

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ,
CAMİKEBİR MAHALLESİ,
ESKİ 3391 ADA 1 PARSEL
VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN

NAZIM İMAR PLANI

(1/25.000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2025 .

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



İçindekiler

1. GİRİŞ.....	5
2. AMAÇ.....	5
3. SAFAHAT VE GEREKÇELER	6
4. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM	8
4.1. Konum ve İdari Yapı	8
4.2. Ulaşım Ağındaki Yeri	9
5. COĞRAFİ ÖZELLİKLER	10
5.1. Topografik Özellikler	10
Arazi Yöneliş-Eğim-Yükseklik-Rölyef Analizi	10
Zemin Özellikleri.....	13
Doğal Afetler	15
Klimatik Özellikler.....	15
Canlı Çeşitliliği	17
6. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	18
6.1. Mülkiyet Özellikleri	22
7. KURUM GÖRÜŞLERİ	23
8. PLANLAMA GEÇMİŞİ	28
8.1. 16.11.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	28
8.2. 10.06.2021 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	29
8.3. 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	29
8.4. 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Değişikliği.....	30
8.5. 07.08.2023 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Değişikliği.....	31
9. EŞİK ANALİZİ	32
10. GZFT ANALİZİ.....	33
11. SENTEZ.....	34
12. PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	35
12.1. Planlama Yöntemi	35
12.2. Planın Kentsel ve Sosyal Altyapıya Etkisi.....	36
13. 08.10.2012 T.T.'Lİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANININ DEĞERLENDİRMESİ	36
14. 1/25.000 ölçekli NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI	40

Haritalar Listesi

Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve İzmir İlinin Konumu	8
Harita 4: İlçelerin Konumu	9
Harita 6: Yakın Çevre Ulaşım Aksları	10
Harita 9: Arazi Yöneliş Analizi	11
Harita 10: Eğim Analizi	11
Harita 11: Yükseklik Analizi	12
Harita 12: Rölöf Analizi	12
Harita 13: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)	13
Harita 14: Zemin Etüt Haritası	13
Harita 15: İklim Sınıflandırması- Türkiye	16
Harita 17: Parsellerin Konumları	22
Harita 18: Güncel Parsel Yapısı	23
Harita 19: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli ÇDP'de "Tarım Alanı" Gösterilen Alanlar	24
Harita 20: İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne Görüş Sorulan Alanlar	24
Harita 21: Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı ve 1/100.000 ÇDP Doğal Sit Sınırı	26
Harita 22: Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı ve 1/25.000 ÇDP Doğal Sit Sınırı	26
Harita 23: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli ÇDP'de yer alan Turizm Alanı ve Sulama Alanı ...	27
Harita 24: DSİ Genel Müdürlüğü'nün Görüş Eki	27
Harita 25: 16.11.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	28
Harita 26: 10.06.2021 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	29
Harita 27: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	29
Harita 28: 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	31
Harita 29: 07.08.2023 t.t.'li 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	32
Harita 30: Eşik Analizi	32
Harita 31: Sentez Paftası	35
Harita 32: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı-Şematik	37
Harita 33: Kentsel Kullanımlar Bilgi Paftası	37
Harita 34: Tarım Alanları Bilgi Paftası	38
Harita 35: Eşik Sentezi Bilgi Paftası	38
Harita 36: 1/25.000 ölçekli ÇDP'de yer alan "Turizm Alanı" ve DSİ Sulama Alanı	39
Harita 37: 1/25.000 ölçekli ÇDP'de yer alan "Sit Alanı" ve Orman Mülkiyeti	40
Harita 38: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli ÇDP ile Teklif Planın Karşılaştırılması	43
Harita 39: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	44

Grafik Listesi

Grafik 1: İzmir'e Ait Hâkim Rüzgâr Yönünü (Kuzey) Gösterir Rüzgârgülü	16
---	----

Tablo Listesi

Tablo 1: GZFT Analiz Tablosu	34
Tablo 2: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli ÇDP-Hesap Tablosu	41
Tablo 3: Nüfus Hesabı.....	42

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: Güney ve Kuzey Tarafından Planlama Sahasına Bakış (2020)	18
Fotoğraf 2: Doğu ve Batı Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış (2020)	18
Fotoğraf 3: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-1 (2020)	18
Fotoğraf 4: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-1 (2020)	19
Fotoğraf 5: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-2 (2020)	19
Fotoğraf 6: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-3 (2020)	19
Fotoğraf 7: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-1 (2020)	20
Fotoğraf 8: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-2 (2020)	20
Fotoğraf 9: Güneybatı Yönünden Alana Bakış (2020).....	20
Fotoğraf 10: İnşaat Sürecinde Geline Aşama-1 (2022).....	21
Fotoğraf 11: İnşaat Sürecinde Geline Aşama-2 (2022).....	21
Fotoğraf 12: Okul İnşaatında Geline Süreç (2022).....	21
Fotoğraf 13: Cami İnşaatında Geline Süreç (2022).....	22

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.

Konuta olan talebin erişilebilir kılınmanın önemi, Türkiye'deki kentleşmeye ilişkin tarihsel süreç incelendiğinde rahatlıkla ortaya çıkmaktadır. Alt gelir gruplarına ve dezavantajlı grupların barınma ihtiyacı kamu otoriteleri tarafından çözümlendiği sürece çağdaş kentleşmenin önü açılmakta, çarpık yapılaşma engellenebilmektedir. Bu bakımdan sosyal konut üretimi hususuna dair amacın taşıdığı kamusal yarar ortaya çıkmaktadır.

Ülke düzeyinde yürütülen sosyal konut projesi kapsamında belirlenen lokasyonda çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda ve Çevre Düzeni Planı ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarında güncelleme ve mahkeme kararlarını yerine getirmek amacıyla plan çalışmasına başlanılmıştır.

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.

3. SAFAHAT VE GEREKÇELER

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 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 "Sosyal Konut Projesi" kapsamında mekânsal alan gereksinimine yönelik, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesinde 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 değişiklikleri ve imar planları Bakanlıkça onaylanmıştır. Devam eden süreçte imar uygulaması yapılıp 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 İlçesinde 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 itibarıyla plan ana kararları bütünlüğünü bozucu olacağı,

...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,”

gerekçesiyle 19.09.2024 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

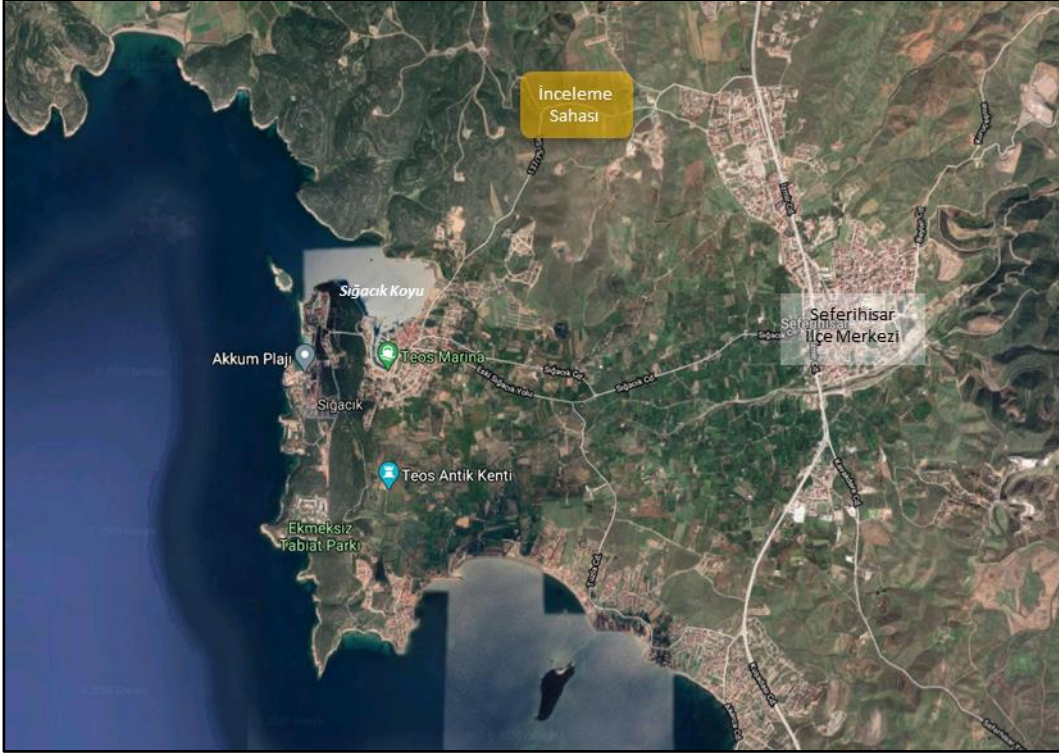
4.1. Konum ve İdari Yapı

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 yöndeki en uç noktası güneydekine 180 kilometre, doğu yöndeki 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 Mahallesiinde 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 3: Yakın Çevre Ulaşım Aksları

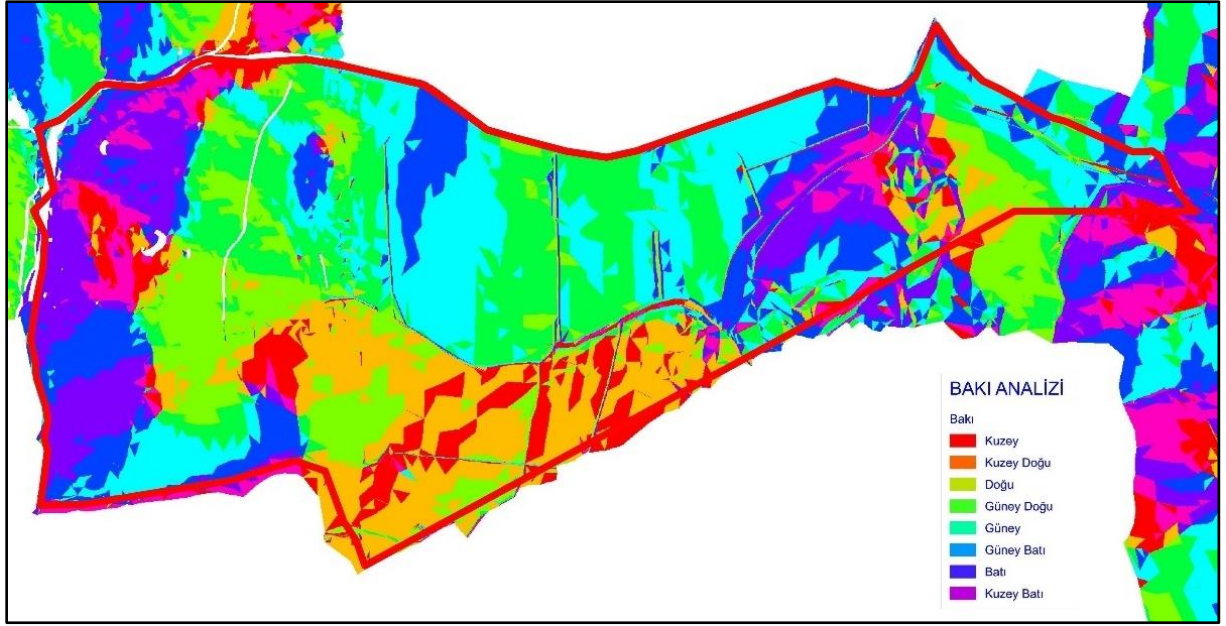
5. COĞRAFİ ÖZELLİKLER

5.1. Topografik Özellikler

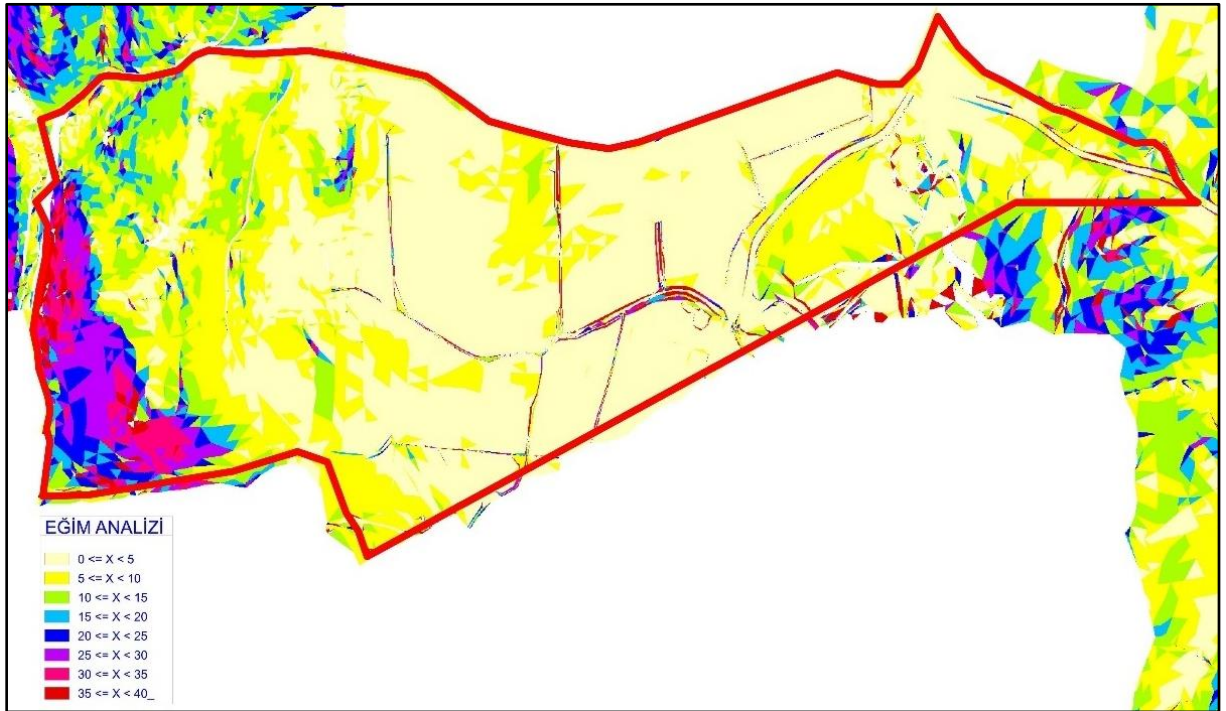
Arazi Yöneliş-Eğim-Yükseklik-Rölyef Analizi

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.

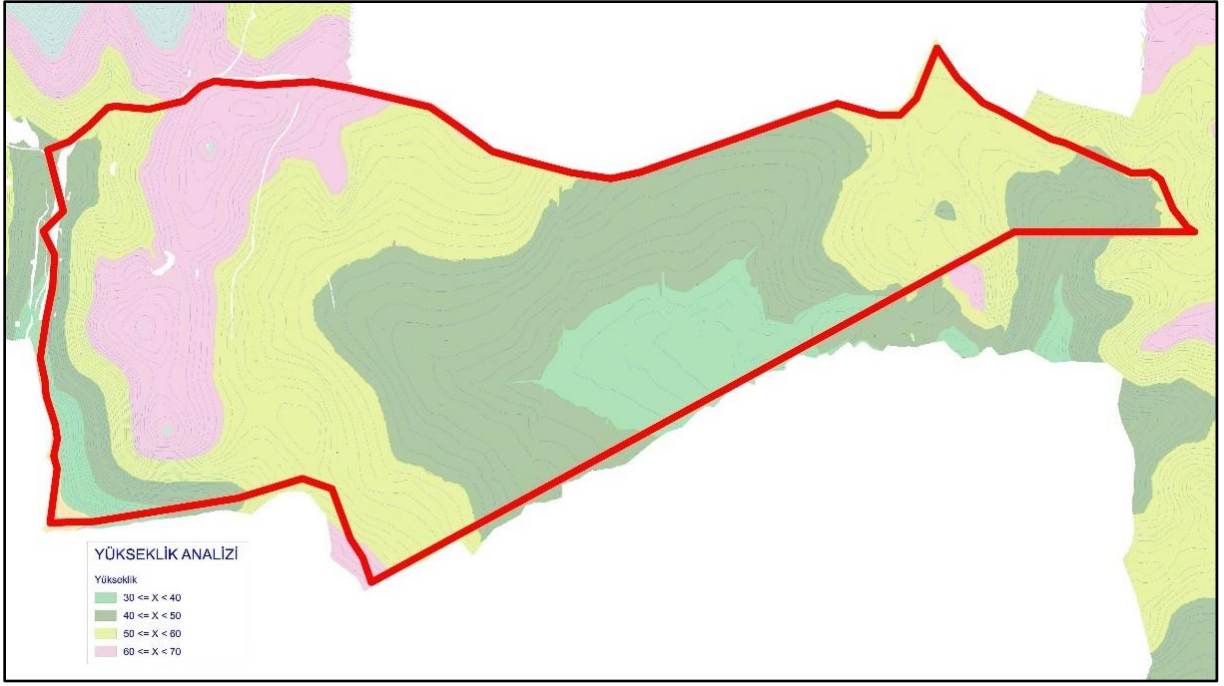
Proje sahası içerisinde batı mevkiğinde tepe noktaları yer almaktadır. Alanın en yüksek noktası olan bu tepelerin sahip olduğu rakım 70 metre dolayındadır. Alanın diğer noktalarının ise 60 metrenin altında kaldığı görülmekte olup 10'ar metrelik münhanilerin uzun aralıklarla ve düşük eğimlerle değiştiği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



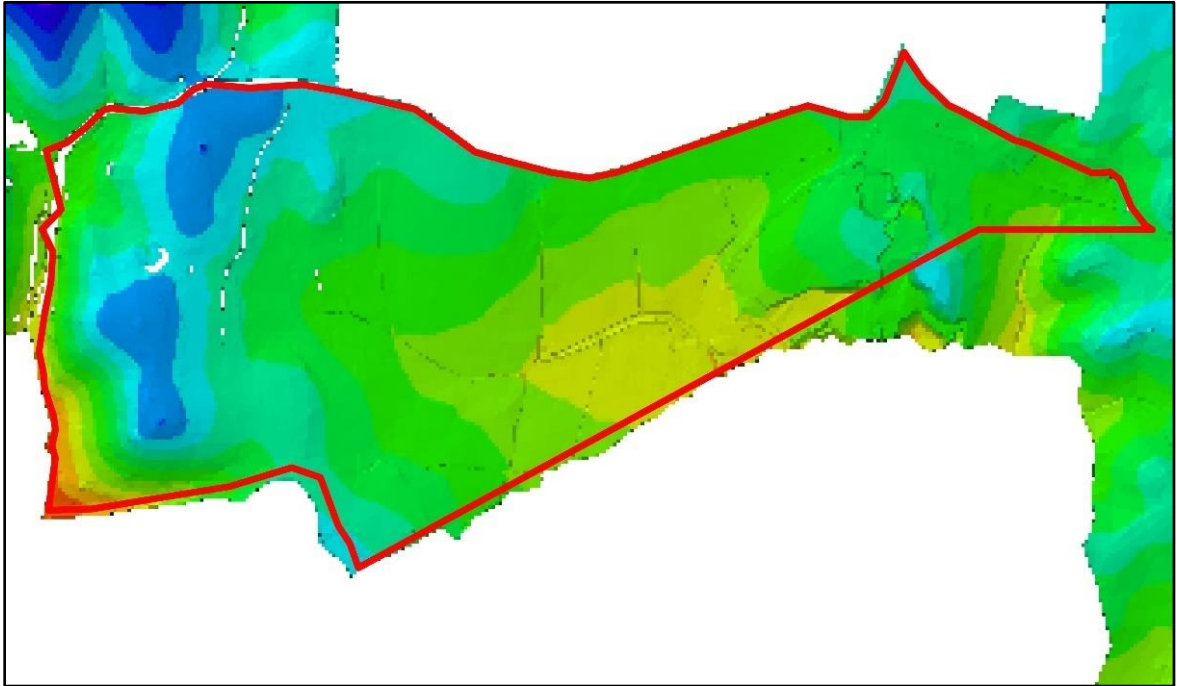
Harita 4: Arazi Yöneliş Analizi



Harita 5: Eğim Analizi

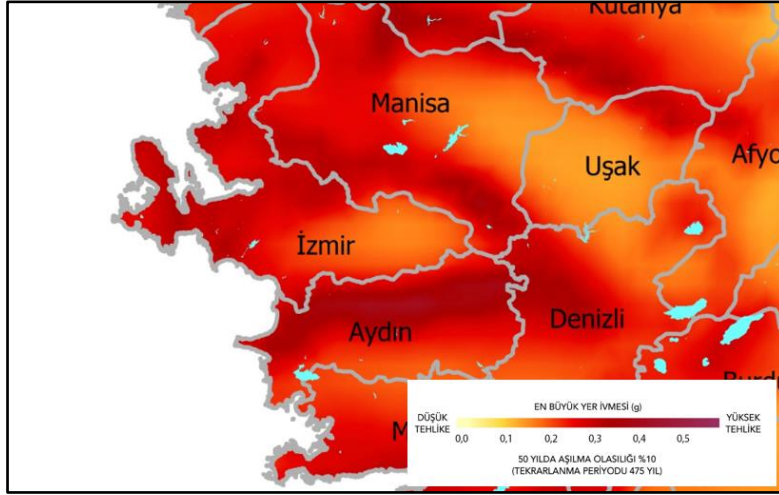


Harita 6: Yükseklik Analizi



Harita 7: Rölyef Analizi

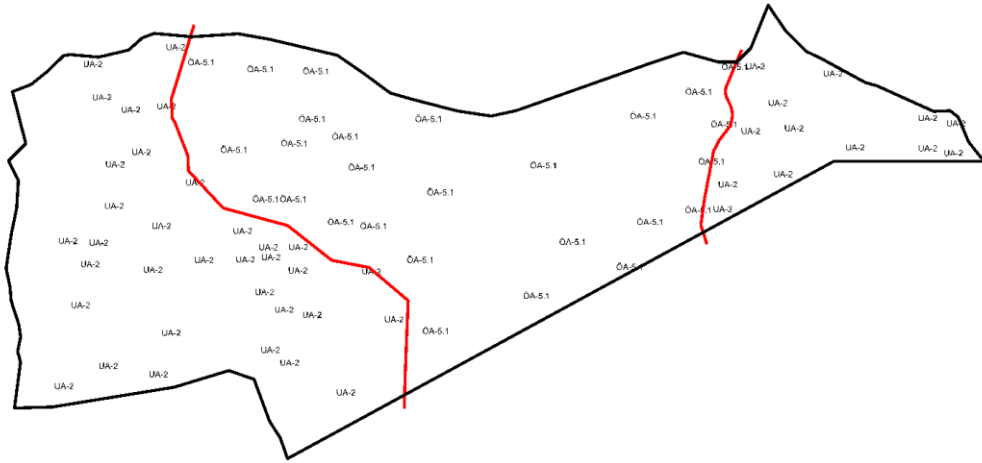
Zemin Özellikleri



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.



Harita 9: Zemin Etüt Haritası

15.09.2019 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından "İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 10 Adet (L17-C-02-D-1-D, L17-C-02-D-1-C, L17-C-02-D-2-D, L17-C-02-D-2-C, L17-C-02-D-4-A, L17-C-02-D-4-B, L17-C-02-D-3-A, L17-C-02-D-3-B, L17-C-02-D-3-D, L17-C-02-D-3-C) Paftaları ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1 Adet L17-C-02-D Paftasında Kalan 716943.87 M² Yüzölçümündeki 106 Ada, 123, 125 Ve 126 Nolu Parseller'in İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu" içerisinde yer verilen zemin etütleri kapsamında planlama sahasının batı ve doğu kısmının Uygun Alan -2 (UA-

2) olarak tespit edildiği, orta kısmının ise Önlemleri Alan -5.1 (ÖA-5.1) olarak tespit edildiği görülmektedir.

Rapor kapsamında yapılan açıklamalar aşağıdaki şekildedir;

“Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanının jeolojisini Üst Senoniyen Yaşlı Balıklıova Formasyonun kaya birimi oluşturmaktadır.

Eğimin düşük olduğu ve topografik eğimi %0-%10 ve %10-%20 arasında olan yerler “UA-2” olarak değerlendirilmiştir. Derin kazılardan yer altı suyuna karşı gereken önlemler alınmalıdır.

Çalışma alanında yapılan sondajlarda yer altı suyuna SK-1. SK-2. SK.-3 ve SK.-7’de rastlanılmıştır. Balıklıova Formasyona ait kaya birimi nokta yükleme dayanıma göre “düşük” dayanımlı”, tek eksenli basınç dayanımına göre ise “düşük” dayanımlı kaya sınıfındadır.

İnceleme alanında yapılacak yapıların kaya (Fliş) birimine oturtulması halinde mühendislik sorunu yaşanmayacak kanaatine varılmıştır. Bu nedenle inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan-2 olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında “UA-2” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- 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 ortamdan 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Doğal Afetler

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından sunulan kurum görüşü kapsamında, söz konusu alanda; Afete Maruz Bölge Kararının olmadığı ifade edilmektedir.

Klimatik Özellikler

İKLİM

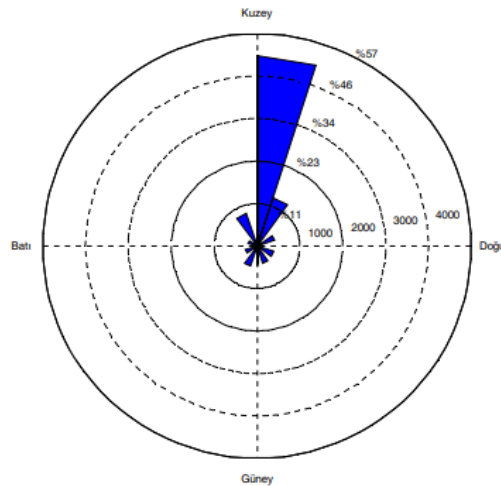
İzmir ili, yazları kurak yarı tropik Akdeniz iklim kuşağındadır. İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde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

2016 yılında Orman Ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü Araştırma Dairesi Başkanlığı Klimatoloji Şube Müdürlüğü tarafından hazırlatılan "Köppen İklim Sınıflandırmasına Göre Türkiye İklimi" çalışması kapsamında Seferihisar İlçesinin bulunduğu İzmir ilinde yaz aylarının sıcak ve kurak, kış aylarının ılık ve yağışlı olduğu iklimsel özelliklerin Akdeniz iklimini yansıttığı görülmektedir.



RÜZGAR

Kış aylarında kararsız ve ılık olan rüzgar, yaz aylarında kararlılık göstermektedir. İzmir'in hakim rüzgar yönü güneydoğu ve batıdır. 2015 yılında hazırlanan rapor¹ kapsamında, Aylık ortalama rüzgar hızı değerlerinin 2.5m/s değerinin altında olduğu ve en yüksek ortalama hız değerleri 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.



¹ Oktay Karakuş, Ercan E. Kuruoğlu, Mustafa A. Altinkaya, ÇEŞME YARIMADASI İÇİN RÜZGAR BİLGİSİ ANALİZİ VE RÜZGAR HIZI ÖNGÖRÜSÜ, 3. İzmir Rüzgâr Sempozyumu, 8-10 Ekim 2015, İzmir

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.

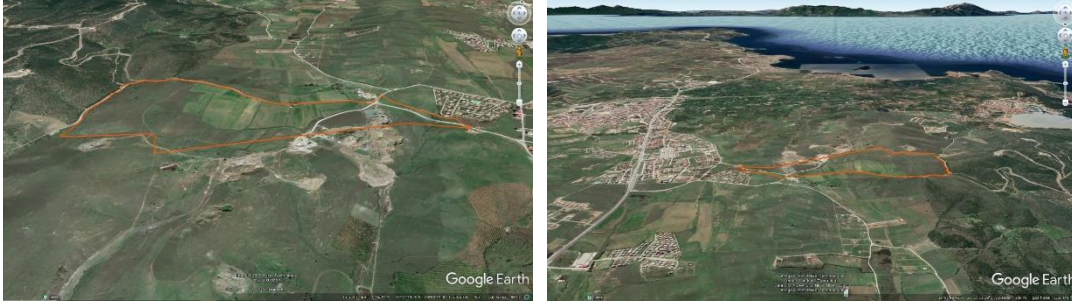
Canlı Çeşitliliği

FLORA-FAUNA

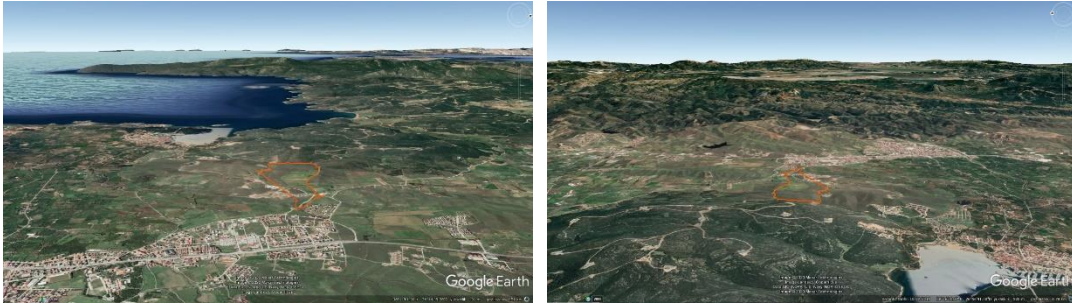
İzmir'de ülkemiz flora kayıtlarına göre 1732 bitki türü bulunmakta ve bunların yaklaşık 146 türü Batı Anadolu ve İzmir'e özgü endemiklerdir. İzmir'de dağların açık alanlarında, özellikle alpinik ve subalpin zonlarda endemik olarak tanımlanan bitkiler yer almaktadır. İzmir endemiklerinin çoğu Nif dağı, 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

6. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

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 müştemilatının 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 vasfının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tanımlandığı görülmektedir.



Fotoğraf 1: Güney ve Kuzey Tarafından Planlama Sahasına Bakış (2020)



Fotoğraf 2: Doğu ve Batı Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış (2020)



Fotoğraf 3: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-1 (2020)



Fotoğraf 4: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-1 (2020)



Fotoğraf 5: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-2 (2020)



Fotoğraf 6: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-3 (2020)



Fotoğraf 7: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-1 (2020)



Fotoğraf 8: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-2 (2020)



Fotoğraf 9: Güneybatı Yönünden Alana Bakış (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)

6.1. 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 Konumları



Harita 12: Güncel Parsel Yapısı

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

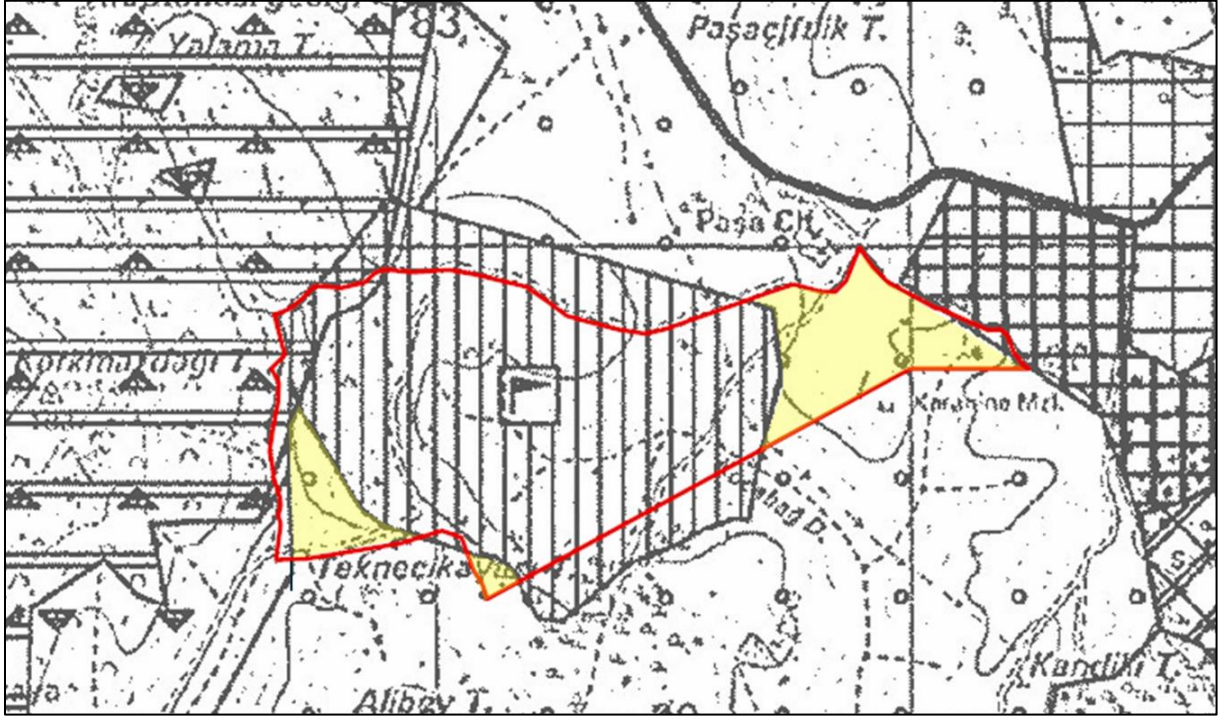
Planlama alanına yönelik olarak toplam 22 kurum ve kuruluş nezdinde görüş talep edilmiştir. Bu bağlamda görüş talep edilen ilgili birimler aşağıdaki gibidir.

- 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, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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.

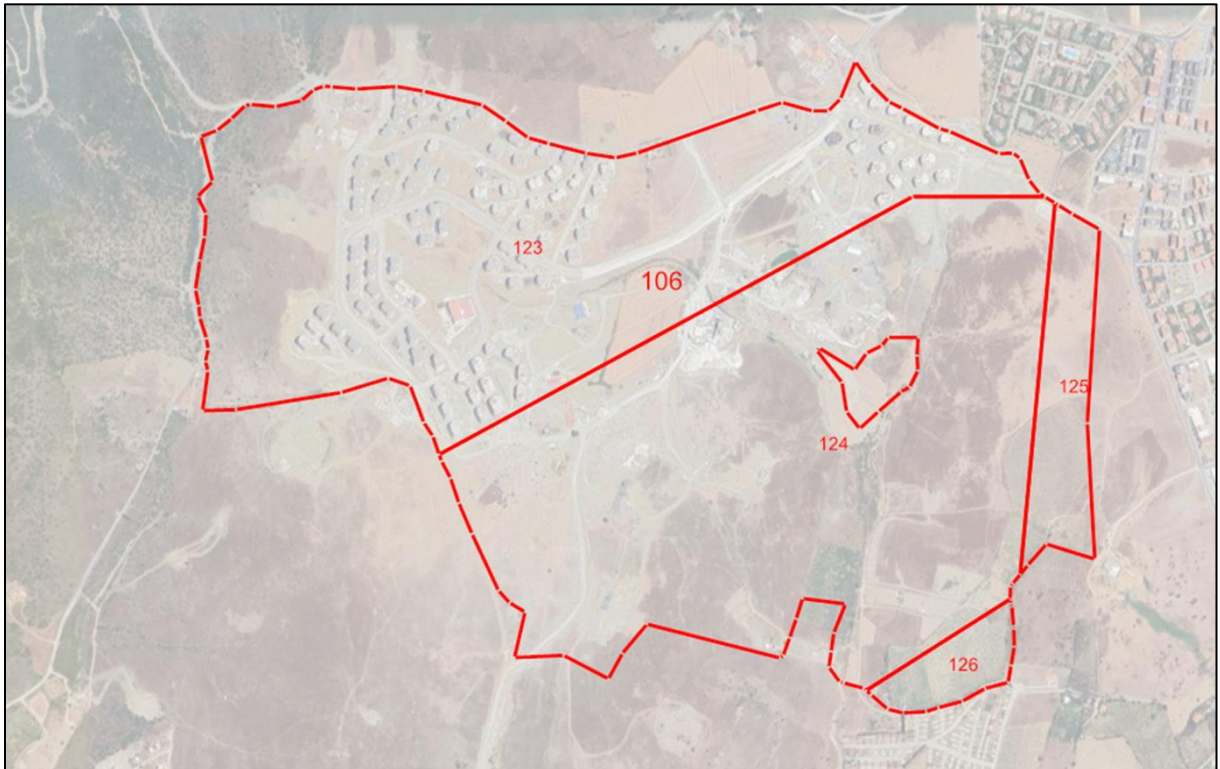
KURUM GÖRÜŞLERİ DEĞERLENDİRMESİ

Tarım Alanına Yönelik

Planlama Alanının bir kısmı 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanları" fonksiyonunda şematize edilmiştir.



Harita 13: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli ÇDP'de "Tarım Alanı" Gösterilen Alanlar



Harita 14: İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne Görüş Sorulan Alanlar

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

Sit Alanına Yönelik

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne düzenlenen 795061 sayılı kurum görüşünde,

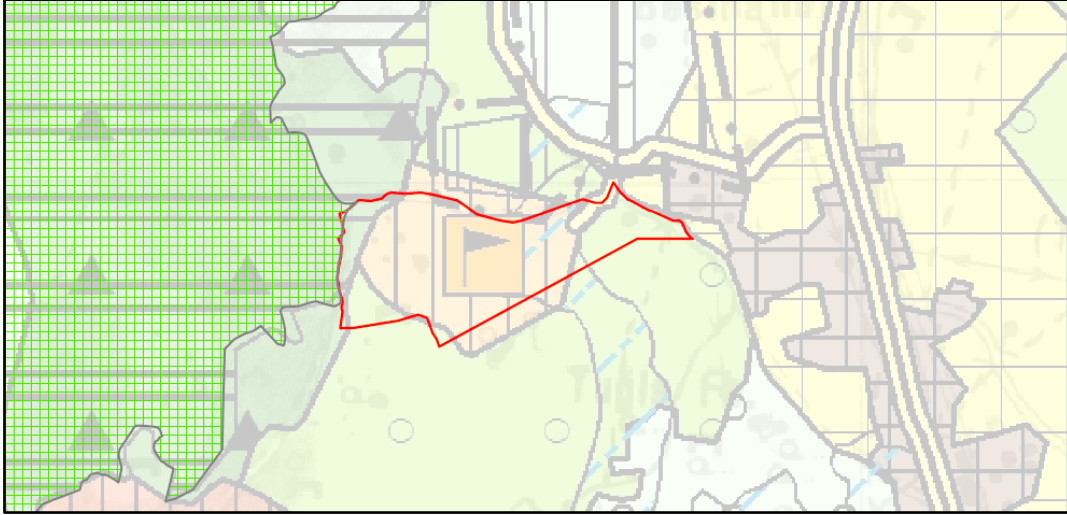
“Söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde; ilgi yazı ekinde iletilen harita, bilgi ve belgeler dikkate alınarak yapılan incelemede söz konusu parsellerin herhangi bir kentsel veya arkeolojik sit alanında kalmadığı ve herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil kadının bulunmadığı 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 Müdürlüğü'nün 42295 sayılı kurum yazısında;

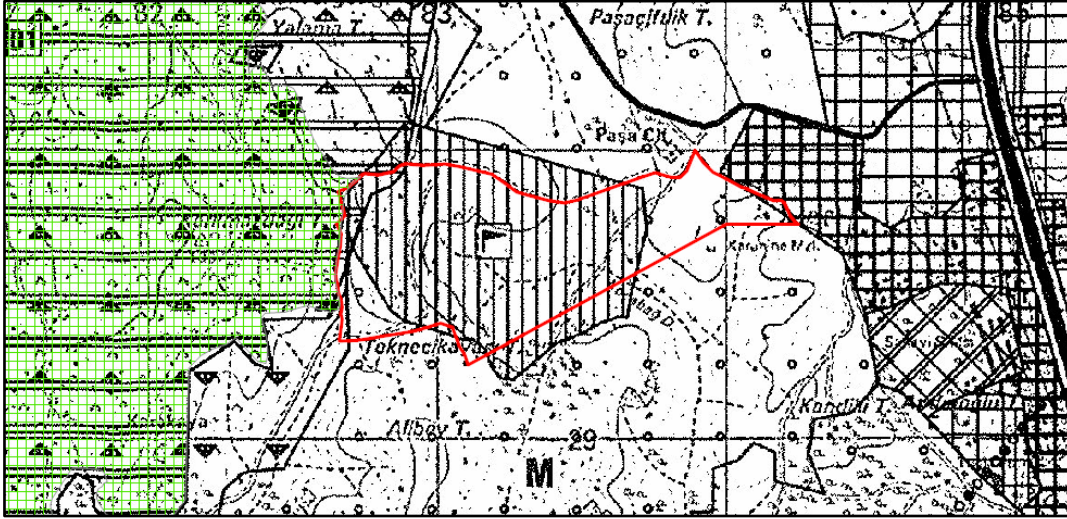
“(…) planlama alanına dahil olan Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi, 106 ada 123 parsel sınırlarının kısmen, İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.01.2018 tarih ve 334 sayılı kararı ile uygun bulunarak, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri 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 15: Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı ve 1/100.000 ÇDP Doğal Sit Sınırı



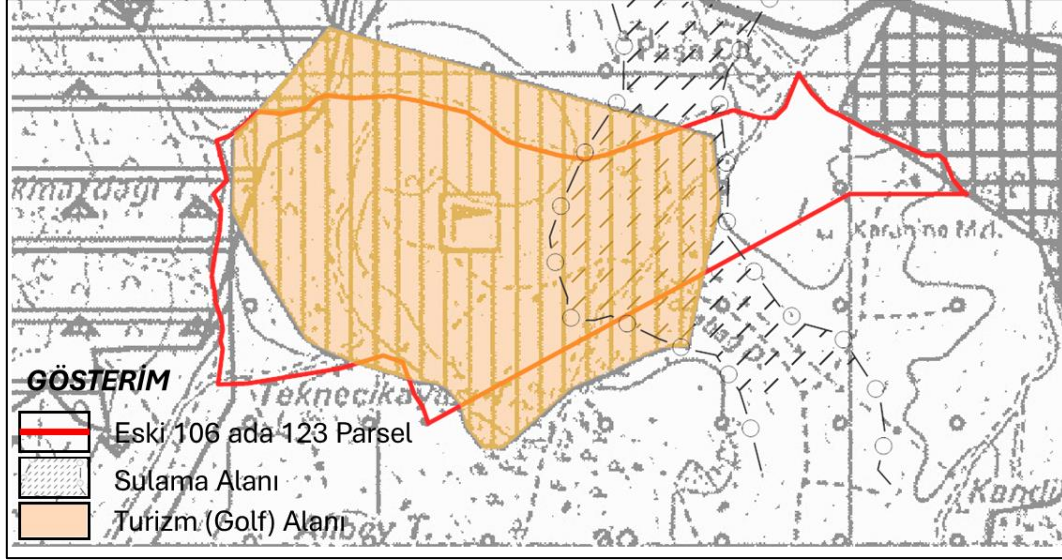
Harita 16: Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı ve 1/25.000 ÇDP Doğal Sit Sınırı

İzmir İli, Çeşme, Urla, Güzelbahçe ve Seferihisar İlçeleri (38. Grup) sınırları içerisinde yer alan 1., 2., 3., derece doğal sit alanlarının koruma statülerinin "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesini içeren, Urla, Güzelbahçe, ve Seferihisar İlçelerine ilişkin İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.01.2018 tarihli ve 334 sayılı kararı ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin madde 13/A-(2) fıkrasına göre 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

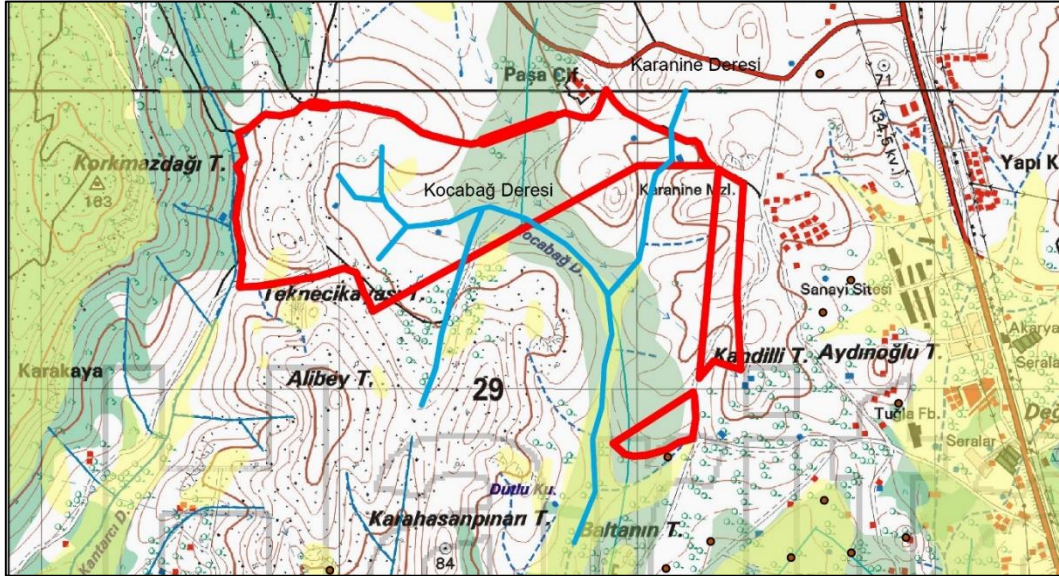
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından temin edilen 02.12.2018 tarihli veride; inceleme alanının batısında bulunan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırının eski 3391 ada 1 parselin bir kısmına isabet etmekte olup bu kısım plan sınırı dışında tutularak, planlamaya konu edilmemiş ve yeni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

Sulama Alanına Yönelik

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşlerinde 106 ada 123 parselin bir kısmı "Sulama sahası" olarak belirlendiği "sulama sahası" içerisinde kalan alanların imara açılması halinde sulama bütünlüğü bozulacağı" ifade edilmiştir.



Harita 17: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli ÇDP'de yer alan Turizm Alanı ve Sulama Alanı



Harita 18: DSİ Genel Müdürlüğü'nün Görüş Eki

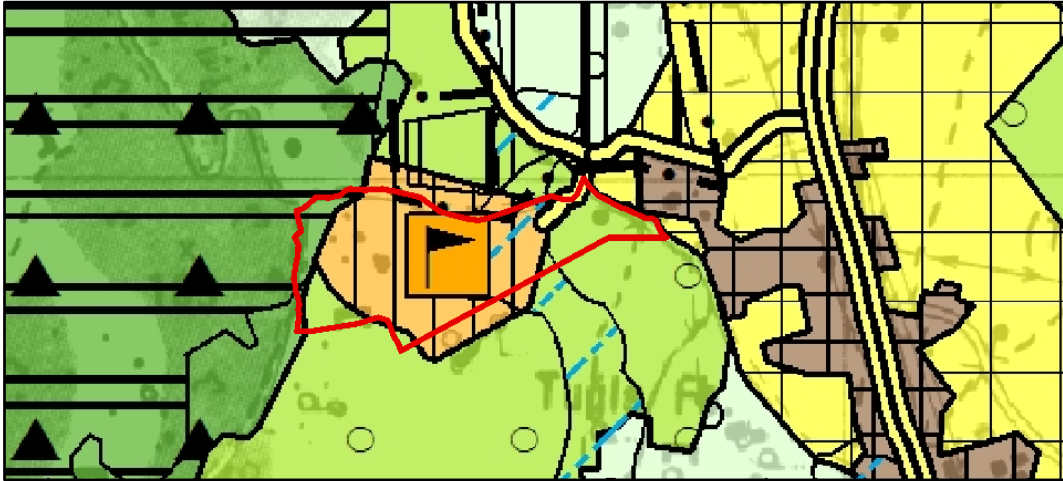
8. PLANLAMA GEÇMİŞİ

8.1. 16.11.2015 t.t.'li 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", "Nitelikli Doğal Koruma 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 19: 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.

8.2. 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 Bakanlığınca, 10.06.2021 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında plan ölçeği de dikkate alınarak "Turizm-Golf Alanı", "Çayır-Mera" fonksiyonları kısmen "Kentsel Gelişme Alanı", kısmen "Tarım Alanı" ve kısmen "Sulama Alanı" olarak planlanmıştır. "Orman Alanı" ve "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" plan sınırları dışında tutulmuştur. Yapılan her bir gösterim şematik özellik taşımaktadır.

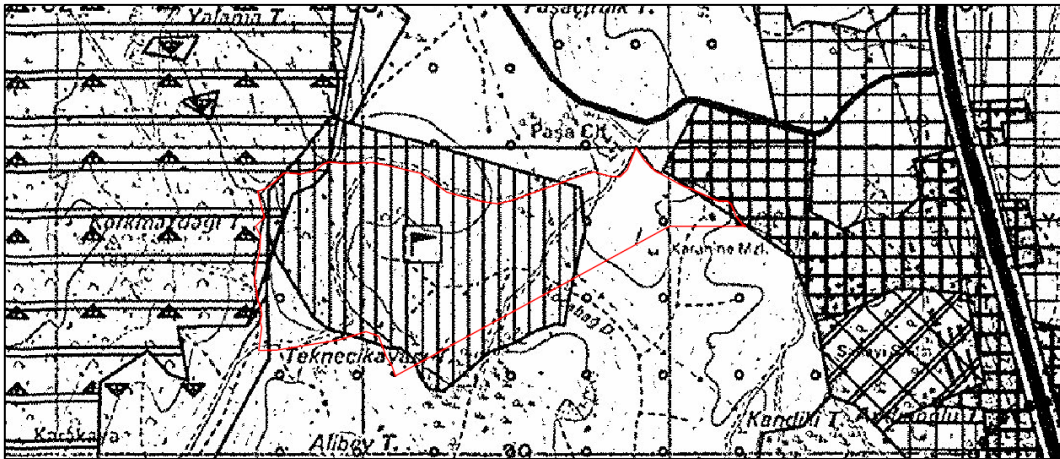


Harita 20: 10.06.2021 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

8.3. 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü 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.

08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, inceleme alanı büyük ölçüde "Turizm-Golf Tesisi Alanları" ve "Mera Alanları" olarak, kısmen de "Orman Alanı" ve "1. Derece Doğal Sit Alanı" olarak belirlenen kullanım kapsamında kaldığı görülmektedir.



Harita 21: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Ayrıca 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri (Plan Notları)

“6.11. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na uygun alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

6.22. Bu planın onayından sonra kullanım kararı değişikliği gerektirmeyen hallerde bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın her türlü sınır, sit alanı, orman ve yapı yasağı getirilmiş alanlarda olabilecek idari ve yasal değişikliklerde yeni sınırlar geçerli olacaktır.

6.26. Kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen projelere ilişkin başvurular ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etütler bu planın genel ilke ve hükümleri doğrultusunda değerlendirilecek, talebin uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılacaktır.”

şeklinde bahsetmektedir.

Harita 25 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.

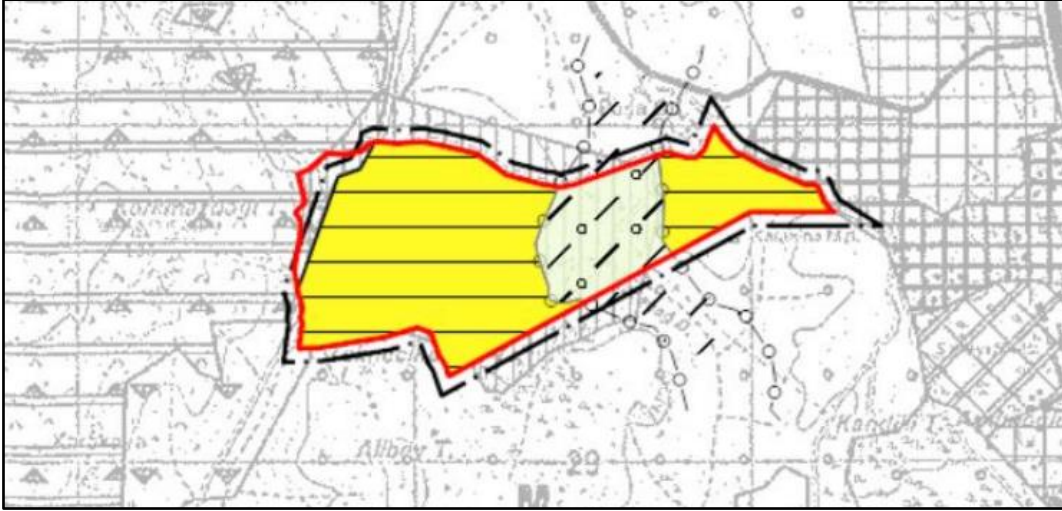
16.11.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli ÇDP öncesinde onaylanmış bulunan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında yer verilen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

8.4. 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü 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 parselde 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 22: 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...

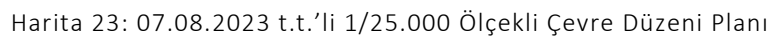
...tarım alanı ve Küçük Menderes Havzası Seferihisar Barajı Sulama Sahası çevresinde yeni alanların kısmen bütünlüklü olarak korunması gereken üst ölçekteki mera alanları ile çakışmasının plan ana kararlarını, bütünlüğünü ve sürekliliğini bozucu olduğu,

...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”

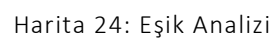
gerekçesiyle 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği iptal edilmiştir.

8.5. 07.08.2023 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Değişikliği

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.



Proje 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 Tarım Alanı (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.



32

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.

10. 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 oluşturması,
- 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,

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER	FIRSATLAR	TEHDİTLER
Devlet Politikası Kapsamında Ele Alınması	Sulama Alanının Varlığı	Mülkiyet Yapısı	Rüzgar Enerji Santraline Yakınlık
Konum Ve Ulaşım Bağlantıları	Askeri Alanlara Yakınlık	Orman Varlığının Olmaması	
Planlı Komşu Bölgelerin Bulunması	Orman Ve Sit Alanı Komşuluğunda Kalması	Kuru Marjinal Tarım Arazisinde Kalması	
Topografik Özellikler		Erişilebilir Alt Bölgelerin Oluşturulabilir Olması	
		Sosyal Adaletin Tesisine Destek Olması	

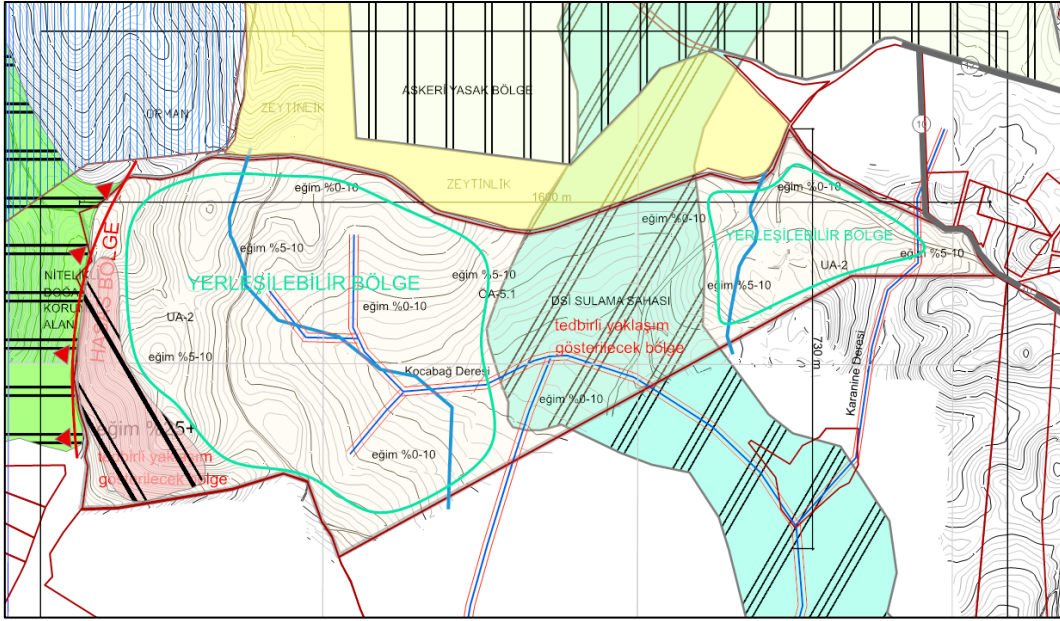
Tablo 1: GZFT Analiz Tablosu

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.

11. SENTEZ

Proje sahasının batı kesiminden doğal ve yapay eşiklerin oluşturduğu baskıların bulunduğu görülmekle birlikte, bu kesimde yeşil alan kurgusu ve devamında düşük yoğunluklu yerleşim kararları ile geçiş zonu oluşturulabileceği, gerek doğal yapıya beşeri etkinin ortadan kaldırılmasına gerek rüzgar enerji santralinin beşeriyete olumsuz etkilerinin minimize edilmesine katkı sunacağı değerlendirilmektedir. Proje sahasının doğu kesiminde ise planlı yerleşim sahasının bulunduğu ve bu bölgeyle gerek yasal gerekse de fiili olarak entegrasyonun sağlanması beklenmektedir. Proje sahası dahilinde dere akıslarının ve sulama sahasının bulunduğu ve bu doğrultuda koruma ve sakınma tedbirlerine kurum görüşleri doğrultusunda uyulması, alt ölçek planların bu hassasiyette çalışılması uygun olacaktır.

Doğal eşiklerin sınırlandığı bölge içerisinde eğim ve yöneliş değerlerinin yerleşime müsait olduğu ve ortaya çıkan geometrik yapının erişilebilirliğe olumlu katkı sunabileceği ve aynı zamanda kentin gelişiminde pozitif yönde kullanılabileceği değerlendirilmektedir.



Harita 25: Sentez Paftası

12. PLANLAMA YAKLAŞIMI

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında benimsenen Genel Planlama Yaklaşımı aşağıdaki gibi 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 ana planın belirlediği kararlar muhafaza edilmiştir.
- 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.
- Alt kademede yapılması gereken imar planlarını yönlendirici olması, belirlenecek hedeflerin ve ilkelerin mekansal karşılığını bulabilmesi adına yol göstermesi hedeflenmiştir.

12.1. Planlama Yöntemi

Ana planın belirlediği yöntemin dışına çıkılmadan, Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında uygulamaya yönelik yöntem,

- Sürdürülebilirlik esas alınarak genel planlama yaklaşımına uygun,
- Çevresel değerlere duyarlı,

- Planlama Dönemi içerisinde kestirimi mümkün olmayan sosyo ekonomik oluşumların yönlendirilmesi için geliştirilebilir,
- Mevcut mevzuat ve düzenlemelere ve idari yetkinlik yapısına uygun,
- Ana planın sahip olduğu gösterim diline uygun ve çevre kararlarla uyumlu,
- Alt ölçek planlama çalışmaları için esnek bir yapıya sahip,
- Uygulanabilir, geliştirilebilir bir planlama yaklaşımı dikkate alınarak kurgulanmıştır.

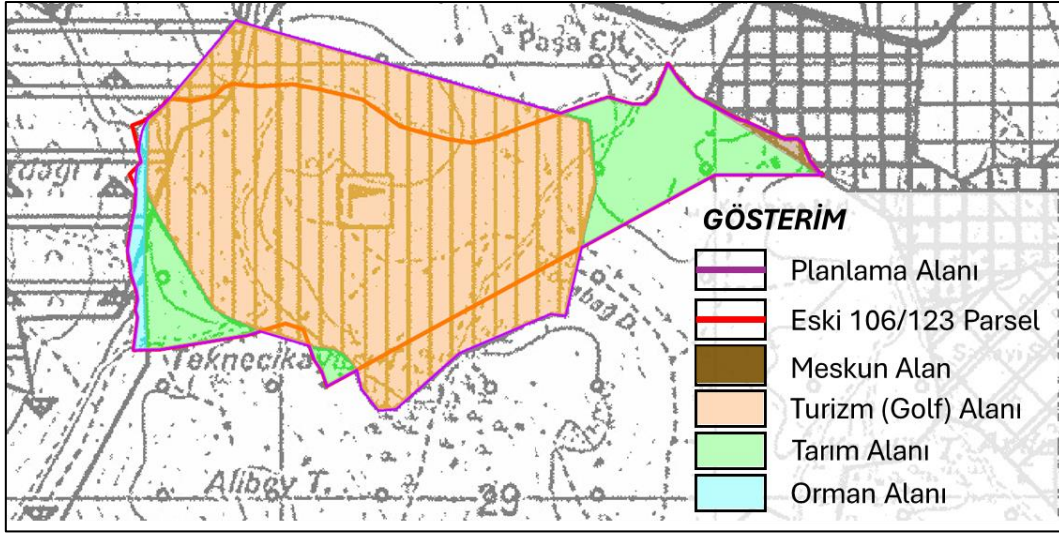
12.2. Planın Kentsel ve Sosyal Altyapıya Etkisi

Kentsel ve sosyal altyapıda ortaya çıkacak etkilere yönelik olarak yapılan tespitler şu şekildedir:

- Kentsel altyapının taşıma kapasitesinin kurum görüşleri kapsamında sağlıklı olarak kurgulanabilecek lokasyonun belirlenmesine özen gösterilmiştir,
- Çevre düzeni planının ana kararlarında yer verilen ilçeye yönelik gelecekte yaşayacak nüfus değerinin arttırılmayacağı ve söz konusu değer daha geniş alana yayılarak birim başına nüfus yoğunluğunun düşürülmesi sağlanacaktır,
- Uzun devrede hizmetin ulaştırılması gereken ana plan kararlarında belirlenen nüfusun değişmeyeceği dolayısıyla altyapı sistemlerinin ve sosyal donatıların hizmetinde talep ve arzında değişiklik olmayacaktır,
- Aynı zamanda alt ve dar gelirlilerin konut edinimine yönelik faaliyet olduğundan oluşacak olan sosyal etkide dikkate alındığında önemli bir kamusal faaliyetin vücut bulmasına katkı sunacaktır,
- Alt ölçek kararlarında kentsel teknik ve sosyal altyapı alanlarının ek-2 tablosuna göre oluşturulması mümkün olabilecektir.

13. 08.10.2012 T.T.'Lİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANININ DEĞERLENDİRMESİ

Alt ve dar gelirli kesime yönelik olarak konut edindirme politikası kapsamında İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi'nde yer alan eski 106 ada 123 parsel konu edilmiştir. Söz konusu alan 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında, büyük ölçüde "Turizm-Golf Tesisi Alanları" ve "Mera Alanları" olarak, kısmen de "Orman Alanı" ve "1. Derece Doğal Sit Alanı" olarak belirlenen kullanım kapsamında kaldığı görülmektedir.



Harita 26: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı-Şematik

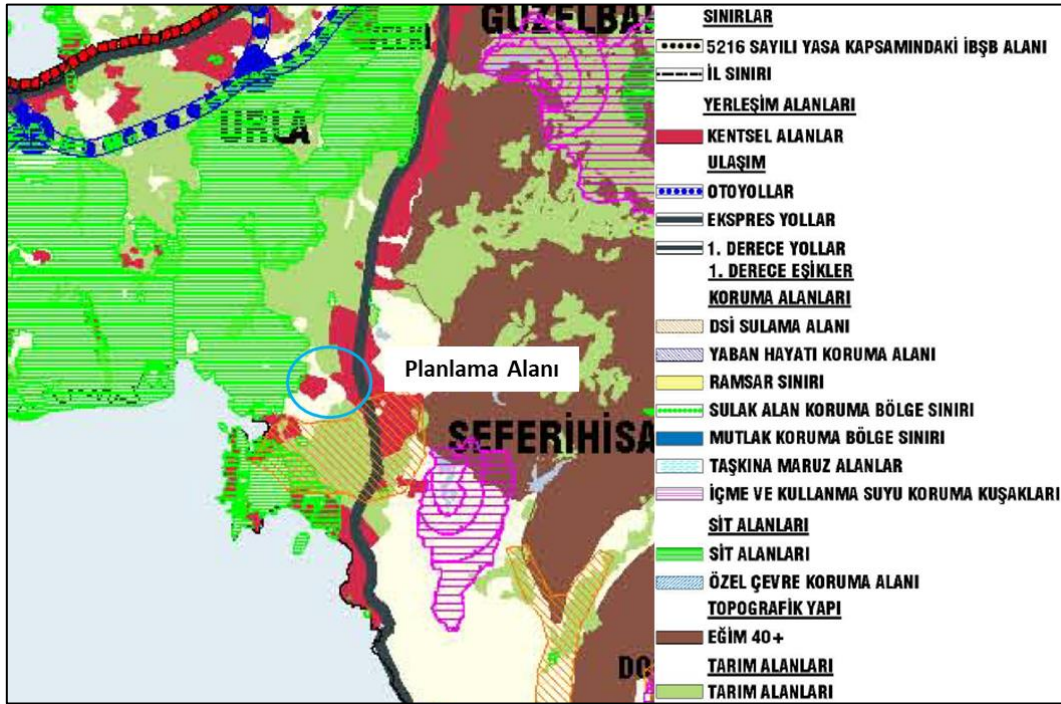
08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Açıklama Raporunun son bölümünde analiz ve eşiklere ilişkin yer alan bilgi paftalarında inceleme alanı büyük çoğunlukla “**Kentsel Alanlar**” olarak gösterilmektedir.



Harita 27: Kentsel Kullanımlar Bilgi Paftası



Harita 28: Tarım Alanları Bilgi Paftası



Harita 29: Eşik Sentezi Bilgi Paftası

İnceleme alanının bir kısmı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında “Mera Alanları” olarak şematize edilen alanda kalmaktadır. Söz konusu alana yönelik İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 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

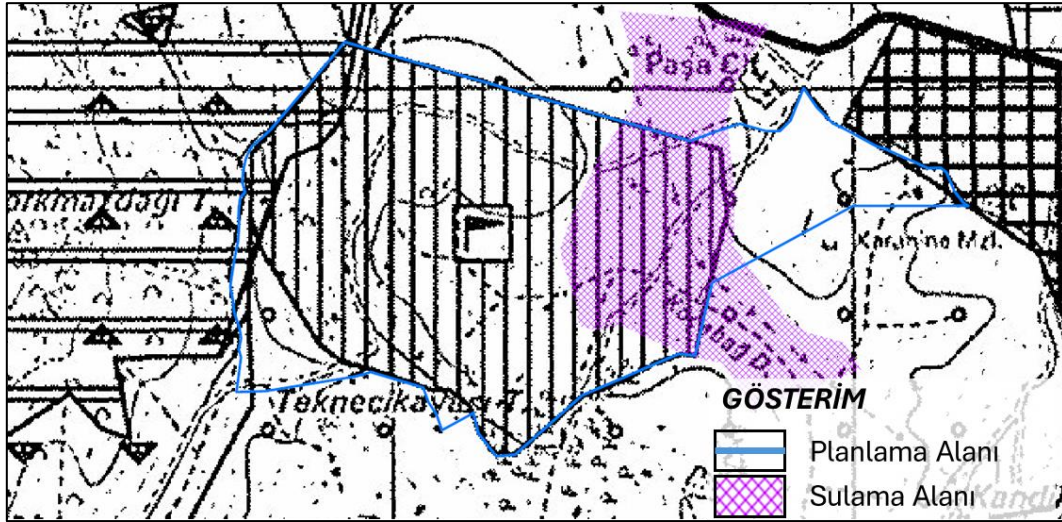
donatı alanlarının oluşturulması ve konut üretimi gerçekleştirilmesi amacıyla tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür.”

şeklinde bahsedilmektedir

Söz konusu 1/25.000 ölçekli ÇDP kapsamında “Mera Alanı” kullanımı şematik olduğu, asıl arazi kullanım kararının ilgili kurum görüşü doğrultusunda “Kuru Marjinal Tarım Arazisi” olduğu anlaşılmaktadır.

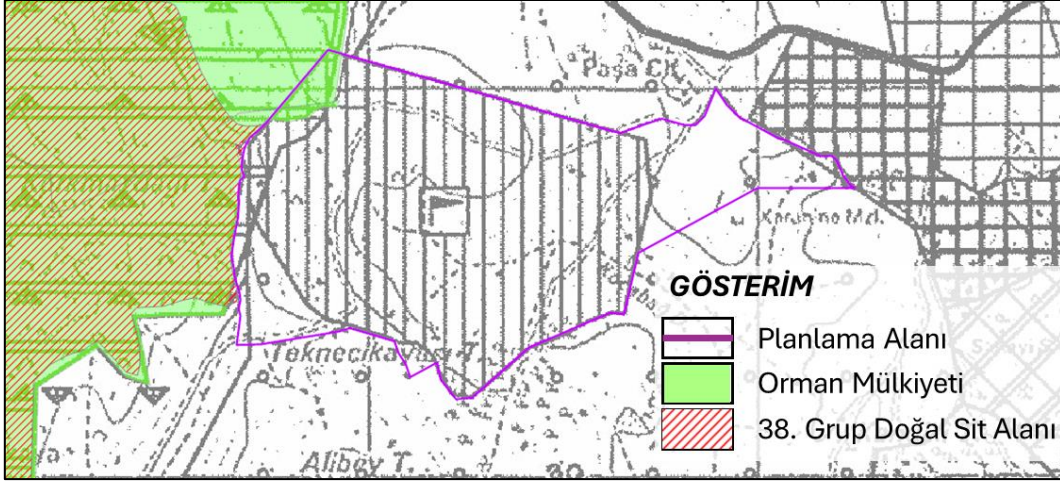
Diğer yandan eski 106 ada 123 parselin dışında ve kuzeyinde kalan alanların Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün sistemlerinde bir kısmının “Devlet Ormanı” ve bir kısmının da “Zeytinlik” olduğu görüldüğünden 08.10.2012 t.t.’li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yer verilen Turizm Alanı kararının mekansal olarak yanlış bir karar olduğu anlaşılmaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü’nün görüşlerinde 106 ada 123 parselin bir kısmı “Sulama sahası” olarak belirlendiği “Sulama Sahası” içerisinde kalan alanların imara açılması halinde sulama bütünlüğü bozulacağı” ifade edilmiştir. 08.10.2012 t.t.’li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında “Sulama Alanı” işlenmemiş olup söz konusu “Sulama Alanı”na, “Turizm (Golf) Alanı” fonksiyonu tanımlanmıştır.



Harita 30: 1/25.000 ölçekli ÇDP’de yer alan “Turizm Alanı” ve DSİ Sulama Alanı

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından temin edilen 02.12.2018 tarihli veride; inceleme alanının batısında bulunan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırı ile 08.10.2012 t.t.’li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yer alan “1. Derece Doğal Sit Alanı” farklılık göstermektedir. Ayrıca eski 3391 ada 1 parselin bir kısmına isabet etmekte olup bu kısım plan sınırı dışında tutularak, planlamaya konu edilmemiş ve yeni bir plan kararı tanımlanmamıştır. Nitelikli Doğal Koruma Alanına yönelik olarak kesin sınırlara göre alt ölçekli planlarda karar alınacaktır.



Harita 31: 1/25.000 ölçekli ÇDP'de yer alan "Sit Alanı" ve Orman Mülkiyeti

14. 1/25.000 ölçekli NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Geçici Madde 2'de;

"(1) (Değişik:RG-17/5/2017-30069) Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planı plan türüne dönüştürülür. Bu planlarda yapılacak değişikliklerde bu Yönetmeliğin çevre düzeni planları ile ilgili hükümlerine uyulur ve değişikliğin kullanım amacı ve niteliğine göre çevre düzeni planı ile nazım imar planı gösterimlerinden uygun olanı kullanılabilir."

şeklinde hüküm yer almaktadır. Bu bağlamda İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi Eski 3391 Ada 1 Parsel ve Yakın Çevresine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

İzmir 7. İdare Mahkemesi tarafından 19.09.2024 tarih ve 2023/1619 E.-2024/960 K. sayılı kararında özetle;

- 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı nüfus ataması yapılmadığı
- Planlama alanının doğu kesiminde (sulama alanının doğusunda) üst ölçekli bütüncül planlama kararları ile Tarım Alanı kullanım kararının bütünlüğünün bozulduğu,
- 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
- 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,
- 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

gerekçesiyle 19.09.2024 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları iptal edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Revizyon ve Değişiklikler" başlıklı Madde 20'nin '2'inci fıkrasında;

"(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde;

- a) Kamu yatırımlarına,*
 - b) Çevrenin korunmasına,*
 - c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,*
 - ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,*
 - d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine,*
- dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır."*

şeklinde bahsedilmektedir.

Ülkesel boyutta geliştirilen alt ve dar gelirli kesime yönelik olarak konut edindirme politikası kapsamında Çevre Düzeni Planının değerlendirilmesi sonrasında, ortaya konulan ve mevzuat kapsamında da yer aldığı şekilde, alt kademedeki planları yönlendirici ve komşu planlarla uyumlu olarak kamusal yarar oluşturacak şekilde mekansal kararlar üretilmesine imkan sunmak amacıyla yaklaşık 76 hektarlık alanda 1/25.000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır. 1/25.000 ölçekli NİP'e konu alanda, Cumhurbaşkanlığı Makamınca açıklanan ve alt gelir grubu vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla 2020/100.000 Sosyal Konut ve 2022/250.000 Sosyal Konut Projeleri çerçevesinde yaşam alanlarının oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu çerçevede söz konusu alanın alt gelir grubu vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kentsel alanı olarak planlanmasında meri 1/25.000 ÇDP'de Turizm (golf) Alanı planlamasına göre üstün kamu yararı bulunmaktadır. Dolayısıyla öneri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. maddesinin 2. fıkrasının "(a) Kamu Yatırımları" hükmüne uygun olduğu değerlendirilmektedir.

İzmir İli, Seferihisar İlçesi için 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 2025 hedef yılı için 88.000 kişilik, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında ise 2030 yılı için 142.275 kişilik planlama nüfusları belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre Seferihisar İlçesinin 2023 yılı toplam nüfusu 58.570 kişi olmuştur. 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.

08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu'nda yer alan "Hesap Tabloları" başlıklı bölümde yer alan nüfus değerleri incelendiğinde Seferihisar İlçesi'nin meskun alanlarında 83,422 / 603 = **138 k/ha** olduğu görülmüştür.

08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı- Hesap Tabloları		
İlçe	Meskun Alanlar	Kapasite Nüfus (Meskun)
Seferihisar	603 (ha)	83,422

Tablo 2: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli ÇDP-Hesap Tablosu

Ülkesel boyutta geliştirilen alt ve dar gelirli kesime yönelik olarak konut edindirme politikası kapsamında 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda (L17-c1 no.lu plan paftasında) "Kentsel

Yerleşik Alan" fonksiyonu olarak düzenlenmiş alanlar için teklif imar planında belirlenen nüfus yaklaşık **6.445 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Teklif 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı		
Meskun Alanlar (ha)	Yoğunluk (k/ha)	Kapasite Nüfus (Meskun)
46.7	138	6,445

Tablo 3: Nüfus Hesabı

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü planlamaya konu alan için yapılan etüt çalışmaları neticesinde sosyal donatı alanlarının oluşturulması ve konut üretimi gerçekleştirilmesi amacıyla "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu"nun 13. maddesinin 2. Fıkrası doğrultusunda **Tarım Dışı Amaçla kullanımı uygun** görülmüştür.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından sulama sahası olarak belirlenmiş alanların imara açılması halinde sulama bütünlüğünün bozulacağı uyarısı dikkate alınarak, söz konusu "**Sulama Sahası**" olarak belirlenen alan 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Turizm Alanı**" olarak tanımlanmış olup teklif 1/25.000 ölçekli nazım imar planında "**Tarım Alanı**" ve "**Sulama Alanı**" olarak tanımlanmış ve muhafaza edilmiştir. Bu bakımdan ana plan kararlarındaki tarımsal arazileri ve sulama bütünlüğü ilgili kurum görüşünde iletildiği şekilde nazım imar planına işlenilmiş ve korunmuştur.

Dolayısıyla öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. maddesinin 2. fıkrasının "(ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine," hükmüne uygun olduğu değerlendirilmektedir.

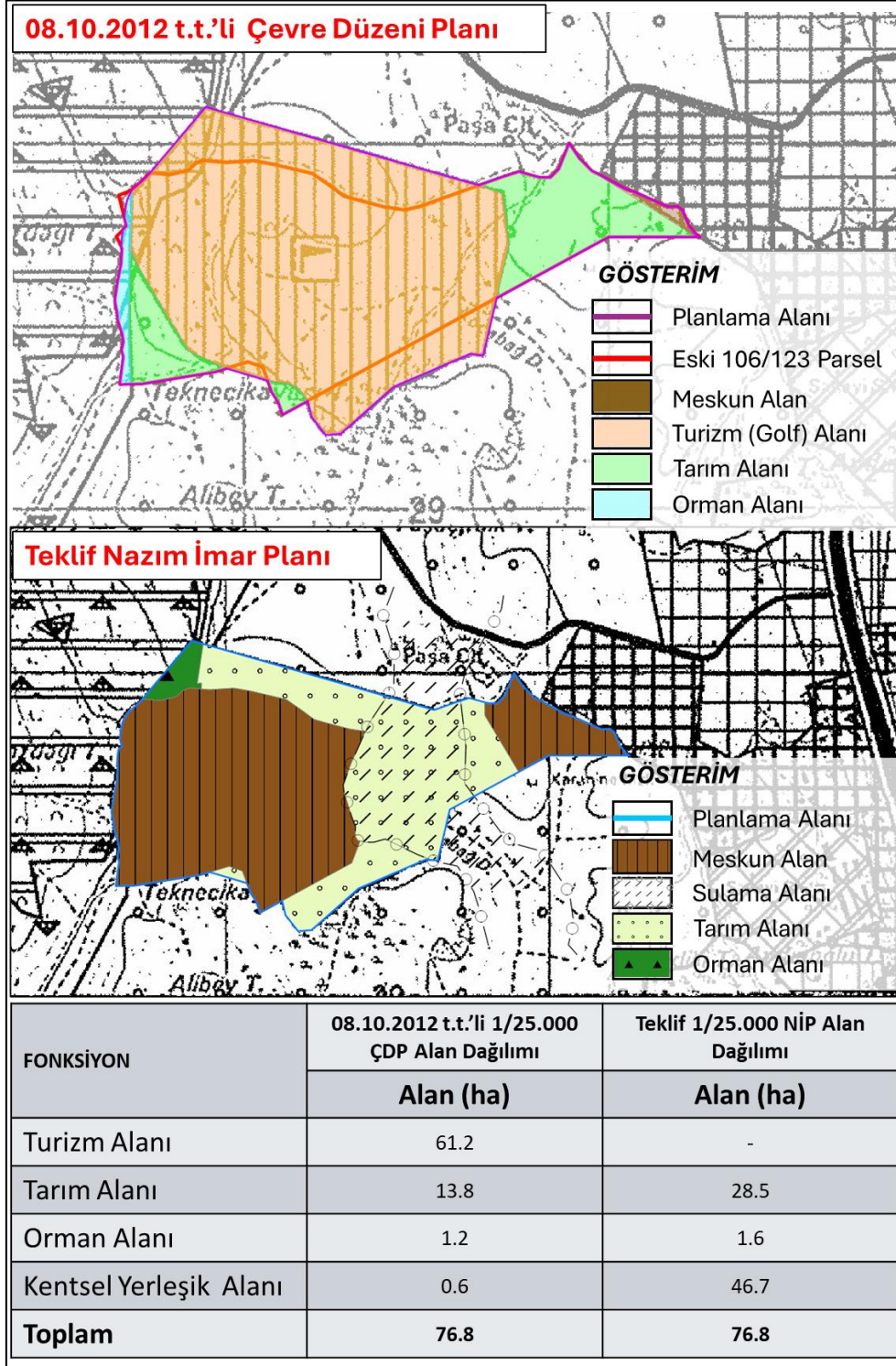
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından temin edilen 02.12.2018 tarihli veride; inceleme alanının batısında bulunan "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" sınırının eski 3391 ada 1 parselin bir kısmına isabet etmekte olup bu kısım plan sınırı dışında tutularak, plana konu edilmemiş ve yeni bir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

Dolayısıyla öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. maddesinin 2. fıkrasının "(d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine," hükmüne uygun olduğu değerlendirilmektedir.

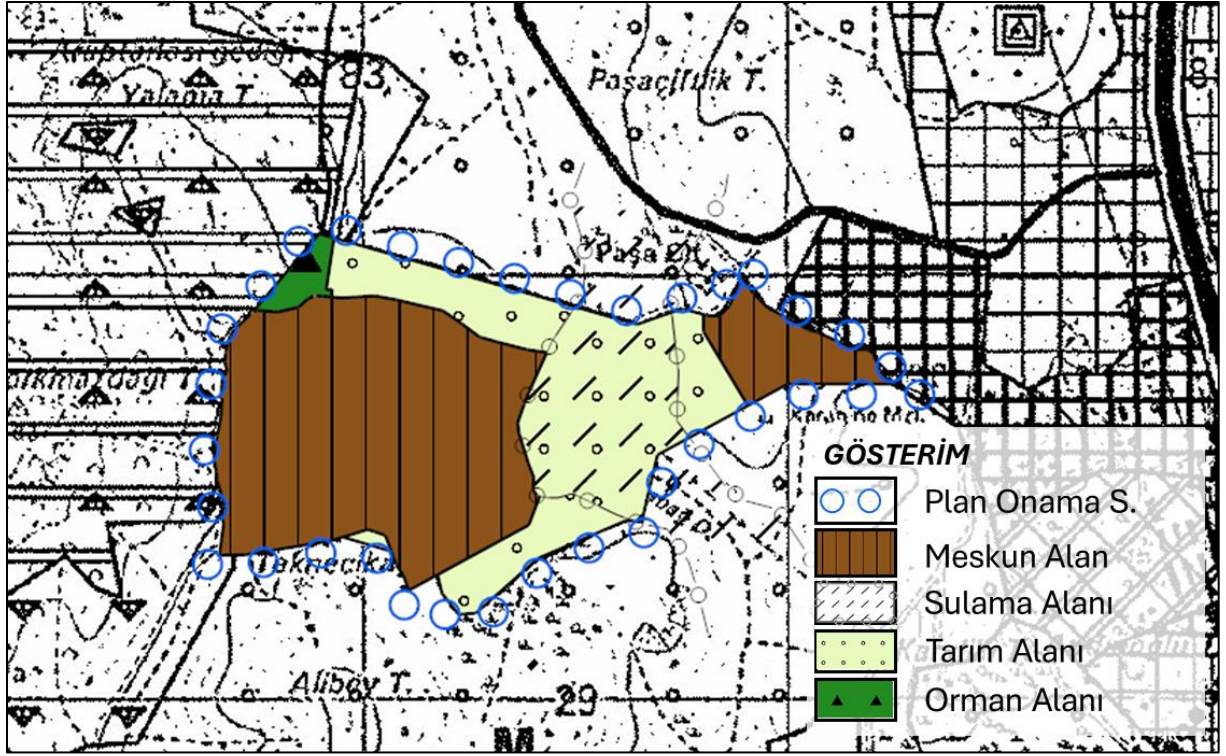
İzmir 6. İdare mahkemesi 18.11.2022 tarih ve 2022/1989 sayılı kararında belirtilen 10.06.2021 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği sonucunda eski 106 ada 123 parselin dışında ve kuzeyinde kalan, bu plana konu edilmeyen planlarda atıl durumda kalmış olan "Turizm Alanları"nın TKGM sisteminde niteliğinin bir kısmının "Devlet Ormanı" ve bir kısmının da "Zeytinlik" olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca atıl durumda kalan "Turizm Alanları" 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "Orman Alanı" ve "Tarım Alanı" gösteriminde kaldığı görülmektedir. Bahse konu alanın 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planındaki gösterimi planlama tekniği ve şehircilik esasları kapsamında kusurlu olduğu, İzmir 6. İdare mahkemesi 18.11.2022 tarih ve 2022/1989 sayılı kararı ve üst ölçekli çevre düzeni planına istinaden kısmen "Orman Alanı" ve kısmen "Tarım Alanı" fonksiyonunda gösterilmiştir.

Dolayısıyla öneri 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı teklifinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. maddesinin 2. fıkrasının "(ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine," hükmüne uygun olduğu değerlendirilmektedir.

07.08.2023 onay tarihli 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğine ilişkin İzmir 7. İdare Mahkemesinin E.2023/1619-K.2024/960 sayılı iptal kararında yer alan iptal gerekçeleri uyarınca hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Nazım imar planı kapsamında; 46.7 ha büyüklüğündeki alanın kentsel yerleşik alan, 28.5 ha büyüklüğündeki alanın “Tarım Alanı”, 14 ha büyüklüğündeki alanın “Sulama Alanı” ve 1.6 ha büyüklüğündeki alanın “Orman Alanı” olarak düzenlenmiştir.



Harita 32: 08.10.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli ÇDP ile Teklif Planın Karşılaştırılması



Harita 33: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi