

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

UYGULAMA İMAR PLANI
(1/1.000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2025 .



İçindekiler

1. GİRİŞ.....	4
2. AMAÇ.....	5
3. SAFAHAT VE GEREKÇELER.....	6
4. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM	9
4.1. Konum ve İdari Yapı	9
4.2. Ulaşım Ağındaki Yeri.....	10
5. YERLEŞİM TARİHİ.....	11
6. COĞRAFİ ÖZELLİKLER	14
6.1. Topografik Özellikler	14
Arazi Yöneliş-Eğim-Yükseklik-Rölyef Analizi.....	14
Zemin Özellikleri	16
Doğal Afetler	19
Klimatik Özellikler.....	19
Canlı Çeşitliliği	21
7. SOSYAL YAPI.....	21
7.1. Nüfus Yapısı.....	21
7.2. Konut Yapısı ve Hane Halkı Büyüklüğü	24
7.3. Eğitim Bilgileri	24
7.4. Sağlık Bilgileri	26
8. EKONOMİK YAPI.....	27
9. MEVCUT ARAZİ KULLANIM.....	28
9.1. Mülkiyet Özellikleri.....	32
10. KURUM GÖRÜŞLERİ	33
11. PLANLAMA GEÇMİŞİ	36
11.1. 16.11.2015 t.t.'li İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ..	36
11.2. 10.06.2021 t.t.li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	37
11.3. 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütün Çevre Düzeni Planı	38
11.4. 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği	39
11.5. 07.08.2023 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği	40
11.6. 10.06.2021 t.t.'li Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı	41
11.7. 07.08.2023 t.t.'li Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı	43
12. ALTYAPIYA YÖNELİK ETKENLERİN SAPTANMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	45
13. EŞİK ANALİZİ.....	47
14. GZFT ANALİZİ	48
15. MEKANSAL YER SEÇİM KARARI	49
16. SENTEZ.....	50
17. BÖLGELEME	51
18. PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	51
18.1. Planlama İlkeleri ve Yaklaşımı.....	51
18.2. Planlama Süreci	52
18.3. Nüfus Kestirimi	52
19. PLAN KARARLARI.....	53
Konut Alanlarına İlişkin Kararlar	54
Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar	54
Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar	55
Ulaşım İlişkin Kararlar	58

Tablolar Listesi

Tablo 6: Seferihisar Nüfusu.....	21
Tablo 7: Mahalle Nüfusları.....	22
Tablo 8: Camikebir Mahallesi Yıllık Nüfusları	23
Tablo 9: Seferihisar, 2019 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı	23
Tablo 10: Türkiye ve İzmir Eğitim Durumu.....	25
Tablo 11: Eğitim Durumu	25
Tablo 12: Okullaşma Oranı (%).....	25
Tablo 13: Derslik Başına Düşen Öğrenci Sayısı	26
Tablo 14: Öğretmen Başına Düşen Öğrenci Sayısı	26
Tablo 15: Türkiye, Ankara, İstanbul ve İzmir yıllara sair Hastane Bilgileri	26
Tablo 16: Sağlık Personeli Başına Düşen Kişi Sayısı	27
Tablo 17: Sağlık Kurumlarında Yatak Başına Düşen Kişi Sayısı	27
Tablo 18: Boyuna Eğim/Mesafe Tablosu.....	47
Tablo 20: Nüfus Hesabı.....	53
Tablo 21:Alansal Dağılım.....	56
Tablo 22: Donatı Alanları Hesabı.....	56

Grafikler Listesi

Grafik 1: İzmir'e Ait Hâkim Rüzgâr Yönünü (Kuzey) Gösterir Rüzgârgülü.....	20
Grafik 4: Seferihisar Nüfus Artış Grafiği	22
Grafik 5: Seferihisar Nüfus Artış Hızı	22
Grafik 7: Seferihisar Nüfus Piramidi	24

Fotoğraflar Listesi

Fotoğraf 1: İzmir Genel Manzara (1870).....	11
Fotoğraf 2: İzmir Genel Manzara (1890) - İzmir Genel Manzarası (1962)	13
Fotoğraf 3: Seferihisar Genel Manzarası (1930).....	13
Fotoğraf 4: Güney ve Kuzey Tarafından Planlama Sahasına Bakış (2020).....	28
Fotoğraf 5: Doğu ve Batı Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış (2020)	29
Fotoğraf 6: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-1 (2020)	29
Fotoğraf 7: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-2 (2020)	29
Fotoğraf 9: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-1 (2020)	30
Fotoğraf 10: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-2 (2020)	30
Fotoğraf 12: İnşaat Sürecinde Geline Aşama-1 (2022)	30
Fotoğraf 13: İnşaat Sürecinde Geline Aşama-2 (2022)	31
Fotoğraf 14: Okul İnşaatında Geline Süreç (2022)	31
Fotoğraf 15: Cami İnşaatında Geline Süreç (2022)	31

Haritalar Listesi

Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve İzmir İlinin Konumu	9
Harita 4: İlçelerin Konumu	9
Harita 6: Yakın Çevre Ulaşım Aksları	10
Harita 9: Arazi Yöneliş Analizi.....	14
Harita 10: Eğitim Analizi	15
Harita 11: Yükseklik Analizi	15
Harita 12: Rölöf Analizi.....	16
Harita 13: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)	16
Harita 14: Zemin Etüt Haritası.....	17
Harita 15: İklim Sınıflandırması- Türkiye	19
Harita 18: Parsellerin Uydu Görüntüsü (2020)	32
Harita 19: Güncel Parsel Yapısı (2022)	32
Harita 20: Onaylı Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı ve 1/100.000 ÇDP Doğal Sit Sınırı İle Parselin Konumu	35
Harita 21: Onaylı Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı ve 1/125.000 ÇDP Doğal Sit Sınırı İle Parselin Konumu	35
Harita 22: 16.11.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	36
Harita 23: 10.06.2021 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	37
Harita 24: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	38
Harita 25: 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	39
Harita 26: 07.08.2023 t.t.'li 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	41
Harita 27: 10.06.2021 t.t.'li Nazım İmar Planı	42
Harita 28: 10.06.2021 t.t.'li Uygulama İmar Planı	42
Harita 29: 07.08.2023 t.t.'li Nazım İmar Planı	43
Harita 30: 07.08.2023 t.t.'li Uygulama İmar Planı	44
Harita 31: Komşu İmar Planları ve Yaya Erişim Analizi	45
Harita 32: Eşik Analizi.....	48
Harita 33: Sentez Paftası.....	50
Harita 34: Mahalle Merkezleri İçin Yer Seçim Noktaları	51
Harita 35: Erişim Mesafeleri – Anaokulu (500 m) / İlkokul (500 m).....	57
Harita 36: Erişim Mesafeleri – Ortaokul (1000 m) / Lise (2500 m)	57
Harita 37: Erişim Mesafeleri – Sağlık (500 m) / Cami (400 m)	57
Harita 38: Açık Alanların Kurgusu.....	57
Harita 39: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Şeması	59

1. GİRİŞ

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11.Kalkınma Planıyla dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.

Devlet politikası olarak ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi için Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresince sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına "100.000 Sosyal Konut Projesi" adı altında çalışmalar başlatılmıştır. Çalışmaların tamamlanması sonrasında yatay mimari anlayışıyla, mahalle ve komşuluk kültürüne uygun olarak sosyal dokunun yaşatılması, sağlıklı kültürel etkileşimin oluşturulması şehircilik çatısı altında amaçlanan diğer önemli konulardan biridir.

Bu çerçevede "100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında üretilecek yapılar için belirlenen noktalardan biri İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesinin batısında kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresine (TOKİ) ait taşınmazların olduğu lokasyondur.

Bu bağlamda Seferihisar İlçesinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmış olup 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarında yapılan değişikliklere nazaran nazım imar planı akabinde uygulama imar planında mekansal kullanım kararlarının tanımlanması adına çalışmalar ele alınmıştır. Belirlenen lokasyonda çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hareket edilmiştir.

2. AMAÇ

Kentsel Planlama, mekanı kullananlara veya o mekandaki hizmete katkı sağlayanlara uygun olarak yerleşimlerin şekillendirilmesini sağlamak üzere, alanların mevcut ihtiyaçlarından hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesini ifade eder.

Hedeflerin belirlenmesi aşamasında eldeki imkanların değerlendirilmesi suretiyle mümkün olan en iyi düzeyde kamusal yararın sağlanması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, coğrafi koşullara uygun, toplumsal yaşamın ve kamusal hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesine fırsat veren ve yaşanabilir, güvenilir, çağın mühendislik hizmetlerinden yararlanabilecek bir yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi için "kentsel planlama" faaliyetlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecekt nüfus için gerekli hizmet birimlerinin ve altyapılarının da sunulmasıdır.

Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek, kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi kriterlere dikkat ederek spekülasyonlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına destek olunması adına yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi

gerekmektedir. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına yatay mimari temelli mahallelerin kurgulanması önem arz etmektedir. Bu bağlamda Seferihisar İlçesinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmıştır.

Planlama çalışmasının vizyonu olarak, en iyi kullanım alanı kararının verilmesi ve mekansal kullanımına ilişkin olarak arazinin barınma, çalışma ve sosyal aktivite ile rekreatif kullanımlar adına tanımlanabilir olması belirlenmiştir. Sürdürülebilir Yerleşmenin sağlanabilmesi için şehircilik ilkeleri dikkate alınarak sosyal konut alanlarının ve de aktivite alanlarının kurgulanması amaçlanmaktadır. Farklı kentsel kullanım alanlarının birbirleri ile olan etkileşiminin sağlıklı olmasını da amaçlayan plan çalışmasında genel olarak nihai hedefler,

- › Yakın çevresindeki gelişmeler gözetilerek uyumlu bir planlama çalışması yapılarak kentsel hizmetlerden faydalanılabilmesi,
- › Mevcut şehir kimliğinin muhafaza edilerek çağdaş şehircilik ilkeleri çerçevesinde mevcut yerleşimle entegre yeni bir yerleşim alanının oluşturulması,
- › Sakin şehir kazanımlarıyla uyumlu alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut alanlarının üretilmesiyle konut ihtiyacına çözüm sunmak,
- › Nüfusun ihtiyacı olacak olan sosyal donatı alanlarının yer seçimlerinin her kesimin erişimi açısından uygun coğrafi konumlarda belirlenmesi,

şeklinde tarif edebilmek mümkündür.

Planlama çalışmasında izlenen yöntem kapsamında öncelikle üst ölçekli planlarla belirlenen yönlendirici arazi kullanım kararları bağlamında alt ölçekte ele alınacak çalışma sahası belirlenmiştir. Bu alana ilişkin olarak ilgili kurumlardan alınan görüşler, alanda yapılan coğrafi analizler (topografya, zemin vb.) ve sosyo-ekonomik analizler ile yakın çevrede varsa mevcut imar planlar doğrultusunda alandaki doğal ve yapay eşiklerin tespiti gerçekleştirilerek alanın barındırdığı güçlü-zayıf-tehdit-fırsat unsurlarının ortaya konulması ve bunların kentsel mekana yönelik tasarımsal etkileşimleri de nazara alınarak sentezin oluşturulması ve sentezde ortaya çıkan tespitlerin yönlendirmesiyle temel kullanımların ulaşım ilişkileri de gözetilerek mevzuatta tanımlanan kurallar çerçevesinde uygulamaya yönelik kararların plan tekniğine aktarılması ve raporlanması yapılmıştır.

3. SAFAHAT VE GEREKÇELER

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının misyonu ve Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı arasında yer alan, dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amacıyla konut ve altyapı üretim maliyetlerini de minimize edecek şekilde mekansal alan arayışına başlanmıştır.

Yapılan incelemeler neticesinde bu kriterlere uygun 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında belirlenmiş herhangi bir alan bulunmadığı tespit edilmiş olup 2020 yılı “100.000 Sosyal Konut Projesi” kapsamında mekânsal alan gereksinimine yönelik, İzmir

İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi'nde yer alan ve mülkiyeti TOKİ'ye ait taşınmazlarda sosyal konut yapılabileceği değerlendirilmiştir.

Bu bağlamda ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler, yerinden yapılan saha gözlemleri, analiz ve sentezler çerçevesinde plan çalışmaları yürütülmüş olup 10.06.2021 tarihinde çevre düzeni planı ve imar planı bakanlıkça onaylanmıştır. Devam eden süreçte imar uygulaması yapıp akabinde iki etaptan oluşan;

- İzmir İli Seferihisar ilçesi Camikebir Mahallesi 1. Bölge 410 Konut 30 Adet Dükkân 1 Adet Cami ve 1 adet ilköğretim Okulu inşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi işi,
- İzmir İli Seferihisar ilçesi Camikebir Mahallesi 2. Bölge 612 Konut ve 1 Adet Cami inşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi işi,

adıylı inşaat faaliyetlerine başlanılmış olup projeler dahilinde 2020 yılı "100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında Seferihisar ilçesinde 1.000 adet konut için 22.224 talep; 2022 yılı "İlk Evim-250.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında da 500 adet konut için 13.175 talep alınmıştır.

Plan ile projelendirme çalışmaları tamamlanan ve inşaat faaliyetleri belirli bir aşamaya gelmiş alanda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından ilgili planlar davaya konu olmuştur. Geline süreçte İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 18.11.2022 tarih ve 2021/2029 E.-2022/1989 K. sayılı karar ile;

"Çevresi ile uyumsuz, parçacıl olarak, sadece parsel özelinde yapıldığı, plan değişikliğinin yapıldığı parsel dışında kalan alanların, plan değişikliği ile belirlenen "Kentsel Gelişme Alanları" kararı ile bütünleştirilmediği, parselin dışında kalan "Golf Tesis Alanları" plan kararlarının parçacıl ve atıl şekilde kaldığı...

...tarım alanı ve Küçük Menderes Havzası Seferihisar Barajı Sulama Sahası çevresinde yeni alanların kısmen bütünlüklü olarak korunması gereken üst ölçekteki mera alanları ile çakışmasının plan ana kararlarını, bütünlüğünü ve sürekliliğini bozucu olduğu,

...parsel sınırlarının "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" içerisinde kalan kısmı "Kentsel Gelişme Alanı" olarak gösterildiği ve sit sınırına dair herhangi bir plan taraması ve lejand (sit sınırı) gösterimine plan değişikliği kapsamında yer verilmediği"

gerekçesiyle 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları iptal edilmiştir. Mahkeme kararı sonucunda plansız kalan alan üzerinde kamu yatırımlarının aksamaması, kamu yararının yeniden tesis edilebilmesi, dar gelirli vatandaşların konut ediniminin sağlanabilmesi ve mahkeme kararındaki gerekçelerin yerine getirilebilmesi adına plan çalışmaları tamamlanmış olup 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 07.08.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

İnşaat faaliyetleri neredeyse tamamlanmış olan alanda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından ilgili planlar davaya konu olmuştur. Geline süreçte İzmir 7. İdare Mahkemesi tarafından 19.09.2024 tarih ve 2023/1619 E.-2024/960 K. sayılı karar ile;

"1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu'nda "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında nüfusun kent içi dağılımı ile ilgili olarak '7.4. Kentsel yerleşme alanları için plan hükümlerinin 9. Bölümünde belirlenmiş olan nüfusun kent içi dağılımı, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.' hükmü düzenlenmiştir. Bu çerçevede öneri plan değişikliği ile inşai faaliyetleri tamamlanan ve yapılması planlanan sosyal konutlar 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planının planlama nüfusu kapsamında değerlendirilmiş ilave nüfus ataması yapılmamıştır." ifadelerine göre ilave nüfus ataması yapılmadığı ifade edilmekte ise de, dava konusu plan değişikliği ve planlar öncesinde dava konusu parselin kentsel yerleşim alanı olarak belirlenmemiş olduğu dikkate alındığında ilave nüfus ataması yapılmadığından bahsetmenin mümkün olmadığı,

...ayrıca planlama alanının doğu kesiminde (sulama alanının doğusunda) üst ölçekli bütüncül planlama kararları ile Tarım Alanı kullanım kararının bütünlüğünün bozulduğu, anılan nedenlerle üst ölçekli plan kararları ile Seferihisar merkezi özelinde ilave gelişim öngörülmesinin plan bütünlüğünü bozucu olacağı;

...dava konusu alanın üst ölçekte kısmen mera olarak planlanmış olması ve ayrıca tarım alanı ve sulama alanı çevresinde kentsel gelişim baskısı oluşturulacak olması ve kısmen tarım alanı-sulama alanı sınırlarında kentsel gelişim öngörülmüş olması itibariyle, ilçe sınırları içerisinde ilave nüfus getirecek yeni kentsel yerleşme alanı belirlenerek bu yeni alanların kısmen bütünlüklü olarak korunması gereken mera alanları ile çakışmasının ve planlama alanı sınırı dışındaki turizm tesis (golf turizmi) alanlarının normlara uygun gelişimi dikkate alınmadan parsel sınırlarını temel alan yeni kentsel yerleşme alanları belirlenmesinin plan ana kararlarını, bütünlüğünü ve sürekliliğini bozucu olduğu ve plan tekniğine aykırı olduğu dikkate alındığında, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kararları ile öngörülen Kentsel Gelişme Alanı plan kararının 1/25.000 ölçekli bütüncül planın temel ilke ve hedefleri ile çelişmesi itibariyle plan ana kararları bütünlüğünü bozucu olacağı,

...dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarında dere güzergahlarının kısmen işlenmemiş olmasının planlama esasları, plan tekniği ve imar mevzuatına uygun olmadığı,

...toplu konut alanı yer seçimi kriterleri açısından dava konusu parselin bulunduğu konumda 1/25.000 ölçeğinde plan değişikliğine gidilmesinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. maddesi 2. fıkrası hükmüne uygun olmadığı,"

Şeklinde yer alan gerekçeleriyle 07.08.2023 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları iptal edilmiştir. Mahkeme kararı sonucunda plansız kalan alan üzerinde kamu yatırımlarının aksamaması, kamu yararının yeniden tesis edilebilmesi, dar gelirli vatandaşların konut ediniminin sağlanabilmesi ve mahkeme kararındaki gerekçelerin yerine getirilebilmesi adına plan çalışmalarına başlanmıştır.

4. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM

4.1. Konum ve İdari Yapı

İzmir ili, Türkiye'nin ve Anadolu yarımadasının Ege bölgesinde yer alan, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehri olup kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyde Aydın illeri ile sınırlıdır. İlin kuzey yönündeki en uç noktası güneydekine 180 kilometre, doğu yönündeki en uç noktası batısındakine 200 kilometre uzaklıktadır. İlin yüzölçümü 12.007 km²'dir.



Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve İzmir İlinin Konumu

Planlama alanı; İzmir idari sınırları içerisinde bulunan Seferihisar ilçesi Camikebir Mahallesinde yer almakta olup İlçe; güneyinde ve batısında Ege Denizi, kuzeybatısında Urla ilçesi, kuzeydoğusunda Güzelbahçe ve Karabağlar ilçeleri, doğusunda Menderes ilçesi ile çevrilidir. Seferihisar'ın Atatürk, Bengiler, Beyler, Camikebir, Cumhuriyet, Çamtepe, Çolak İbrahim Bey, Düzce, Gödençe, Gölcük, Hıdırlık, İhsaniye, Kavakdere, Mersin Alanı, Orhanlı, Payamlı, Sığacık, Tepecik, Turabiye, Turgut ve Ulaş olmak üzere 21 mahallesi bulunmaktadır.



Harita 2: İlçelerin Konumu

4.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

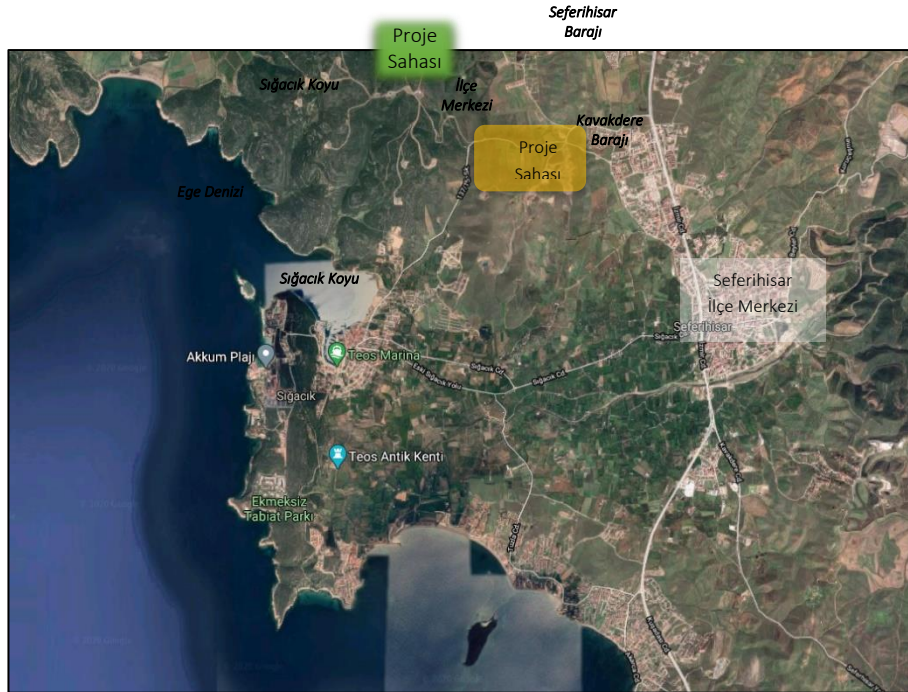
Seferihisar, Ege Bölgesi'nde İzmir'in güneybatısında yer almakta olup 1884 yılında ilçe olmuştur. İzmir il merkezi ile Seferihisar ilçe merkezi arası yaklaşık 45 kilometredir. İlçe merkezine 40 km mesafede bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na Türkiye'nin hemen her havalimanından ve dünyanın birçok noktasından direkt uçuş bulunmaktadır.

Türkiye'nin Avrupa'ya ve Dünya'ya açılan kapısı konumundaki İzmir, pek çok Avrupa ülkesine uçak ile ortalama 3 saat uzaklıktadır.

İzmir-Aydın O31 Otoyolu, İzmir-Çeşme O32 Otoyolu, Menderes-İzmir-Aydın D550 Karayolu, Planlama Bölgesi'ndeki 1.derece yollar olarak belirlenmiştir. İzmir ilinin bazı illerin merkezlerine yaklaşık uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 330 km, Ankara'ya 520 km, Manisa'ya 35 km, Aydın'a 90 km, Balıkesir'e 150 km Muğla'ya 170 km, Denizli'ye 180 km mesafede bulunmaktadır.

Seferihisar ilçe merkezinin yakın çevresindeki yerleşmelere uzaklığı; Güzelbahçe 23 km, Urla 30 km, Çeşme 85 km, Ürkmez 23 km, Gümüldür 28 km, Özdere 38 km, Selçuk 52 km, Menderes 45 km mesafededir.

İstanbul'dan Seferihisar ilçesine, İstanbul-İzmir karayolu, Adnan Menderes havalimanı üzerinden karayoluyla gelinebilmektedir. Ankara'dan ilçeye ulaşım ise Uşak ve Afyon üzerinden karayolu ile yapılabilir. İlçe, İzmir, Manisa ve Aydın şehirlerine oldukça yakındır. Bu illerden de bölünmüş yollar ile ilçeye ulaşım kesintisiz bir şekilde gerçekleştirilebilmektedir.



Harita 3: Yakın Çevre Ulaşım Aksları

5. YERLEŞİM TARİHİ

İzmir kelimesi, Smyrna kelimesinin dönüşmüş biçimidir. Smyrna kelimesinin daha erken biçimlerinin Smira, Lesmira, Zmirra, İsmira, Samorna veya Smurna olduğu da iddia edilmektedir. Smyrna kelimesinin kullanılmasında, kentin kurulduğu yerin yakınında bir kutsal alanın bulunmasının etkili olduğu düşünülmektedir. Bu kutsal alanın, Halkapınar kaynağı ve bu kaynağın oluşturduğu gölcük olduğu iddia edilmektedir.



Fotoğraf 1: İzmir Genel Manzara1 (1870)

Bayraklı semtinde yer alan ve Tepekule olarak tanınan ören yerinin, eski İzmir'in kuruluş yeri olduğu kabul görmektedir. Bayraklı'da yapılan kazılarda elde edilen buluntular, İzmir'in kuruluşunun İ.Ö. 3000 yıllarına kadar indiğini açıklamakta; yapılan araştırmalar, İzmir'in bir Aiol kenti olduğunu göstermektedir. Bir dönem Hitit İmparatorluğu'nun nüfuz alanı içine girse de (M.Ö. 2000-1200), Aiol kenti olma özelliğinin İonialıların kenti ele geçirmelerine kadar sürdürdüğü bilinmektedir. M.Ö. 800 dolaylarında ticari faaliyetlerini İzmir Körfezi'nin son noktasına kadar yaymak isteyen İonialılar sınırlarındaki bu Aiol kentini ele geçirmişlerdir. Deniz ötesi kolonileri aracılığıyla iyi işleyen bir ticaret ağına sahip olan İonialıların İzmir'i ele geçirmeleri, kentin tarihinde hızlı bir dönüşüme neden olmuştur.

M.Ö. 545 yılında İzmir tahrip edilmiş, Bayraklı'daki yerleşim alanında bir daha kent düzeninde bir yerleşim oluşmamıştır. Bugüne kadar yapılan çalışmalarda kentin izgara planlı, (birbirini dik kesen sokaklarla örülü bir yapıda) olduğu anlaşılmıştır.

İzmir'in yeniden kurulması, Büyük İskender olarak anılan Makedonyalı Alexandros'a bağlanır. Büyük İskender İran seferinin başlarında, M.Ö. 334 yılında Pers İmparatorluğu'nun Anadolu'daki ordusunu yendikten sonra, ordularıyla Efes üzerine ilerlemiş ve yeni İzmir'in Pagos Dağı'nda kurulmasını istemiştir. Yeni kent, Kadifekale yamaçlarından, denize doğru uzanmakta, kentin

¹ <https://www.eskiturkiye.net/4223/izmir-alphonse-rubellin-fotografi-1870-ler#lg=0&slide=0>

konumlandığı alan, Kadifekale'nin bulunduğu yer ile küçük bir koydan oluşan doğal liman arasında bulunmaktaydı.

1071 yılında Büyük Selçuklu Ordusu'nun Doğu Roma Ordusu karşısında kazandığı zafer, Anadolu tarihi açısından bir dönüm noktası olmuştur. Nitekim 1071'den kısa bir süre sonra 1076 yılında, İzmir önlerinde Türk kuvvetleri görülmeye başlamıştır. İzmir'deki bu ilk dönem Türk egemenliği, yaklaşık yirmi yıl sürer. Bu olaydan sonra ilk haçlı seferini (1096) izleyen günlerde, Doğu Roma kuvvetleri kenti ele geçirirler. Türklerin kısa bir dönem yönettikleri İzmir, yeniden bir Doğu Roma kenti haline gelir ve 1317 yılına kadar kentin bu konumu değişmeden kalmıştır.

XIV. yüzyılda İzmir, Doğu Roma yönetiminde olmakla birlikte, 1261 Nif antlaşmasıyla İzmir'de yerleşim hakkını elde eden Cenevizliler ve Venedikliler, kentte ticari açıdan etkin bir konuma yükselmişlerdir.

İzmir, 1317 yılında bir Türkmen Bey'i olan Aydınoğlu Umur Bey'in denetimi altına girmiştir. 1344 yılında Papa VI. Clement'in örgütlediği, Venedik, Kıbrıs ve Rodos şövalyelerinin katıldığı bir Haçlı seferinde Liman Kalesi Latinlerin eline geçer ve Pagos Dağı'nın zirvesindeki Kadifekale ise Türklerin egemenliğinde kalmıştır.

1426'da Osmanlı egemenliğine girdiği dönemde küçük bir kasaba konumunda olan İzmir, Osmanlı Barışıyla birlikte nüfusu artmaya başlayınca, 1528-1529 yıllarında Türkler, tepedeki yerleşim yerlerinden limana doğru yönelerek, Yukarı Kale ile Liman Kalesi arasında kesintisiz bir Türk yerleşim kuşağı oluşturmuşlardır.

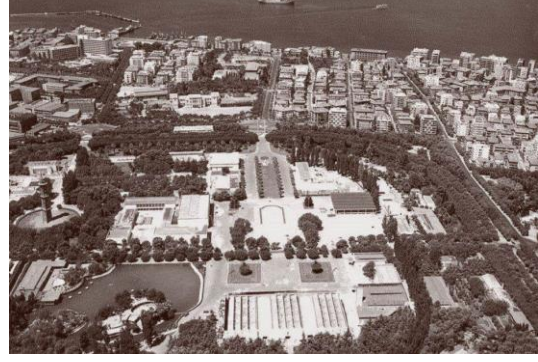
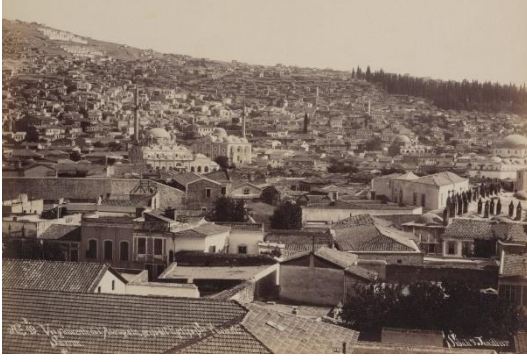
1838 yılında Osmanlı Devleti ile İngiltere arasında imzalanan serbest ticaret antlaşmasıyla, İmparatorlukta yabancılara ticaret yapma hakkının tanınmasıyla, Sakız Adası'nda ticaretle uğraşanlar İzmir'e gelip, yerleşmeye başlamıştır. Böylece İzmir, Batılı devletlerle olan ticari hacmine paralel olarak büyük bir gelişim ve dönüşüm içine girmiştir. 1850'li yıllardan itibaren hız kazanan bu değişim, I. Dünya Savaşı'nın başladığı 1914 yılına kadar aralıksız devam etmiştir.

15 Mayıs 1919'da başta İzmir olmak üzere, tüm Ege Bölgesi Yunan işgali altına giriyor ve bölgede yeni bir yapılanma başlamıştır. İzmir'in işgaliyle birlikte, Ege'de işgalci Yunanlılara karşı Türk ulusal direniş hareketi başlar. İzmir'de Gazeteci Hasan Tahsin tarafından atılan ilk kurşun Ulusal Kurtuluş Savaşımızın başlangıcını simgeler.

Seferihisar ilçesi topraklarında en eski yerleşim yeri Teos olup burasının M.Ö. 2000 yıllarında Akalardan kaçan Giritliler tarafından kurulduğu ve Karyalıların bir kenti olduğu bilinmektedir. Böylece yöreye 4000 yıldan bu yana yerleşildiği söylenebilir².

Seferihisar ilçesi, yerleşim tarihi M.Ö. 1000 yıllarına uzanan ilçenin Sığacık mevkiinde Teos antik kenti, Doğanbey-Gerenalanı mevkiinde Karaköse Harabeleri, Sığacık' ta Osmanlılar tarafından inşa edilen kale ile kale içerisindeki eski yerleşim alanı, ilçe merkezinde Selçuklu ve Osmanlı Dönemi'ne ait anıtsal yapılar, yörenin arkeolojik ve tarihi kaynak potansiyelini oluşturmaktadır.

²<https://izmir.ktb.gov.tr/>



Fotoğraf 2: İzmir Genel Manzara ³ (1890) - İzmir Genel Manzarası (1962)⁴



Fotoğraf 3: Seferihisar Genel Manzarası⁵ (1930)

İzmir 1850 yılında, Aydın vilayetinin merkezi olunca, Seferihisar nahiyesi de 1884 yılında Belediye olmuştur⁶.

İlçe merkezinde Selçuklular ve Osmanlılardan kalma camiler bulunmaktadır. Bunlardan; Turabiye Camii (1197) yılında Selçuklular tarafından yapılmış (1783-1784) yıllarında Osmanlılar tarafından bakıma alınıp yeniden ibadete açılmıştır.

Osmanlı döneminde ise Güdük Minare Camii, Hıdırlık Cami (1767-1768) ve Ulu Cami (1816-1817) inşa edilmiştir. Bu camilerin hepsi çeşitli tarihlerde onarım gördüklerinden günümüzde de ibadete açıktırlar. Ayrıca Osmanlı Dönemi'nden kalma ve bugün yıkıntı halde 2 hamam bulunmaktadır. 15 Mayıs 1919 tarihine kadar Seferihisar'da yaklaşık %50 Rum, %50 yerli ve Mora göçmeni Türk ahali birlikte yaşamış, İzmir'in 15 Mayıs 1919 da Yunan işgaline uğramasıyla işgal yılları başlamış, 11 Eylül 1922 de ilçe kurtarılmıştır.

³ <https://www.eskiturkiye.net/4271/izmir-sebah-ve-joaillier-fotografi-1890>

⁴ <https://www.eskiturkiye.net/1834/izmir-fuari-1962>

⁵ <http://www.eskiturkiye.net/1285/seferihisar-1930#lg=0&slide=0>

⁶ <https://izmir.ktb.gov.tr/>

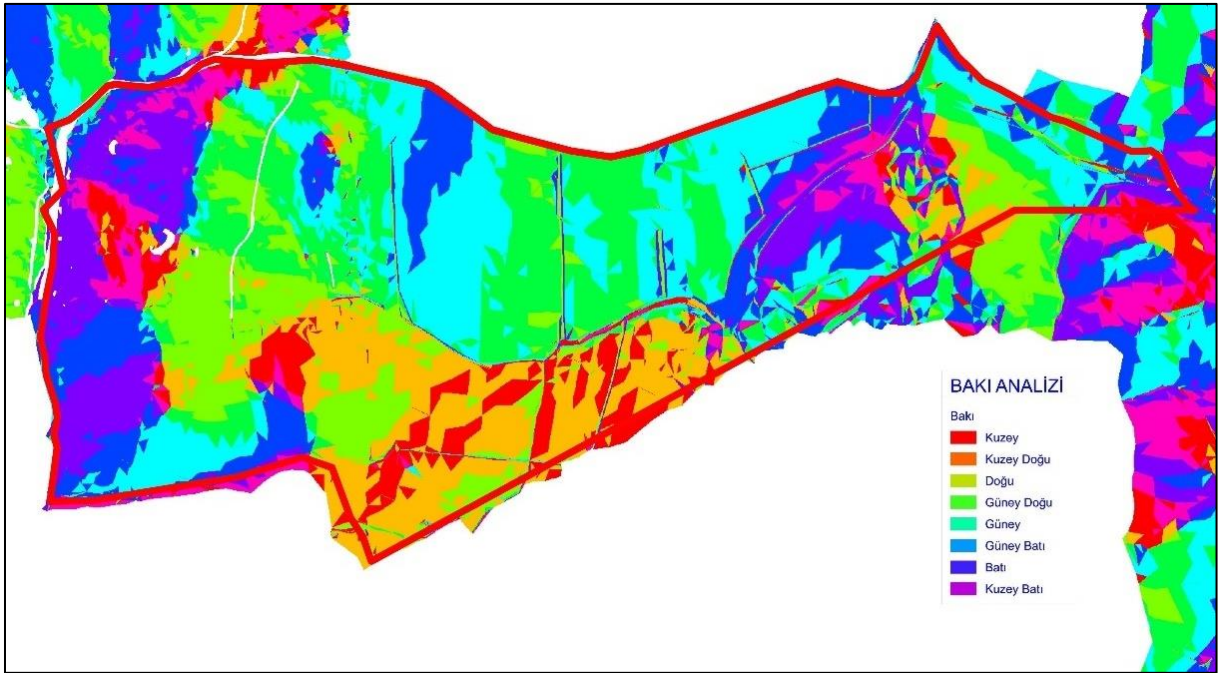
6. COĞRAFİ ÖZELLİKLER

6.1. Topografik Özellikler

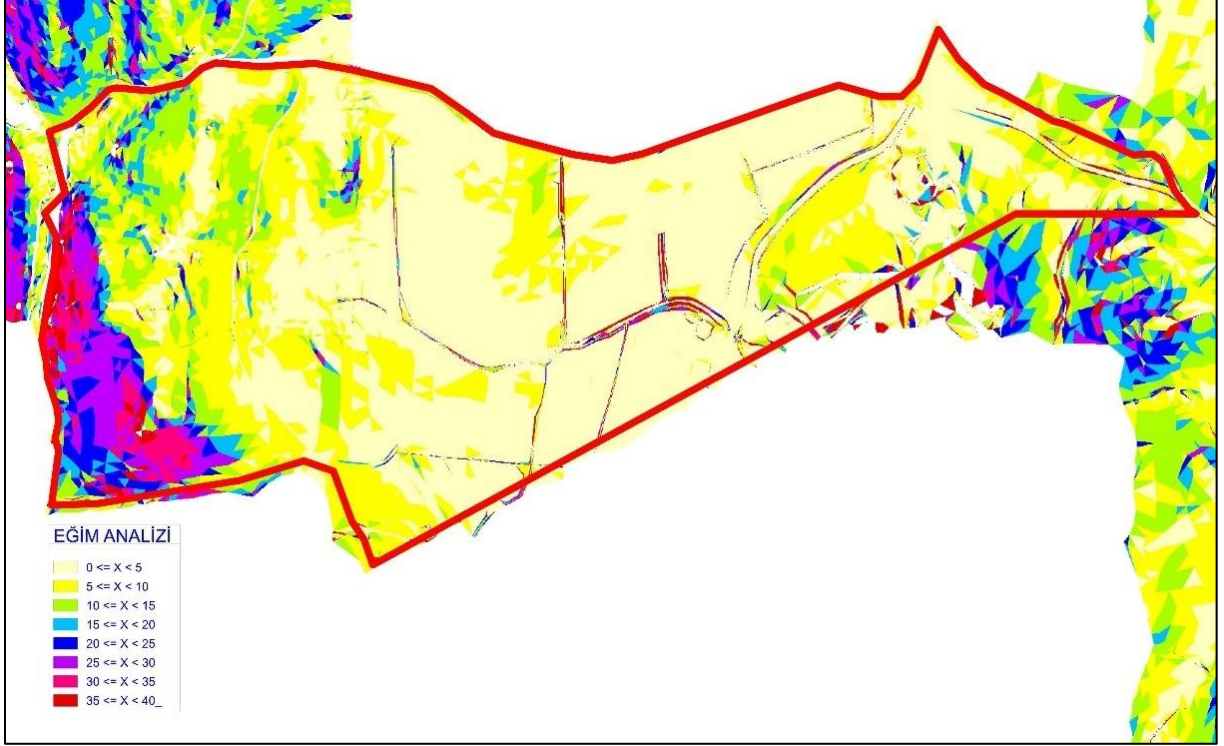
Arazi Yöneliş-Eğim-Yükseklik-Rölyef Analizi

Alanın büyük bir çoğunluğunda, güney, güneydoğu ve batı yönlerine doğru arazi yönelimi bulunmakta olup proje sahasının orta güney bölümünde ise yönelişin kuzey ve kuzeydoğu yönünde olduğu görülmektedir. Bununla birlikte proje sahasının batı kısımlarının eğimin %15 ve üzerinde genellikle %20-30 arasında seyrettiği gözlemlenmiştir. Alanın geri kalanında eğim değerinin %0-10 arasında değiştiği anlaşılmaktadır.

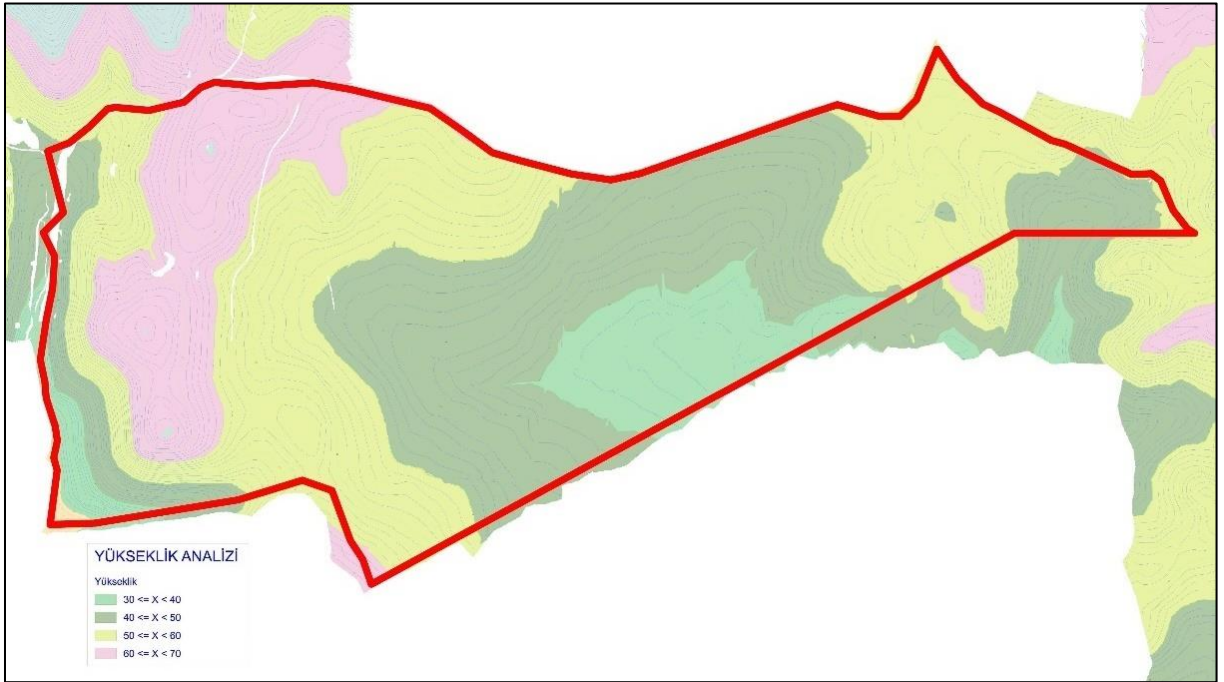
Proje sahası içerisinde batı mevkilerinde tepe noktaları yer almaktadır. Alanın en yüksek noktası olan bu tepelerin sahip olduğu rakım 70 metre dolayındadır. Alanın diğer noktalarının ise 60 metrenin altında kaldığı görülmekte olup 10'ar metrelik münhanilerin uzun aralıklarla ve düşük eğimlerle değiştiği görülmektedir.



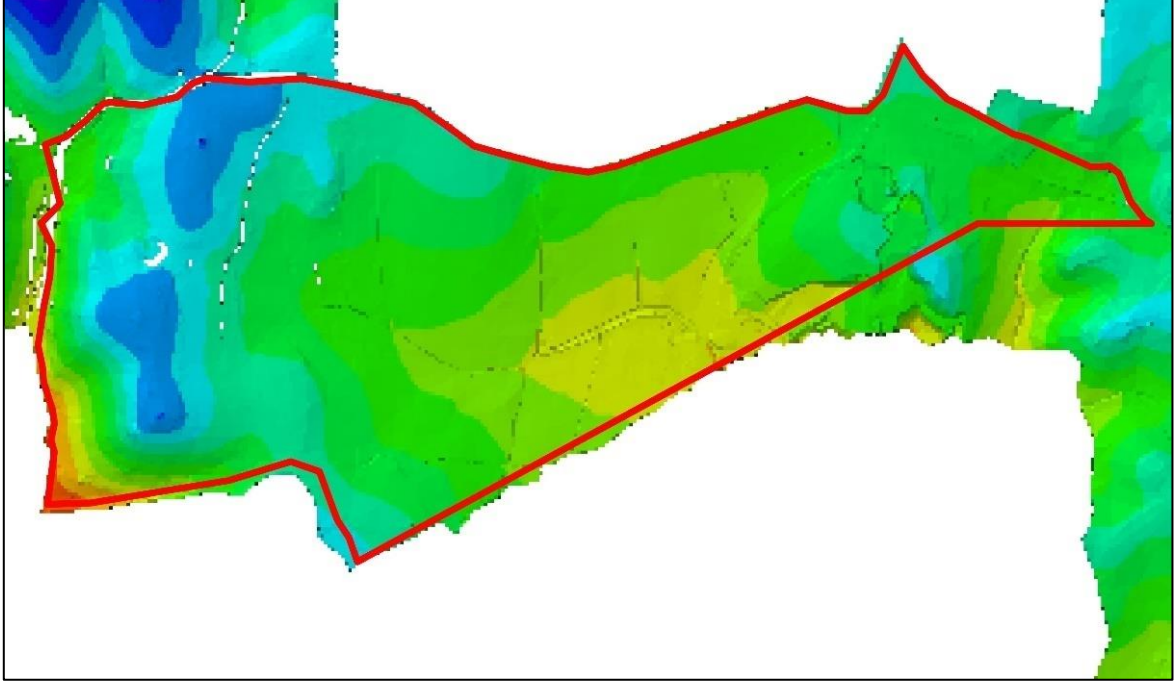
Harita 4: Arazi Yöneliş Analizi



Harita 5: Eğim Analizi

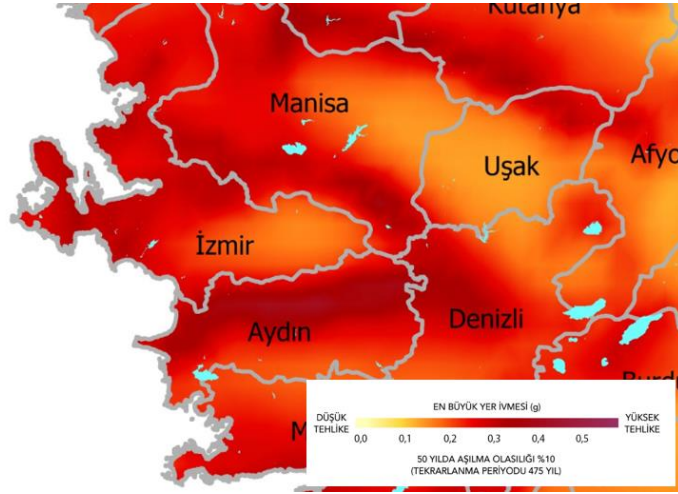


Harita 6: Yükseklik Analizi



Harita 7: Rölöf Analizi

Zemin Özellikleri



Harita 8: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)

İzmir ili deprem kuşakları açısından incelendiğinde 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu sebeple çalışma alanı da 1.derece deprem bölgesidir ve her türlü inşaat için Deprem Yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.

2019 yılında yayınlanan harita kapsamında şehrin sahip olduğu riskin 0.2-0.4 olarak belirlenen ivme aralığında bulunduğu görülmektedir.

- İnceleme alanında yer alan nebati toprak birimlerin yayılım ve kalınlığı belirlenmelidir. Nebati toprak birimlerin inşaat esnasında alınmalı, yapı temelleri kaya ortamları sağlam seviyelere oturtulmalıdır.

- Zemin etüt çalışmasında; temel tipi, temel derinliği ve yapı yükleri taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Kazı öncesi komşu parsel, yol ve altyapı sistemleri güvenliğini sağlayacak önlemler alınmalıdır.

-Yüzey ve atık suları ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj önlemleri alınmalıdır.

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

İnceleme alanının jeolojisini Alüvyon birimine ait az killi kumlu çakıl ve çakıllı kil birimi oluşturmaktadır.

Çalışma alanında yapılan sondajlarda yeraltı suyuna SK-1, SK-2. SK-3 ve SK-7'de rastlanılmıştır. Derin kazılardan yer altı suyuna karşı gereken önlemler alınmalıdır.

Yerleşime uygunluk durumu belirlenen (Alüvyon birimine ait az killi kumlu çakıl ve çakıllı kil birimin yanal ve düşey yönden farklılık gösterdiği, ani ve farklı oturma gibi) mühendislik sorunlarıyla karşılaşabilecek kanaatine varılan inceleme alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilip ve rapor ekinde yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Alüvyon Birimine ait az killi kumlu çakıl ve çakıllı kil biriminden yapılan SPT değerlerine göre kıvam/sıklık tanımı "çok katı-sert" kıvamlı, "orta sıkı-sıkı-çok sıkı" sıklıktadır, kıvamlılık indisi bakımında; "çok sert" sınıfında, plastisite indisine göre; "düşük plastisiteli", plastisite derecesine göre; "az plasti", kuru dayanımına göre; "düşük", sıkışabilirlik bakımından "düşük" sıkışabilirlik özelliğine sahip killerin şişme derecesi plastisite indisine göre "düşük" likit limite göre ise düşüktür.

SPT göre yapılan oturma hesabına göre max. 1.73 cm dir.

Bu alanlarda;

-İnceleme alanını oluşturan birimde farklı ortam ve ani oturma gibi mühendislik sorunlarına karşı ayrıntılı çalışmaların yapılarak oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

-Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayan drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

-Kazı öncesi komşu parsel, yol ve altyapı sistemleri güvenliğini sağlayacak önlemler alınmalıdır.

-Zemin etüt çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ve yapı yükleri taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Doğal Afetler

Klimatik Özellikler

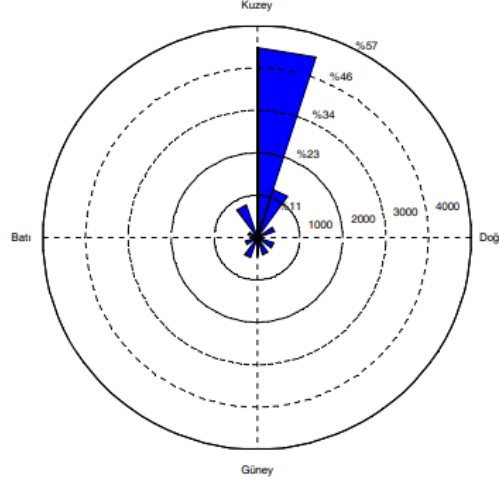
İzmir ili, yazları kurak yarı tropik Akdeniz iklim kuşağındadır. İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik, bakı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneşlenme açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır.



RÜZGAR

⁷ Oktay Karakuş, Ercan E. Kuruoğlu, Mustafa A. Altınkaya, ÇEŞME YARIMADASI İÇİN RÜZGAR BİLGİSİ ANALİZİ VE RÜZGAR HIZI ÖNGÖRÜSÜ, 3. İzmir Rüzgâr Sempozyumu, 8-10 Ekim 2015, İzmir

Mart ve Temmuz aylarında kaydedildiği, maksimum hızın Ocak ayında 8.5m/s değerinde gözlemlendiği, Seferihisar'ın diğer bölgelere oranla daha düşük hızlarda esen bir rüzgar potansiyeline olduğu ve Rüzgar hızlarının 0-8m/s arasında dağılım gösterdiği ve rapor kapsamında rüzgarın %50 oranında Kuzey yönünden esmekte olduğu ifade edilmektedir.



Grafik 1: İzmir'e Ait Hâkim Rüzgâr Yönünü (Kuzey) Gösterir Rüzgârgülü

SICAKLIK VE YAĞIŞ

İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 °C) ve Ağustos (27.6 °C), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 °C) ve Şubat (9.6 °C)'tır. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 °C olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.

İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde %40- 45'i ilkbahar ve sonbaharda, % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır. Dağlarla çevrilmiş ve bir körfez etrafında kurulmuş olan İzmir kentinde, havadaki nem oranı yüksek olup, en yüksek sıcaklığın kaydedildiği Ağustos ayında nem oranı %49'a kadar yükselmektedir. Yıllık ortalama 18.5 °C olan deniz suyu sıcaklığının en düşük olduğu aylar (11°C) ve Şubat (10.7 °C); en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos (26.2 °C)'dir.

GÜNEŞLENME

İzmir ilinin yıllık global güneş radyasyonu veya güneş ışıınımı haritası ile ilçelere göre güneş enerjisi potansiyeli aşağıdaki harita üzerinde gösterilmektedir. Seferihisar İlçesinin çoğunlukla yıllık m²'de 1550 – 1600 KWh olarak belirlenen bölgede yer aldığı görülmektedir.

Canlı Çeşitliliği

FLORA-FAUNA

İzmir’de ülkemiz flora kayıtlarına göre 1732 bitki türü bulunmakta ve bunların yaklaşık 146 türü Batı Anadolu ve İzmir’e özgü endemiklerdir. İzmir’de dağların açık alanlarında, özellikle alpinik ve subalpin zonlarda endemik olarak tanımlanan bitkiler yer almaktadır. İzmir endemiklerinin çoğu Nif dağı, Ödemiş Bozdağlar ve Manisa dağlarının yüksek kesimlerinde yoğunlaşmışlardır. *Salvia smyrnaea* dünyada sadece İzmir Nif dağında ve Aydın dağında kayıtlı, nesli tükenme tehlikesi altında endemik bir adaçayı türüdür. Bir diğer flora alanı, Ödemiş Bozdağ ve civarındaki yaylalardır. Planlama alanı bu bölgelerin kapsamında kalmamakta ve bu bölgelerden etkilenmemektedir. Planlama alanı üzerinde yer yer kısa çalı ve otsu bitkilerin olduğu gözlemlenmekle birlikte alanda baskın olan bir bitki yapısı bulunmamaktadır. Bu bitki örtüsü orman niteliğinde değildir. Keza mülkiyet bilgisine bakıldığında da alanda Orman vasfında bulunan parselde yer almamaktadır. Kurum görüşlerinde de ağaç varlığına dair bir hususa yer verilmemiştir. Proje alanındaki flora-fauna türlerinin belirlenmesi için yapılan araştırma ve gözlemlerde endemik türlere rastlanılmamış olup karşılaşılan hayvan türlerinin özel yaşam alanlarına ihtiyaç duymayan, ülkemizin çeşitli yerlerinde yaşamını sürdürebilen hayvanlar olduğu değerlendirilmiştir.

7. SOSYAL YAPI

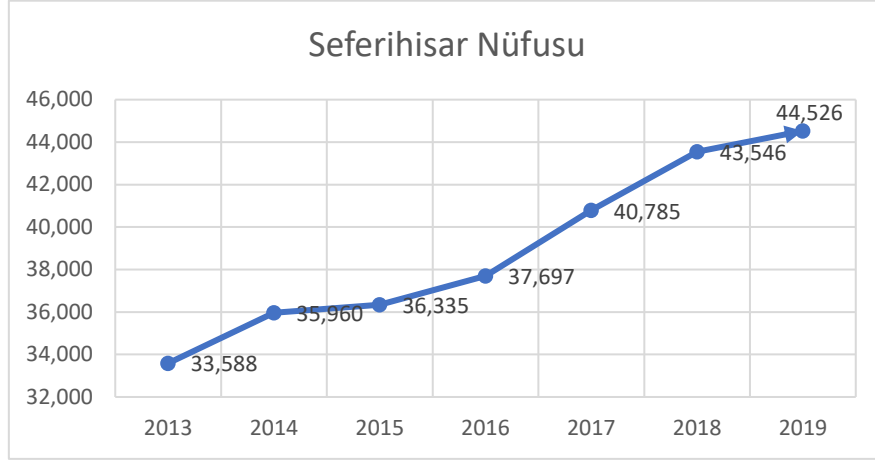
7.1. Nüfus Yapısı

Nüfus, sosyal yapının ortaya konarak değişiminin gözlenmesi açısından en önemli faktörlerden biridir. Nüfusun mutlak büyüklüğü, yaşa ve cinsiyete göre dağılımı, kırsal ve kentsel yörelerdeki payı bir bölgenin sosyal yapısı hakkında önemli ölçüde fikir vermektedir. Alan ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, Seferihisar ilçesinin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenmiş olup il ve ülke genelinde da kıyaslamalara yer verilmiştir. Böylece, alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır.

Seferihisar ilçesinin, 2013 ve 2019 yılları arasındaki nüfus değerlerinde yıllık artışlarının olduğu, 33.588 kişiden, 44.526 kişiye çıkarak 7 sene içerisinde nüfusun yaklaşık 11.000 kişi arttığı, kadın ve erkek nüfusunun dengeli şekilde artış gösterdiği aşağıdaki tablodan okunmaktadır.

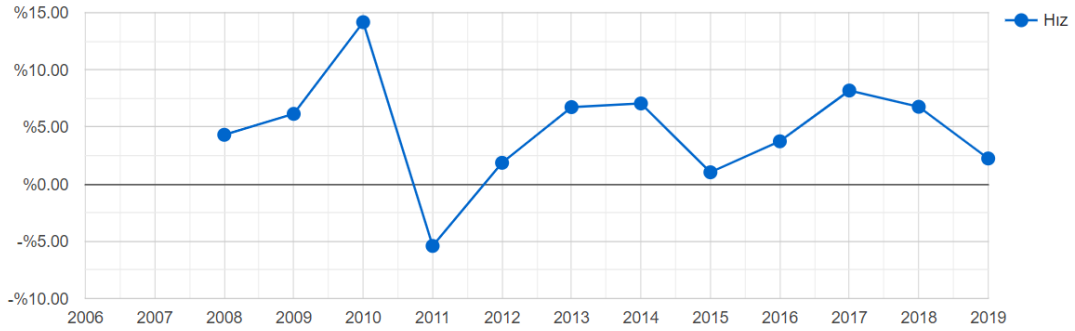
YIL	SEFERİHİSAR NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2019	44.526	22.400	22.126
2018	43.546	22.361	21.185
2017	40.785	21.186	19.599
2016	37.697	19.141	18.556
2015	36.335	18.614	17.721
2014	35.960	18.634	17.326
2013	33.588	17.645	15.943

Tablo 1: Seferihisar Nüfusu



Grafik 2: Seferihisar Nüfus Artış Grafiği

Seferihisar ilçesinin yıllara göre doğal nüfus artış hızı 2017 yılında %8.19 iken 2018 yılı itibariyle %6,77 ve 2019 yılında %2,25 oranında kayıtlara geçtiği görülmektedir. Doğal artış hızı bakımından il ve ilçe bazındaki değerlere bakıldığında birbirinden farklılık gösteren şekillerde değişime uğradıkları görülmektedir. Bu durumun kent ve ilçe içerisinde meydana gelen farklı nedenlerden kaynaklı olarak ortaya çıkmış olabileceği öngörülmektedir.



Grafik 3: Seferihisar Nüfus Artış Hızı

Seferihisar ilçesinde 21 mahalle yer almakta olup Planlama alanı, Seferihisar İlçesi'nin Camikebir Mahallesiinde bulunmaktadır.

MAHALLE ADI	TOPLAM	ERKEK	KADIN	MAHALLE ADI	TOPLAM	ERKEK	KADIN
ATATÜRK	1.374	696	678	İHSANİYE	82	43	39
BENGİLER	2.405	1.238	1.167	KAVAKDERE	290	147	143
BEYLER	439	215	224	MERSİN ALANI	2.737	1.385	1.352
CAMİKEBİR	9.337	4.591	4.746	ORHANLI	1.229	638	591
CUMHURİYET	991	519	472	PAYAMLI	1.312	656	656
ÇAMTEPE	128	69	59	SIĞACIK	3.471	1.724	1.747
ÇOLAK İBRAHİM BEY	3.218	1.633	1.585	TEPECİK	2.624	1.352	1.272
DÜZCE	1.071	551	520	TURABİYE	4.480	2.257	2.223
GÖDENCE	322	163	159	TURGUT	380	198	182
GÖLCÜK	129	68	61	ULAMIŞ	2.543	1.289	1.254
HIDIRLIK	5.964	2.968	2.996				

Tablo 2: Mahalle Nüfusları

Camikebir Mahallesi'nde 2019 yılı itibarıyla 4.591 erkek nüfus ve 4.746 kadın nüfus olmak üzere toplamda 9.337 kişi ikamet etmektedir.

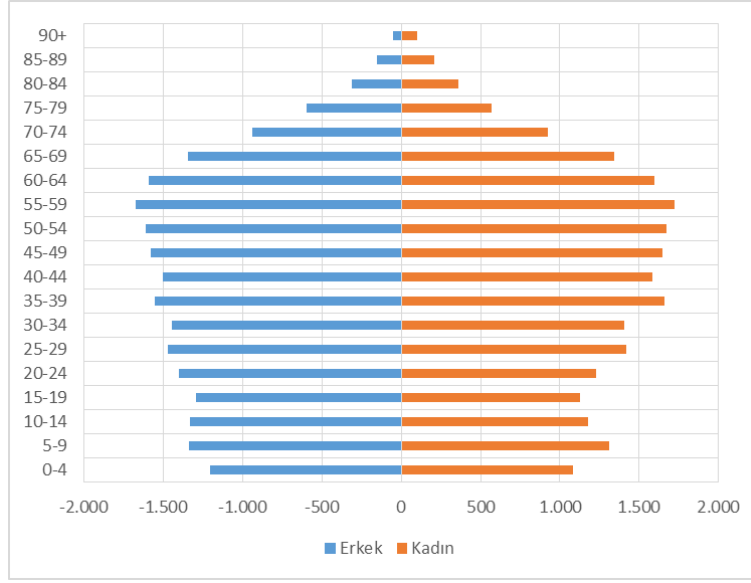
YILLAR	CAMİKEBİR NÜFUSU
2019	9.337
2018	8.800
2017	8.246
2016	7.494
2015	7.095
2014	6.376
2013	6.023

Tablo 3: Camikebir Mahallesi Yıllık Nüfusları

2019 YILI CİNSİYET, YAŞ GRUBU NÜFUS DAĞILIMI					
ERKEK	YAŞ GRUBU	NÜFUS		YAŞ GRUBU	KADIN
	0-4	1.206	1.080	0-4	
	5-9	1.336	1.311	5-9	
	10-14	1.333	1.181	10-14	
	15-19	1.294	1.125	15-19	
	20-24	1.403	1.228	20-24	
	25-29	1.472	1.416	25-29	
	30-34	1.444	1.405	30-34	
	35-39	1.557	1.658	35-39	
	40-44	1.506	1.586	40-44	
	45-49	1.581	1.648	45-49	
	50-54	1.610	1.674	50-54	
	55-59	1.674	1.723	55-59	
	60-64	1.592	1.595	60-64	
	65-69	1.346	1.342	65-69	
	70-74	938	922	70-74	
	75-79	596	567	75-79	
	80-84	309	360	80-84	
	85-89	153	205	85-89	
	90+	50	100	90+	

Tablo 4: Seferihisar, 2019 Yılı Cinsiyet, Yaş Grubu Nüfus Dağılımı

Nüfus piramidi gösteriminin amacı, nüfusun yaş ve cinsiyet gruplarına dağılımını, ayrıntılı olarak tek bir çizim üzerinde göstermektir. Aşağıdaki grafikte, ilçenin 2019 yılına ait yaş piramidi verilmiştir. Yaş piramidine göre, ilçenin ağırlıklı nüfusu kadın nüfusunun 35-64 yaş aralığında erkek nüfusundan fazla olduğu, genel dağılımda ise her nüfus ağırlığının dengeli şekilde nüfus piramidinde dağıldığı, artış oranında kadın-erkek nüfusunda benzerlik olduğu anlaşılmaktadır.



Grafik 4: Seferihisar Nüfus Piramidi

7.2. Konut Yapısı ve Hane Halkı Büyüklüğü

Ortalama hanehalkı büyüklüğü: Bir hane halkını oluşturan kişilerin ortalama sayısıdır. 2018 yılında Türkiye’de hanehalkı büyüklüğü 3.41 iken İzmir ilinde bu değer 2.98’dir. 2019 yılında bu değer Türkiye için 3.4 kişi, İzmir için 2.9 kişi olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde daire büyüklüğüne dair olarak ortalamasının 130 m² brüt olduğu ve İzmir ilinin, daire büyüklüğüne dair olarak ortalamasının 125 m² brüt olduğu görülmekte olup ilçe ve mahalle özelinde inceleme yapıldığında Seferihisar İlçesinin ortalama hane halkı büyüklüğünün 2.7 kişi ve ortalama daire brüt büyüklüklerinin 130 m² olduğu; Camikebir Mahallesinde ise ortalama hane halkı büyüklüğünün 2.77 kişi ve ortalama daire brüt büyüklüklerinin 130 m² olduğu görülmektedir⁸.

Şehir genelinde ve ilçe özelinde kişi başına düşen ortalama değer 43 ila 48 m² bandında olduğu değerlendirilerek birlikte ülke nezdindeki değerlerde göz önüne alındığında kişi başına konut alanı değeri 40 m² olarak kabul edilmiştir.

7.3. Eğitim Bilgileri

İzmir ilinde 6 yaş ve üzeri nüfusta okuma yazma bilen oranının %98.7 olduğu, Türkiye’nin 97.2 oranında yüksek olmuş ve benzeri durum diğer eğitim verilerinde de oluşmaktadır.

İlçe merkezinin 2019 yılı nüfusunun eğitim durumuna bakıldığında; ilçede yaşayanların %24.80’i ilköğretim mezunu, %22.97’si lise veya dengi okul mezunu ve %18.46’sı yükseköğretim veya fakülte mezunudur. Alan genelinde, okur-yazar olmayanların oranı ise %1’dir. Günümüz şartlarında okul-öğrenci sayısı ve tablolarını gösterir çalışmalar aşağıda yer almaktadır.

⁸ www.endeksa.com

EĞİTİM DURUMU (%) 2019		TÜRKİYE	İZMİR
Nüfusun Eğitim Durumu	Okuma yazma bilen oranı +6 yaş	97,2	98,7
	Yüksekokul Veya Fakülte mezunu oranı +15 yaş	16,5	19,8
	Okuma yazma bilen oranı erkek +6 yaş	99,2	99,6
	Yüksekokul Veya Fakülte mezunu oranı erkek + 15 yaş	17,6	20,2
	Okuma yazma bilen oranı kadın + 6 yaş	95,3	97,8
	Yüksekokul Veya Fakülte mezunu oranı kadın + 15 yaş	15,4	19,3

Tablo 5: Türkiye ve İzmir Eğitim Durumu

Net Okullaşma Oranı ilgili öğrenim türündeki teorik yaş grubunda bulunan öğrencilerin, ait olduğu öğrenim türündeki teorik yaş grubunda bulunan toplam nüfusa bölünmesi ile elde edilir. Okullaşma oranları, Derslik başına düşen Öğrenci sayıları ve Öğretmen Başına Düşen Öğrenci sayıları incelendiğinde Türkiye verileri ile İzmir verilerinin birbiriyle benzerlik gösterdiği anlaşılmaktadır.

EĞİTİM DURUMU	CİNSİYET		TOPLAM	YÜZDE
	ERKEK	KADIN		
Okuma Yazma Bilmeyen	87	323	410	1,00%
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	1.321	1.721	3.042	7,39%
İlkokul	4.579	5.631	10.210	24,80%
İlköğretim	1.410	1.065	2.475	6,01%
Ortaokul veya Dengi Ortaokul	3.636	2.867	6.503	15,79%
Lise veya Dengi Okul	5.015	4.444	9.459	22,97%
Yüksekokul veya Fakülte Mezunu	3.880	3.720	7.600	18,46%
Yüksek lisans mezunu	388	327	715	1,74%
Doktora mezunu	73	41	114	0,28%
Bilinmeyen	322	327	649	1,58%
Toplam	20.711	20.466	41.177	100,00%

Tablo 6: Eğitim Durumu

OKULLAŞMA ORANI (%)		TÜRKİYE	İZMİR
İlkokul	Net	91,92	91,46
Ortaokul	Net	93,28	93,26
Ortaöğretim	Net	84,20	88,64

Tablo 7: Okullaşma Oranı (%)

DERSLİK BAŞINA DÜŞEN ÖĞRENCİ SAYISI	TÜRKİYE	İZMİR
İlkokul + Ortaokul	24	25
Ortaöğretim	20	20

Tablo 8: Derslik Başına Düşen Öğrenci Sayısı

ÖĞRETMEN BAŞINA DÜŞEN ÖĞRENCİ SAYISI	TÜRKİYE	İZMİR
İlkokul	18	15
Ortaokul	15	14
Ortaöğretim	11	10

Tablo 9: Öğretmen Başına Düşen Öğrenci Sayısı

7.4. Sağlık Bilgileri

Türkiye ortalamasında Sağlık Kurumlarında Yatak Başına Düşen Kişi sayısında İzmir ilinin ortalama değerin üstünde yer aldığı okunmaktadır. Buna karşın Sağlık Personeli Başına Düşen Kişi Sayısında Hekim ve Hemşire oranlarının Türkiye ortalamasının altında kaldığı anlaşılmaktadır.

Ankara, İstanbul ve İzmir illerinde yapılan incelemelerde, Hastane sayılarında İzmir ilinin diğer Büyükşehirlere oranla rakamların daha düşük olduğu görülmektedir. Söz konusu durumun illerin nüfus büyüklükleri ile orantılı olduğu değerlendirilmektedir.

Hastaneler		2015	2016	2017	2018
Türkiye	Sağlık Bakanlığı	865	876	879	889
	Üniversite	70	69	68	68
	Özel	562	562	569	575
	Diğer	36	3	2	2
	Toplam	1.533	1.510	1.518	1.534
Ankara	Sağlık Bakanlığı	37	40	40	40
	Üniversite	10	10	10	10
	Özel	36	36	37	38
	Diğer	5	-	-	-
	Toplam	88	86	87	88
İstanbul	Sağlık Bakanlığı	55	56	54	53
	Üniversite	15	16	16	16
	Özel	162	165	168	167
	Diğer	4	1	-	-
	Toplam	236	238	238	236
İzmir	Sağlık Bakanlığı	28	28	28	28
	Üniversite	4	3	3	3
	Özel	23	24	26	26
	Diğer	2	1	1	1
	Toplam	57	56	58	58

Tablo 10: Türkiye, Ankara, İstanbul ve İzmir yıllara sair Hastane Bilgileri

SAĞLIK PERSONELİ BAŞINA DÜŞEN KİŞİ SAYISI	TÜRKİYE	İZMİR
HEKİM	539	393
HEMŞİRE	486	463

Tablo 11: Sağlık Personeli Başına Düşen Kişi Sayısı

SAĞLIK KURUMLARINDA YATAK BAŞINA DÜŞEN KİŞİ SAYISI	TÜRKİYE	İZMİR
HEKİM	358	359

Tablo 12: Sağlık Kurumlarında Yatak Başına Düşen Kişi Sayısı

8. EKONOMİK YAPI

İzmir'den 191 ülkeye ihracat; 160 ülkeden ithalat yapılmaktadır. Gerek ihracat; gerekse de ithalat açısından İzmir'le en çok irtibatlı olan ülke Almanya'dır.

İhracatının yaklaşık %50'si Almanya başta olmak üzere ABD, İngiltere, İtalya, İspanya, Hollanda ve Fransa gibi ülkelere yöneliktir. İthalatının yaklaşık %50'si ise, Almanya başta olmak üzere Çin, Rusya Federasyonu, İtalya, ABD, Polonya ve İspanya gibi ülkelerdendir.

Türkiye'nin 2014 yılı gayri safi yurtiçi hasılanın (GSYİH) % 6,2'sini üreten İzmir, Türkiye'nin gelir düzeyi en yüksek 3. ilidir.

58,5 Milyon \$ değerindeki GSYİH'nin %57,5'i hizmetler sektörü, %37'si sanayi sektörü; %5,5'i ise, tarım sektörüne aittir.

Felipe vd. (2012)'nin yaptığı sınıflandırmadan hareketle, düzey 2 bölgelerinin 2014 yılı kişi başına düşen gelir düzeylerine bakıldığında, Türkiye'de 26 alt bölgeden 6'sının Orta Düşük gelir grubunda olduğu; buna karşın 13 alt bölgenin orta gelir tuzağı riski taşıdığı görülmektedir. Ancak; 14,257 \$'lık kişi başına düşen gelir düzeyi ile İzmir orta gelir tuzağı riski olmayan 7 alt bölgeden biridir.

İzmir ekonomisinde tarım, hayvancılık, balıkçılık, denizcilik, toptan perakende ve ticaret, turizm, lojistik ve enerji sektörleri yatırım açısından öne çıkan sektörlerdir.

İzmir yat turizmden kongre turizmine, inanç turizminden kruvaziyer turizmine kadar hemen hemen her çeşit turizm olanağına sahiptir.

Bununla beraber İzmir, zengin jeotermal kaynakları ve kaplıcaları ile dünyada sağlık turizminin merkezi olabilecek potansiyeli barındırmaktadır. Zengin yenilenebilir enerji kaynaklarına sahip İzmir özellikle rüzgar, jeotermal ve güneş enerjisinden faydalanılabilecek bir kenttir.

İzmir, liman kenti olma özelliği ile tarihin her döneminde önemli bir ticaret merkezi olarak ön plana çıkmıştır. Korunaklı bir körfezin etrafında gelişen İzmir verimli topraklara sahip olması, nitelikli işgücü yapısı, hammadde ve ara mamul kaynakları, uygun iklim koşulları, gelişmiş liman ve lojistik altyapısı, dış ticaret odaklı iş ortamı ile iç ve dış pazarlara olan yakınlığı gibi avantajları

ile günümüzde birçok ekonomik aktivitenin merkezi durumundadır. İzmir'in dış ticaretinde limanların büyük payı bulunmaktadır.

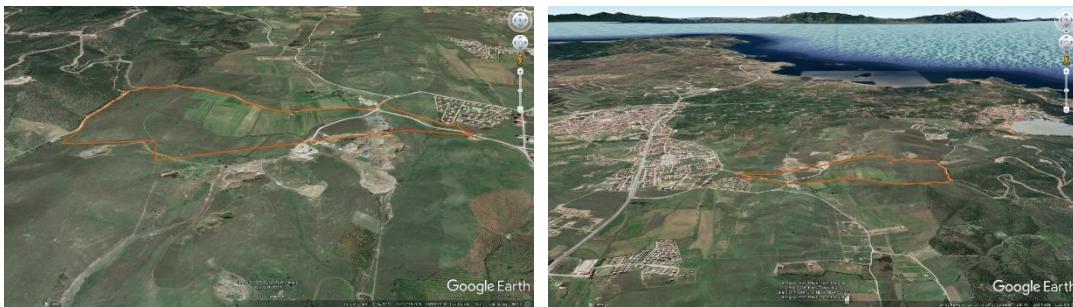
1954 yılında kurulan ve yatırım alanında dünyanın en önemli yayınlarından biri olarak kabul edilen Site Selection Magazine dergisinin yapımcısı ve ABD menşeli Conway Inc.'in yaptığı Dünyanın En Rekabetçi Şehirleri Raporu'na (The World's Most Competitive Cities) göre İzmir, 2015 yılında uzay-havacılık, kimya-plastik ve enerji sektörlerinde Doğu Avrupa ve Orta Asya'nın en rekabetçi ilk 5 şehri arasında yer almıştır.

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

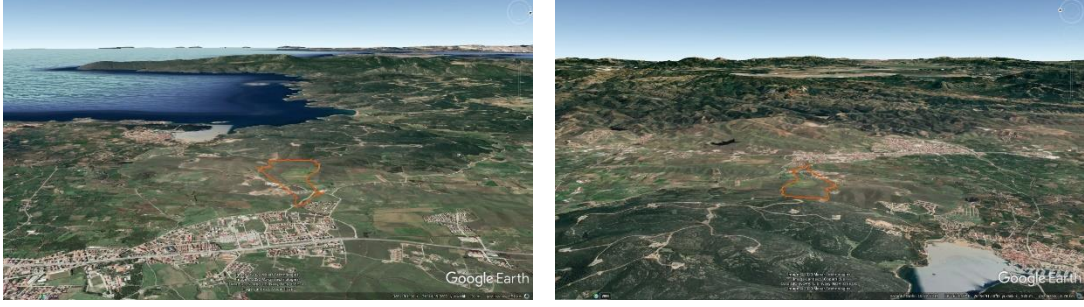
İlçenin sanayi ve ticaret hayatında çeşitli alanlarda faaliyet gösteren işletme, fabrika, atölye ve imalathaneler bulunmaktadır. Bunları saymak gerekirse; İlçe merkezinde tanzim et satış mağazası ve otobüs işletmesi olmak üzere 2 adet belediye iktisadi teşekkülü, 11 adet un fabrikası, 9 adet mandıra, 8 adet zeytinyağı fabrikası, 11 adet yaş meyve-sebze paketleme işletmesi, 2 adet beşer tonluk süt toplama merkezi, 50 adet marangoz imalathanesi, 10 adet soğuk demir atölyesi, 6 adet alüminyum ve 4 adet plastik imalathanesi bulunmaktadır. Narenciye paketleme tesislerinde işlenen ürünler ihraç edilmekte, diğer imalathane ve atölyeler ise ancak ilçe ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

9. MEVCUT ARAZİ KULLANIM

Sosyal konut üretilecek saha üzerinde genel olarak yapılaşma bulunmadığı görülmekte olup alanın doğu ucunda hafriyat dökümlerinin yapılmış olduğu, kuzey-orta bölümde ise tek katlı yığma bir yapı ve müstemilatının bulunduğu görülmektedir. Bununla birlikte kurum görüşleri kapsamında, söz konusu yapının DSİ tarafından belirlenen sulama sahasından kaldığı anlaşılmaktadır. Bununla birlikte İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafında tarımsal arazi vafının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tanımlandığı görülmektedir.



Fotoğraf 4: Güney ve Kuzey Tarafından Planlama Sahasına Bakış (2020)



Fotoğraf 5: Doğu ve Batı Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış (2020)



Fotoğraf 6: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-1 (2020)



Fotoğraf 7: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-2 (2020)



Fotoğraf 8: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-1 (2020)



Fotoğraf 9: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-2 (2020)



Fotoğraf 10: İnşaat Sürecinde Geline Aşama-1 (2022)



Fotoğraf 11: İnşaat Sürecinde Geline Aşama-2 (2022)



Fotoğraf 12: Okul İnşaatında Geline Süreç (2022)



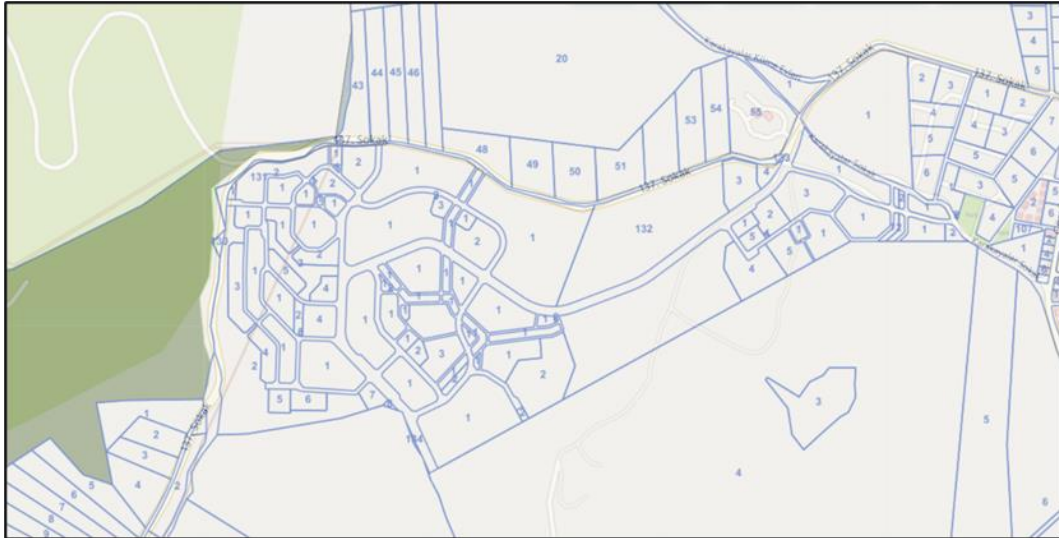
Fotoğraf 13: Cami İnşaatında Geline Süreç (2022)

9.1. Mülkiyet Özellikleri

Planlama çalışmasına konu edilen taşınmazın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı üzerine kayıtlı olduğu görülmektedir. Söz konusu 3391 ada 1 parsel (eski 106 ada 123 parsel) sayılı taşınmazın büyüklüğü 621.359,14 m² ve tarla niteliğinde olup taşınmaz İzmir, Seferihisar, Camikebir Mahallesi dahilinde kalmaktadır. 123 parsel, eski 106 ada 120 parsel sayılı taşınmazın ifraz işlemi sonrası oluşan yeni parsellerden olup diğer parseller sırasıyla 124, 125 ve 126 sayısını almış ve akabinde 106 ada 123 parsel, yeni 3391 ada 1 parsel olarak yeniden numaralandırılmıştır. İmar uygulaması sonrasında 3391 ada 1 parselin çok sayıda parselde ayrıldığı ve terklerin yapıldığı görülmektedir.



Harita 11: Parsellerin Uydu Görüntüsü (2020)



10. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına yönelik olarak toplam 22 kurum ve kuruluş nezdinde görüş talep edilmiştir. Bu bağlam da görüş talep edilen ilgili birimler aşağıdaki gibidir.

- Milli Savunma Bakanlığı (İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı)
- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü (İnşaat Ve Emlak Dairesi Başkanlığı)
- TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (Emlak Servis Müdürlüğü)
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (Arazi İnşaat Ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı)
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü)
- İzmir Orman Bölge Müdürlüğü
- İzmir Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü
- İzmir İl Sağlık Müdürlüğü
- İzmir İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü
- İzmir Gençlik Hizmetleri Ve Spor İl Müdürlüğü
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü
- İzmir İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü
- TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- Seferihisar Belediye Başkanlığı
- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- İzmir İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü
- İzmir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
- GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.
- İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.

Plan çalışması yapılan sahaya ilişkin olarak İl Tarım ve Orman Müdürlüğü bünyesindeki teknik elemanlarca bahse konu alanın etütler neticesinde Tarımsal Etüt Raporu hazırlandığı belirtilmiştir. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından hazırlanan kurum görüşünde;

*“Tarımsal Etüt Raporunun İl Müdürlüğümüz tarafından değerlendirilmesi neticesinde; 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” nun 13. Maddesinin 2. Fıkrası doğrultusunda Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi, **106 ada 123** ve 106 ada 125 nolu parsellere kayıtlı toplam 68,7313 hektar “Kuru Marjinal Tarım Arazisi” (KTA) nin, sosyal donatı alanlarının oluşturulması ve konut üretimi gerçekleştirilmesi amacıyla tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür.”*

Şeklinde 3391 ada 1 parsele (eski 106 ada 123 parsel) üzerinde sosyal donatı alanlarının oluşturulması ve konut üretimi gerçekleştirilmesi amacıyla tarım dışı amaçla kullanım izni verildiği görülmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün görüşlerinde 106 ada 123 parselin bir kısmı “Sulama sahası” olarak belirlendiği “sulama sahası” içerisinde kalan alanların imara açılması halinde sulama bütünlüğü bozulacağı” ifade edilmiştir. Bu açıklamaya istinaden sulama alanı üzerinde herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmediği görülmektedir.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce düzenlenen 66017023-165.99-E.795061 sayılı kurum görüşünde,

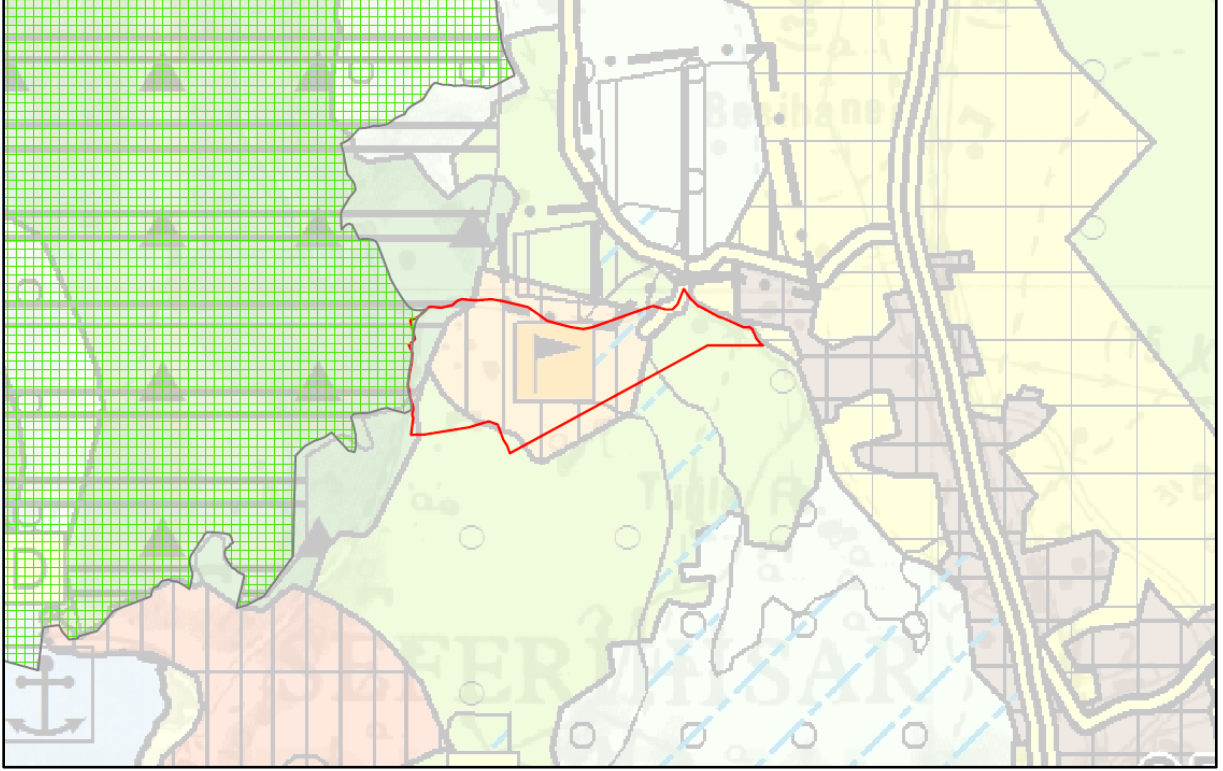
“Söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde; ilgi yazı ekinde iletilen harita, bilgi ve belgeler dikkate alınarak yapılan incelemede söz konusu parsellerin herhangi bir kentsel veya arkeolojik sit alanında kalmadığı ve herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil kadının bulunmadığı anlaşılmıştır. Ayrıca Müdürlük uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede de 2863 Sayılı Yasa kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır.”

denildiği, İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 58802856-250-E.42295 sayılı kurum yazısında;

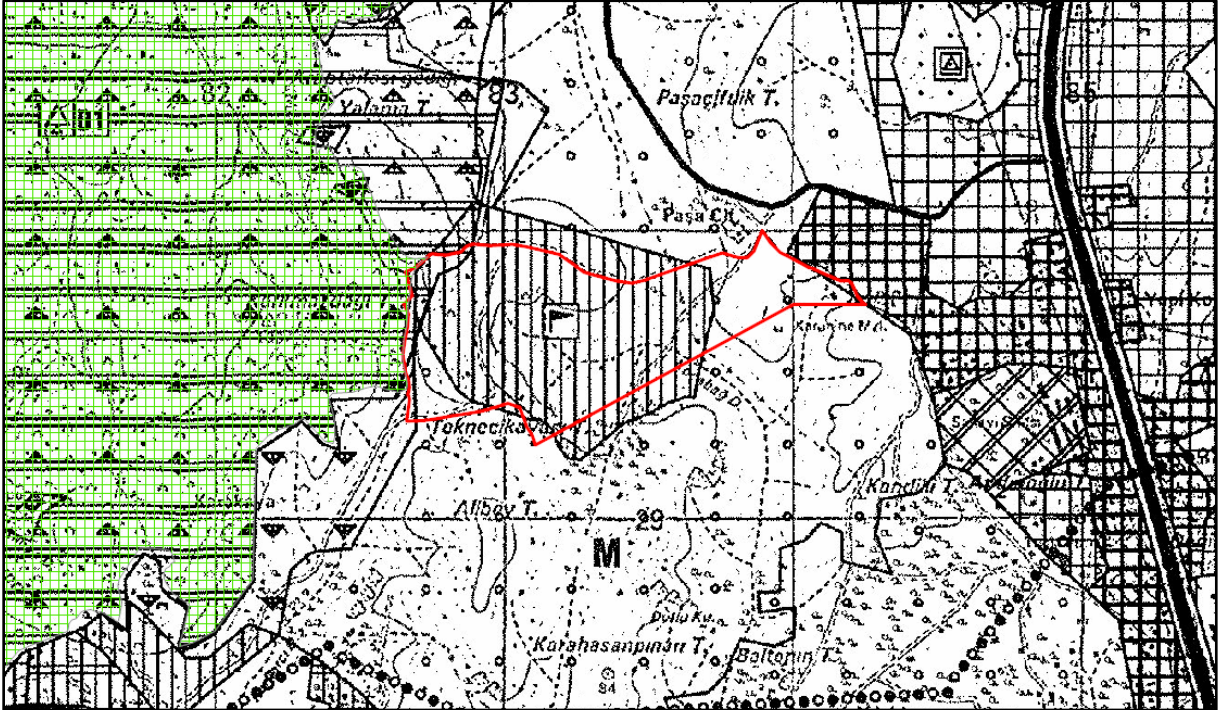
“(…) planlama alanına dahil olan Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi, 106 ada 123 parsel sınırlarının kısmen, İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.01.2018 tarih ve 334 sayılı kararı ile uygun bulunarak, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin Madde 13/A-(2) fıkrasına göre 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan koruma kategorileri paftasına göre "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Yapılacak olan planlama çalışmasına "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içerisinde kalan bölgenin dahil edilmesi durumunda, hazırlanacak plan teklifinin; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile 03.01.2017 tarih ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulması gerekmekte olup, bahsi geçen alanın plan onama sınırı dışında bırakılması durumunda söz konusu planlama çalışmasının yapılmasında sakınca görülmemektedir.”

şeklinde görüş belirtilmiştir.



Harita 13: Onaylı Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı ve 1/100.000 ÇDP Doğal Sit Sınırı ile Parselin Konumu



Harita 14: Onaylı Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı ve 1/125.000 ÇDP Doğal Sit Sınırı ile Parselin Konumu

11. PLANLAMA GEÇMİŞİ

11.1. 16.11.2015 t.t.'li İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre düzeni planı, alt ölçekli planları yönlendirmek adına genel arazi kullanım kararlarının belirlendiği ve sahip olduğu ölçek nezdinde gösterimlere yer verilen bir plan türüdür. Mevzuat kapsamında uygulamalara ilişkin olarak ölçü alınamamakta olup detay değerlendirmelerde bulunulamamaktadır.

Harita 20 kapsamında yer verilen sit sınırı gösterimleri dikkate alındığında onaylı sit sınırıyla çevre düzeni planında yer verilen sınırların uyuşmadığı görülmekte olup bu durumun çevre düzeni planının sahip olduğu ölçek dilinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 16.11.2015 tarihinde onaylanmış bulunan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında eski 3391 ada 1 parsel büyük ölçüde "Turizm Alanları-Golf" alanında ve kısmen "Çayır-Mera" ile kısmen de "Orman Alanı", "Doğal Sit Alanı" ve "Sulama Alanı" gösterimleri dahilinde kalmaktadır. Parsel Seferihisar meskûn ve gelişme sahası komşuluğunda kalmakta olup ana ulaşım bağlantılarının da parsel içerisine girdiği görülmektedir.



Harita 15: 16.11.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Ayrıca 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

"7.28. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların

Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir.

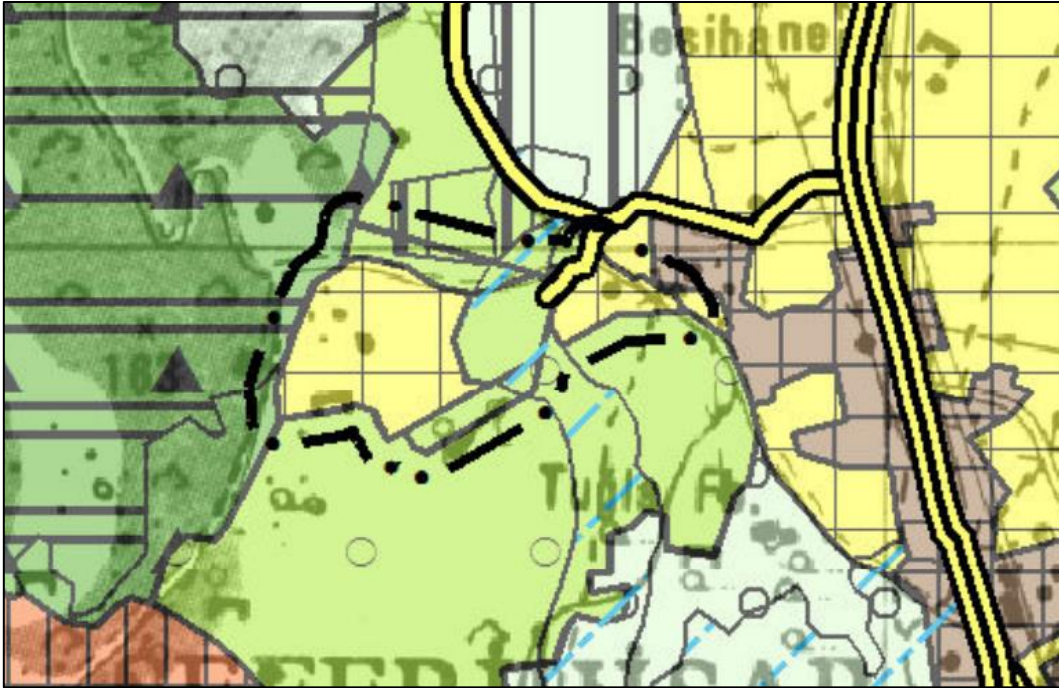
7.4. Kentsel yerleşme alanları için plan hükümlerinin 9. Bölümünde belirlenmiş olan nüfusun kent içi dağılımı, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.”

İfadeleri kullanılmıştır.

11.2. 10.06.2021 t.t.li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Mülkiyeti TOKİ'ye ait olan eski 3391 ada 1 parsel için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına, 10.06.2021 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Çevre Düzeni Değişikliği kapsamında plan ölçeği de dikkate alınarak parselle isabet eden Turizm-Golf Alanı, Kentsel Gelişme Alanı, Tarım Alanı ve Sulama Alanı olarak planlanmış olup yine bu kapsamda "Orman Alanı" ve "Doğal Sit Alanı" plan sınırları dışında tutulmuştur. Yapılan her bir gösterim şematik özellik taşımaktadır.



Harita 16: 10.06.2021 t.t.li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

ilke ve hükümleri doğrultusunda değerlendirilecek, talebin uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılacaktır.”

şeklinde bahsetmektedir.

Harita 22 kapsamında yer verilen sit sınırı gösterimleri dikkate alındığında onaylı sit sınırıyla çevre düzeni planında yer verilen sınırların uyuşmadığı görülmekte olup bu durumun çevre düzeni planının sahip olduğu ölçek dilinden kaynaklandığı değerlendirilmektedir.

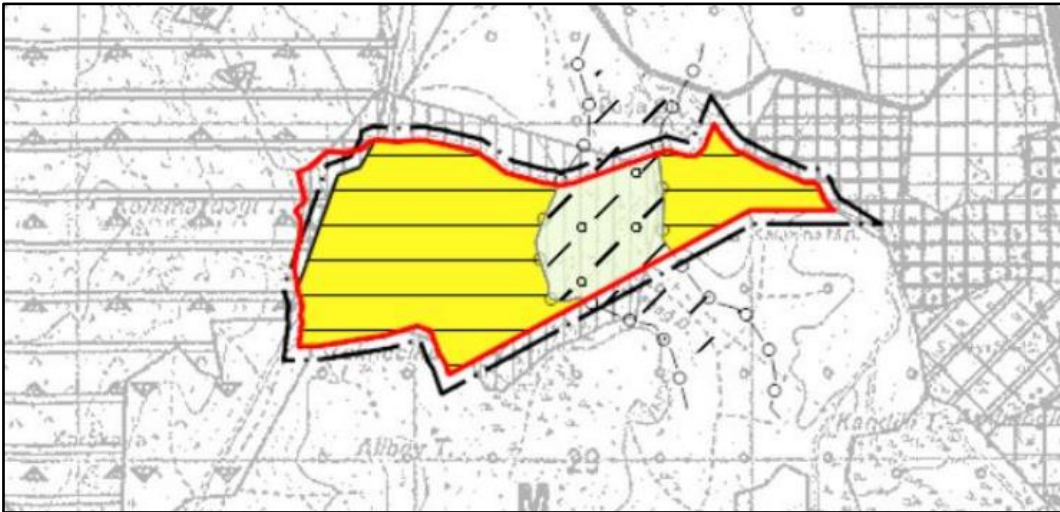
16.11.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli ÇDP öncesinde onaylanmış bulunan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında yer verilen kullanımların üst ölçek plan kararlarının bir kısmını barındırmadığı görülmektedir.

1/100.000 ölçekli ÇDP kapsamında yer bulan “Sulama Alanı”nın söz konusu 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı üzerinde yer almadığı ve turizm (golf) alanı olarak tanımlanmış olduğu, bir kısım turizm (golf) alanına da orman alanı ve sit alanı içerisinde yer verildiği ve plan kademelenmesini bozduğu görülmektedir.

11.4. 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği

Mülkiyeti TOKİ'ye ait olan 3391 ada 1 parsel (eski 106 ada 123 parsel) için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca, 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Çevre düzeni planı değişikliği kapsamında; mevcut planın sahip olduğu ölçek dikkate alınarak parsele isabet eden “Golf Alanı” Kentsel Gelişme Alanı, Tarım Alanı ve üst ölçek plan kararları çerçevesinde Sulama Alanı olarak planlanmış olup bu planda yine ölçek kararları da dikkate alınarak "Orman Alanı" ve "Doğal Sit Alanı" plan sınırları dışında tutulmuştur.



Harita 18: 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 18.11.2022 tarih ve 2021/2029 E.-2022/1989 K. sayılı kararı ile;

“Çevresi ile uyumsuz, parçacıl olarak, sadece parsel özelinde yapıldığı, plan değişikliğinin yapıldığı parsel dışında kalan alanların, plan değişikliği ile belirlenen «Kentsel Gelişme Alanları» kararı ile bütünleştirilmediği, parselin dışında kalan «Golf Tesis Alanları» plan kararlarının parçacıl ve atıl şekilde kaldığı...

...tarım alanı ve Küçük Menderes Havzası Seferihisar Barajı Sulama Sahası çevresinde yeni alanların kısmen bütünlüklü olarak korunması gereken üst ölçekteki mera alanları ile çakışmasının plan ana kararlarını, bütünlüğünü ve sürekliliğini bozucu olduğu,

...parsel sınırlarının “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” içerisinde kalan kısmı “Kentsel Gelişme Alanı” olarak gösterildiği ve sit sınırına dair herhangi bir plan taraması ve lejand (sit sınırı) gösterimine plan değişikliği kapsamında yer verilmediği”

gerekçesiyle 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği iptal edilmiştir.

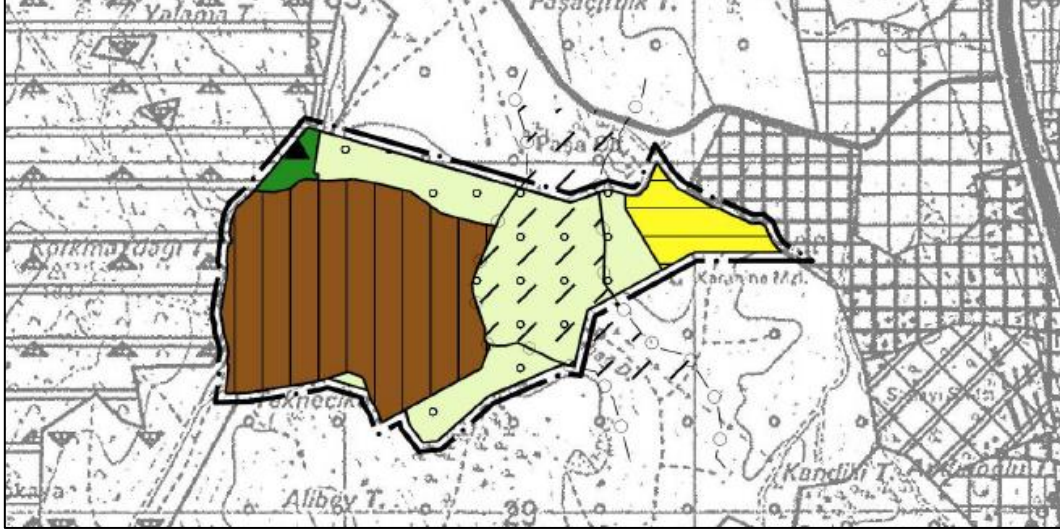
11.5. 07.08.2023 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği

Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki yaklaşık 76 hektarlık saha kurum görüşleri ve İzmir 6. İdare Mahkemesi 18.11.2022 tarih ve 2021/2029 E.-2022/1989 K. sayılı kararı doğrultusunda birtakım düzenlemeler yapılmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından sulama sahası olarak belirlenmiş alanların “Tarım Alanı” ve “Sulama Alanı” olarak muhafaza edilmiştir. Eski 3391 ada 1 parsel sınırları içerisinde kalan 12.09.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Golf Tesis Alanı” olarak gösterilen alanı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği kapsamında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak düzenlenmiştir. Eski 3391 ada 1 parsel sınırları dışında İzmir 6. İdare Mahkemesi 18.11.2022 tarih ve 2021/2029 E.-2022/1989 K. sayılı kararında atıl şekilde kaldığı ifade edilen “Golf Tesis Alanı” tapu nitelik bilgileri dikkate alınarak çevre düzeni planı değişikliği kapsamında kısmen “Orman Alanı” ve kısmen “Tarım Alanı” olarak gösterilmiştir. Planlama alanının doğusunda ve mevcut kentsel alan sınırına bitişik konumda bulunan, planlama alanının yaklaşık % 10'luk kesimine tekabül eden alan “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonunda gösterimi yapılmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından temin edilen 02.12.2018 tarihli veride; inceleme alanının batısında bulunan “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” sınırının eski 3391 ada 1 parselin bir kısmına isabet etmekte olup bu kısım plan değişikliği sınırı dışında tutularak, plan değişikliğine konu edilmemiş ve yeni bir plan kararı tanımlanmamıştır. Nitelikli Doğal Koruma Alanına yönelik olarak kesin sınırlara göre alt ölçekli planlarda karar alınacaktır

10.06.2021 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğine ilişkin İzmir 6. İdare Mahkemesinin E.2021/2029-K.2022/1989 sayılı iptal kararında yer alan iptal gerekçeleri uyarınca hazırlanan İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi içinde yer alan yaklaşık 40 ha büyüklüğündeki alanın kentsel yerleşik alan, 6 ha büyüklüğündeki alanın

kentsel gelişme alanı, 28 ha büyüklüğündeki alanın “Tarım Alanı”, 14 ha büyüklüğündeki alanın “Sulama Alanı” ve 1.6 ha büyüklüğündeki alanın “Orman Alanı” olarak düzenlendiği 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Harita 19: 07.08.2023 t.t.'li 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

11.6. 10.06.2021 t.t.'li Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı

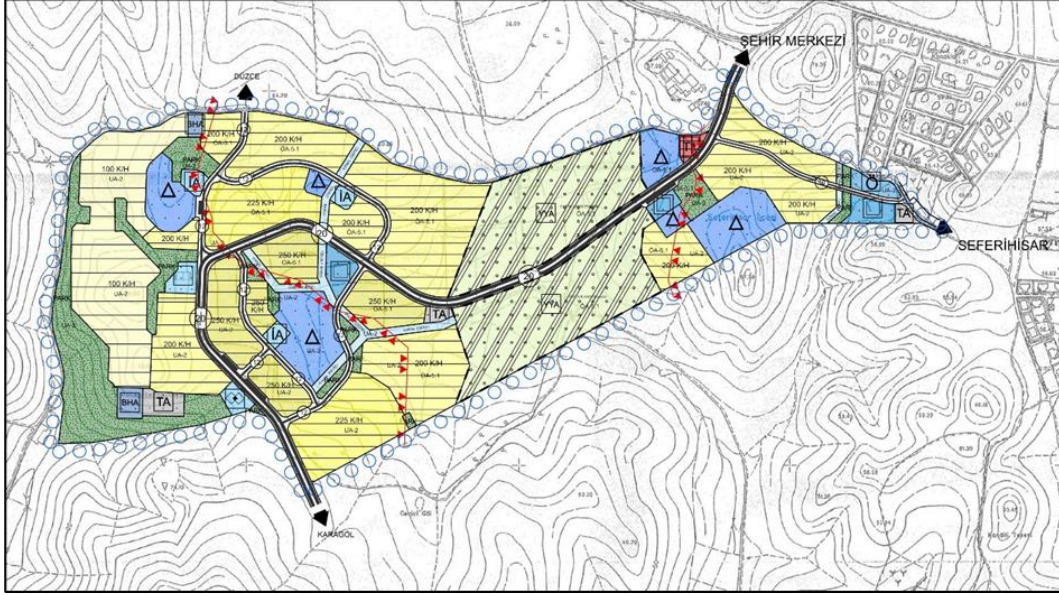
Eski 3391 ada 1 parsel 10.06.2021 t.t.'li Nazım İmar Planı'nda;

“Gelişme Konut Alanı (100 kişi/ha, 200 kişi/ha., 225 kişi/ha. ve 225 kişi/ha.)”, “Eğitim Alanı”, “Sağlık Alanı”, “İbadet Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Özel Sosyal Altyapı Alanı”, “Park”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Su Yüzeyi (Kanal), “Yol (Birinci Derece, İkinci Derece)” ve “Tarım Alanı”

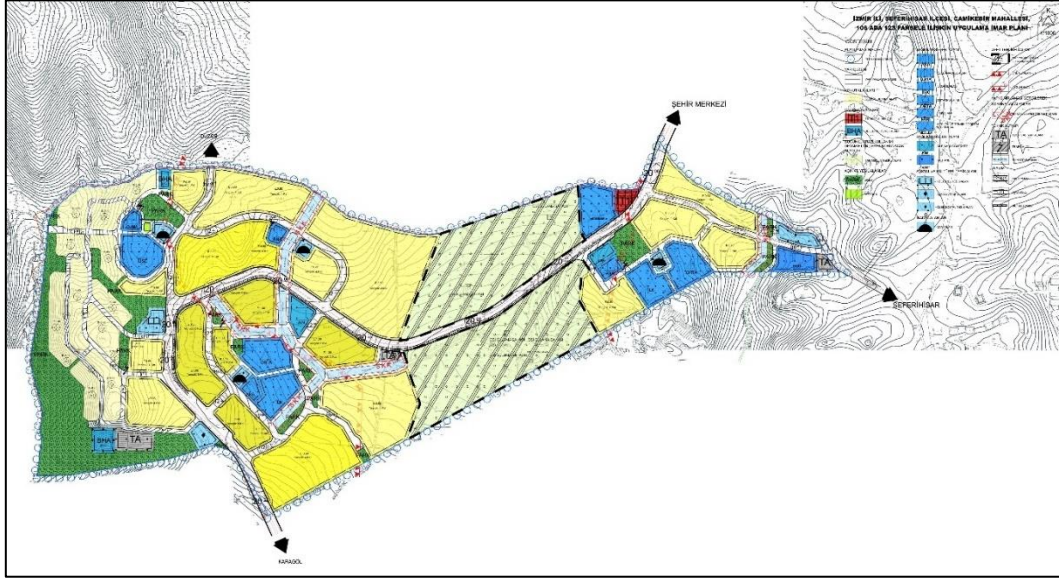
olarak ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda;

“E:1.00, E:0.90, E:0.80 ve E:0.40 yapılaşma koşullu Gelişme Konut Alanları”, “Park”, “Meydan”, “Anaokulu Alanı”, “Özel Anaokulu Alanı”, “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Lise Alanı”, “Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı”, “Hastane”, “Aile Sağlığı Merkezi”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Özel Sosyal Tesis Alanı”, “Cami Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Trafo Alanı”, “Taşıt Yolu”, “Yaya Yolu”, “Bisiklet Yolu” ve “Tarımsal Nitelikli Alan”

olarak planlanmıştır.



Harita 20: 10.06.2021 t.t.'li Nazım İmar Planı



Harita 21: 10.06.2021 t.t.'li Uygulama İmar Planı

10.06.2021 tarihinde çevre düzeni planı ve imar planı bakanlıkça onaylanmış olup devam eden süreçte imar uygulaması yapılp akabinde iki etaptan oluşan;

- İzmir İli Seferihisar ilçesi Camikebir Mahallesi 1. Bölge 410 Konut 30 Adet Dükkan 1 Adet Cami ve 1 adet ilköğretim Okulu inşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi işi,
- İzmir İli Seferihisar ilçesi Camikebir Mahallesi 2. Bölge 612 Konut ve 1 Adet Cami inşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi işi,

adıyl inşaat faaliyetlerine başlanılmış olup projeler dahilinde 2020 yılı “100.000 Sosyal Konut Projesi” kapsamında Seferihisar ilçesinde 1.000 adet konut için 22.224 talep; 2022 yılı “İlk Evim-250.000 Sosyal Konut Projesi” kapsamında da 500 adet konut için 13.175 talep alınmıştır.



Harita 24: Komşu İmar Planları ve Yaya Erişim Analizi

12. ALTYAPIYA YÖNELİK ETKENLERİN SAPTANMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ

İmar mevzuatı kapsamında sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak aşağıdaki tanımlamalar getirilmiş bulunmaktadır.

Sosyal altyapı alanları, birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isim olarak tanımlanmakta olup,

Teknik altyapı alanları da, kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışları olarak tanımlanmaktadır.

Bununla birlikte, yerleşecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Tablosundaki standartlara uygun olarak alana hizmet vermek üzere ayrılması gerekli görülmektedir. Söz konusu bu hususların hayata geçirilmesi esnasında engelliler içinde gerek araçlı gerek araçsız çözümlerinde hazırlanması zaruriyet arz etmektedir.

Ortaya çıkacak duruma karşılık olarak gerekli önlemlerin alınmasının, artan yapı yoğunluğuna göre teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesi ve karşılanması olarak anlaşılması gerekmektedir. Bu ihtiyaçlar; gerektiğinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eklerinde tanımlanan standartlara ilave olarak yörenin ve plan değişikliğinin özgün koşulları değerlendirilerek belirlenmelidir.

İhtiyaç olacak olan yolların belirlenmesinde, alana yerleşecek nüfusun barınacağı konut alanları, çalışma hayatının ve olabilecek gündelik ve genel büyük ihtiyaçların temin edilebileceği ticari alanların ve kullanıcıların yararlanacağı eğitim, sağlık, dinlenme alanları gibi sosyal alanların birbirleri ile olan etkileşimleri nazara alınmak suretiyle kararlar geliştirilmesi, oluşabilecek trafik talepleri de dikkate alınarak, alanın barındırdığı ve sonradan sahip olabileceği özgün koşullarda göz önünde bulundurulmalıdır.

Yukarıda yer verilen çerçeve dahilinde planlama alanına yönelik olarak değerlendirme yapılmak istendiğinde öncelikle alana yönelik olarak ilgili kurumlardan alınan görüşlerin arazi kullanım kararlarının oluşturulması adına yönlendirici oldukları değerlendirilmektedir.

Elektrik altyapısı hususunda TEİAŞ ve GDZ Elektrik Dağıtım AŞ tarafından belirtilen görüşlerde özet olarak proje sahası içerisinde herhangi iletim hattının, nakil hattının ve alçak gerilim şebekesinin bulunmadığı belirtilmektedir.

Sosyal konut projesinin hayata geçirilmesi açısından, mevcut içme suyu hattına yönelik olarak İZSU tarafından 2017 yılında revizyonu gerçekleştirilen Seferihisar Merkez İlçesi'nin İçmesuyu Şebeke ve İletim Hattı Uygulama Projesi alanı dışında yer aldığı ifade edilmektedir.

İZMİRGAZ tarafından düzenlenen kurum görüşünde bölgede bulunan altyapı tesisinin hattı gösterilmiş olup söz konusu hattın proje sahasının doğu sınırı dışında kaldığı tescil harici alana isabet ettiği görülmektedir.

Kent içi hareketliliğin sadece özel araçlarla yapılamayacağı, oluşabilecek yaya ve bisikletli erişim taleplerinin, toplu taşıma taleplerinin sağlanması gerekmektedir. Aynı zamanda bu durumda da karbon salınımı açısından olası çevresel riskleri azaltmaya katkı sağlayacak olmasından hareketle söz konusu durumun geliştirilebilir kılınması ve cazip bir tercih olmasına imkan tanıyacak farklı ulaşım modlarının kurgulanması beklenmelidir.

Yaya trafiğinin güvenli olarak süreklilik arz etmesi adına fiziki çevrenin gündüz ve gece kullanım kabiliyeti dikkate alınmalı, yaya akslarına destek olarak açık yeşil alanlarında bu sistemin bir parçası olarak değerlendirilmesi önemli birer kazanım olacaktır. Genel bir prensip olarak yayanın rahat hareket edebileceği güzergahların bisikletli ulaşım taleplerine de güvenlik içerisinde cevap verebileceği ve bu yönde de yatırımların yapılabileceği değerlendirilmektedir. Bu hususta bisiklet yollarına ilişkin olarak mevzuatta tanımlanan eğitim değerleri de dikkate alınarak planlama alanında tatbik edilmesine olanak sağlayacak planlama araç ve kararlarının geliştirilmesi beklenmektedir. Planlama sahasına yönelik olarak yapılan analizlerde bölgenin genel olarak %0-10 arasındaki eğime sahip olduğu ve bu bakımdan da bisiklet yollarının kurgulanmasına imkan tanıdığı değerlendirilmektedir. Söz konusu uygulamalarda, yaşlı, genç, çocuklu aileler, engelliler, öğrenci, çalışan gibi toplumun tüm kesimlerinin dikkate alınarak faaliyetlerin gerçekleştirilmesi önem arz etmektedir.

EĞİM	ÖNERİLEN MAKSİMUM UZUNLUK
% 5-6	240 m
%7	120 m
%8	90 m
%9	60 m
%10	30 m

Tablo 13: Boyuna Eğim/Mesafe Tablosu

Ek olarak kent nazarında araç sahipliği ve mevzuat kapsamında araç yolları ile otopark ihtiyacına yönelik gereksinimler dikkate alındığında, planlama sahasında kurgulanacak araç yollarının ve de parklanma imkanının oluşturulması önem arz etmektedir. Bu bağlamda İzmir ilinde 2019 yılında yaklaşık 781.200 adet otomobil bulunduğu görülmektedir. Bu açıdan 2019 yılı kent nüfusunun 4,367,251 kişi olduğu dikkate alındığında 100 kişi için 18 otomobil düştüğü görülmektedir. Mevcut kent merkezine doğrudan bağlanılabilecek konumda bulunduğundan proje alanında barınacak nüfusun talep edeceği araç kullanımının yoğunluğa sebebiyet vermeden absorbe edilebilmesi amaçlanmalıdır. Özellikle donatı öbeklerinin olduğu mahalle merkezleri söz konusu araç trafiğinden yalıtılmalı ve yaya öncelikli olarak kurgulanmalıdır.

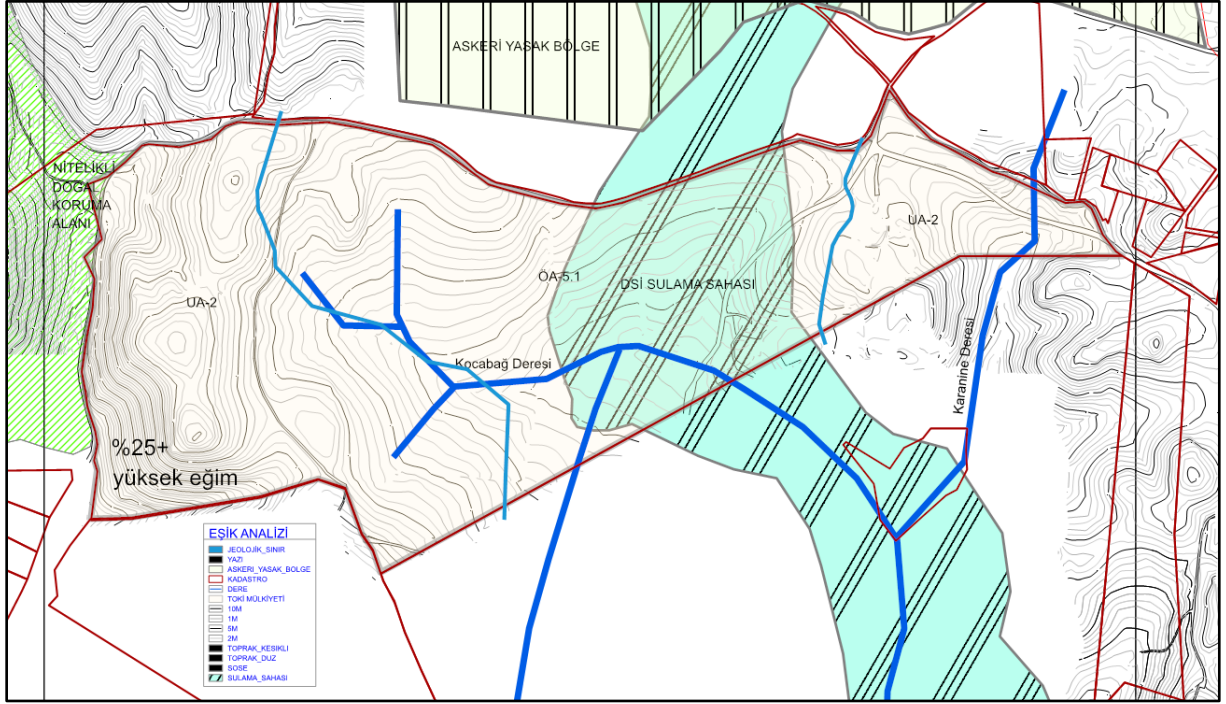
Ayrıca, Çevre Düzeni Planında öngörülen nüfus değerlerinde bir değişikliğe gidilmeyeceğinden altyapısal ihtiyaçlarda da bir değişiklik söz konusu olmayacağı ve planlı gelişen kent merkezine yakınlık dikkate alındığında şebekeye erişimin güç olmayacağı değerlendirilmektedir.

13. EŞİK ANALİZİ

Parsel alanına ilişkin olarak doğal ve yapay eşikler incelendiğinde, alanın doğu orta bölümünde kuzey-güney istikametinde uzanan sulama sahasının varlığı ve alanın iç kesimlerine kadar giren Kocabağ Deresiyle Karanine Deresinin varlığıyla alanın batı sınırında yer alan Nitelikli Doğal Koruma Alanı ile Orman Alanının bulunduğu görülmektedir. Kurum görüşleri doğrultusunda üst ölçekli planlarda çayır-mera olarak tanımlanan alanın ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tanımlandığı görülmektedir. Alanın doğu cephesinin planlı yerleşim sahasına komşu bulunduğu ve entegre olabilecek nitelikte yol akslarıyla çevrili olduğu değerlendirilmektedir.

Mülkiyet sınırının batı, kuzey ve doğu cephesinin kadastral yol üzerinde olduğu, güney cephesinin ise farklı parsellere komşu olduğu görülmektedir. Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak belirlenen sahanın kısmen parsel sınırına girdiği ancak mevcutta bulunan yol hattında sonlandığı görülmektedir.

Öne çıkan diğer bir unsur olarak da alanın kuzeyinde Askeri Güvenlik Bölgesinin yer aldığı görülmekte olup planlama sahasına komşuluğu bulunmamaktadır.



Harita 25: Eşik Analizi

14. GZFT ANALİZİ

Proje alanının sahip olduğu güçlü ve zayıf yönlerle birlikte barındırdığı fırsatlar ve tehditlere yönelik tespitler hazırlanmış olup sonuçlar tablo ortamına aktarılmıştır.

Güçlü Yönler:

- 1- Devlet Politikası: Ülke genelinde alt ve dar gelir grubuna yönelik sosyal konut politikası bağlamında proje geliştirilecek olması.
- 2- Konum ve Ulaşım Bağlantıları: Planlama sahasının bölgesel taşıt yollarına olan yakınlığı ve deniz kıyısına erişim imkanı sunabilecek olması
- 3- Planlı Bölgeler: Planlama alanının komşuluğunda kalan alanların çok büyük kısmının planlı saha olduğu ve ulaşım sistemi, sosyal donatıların yer seçimi, ticari merkezin yayılımı gibi konularda referans alınabilir olması,
- 4- Topografik Özellikler: Alanın büyük bölümünde arazi yapısının yerleşim açısından uygun değerlere sahip olması.

Zayıf Yönler:

- 1- Sulama Alanı: Sulama alanının planlama sahasının ortasından geçmesi büyük ölçüde birbirinden bağımsız iki ayrı alt bölgenin oluşmasına neden olması,
- 2- Askeri Alanlara Yakınlık: Planlama Alanının kuzey tarafında Askeri Yasak Bölgenin bulunacak olması ilerleyen süre zarfında fiziki bir eşik oluşturmaması,
- 3- Orman ve Sit Alanı Komşuluğunda Kalması: Planlama Alanının batısında üst ölçekli plan kararlarından Orman Alanı varlığının bulunduğu değerlendirilmekte olup plana konu mülkiyet dahilinde ise söz konusu orman özelliği bulunmaması,

- 4- Orman alanının bir kısmının ise Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak belirlendiği görülmektedir. Parsel bünyesinde kalan kısımda alınacak kararlarda bu doğrultuda hassasiyet gösterilmesinin beklendiği,

Fırsatlar:

- 1- Mülkiyet Yapısı: Mülkiyeti Toplu Konut İdaresine ait olan taşınmaz üzerinde plan kararlarının üretilmesi, çeşitli mülkiyet sorunlarının oluşmamasına etki etmekte ve uygulamada kolaylık sağlayacak bir imkan oluşturması,
- 2- Orman Varlığının Bulunmaması: Orman olarak kabul edilen bir ağaç varlığının sahada bulunmaması ve orman parselinin yer almaması,
- 3- Arazi kullanım kabiliyeti açısından Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tanımlanmasından dolayı nitelikli tarım arazilerinden olmadığı,
- 4- Ortaya çıkabilecek alt bölgelerin kendi içerisinde yeterliliğinin sağlanabilecek geometrik yapının bulunduğu ve bu durumun erişilebilirliğe olumlu katkı sunması,
- 5- Sosyal Adaletin Sağlanması: Alt ve dar gelir grubuna yönelik konut edindirme için geliştirilen bir proje olduğundan toplum içerisinde birikebilecek gerilimin azaltılmasına katkı sunacağı görülmektedir.

Tehditler:

- 1- Rüzgar Enerji Santrali: Orman alanı içerisinde rüzgar türbinlerinin aktif çalıştığı dönemlerde gürültü oluşumuna etki edebilecek olması,

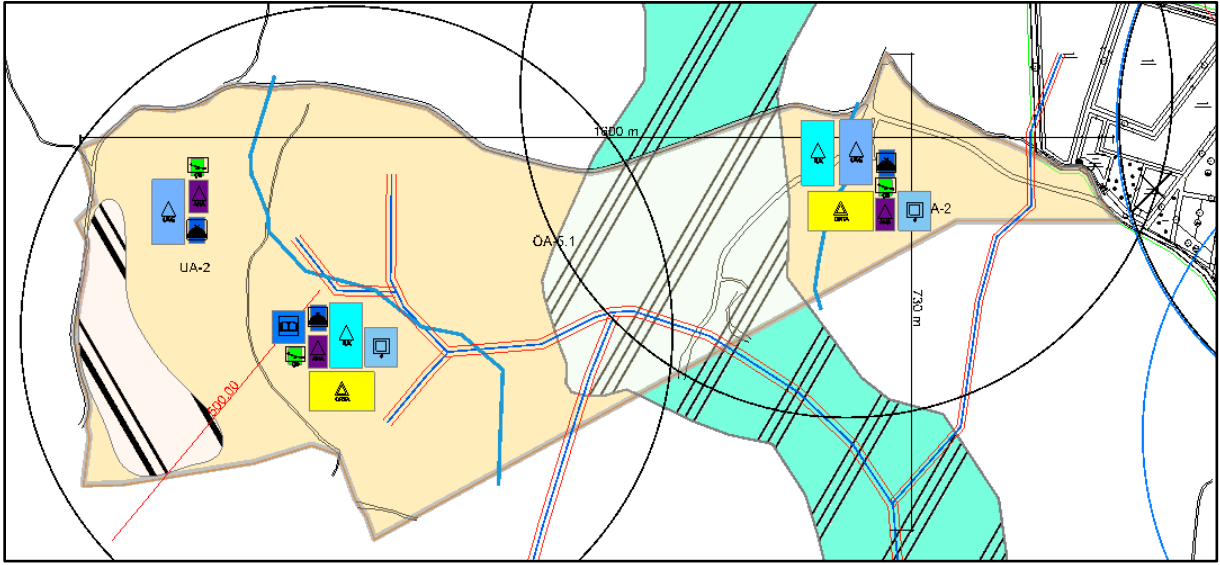
15. MEKANSAL YER SEÇİM KARARI

Seferihisar ilçesinin merkez yerleşiminin güneyinde sulama kanalının, tarım ve sulama alanlarının yer aldığı bu unsurların doğal eşik oluşturduğu, üst ölçek plan kararlarından bölgenin birçok sit alanına sahip olduğu, İzmir Yolu üzerinde merkezin lineer olarak kuzeyde bulunan Düzce Mahallesi ve merkezin doğusuna doğru gelişmesi yönünde kararlar alındığı, bu alt bölgelerde alt ölçekli planlama çalışmalarının yürütüldüğü görülmektedir.

Bu bakımdan sosyal konut üretilmesi adına yer seçimi yapılırken doğal ve fiili kısıtlayıcılar göz önünde bulundurularak yerleşilebilirlik analizleriyle ulaşım bağlantıları ve mülkiyet yapısı da değerlendirilerek yer seçim kararı alınmıştır.

17. BÖLGELEME

Yakın bölge imar planlarında yer verilen mekansal kararlar, mevcut arazi yapısı ve kurum görüşleriyle ortaya konulmuş olan kararlar ile doğal ve yapay eşikler dikkate alındığında merkezinde temel sosyal donatıları barındırabilecek ve mahalle olarak değerlendirilebilecek olan alt zonlar ile bunlar arasındaki erişim akslarının belirlenmesi neticesinde bölgeleme çalışmasına yer verilmiştir. Söz konusu zonların mekan kurgusuna ilişkin olarak plan kararlarının tanımlanmasında yol gösterici olması beklenmektedir.



Harita 27: Mahalle Merkezleri İçin Yer Seçim Noktaları

18. PLANLAMA YAKLAŞIMI

18.1. Planlama İlkeleri ve Yaklaşımı

İmar planı hazırlanırken öncelikli olarak üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak, mevzuat çerçevesinde hareket edilerek kararlar geliştirilmiş olup benimsenen yaklaşım sürdürülebilir kent kavramı kapsamında ele alınarak genel hatlarıyla şu şekilde özetlenebilir:

- Yasal, yapay ve doğal eşikler açısından mekânsal ve stratejik yaklaşımlara uygun olan alan planlama bölgesi olarak belirlenmiştir.
- Ana planda belirlenen nüfus değerlerine dikkat edilerek ve alt ve düşük gelir düzeyindeki nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi adına konut ve altyapı üretim maliyetlerini de minimize edecek şekilde mekansal alan gereksinimine yönelik yeni gelişme sahası belirlenmiştir.
- Doğal Çevreye yönelik Planlama yaklaşımı içerisinde çevresel sürdürülebilirlik esas alınarak; Nitelikli Doğal Koruma Alanına yönelik olarak müdahalelerde bulunulmamış olup yerleşim sahasıyla arasında geçiş zonu olarak yeşil bant tanımlanmıştır.

- Mevcut onaylı 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile entegre olacak şekilde kentsel gelişme sahasının oluşturulması hedeflenmiştir.
- Yer seçim kararı, Tarımsal faaliyetlerin ve üretim biçimlerine olumsuz etkisinin olmayacağı bir konumda belirlenmiştir.

18.2. Planlama Süreci

Planlama çalışmasında takip edilecek yöntem kapsamında öncelikle, ülke nezdinde belirlenen sosyal konut politikası bağlamında planlama sahasının sahip olduğu coğrafi özellikler ve bulunduğu gerek ülkesel gerek bölgesel ve mahalli lokasyon olarak konumu, bölgenin sahip olduğu sosyal ve ekonomik özellikler ile üst ölçekli planlar ve yakın çevre imar planlarının bu alana olan etkileri, ilgili kurumların alana ilişkin olarak tasarrufları bağlamında yapılan çeşitli analizler hazırlanmıştır. Söz konusu analizler doğrultusunda yerleşim alanının en iyi kullanım kararlarının belirlenmesine ilişkin olarak eşik analizi, SWOT (GZTF) analizi ve bu analizler paralelinde sentez çalışması üretilmiştir. Mevzuat çerçevesinde planlama sahasının kendi özelinde gözetilerek fonksiyon tanımlamaları belirlenmiş olup kullanım kıstasları belirlenmiştir.

Bununla birlikte İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından alınan 18.11.2022 tarih ve 2021/2029 E.-2022/1989 K. Sayılı karar sonucunda plansız kalan alan üzerinde kamu yatırımlarının aksamaması, kamu yararının yeniden tesis edilebilmesi, dar gelirli vatandaşların konut ediniminin sağlanabilmesi ve mahkeme kararındaki gerekçelerin yerine getirilebilmesi adına plan çalışmalarına başlanılmıştır.

18.3. Nüfus Kestirimi

Kentsel planlama çalışmaları kapsamında gelecek yıllara ilişkin mekanda barınacak nüfusun kestirimi adına çeşitli matematiksel metodlara başvurulabilmektedir. Ancak rapora konu alan özelinde mevcutta yapılaşmamış bir alan olduğu ve yaşayan bir nüfusa sahip olmadığı dikkate alındığında sosyal konutların üretilmek istendiği Proje Alanı'na yönelik nüfus kabulünde bulunulmuş olup söz konusu kabule ilişkin olarak senteze dayalı olarak çok sayıda nüfus etütleri yapılmıştır.

Proje Alanı'nın nüfus açısından doğal ve yapay eşikler dikkate alınmadan donatı oranları dikkate alınarak salt taşıma kapasitesinin üst sınırı olarak 13.500 kişi civarında olabileceği hesaplanmış olup proje sahası için belirlenen "Sürdürülebilir Yerleşme" vizyonu kapsamında eşik sentezi ile elde edilen yerleşilebilir alanlara yerleşilmesi, mevzuat kapsamında donatı büyüklüğü ve erişim mesafelerinin dikkate alınması, kentsel mekan kurgusu ve farklı yoğunluklarda konut alanları tanımlamalarının yapılması durumunda; Nazım İmar Planı Kararları gereğince Planlama Alanının optimum düzeyde nüfusunun 5,651 kişi olarak hesaplanmaktadır. Nazım imar planı kararlarının uygulama imar planı ölçeğinde gösterilmesi sonrasında nüfusun **5,294** kişi olduğu hesaplanmıştır.

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

Tablo 14: Nüfus Hesabı

19. PLAN KARARLARI

Yukarıda bahsedilen safahat ve gerekçeler göz önüne alınarak plan çalışmaları yürütülmüştür. İzmir 7. İdare Mahkemesi tarafından 19.09.2024 tarih ve 2023/1619 E.-2024/960 K. sayılı kararında;

“1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu’nda “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında nüfusun kent içi dağılımı ile ilgili olarak ‘7.4. Kentsel yerleşme alanları için plan hükümlerinin 9. Bölümünde belirlenmiş olan nüfusun kent içi dağılımı, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.’ hükmü düzenlenmiştir. Bu çerçevede öneri plan değişikliği ile inşai faaliyetleri tamamlanan ve yapılması planlanan sosyal konutlar 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planının planlama nüfusu kapsamında değerlendirilmiş ilave nüfus ataması yapılmamıştır.” ifadelerine göre ilave nüfus ataması yapılmadığı ifade edilmekte ise de, dava konusu plan değişikliği ve planlar öncesinde dava konusu parselin kentsel yerleşim alanı olarak belirlenmemiş olduğu dikkate alındığında ilave nüfus ataması yapılmadığından bahsetmenin mümkün olmadığı,

...ayrıca planlama alanının doğu kesiminde (sulama alanının doğusunda) üst ölçekli bütüncül planlama kararları ile Tarım Alanı kullanım kararının bütünlüğünün bozulduğu, anılan nedenlerle üst ölçekli plan kararları ile Seferihisar merkezi özelinde ilave gelişim öngörülmesinin plan bütünlüğünü bozucu olacağı;

...dava konusu alanın üst ölçekte kısmen mera olarak planlanmış olması ve ayrıca tarım alanı ve sulama alanı çevresinde kentsel gelişim baskısı oluşturulacak olması ve kısmen tarım alanı-sulama alanı sınırlarında kentsel gelişim öngörülmüş olması itibariyle, ilçe sınırları içerisinde ilave nüfus getirecek yeni kentsel yerleşme alanı belirlenerek bu yeni alanların kısmen bütünlüklü olarak korunması gereken mera alanları ile çakışmasının ve planlama alanı sınırı dışındaki turizm tesis (golf turizmi) alanlarının normlara uygun gelişimi dikkate alınmadan parsel sınırlarını temel alan yeni kentsel yerleşme alanları belirlenmesinin plan ana kararlarını, bütünlüğünü ve sürekliliğini bozucu olduğu ve plan tekniğine aykırı olduğu dikkate alındığında, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kararları ile öngörülen Kentsel Gelişme Alanı plan kararının 1/25.000 ölçekli bütüncül planın temel ilke ve hedefleri ile çelişmesi itibariyle plan ana kararları bütünlüğünü bozucu olacağı,

...dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarında dere güzergahlarının kısmen işlenmemiş olmasının planlama esasları, plan tekniği ve imar mevzuatına uygun olmadığı,

...toplu konut alanı yer seçimi kriterleri açısından dava konusu parselin bulunduğu konumda 1/25.000 ölçeğinde plan değişikliğine gidilmesinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. maddesi 2. fıkrası hükmüne uygun olmadığı,”

şeklinde bahsedilmekte olup söz konusu mahkeme kararında alt ölçekli imar planlarında;

...dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarında dere güzergahlarının kısmen işlenmemiş olmasının planlama esasları, plan tekniği ve imar mevzuatına uygun olmadığı,

şeklinde düzenleme yapılması gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu bağlamda 07.08.2023 t.t.'li uygulama imar planı ana kurgusu, sosyal konutların ve bu konutlara hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı unsurları korunmuş olup “Tarım Alanı” ve “Yapı Yasaklı Alan” içerisinde yer alan dere güzergahlarında düzenlemeler yapılmıştır.

Konut Alanlarına İlişkin Kararlar

Planlanan konut alanlarının yapı formları ve tipolojileri ile ilgili olarak;

- › Farklı blok varyasyonları ile perspektif zenginliğinin oluşturulması gerek ada içi gerek ada dışında yer alan açık alanların görünebilir olması, birbirinin manzarasını kesmeyen bir mekânsal dokunun oluşturulması,
- › Avlu tipi bahçelerin oluşturularak yüz yüze sosyal etkileşimi teşvik eden mekânların tanımlanması,
- › Konut alanlarının sosyal ve kültürel birimlerle olan etkileşimi gözetilerek tasarlanması öngörülmüştür.

Bu bağlamda konut alanlarında yoğunluk kademelenmesine gidilerek farklı yoğunluk değerlerine sahip adalar belirlenmiştir.

Planlama sahasının batı kesiminde yer alan Nitelikli Doğal Koruma Alanı dikkate alınarak eşik olarak yeşil alan kurgulanmış olup mahalle merkezine yakın konumdaki konut adalarında düşük yoğunluklu yapılaşmaya yönelik kararlar alınmıştır.

Bununla birlikte rapor kapsamında yapılan tespitler doğrultusunda kentin ortalama daire büyüklükleri, ortalama hane halkı değerleri, talep edilen daire tipolojileri ve sosyal konut politikasındaki yaklaşımlar çerçevesinde kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğünün 40 m² olarak alanı tanımlayacağı öngörülmüştür.

Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar

Mahalle olgusunun yakalanabilmesi adına yaşayanların ihtiyaç duyacağı gündelik alışveriş ve diğer hizmetlere yönelik olarak faaliyet gösterecek bakkal, manav, kırtasiye, fırın, berber, pastane, çiçekçi gibi ticari birimlerin konut alanları içerisinde çözümlenebilmesi adına plan notlarıyla emsal alanı içerisinde kalmak üzere hüküm tanımlanmıştır.

Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar

Açık Alanlar ve Peyzaj Unsurları

Kentsel gelişmenin yaşanması ve sosyal amaçlı olarak konut üretiminin yanı sıra Ekolojik değerlerin de korunabilmesi planlama çalışmasının öncelikleri arasında yer almaktadır. Alanın batısında bulunan Nitelikli Doğal Koruma Alanı dikkate alınarak eşik olarak fiziki bir engel oluşturulması adına yeşil tampon olarak adlandırılabilir yeşil alan kurgulanmış olup donatı öbeklerinin hemen yakınında mahallelilerin yararlanabileceği ve yaya ulaşımı açısından da yerleşimin farklı noktaları arasında geçiş imkanı sağlayacak şekilde yeşil alanlar tanımlanmıştır.

Açık ve yeşil alanların doğal iklimlenme sağlayacak şekilde konumlandırılması ile serinletici nitelikteki hava akımlarının yapı adaları arasında ve içlerine dahil olabilmesi adına mekansal formları oluşturulmuştur.

Olası afet durumlarında toplanma alanı olarak ve genel olarak sosyal etkileşim işlevi üstlenen meydan ve park gibi kamusal açık alanlar ile farklı kesimlerin karşılaşması ve sosyalleşmesine imkân vermek üzere kullanım örüntüsü kurgulanmıştır.

Sosyal Altyapı Alanları

Eğitim, sağlık, ibadet, kültürel ve sosyal alanların kurgusunda yaya olarak konfor ve güvenlik içerisinde erişilebilirliğin sağlanması amaçlanmıştır. Bu bağlamda arazi yapısı, yapay ve doğal eşikler gibi yönlendirici unsurlarla birlikte mevzuat kapsamında anaokulu, ilkököl, ortaokul, sağlık tesisleri, kültürel tesisler ve sosyal tesislere yönelik olarak tanımlanan yürüme mesafeleri dikkate alınarak mekansal kurgu oluşturulmuştur.

Sosyal altyapı alanlarındaki yapılaşmanın çevresiyle uyumlu olacak şekilde kat yükseklikleri belirlenmiş olup silüet bakımından kentsel uyumun yakalanması hedeflenmiştir.

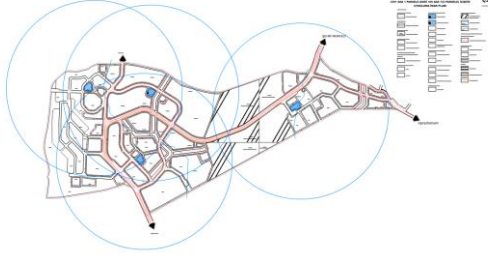
Alan Adı	Durum (m ²)
KONUT MESK 080	128,474.90
KONUT MESK 090	44,236.59
KONUT MESK 100	40,046.15
KONUT GEL 040	46,661.89
KONUT GEL 080	13,071.92
TİCARET	2,510.44
PARK	54,306.62
MEYDAN	234.18
TARIM- YYA (DSIKORUMA)	102,730.80
SU YUZEYİ_KANAL	20,052.02
ANAOKULU	4,600.96
OZEL ANAOKULU	1,504.69
ILKOKUL ALANI	10,653.87
ORTAOKUL ALANI	12,011.65
LİSE ALANI	6,250.11
TEKNİK OGRETİM-ML	6,361.67
AİLE SAĞL MER	4,626.16
HASTANE	3,554.51
CAMI	4,742.78
KÜLTÜREL TESİS	2,509.34
TEKNİK ALTYAPI	6,121.35
BHA	3,340.47
TRAFO	461.76
SOSYAL TESİS	2,039.15
OZEL SOSYAL TESİS	2,428.68
YOL	91,293.57
TOPLAM	614,826.23

Tablo 15:Alansal Dağılım

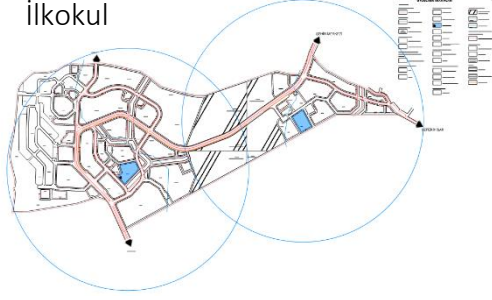
NÜFUS		5,294				
FONKSİYON		STANDART		PLANLANAN		
		KİŞİ BAŞI M2	EN AZ ALAN TOPLAMI M2	PLAN M2	TOPLAM	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN
EĞİTİM	ANAOKULU	0.50	2,647.02	4,600.96	6,105.65	1.15
	OZEL ANAOKULU			1,504.69		
	İLKOKUL	2.00	10,588.06	10,653.87	10,653.87	2.01
	ORTAOKUL	2.00	10,588.06	12,011.65	12,011.65	2.27
	LİSE	2.00	10,588.06	6,250.11	12,611.78	2.38
	MESLEK LİSESİ			6,361.67		
TOPLAM		6.50	34,411.21	41,382.95	41,382.95	7.82
YEŞİL	PARK	10.00	52,940.32	54,306.62	54,540.80	10.30
	MEYDAN			234.18		
DİNİ TESİS	CAMI	0.50	2,647.02	4,742.78	4,742.78	0.90
SAĞLIK	ASM	1.50	7,941.05	4,626.16	8,180.67	1.55
	HASTANE			3,554.51		
SOSYAL + KÜLTÜREL	SOSYAL TESİS	0.75	3,970.52	2,039.15	6,977.17	1.32
	KÜLTÜR			2,509.34		
	ÖZEL SOSYAL TESİS			2,428.68		
TAY	TRAFO	1.00	5,294.03	461.76	6,585.33	1.24
	TAY			6,123.57		

Tablo 16: Donatı Alanları Hesabı

Anaokulu

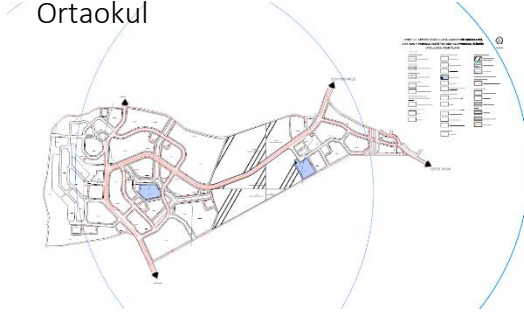


İlkokul

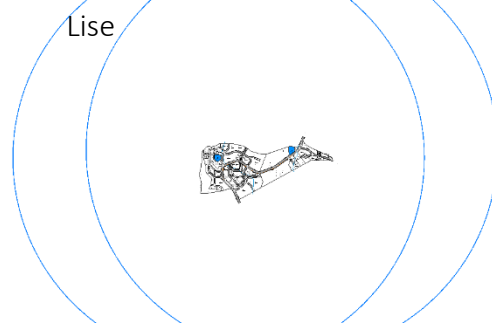


Harita 28: Erişim Mesafeleri – Anaokulu (500 m) / İlkokul (500 m)

Ortaokul

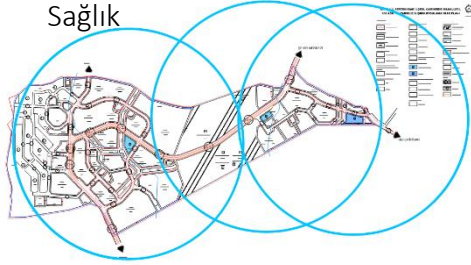


Lise

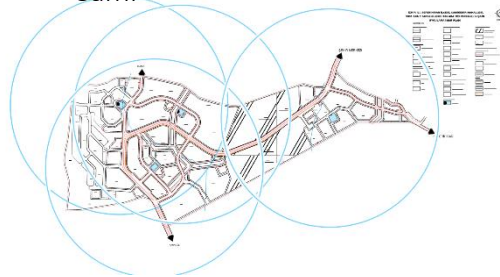


Harita 29: Erişim Mesafeleri – Ortaokul (1000 m) / Lise (2500 m)

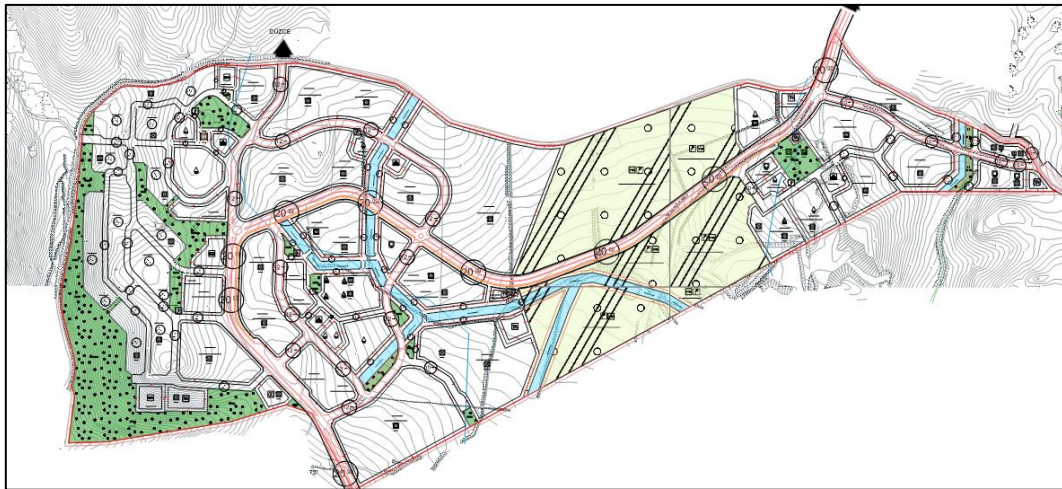
Sağlık



Cami



Harita 30: Erişim Mesafeleri – Sağlık (500 m) / Cami (400 m)



Harita 31: Açık Alanların Kurgusu

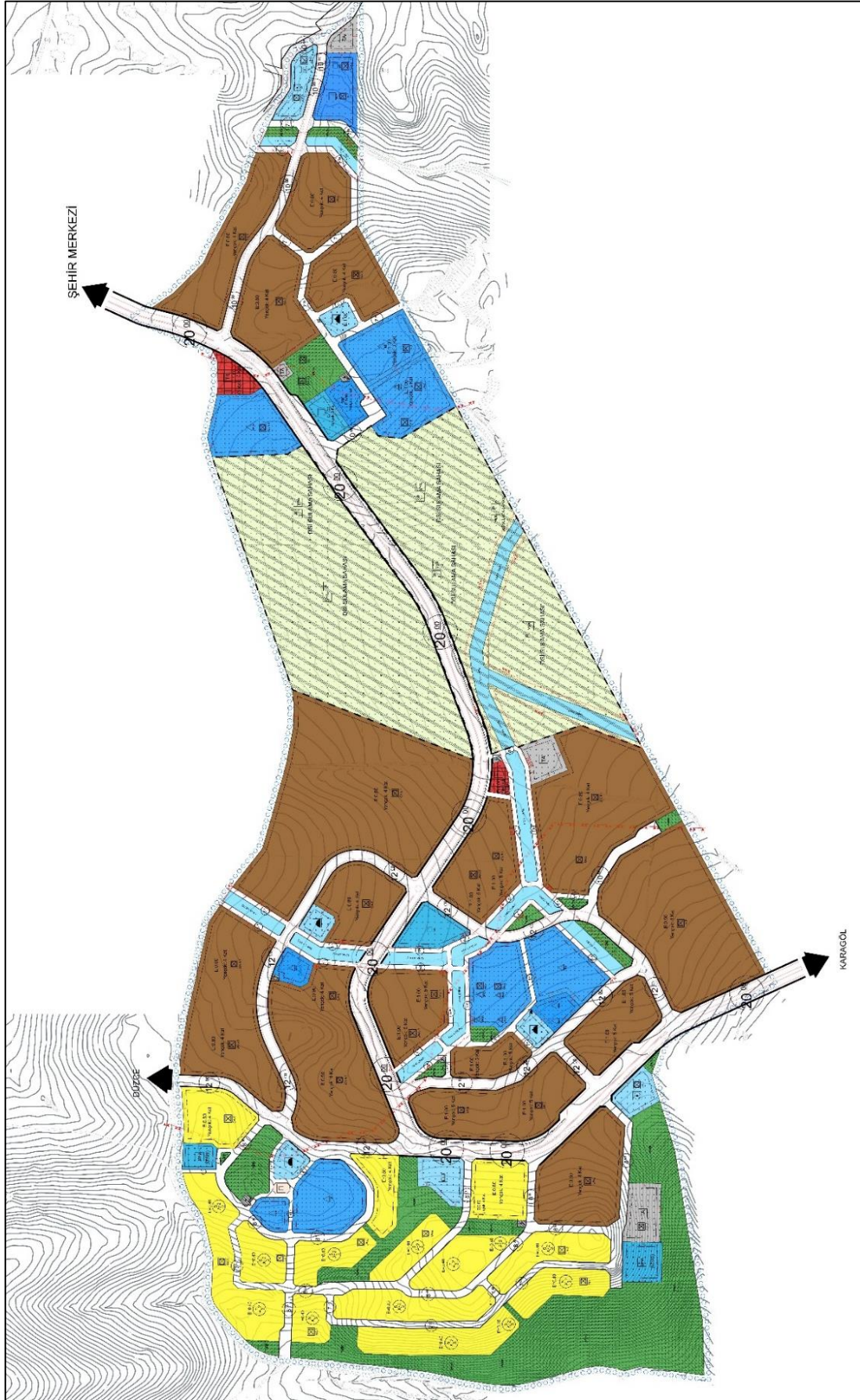
Ulaşım İlişkin Kararlar

Erişim taleplerinin en az maliyet ve süreyle çözümlenebilmesine yönelik yol akslarının kurgulanmasına özen gösterilmiş olup yakın çevrede bulunan onaylı planlarda tanımlanan yol akslarının da devamlılığını sağlayacak ancak kendi içindeki ulaşım kademelenmesini de kurabilecek şekilde yol ağları tasarlanmıştır.

Bununla birlikte sürdürülebilir çevre ve ulaşım açısından yaya ve bisikletli yolculuk taleplerinin de karşılanabilmesi adına yeşil akslar ile bisiklet yolları tanımlanmıştır.

Ulaşım kademelenmesini oluşturan taşıt, yaya ve bisiklet yolları şu şekildedir:

- Sektör Dağıtıcıları (Ana Yol/Cadde): Planlama alanını, kentin diğer bölgelerine (kent merkezi, iskân alanları, sanayi vb.) bağlayan yollardır. İmar planında tanımlanan 20 m genişliğindeki taşıt yolları bu kapsamda yer almaktadır.
- Yerel Dağıtıcılar (Toplayıcı Yol): Planlama alanı içindeki erişim yollarının trafiğini toplayarak sektör dağıtıcısı olan ana yollara aktaran taşıt yollarıdır. İmar planındaki 12 m genişliğindeki taşıt yolları bu gruba girmektedir.
- Yaya Yolları: Taşıt yollarından bağımsız düzenlenerek yayalara ayrılmış olan, planlama alanı içindeki donatı alanlarına (ilkokul, ticaret, park vs.) erişimi sağlayan yollardır.
- Bisiklet Yolları: Taşıt ve yaya yollarından farklı kaplamaya sahip olan bisiklet ulaşımı için ayrılmış yollardır.



Harita 32: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Şeması