



**İZMİR İLİ,
SELÇUK İLÇESİ ZAFER MAHALLESİ,
TOKİ MÜLKİYETİNDEKİ
PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

(Bu rapor Kapak Dahil 91 sayfadır)

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	5
1.2. PLANLAMA GEREKÇELERİ	8
1.3. PLANLAMA SÜRECİ	9
2. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ	24
2.1 Planlama Alanının Ülke, Bölge İçindeki Yeri ve Konumu	24
2.2 Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevre İlişkileri	25
3. PLANLAMA ALANININ KENT MAKROFORMU İÇİNDEKİ YERİ	27
3.1. İDARİ YAPI	28
3.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ	30
3.2.1. Karayolu Ulaşımı	30
3.2.2. Demiryolu Ulaşımı	32
3.2.3. Havayolu Ulaşımı	34
4. PLANLAMA ALANININ İLİŞKİN ANALİZLERİ	36
4.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	36
4.1.1. Depremsellik	36
4.1.2. Jeolojik Yapı	38
4.1.3. Eşyükselti Analizi	42
4.1.4. Eğim Analizi	43
4.1.5. Yöneliş Analizi	44
4.1.6. Mülkiyet Analizi	45
4.1.7. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ	46
4.2.1. Nüfus Yapısı	46
4.2.2. Nüfus Artış Hızı	47
4.2.3. Nüfus Yoğunluğu	48
4.2.4. Hane Halkı Büyüklüğü	49
4.2.5. Ekonomik Yapı	49
5. SENTEZ	50
6. MER'İ PLAN ANALİZİ	59
6.11/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	59
6.21/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Nazım İmar Planı)	60
6.31/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	61
6.41/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	61
6.51/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	63
6.61/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	64
7. PLAN YAKLAŞIMI	66
7.1 Bölgeleme	67
8. PLAN KARARLARI	71

8.1 Nüfus	71
8.2 Planlama Sınırları	72
8.2.1 Plan Onama Sınırı	72
8.2.2. Yapı Yaklaşma Sınırı	72
8.3 Konut Alanları	72
8.4 Kentsel Çalışma Alanları	73
8.4.1 Ticaret Alanları.....	73
8.4.2. Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesisi Alanı)	74
8.5. Eğitim Tesisleri Alanları (Anaokulu+İlkokul+Lise)	75
8.5.1. Anaokulu Alanı.....	76
8.5.2. İlkokul Alanı	77
8.5.3. Ortaokul Alanı.....	78
8.5.4. Lise Alanı	79
8.6. Sağlık Tesis Alanları.....	80
8.7. İbadet Alanları	81
8.8. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	83
8.8.1. Sosyal Tesis Alanları.....	83
8.8.2. Kültürel Tesis Alanları	83
8.9. Açık ve Yeşil Alanlar.....	84
8.9.Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama	85
8.9.1. Teknik Altyapı Alanı	86
8.10. Ulaşım	86

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 İptal Edilen Planın Devam Etmekte Olan İnşaat Faaliyetleri	7
Şekil 2 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
Şekil 3 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 4 Planlama Alanı Fonksiyon Alanı Büyüklükleri.....	13
Şekil 5 İmar Uygulaması Sonrası Kadastral Durum.....	15
Şekil 6 24.02.2023 tarihli İmar Planı Değişikliği.....	15
Şekil 7 20.12.2023 tarihli İmar Planı Değişikliği.....	16
Şekil 8 Google Earth Uydu Görüntüsü	17
Şekil 9 Dere Alanları.....	19
Şekil 10 Planlama Alanı Arazi Yapısı	21
Şekil 11 İzmir'in Dünya ve Türkiye İçindeki Yeri	24
Şekil 12 İzmir'in İlçeleri	25
Şekil 13 Selçuk İlçesinin İzmir İçindeki Yeri.....	26
Şekil 14 Selçuk İlçesinin Kent Makroformu İçinde Konumu	27
Şekil 15 Planlama Alanının Kent Makroformu İçinde Konumu.....	28

Şekil 16 İzmir İli İdari Sınırları	29
Şekil 17 Planlama Alanı İdari Sınırları	29
Şekil 18 İzmir İlinin Yakın İllere Bağlantı Yolları	30
Şekil 19 İzmir-Selçuk Ulaşım Bağlantıları	31
Şekil 20 Selçuk İlçesinin Ulaşım Bağlantıları	31
Şekil 21 Türkiye Demiryolu Bağlantıları	32
Şekil 22 İzmir İlinin Demiryolu Bağlantıları	33
Şekil 23 Selçuk-Tepeköy Demiryolu Bağlantısı	34
Şekil 24 Planlama Alanı Havayolu Ulaşım İlişkileri.....	35
Şekil 25 Selçuk Efes Mania Planı	35
Şekil 26 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	37
Şekil 27 İzmir İli Deprem Risk Haritası	38
Şekil 28 Planlama Alanı Ölçeksiz Yerleşime Uygunluk Haritası.....	39
Şekil 29 Planlama Alanı Eşyükselti Analizi	42
Şekil 30 Planlama Alanı Eğim Analizi	43
Şekil 31 Planlama Alanı Yöneliş Analizi.....	44
Şekil 32 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	46
Şekil 33 Doğal ve Yapay Eşik Sentezi	56
Şekil 34 Plan Yaklaşımına Uygun Sentez.....	58
Şekil 35 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	59
Şekil 36 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	60
Şekil 37 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	61
Şekil 38 24.02.2023 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	62
Şekil 39 20.12.2023 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	63
Şekil 40 1/1000 Uygulama İmar Planı.....	64
Şekil 41 24.02.2023 Tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	65
Şekil 42 20.12.2023 Tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	66
Şekil 43 Planlama Alanı Bölgeleme 1. Etap.....	68
Şekil 44 Planlama Alanı Bölgeleme 2. Etap.....	68
Şekil 45 Planlama Alanı Bölgeleme 3. Etap.....	69
Şekil 46 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	70
Şekil 47 Konut Alanları.....	73
Şekil 48 Kentsel Çalışma Alanları	75
Şekil 49 Anaokulu Alanları	76
Şekil 50 Anaokulu Alanları Erişim Mesafesi	76
Şekil 51 İlkokul Alanları.....	77
Şekil 52 İlkokul Alanları Erişim Mesafesi.....	77
Şekil 53 Ortaokul Alanı	78
Şekil 54 Ortaokul Alanı Erişim Mesafesi	78
Şekil 55 Lise Alanı	79
Şekil 56 Lise Alanı Erişim Mesafesi	79
Şekil 57 Sağlık Tesis Alanı.....	80
Şekil 58 Sağlık Tesis Alanı Etki Mesafesi	81
Şekil 59 İbadet Alanları	82
Şekil 60 İbadet Alanları Erişim Mesafesi.....	82
Şekil 61 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	84
Şekil 62 Açık ve Yeşil Alanlar	85
Şekil 63 Teknik Altyapı Alanları.....	86

Şekil 64 Ulaşım Kademelenmesi	87
Şekil 65 18 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit - Görünüş	88
Şekil 66 16 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit- Görünüş	88
Şekil 67 12 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit – Görünüş	87
Şekil 68 10 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit – Görünüş	88
Şekil 69 1/1000 Uygulama İmar Planı.....	89

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Planlama Alanı Eşyükselti Dağılımı.....	42
Grafik 2 Planlama Alanı Eğim (%) Dağılımı	43
Grafik 3 Planlama Alanı Yöneliş Dağılımı	44

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Donatı Standartları ve Plan Önerileri	14
Tablo 2 24.02.2023 tarihli İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu	16
Tablo 3 Selçuk İlçesi Tren Seferleri	33
Tablo 4 Selçuk- Tepeköy arası Tren Sefer Saatleri.....	34
Tablo 5 Kadastro Durum ve Mülkiyet Bilgisi	45
Tablo 6 Türkiye, İzmir İli ve Selçuk İlçesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri	47
Tablo 7 Türkiye, İzmir İli, Selçuk İlçesi Nüfus Yoğunlukları	49
Tablo 8 Türkiye, İzmir İli, Selçuk İlçesi Hane Halkı Büyüklükleri	49
Tablo 9 24.02.2023 Tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Hesap Tablosu.....	65
Tablo 10 EK-2 Tablosu Standartları ve Öneri Büyüklükler	71
Tablo 11 1/1000 Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	90

1.GİRİŞ

Barınma, insan yaşamının en temel ihtiyaçlarından biri olmasına karşın, nüfus artışı, göç hareketleri, ekonomik zorluklar ve doğal afetler gibi birçok faktör, bu ihtiyacın karşılanmasını giderek zorlaştırmaktadır. UN-Habitat verilerine göre, 2030 yılına kadar dünya nüfusunun %40'ını oluşturan yaklaşık 3 milyar insanın erişilebilir konut ihtiyacı olacağı tahmin edilmektedir.

Türkiye’de ise bu küresel sorunun etkileri, özellikle son yıllarda belirgin bir şekilde artmıştır. Covid-19 pandemisi, ekonomik kırılmalar, göç dalgaları ve Kahramanmaraş merkezli büyük depremler, barınma ihtiyacını daha da derinleştirmiştir. Kira fiyatlarındaki dalgalanmalar ve düşük gelirli kesimlerin konuta erişimindeki zorluklar, barınma ihtiyacına yönelik çalışmaları toplumsal bir ihtiyaç haline getirmiştir. Tüm bu gelişmeler, uygun fiyatlı ve güvenilir konut ihtiyacını karşılamak adına yeni ve sürdürülebilir projelerin geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır

İzmir Selçuk Zafer Mahallesi’nin kuzeyinde bulunan 73 hektarlık alanda, bölgesel gelişim eğilimleri ve alanın geçmişten günümüze gelişim özellikleri dikkate alınarak, planlı yapılaşmayı sağlamak amacıyla mevcut imar planının yeniden değerlendirilmesi hedeflenmiştir. Bu süreçte, plan kararlarının daha anlaşılır ve şeffaf hale getirilmesi, koruma-kullanım dengesi, fonksiyon alanları ve kente entegrasyonun bütüncül bir yaklaşımla ele alınması amaçlanarak sürdürülebilir ve çevreci imar planlarının hazırlanması öngörülmüştür.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyeti ve tasarrufunda bulunan İzmir ili, Selçuk ilçesi, Zafer Mahallesi’nde muhtelif taşınmazları kapsayan yaklaşık 73 hektarlık alana ilişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında; 1.No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanan “*İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği*” ’sınırlarında “*Kentsel Gelişme Alanı*” hâkim fonksiyonunda kalan alanda hazırlanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 22.01.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından re’sen onaylanmış ve 12.02.2020 - 13.03.2020 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır. Konu İmar Planlarının iptali istemiyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na karşı açılan davaya ilişkin olarak İzmir 6. İdare Mahkemesinin 15/11/2024 Tarihli 20219/913 Esas, 2024/1553 Karar Sayılı Mahkeme Kararında; “*1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yönünden davanın reddine, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yönünden planların iptaline*” karar verilmiştir.

İzmir 6. İdare Mahkemesinin Kararında İptal Gerekçeleri:

İzmir 6. İdare Mahkemesinin 15/11/2024 Tarihli 20219/913 Esas, 2024/1553 Karar Sayılı Mahkeme Kararında;

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda derenin temizlik, bakım ve servisi için DSI ve IZSU görüşlerinde belirtilen en az 5 metre genişliğinde “yol” plan kararı öngörülmemiş olması,
2. Ölçek özellikleri detay düzeyi gereği dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kararlarının üretilmesinde alan bütününe ilişkin olarak İzmir İl Tarım, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşünün alınmamış olması ve planlama alanının bir bölümü için verilen görüşün alanın fiziksel görünüşü dikkate alınarak diğer bölümü için de geçerli sayılarak plan kararı üretilmiş olması,
3. Uyuşmazlık konusu alanın İzmir-Selçuk Karayolu'nun (D-550) hemen komşuluğunda olması ve 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında bu yoldan planlama alanına bağlantı sağlanmış olması nedeni ile planın hazırlanma aşamasında ilgili kurumdan kurum görüşü alınmamış olması hususları yönünden planların kademeli birlikteliği ilkesine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve imar mevzuatına uygun olmadığı,
4. Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” plan kararı öngörülen alanda parantez içerisinde bu alanın hangi kullanıma ait olduğunun belirlenmemiş olduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ait Plan Notlarının B.3.6. sayılı plan notunda yer alan açıklamanın da çok geniş olduğu ve bu hükmü karşılamadığı; ayrıca, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” plan kararı için yapılaşma koşullarının belirlenmemiş olmasının da uygulama imar planının imar mevzuatındaki tanımına aykırı olduğu sonucuna varıldığından,

Bahsi geçen alanda bulunan, 3194 sayılı İmar Kanunu'na, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve planların kademeli birlikteliği ilkesine bağlı olarak tüm üst planlarla uyumlu, kurum görüşlerinde belirtilen hususlar esas alınarak hazırlanmış olan mevcut plan “İzmir 6. İdare Mahkemesinin 15/11/2024 Tarihli 20219/913 Esas 2024/1553 Karar Sayılı Mahkeme Kararı” ile iptal edilmiştir.

Verilen karar ile birlikte halihazırda devam eden inşaat çalışmasının sekteye uğraması, planlama alanını atıl durumda kalmasına ve dar gelirli ailelerin kullanımı için üretilen sosyal konut projesinin yarıda kalmasıyla ciddi bir kamusal zarara neden olmuştur. İptal edilen planın iptal gerekçeleri göz önünde bulundurularak alanda yeni bir planlama çalışması gereği ortaya çıkmıştır.

- Planlama Bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesinin gözetildiği,
- Yaşanabilir bir çevrenin oluşumuna ve yaşam kalitesi yüksek, gerekli standartlara sahip bir yapıda olmasına imkân sağlayacak kararların üretildiği,
- Mevcut gelişme potansiyellerinin ve gelecek dönemdeki kimlik ve işlevinin belirlenerek bunun planlama alanına yansıtıldığı,
- Sürdürülebilir ve insan odaklı bir ulaşım sisteminin hâkim olduğu,
- Toplu taşıma sistemlerine ve bulunduğu çevreye entegre olan,
- Yapı ve açık alan ilişkisinin insan ölçeğinde düzenlendiği,
- Yeterli donatı ve hizmet alanlarına sahip, teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış,
- Alanın doğal yapısına uygun, gelişme olanakları ve iç dinamikler doğrultusunda, yerleşme düzeni ve kademelenmesinin oluşturulduğu,
- Nitelikli ve sağlıklı yaşam alanı oluşturmak,

Planlama çalışmalarımızın ana ilke kararlarıdır.

1.2. PLANLAMA GEREKÇELERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyeti ve tasarrufunda bulunan İzmir ili, Selçuk ilçesi, Zafer Mahallesi'nde muhtelif taşınmazları kapsayan yaklaşık 73 hektarlık alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 22.01.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından re'sen onaylanan ve 12.02.2020 - 13.03.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılan imar planları ile ilgili İzmir 6. İdare Mahkemesinin 15/11/2024 Tarihli 20219/913 Esas, 2024/1553 Karar Sayılı Mahkeme Kararında.

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda derenin temizlik, bakım ve servisi için DSI ve IZSU görüşlerinde belirtilen en az 5 m. genişliğinde "yol" plan kararı öngörülmemiş olması,
2. Ölçek özellikleri detay düzeyi gereği dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kararlarının üretilmesinde alan bütününe ilişkin olarak İzmir İl Tarım, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşünün alınmamış olması ve planlama alanının bir bölümü için verilen görüşün alanın fiziksel görünüşü dikkate alınarak diğer bölümü için de geçerli sayılarak plan kararı üretilmiş olması,
3. Uyuşmazlık konusu alanın İzmir-Selçuk Karayolu'nun (D550) hemen komşuluğunda olması ve 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında bu yoldan planlama alanına bağlantı sağlanmış olması nedeni ile planın hazırlanma aşamasında ilgili kurumdan kurum görüşü alınmamış olması hususları yönünden planların kademeli birlikteliği ilkesine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve imar mevzuatına uygun olmadığı,

4. Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” plan kararı öngörülen alanda parantez içerisinde bu alanın hangi kullanıma ait olduğunun belirlenmemiş olduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na ait Plan Notlarının B.3.6. sayılı plan notunda yer alan açıklamanın da çok geniş olduğu ve bu hükmü karşılamadığı; ayrıca, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” plan kararı için yapılaşma koşullarının belirlenmemiş olmasının da uygulama imar planının imar mevzuatındaki tanımına aykırı olduğu sonucuna varıldığından

dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının belirtilen açılardan şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve imar mevzuatına ve hukuka aykırı olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır, denilmektedir.

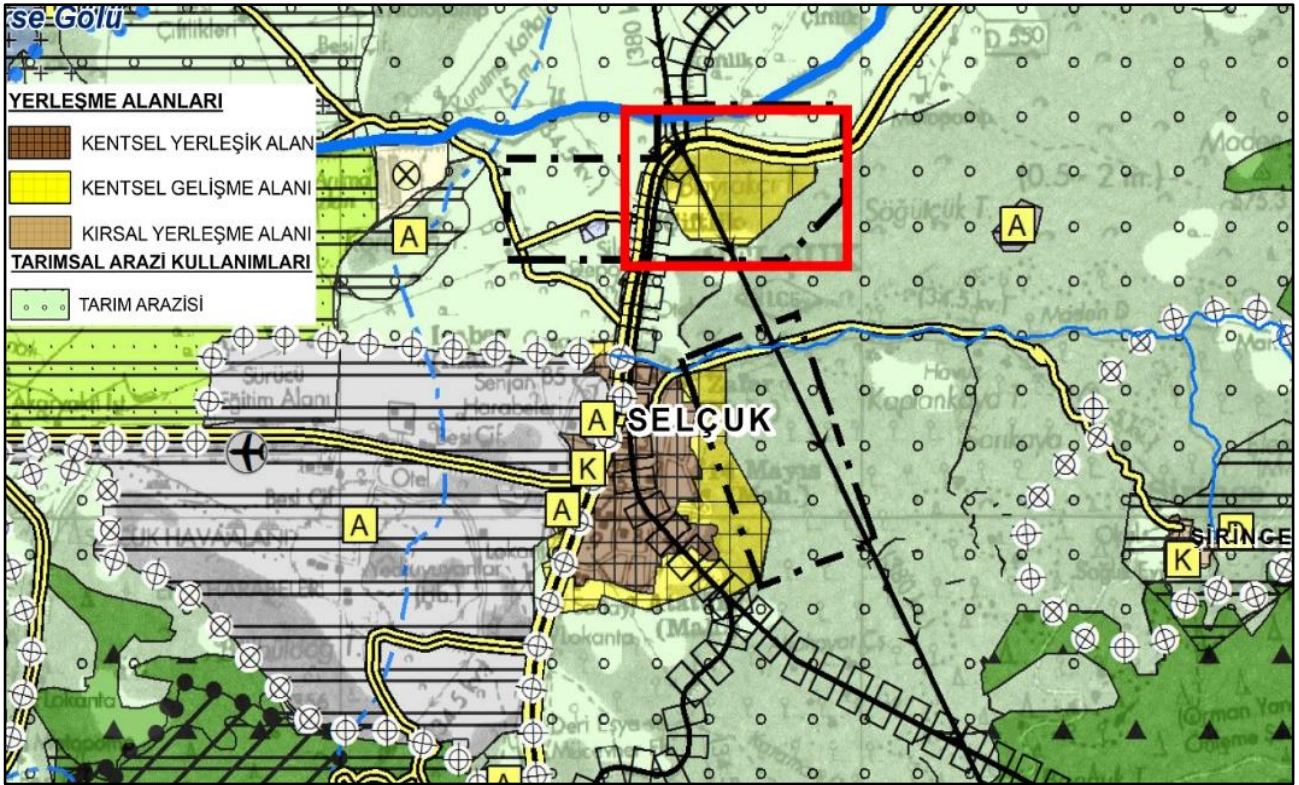
Mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilen imar planlarının planlama süreci ve plan kararları yeniden ele alınarak kanun, yönetmelikler ve kurum görüşleri kapsamında yeniden değerlendirilecektir.

1.3. PLANLAMA SÜRECİ

Planlama alanı, İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi’nin kuzeyinde yer almaktadır. Alanla ilgili yürürlükte olan üst ölçekli planlar;

1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı;

Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında; 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanan “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” sınırlarında “Kentsel Gelişme Alanı” hâkim fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 2 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama alanına ilişkin belirlenmiş olan fonksiyonla ilgili;

4.8. Kentsel Gelişme Alanları: *bu planın hedef yılına ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejilerine göre bu planla kentsel yerleşime uygun bulunan kentsel kullanımların geliştirileceği alanlardır.*

Genel hükümleri

7.1. Bu çevre düzeni planı, plan açıklama raporu ve plan hükümleriyle bir bütündür. Alt ölçekli planlar yapılırken bu belgelerin bütünü göz önünde bulundurulacaktır.

7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel gelişme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.

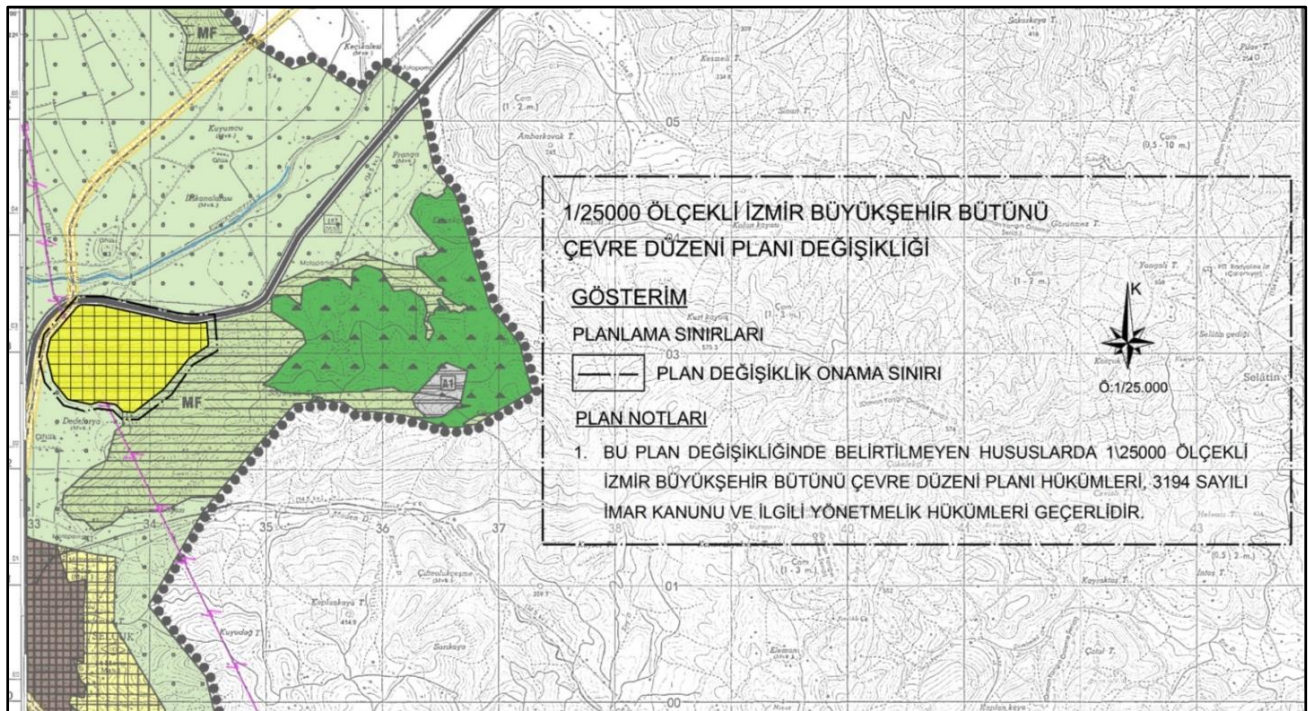
7.17. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve plan ölçeğinin gerektirdiği detayda mevzuata uygun jeolojik etütlerinin yapılması zorunludur.

7.25. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve bu planla belirlenen kentsel gelişme alanlarının nazım imar planları, bu planın ilkeleri ve nüfus kabullerine göre, bütüncül olarak yapılacak olup uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir. Denilmektedir. Kentsel yerleşim alanlarına ilişkin;

Hükümleri yer almaktadır.

2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Nazım İmar Planı)

Planlama alanına ilişkin 10.10.2018 onama tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği kararları çerçevesinde tanımlanan “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonuna uygun olarak 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kararları yeniden ele alınmış ve alanda “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin olarak 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmıştır.



Şekil 3 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3. 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı

3194 sayılı İmar Kanunun Madde 5 –Tanımlar başlığı altında Plan kademelerinin tanımları;

Nazım İmar Planı; (Değişik:29/11/2018-7153/10 md.) varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini,

yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Planların kademeli birlikteliği ilkesi doğrultusunda, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğinde tanımlanan “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonuna uygun olarak 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının hazırlanmasının kentsel alanların planlı gelişmesi, üst ölçekli plan kararlarının alt ölçek planlara yansıtılması planlama sürecinin ve hiyerarşisinin gereğidir. Üst ölçek planların ilkesel kararları doğrultusunda 3194 sayılı imar kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, ilgili kanun-yönetmelikler ve kurum görüşleri kapsamında yapılan imar planları hazırlanmış ve 22.01.2021 tarihinde onaylanmıştır. Bu kapsamda onaylanan İmar Planlarında planlama alanı;

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; *plan onama sınırı içerisinde: “Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)”, “Ticaret Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Eğitim Alanı”, “Sağlık Alanı”, “İbadet Alanı”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Rekreasyon Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Demiryolu” ve “Yol” arazi kullanım kararları öngörülmüştür. Planda ayrıca “Enerji Nakil Hattı (ve Koruma Bandı)”, “Sit Sınırları”, “Tarihi Aristion Su Yolu (ve Koruma Kuşağı ve Koruma Bandı)” ve Su Yüzeyi (Dere) (ve Koruma Bandı)” fonksiyonları belirlenmiş, alanda koruma- kullanma dengesi dikkate alınarak nüfusun ihtiyacı olan, Ek-2 Tablosunda belirtilen standartlara uygun donatı alanları oluşturulmuş, nitelikli konut alanları ve ticaret alanları, bütüncül ulaşım altyapısı oluşturulmuştur.*

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; *plan onama sınırı içerisinde: “Gelişme Konut Alanı (E=1,20, 5 kat; E=0,80, 4 kat; E=0,60, 3 kat)”, “Ticaret Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Anaokulu Alanı”, “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Lise Alanı”, “Hastane”, “Aile Sağlığı Merkezi”, “Cami”, “Mescit”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Rekreasyon Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Demiryolu”, “Yol (18 m., 16 m., 12 m. genişliklerde)” ve “Yaya Yolu (10 m., 7m. genişliklerde)” arazi kullanım kararları öngörülmüştür. Planda ayrıca “Enerji Nakil Hattı (ve Koruma Kuşağı)”, “Sit Sınırları”, “Tarihi Aristion Su Yolu (ve Koruma Kuşağı ve Koruma Bandı)”, Su Yüzeyi (Dere) (ve Koruma Bandı)” ve “Mania Hattı*

Sınırı” plan kararları bulunmaktadır. Alanda koruma- kullanma dengesi dikkate alınarak nüfusun ihtiyacı olan, Ek-2 Tablosunda belirtilen standartlara uygun donatı alanları oluşturulmuş, nitelikli konut alanları ve ticaret alanları, bütüncül ulaşım altyapısı oluşturulmuştur.

▪ Plan Açıklama Raporu’nda alanda yaşaması öngörülen nüfus 4827 kişi olarak belirtilmiştir. Plan kararları bir bütün olarak değerlendirdiğinde, planda öngörülen donatı alanlarının alanda yaşayan nüfus için yeterli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosu doğrultusunda hazırlanmıştır. Planlama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan ve erişilebilirlik mesafeleri dahilinde alana ve yakın çevresine hizmet edecek donatı alanları kararları sosyal, fiziksel, doğal yapı ve ekonomik yapı analizler doğrultusunda verilmiştir.



Şekil 4 Planlama Alanı Fonksiyon Alanı Büyüklükleri

Tablo 1 Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Donatı Standartları ve Plan Önerileri

NÜFUS: 4827 Kişi						
DONATI ALANLARI		STANDART		ÖNERİ		FARK
		Alan (m ² /kişi)	Alan (m ²)	Alan (m ² /kişi)	Alan (m ²)	Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI	ANAOKULU	0.5	2,413.74	0.8	3,974.50	1,560.77
	İLKOKUL	2	9,654.94	2.4	11,502.39	1,847.45
	ORTAOKUL	2	9,654.94	2.3	10,942.96	1,288.02
	LİSE	2	9,654.94	2.5	11,897.29	2,242.35
SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1.5	7,241.21	4	1,893.33	10,610.68
	SAĞLIK TESİSİ				15,958.56	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	SOSYAL TESİS ALANI	0.75	3,620.60	1.9	5,157.22	5,431.98
	KÜLTÜREL TESİS ALANI				3,895.36	
İBADET ALANLARI	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.5	2,413.74	1.9	1,363.59	6,989.97
	ORTA İBADET YERİ				8,040.12	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10	48,274.72	51	215,630.22	195,571.85
	REKREASYON ALANI				28,216.35	
TEKNİK ALTYAPI		1	4,827.47	1.8	8,820.72	3,993.24

1. İmar Uygulaması

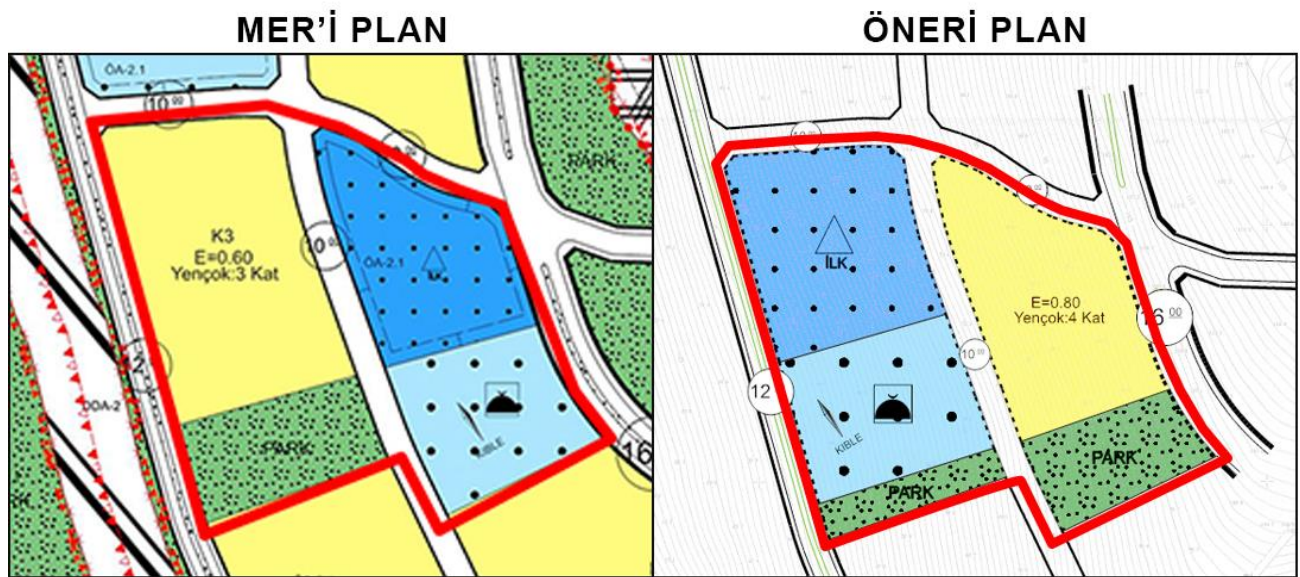
Onaylanan konu planlar doğrultusunda planlama alanında 22.01.2020 tarih, UİP- 40537 plan numarası ile İmar Uygulaması yapılmıştır.



Şekil 5 İmar Uygulaması Sonrası Kadastral Durum

2. İmar Planı Değişikliği

Konu planlama alanının bir kısmında 24.02.2023 tarih ve UİP-351004597 plan numarası ile plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 6 24.02.2023 tarihli İmar Planı Değişikliği

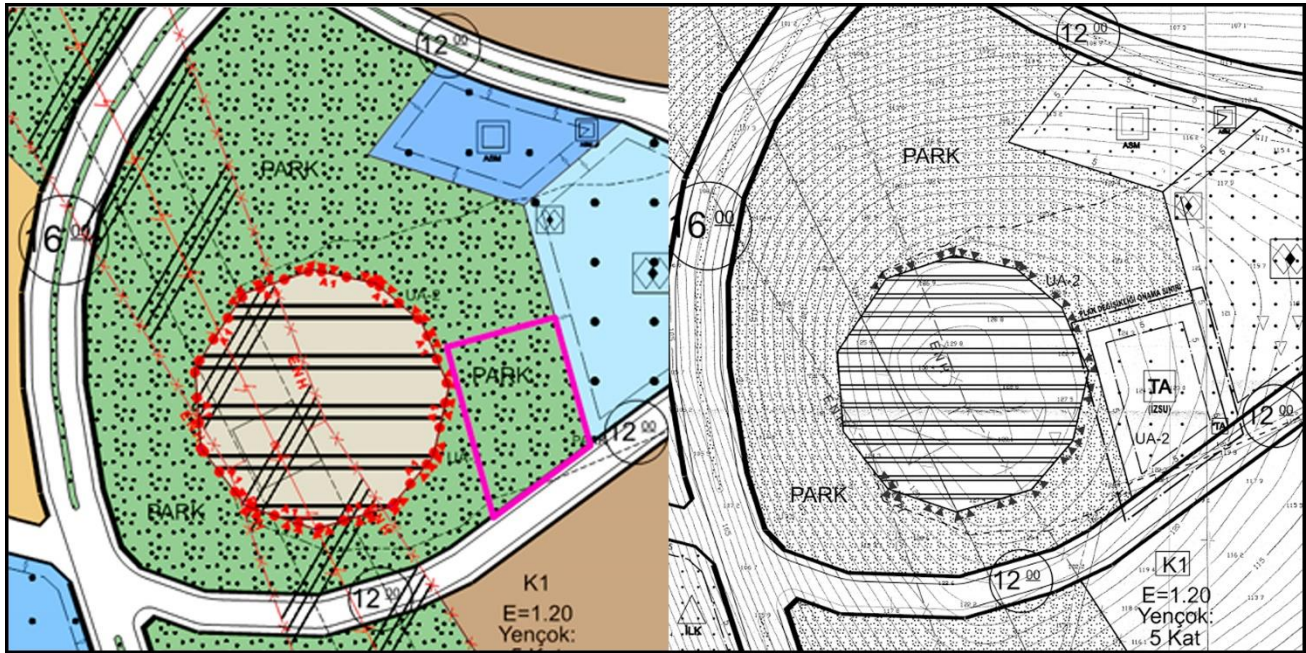
Tablo 2 24.02.2023 tarihli İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)	
Konut Alanı	7,589.06	35.5%	5,690.86	26.6%	-1,898.20
İlkokul Alanı	4,461.32	20.8%	5,217.47	24.4%	756.15
Cami Alanı	3,496.80	16.3%	4,022.17	18.8%	525.37
Park Alanı	2,645.00	12.4%	3,261.68	15.2%	616.68
Yol Alanı	3,209.26	15.0%	3,209.26	15.0%	0.00
TOPLAM	21,401.44	100.0%	21,401.44	100.0%	

Konu planlama alanının bir kısmında 20.12.2023 tarih ve UİP-351039399 plan numarası ile plan değişikliği yapılmıştır. Plan değişikli meri planda “Park Alanı” olan alanın bir kısmının “Teknik Altyapı” olmasını kapsamaktadır.

MERİ PLAN

ÖNERİ PLAN



Şekil 7 20.12.2023 tarihli İmar Planı Değişikliği

3. İnşaat faaliyet



Şekil 8 Google Earth Uydu Görüntüsü

İnşaat faaliyetlerine başlanmış ve halihazırda inşaat uygulamalarına başlanan alanda yapı seviyeleri;

- İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi 1.Etap 555 Adet Konut, 5 Adet Ticaret Merkezi, 1 Adet İlkokul, 1 Adet Cami İnşaatları İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi (inşaat tamamlanma aşaması %87)
- İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi 2.Etap 620 Adet Konut, 5 Adet Ticaret Merkezi, 1 Adet Anaokulu, 1 Adet Mescit İnşaatları İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi (inşaat tamamlanma aşaması %84)
- İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi 3.Etap 209 Adet Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi (inşaat tamamlanma aşaması %54)

Aşamalarına getirilmiş, **düşük gelirli bireylere erişilebilir konut sağlanması amacı ile ciddi bir kamu yatırımı gerçekleştirilmektedir.**

MAHKEME KARARLARI ve PLAN GEREKÇELERİ

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda derenin temizlik, bakım ve servisi için DSI ve IZSU görüşlerinde belirtilen en az 5 m. genişliğinde "yol" plan kararı öngörülmemiş olması,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği MADDE 21 –(1) (9) (Değişik:RG-7/6/2024-32569) İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, deprem, kütle hareketi (heyelan, çığ, kaya düşmesi, obruk ve benzeri) gibi afet tehlikesi altındaki alanlar, endüstriyel kaza veya kitlesel yangın riski taşıyan alanlar, aktif fay zonları için belirlenen fay sakinim zonları/tampon bölgeler ve benzeri alanlara

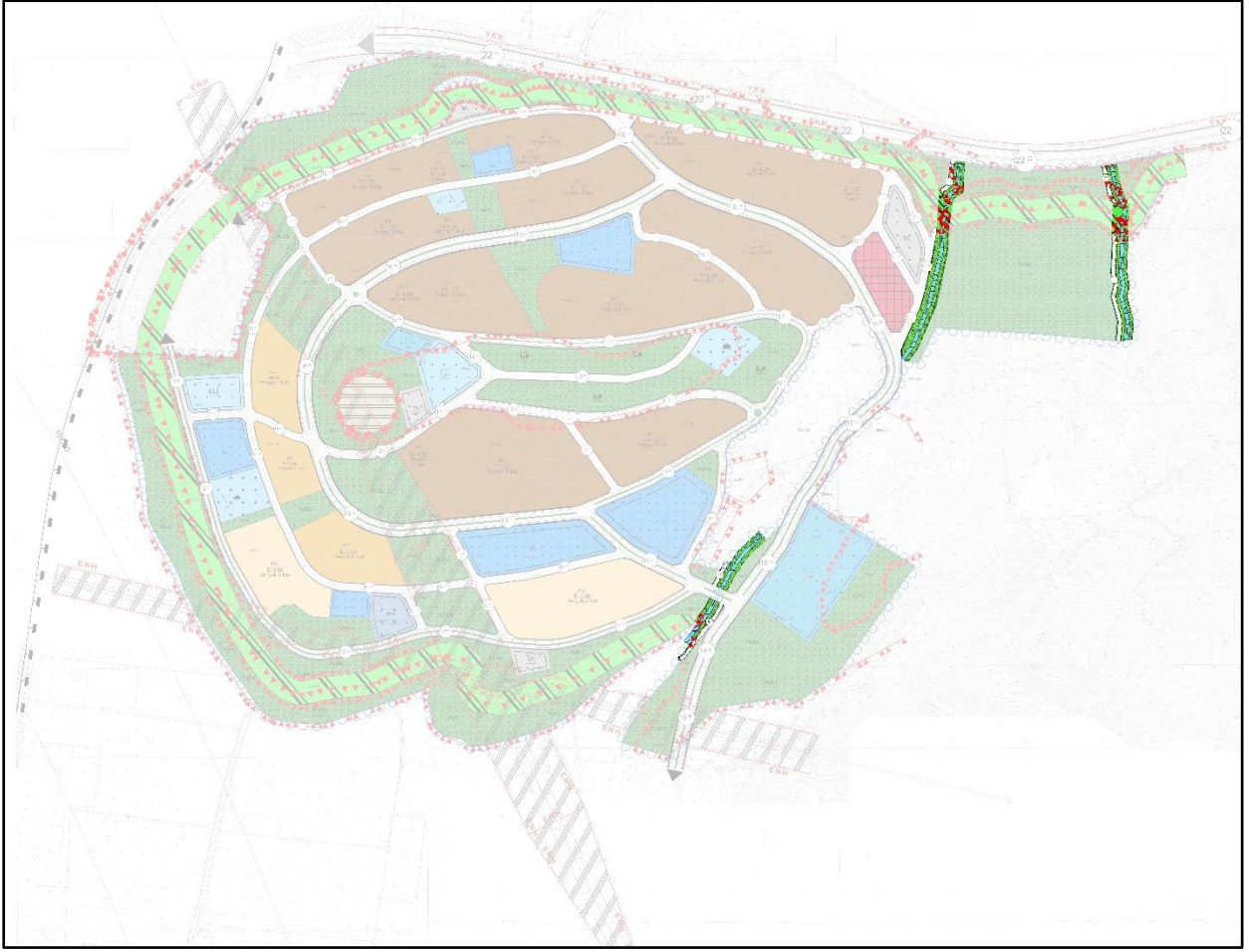
ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri ile bunlar için alınması gereken önlemler imar planı kararlarına, plan notlarına, plan açıklama raporlarına yansıtılır.

İlgili yönetmelik maddesi ve kurum görüşü doğrultusunda İmar Planının Plan Notları Genel Hükümler başlığı altında;

A.12. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN DERE YATAKLARI İLE İLGİLİ DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.09.2017 TARİH VE 645231 SAYILI, 26.02.2018 TARİH VE 145345 SAYILI, 12.10.2018 TARİH VE 701313 SAYILI GÖRÜŞÜ İLE İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.03.2018 TARİH VE 20681 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

Denilerek bu alanlarda DSİ 2. Bölge kurum görüşüne uyulacağı hususu belirtilmiştir. Bununla birlikte anılan dere akslarının tamamı "Park Alanı" fonksiyonunda planlanan alanlarda bulunması ve Park Alanı içerisindeki dere alanlarının doğrudan ulaşım aksları ile bağlantısının bulunmaması sebebi ile imar planının ulaşım sistemine uygun olmadığı için dere akslarına paralel imar yolları oluşturulmamıştır. Ancak söz konusu dere akslarının Park Alanları içerisinde bulunması ve bu alanların kamu kullanımındaki alanlar olması sebebi ile Park Alanlarına ilişkin yapılacak uygulama projelerinde dere akslarına paralel olarak yol alanlarının projelendirilerek uygulama yapılacağı öngörülmüştür.

Ancak dere bakım yollarının DSİ 2. Bölge kurum görüşü doğrultusunda netleştirilmesi amacıyla kısmen dere kenarında bulunan fiili ulaşım yolları dikkate alınarak görüş doğrultusunda yollar imar planına işlenmiştir.



Şekil 9 Dere Alanları

2. Ölçek özellikleri detay düzeyi gereği dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kararlarının üretilmesinde alan bütününe ilişkin olarak İzmir İl Tarım, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşünün alınmamış olması ve planlama alanının bir bölümü için verilen görüşün alanın fiziksel görünüşü dikkate alınarak diğer bölümü için de geçerli sayılarak plan kararı üretilmiş olması,

Planlama alanının bir kısmına ilişkin 24.08.2017 tarih ve 25775 sayılı yazımız ve bir kısmına ilişkin ise 31.01.2018 tarih ve E.14809 sayılı yazımız ile kurum görüşleri talep edilmiştir. Ancak İzmir İl, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından 31.01.2018 tarih ve E.14809 sayılı yazımıza istinaden 20.02.2018 tarih ve E.532347 sayılı kurum görüşü iletilmiştir. Ancak 24.08.2017 tarih ve 25775 sayılı kurum görüşü talepli yazımıza cevap verilmemiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin, Dördüncü Bölüm, Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Araştırma ve Analiz Başlığı, Madde 8 – 2. Bendinde, “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü

geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” denilmektedir.

Ardından 09.09.2025 tarih, 20964639 sayılı başvuru ile Tarım dışı kullanım talebinde bulunulmuş ve Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü’nün 26.09.2025 tarih 21128443 sayılı yazısı ile **“Tarım Dışı Kullanım İzni” alınmış** ve planlama çalışmaları bu doğrultuda yapılmıştır.

Ayrıca; 09.12.2017 tarih, 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması Ve Planlanmasına Dair Yönetmelik” Madde 3;

t) Tarım dışı alanlar: Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanlar, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanlar, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri,

v) Tarımsal arazi kullanım bütünlüğü: Tarım arazisinin tarım dışı amaçlı kullanım taleplerinde imarlı alana, karayoluna, köy/mahalle ulaşım yollarına veya tarım dışı alana sınırdaş olmayan, çevresinde bulunan arazilerin tamamı tarımsal üretimde kullanılan arazileri,

“Tarım dışı alanlar” ve “Tarımsal Arazi Kullanım Bütünlüğü” tanımları yapılmıştır.

İzmir Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 67970180-230.99-E.532437 sayı ile düzenlenen görüş yazısında; *“Yapılan incelemede; Söz konusu toplam 556.082,67 m2 yüzölçümlü 461 ada 93 ve 94 parsel ile 460 ada 2 parsel nolu taşınmazların tapuda “taşlık” vasfında kayıtlı ve Hazineye ait yerlerden olduğu tespit edilmiştir. Planlama yapılmak istenen alanda Kurumumuza ait herhangi bir proje bulunmamaktadır. Söz konusu 461 ada 93 ve 94 parsel ile 460 ada 2 parsel nolu taşınmazlarda planlama yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmayıp, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması aşamasında Kurumumuz mevzuatları açısından Müdürlüğümüzden görüş alınması hususunu”* denilerek arazi niteliğinin *“taşlık”* olduğu tapu kayıtlarına da işlendiği, bu anlamda tarım dışı kullanım niteliği tanımlarına uygun olduğu görülmektedir.

Arazinin yerinde ve geçmişten günümüze hava fotoğraflarında niteliği ve topografik yapısı incelendiğinde arazinin hem tapu kayıtlarında *“taşlık”* niteliğinde olması hem de eğimli ekilemeyen alan olduğu, alanın büyük bir kısmının tarım dışı kullanım iznine yönelik kurum görüşü doğrultusunda *“Tarımsal Alan Bütünlüğü”* şartlarını sağlamadığı, *“Tarım Dışı Kullanım”* vasıflarına haiz olduğu değerlendirilmektedir.



Şekil 10 Planlama Alanı Arazi Yapısı

3. *Uyumsuzluk konusu alanın İzmir-Selçuk Karayolu'nun (D550) hemen komşuluğunda olması ve 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında bu yoldan planlama alanına bağlantı sağlanmış olması nedeni ile planın hazırlanma aşamasında ilgili kurumdan kurum görüşü alınmamış olması hususları yönünden planların kademeli birlikteliği ilkesine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve imar mevzuatına uygun olmadığı;*

İmar planında planlanan Kavşak Noktasına ilişkin imar planı plan notlarında uygulama aşamasında ilgili kamu kurumu tarafından onaylanacak uygulama projesi doğrultusunda uygulama yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda kavşak noktasına ilişkin uygulama projeleri hazırlanarak, ilgili kurumlarca onaylandıktan sonra uygulama yapılabileceği belirtilmiştir.

KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK
Madde 3 – “35 - Kavşak Başlangıcı: Kavşak kollarından kavşağa yaklaşırken bulunulan kesimde geometrik değişikliğin başladığı kesittir. Bu kesitin tespiti yolun yapım ve bakımı ile görevli Kuruluşa aittir.” Denilmektedir.

Konu imar Planı plan notları;

A.8. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK V.B. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3.7.5. KAVŞAK NOKTASI

İMAR PLANINDA “K” SEMBOLÜ İLE BELİRTİLEN KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP; UYGULAMAYA YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÇÖZÜMLERİ VE HER TÜRLÜ UYGULAMA, HAZIRLANACAK AYRINTILI ULAŞIM VE TRAFİK ETÜTLERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

İLGİLİ İDARE TARAFINDAN YAPILACAK MÜHENDİSLİK ÇÖZÜMLERİNDE GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ DE ÖN PLANDA TUTULARAK, YOL EN KESİTLERİ KAVŞAK KOLU AYRILMA–KATILMA ŞERİTLERİ DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

Denilerek Kavşak projesinin hem “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” doğrultusunda yapılacağı ve ilgili kurumun proje onayı doğrultusunda uygulanacağı belirtilmiştir.

4. Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” plan kararı öngörülen alanda parantez içerisinde bu alanın hangi kullanıma ait olduğunun belirlenmemiş olduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na ait Plan Notlarının B.3.6. sayılı plan notunda yer alan açıklamanın da çok geniş olduğu ve bu hükmü karşılamadığı; ayrıca, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” plan kararı için yapılaşma koşullarının belirlenmemiş olmasının da uygulama imar planının imar mevzuatındaki tanımına aykırı olduğu sonucuna varıldığı hususu;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 5. Maddesinin a bendinde “Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta

birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.” denilmekte olup, söz konusu alanda hazırlanacak mimari avan proje kapsamında uygulamanın yapılabileceği düşünülmektedir.

Bu Kapsamda hazırlanan İmar Planı Kararlarında alana ve kent bütününe yönelik **“Belediye Hizmet Alanı (BHA)”** alanına **“Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı”** fonksiyonu belirtilmiştir.

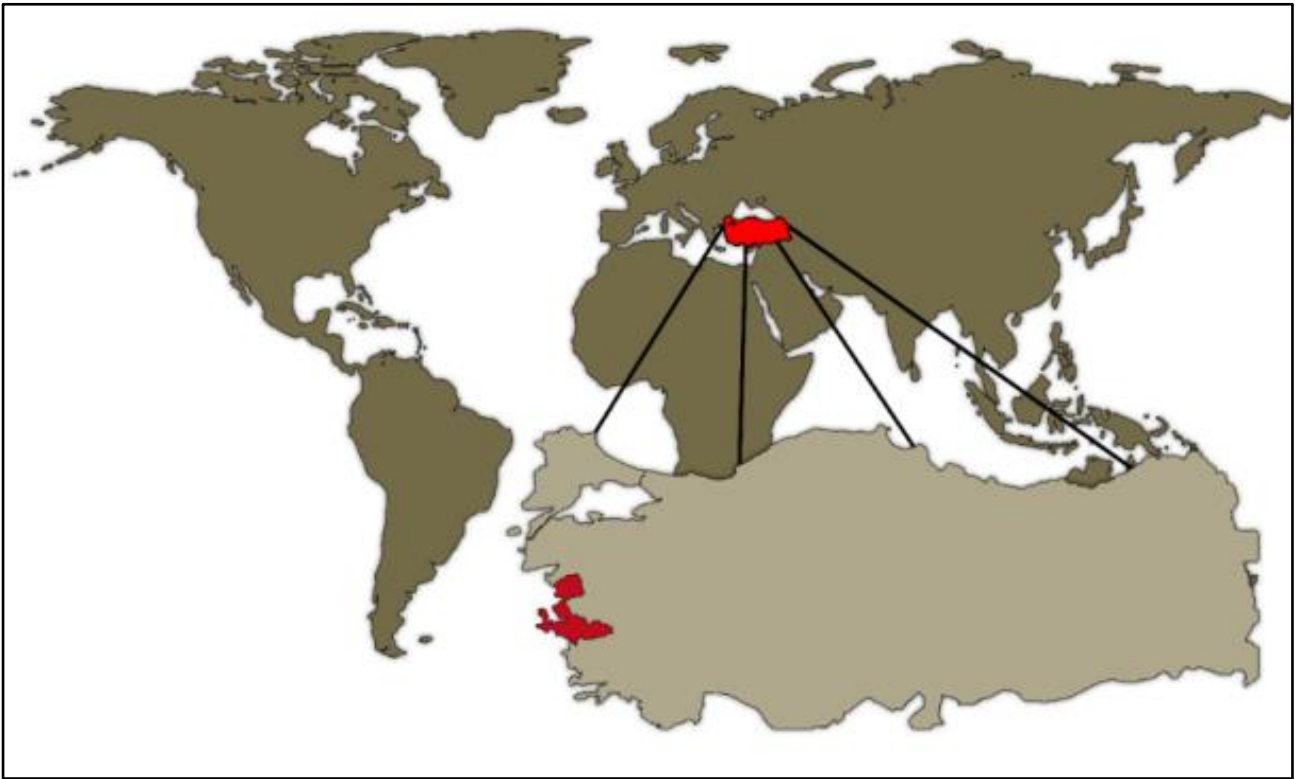
Yukarda açıklanan konular çerçevesinde, detaylı bir şekilde açıklandığı üzere, söz konusu planlama çalışması ile insan, toplum ve çevre ilişkilerindeki kişi ve aile mutluluğu ile toplum yaşamını yakından etkileyen fiziksel çevreyi, sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma ve kullanma dengesini en akılcı biçimde sağlamayı amaçlanmış, bu doğrultuda toplumun konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak belli bir inşaat aşamasına getirilmiştir. Dolayısı ile bir kamusal bir yatırım olan toplu konut alanının plansız ve atıl kalması devam eden ve bitme noktasına gelmiş bir kamu yatırımının zarara uğramasına neden olmaktadır.

Konu İmar Planı; **düşük gelirli bireylere erişilebilir konut sağlanması amacı ile** şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve imar mevzuatı doğrultusunda üst ölçekli planlarla uyumlu **olarak hazırlanmıştır.**

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

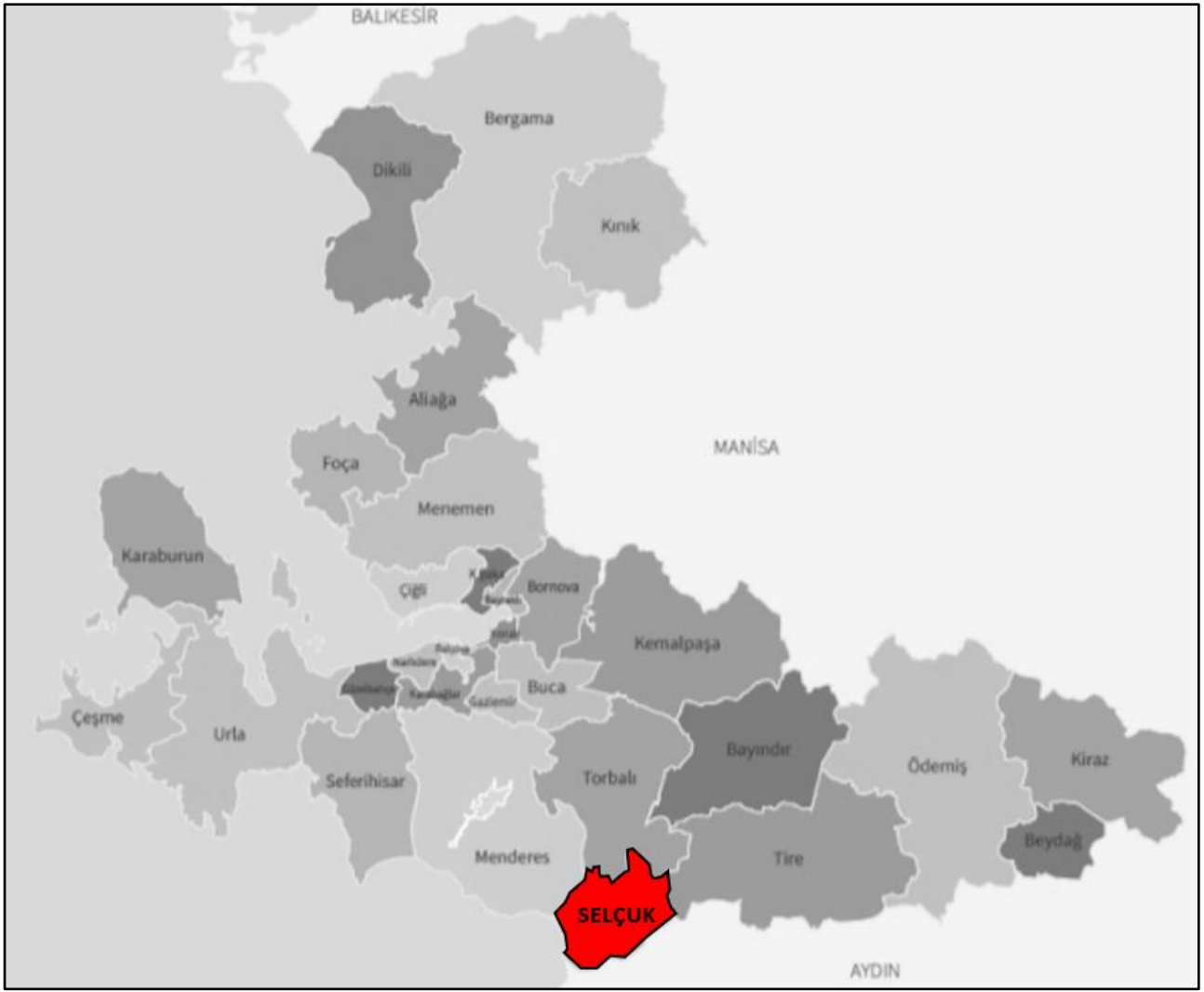
2.1 Planlama Alanının Ülke, Bölge İçindeki Yeri ve Konumu

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında, Ege Denizinin doğusunda ve adını aldığı körfezin çevresinde, 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında bulunmaktadır. Kuzey’de Balıkesir, Doğuda Manisa, Güney’de Aydın illeri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile oluşan 50km. Yarıçaplı alan, Büyükşehir Belediyesi sınırlarını tanımlamaktadır. İzmir ili 12.012 km²’lik yüzölçümüne sahiptir. 2023 ADKS 'ne göre İzmir İlinin nüfusu **4.493.242** kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde onbirinci sırada, yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.



Şekil 11 İzmir'in Dünya ve Türkiye İçindeki Yeri

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliğa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun, Bayraklı, Karabağlar, Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir.



Şekil 12 İzmir'in İlçeleri

Selçuk İlçesi konum itibarıyla; kuzeyden Torbalı, doğudan Tire, batıdan Menderes ilçeleri ile güneyden Aydın ili ile çevrilidir. Selçuk ilçesi, İzmir ilinin güneyinde bulunmaktadır.

2.2 Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevre İlişkileri

Planlama alanı, İzmir ilinin güney kesiminde, Selçuk İlçe Belediye sınırları içinde kalmaktadır. Selçuk İlçesi, 295 km²'lik alana kurulmuştur. Merkez dahil, 2 belediye ve 8 köyden oluşmaktadır. İlçenin kuzeyinde Torbalı İlçesi, kuzeybatısında Menderes ilçesi, kuzeydoğusunda Tire ilçesi, doğusunda Aydın ilinin Germencik ilçesi ve güneyinde Aydın ilinin Kuşadası ilçesi bulunmaktadır. Selçuk ilçesinin batı yönünde Ege Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır. Selçuklu ilçesi 2023 yılı itibarı ile 38.467 kişilik nüfusa sahiptir.



Şekil 13 Selçuk İlçesinin İzmir İçindeki Yeri

Selçuk ilçe merkezinin Efes Sahili'ne uzaklığı 9 km'dir. İklim verilerinde Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü görülmektedir. Ekonomik yapısı olarak turizmin yanı sıra pamuk, zeytin, üzüm, şeftali, nar ve narenciye'nin gelir kaynağı olduğu görülmektedir. Selçuk İlçesi arkeoloji, tarih, din ve kültür açısından dünyanın en önemli merkezlerindendir. İlkçağın yedi harikasından birisi olan Artemis Tapınağı ve Asya'nın en büyük antik kenti olan Efes ile isim yapmışken, Erken Hristiyanlık Dönemi'nde Meryemana, St. John, St. Paul, St. Lucas ve 431 yılı Evrensel Konsili ile Hristiyanlık dininin önemli bir merkezi durumuna gelmiştir. Bu nedenle Papalık burasını Hac Yeri ilan etmiştir. Efes'te henüz kazısı yapılmamış çok sayıda Havra'nın bulunması, buranın Musevi dinine inananlar için de önemli bir yer olduğunu gösterir. Kentte 12. yüzyıl ile birlikte görülen çok sayıdaki Selçuklu ve Erken Osmanlı Türk İslam dini yapıları sanat tarihi açısından önemli kültür varlıklarıdır. Efes'in 18 km'lik yoğun arkeolojik alanı vardır. 130 yıldan beri devam eden yoğun kazı çalışmaları bunun sadece %3-4 bölümünün ortaya çıkarılabilmesini sağlamıştır. Efes buluntularının saklandığı Selçuk-Efes Müzesi sahip olduğu ve sergilediği yalnızca yerel eserlerle Avrupa'nın en önemli ve zengin yerel müzesi durumundadır. Sergilenen eserlerden Efes Artemis heykellerine benzer kült heykelleri içinde en ünlüleridir. İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'ne göre ilçe merkez nüfusu turizm

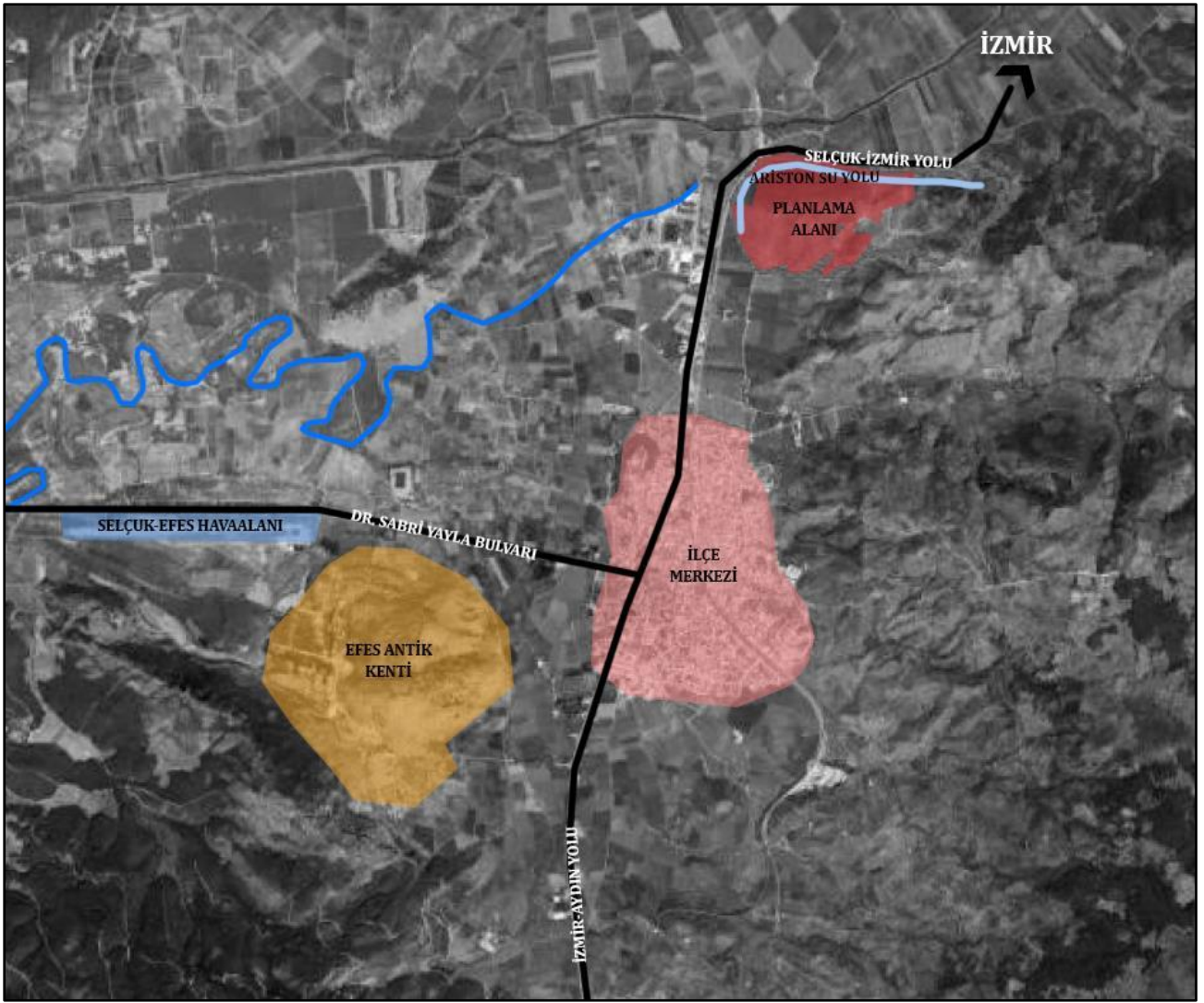
hareketleri ile her yıl yaz sezonunda yaklaşık iki kat artmaktadır. Ayrıca ekonomik sebebe dayalı göç olayları ilçe nüfusunun artışında etkili olmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ KENT MAKROFORMU İÇİNDEKİ YERİ

Planlama alanı Selçuk ilçe merkezinin kuzeyinde, İzmir-Aydın karayolu üzerinde bulunmaktadır. Selçuk ilçe merkezinden geçen İzmir-Aydın karayolu, planlama alanının diğer il ve ilçeler ile bağlantısını sağlamaktadır. İzmir-Aydın karayolundan ayrılan bir kol olan Dr. Sabri Yayla Bulvarı ile Selçuk Efes Havalimanı ve Pamucak sahiline ulaşım sağlanmaktadır. Planlama alanının güneydoğusunda Şirince mahallesi bulunmaktadır. Ayrıca, taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen Ariston Su Yolu, planlama alanının içinden geçmektedir. Planlama alanının güneyinde Efes Antik Kenti, Celsus Kütüphanesi ve Meryem Ana Evi bulunmaktadır. Selçuk ilçe merkezinde ise, sit alanı, konut+ticaret alanı ve konut alanı olarak belirgin bir arazi kullanımı ayrımı olduğu görülmektedir.



Şekil 14 Selçuk İlçesinin Kent Makroformu İçinde Konumu



Şekil 15 Planlama Alanının Kent Makroformu İçinde Konumu

3.1.İDARİ YAPI

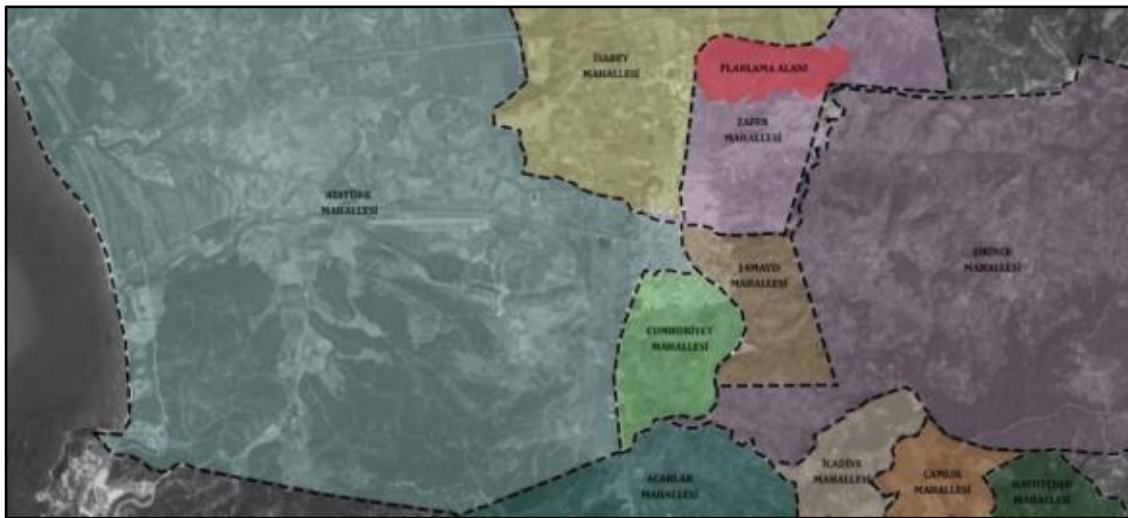
2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu öncesinde 9 ilçe belediyesinden oluşan İzmir Büyükşehir Belediyesi, 5216 sayılı Kanun sonrasında 19 ilçe ve 38 mahalle ile ilk kademe belediyesi sınırlarına dahil olmuştur. 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 Sayılı Kanun ile bu ilk kademe belediyelerinden biri olan Mordoğan, Büyükşehir Belediyesi sınırları dışına çıkarılmış, ayrıca 37 belde belediyesi de kapatılarak bağlı oldukları ilçelerin mahallelerine dönüştürülmüştür. Böylelikle Büyükşehir Belediye sınırları toplam 21 ilçe ve 167 adet köyden oluşmuş iken, 06.11.2012 tarih ve 6360 sayılı yasanın 1. maddesinde yapılan değişiklik ile İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırları il sınırlarına genişletilerek 30 ilçenin tamamı il sınırlarında olacak şekilde yetki alan sınırı belirlenmiştir.



Şekil 16 İzmir İli İdari Sınırları

Planlama alanının bulunduğu Selçuk Belediyesi, idari açıdan İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumundadır. İlçeye bağlı 14 mahalle bulunmaktadır.

Şehir merkezinde bulunan mahalleler; İsabey Mahallesi, Zafer Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi ve 14 Mayıs Mahallesi'dir. Planlama alanının sınırları içinde bulunduğu mahalle ise Zafer Mahallesi'dir.



Şekil 17 Planlama Alanı İdari Sınırları

3.2.ULAŞIM İLİŞKİLERİ

İzmir'in coğrafi konumu ve topografik yapısı tüm ulaşım sistemlerine olanak sağlamaktadır. Uluslararası limana ve havalimanına sahip İzmir'in aynı zamanda bu iki önemli noktadan da geçen ulusal demiryolu ağına bağlı bir raylı sistemi de vardır. Planlama alanının bulunduğu Selçuk ilçesine İzmir'den ulaşım, ilçe merkezinden geçen İzmir-Aydın karayolu ve İzmir-Tepeköy-Selçuk demiryolu ile sağlanmaktadır.

3.2.1. Karayolu Ulaşımı

İzmir ilinin önemli illere karayolu bağlantısı bulunmaktadır. İzmir ilinin önemli illere olan ulaşım bağlantıları gösterilmiştir (Harita 6). İzmir ilinin; Çanakkale ile uzaklığı 326 km, Balıkesir ile uzaklığı 188 km, Afyon ile uzaklığı 325 km ve Aydın ile uzaklığı 183 km'dir.



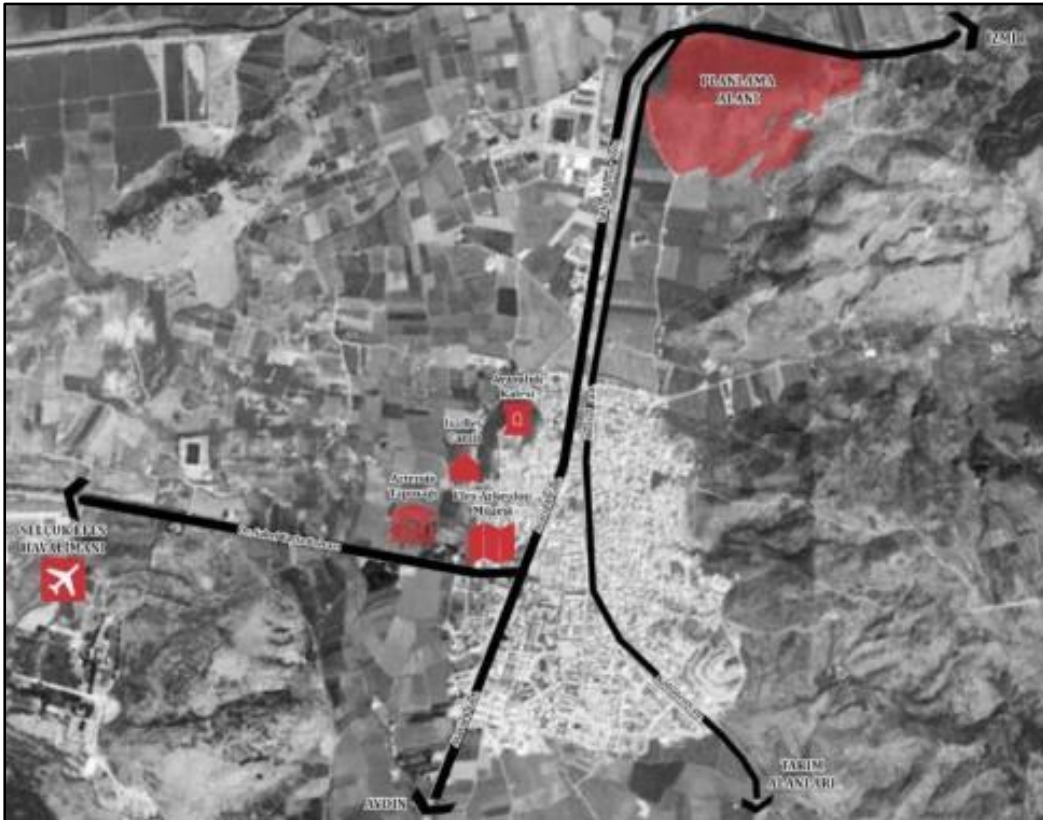
Şekil 18 İzmir İlinin Yakın İllere Bağlantı Yolları

Selçuk ilçesine temel karayolu ulaşımı, İzmir-Aydın Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. İlçe içinden geçen İzmir-Aydın karayolu ile İzmir'e ve Adnan Menderes Havalimanına ulaşım sağlanmaktadır. İlçenin İzmir il merkezine uzaklığı 528 km'dir. İzmir'den ilçeye ulaşım karayolu üzerinden otobüs ve minibüsler ile sağlanmaktadır. Ayrıca, İzmir-Aydın karayolundan ayrılan bir kol ile Efes Havalimanı ve Kuşadası'na ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 19 İzmir-Selçuk Ulaşım Bağlantıları

Selçuk ilçesi, Ege Bölgesinin batısında, İzmir'e 82 km, Aydın'a 58 km uzaklıkta bulunmaktadır. Planlama alanı ise Selçuk ilçesinin kuzeydoğusunda İzmir-Aydın karayolunun sınırında bulunmaktadır. Planlama alanının merkez ile ilişkisini ilçenin içinden geçen İzmir-Aydın karayolu ile Dr. Sabri Yayla bulvarı sağlamaktadır. Ayrıca, Dr. Sabri Yayla bulvarı ile Selçuk Efes Havalimanına ulaşım bulunmaktadır. Selçuk ilçe merkezinden planlama alanına, transit yol niteliğinde olan İzmir-Aydın karayolu ve ona bağlanan yan yol ile ulaşılmaktadır.



Şekil 20 Selçuk İlçesinin Ulaşım Bağlantıları

3.2.2. Demiryolu Ulaşımı

Ege Bölgesi ile İzmir, Türkiye’de demiryolu ağının en yaygın olduğu bölgedir. Türkiye’nin ilk demiryolu hattı, İzmir-Aydın demiryolu ağının 1860 yılında yapılan bölümüdür. Yapım aşamasında olan İzmir-Ankara Yüksek Hızlı Tren projesi ile Ankara’ya daha hızlı ulaşım sağlanacaktır. İzmir ilinden demiryolu ulaşımı yakın çevresinde bulunan Balıkesir, Bursa, Uşak, Aydın ve Denizli illerine sağlanmaktadır. İzmir kent merkezinde Karşıyaka (kuzey) ve Gaziemir’den (güney) giriş yapan iki farklı demiryolu bağlantısı bulunmaktadır. Kuzeydeki demiryolu hattı Menemen’de ikiye ayrılarak doğuya yönelmekte ve İzmir’den Anadolu’nun iç kesimlerine bağlantı sağlamaktadır.



Şekil 21 Türkiye Demiryolu Bağlantıları

İzmir-Denizli demiryolu bağlantısı ve yakın il ve ilçelere demiryolu bağlantısı bulunmaktadır. İzmir’in güney yönündeki demiryolu hattı, Adnan Menderes Havaalanı’na bağlantı sağlayarak Torbalı ilçesine kadar devam etmektedir. Burada güney yönünde devam eden hattın ayrılan aks, Küçük Menderes Havzası içinden geçerek Bayındır, Tire ve Ödemiş ilçelerine bağlanmaktadır. Ödemiş-Torbalı-İzmir demiryolu hattından günde 7 kez karşılıklı seferler düzenlenmektedir. Basmane ve Alsancak garları ile İzmir limanına ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 22 İzmir İlinin Demiryolu Bağlantıları

Tablo 3 Selçuk İlçesi Tren Seferleri

SELÇUK-BASMANE	07:35	09:09	11:50	16:05	17:57	20:49
BASMANE-SELÇUK	07:45	09:00	11:25	15:30	16:30	18:15
İZMİR HAVAALANI-SELÇUK	08:10	09:23	11:45	15:52	16:30	18:15
SELÇUK-DENİZLİ	09:10	10:25	12:50	16:53	16:50	18:36
DENİZLİ-SELÇUK	04:20	05:50	08:25	12:45	14:35	17:30

Tepeköy'den Selçuk ilçesine aktarmalı tren seferleri de bulunmaktadır. Bu aktarma ile İzmir iline demiryolu bağlantısı sağlanmaktadır. Bu seferler günde 10 gidiş ve 10 dönüş olarak sağlanmaktadır.



Şekil 23 Selçuk-Tepeköy Demiryolu Bağlantısı

Tablo 4 Selçuk- Tepeköy arası Tren Sefer Saatleri

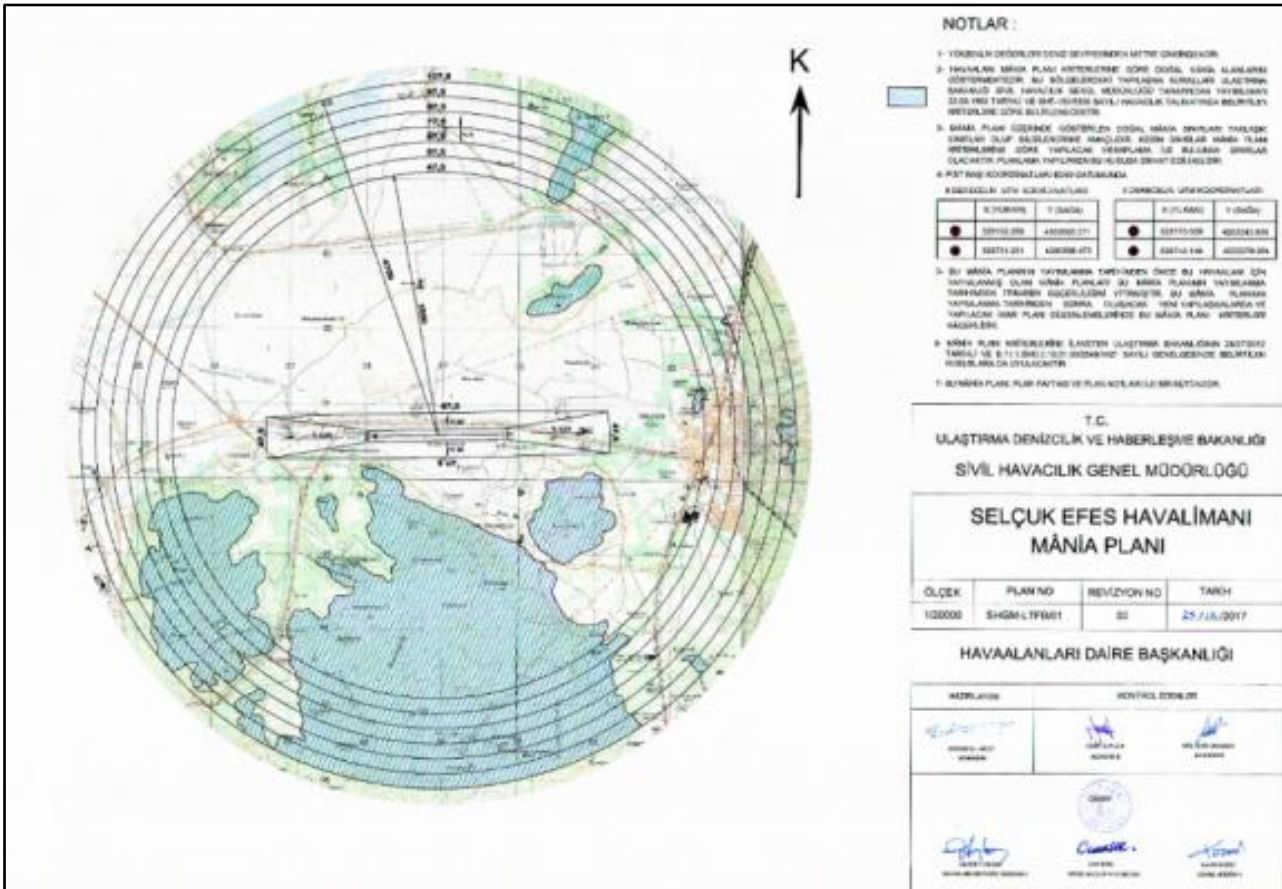
SELÇUK- TEPEKÖY	05:56	07:05	08:15	10:20	12:46	14:14	15:45	16:55	19:12	21:20
TEPEKÖY- SELÇUK	06:23	07:43	09:35	11:54	13:45	14:55	16:13	18:10	19:53	22:10

3.2.3. Havayolu Ulaşımı

Selçuk ilçesine havayolu ile ulaşım İzmir Adnan Menderes Havalimanı ve Selçuk-Efes Havalimanı ile sağlanmaktadır. Selçuk ilçesinin İzmir Adnan Menderes Havalimanına mesafesi yaklaşık 60 km'dir. Selçuk-Efes Havaalanı, 1990 yılında yapılmıştır. Selçuk ilçe merkezine 2 km uzaklıkta Efes ören yeri kenarında konumlanmaktadır. Türk Hava Kurumu'nun eğitim uçuşlarında kullanılmaktadır.



Şekil 24 Planlama Alanı Havayolu Ulaşım İlişkileri



Şekil 25 Selçuk Efes Mania Planı

4.PLANLAMA ANALNINA İLİŞKİN ANALİZLER

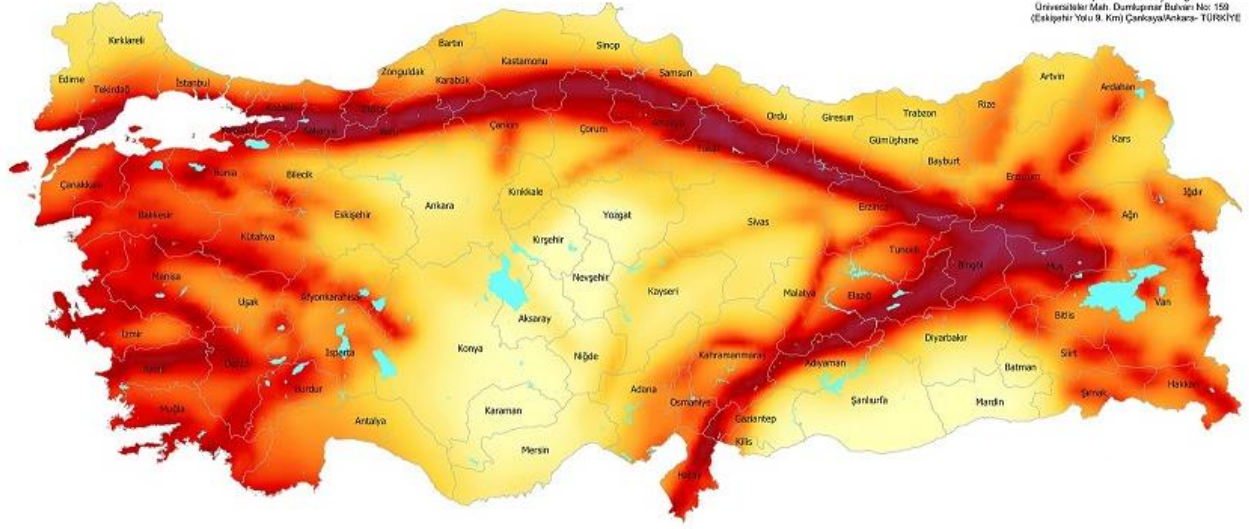
4.1.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

4.1.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI

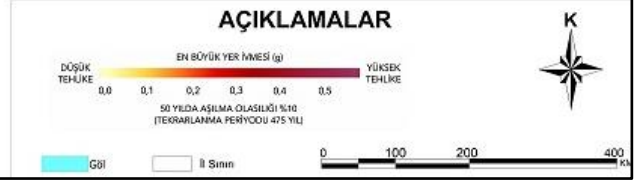


Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-Ç-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulu (V_s) = 780 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sivilaşma, büyütme, farklı oturma gibi tehlikeleri içermemektedir.

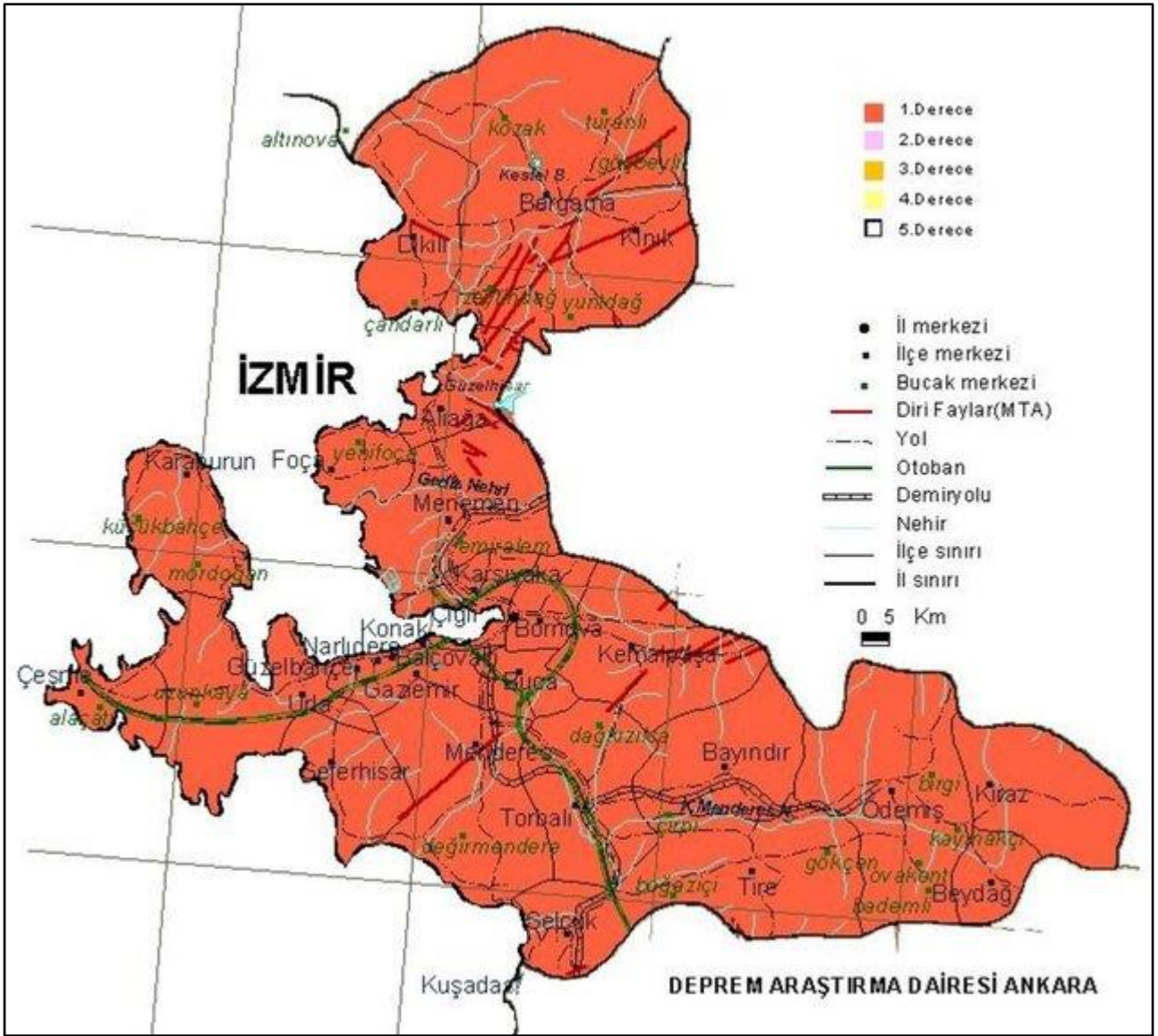
Kaynak Gösterme: Bu haritanın kullanılması "AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

2018'de Haritanın telif ve ıktıbas hakkı AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollara başvurulacaktır.



Şekil 26 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

(Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>)



Şekil 27 İzmir İli Deprem Risk Haritası

4.1.2. Jeolojik Yapı

“Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı “Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Genelgesi”nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt” çalışması Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca yaptırılmıştır. Hazırlanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve Çalışması” İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 08.05.2018 tarihinde onaylanmıştır.

“İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

✓ **Uygun Alanlar(UA-2)**

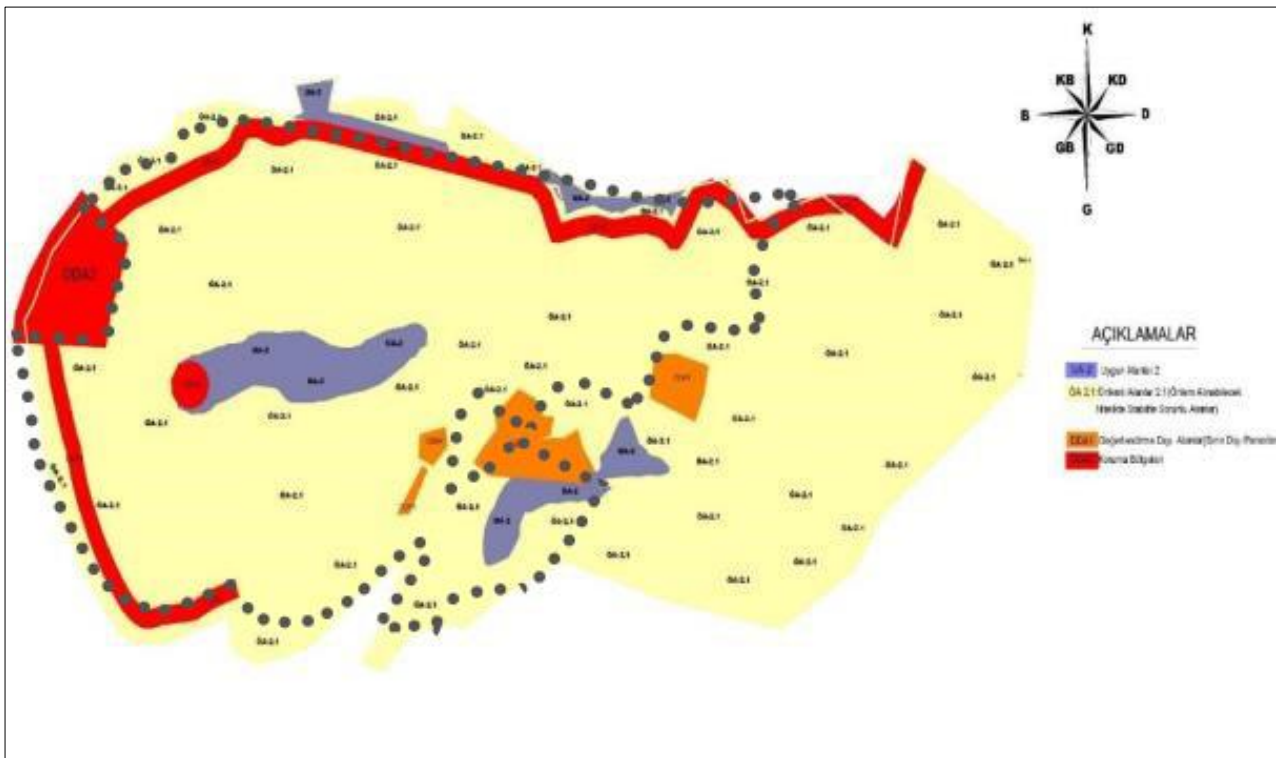
✓ **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar(ÖA-2.1)**

✓ **Değerlendirme Dışı Alanlar**

1. Parsel Dışı Alanlar(DDA1)

2. Koruma Bölgeleri(DDA2)

şeklinde değerlendirilmiştir.



Şekil 28 Planlama Alanı Ölçeksiz Yerleşime Uygunluk Haritası

Uygun Alanlar (UA-2) Kaya Ortamlar

İnceleme alanında jeolojisini kaya birim olarak tanımlanmış olan daha az ayrışma gösteren Liyas-Alt Kretase yaşlı Ayrıcadağ Formasyonu içerisindeki kireçtaşlarının oluşturduğu ve topoğrafik eğimin % 0-10 olduğu alanlarda, jeoteknik açıdan mühendislik problemleri ve jeolojik risk yönünden heyelan, akma vb. türü kütle hareketleri beklenmemektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun

Alanlar-2 olarak tanımlanmış ve ekte verilen 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **“UA-2”** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ✓ Bu alanlarda, Yapı temellerinin kaya ortamlar üzerinde yer alan bitkisel toprak ve ayrışma zonu kaldırılarak sağlam seviyelere oturtulması gerekmektedir.
- ✓ Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- ✓ Kireçtaşı birimi içerisinde karstik boşluklarının belirlenmesine yönelik araştırmaların yapılarak, karstik boşluklara rastlanması halinde alınabilecek mühendislik önlemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.
- ✓ Temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Zemin ve Temel Etütlerinde irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.
- ✓ Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, Holosen yaşlı Yamaç Molozu içerisindeki blok birimleri, Geç Kretase yaşlı Şirince Metafilizi içerisindeki şist ile devamındaki kireçtaşları, Lias-Alt Kretase yaşlı Ayrıcadağ Formasyonu içerisindeki kireçtaşları açılacak şevlerde meydana gelebilecek stabilite problemleri sebebiyle yerleşime uygunluk açısından **ÖA-2.1(Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

Özellikle şistlerin yüzeysel ayrışmaya müsait olması, yine kireçtaşlarının özellikle kırıklı, çatlaklı birimleri ile karstik boşluklu alanlarda ve yamaç molozu biriminin tutturulmamış az pekleşmiş karakteri nedeniyle aşırı yağışlarda ve zeminin suya doygun olduğu dönemlerde stabilite problemleri yaşanabilir. Bu kapsamda; bu bölgelerde yapılaşma aşamasında birtakım önlem ve önerileri uyulması gerekmektedir.

Eğimlerin %10-60 arasında değiştiği bu alanlarda;

- ✓ Eğimli topoğrafyaya sahip bu bölgede yağışa bağlı yüzey suyu drenajı önlemleri alınmalı, temel kazısı aşamasında uygun destek yöntemleriyle şevlerinin duyarlılığı sağlanmalıdır.
- ✓ Sahayı çevreleyen dik ve yüksek eğimli şevlerdeki makilik bitki örtüsü doğal haliyle korunmalı ve mevcut stabilitesinin sağlanması ve korunması önerilmektedir.

- ✓ Arkeolojik alanlarda kontrollü yapılaşma aşamasında ve restorasyon-kazı çalışmaları aşamasında uygun şev yseklikleri ve şev açıları belirlenmeli kazı dolgu çalışmaları buna göre yapılmalıdır.
- ✓ Saha ve çevresinin topoğrafik eğimi göz önüne alındığında, mevcut şevlerde fiziki ayrışmaları önlemeye yönelik olarak, yağışa bağlı yüzey sularının projeli drenaj yapılarıyla kontrollü olarak uygun drenaj ağlarına yönlendirilmesi gerekmektedir.
- ✓ Metamorfik şistlerin ve yamaç molozu üzerinde inşa edilecek bina temellerinin, bu ayrık seviyeler kaldırıldıktan sonra dayanımlı ayrışmamış şistler üzerine oturtulması gerekmektedir. Birimlerin ayrışmaya müsait özellikleri nedeniyle, yağış ve yüzey sularının etkisinin önlenmesi amacıyla, DSİ kurum görüşünde dere yatakları ile ilgili belirtilen önlem ve önerilere uyulması gerekmektedir.
- ✓ Yapı bazında zemin ve temel etüt raporu hazırlanması aşamasında şistlerin ayrışma seviyesi, kalınlıkları ile yamaç molozu biriminin kalınlıkları tanımlanarak hafredilmeli, bina temeli doğal zemine inşa edilmelidir.
- ✓ Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Tüm bu değerlendirmeler neticesinde, sahayı yerleşime uygunluk değerlendirdiğimizde, raporun sonuçlar ve öneriler bölümünde yer alan diğer hususlarda uyulması koşulu ile inceleme alanının bir bölümü, nlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar; olarak tanımlanmış ve (A-2.1) lejantıyla simgelenmiştir.

Değerlendirme Dışı Alanlar

1. Parsel Dışı Alanlar

İnceleme alanı içerisinde 456 Ada, 1 Parsel, 457 Ada, 1 Parsel ile 458 Ada, 1, 4 Parseller ile 2B arazisi olarak işaretlenmiş alanlar değerlendirme dışı alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "DDA-1" simgesi ile gösterilmiştir.

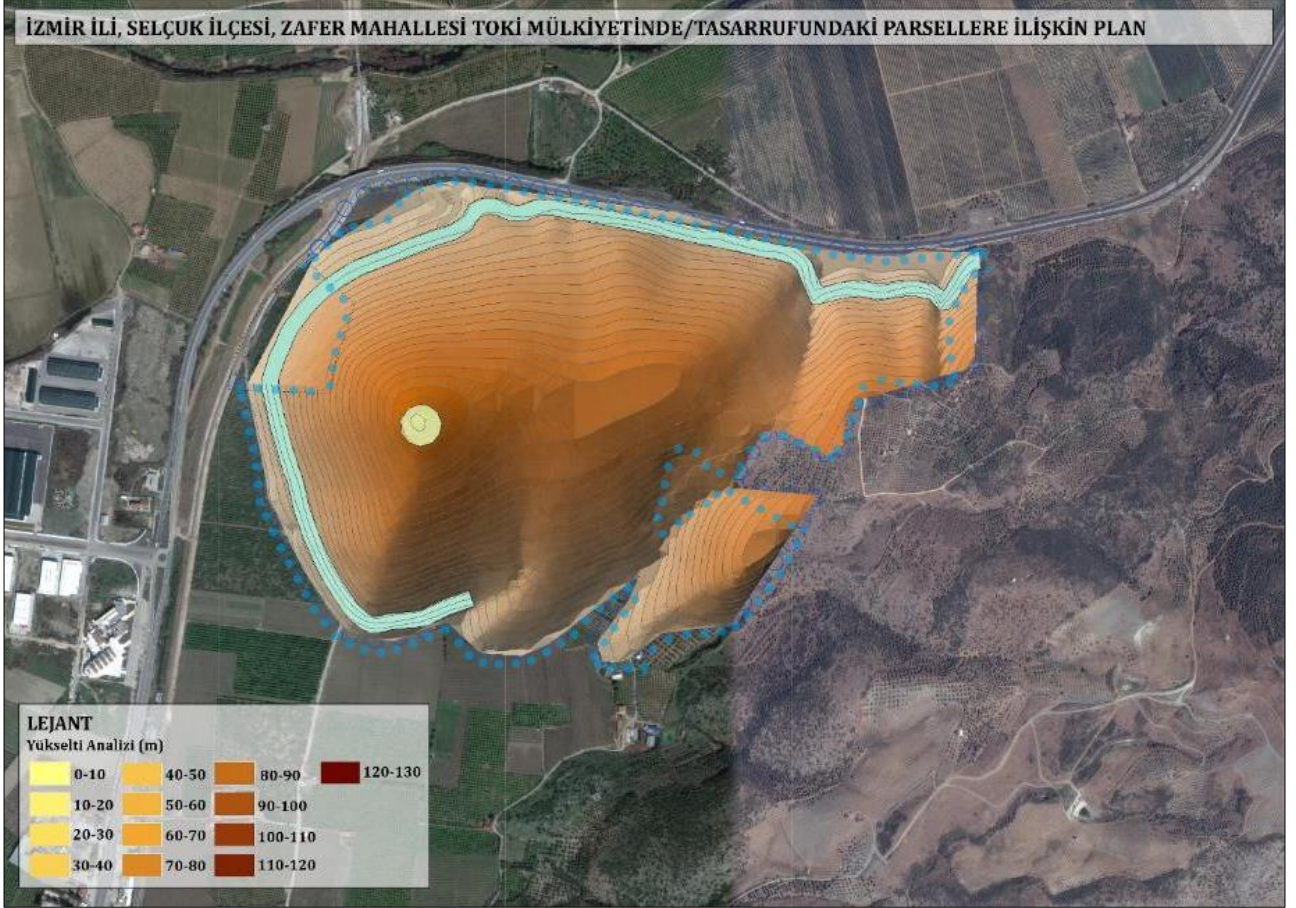
2. Koruma Bölgeleri

Arkeolojik Sit Alanları

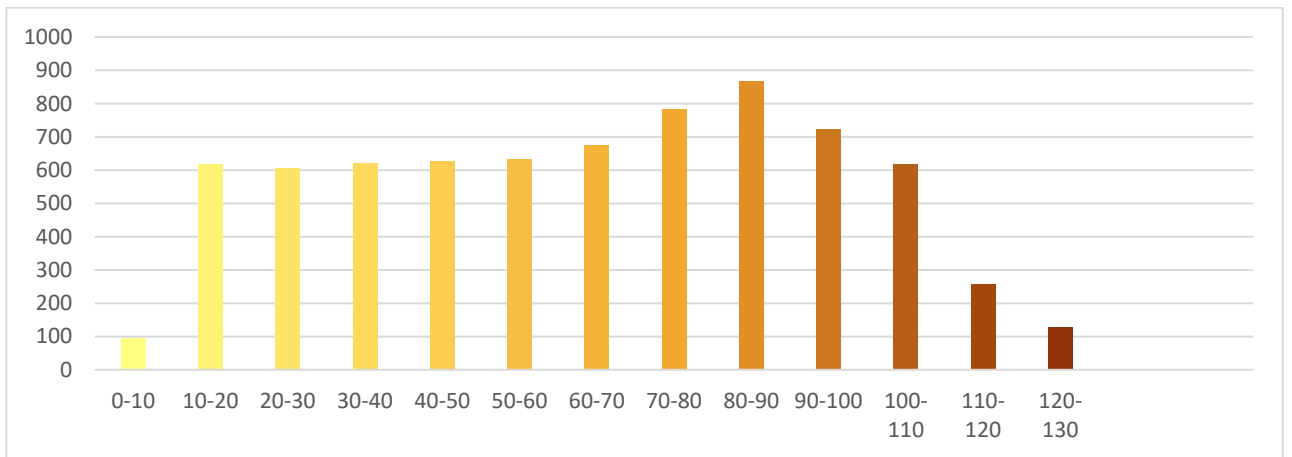
İnceleme alanı içerisinde Artemis Su Yolu, Mağara ve Tmls alanları İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun aldığı kararlara göre koruma bölgeleri olarak belirlenmiş olup inceleme alanı içerindeki söz konusu bu alanlar da değerlendirme dışı alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "DDA-2" simgesi ile gösterilmiştir.

4.1.3. Eşyüksekti Analizi

Alanın en alt kotuyla en üst kotu arasında 130 metrelik bir fark vardır. Alanın yüzde 35’lik bölümündeki kot farkı 50 metredir. Alanın 86’lık kısmı 100 m kot farkının oluştuğu 0-100 kotları arasındadır.



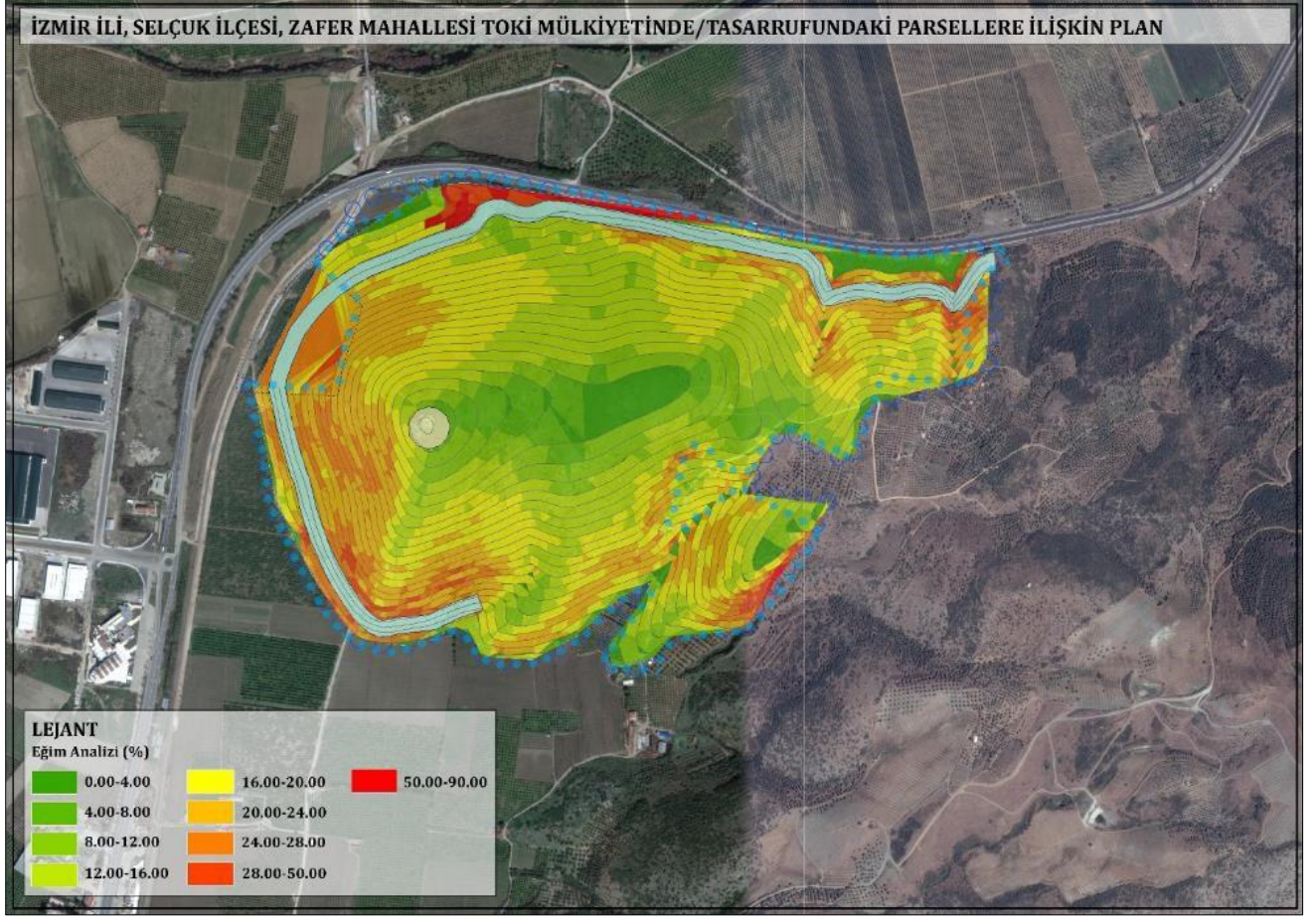
Şekil 29 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi



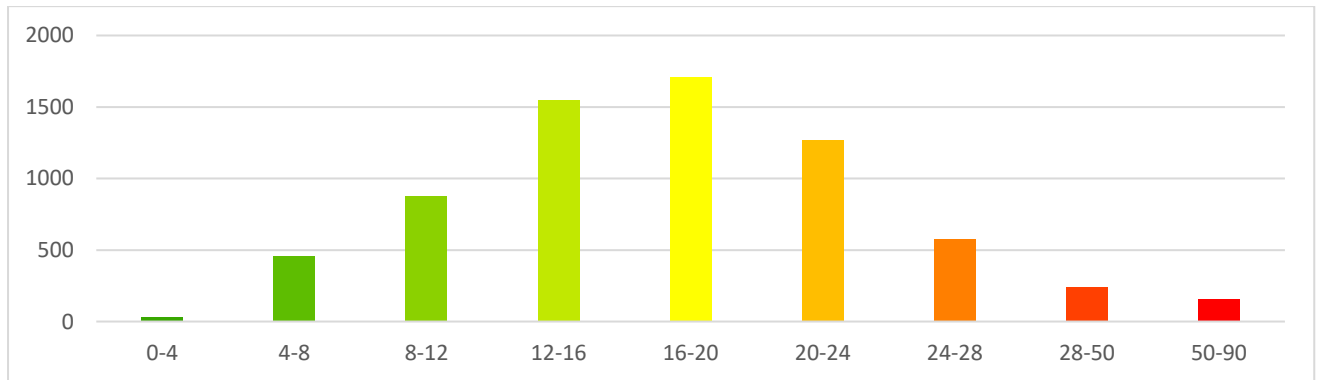
Grafik 1 Planlama Alanı Eşyüksekti Dağılımı

4.1.4. Eğim Analizi

Alandaki eğimin yüzde 67'lik kısmı %0-%20 eğim arasındadır. Eğim planlama alanının kuzeyinde %90'a kadar çıkmaktadır.



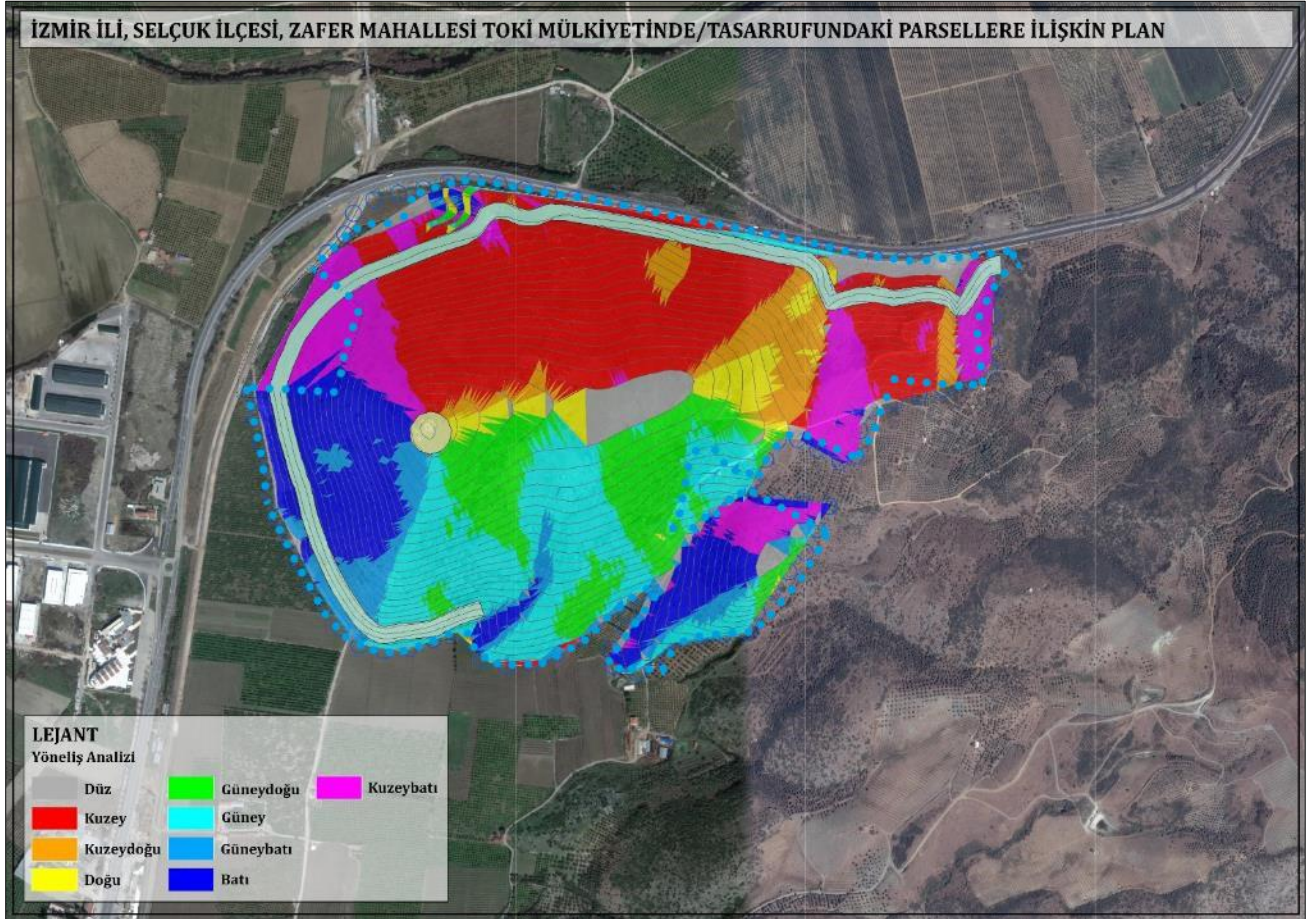
Şekil 30 Planlama Alanı Eğim Analizi



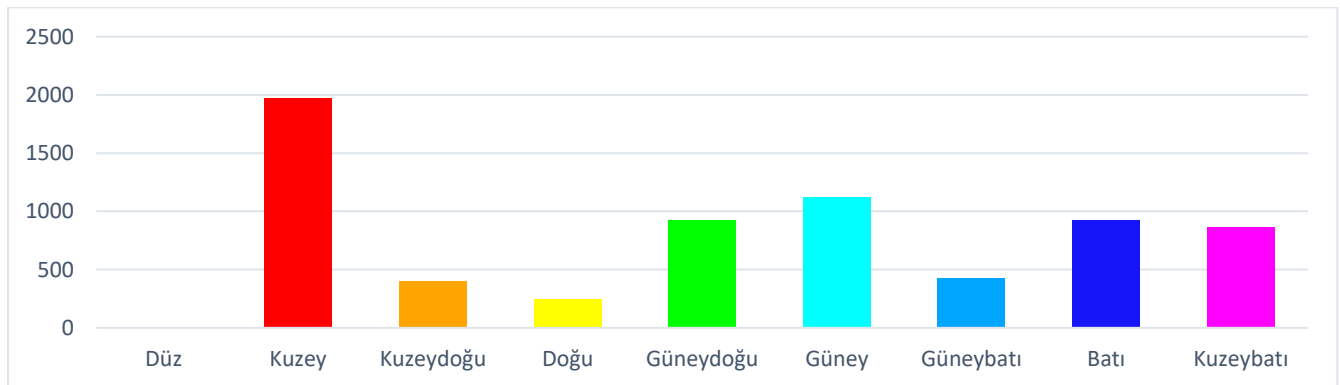
Grafik 2 Planlama Alanı Eğim (%) Dağılımı

4.1.5. Yöneliş Analizi

Planlama alanının yaklaşık olarak %47'lik kısmı kuzey-kuzeydoğu-kuzeybatı yönelişinde, alanın yaklaşık %13'lük kısmı batı yönelişinde bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda yer alan, eğimin yükseldiği bölgede ise kuzey yönelişinin hakim olduğu görülmektedir.



Şekil 31 Planlama Alanı Yöneliş Analizi



Grafik 3 Planlama Alanı Yöneliş Dağılımı

4.1.6. Mülkiyet Analizi

Planlama alanı İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi, 455 ada 6 ve 15 parseller, Selçuk Mahallesi 460 ada 2 parsel ile 461 ada 93 ve 94 parselleri kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazlar Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken bu taşınmazlardan 455 ada 6 ve 15 sayılı taşınmazlar 13.07.2017 tarihinde, 460 ada 2 parsel ile 461 ada 93 ve 94 parseller ise 03.07.2019 tarihinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın mülkiyetinde bulunan bu parseller **22.01.2020** onay tarihli ***“İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi, Toki Mülkiyetindeki Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”*** ile uygulama görmüş ve planlama alanı içerisinde yer alan yeni ada parsel numaraları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

Tablo 5 Kadastral Durum ve Mülkiyet Bilgisi

ADA	PARSEL	BÜYÜKLÜK	MÜLKİYET
3604	2	1894.2	TOKİ
3604	3	5157.2	TOKİ
3605	2	7620.6	TOKİ
3606	2	3895.9	TOKİ
3607	1	7590.3	TOKİ
3607	3	10368.1	TOKİ
3607	5	1897.2	TOKİ
3607	6	3151.4	TOKİ
3608	1	4461.6	TOKİ
3608	2	3496.4	TOKİ
3608	3	9703	TOKİ
3609	2	30038.7	TOKİ
3612	1	8525.1	TOKİ
3611	2	11896.8	TOKİ
3613	1	18056.5	TOKİ
3615	2	1615.1	TOKİ
3610	1	14199.9	TOKİ
3602	1	18456.3	TOKİ
3602	2	4018	TOKİ
3603	1	9762.6	TOKİ
3600	1	5828.7	TOKİ
3597	1	3864.9	TOKİ
3595	1	21407.3	TOKİ
3596	1	25912.1	TOKİ
3594	1	17018	TOKİ
3594	3	6286	TOKİ

3594	4	24923.1	TOKİ
3593	1	12972.6	TOKİ
3593	4	13171.6	TOKİ
3592	1	12927.2	TOKİ
3592	3	9595.5	TOKİ
455	19	43134.2	TOKİ
359	1	1612.8	TOKİ
-		358752.1	TESCİL DIŞI ALAN
TOPLAM			733211



Şekil 32 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

4.1 SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

4.2.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2024 yılı itibari ile İzmir ilinin nüfusu 4.493.242 kişidir. İzmir İli nüfusu, Türkiye'deki illerin nüfus büyüklüğü açısından 3. sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun %5,88'ini oluşturmaktadır.

İzmir ili içerisinde yer alan Selçuk ilçesinin nüfusu ise 38.688 kişi ile il sınırları içerisinde nüfusu en yüksek olan 25. ilçe konumundadır. İzmir ilinin **2010-2024** yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

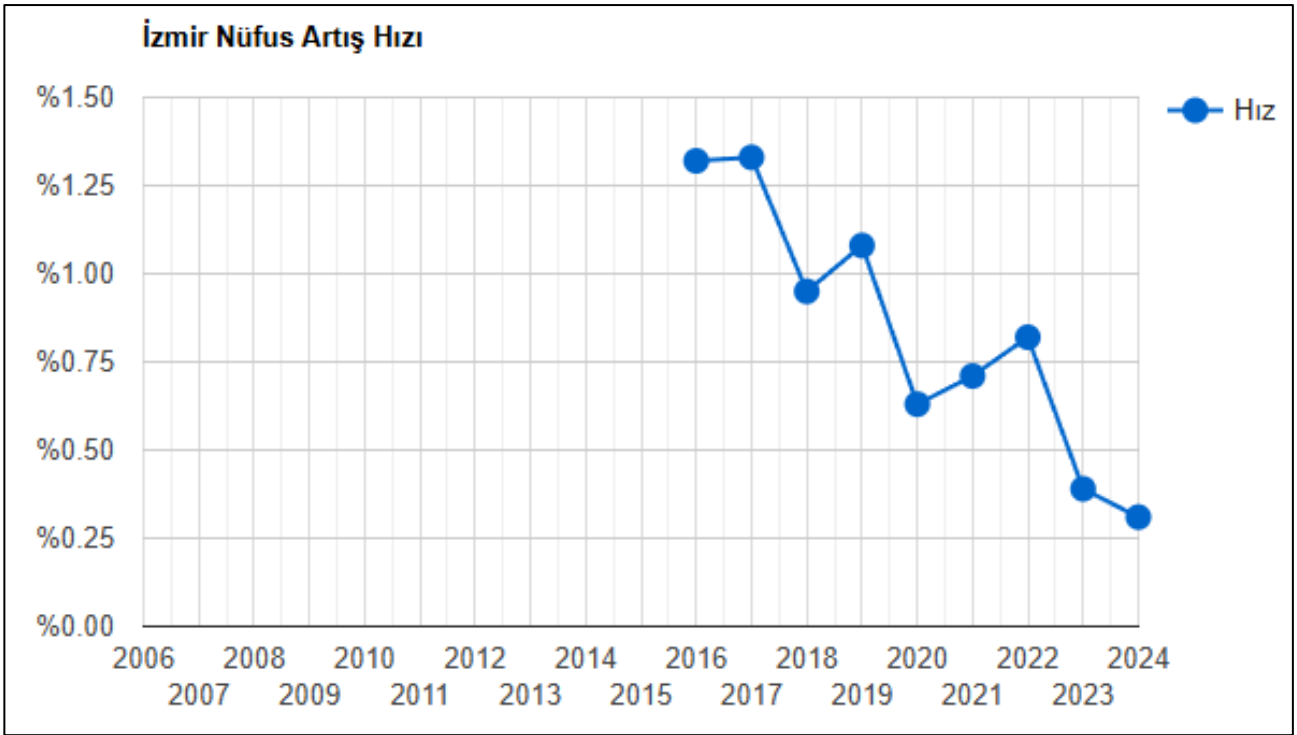
Tablo 6 Türkiye, İzmir İli ve Selçuk İlçesi 2010-2023 Yılına Ait Nüfus Verileri

YIL	SELÇUK	İZMİR	TÜRKİYE
2024	38.688	4.493.242	85.664.944
2023	38.467	4.479.525	85.372.377
2022	38.151	4.462.056	85.279.553
2021	37.689	4.425.789	84.680.273
2020	37.386	4.394.694	83.614.362
2019	36.824	4.367.251	83.154.997
2018	36.36	4.320.519	82.003.882
2017	35.991	4.279.677	80.810.525
2016	35.96	4.223.545	79.814.871
2015	35.736	4.168.415	78.741.053
2014	35.281	4.113.072	77.695.904
2013	34.979	4.061.074	76.667.864
2012	34.587	4.005.459	75.627.384
2011	34.643	3.965.232	74.724.269
2010	34.441	3.948.848	73.722.988

İzmir İli Selçuk İlçesi incelendiğinde nüfusun en yoğun olduğu mahalleler Atatürk, Zafer ve 14 Mayıs Mahalleleridir. Zafer Mahallesi **7820** kişilik nüfus ile en fazla nüfusa sahip ikinci mahalle olup aynı zamanda planlama alanının da yer aldığı mahalle konumundadır. Sultaniye Mahallesi ise 42 kişilik nüfus ile en az nüfusa sahip mahalledir.

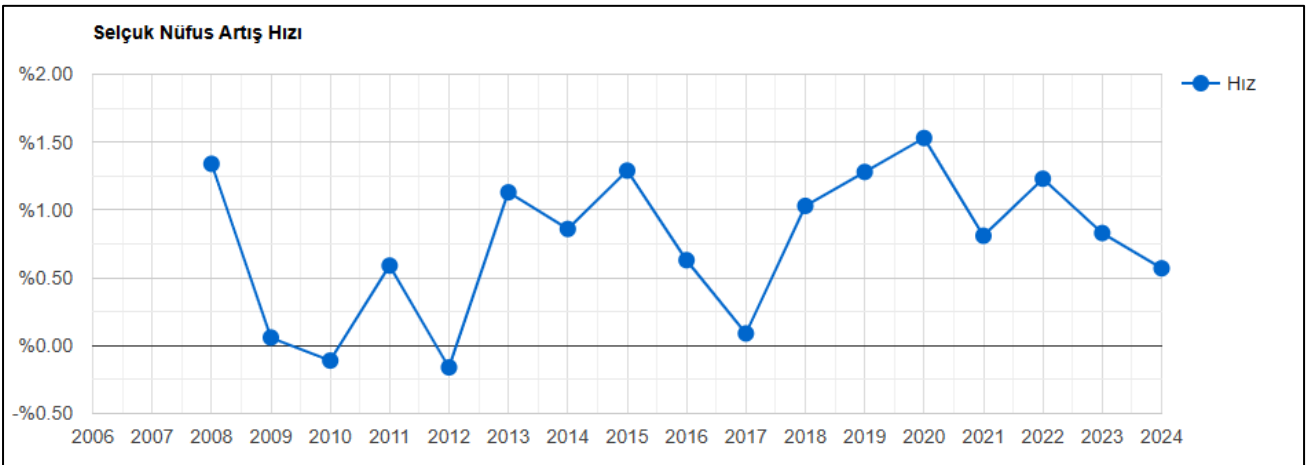
4.2.2. Nüfus Artış Hızı

İzmir ilinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman dilimi 2018-2019 ve 2020-2022 yılları arasındaki dönemdir. 2017-2018 ve 2019-2020 yılları arasında nüfus artış hızı azalmış olup bu dönemden sonra 2022 yılına kadar artmış fakat 2024 yılına kadar azalmıştır.



Grafik 4 İzmir İli Nüfus Artış Hızı

Selçuk ilçesi nüfus artış hızının en yüksek olduğu dönem 2012-2013 yılları arasındaki dönemdir. İlçe nüfus artış hızı 20010-2011, 2012-2012, 2014-2015, 2017-2018 ve 2021-2022 yılları arasında artmış, 2008-2010, 2011-2012, 2013-2014, 2015-2017, 2020-2021 ve 2022-2024 yılları arasında ise azalmıştır.



Grafik 5 Selçuk İlçesi Nüfus Artış Hızı

4.2.3. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2024 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına 110'tur. İzmir ilinin nüfus yoğunluğu km² başına 374 kişi olarak karşımıza çıkmaktadır. İzmir ilinin nüfus yoğunluğunun

Türkiye ortalamasının üstünde olduğu görülmektedir. Selçuk ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına **131** kişi/km² olduğu görülmektedir.

Tablo 7 Türkiye, İzmir İli, Selçuk İlçesi Nüfus Yoğunlukları

TÜRKİYE	İZMİR	SELÇUK
110	374	131

4.2.4. Hane Halkı Büyüklüğü

Selçuk İlçesi 2,76 olan hane halkı büyüklüğü ile, 3.14 olan Türkiye geneli hane halkı ortalamasının ve 2,79 olan İzmir geneli hane halkı büyüklüğünün altında bir değere sahiptir. (TÜİK,2024)

Tablo 8 Türkiye, İzmir İli, Selçuk İlçesi Hane Halkı Büyüklükleri

TÜRKİYE	İZMİR	SELÇUK
3,14	2,77	2,81

4.2.5. Ekonomik Yapı

İzmir ili Türkiye'nin hızla gelişen bir ilidir. Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişmiştir. Tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün yem sanayi en önemli işkolları arasındadır. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapmaktadır. Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumdadır.

Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titanyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmektedir ve bu sayede inşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisi haline gelmiştir. Sanayi sektöründe Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelmektedir.

Bölge ekonomisine ayrıca hidroelektrik, termik santraller ve jeotermal enerji santralleri de katkı sağlar.

İzmir'deki organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoloji geliştirme bölgesi il ekonomisi için oldukça önemlidir. İzmir, Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip ikinci serbest bölgesi olan "Ege Serbest Bölgesi" İzmir'dedir. Ayrıca İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi bilişim ve yüksek teknoloji yatırımları için yüksek avantajlar sunmaktadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgar enerjisi potansiyeli ile İzmir alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar olanaklıdır.

5. SENTEZ

Planlama alanı, Toplu Konut İdaresi mülkiyetindeki parsellerin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. Alanın planlama sürecine başlamadan önce Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8 maddesi doğrultusunda ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının bölgeye ilişkin yatırımları ve projelerine yönelik görüş talep edilmiştir. Kurum görüşleri doğrultusunda planlama alanında yerleşim alanları ve diğer fonksiyonların yer seçimini etkileyecek alanlar belirlenmiştir. Bu doğrultuda planlama çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Eşik Analizi hazırlanmıştır.

Eşik Analizi ile incelenen Kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri;

- 1. İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.05.2010 tarih ve 5759 sayılı kararında *“Aristion Su Yolu'nun Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescillendiği, Bayrakçı Tepesi mevkiindeki doğal mağaranın Korunması Gerekli Tabiat Varlığı olarak”* tescillendiği, İzmir 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.11.2017 tarih ve 6866 sayılı kararında *“alan üzerinde tespit için ortak çalışma yapılması gerektiğine, 25.01.2018 tarih ve 7038 sayılı kararda 455 ada, 6, 7 ve 15 parsel ile 461 ada, 93 parsel nolu taşınmazda yer yer izleri saptanan antik Aristion su yolunun ve güzergahı üzerinde bulunan su yolu kemerlerinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı ile 2863 sayılı yasanın 6.maddesi kapsamında 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilinin uygun olduğuna, antik su yolu güzergahının sağ ve solundan 15'er metre koruma alanı belirlenmesine, bir bölümü İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 13.05.2010 tarih ve 5759 sayılı kararıyla Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescilli olan su yolunun güncellenerek kararımız eki haritada gösterildiği şeklinin geçerli olduğuna, ayrıca 463 ada, 93 parsel nolu taşınmaz üzerinde bulunan ve aynı kararla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli tümülüsün koruma grubunun 1. Grup olarak belirlenmesine ve kararımız eki güncel koordinat listesinin geçerli olduğuna, koruma alanları içinde Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmamasına”* karar verildiği, aynı kurulun 15.08.2018 tarih ve 7881 sayılı kararında *“İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.01.2018 tarih ve 7038 sayılı kararı ile 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Ariston suyolunun devamı niteliğinde olan hattın, kararımız ekindeki koordinat listesindeki haliyle, sağında ve solunda 15 metre koruma alanı ile uzatılmasına, koruma alanı içinde koruma*

bölge kurulu izni olmadan herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmamasına” karar verildiği belirtilmiştir. Söz konusu kararlar doğrultusunda planlama alanı içerisinde bulunan Tarihi Ariston Suyolu’nun ve Bayrakçı Tepesi Tümülsü’nün Korunması Gerekli Kültür Varlığı olduğu, Doğal Mağaranın ise Korunması Gerekli Tabiat Varlığı olduğu tespit edilmiştir.

2. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü: DSİ 2. Bölge Müdürlüğü’nün 21.09.2017 tarih ve 645231 sayılı, 26.02.2018 tarih ve 145345 sayılı, 12.10.2018 tarih ve 701313 sayılı görüşlerinde *“planlama alanında bulunan derelere ilişkin mevcut proje bulunmadığı, planlama alanının kuzeyinde ve içerisinde dere yatakları bulunduğu, bu dereler için yeterli büyüklükte alan ayrılıp dere olarak gösterilmesi, buna ilişkin plan notu eklenmesi, bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmemesi, 5 metrelik yol yapılması, yapılmayan kısımlarda yapı yaklaşma mesafesi konulması, dere yatakları İZSU İdaresinden görüş alınması ile açıklanan diğer hususlara uyulması gerektiği”* belirtilmiştir. Ayrıca İZSU Genel Müdürlüğü’nün 13.03.2018 tarih ve 20681 sayılı görüşünde *“mevcut dere ıslah şeridinin dere güzergahı olarak kabul edilmesi ve planlama alanına giren kısımlarda imar planına işlenmesi, ayrıca dere ıslah şeridinden itibaren her iki tarafından derenin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 m genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması, derelere bitişik konumda ayrılacak olan imar yollarının kamuya bedelsiz terklerinin sağlanması, dere yatağının korunması ve hidrolojik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda derenin derhal temizlenmesi, dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek her türlü tedbirin alınması, görüşte belirtilen mevzuat hükümlerine uyulması, onaylanan imar planına uygun dere ıslahı yapıluncaya kadar derelerde can ve mal emniyeti için her türlü belediyesince alınması, planlama alanında ayrılan imar yollarında belediyesi tarafından yol projesi yapılırken yağmur suyu projesinin de yapılması ve yine yol imalatının yağmur suyu imalatı ile birlikte belediyesince yapılmasının sağlanması, yerleşim yeri dışında bulunan alanda atıksuların toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdareimizce yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmasının bulunmadığından planlama alanının atıksu ve yağmursuyu şebeke projelerinin mevcut atıksu/yağmursuyu şebekesine bağlantısının değerlendirilmesi amacıyla onaylatılması ilçenin güneyinde 4. sayaç bölgesi planlamasının yapıldığı, planlama alanının 1/25000 ölçekli planda makilik-fundalık alan olması nedeniyle bölgenin içme suyu teminine ilişkin projelendirme çalışması yapılmadığı belirlendiği, bununla*

birlikte hazırlanan "Selçuk ilçesi içme suyu şebeke ve iletim hattı uygulama projesi"ne göre DM1-DM2 deposundan başlayan 4. sayaç bölgesinde yer alan 400 DF iletim hattının görüş istenen alanın batısından geçtiği, bu hususun projelendirme çalışmalarında dikkate alınması gerektiği" hususları belirtilmiştir.

- 3. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. 3. Bölge Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin 15.07.2019 tarih ve E.347419 sayılı kurum görüşü ile 08.02.2018 tarih ve E.60654 sayılı kurum görüşünde *"alan içerisinde 380 kV Yeniköy-İzmir 4 EİH ve 154 kV. Aslanlar-Aydın Brşn. Selçuk E.İ.H. bulunduğu, "EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." plan notunun eklenmesi gerektiği"* belirtilmiştir.
- 4. İzmir Orman Bölge Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin 11.10.2017 tarih ve E.2121956 sayılı kurum görüşümde *"455 ada 15 parselin batı kısmında kalan yaklaşık 150 m² 'lik alanın orman sınırları içerisinde kaldığı, orman sınırları içerisinde kalan kısmın imar planı sınırları dışında bırakılması koşuluyla, imar planı hazırlanmasında sakınca bulunmadığı"* belirtilmiştir. Ancak söz konusu parselin tapu kaydında Orman Alanına yönelik herhangi bir şerh bulunmaması ve kurum görüşünde detaylı bir Orman sınırı bulunmaması sebebi ile yeniden kurum görüşü talep edilmiştir. 28.05.2018 tarih ve E.1141026 sayılı kurum görüşünde ise *"orman sınırları açısından Selçuk Asliye Hukuk Mahkemesinin kesinleşen 1998/74sayılı kararı gereğince işlem yapılması, ilgili parsele ait Selçuk Kadastro Biriminden alınan koordinatlara uyulması gerektiği"* belirtilmiştir. Bahsi geçen mahkeme kararında söz konusu 455 ada 15 parseli de kapsayan 6.060.000 m² büyüklüğündeki eski 221 parselin bir kısmının Orman sınırları içerisinde kalması sebebi ile dava açıldığı ve dava sonucu Orman Alanının ifraz edilerek, 455 ada 15 parselin Orman Sınırları dışında kalan kısmının tescil edildiği belirtilmiştir.
- 5. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin 26.09.2017 tarih ve E.13960 sayılı kurum görüşümde *"Selçuk-Efes Havaalanı iç yatay ve konik yüzey içerisinde kaldığı, yapı yüksekliklerinin deniz seviyesine göre 45 m yüksekliği geçmemesi, geçmesi halinde görüş alınması, DHMİ Genel Müdürlüğü ve THK Selçuk-Efes Havaalanı işletmesinden olumlu görüş alınması, planlama bölgesinde 30 metreden yüksek yapı yapılması halinde inşai faaliyetlerin tamamlanmasına müteakip Harita Genel Komutanlığı'na bilgi verilmesi gerektiği"* belirtilmiştir. Selçuk Efes Havalimanına ilişkin 27.12.2017 onaylı Selçuk-Efes Havalimanı Mania Planları da iletilmiştir. Ayrıca Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün Planlama alanına ilişkin 03.01.2019 tarih ve E.1077 sayılı kurum görüşünde

“Hava seyrüsefer usulleri açısından; ICAO PANS-OPS Dok.8168 Cilt II kriterleri kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde, bahse konu sahanın en yakın noktasının İzmir Selçuk Efes Havalimanının 2.2. NM kuzeybatısında yer aldığı tespit edilmiş olup, bu alanda gerçekleştirilecek yapılaşmaların Annex 14 Mania Sınırlama Yüzeylerini ihlal etmeyecek şekilde tesis edilmesi durumunda, Hava Trafik Kontrol Hizmetleri açısından herhangi sakınca oluşturmayacağı, Elektronik sistemler açısından; bölgedeki projenin kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan Elektronik Sistemlerin sinyal performansı açısından sakınca oluşturmayacağı, İşletme Kriterleri açısından; projenin yerinin işletme envanterimizde bulunan havalimanları mania planları kapsamı dışında kaldığının tespit edildiği, proje kapsamında yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkında Genelgeye uyulması gerektiği” belirtilmiştir. Bununla birlikte Selçuk Efes Havalimanı Mania Hatları da iletilmiştir. Havalimanı mania hatlarının planlama alanının güneybatısında en yüksek mania kotu 107.50 m olarak geçtiği tespit edilmiştir.

6. **Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 3. Bölge Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin 12.09.2017 tarih ve E.345483 sayılı kurum görüşünde “söz konusu alandan Alsancak Eğirdir Demiryolu Hattı bulunmakta olup, bölgede yaklaşık 27 metrelik koridor genişliği bulunduğu, yapılacak çalışmalarda mülkiyet sınırlarının korunması, 10 mtlik servis yolu oluşturulması, demiryolu ile taşıt yolu kesişme durumunda, taşıt yolunun alt veya üst geçit olarak planlanması” belirtilmiştir.
7. **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin 09.04.2025 tarihli ve 1784927 sayılı kurum görüşünde “Yapılan incelemede söz konusu 90 ha.’lık alan 550-10 KK No.lu İzmir Aydın Devlet Yoluna cepheli olduğu tespit edilmiştir. İlgili kesime ait proje ve kamulaştırma planı yazımız ekinde gönderilmiş olup yaklaşık Km: 17+800’de 18 metrelik imar yolunun karayoluna bağlandığı noktanın Karayolları Tasarım Kriterlerine uygun olmadığı tespit edilmiştir. İdareimizce İzmir-Aydın Devlet yolu km:18+057.75’de giriş-çıkış taslak plan-profil çalışmaları devam etmektedir. Bağlantı noktasına ait nihai görüşümüz plan onay aşaması tamamlandıktan sonra verilebilecektir.” denmektedir.
8. **Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin 26.09.2025 tarihli ve 21128443 sayılı kurum görüşünde “Verilen bu izin, taşınmaz üzerinde izinsiz yapı ya da bozulmuş olması durumunda kanunun 21 maddesi kapsamında işlem yapılması DSI Genel Müdürlüğü 2.bölge Müdürlüğünün 08.07.2025 tarih ve 6062881 sayılı yazısında yer alan hususlara uyulması şartıyla 09 12 2017 tarih ve 30265 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren tarım arazilerinin korunması kullanılması ve

planlanmasına dair yönetmeliğin 12 maddesinin sekizinci fıkrası gereği arazi kullanımına ilişkin verilen izinler izni talep eden kurum veya kişiler bildiriminden itibaren 2 yıl içinde tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması tarımsal amaçla izinlerde ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir.” Denilerek “Tarım Dışı Kullanım” izni verilmiştir.

9. **İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:** Planlama alanına ilişkin 24.10.2025 tarihli ve 21618745 sayılı kurum görüşünde “Sosyal Konut Projesi amaçlı imar planı için başvurusu yapılan alanda bulunan 3599 ada 4 parsel numaralı, 3601 ada 1 parsel numaralı ve 455 ada 6 parsel numaralı taşınmazların tamamı Zeytinlik olarak tespit edilmiş olup, zeytinlik alanlar; (4086 sayılı Kanunla değişik) 3573 sayılı "Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun"un 3. Md.'de (Değişik: 28/2/1995-4086 Sa. Kanun/2.Md.); "zeytinlik alanların amacı dışında kullanılamayacağı", 20. Md.'de (Değişik:28/2/1995-4086 Sa. Kanun/5.Md.); "zeytinlik sahalarının daraltılamayacağı" 3573 sayılı Kanun kapsamında yer aldığından tarım dışı amaçlı olarak kullanılması uygun değildir.

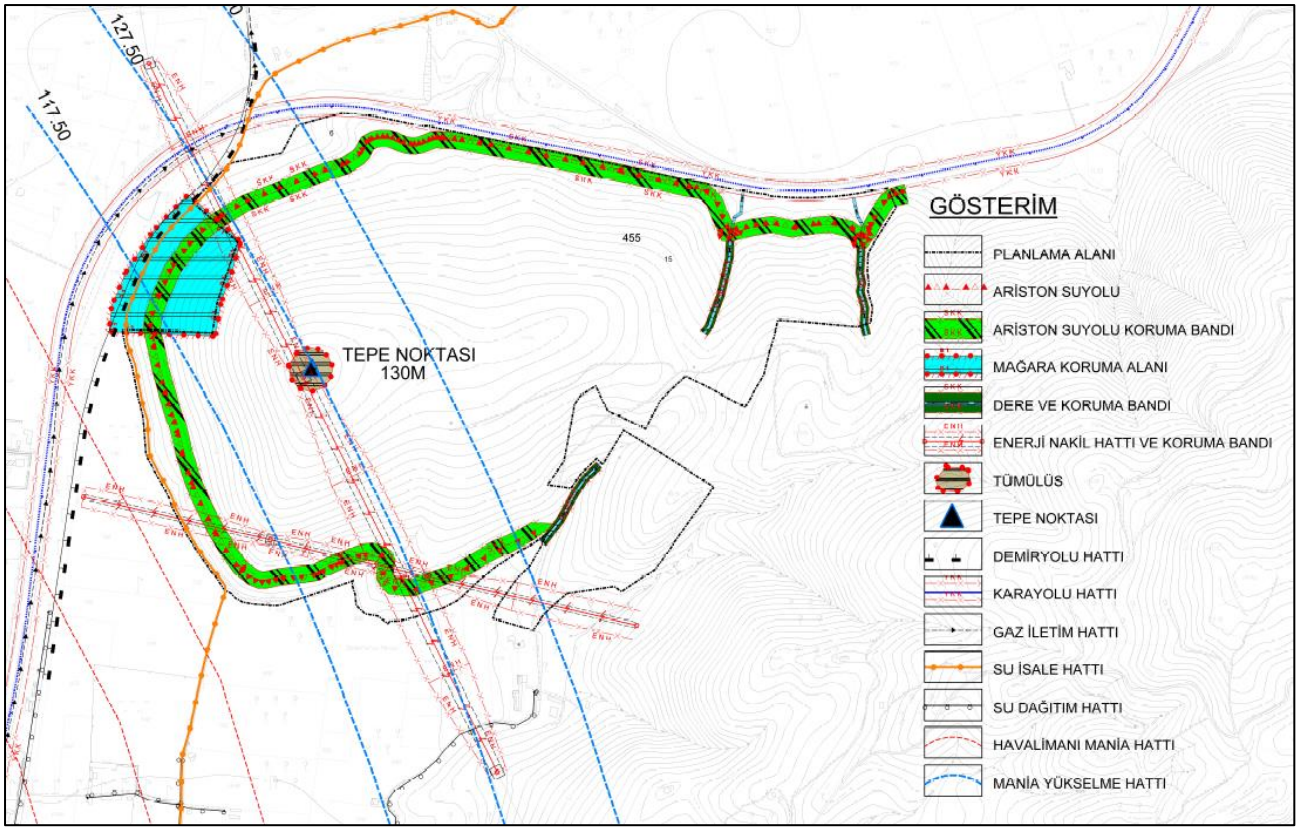
İl Toprak Koruma Kurulu'nun 05.09.2025 tarih ve 2025/1 sayılı kararıyla oy birliği ile kabul edilmiş, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza sunulmuştur. Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısı ekinde yer alan Bakanlık Makamı'nın 17.09.2025 ve E-58125898-020-20985730 sayılı Oluru ile İzmir ili, Selçuk ve Zafer Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 73.3211 hektar yüzölçümlü alanda kalan; 36,4847 hektarlık tescil harici alan, 3591 ada 1 parsel, 3592 ada 1 parsel, 3592 ada 3 parsel, 3592 ada 4 parsel, 3593 ada 1 parsel, 3593 ada 2 parsel, 3593 ada 4 parsel, 3594 ada 1 parsel, 3594 ada 3 parsel, 3594 ada 4 parsel, 3595 ada 1 parsel, 3596 ada 1 parsel, 3597 ada 1 parsel, 3600 ada 1 parsel, 3602 ada 1 parsel, 3602 ada 2 parsel, 3603 ada 1 parsel, 3604 ada 2 parsel, 3604 ada 3 parsel, 3605 ada 2 parsel, 3606 ada 2 parsel, 3607 ada 1 parsel, 3607 ada 3 parsel, 3607 ada 5 parsel, 3607 ada 6 parsel, 3608 ada 1 parsel, 3608 ada 2 parsel, 3608 ada 3 parsel, 3609 ada 2 parsel, 3610 ada 1 parsel, 3611 ada 2 parsel, 3612 ada 1 parsel, 3613 ada 1 parsel, 3615 ada 2 parsel ve 455 ada 19 parsel numaralı taşınmazlarda, "Sosyal Konut Projesi" yapılmak üzere tarım dışı izni uygun görülmüştür.

Taşınmaz üzerinde izinsiz yapı ya da bozulmuş olması durumunda Kanunun 21 inci maddesi kapsamında işlem yapılması, DSİ Genel Müdürlüğü'nün 08.07.2025 ve 6062881 sayılı yazısında yer alan hususlara uyulması, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesince talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması şartıyla izin verildiği; verilen bu izin 09.12.2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Arazilerinin

Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12 nci maddesinin sekizinci fıkrası gereği planlayıcı kuruluşa resmi yazı ile bildirildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup, planların onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği belirtilmiştir.

5403 Sayılı Kanun'un 13. maddesi ile 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesinin 8. fıkrası "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinlerin, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır." hükmü gereğince yazımızın tarihinden itibaren 2 (iki) yıl içerisinde planın onaylanması gerekmektedir. Süresi içerisinde planın onaylanmaması durumunda görüşümüz geçerliliğini yitirecek olup belirtilen sürenin bitiminden sonra planın onaylanmak istenmesi halinde yeniden Müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir. 09.05.2023 tarihinde yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına dair 2023-6 sayılı genelgenin 5. maddesinin 15. fıkrasında; "Verilen izinlerin plana veya ruhsata bağlandığı tarihten itibaren ilgili idare bu durumu bir ay içerisinde İl Müdürlüğüne bildirir." hükmü bulunduğundan, planların onaylanmasından sonra tarafımıza bildirilmesi; 5403 Sayılı Kanun'un 13. maddesinde yer alan istisnalar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir." denmektedir.

10. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü: Planlama alanına ilişkin 08.07.2025 tarih ve 6062881 sayılı kurum görüşünde "Yapılan inceleme neticesinde; İzmir ili Selçuk ilçesi, Zafer Mahallesinde Sosyal Konut Projelerine ait alanın konumunda ve mevcut durumda bir değişiklik bulunmadığından ilgi (b) İdareimiz görüşü aynen geçerlidir." denmektedir.



Şekil 33 Doğal ve Yapay Eşik Sentezi

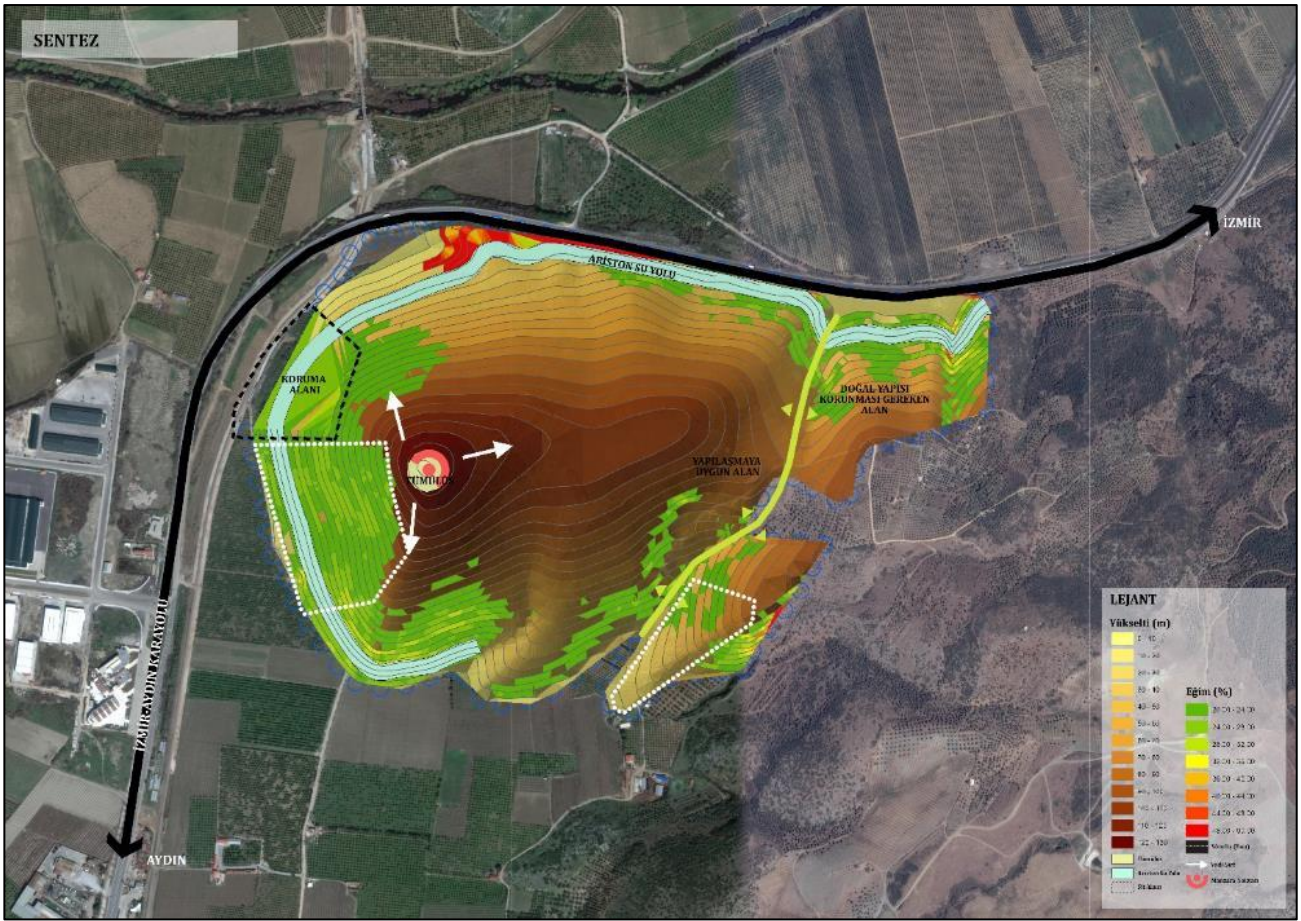
Kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan Eşik Analizi sonrasında planlama alanı içerisinde yerleşime uygun olmayan alanlar belirlenmiştir. Bu doğrultuda planlama kararlarına altlık teşkil edecek temel prensipler belirlenmiştir. Bunlar;

1. Tarihi Ariston Suyolu: Planlama alanının çevresini saran antik çağlardan kalmış korunması gerekli suyu bulunmaktadır. Plan kararları alınırken bu alan koruma bandı sınırları dikkate alınarak plan kararları alınacaktır. Koruma Kurulu kararları doğrultusunda Ariston Suyunun sağında ve solunda 15 metrelik Koruma Bandı ayrılması ve bu koruma bandında herhangi bir yapılaşma bulunmayacaktır.
2. Bayrakçı Tepesi Tümülüsü: Planlama alanının en yüksek noktası konumundaki Tümülüs alanının çevresinde yeşil bant oluşturularak, yerleşim alanları ile arasında tampon bölge oluşturulmuştur.
3. Mağara Alanı; Alanın batısında bulunan Mağara alanı planlama alanı sınırları dışında kalması ve çevresinde yeşil bant ile geçiş alanları oluşturularak yerleşim alanlarında uzaklaştırılması, koruma sınırları belirlenerek planlama alanı dışında bırakılacaktır.
4. Havamania Hattı: Havamania hatlarının planlama alanına etkisi değerlendirilerek, planlama alanı içerisinde yükseklik sınırlarının havamania sınırının altında oluşturulması, bu amaçla

tepe noktasına yakın kısımda yapılaşma bulunmaması öngörülmüştür. Tepe alanı ve çevresinde yeşil bantlar oluşturulacaktır.

5. Tren yolu: Planlama alanının batısından geçen tren yolunun alana etkilerini azaltmak amacıyla tren yolundan üst kotlarda yer seçilmesi ve alan ile bu hat arasında ağaçlandırma amaçlı yeşil alanlar oluşturulmuştur. Bu kapsamda tren yolu planlama alanına yakın kısmında Tarihi Ariston Suyolu bulunması nedeniyle bu kısmın planlama çalışmalarında yeşil koridor olarak değerlendirilecektir.
6. Enerji Nakil Hatları: Bu alanlarda koruma bantları içerisinde herhangi bir yapılaşma yapılmaması sağlık ve güvenlik açısından önem arz etmektedir. Bu amaçla Enerji nakil hatları koruma sınırları içerisinde yeşil alanlar önerilecektir.
7. Dere Alanları: Planlama alanının doğu ve güneyinden geçen derelerin doğal formları ve yatakları korunarak, bu alanlar dere koruma bantları doğal yapısı bozulmayacak şekilde korunacaktır.
8. Orman Alanları: 455 ada 15 parselin batı sınırından itibaren Orman Alanları bulunmaktadır. Planlama alanının Orman Alanına yakın kısımları arazinin topografik yapısı sebebiyle yerleşime uygun olmaması nedeniyle plan onama sınırları dışında bırakılacaktır.

Yapılan analizler doğrultusunda alanı ve mekânı yönlendiren tüm veriler çakıştırılarak sentez oluşturulmuştur. Sentez aşamasında eğim ve yöneliş durumu ile alanı sınırlandıran doğal topografik yapılar göz önüne alınmıştır.



Şekil 34 Plan Yaklaşımına Uygun Sentez

1. Planlama alanının büyüklüğü 733,211 m² (73,3 ha)'dır.
2. Planlama alanı içerisinde geçen ariston su yolu ve alanın doğusundaki eğimli alanlar planlama alanını çevrelemektedir. Alan 2 alt bölgeye ayırmaktadır.
3. Planlama alanı içerisindeki hâkim tepe Tümülüs bölgesinde bulunmakta ve bu alanlarda Kent manzarası bulunmaktadır.
4. Alanda bulunan Ariston Su Yolu ve Tümülüs taşınmaz kültür varlıkları olarak tescillenmiştir.
5. Aktif kullanımda olan yol; alanın güneyinden doğusuna doğru ilerleyen İzmir-Aydın karayoludur.

doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.

7.17. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve plan ölçeğinin gerektirdiği detayda mevzuata uygun jeolojik etütlerinin yapılması zorunludur.

7.25. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve bu planla belirlenen kentsel gelişme alanlarının nazım imar planları, bu planın ilkeleri ve nüfus kabullerine göre, bütüncül olarak yapılacak olup uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir. Denilmektedir. Kentsel yerleşim alanlarına ilişkin;

Hükümleri yer almaktadır.

6.2 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Nazım İmar Planı)

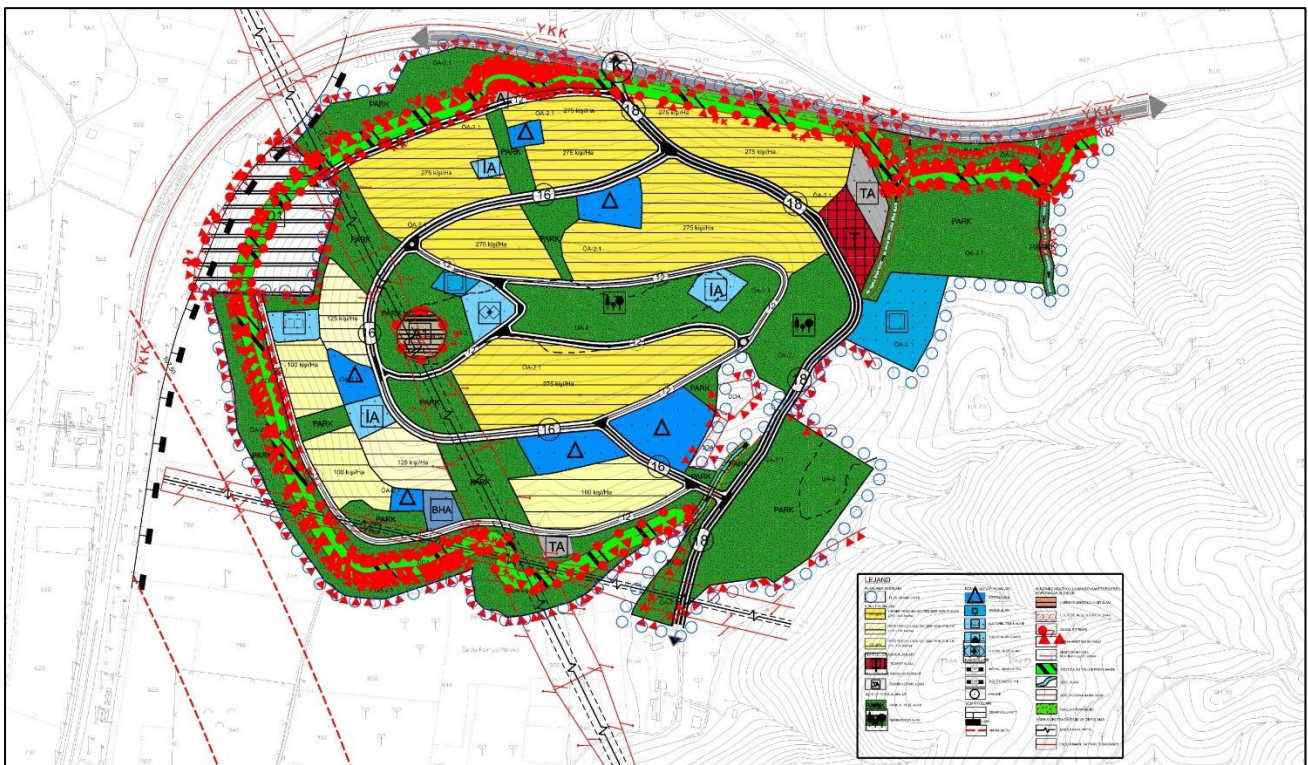
Planlama alanına ilişkin 10.10.2018 onama tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği kararları çerçevesinde tanımlanan “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonuna uygun olarak 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kararları yeniden ele alınmış ve alanda “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin olarak 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmıştır.



Şekil 36 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

6.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İzmir ili, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, **22.01.2020** onay tarihli ***“İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi, Toki Mülkiyetindeki Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”***’nda kısmen *“Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)”*, kısmen *“Ticaret Alanı”*, kısmen *“Belediye Hizmet Alanı”*, kısmen *“Eğitim Alanı”*, kısmen *“Sağlık Alanı”*, kısmen *“İbadet Alanı”*, kısmen *“Teknik Altyapı Alanı”*, kısmen *“Park ve Yeşil Alan”*, kısmen *“Rekreasyon Alanı”*, *“Sosyal Tesis Alanı”*, *“Kültürel Tesis Alanı”*, *“Demiryolu”* ve *“Yol, kısmen “Enerji Nakil Hattı (ve Koruma Bandı)”*, kısmen *“Sit Sınırları”*, kısmen *“Tarihi Aristion Su Yolu (ve Koruma Kusagı ve Koruma Bandı)”* ve kısmen *Su Yüzeyi (Dere) (ve Koruma Bandı)”* fonksiyonlarında kalmaktadır.

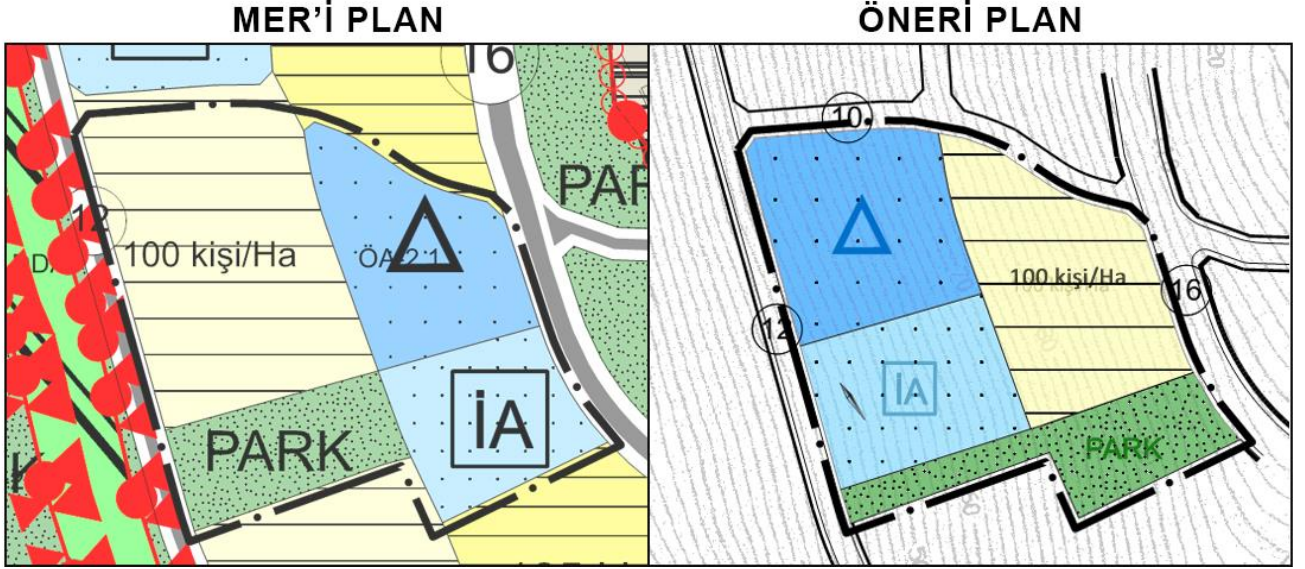


Şekil 37 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

İzmir ili, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde ***“İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi, Toki Mülkiyetindeki Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”*** kapsamında bulunan planlama alanı, **24.02.2023** tarih onaylı ***“İzmir ili, selçuk ilçesi, zafer mahallesi sınırları içerisinde bulunan 3607 ada 1 ve 2 parseller, 3608 ada 1 ve 2 parseller ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği”*** ile tadilat görmüştür.

Kısmen “Gelisme Konut Alanı”, kısmen “Eğitim Alanı”, kısmen “İbadet Alanı”, kısmen “Park Alanı” ve kısmen “Yol Alanı” fonksiyonunda kalan alana kısmen “Konut Alanı”, kısmen “Park Alanı”, kısmen “Eğitim Alanı”, kısmen “İbadet Alanı” kısmen “Yol Alanı” fonksiyonları önerilmiştir.

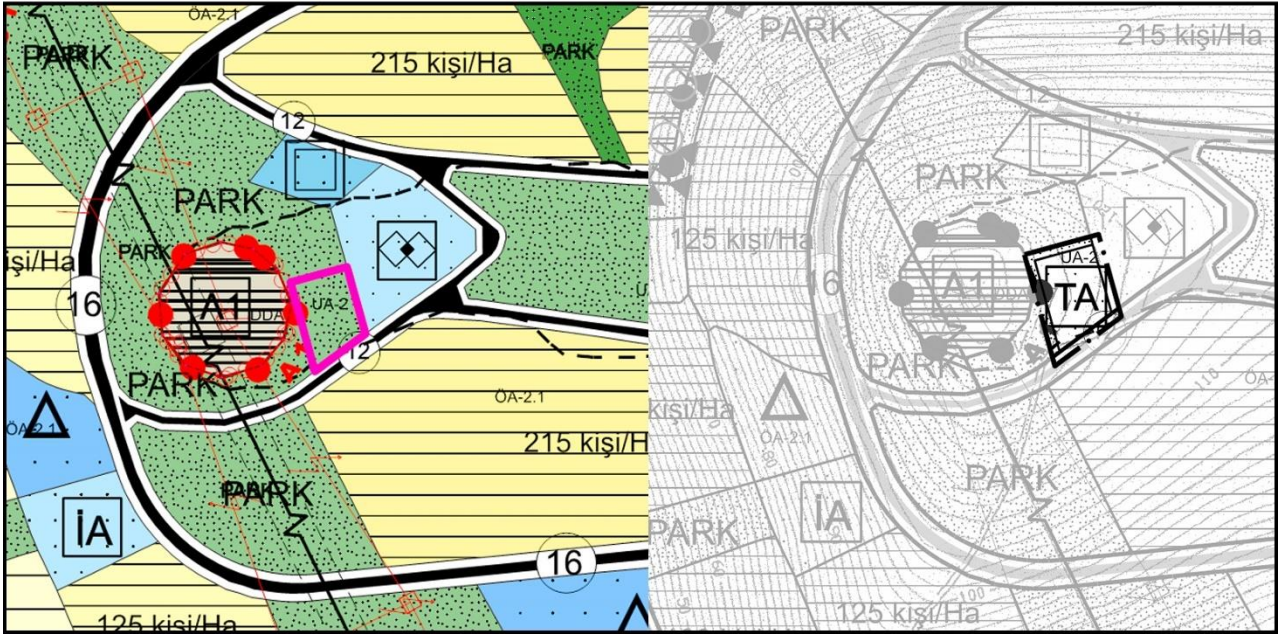


Şekil 38 24.02.2023 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

İzmir ili, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde “İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi, Toki Mülkiyetindeki Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” kapsamında bulunan planlama alanı, 20.12.2023 tarih onaylı “İzmir ili, selçuk ilçesi, zafer mahallesi Toplu Konut Alanı Teknik Altyapı Alanı Amaçlı Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği” ile tadilat görmüştür. “Park Alanı” fonksiyonunda kalan alana “Teknik Altyapı” fonksiyonu önerilmiştir.

MERİ PLAN

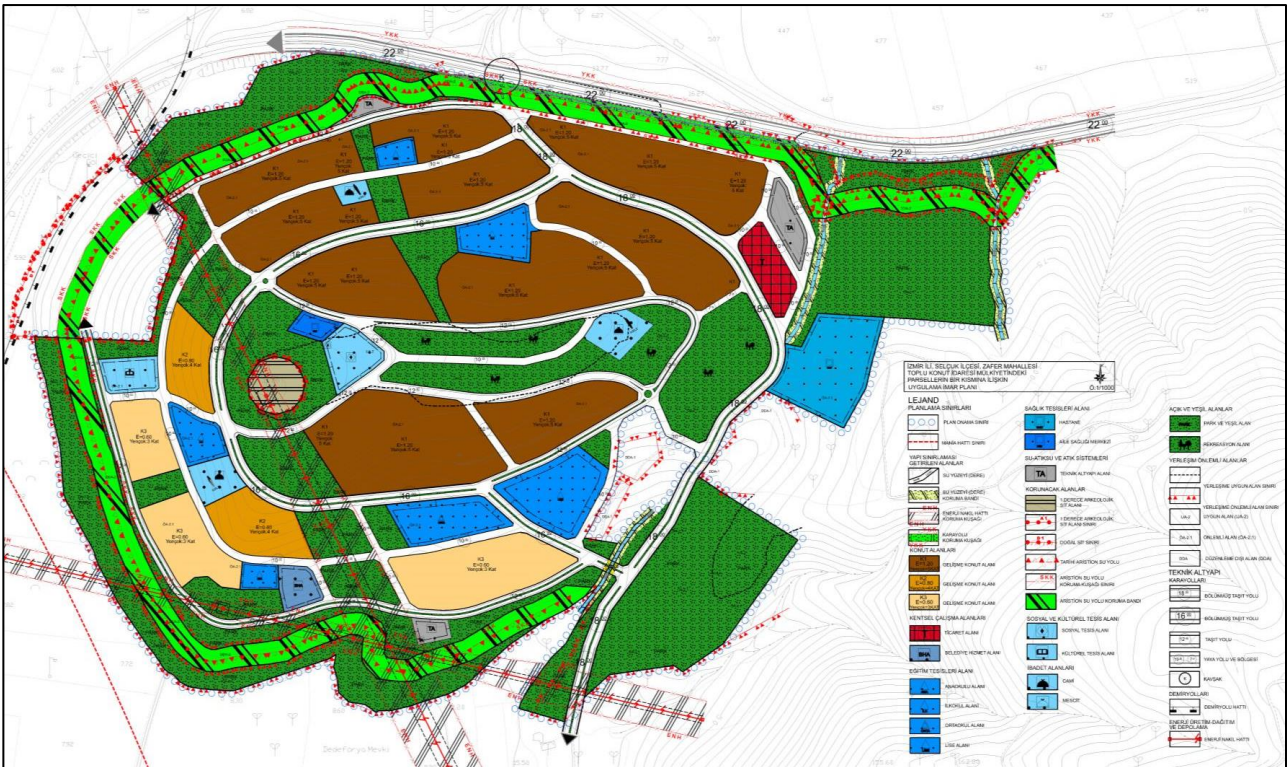
ÖNERİ PLAN



Şekil 39 20.12.2023 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

6.5 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

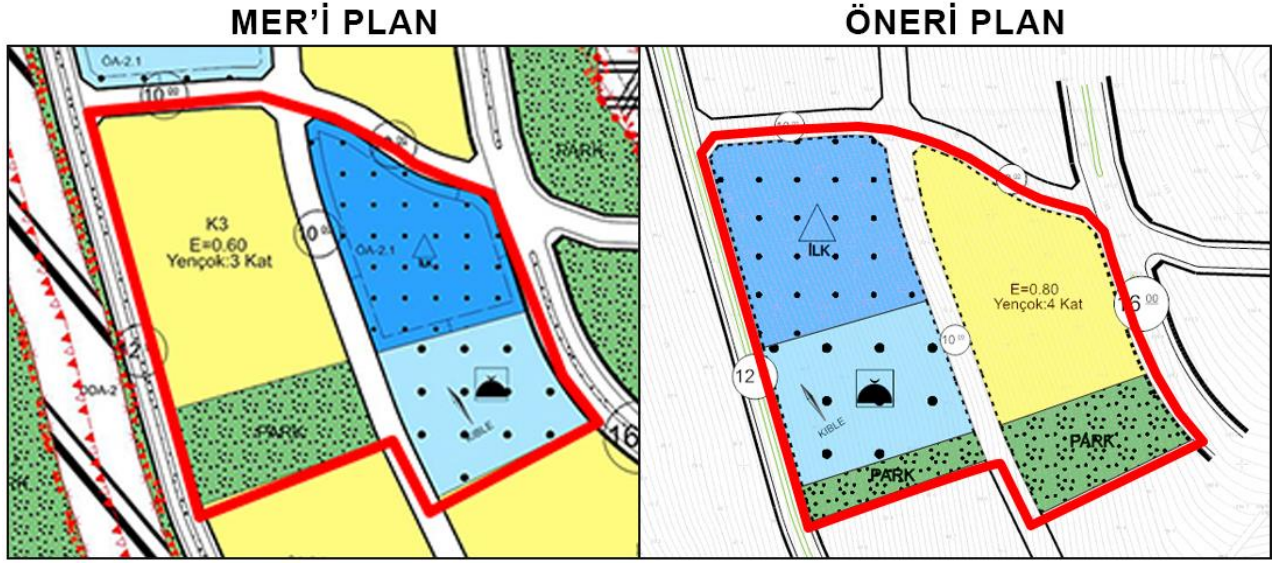
İzmir ili, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, **22.01.2020** onay tarihli **“İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi, Toki Mülkiyetindeki Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”**nda kısmen “Gelisme Konut Alanı (E=1,20, 5 kat; E=0,80, 4 kat; E=0,60, 3 kat)”, kısmen “Ticaret Alanı”, kısmen “Belediye Hizmet Alanı”, kısmen “Anaokulu Alanı”, “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Lise Alanı”, “Hastane”, “Aile Sağlığı Merkezi”, “Cami”, “Mescit”, kısmen “Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Park ve Yeşil Alan”, kısmen “Rekreasyon Alanı”, kısmen “Sosyal Tesis Alanı”, kısmen “Kültürel Tesis Alanı”, kısmen “Demiryolu”, kısmen “Yol (18 m., 16 m., 12 m. genişliklerde)” ve kısmen “Yaya Yolu (10 m., 7m. genişliklerde)”, kısmen “Enerji Nakil Hattı (ve Koruma Kuşağı)”, kısmen “Sit Sınırları”, kısmen “Tarihi Aristion Su Yolu (ve Koruma Kuşağı ve Koruma Bandı)”, kısmen Su Yüzeyi (Dere) (ve Koruma Bandı)” ve kısmen “Mania Hattı Sınırı” fonksiyonlarında kalmaktadır.



Şekil 40 1/1000 Uygulama İmar Planı

6.6 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

İzmir ili, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde ***“İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi, Toki Mülkiyetindeki Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”*** kapsamında bulunan planlama alanı, **24.02.2023** tarih onaylı ***“İzmir ili, selçuk ilçesi, zafer mahallesi sınırları içerisinde bulunan 3607 ada 1 ve 2 parseller, 3608 ada 1 ve 2 parseller ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği”*** ile tadilat görmüştür. Kısmen **“Gelisme Konut Alanı”**, kısmen **“İlkokul Alanı”**, kısmen **“Cami”**, kısmen **“Park Alanı”** ve kısmen **“Yol Alanı”** fonksiyonunda kalan alana kısmen ***“Konut Alanı”***, kısmen ***“Park Alanı”***, kısmen ***“İlkokul Alanı”***, kısmen ***“Cami Alanı”*** kısmen ***“Yol Alanı”*** fonksiyonları önerilmiştir.



Şekil 41 24.02.2023 Tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği

“Gelişme Konut” fonksiyonunun yapılaşma koşulu E= E=0.80 olarak değiştirilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile **inşaat alanı ve nüfus büyüklüğü korunmuştur.**

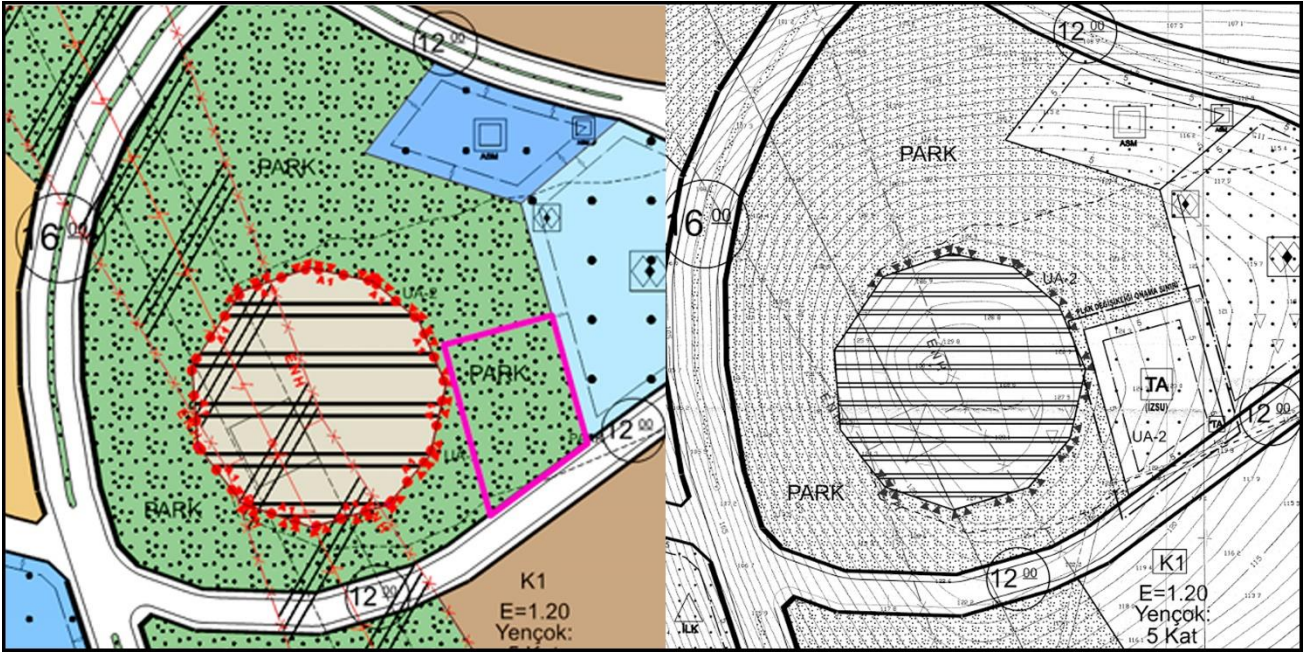
Tablo 9 24.02.2023 Tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Hesap Tablosu

FONKSİYON	MERİ PLAN	ÖNERİ PLAN
	Alan (m ²)	Alan (m ²)
Konut Alanı	7,589.06	5,690.86
Emsal	0.60	0.80
Toplam İnşaat Alanı	4,553.43	4,552.69

İzmir ili, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde “***İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi, Toki Mülkiyetindeki Parsellerin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı***” kapsamında bulunan planlama alanı, 20.12.2023 tarih onaylı “***İzmir ili, selçuk ilçesi, zafer mahallesi Toplu Konut Alanı Teknik Altyapı Alanı Amaçlı Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği***” ile tadilat görmüştür. “**Park Alanı**” fonksiyonunda kalan alana “**Teknik Altyapı**” fonksiyonu önerilmiştir.

MERİ PLAN

ÖNERİ PLAN



Şekil 42 20.12.2023 Tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği

7. PLAN YAKLAŞIMI

Amaç;

Selçuk ilçesinin, üst ölçekli planlarda belirlenen gelişme stratejisine uygun, çevresindeki sosyal ve teknik altyapı alanları ile diğer kentsel dinamiklere uygun olarak kentle bütünleşen sağlıklı, nitelikli, planlı, düzenli ve kaliteli bir yaşam alanı oluşturmaktır.

Hedef;

Konum ve manzara itibarı ile kente hakim bir noktada ve kentin ana karayolu ulaşım bağlantılarına yakın mesafede olan proje alanının kendine yeter yaşanabilir bir proje olması ile beraber kentin tümüne de hizmet edecek fonksiyonları ile kente eklenilerek kentle bütünleşmesi, alanın tüm ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikli ve sağlıklı yaşam alanı oluşturmak ana hedeftir.

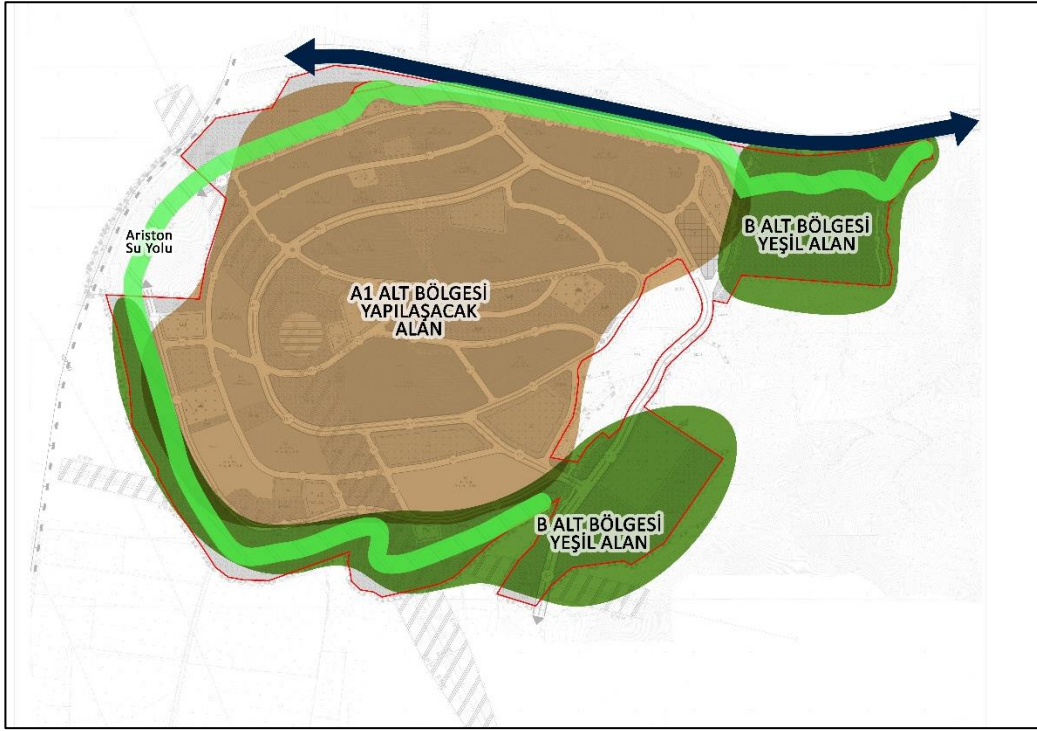
Strateji;

1. Proje alanı ulaşımının mevcut çevre yolları ile ilişkisi kurulacak ve alan içerisinde eğimle uyumlu yol alanları planlanacaktır.
2. Ulaşım kademelenmesi planlama alanındaki konut alt bölgelerine, donatı alanlarına hizmet edecek ve alanın kente entegre olacağı ulaşım ağına eklenilecek şekilde planlanacaktır.

3. Planlama yaklaşımı sonucunda proje alanı konut alt bölgelerine ayrıldıktan sonra bu konut bölgelerinin ihtiyacını karşılayacak şekilde donatı ve yeşil alan ihtiyacı belirlenecektir.
4. Eğitim ve yönelişe uygun, manzaradan maksimum faydanın sağlanacağı bir yapı deseni oluşturulacaktır.
5. Planlama alanı yaşanabilirlik ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda nüfus projeksiyonları da dikkate alınarak tasarlanacaktır.
6. Alanın manzara noktası kamusal alanlar olarak belirlenecektir.
7. Planlama alanı nüfusun ihtiyaçları ve yönetmelik standartlarına uygun olarak yeşil alanlar ve donatı alanları ayrılacaktır.
8. Planlama alanında alt bölgeler ve bu bölgelerin odak noktaları oluşturulmuştur.
9. Rekreasyon alanlarının komşuluğunda ve kullanıcı açısından ulaşılabilir ve maksimum faydayı sağlayacak şekilde sosyal-kültürel tesis alanları planlanacaktır.
10. Konut alt bölgelerini birbirine bağlayan ana ulaşım aksında ve mahalle odağında, alanın ihtiyacını karşılayacak şekilde erişim mesafeleri de göz önüne alınarak Eğitim Tesis Alanları ve Hastane Alanı belirlenmiştir.
11. Konut alanları planlanırken donatı alanlarına erişim mesafesi dikkate alınacak, alanın eğitim durumu ve manzara noktalarına göre konut yönelişleri belirlenecek ve konut alanlarının merkezinde ticaret alanı, dini tesis ve park alanlarıyla olan ilişkiler kurulacaktır.
12. Tüm donatı alanları, ticaret alanı ve parklar ile konut alanları arasında yaya odaklı bir erişim sistemi planlanacaktır.

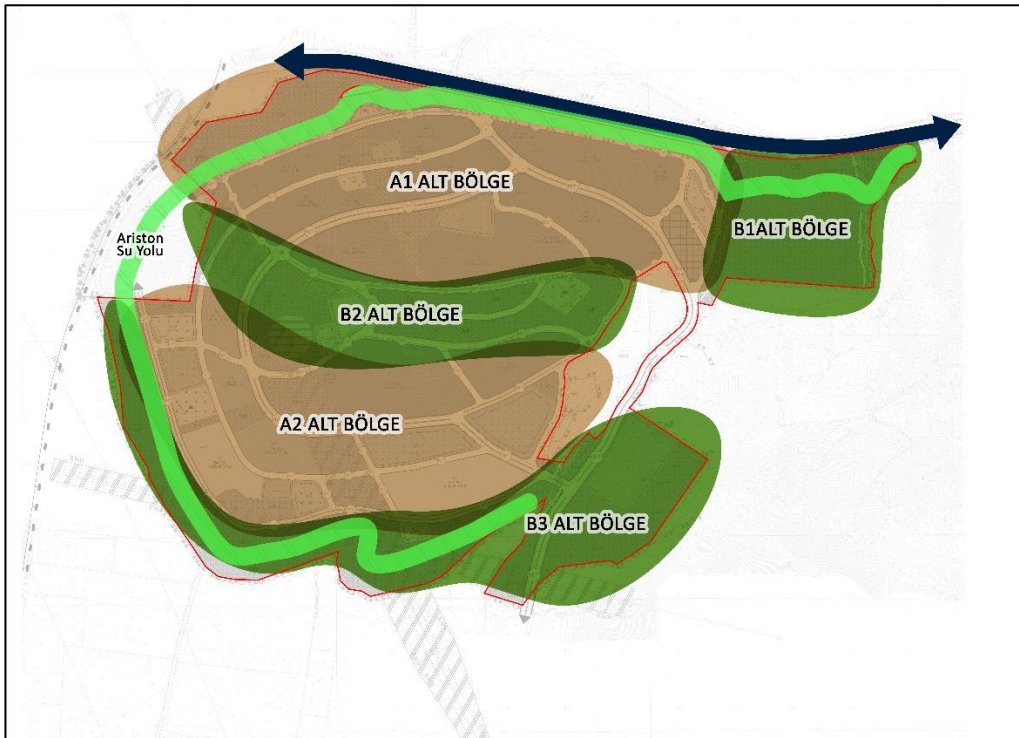
7.1 Bölgeleme

Analiz ve sentez çalışmalarının akabinde, planlama alanın bölgeleme ve yönelişi oluşturulmuştur. Alanda 2 ana bölge oluşturulmuştur. Bu bölgeler, topografik özelliklere göre yapılaşacak alan ve korunacak alan olarak belirlenmiştir. Yapılaşacak alan içerisinde Tümülüs ve Ariston Su Yolu da bulunurken, korunacak alan eğimin yüksek olduğu alandır.



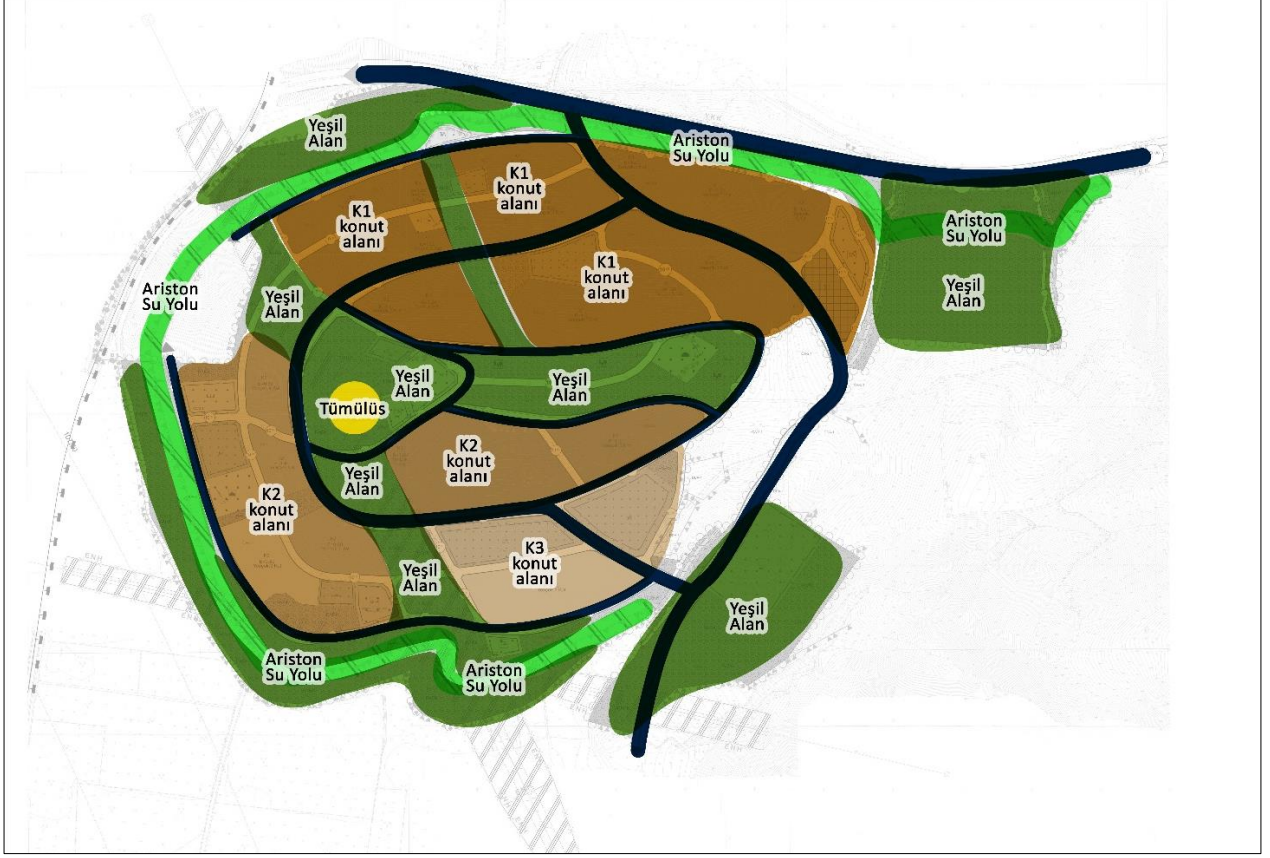
Şekil 43 Planlama Alanı Bölgeleme 1. Etap

İki ana bölge oluşturulduktan sonra yapılaşacak alan içerisinde bölgelemeye gidilmiştir. Alt bölgeler topografik eşikler ve sırt alanına göre belirlenmiştir. Tümülüs alanını da içeren sırta göre iki alt bölgeye ayrılmıştır.



Şekil 44 Planlama Alanı Bölgeleme 2. Etap

Bundan sonraki süreçte plana girdi verecek şekilde ulaşım ve donatı alanları ile yaşam alanları oluşturulmuştur. Planın gelişim sürecinde ulaşım kararları, donatı alanlarının yer seçimi ve konut alanlarının yönelişleri dikkate alınarak 8 alt bölge oluşturulmuştur.



Şekil 45 Planlama Alanı Bölgeleme 3. Etap

- Planlama alanının batısında bulunan “Tümölüs” ve “Mağara Alanı” koruma alanı olarak önerilmiştir.

8. PLAN KARARLARI

8.1 Nüfus

Planlama alanı projeksiyon nüfusu, Nazım İmar Planı doğrultusunda 4827 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfusu için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2’ye göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo.1’de gösterilmiştir.

Tablo 10 EK-2 Tablosu Standartları ve Öneri Büyüklükler

NÜFUS: 4827 Kişi						
DONATI ALANLARI		STANDART		ÖNERİ		FARK
		Alan (m ² /kişi)	Alan (m ²)	Alan (m ² /kişi)	Alan (m ²)	Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI	ANAOKULU	0.5	2,413.74	0.8	3,974.50	1,560.77
	İLKOKUL	2	9,654.94	2.4	11,502.39	1,847.45
	ORTAOKUL	2	9,654.94	2.3	10,942.96	1,288.02
	LİSE	2	9,654.94	2.5	11,897.29	2,242.35
SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1.5	7,241.21	4	1,893.33	10,610.68
	SAĞLIK TESİSİ				15,958.56	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	SOSYAL TESİS ALANI	0.75	3,620.60	1.9	5,157.22	5,431.98
	KÜLTÜREL TESİS ALANI				3,895.36	
İBADET ALANLARI	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.5	2,413.74	1.9	1,363.59	6,989.97
	ORTA İBADET YERİ				8,040.12	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10	48,274.72	51	215,630.22	195,571.85
	REKREASYON ALANI				28,216.35	
TEKNİK ALTYAPI		1	4,827.47	1.8	8,820.72	3,993.24

Planlama alanında, Selçuk kent yapısı da gözetilerek ortalama hane büyüklüğü 3,04 kişi, ortalama kişi başına düşen konut inşaat alanı ise 50 m² olarak kabul edilmiştir. Bu durumda, alanda ortalama konut büyüklüğü yaklaşık 120 m²-150 m² olacaktır.

8.2 Planlama Sınırları

8.2.1 Plan Onama Sınırı

İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi Toplu Konut İdaresi Mülkiyetinde/Tasarrufunda bulunan parsellerin bulunduğu alandır. Planlama alanı yaklaşık 73,3 Ha büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır.

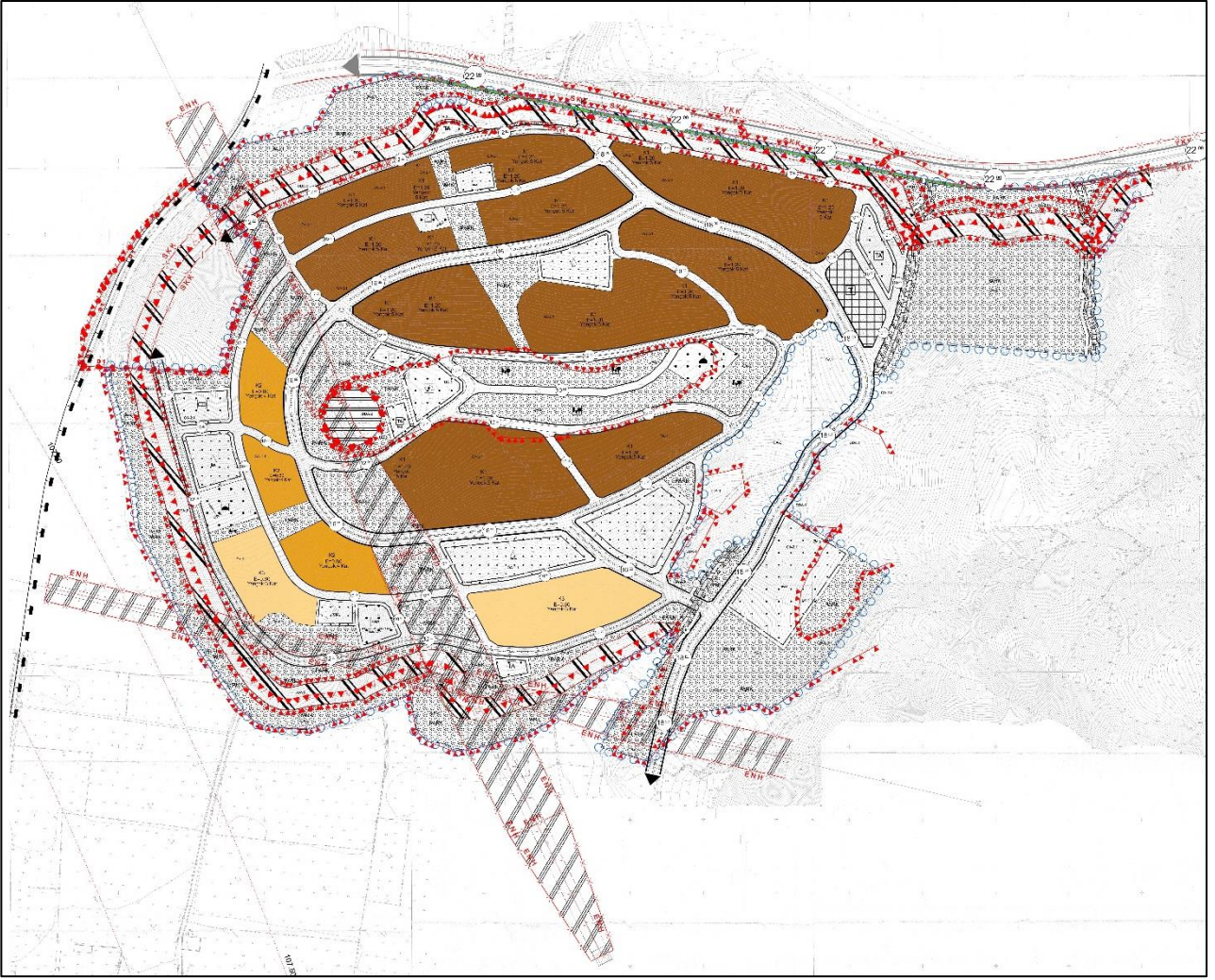
8.2.2. Yapı Yaklaşma Sınırı

Yapı Yaklaşma mesafesi, yapının komşu parsellere ve ada kenarına en fazla yaklaşabileceği sınırı tanımlar. Planlama alanında yapı yaklaşma mesafesi tüm yollardan en az 5 m olarak belirlenmiştir. Yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde ilgili yönetmelik şartlarına uyulacaktır.

8.3 Konut Alanları

Uygulama imar planında, nazım imar planında verilen yoğunluk değerleri doğrultusunda emsal değerleri hesaplanmıştır. Kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 50 m² kabul edilmiştir. Belirlenen kişi başına düşen inşaat alanı ve 3,04 olan hane halkı büyüklüğü dikkate alındığında, planlama alanı için kabul edilen ortalama konut büyüklüğü (120 m²-135 m²) kabulü yapılmıştır. Böylece, uygulama imar planı ile oluşacak yapı yoğunluğu, mekân kurgusu, yapı-ada/parsel ilişkisi vb. konular üzerine detaylı çalışmalar yapılmıştır.

Konut alanlarında; 10 adet yapı adasında yapılaşma koşulları E= 1.20, Y_{ençok}=5 kat, 5 adet yapı adasında ise E: 0,80, Y_{ençok}= 4 kat ve E: 0,60, Y_{ençok}= 3 kat olarak belirlenmiştir. Konut Alanlarındaki toplam inşaat alanı 233,613.94 m² ve bu alanda yaşayacak nüfus 4827 kişi olarak hesaplanmıştır. Konut alanlarında yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda yapı nizamı serbest olup; ayırık, blok, bitişik, ikiz, sıra ev ve teras ev şeklinde farklı yapılaşma düzenleri ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir. Blok ebat, boyut ve derinlikleri serbesttir.



Şekil 47 Konut Alanları

8.4 Kentsel Çalışma Alanları

8.4.1 Ticaret Alanları

Uygulama imar planında, nazım imar planına uygun olarak ticaret alanları planlanmıştır. Planlama alanının Ticaret alanı kurgusunda; hizmet ettiği ölçeğe göre önerilmiştir.

Planlanan Ticaret Alanı mahalle ölçeğinde hizmet verecek, mahallelinin günlük ihtiyaçlarını ve Hastanenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fonksiyonlar barındıran ticaret alanları alanın doğusunda konumlandırılmıştır.

Planlama alanı merkezi, alanın kuzey girişi ile ilişkilendirilmiş, alt bölgeler arasında odak noktalarıyla ve ortak ulaşım aksı üzerinde bütünleşecek şekilde kurgulanmıştır. Planlama alanı merkezi çevresinde ve erişilebilirlik mesafeleri dahilinde planlanan eğitim tesisleri, cami-meydan ve sosyal-kültürel tesis alanı merkezin parçacıl bütünsellik anlayışı ile odak noktalarını oluşturmaktadır.

Bu odakların her biri, varış ve dağılma noktası özelliği taşımakta, böylece çevrelerinde yaya ve taşıt sirkülasyonu oluşturmaktadır. Böylece semt merkezi, planlama alanı içinde kopuk bir yapıda değil, birden fazla fonksiyonla ilişkili ve bir bütünün parçası olacak şekilde planlanmıştır.

Mahalle ölçeğinde tasarlanan Ticaret Alanında; bürolar, iş hanları, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, sinema tiyatro gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin fonksiyonlar ile mahalle ölçeğinde hizmet verecek perakende ticaret ve hizmet birimlerinin yer alması önerilmektedir. Bu alanlarda, Emsal: 1,00 ve Yençok: 4 kattır. T Ticaret Alanı, toplam 5.830 m² alanı kapsamaktadır.

8.4.2. Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesisi Alanı)

Belediye hizmet alanı, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli yerel yönetimlerce belediye hizmet binası, belediye hizmet birimlerinin yer aldığı yapılar, itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, zabıta birimleri, semt pazarı, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

Plan kapsamında 3,151 m² büyüklüğünde belediye hizmet alanı planlanmıştır. Bölgenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kütüphane, dinleme alanı, düğün salonu gibi hizmetlerde kullanılmak üzere sosyal ve kültürel tesis alanı olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda emsal=1.00 ve yençok=4 kat olarak, ilgili belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.



Şekil 48 Kentsel Çalışma Alanları

8.5. Eğitim Tesisleri Alanları (Anaokulu+İlkokul+Lise)

Planlama alanında, alt bölgelerin odak noktasında 2 adet anaokulu, 2 adet İlkokul, 1 adet ortaokul ve 1 adet Lise tesisi bulunacaktır. Böylece, alt bölgelerin odağında ve erişilebilirliği yüksek yaşam alanları oluşturulması sağlanmıştır.

Eğitim tesislerinin alan içindeki dağılımında erişilebilirlik mesafeleri ile erişim güvenliği ve konforuna dikkat edilmiştir. Bu amaçla, tesislere ulaşım taşıt yolunun yanı sıra yaya aksları ve yeşil alanlarla desteklenmiştir. Böylece, yayaaların bu tesislere güvenli ve konforlu bir şekilde erişimi sağlanmıştır.

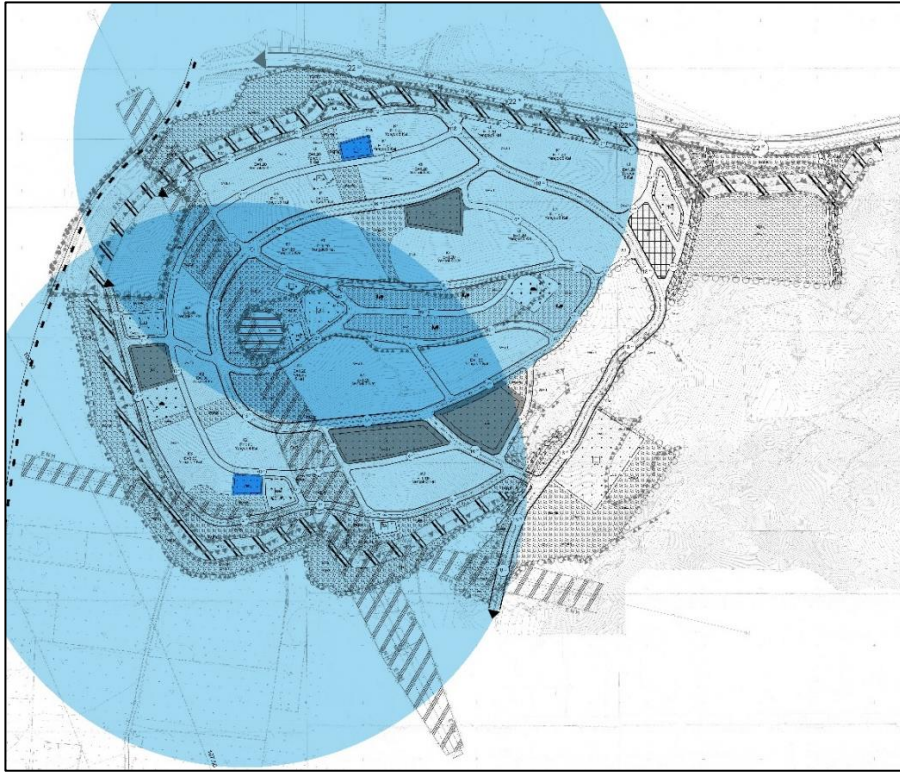
Eğitim tesisleri (Anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise) alanlarında yapılaşma şartları E: 1,00 ve Yençok: 4 kat olup anaokulu alanı 3.974,50 m², ilkokul alanı 11.502,39 m², ortaokul 10.942,96 m², lise 11.897,29 m² toplam alan 35.899,50 m² şeklinde belirlenmiş, uygulama avan projeye göre yapılacaktır. Planlama alanı eğitim tesisleri yürüme mesafeleri incelendiğinde, konut alanları anaokulu ve ilköğretim tesisi erişim mesafesi (500 m), ortaokul erişim mesafesi (1000 m) ve lise erişim mesafesinde (2500 m) kalmaktadır. Tüm proje alanında, erişilebilirlik kriterleri doğrultusunda Eğitim Tesisleri yürüme mesafesi dışında yer alan konut alanları bulunmamaktadır.

8.5.1. Anaokulu Alanı

Anaokulu alanlarında yapılaşma şartları E: 1,00 ve Yençok: 4 kat olup anaokulu alanı 3.974,50 m² büyüklüğündedir.



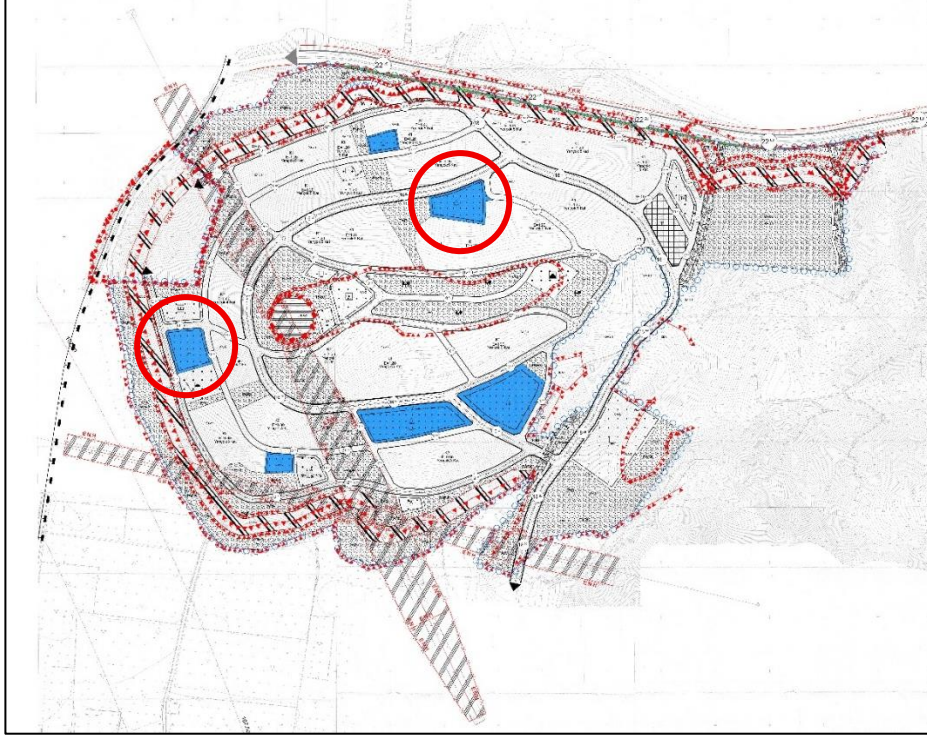
Şekil 49 Anaokulu Alanları



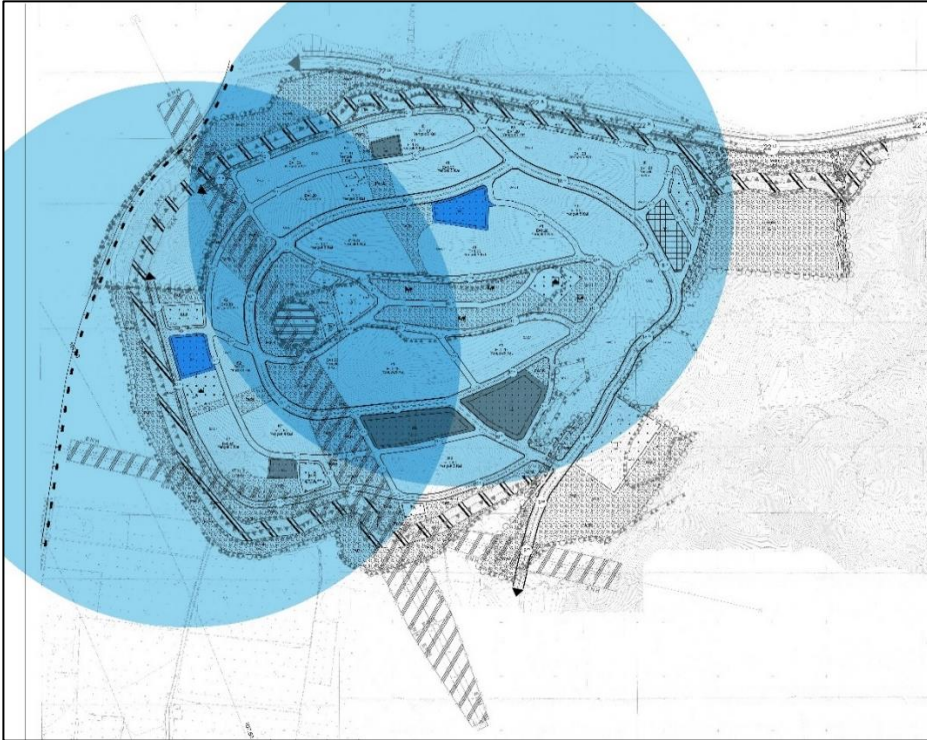
Şekil 50 Anaokulu Alanları Erişim Mesafesi

8.5.2. İlkokul Alanı

İlkokul Alanlarında yapılaşma şartları E: 1,00 ve Yençok: 4 kat olup anaokulu alanı 11.502,39 m² büyüklüğündedir



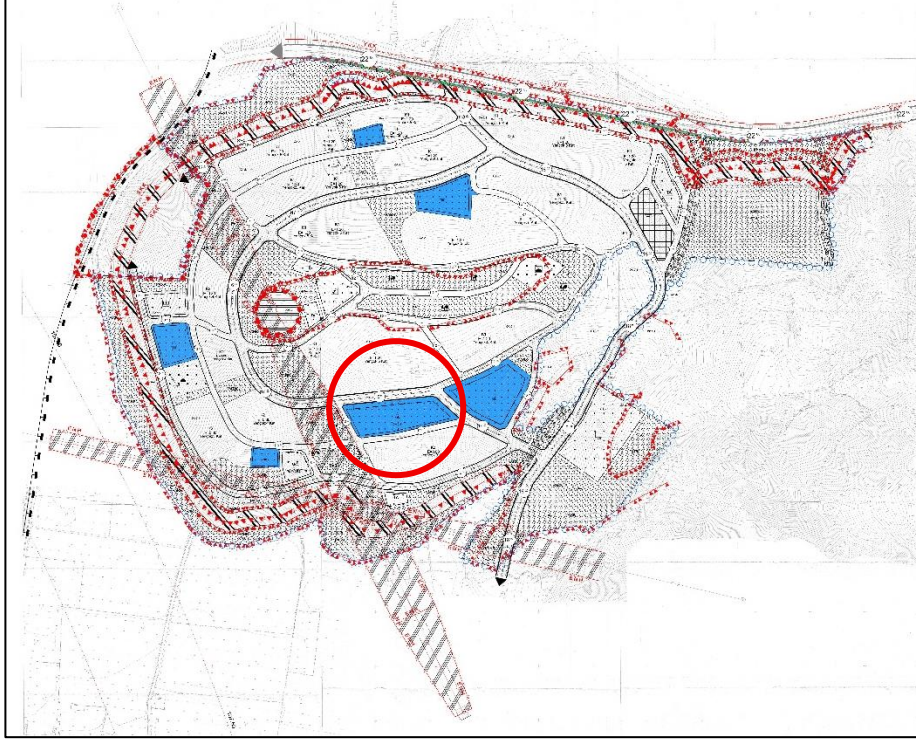
Şekil 51 İlkokul Alanları



Şekil 52 İlkokul Alanları Erişim Mesafesi

8.5.3. Ortaokul Alanı

Ortaokulu alanlarında yapılaşma şartları E: 1,00 ve Yençok: 4 kat olup anaokulu alanı 10.942,96 m² büyüklüğündedir.



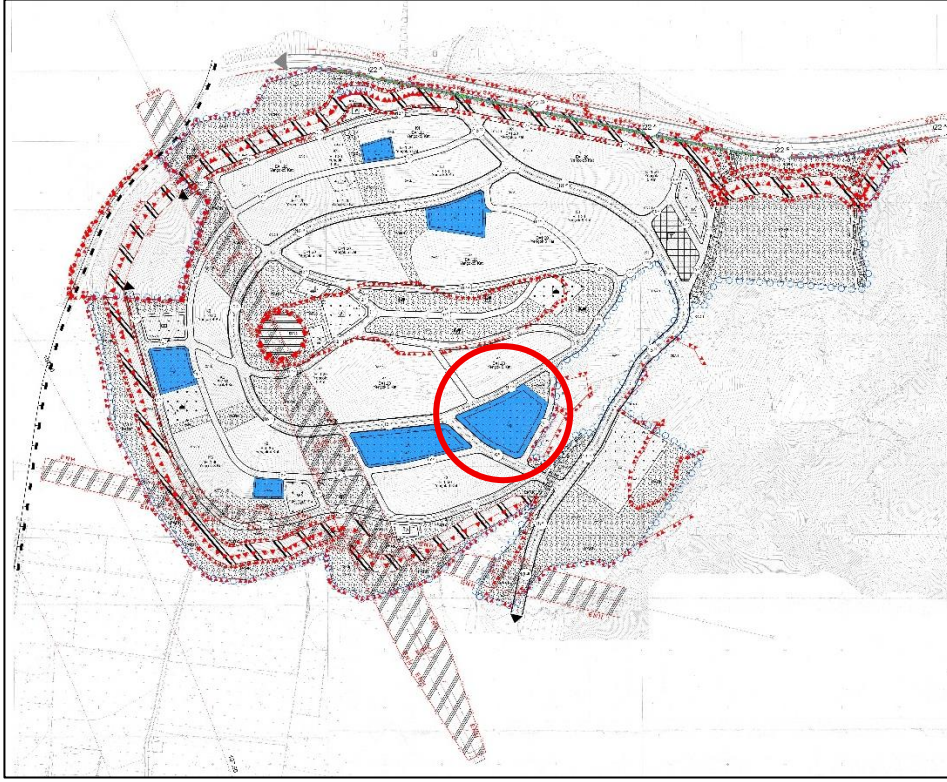
Şekil 53 Ortaokul Alanı



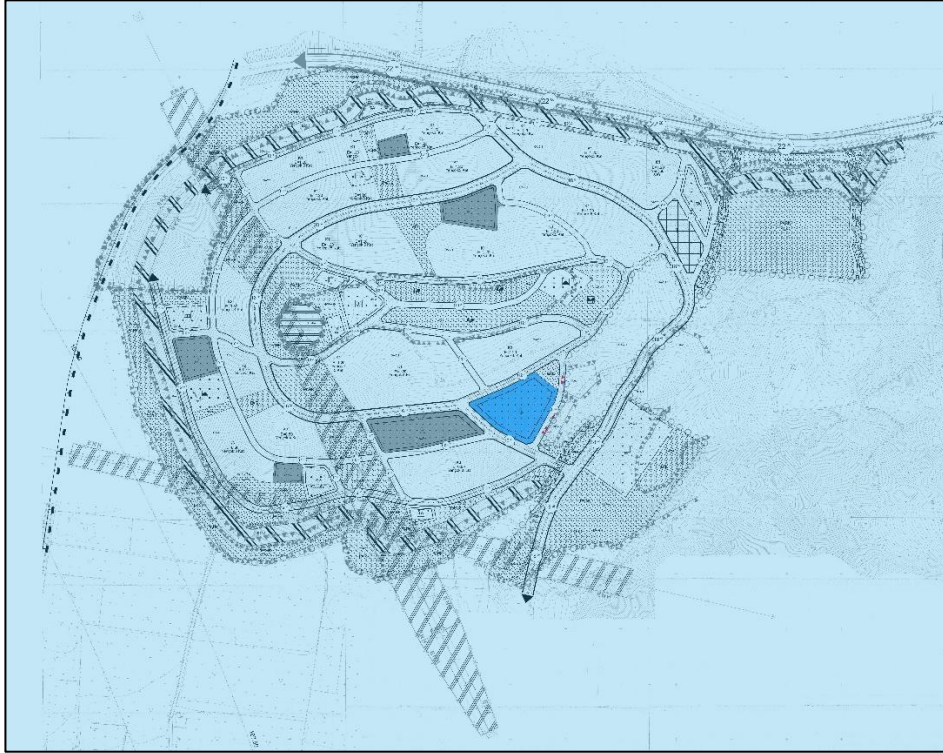
Şekil 54 Ortaokul Alanı Erişim Mesafesi

8.5.4. Lise Alanı

İlkokul Alanlarında yapılaşma şartları E: 1,00 ve Yençok: 4 kat olup anaokulu alanı 11.897,29 m² büyüklüğündedir.



Şekil 55 Lise Alanı

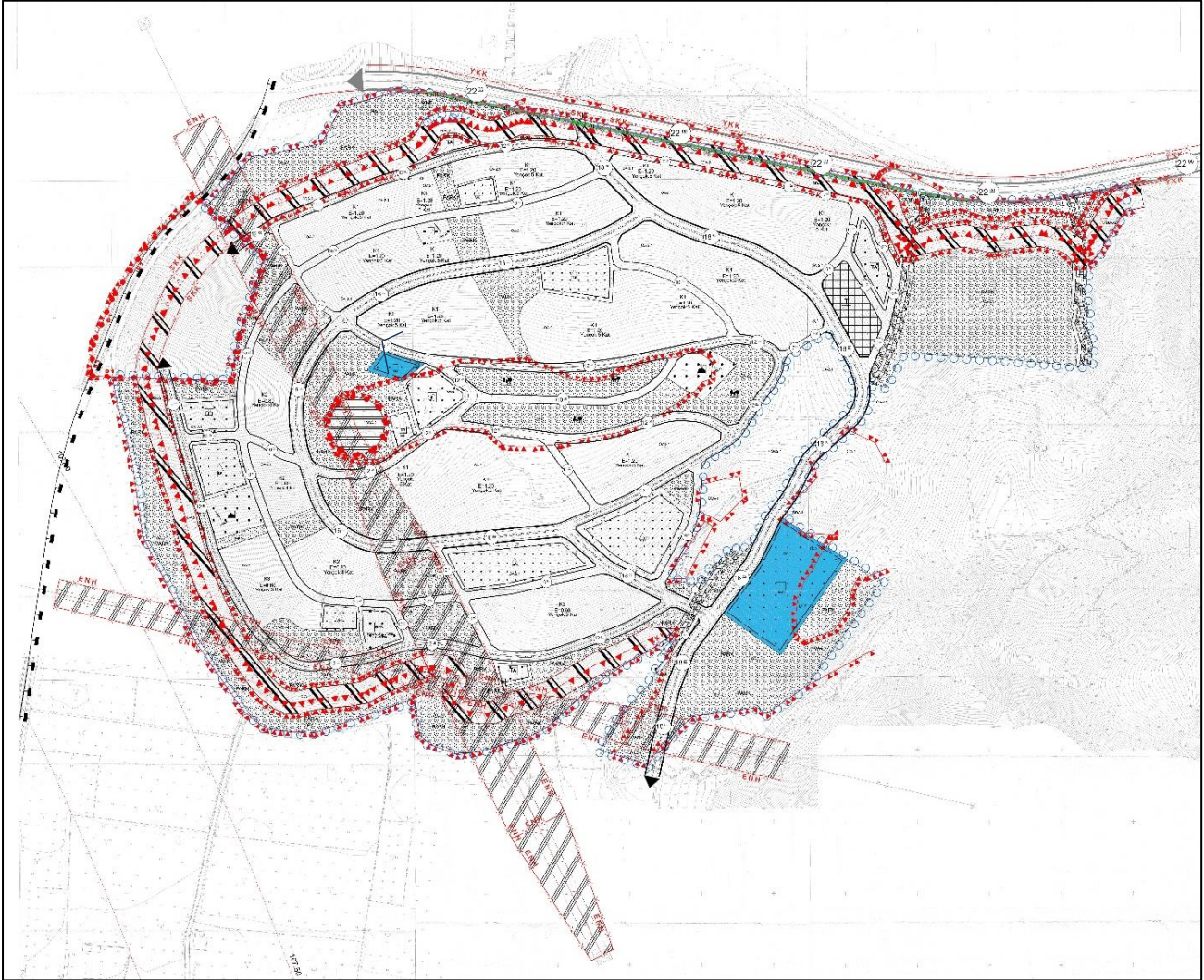


Şekil 56 Lise Alanı Erişim Mesafesi

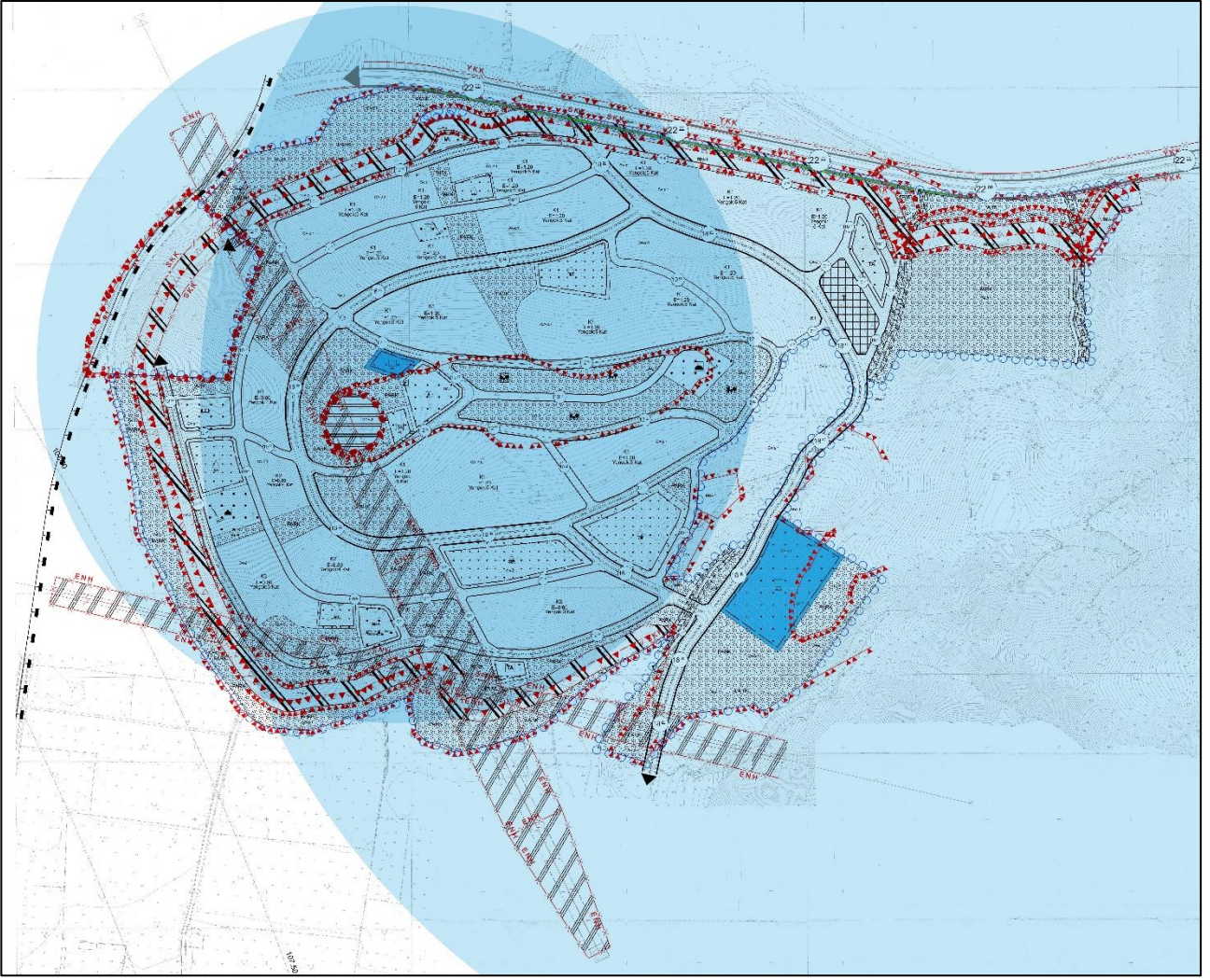
8.6. Sağlık Tesisi Alanları

Sağlık tesisinin varlığı ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak, bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispenser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, verem savaş merkezi, kan bankası, ambulans servisleri gibi tesislerin bulunduğu alanlardır.

Planlama alanında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre belirlenen planlama nüfusu için gerekli olan sağlık tesisi alanı 7.222 m²'dir. Planlama alanının kuzey giriş noktasında, bölgesel ölçekte hizmet verecek 15.956 m²'lik Hastane Alanı ve planlama alanı merkezi'nde 1.893 m²'lik Aile Sağlığı Merkezi önerilmiştir. Bu alanda, E:1.00 olup, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.



Şekil 57 Sağlık Tesis Alanı

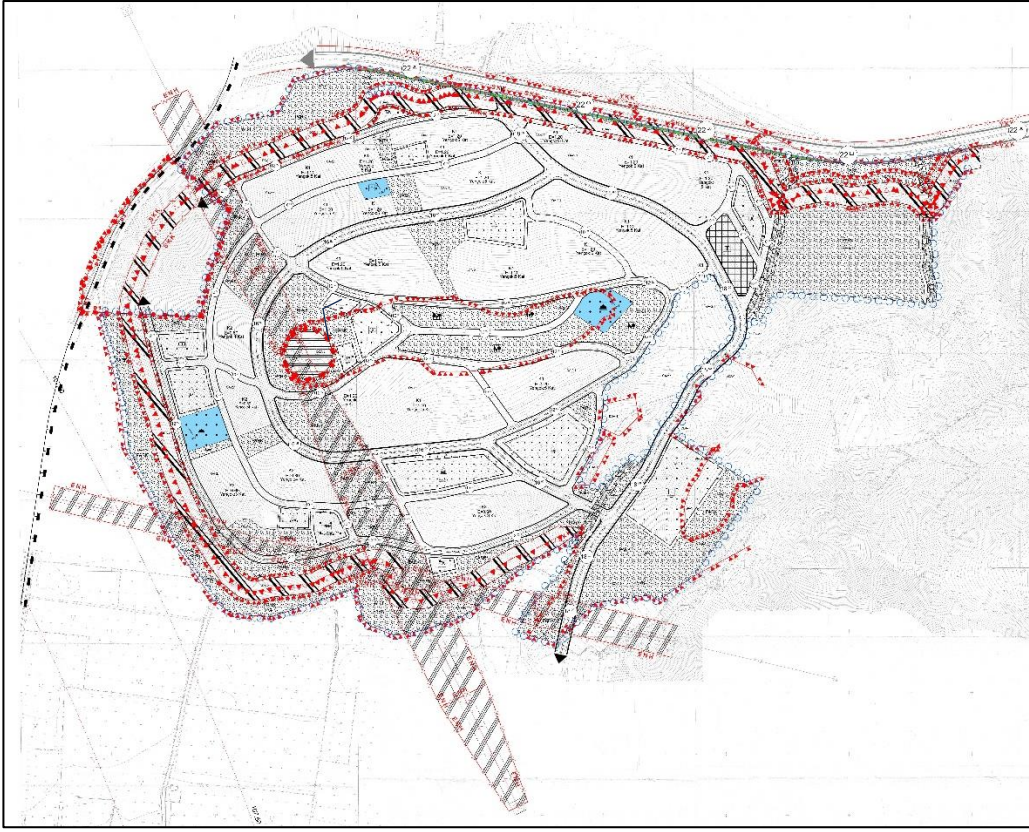


Şekil 58 Sağlık Tesis Alanı Etki Mesafesi

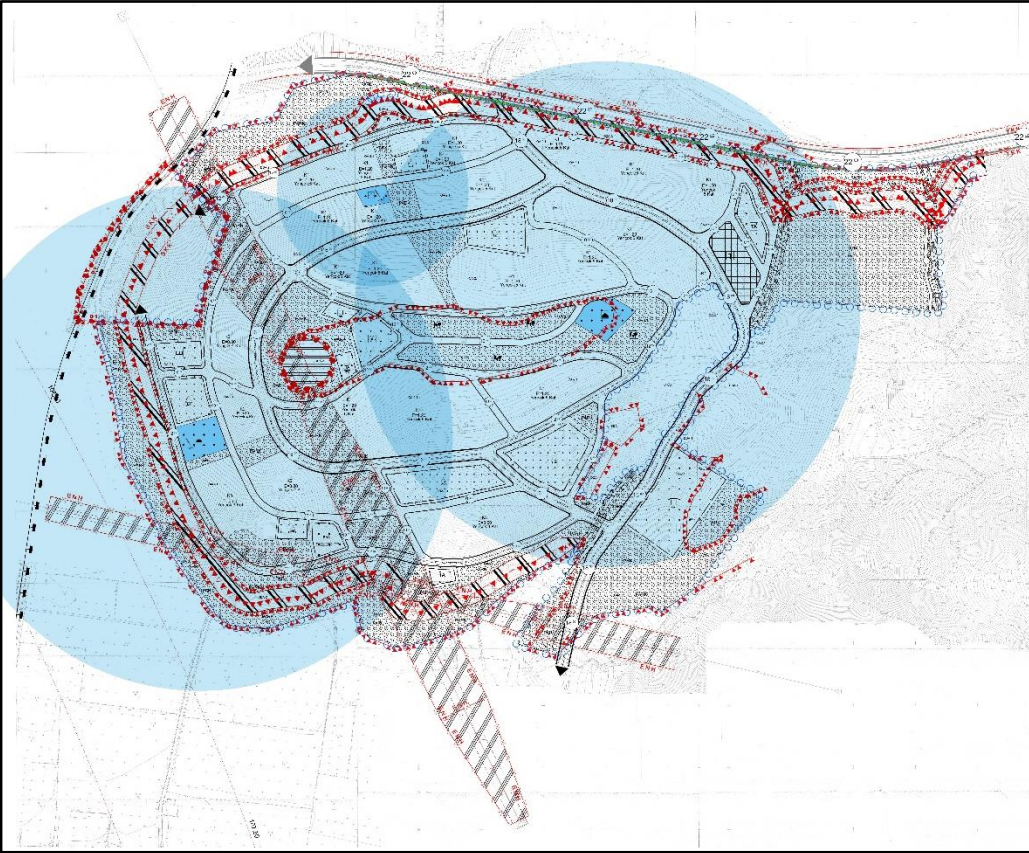
8.7. İbadet Alanları

Planlama alanında, alt bölge merkezlerinde yer alacak şekilde toplam 3 adet toplam 9403,71 m² büyüklüğünde ibadet alanı önerilmiştir. Alt bölge merkezlerinde yer alan ibadet alanları, bulundukları mahalleye ve planlama alanının bütününe hizmet verecektir. İbadet alanları, bulundukları konumda yer alan açık ve yeşil alanlarla ilişkilendirilmiş olup geleneksel meydan anlayışı doğrultusunda meydan, cami, donatı ilişkisi kurgulanmış olup; bu sebeple uygulama aşamasında, yakınında yer alan açık ve yeşil alanlar ve donatı alanları ile bütünleşecek şekilde uygulama yapılmasına dikkat edilmesi önerilmektedir. Bu alanlarda E:1.00, Yençok: Serbest olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı dini tesis yürüme mesafeleri (400 metre) incelendiğinde, erişim mesafesi dışında kalan konut alanlarının bulunmadığını, planlama alanındaki her konut alanını dini tesislere yürüme mesafesindedir.



Şekil 59 İbadet Alanları



Şekil 60 İbadet Alanları Erişim Mesafesi

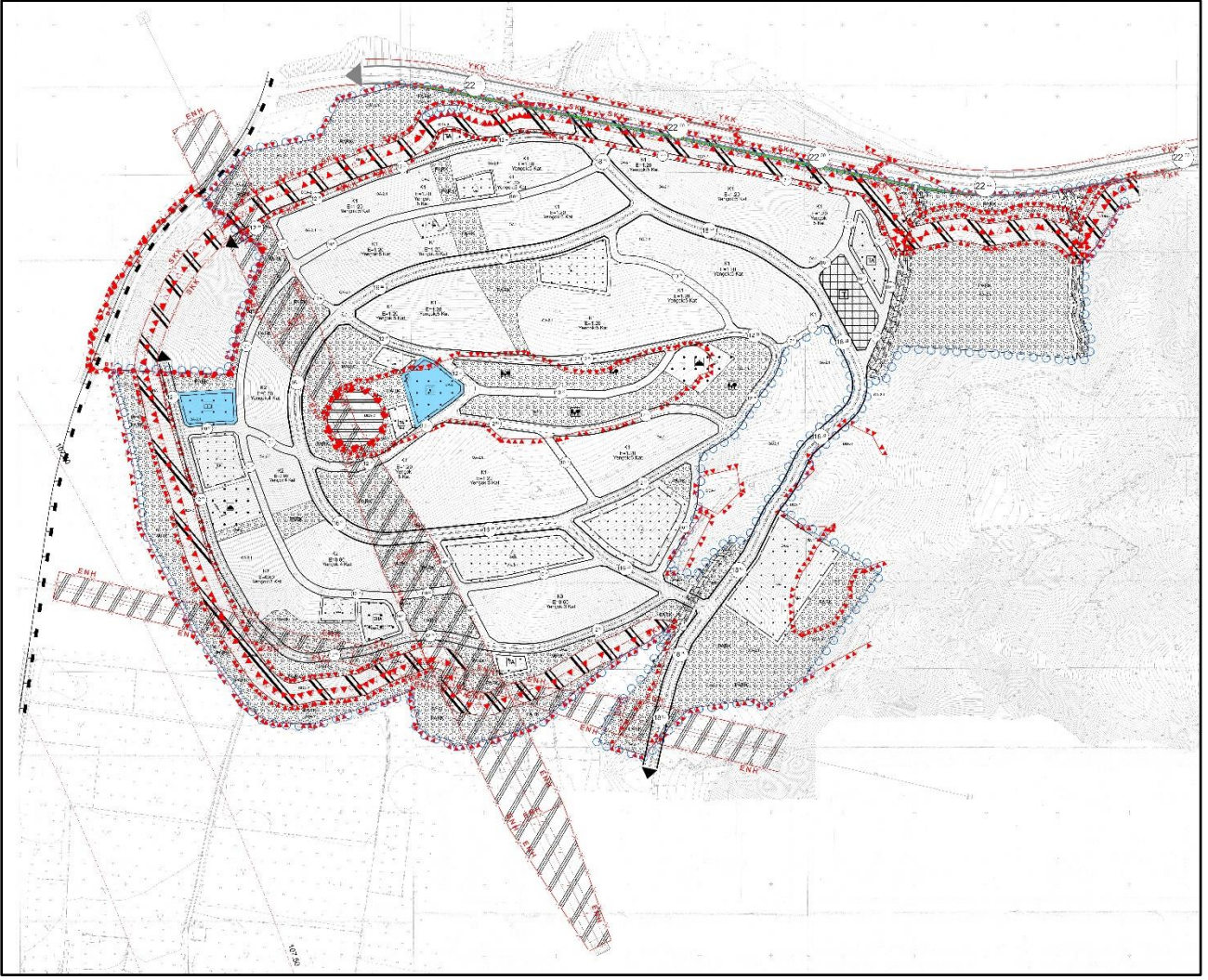
8.8. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

8.8.1. Sosyal Tesis Alanları

Planlama alanının güneyinde rekreasyon alanı bütünleşen 5.157 m² büyüklüğünde 1 adet Sosyal Tesis Alanı önerilmiştir. Bu alan ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak, Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak avan projeye göre uygulama yapılacak olup Emsal: 1,00 Yençok:4 kattır.

8.8.2. Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanının güneyinde rekreasyon alanı bütünleşen 3.895 m² büyüklüğünde 1 adet Kültürel Tesis Alanı önerilmiştir. Bu alan ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak, toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak avan projeye göre uygulama yapılacak olup Emsal: 1,00 Yençok:4 kattır.



Şekil 61 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

8.9. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı genelinde önerilen açık ve yeşil alan büyüklüğü toplamı **243,846.57 m²**'dir.

Rekreasyon Alanları

Rekreasyon alanları, aktif yeşil alan olarak düzenlenecek olup; bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak şekilde hazırlanacak peyzaj projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, topografyayı bozmadan, bölgenin özgün doğal yapısını ortaya çıkaracak, yeşil sürekliliğini kesintiye uğratmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda; birim taban alanı 50 m²'yi, toplam taban alanı ise 0,03'ü geçmeyen yençok=4,50 m. yüksekliğinde 1 katlı, kalıcı olmayan ve sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan temelsiz yapılar yapılması koşulu ile büfe, lokanta, çay bahçesi vb. yapılar yer alabilir.

Park ve Dinlenme Alanları

Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; ko u, bisiklet, binicilik gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, sergi alanları, kültürel aktivite alanları, piknik alanları, oyun e ence parkları,  ocuk bahçeleri ve oyun alanları gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda açık otopark ve zemin altı otoparkı düzenlenebilir.



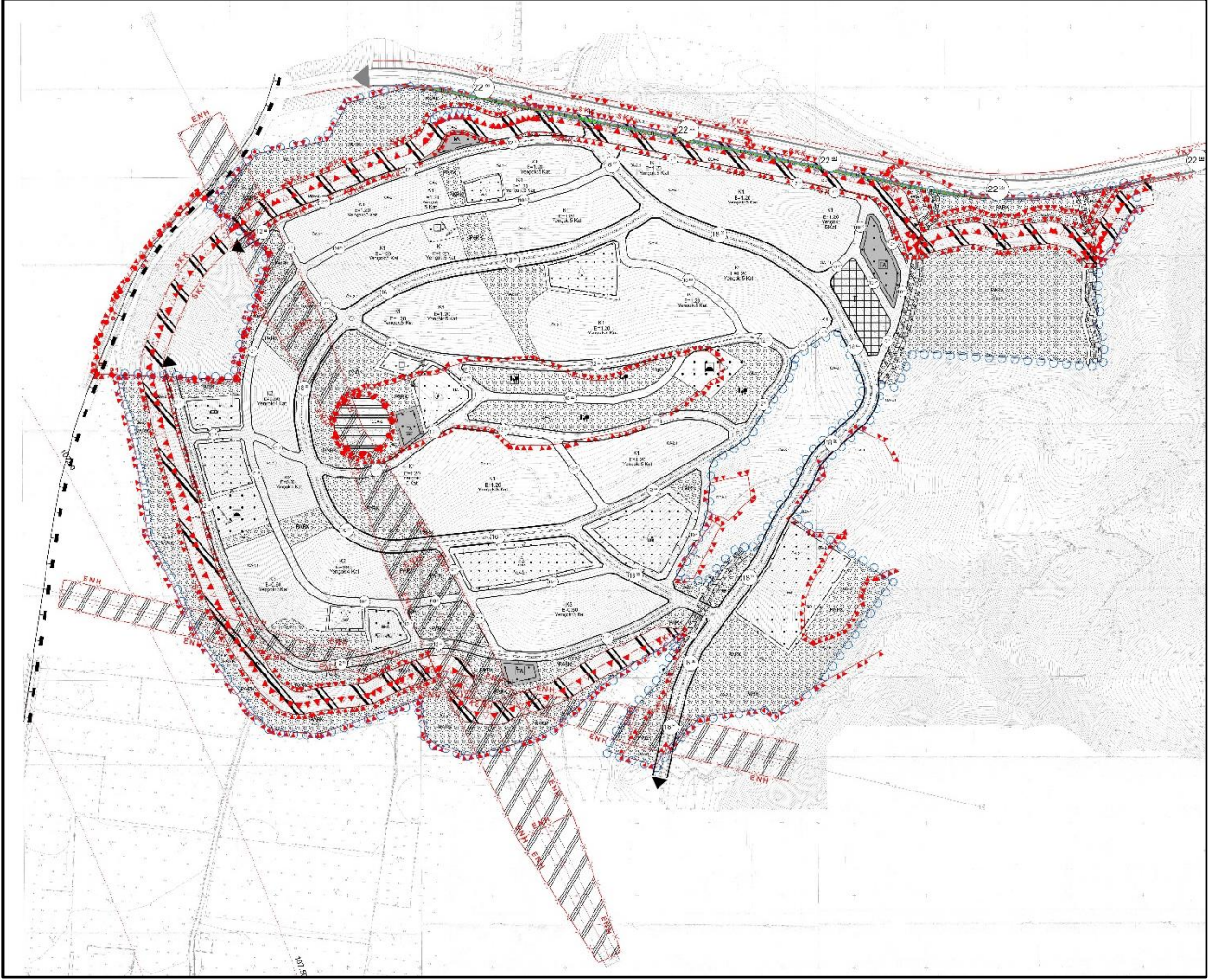
Şekil 62 Açık ve Yeşil Alanlar

8.9.Enerji  retim-Dağıtım ve Depolama

Planlama alanında ihtiyaç duyulabilecek elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler ile doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı servis birimlerinin yapılabilmesi amaçlanmıştır. Planlama alanının gerekli noktalarında toplam 8,820.72 m² b y kl  nde 1 adet Kültürel Tesis Alanı  nerilmi tir.

8.9.1. Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında ihtiyaç duyulacak doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı servis birimlerinin de yer alabileceği 3.078,14 m² büyüklüğünde 2 adet teknik altyapı alanı önerilmiştir.



Şekil 63 Teknik Altyapı Alanları

8.10. Ulaşım

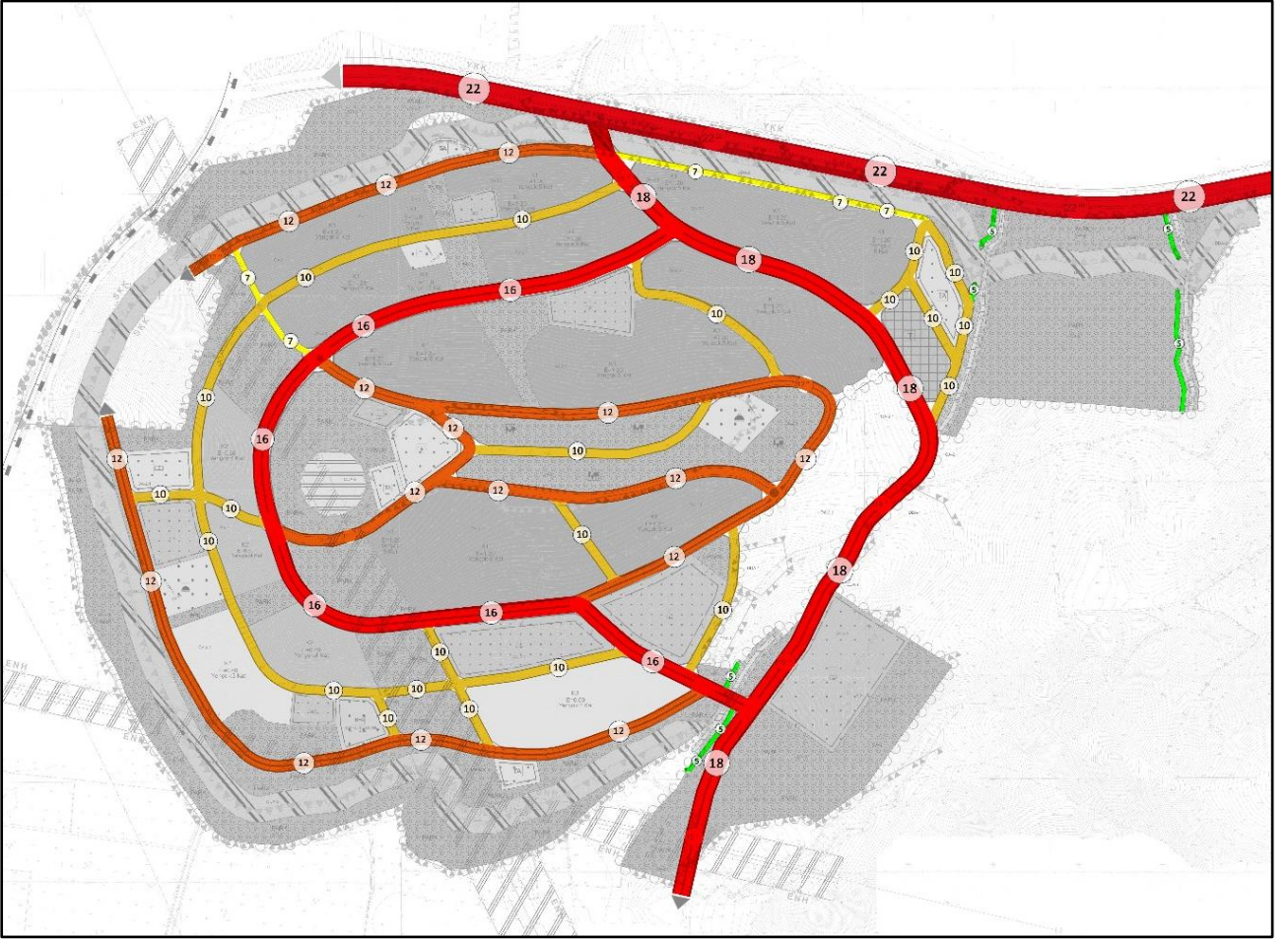
Planlama alanında, belirlenen planlama yaklaşımı ve plan tasarım ilkeleri doğrultusunda ulaşım sistemi kurgulanmış; ulaşım kademelenmesi oluşturularak yaya ve araç ilişkisi en aza indirgenmeye çalışılmıştır.

Nazım imar planında yer alan 18 m ve 16 m genişliğindeki taşıt yolu, planlama alanı için Bölünmüş Taşıt Yolu niteliğinde olup; İzmir-Aydın karayoluna bağlanmaktadır. Alt bölgelerin birbirleri ve kent ile ilişkisini sağlayan Bölünmüş taşıt yolu; planlama alanının kent merkezi ve diğer bölgeler ile bağlantısını sağlayan ana yol görevini üstlenmektedir.

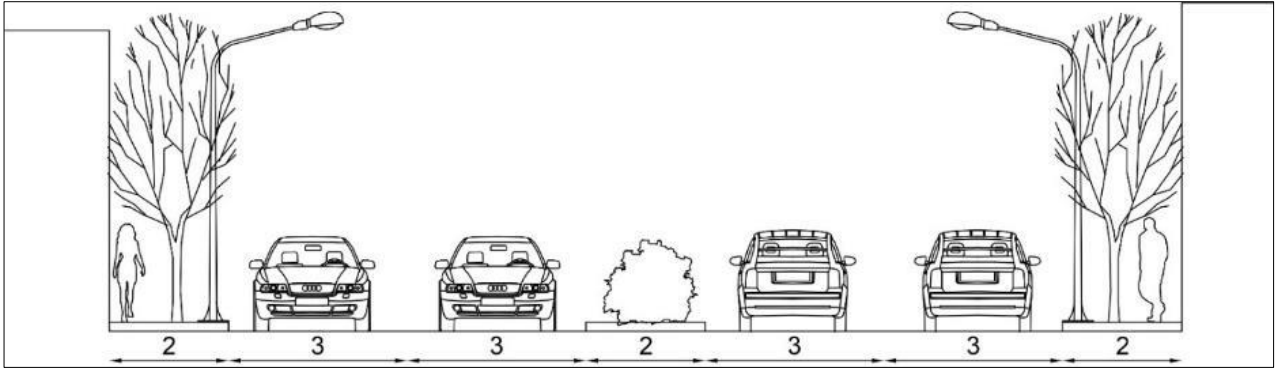
Planlama alanında alt bölgelerin kendi içindeki ulaşım bağlantılarını ve alt bölgelerin ana aks ile bağlantısı sağlayan 12 m en kesitli yol ise taşıt yolu niteliğindedir. Bu yolun güzergâhı planlama alanında, araçların hızlı gitmesini önleyecek, alt bölge içi ulaşımı ve alt bölgelerin ana aks ile bağlantılarını sağlayacak şekilde belirlenmiştir. Erişim yollarının, bu yola bağlanması ile alt bölgeler içindeki trafiğin ana yollara aktarılması sağlanmıştır.

Yaya yolu ve bölgesi ise; Taşıt yollarından bağımsız düzenlenerek yayalara ayrılmış olan, planlama alanı içindeki donatı alanlarına (ilkokul, ticaret, park vs.) erişimi sağlayan yollardır. Genişliği 10 m'lik yollar bu grubu oluşturur. Ayrıca konut ve donatı alanları arasındaki bağlantıyı sağlamak amacıyla ulaşım sistemi 7 metrelik yollarla desteklenmiştir.

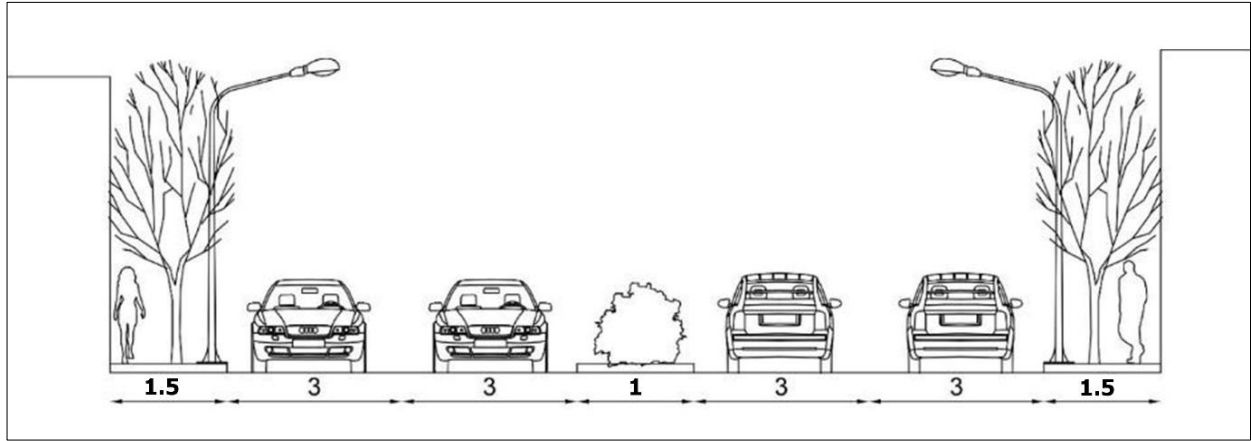
Ulaşım kademelenmesinin en altında bulunan 5 metrelik yollar ise derenin temizlik, bakım ve servisi için DSI ve IZSU görüşlerinde belirtildiği şekilde planlanmıştır.



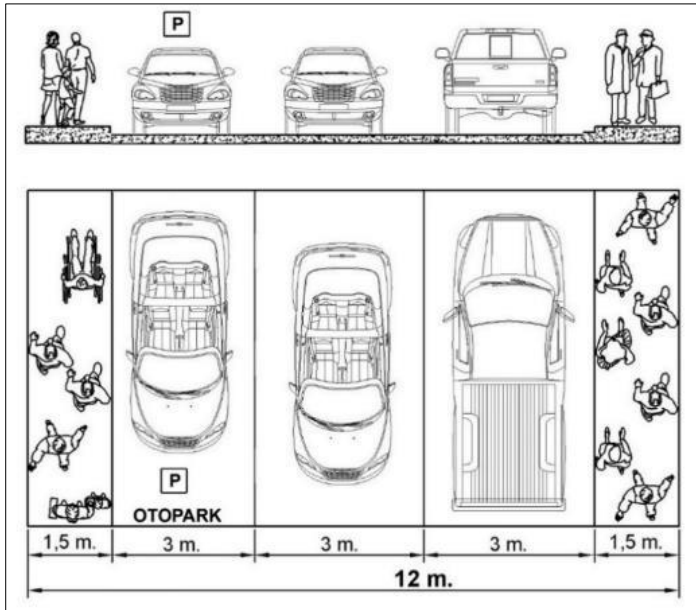
Şekil 64 Ulaşım Kademelenmesi



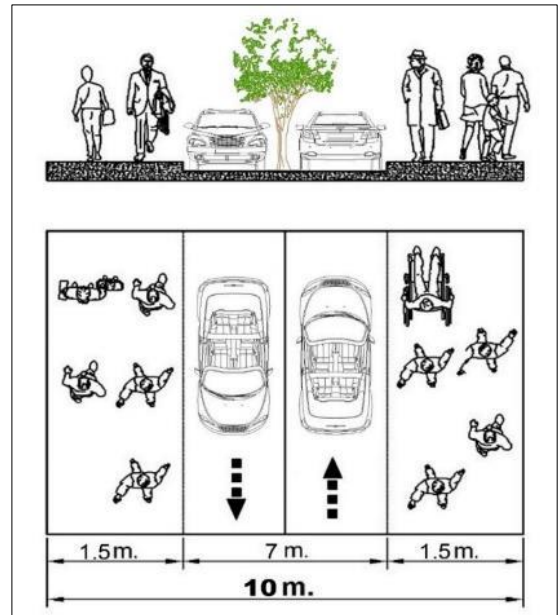
Şekil 65 18 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit - Görünüş



Şekil 66 16 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit- Görünüş



Şekil 67 12 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit – Görünüş



Şekil 68 10 m Genişliğindeki Araç Yolu Kesit – Görünüş

UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 69 1/1000 Uygulama İmar Planı

Tablo 11 1/1000 Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

FONKSİYON		ALAN (m ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI		233,613.94	31.86%
TİCARET ALANI		5,830.11	0.80%
ARA TOPLAM		239,444.05	32.66%
Donatı Alanları	ANAOKULU	3,974.50	0.54%
	İLKOKUL ALANI	11,502.39	1.57%
	ORTAOKUL ALANI	10,942.96	1.49%
	LİSE	11,897.29	1.62%
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1,893.33	0.26%
	SAĞLIK TESİSİ	15,958.56	2.18%
	SOSYAL TESİS	5,157.22	0.70%
	KÜLTÜREL TESİS	3,895.36	0.53%
	MESCİT	1,363.59	0.19%
	CAMİ	8,040.12	1.10%
	BELEDİYE HİZMET ALANI	3,151.80	0.43%
	PARK	215,630.22	29.41%
	REKREASYON ALANI	28,216.35	3.85%
	REFÜJ	8,199.87	1.12%
	TEKNİK ALTYAPI	8,820.72	1.20%
	DERE	3,354.28	0.46%
	DEREKORUMA (KORUMA BANDI)	6,304.66	0.86%
	KORUNAKLI ALAN (TÜMÜLÜS)	4,902.74	0.67%
	KORUMABANDI (ARİSTİON)	76,677.35	10.46%
	YOL	63,883.64	8.71%
ARA TOPLAM		493,766.95	67.34%
TOPLAM		733,211.00	100.00%