelemede ve ilgi(ç) yazınızda "Söz konusu planlama bölgesinde arşiv kayıtlarımızda ulaştığımız ilk uygulama imar planı İller Bankası tarafından hazırlanmış ve Turizm Bakanlığı tarafından 04.12.1989 tarihinde onaylanmıştır." diye belirtildiği üzere; parsellerin içinde bulunduğu imar planı 1989 yılında onaylanmış ve encumen kararı ile 18.madde uygulaması yapılarak 3594/1,4,3104/6, 3105/6, 3106/3 numaralı parseller arsa vasfına geçmiştir.Ekte sunulan 1989 yılında onaylanan ve halen yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yerleşik alan içinde kalan Selçuk Mahallesi 3104 ada 6 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel; Atatürk mahallesi 3593 ada 1 parsel, 3594 ada 1, 2, 3, 4 ve 6 parseller ve çevre tescil harici alanlar için yapılacak imar planı çalışması 5403 sayılı kanun hükümleri dışındadır.Bu durumda yapılacak imar planı çalışma talebi için kurumumuzca yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Gökay ÖZKAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C0A7E038-5A16-4300-B9DA-B1532B77E24C Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Caddesi No:34
35100 Bornova / İZMİR Bilgi için: Zehra ABAN
Tel: (0232) 435 10 02 Faks: (0232) 462 24 93 ERDOĞAN
E-Posta: izmir@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr Mühendis
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Ek:

- 1 - 1/5000 ölçekli plan (1 Sayfa)
- 2 - 1/1000 ölçekli plan (1 Sayfa)
- 3 - Onay Yazısı (1 Sayfa)
- 4 - 1987 yılı encumen kararı
- 5 - Encumen Kararı
- 6 - Parselasyon Onay Yazısı
- 7 - 1989 tarihli onay yazısı (3 Sayfa)
- 8 - 1989 onaylı Selçuk Pamucak 1/50000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Plan değişikliği sınırı işlenmiş) (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C0A7E038-5A16-4300-B9DA-B1532B77E24C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Caddesi No:34

35100 Bornova / İZMİR

Tel: (0232) 435 10 02 Faks: (0232) 462 24 93

E-Posta: izmir@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zehra ABAN
ERDOĞAN
Mühendis



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 4. Bölge Müdürlüğü



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
4. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-28640755-045.01-16718274
Konu : Selçuk Pamucak Mevkii 3106 Ada 3
Parsel ve Çevresi Uygulama İmar Planı
Değişikliği

19.11.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Selçuk Belediye Başkanlığının 20.09.2024 tarihli ve 74339364-164043 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile İzmir ili, Selçuk ilçesi, Pamucak Mevkii 3106 ada 3 parsel numaralı taşınmazdan geçerek Pamucak sahiline mahsuplanan dere yatağının onaylı imar planlarına işlenmesi ilişkin hazırlanan plan değişikliği ile ilgili olarak kurum görüşümüz istenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta olduğu tespit edilmiştir.

Ancak; söz konusu 3106 ada 3 parselin Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamındaki Küçük Menderes Deltası Sulak Alanı Tampon Bölgesi sınırları içinde kaldığı tespit edilmiş olup Sulak Alan Koruma Bölgelerinde Yapılması Bakanlık İznine Tabi Olan Faaliyetlerin planlanması durumunda kurumumuzdan izin alınması kaydı ile bahse konu plan değişikliklerinin yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Kerim GENÇOĞLU
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Selçuk Belediye Başkanlığına

Bilgi:

İzmir İl Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 78BB4AF0-9886-4555-B3A0-F865DA13342A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-cbys>

Tevfikliye Mahallesi 3808 Sokak No:2, PK:45010 Yunusemre/MANİSA

Tel: (0236) 237 10 61 Faks: (0236) 237 08 03

KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Ufuk EV
Mühendis



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü



T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü



Sayı : E-96922996-754-2790541

11.06.2025

Konu : İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk ve Atatürk
Mahalleleri İmar Planı Hk.

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 20.05.2025 tarihli ve 181801 sayılı yazınız.

b) Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün 03.06.2025 tarihli ve 2775239 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazıda, İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesinde bulunan 3104 ada 6 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel ile Atatürk Mahallesinde bulunan 3593 ada 1 parsel, 3594 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel ve çevresindeki tescil harici yaklaşık 19.47 hektarlık alanda "Selçuk-Pamucak Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılacağına ilgililer (a) yazı ile taraflarına bildirilerek, bahse konu alanlara ilişkin Kurum görüşümüz talep edildiği belirtilmektedir.

Yazı devamında, bahse konu imar planı çalışma alanlarının Bakanlığımız yatırımları arasında bulunan "Efes Antik Kent Kanalı Denize Çıkış Yapıları Projesi"nin kuş uçuşu 750 metre güneyinde yer aldığı tespit edildiğinin, söz konusu planlama alanlarının kıyıya cephelinin olması dolayısıyla, yapılacak imar planı çalışmaları tamamlandığında da Genel Müdürlükleri görüşüne başvurulması kaydıyla bahse konu planlama çalışmalarının yürütülmesinde yatırımlarımız açısından herhangi bir sakınca bulunmadığının değerlendirildiği belirtilmektedir.

Diğer taraftan, teklif imar planı sunulmasına müteakip verilecek görüşümüzde çevrenin, kıyının ve denizin korunması ilkesi gözetilerek ve diğer hususlar göz önünde bulundurularak teklifin değerlendirileceğinin bilinmesi gerekmektedir.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Savaş CÜLCÜLOĞLU
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D1FF1CB2-865C-42BD-8BD2-0432A1900580

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys>

KEP Adresi : uab@hs01.kep.tr

Bilgi için: Osman KOCATAŞ
Denizcilik Sörvey Mühendisi



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü



Sayı : E-96922996-754-2964381

15.08.2025

Konu : İmar İşleri

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Selçuk Belediye Başkanlığının 23.07.2025 tarihli ve 186476 sayılı yazısı.
b) Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün 07.08.2025 tarihli ve 2917419 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazıda, İzmir İli, Selçuk İlçesi, Selçuk Mahallesi'nde bulunan 3104 ada 6 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel ile Atatürk Mahallesi'nde bulunan 3593 ada 1 parsel, 3594 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel ve çevresindeki tescil harici yaklaşık 19.47 hektarlık alanda imar planı değişikliği yapılacağı bildirilerek, yazı devamında ilgi (a) yazı ile bahse konu teklife ilişkin onay makamı olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne iletilmek üzere nihai kurum görüşümüzün talep edildiği belirtilmektedir.

Söz konusu imar planı değişikliğine yönelik teklifin, kıyı kenar çizgisinin kara tarafında olduğundan yatırımlarımız açısından bir engel teşkil etmediği değerlendirilmiştir.

Bilgilerini ve gereğini arz/rica ederim.

Salih TAN

Bakan a.

Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Selçuk Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3A82A3AE-129F-41E7-B6EA-0A124F587CCD

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys>

KEP Adresi : uab@hs01.kep.tr

Bilgi için: Osman KOCATAŞ
Denizcilik Sörvey Mühendisi



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı



Sayı : 26106802-045-E.3121800
Konu : Görüşler

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 20/05/2025 Tarih ve 181801 Sayılı Yazı

İlgi yazınızla imar planı değişikliği yapmak için görüş talep edilen İzmir ili Selçuk ilçesi Selçuk ve Atatürk Mahallelerinde Pamucak Sahilinde belirtilen alanda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.



Argun AKYAZI
Daire Başkan Yardımcısı



Fatih SEL
Daire Başkanı

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-cbys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
V3FkV2R2L0hiSC9vYzVLdXEyZnlRQT09

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok
06800, Bilkent/ANKARA
Telefon : 0 (312) 297 20 00
Faks : 0 (312) 266 0733-34
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Temel KARAARSLAN
Başmühendis
Telefon : 0(312) 297-2000
e-Posta : temel.karaarslan@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.genelmudurluk@hs01.kep.tr

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı



HİZMETE ÖZEL

T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı



Sayı : E-34703502-754-5088783
Konu : İmar Planı Kurum Görüşü (İzmir-Selçuk)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Selçuk Belediye Başkanlığının 30.07.2025 tarihli ve E-56310209-045.99-186962 sayılı yazısı.
b) Lojistik Genel Müdürlüğünün 04.08.2025 tarihli ve E-51291087-754-5078158 sayılı emri.
c) Emlak Hizmetleri Yönergesi.

İzmir ili Selçuk ilçesi Selçuk Mahallesi sınırlarında bulunan 3104 ada 6 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel ile Atatürk Mahallesi 3593 ada 1 parsel, 3594 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu yaklaşık 19,47 hektar alanda hazırlanacak olan Selçuk Pamucak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin İlgi (a) ile talep edilen kurum görüşünün talep sahibine bildirilmesi İlgi (b) ile emredilmiştir.

Konuya yönelik olarak İlgi (c) Yönerge gereği Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekânsal Gayrimenkul Sisteminde (MEGSİS), Saymanlık kayıtlarında ve Yetkili Komutanlık nezdinde yapılan inceleme neticesinde; planlama alanında Askeri Alan, Askeri Havaalanı Mânia Planı, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Arz ve rica ederim.

Osman GÜNDOĞDU
İstihkâm Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:
Gereği:
Selçuk Belediye Başkanlığına

Bilgi:
Lojistik Genel Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: F2A4DA20-246B-49EE-BB2D-FC2F1CE0BF4C Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/msb-ebys>
MSB İZMİR İNŞ. EML. BLG. BŞK. LİĞİ Bilgi için: THS.De.Me. Gönül
9 439 89 AVCI
0232 243 67 00 Harita Teknikeri
0232 243 00 83 Telefon No:(232) 243 67 00
Fax: 0232 243 21 49
KEP Adresi: msbinsblg.35@hs01.kep.tr

HİZMETE ÖZEL

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.

Evrak Tarih ve Sayısı: 30/05/2025-198658



Sayı : PTD-YPM-PY-
Konu : Selçuk-Pamucak 1/500 Ölçekli Nazım ve 1/100 Ölçekli Uygulama
İmar Planı Değişikliğine Esas Kurum Görüşü Hk

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne

İlgi : 21/05/2025 tarihli ve 112463 sayılı yazı,

İlgi yazınız ile; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk Mahallesi 3104 Ada 6 Parsel, 3105 Ada 6 Parsel, 3106 Ada 3 Parsel, Atatürk Mahallesi 3593 Ada 1 Parsel, 3594 Ada 1,2, 3 ve 4 Parseller ve çevresindeki Tescil Harici alanlara ilişkin yaklaşık 19.47 hektar alanda "Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" çalışmalarına esas, Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu parselleri etkileyen, Elektrik Şebekelerimizin korunması kaydı ile yapılması planlanan imar planı çalışmaları ile ilgili bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.

Parsellere isabet eden Elektrik Şebekeleri AutoCAD olarak DWG formatında $\pm$ 10.00 metre hassasiyetinde aktarılmış olup yazı ekindedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

e-imzalıdır
Vehbi ERDEM
Proje ve Kamulaştırma Müdürü

e-imzalıdır
Serhat BUGDAY
Proje Yöneticisi

Ekler :DWG formatında sayısal veri. (ITRF27-3)

Dağıtım
Gereği :
SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi :
Seferihisar İşletme Yöneticiliğine

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Evrak Tarih ve Sayısı: 05/09/2025-221867



Sayı : **PTD-YPM-PY-**
Konu : İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk ve Atatürk Mah. Muhtelif ada
parsellerde, İmar Plan Değişikliği Hk.

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne

İlgi : a) Selçuk Belediye Başkanlığı 02/09/2025 tarih ve 74339364- E.189008 sayılı yazısı
b) 30.05.2025 tarih 198658 sayılı yazımız.

İlgi yazınız ile; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk Mahallesi 3104 Ada 6 Parsel, 3105 Ada 6 Parsel, 3106 Ada 3 Parsel, Atatürk Mahallesi 3593 Ada 1 Parsel, 3594 Ada 1,2, 3 ve 4 Parseller ve çevresindeki Tescil Harici alanlara ilişkin yaklaşık 19.47 hektar alanda "Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" çalışmalarına esas, Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Konu ile ilgili 30.05.2025 tarih ve 198658 sayılı yazımız ile hatların korunması gerektiği bildirilmiştir. Tarafınızca hatların deplase yapılmak istenmesi halinde **deplase sonrası kısıtlamamız ortadan kalkacaktır.**

İmarı Etkileyen Enerji Nakil Hattının deplase edilmesi yönünde talebin oluşması halinde; TEDAŞ Yönetim Kurulu'nun 20.10.2022 tarih ve 41-2791 sayılı Kararıyla onaylanan "Dağıtım Tesislerinin Deplase/İptaline İlişkin Uygulanacak Usul ve Esaslar" çerçevesinde değerlendirmenin yapılabilmesi için Seferihisar İşletme Yöneticiliğine müracaatta bulunulması gerekmektedir

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

e-imzalıdır
Ali ARCAN
Proje ve Kamulaştırma Müdürü

e-imzalıdır
Serhat BUGDAY
Proje Yöneticisi

Dağıtım
Gereği :
SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi :
Seferihisar İşletme Yöneticiliğine

05/09/2025 Uzman

:Ali YILMAZ

Evrakı Doğrulamak İçin :

<https://dogrula.gdzelektrik.com.tr/enVisionSorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSL3EMIC7LB>

Evrak Pin Kodu : 27533

Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye
T 0232 477 26 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

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

**SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Evrak Tarih ve Sayısı: 08/09/2025-298668



Sayı : **PTD-YPM-PY-**
Konu : Selçuk-Pamucak 1/500 Ölçekli Nazım ve 1/100 Ölçekli Uygulama
İmar Planı Değişikliğine Esas Kurum Görüşü Hk

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne

İlgi : 21/05/2025 tarihli ve 112463 sayılı yazı,

İlgi yazınız ile; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk Mahallesi 3104 Ada 6 Parsel, 3105 Ada 6 Parsel, 3106 Ada 3 Parsel, Atatürk Mahallesi 3593 Ada 1 Parsel, 3594 Ada 1,2, 3 ve 4 Parseller ve çevresindeki Tescil Harici alanlara ilişkin yaklaşık 19.47 hektar alanda "Selçuk-Pamucak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" çalışmalarına esas, Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu parselleri etkileyen, Elektrik Şebekelerimizin korunması kaydı ile yapılması planlanan imar planı çalışmaları ile ilgili bir kısıtlamamız bulunmamaktadır.

Parsellere isabet eden Elektrik Şebekeleri AutoCAD olarak DWG formatında $\pm$ 10.00 metre hassasiyetinde aktarılmış olup yazı ekindedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

e-imzalıdır
Vehbi ERDEM
Proje ve Kamulaştırma Müdürü

e-imzalıdır
Serhat BUGDAY
Proje Yöneticisi

Ekler :DWG formatında sayısal veri. (ITRF27-3)

Dağıtım
Gereği :
SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi :
Seferihisar İşletme Yöneticiliğine

Evrak Doğrulamak İçin :

<https://dogrula.gdzelektrik.com.tr/en/Vision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSL3EA8K1J0>

Evrak Pin Kodu : 26103

Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye
T 0232 477 26 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr
www.gdzelektrik.com.tr

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

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. Selçuk Kaymakamlığı, İlçe Jandarma Komutanlığı



HİZMETE ÖZEL

T.C.
SELÇUK KAYMAKAMLIĞI
İlçe Jandarma Komutanlığı



Sayı : E-38226689-270.99-40527746
Konu : İmar Planı Değişikliği Kurum Görüşü Hk.

10 Temmuz 2025

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Selçuk Belediye Başkanlığı'nın İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 20.05.2025 tarihli ve E-56310209-522-181801 sayılı yazınız.

Selçuk İlçe J.K.ıgı'nca, ilgi sayılı yazı ile İzmir ili Selçuk İlçesi Selçuk Mahallesi 3104 ada 6 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel, Atatürk mahallesi 3593 ada 1 parsel, 3594 ada 1,2,3 ve 4 parseller ve içerisindeki tescil harici alanlar ile ilişkin yaklaşık 19.47 hektar alanda yapılacak "Selçuk-Pamucak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği için kurum görüşü talep edilmiş olup; tanzim edilen tutanağın Ek'te gönderildiğini arz/rica ederim.

Yusuf AĞAÇ
J.Asb.Kd.Bçvş.
İlçe Jandarma Komutanı V.

Ek: Tutanak (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 6690A5DE-EAEB-47AB-B5AF-DE8D21CF1A4E

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/jandarma-ebys>

Atatürk Mah. Dr.Sabri Yayla Bulvarı No:10

Telefon No.: +90(232)8926414 Faks No: +90(232)8927066

e-posta:devrimyildirim@jandarma.gov.tr İnternet Adresi:https://www.jandarma.gov.tr

Kep Adresi:jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: J.Asb.Kd.Bçvş. Devrim YILDIRIM

Asyş. ve İsth.Ks.A.

Telefon No. / Dahili : +90 (232)892 6414 / 5009

Belgeyi Çıkarın Birim: Asyş.İsth.



HİZMETE ÖZEL

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

TUTANAKTIR

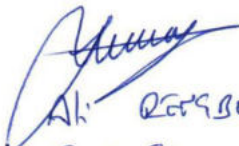
Selçuk Belediye Başkanlığının (imar ve şehircilik müdürlüğü) 20.05.2025
gün ve E-56310209-522-181801 sayılı yazılı kararı gereği;

İlgi: Sayılı yazılı kararı Fennir sli Selçuk İlçesi Selçuk mahallesi 3104 ada
6 parsel, 3105 ada 6 parsel, 3106 ada 3 parsel, Atatürk mahallesi 3593 ada 1 parsel
3594 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller ve sınırlarındaki tarlalara ilişkin
yaklaşık 19.47 hektar alanda "Selçuk-Pamucak 1/5000 ölçekli nazım
imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği
yapılacağı iletilerek kurumumuz görüşü talep edilmiştir.

Komutanlığımız tarafından yapılan araştırmalarda söz konusu
imar planı değişikliği yapılacak alanda askeri alan, askeri yatak
ve güvenlik bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle
alanda imar planı değişikliği yapılmasında kurumumuz açısından
herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu tutanak tarafından tanzim edilerek hazırda bulunan
imza altına alınmıştır. 20.05.2025 saat 13.00


Mustafa SERT
Ür. Ş. T. K. A. Y.
Araştırma Timi K.


Ali R. SERT
Ş. Ü. A. Y.
Araştırma Timi K.

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-18898925-952.01.04.04-1124638

25.10.2024

Konu : Afete Maruz Bölge

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Selçuk Kaymakamlığının (Selçuk Belediye Başkanlığı) 22.10.2024 tarih, 166756 sayılı yazısı.

İlgi yazıda; İzmir ili, Selçuk ilçesi, Selçuk Mahallesinde bulunan ve ilgi yazı ekinde sınırları belirtilen yaklaşık 20.68 Hektar alana ait taşınmaz için "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" hazırlanacağı belirtilerek, görüş istenmektedir.

İzmir ili, Selçuk Mahallesinde bulunan ve ilgi yazı ekinde sınırları belirtilen yaklaşık 20.68 Hektar alana ait taşınmazla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanmamıştır.

Bilgilerinizi arz ederim

Nazif EKİNCİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Ek: Uydu Görüntüsü ve Alan Sınırları (3 Sayfa)

Dağıtım:

Bilgi:

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE

BAŞKANLIĞINA

SELÇUK KAYMAKAMLIĞINA

SELÇUK KAYMAKAMLIĞINA (Selçuk Belediye

Başkanlığı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: AD90BC5B-4D0E-49AF-BD6C-E4BA11F69209

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

Doğanlar Mah. 1406 Sokak no:3 Bornova / İZMİR

Telefon No: (232) 478 17 01 Belge Geçer No: (232) 478 13 90

e-Posta: izmirmdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://izmir.afad.gov.tr>

Kep Adresi: izmiraafad@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hasan Fatih İRKİN

Mühendis

Telefon No: (232) 478 17 01-

1134



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

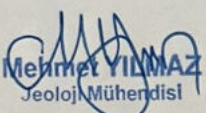
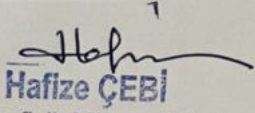
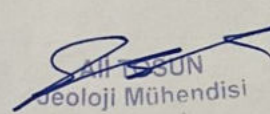
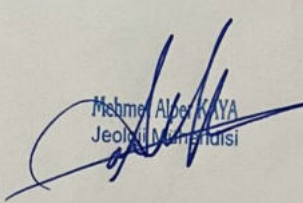
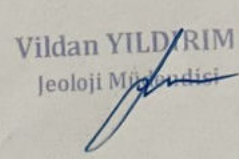
(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

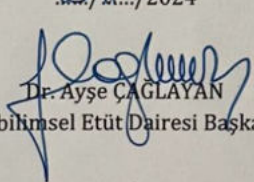
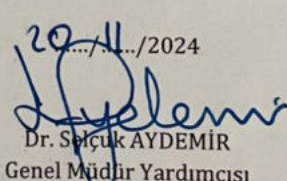
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 20.11.2024 tarihinde onaylanan
Mikrobölgeleme Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	: IZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Eyüp ÇİMENTER Jeofizik Mühendisi Özge Kurbak GÜLDÜ Jeoloji Mühendisi
İLÇE	: SELÇUK	
BELDE	:	
KÖY/MAH	: SELÇUK	
PAFTA	: 1 adet 1/5000 ölçekli M18-B-06-B nolu halihazır harita ile 4 adet 1/1000 ölçekli M18-B-06-B-4-A, M18-B-06-B-4-B, M18-B-06-B-4-C, M18-B-06-B-4-D nolu halihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA	:	
PARSEL	:	
YERBİS NO	: 24001300102417	

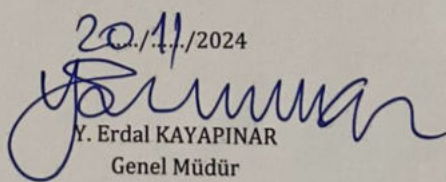
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi	 Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi
 Ali B. SUN Jeoloji Mühendisi	 Mehmet Ali KAYA Jeoloji Mühendisi
	 Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

 19/11/2024 Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı	 20/11/2024 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı
--	---

ONAY

20/11/2024

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

EK-6 PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ



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

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 10088618158
Adı Soyadı : ALİ BOŞNAKOĞULLARI
Belge Grubu : F
Sektör : Kamu
Çalıştığı Kurum : Selçuk Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Geçerlilik Tarihi : 31.12.2027 10:49

Yukarıda bilgileri verilen **10088618158** T.C. Kimlik No'lu **ALİ BOŞNAKOĞULLARI** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **F** 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.



SELÇUK-PAMUCAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(SELÇUK MAHALLESİ 3104/6, 3105/6, 3106/3 VE ATATÜRK MAHALLESİ 3593/1, 3594/ 1, 2, 3 VE 4 NOLU PARSELLER)

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



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

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 20086140124
Adı Soyadı : EVRİM GÜÇER PAYAMCI
Belge Grubu : D
Sektör : Kamu
Çalıştığı Kurum : Selçuk Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Geçerlilik Tarihi : 19.02.2028

Yukarıda bilgileri verilen **20086140124** T.C. Kimlik No'lu **EVRİM GÜÇER PAYAMCI** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **D** 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.

