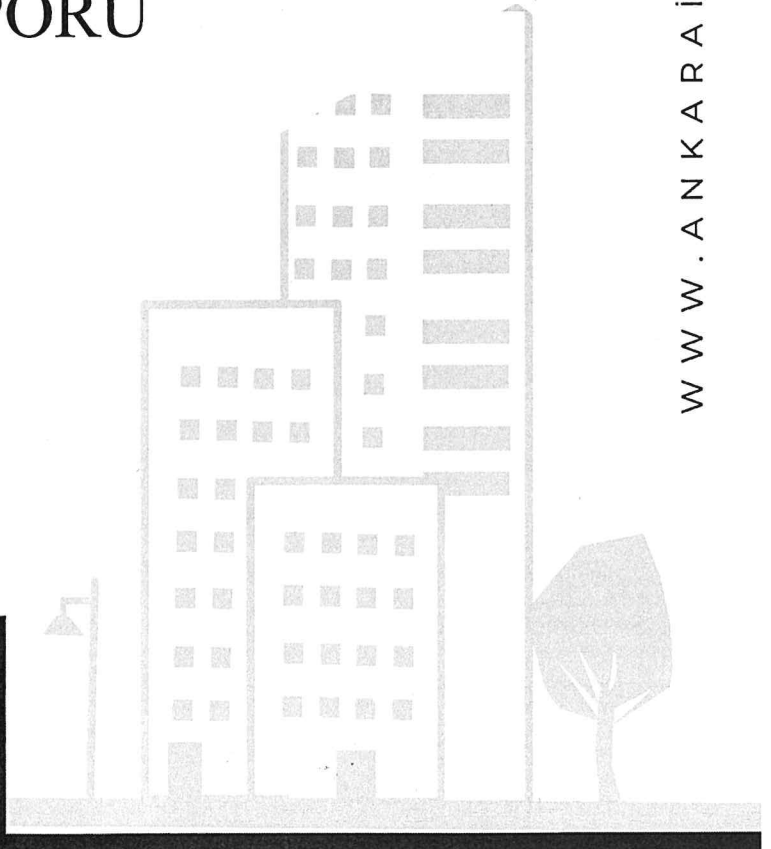


İZMİR İLİ,
SEFERİHİSAR İLÇESİ,
ÇOLAKİBRAHİM MAHALLESİ

3301 ADA 2-42-90 PARSEL VE 3303 ADA
1-2 PARSELLERİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
ARAŞTIRMA VE PLAN AÇIKLAMA
RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	iv
1.1. AMAÇ	iv
1.2. KAPSAM	vi
1.3. YÖNTEM	vi
2. GENEL TANIM	1
2.1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ	1
3. YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ	2
3.1. DEMOGRAFİK YAPISI	3
4. ÖNEMLİ MERKEZLERE OLAN UZAKLIĞI	15
5. DEPREM ANALİZİ	17
6. JEOLJİK ETÜT	17
7. MORFOLOJİK YAPI	19
8. TARİHİ GELİŞİM ANALİZİ	19
9. ULAŞIM ANALİZİ	20
10. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	20
10.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	20
10.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	23
11. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	24
12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	24
13. ÖNERİ 1/25 000 ÖLÇEK NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN KARARLARI	27
13.1. Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği	27
13.2. Arazi Kullanım Kararları	27
13.2.1. Kentsel Gelişme Alanları	27
14. PLAN NOTLARI	27

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: İzmir İlçesinin Ülke Bölge İçerisindeki Yeri.....	1
Şekil 2: Çolakibrahim Mahallesi İlçe ve İl Konumu	2
Şekil 3: Alanın Uydu Görüntüsü.....	3
Şekil 4: Planlama Alanının İzmir İli ve Seferihisar İlçelerine Olan Uzaklığı.....	16
Şekil 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	17
Şekil 6; Yerleşilebilirlik Haritası.....	18
Şekil 7; Jeoloji Raporu Onay Sayfası.....	18
Şekil 8; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L17	22
Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Plan Değişikliği Alan Sınırı.....	23
Şekil 10; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Plan Değişikliği Alan Sınırı.....	24
Şekil 11: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	27

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. 2007 yılı 43822 kişi- 2023 yılı 106168 kişi (Kaynak: TÜİK)	4
Tablo 2. 2007 Yılı 74837 kişi- 2023 77831 kişi (Kaynak: TÜİK).....	5
Tablo 3. 2007 yılı 14857 kişi- 2023.yılı 40461 kişi (Kaynak: TÜİK)	5
Tablo 4..2008.yılı 303816 kişi- 2023.yılı 300949 kişi (Kaynak: TÜİK)	5
Tablo 5..2007 yılı 58212 kişi- 2023.yılı 107133 kişi (Kaynak:TÜİK)	6
Tablo 6..2007.yılı 5722 kişi- 2023 yılı 12094 kişi (Kaynak: TÜİK)	6
Tablo 7..2007 yılı 470211 kişi- 2023 yılı 447553 kişi (Kaynak: TÜİK)	6
Tablo 8..2007.yılı 393934 kişi- 2023 yılı 523487 kişi (Kaynak: TÜİK)	7
Tablo 9..2007 yılı 17950 kişi- 2023 yılı 50028 kişi (Kaynak: TÜİK)	7
Tablo 10..2007.yılı 141769 kişi- 2023.yılı 215172 kişi (Kaynak: TÜİK)	7
Tablo 11..2007 yılı 14545 kişi- 2023.yılı 48379 kişi (Kaynak: TÜİK)	8
Tablo 12..2007.yılı 13257 kişi- 2023.yılı 36000 kişi (Kaynak: TÜİK)	8
Tablo 13..2007 yılı 86111 kişi- 2023.yılı 137768 kişi (Kaynak: TÜİK)	8
Tablo 14..2007.yılı 15651 kişi- 2023.yılı 38044 kişi (Kaynak: TÜİK)	9
Tablo 15..2008 yılı 442337 kişi- 2023.yılı 476500 kişi (Kaynak: TÜİK)	9
Tablo 16..2007 yılı 2489 kişi- 2023 yılı 13379 kişi (Kaynak: TÜİK)	9
Tablo 17..2007 yılı 514917 kişi- 2023 yılı 341857 kişi (Kaynak: TÜİK)	10
Tablo 18..2007.yılı 37126 kişi- 2023.yılı 117956 kişi (Kaynak: TÜİK)	10
Tablo 19..2007 yılı 11340 kişi- 2023.yılı 29205 kişi (Kaynak: TÜİK)	10
Tablo 20..2007.yılı 8683 kişi- 2023 yılı 43572 kişi (Kaynak: TÜİK)	11
Tablo 21..2007 yılı 847409 kişi- 2023.yılı 327300 kişi (Kaynak: TÜİK)	11
Tablo 22..2007.yılı 20576 kişi- 2023.yılı 10356 kişi (Kaynak: TÜİK)	11
Tablo 23..2007.yılı 53940 kişi- 2023.yılı 207748 kişi (Kaynak: TÜİK)	12
Tablo 24..2007.yılı 61455 kişi- 2023.yılı 62148 kişi (Kaynak: TÜİK)	12
Tablo 25..2007.yılı 71219 kişi- 2023.yılı 132650 kişi (Kaynak: TÜİK)	12
Tablo 26..2007.yılı 16114 kişi- 2023.yılı 58570 kişi (Kaynak: TÜİK)	13
Tablo 27..2007 yılı 27284 kişi- 2023.yılı 38467 kişi (Kaynak: TÜİK)	13
Tablo 28..2007.yılı 48565 kişi- 2023.yılı 87935 kişi (Kaynak: TÜİK)	13
Tablo 29..2007 yılı 62080- 2023.yılı 214059 kişi (Kaynak: TÜİK)	14
Tablo 30..2007 yılı 41058 kişi- 2023 yılı 77599 kişi (Kaynak: TÜİK)	14
Tablo 31- İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir nüfus projeksiyonu;.....	21

1. GİRİŞ

Kentler, insanların barındığı, sosyal yaşamını sürdürdüğü, ticaret aktivitelerini gerçekleştirdiği, sağlık, yönetim ve kültürel aktivitelerin yaşandığı alanlardır. Gelişen dünya düzeninde artan nüfus değerleri ve ihtiyaçları doğrultusunda kentler de gelişmekte olup, insanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yapılaşmasını sürekli olarak devam ettirmektedir.

Artan nüfus ihtiyaçlarının karşılanması adına hızla gelişen kentlerin plansız gelişmesi sonucunda bir takım kentsel sorunlar meydana gelmekte olup, bu sorunlar yıllar içinde artarak çözümlenmesi zor bir seviyeye ulaşmaktadır. Kentler tasarlanırken temel hedeflerden birisi olan yaşanabilirlik ve sürdürülebilirlik ilkesi ile hareket edilmesi sonucunda sağlıklı, yaşanabilir ve gelecek nesillere aktarılabilir yaşam alanları oluşturulabilir.

Mevcut Durum Analizi kapsamında İzmir Seferihisar İlçesinde Çolakibrahim Mahallesi 3301 ada 2, 42, 90 parseller ile 3303 ada 1, 2 parseller mevcut durum analizi ve plan açıklama raporu hazırlanmıştır.

1.1. AMAÇ

İzmir ili genel olarak sürekli olarak göç alan bir ilimiz olarak ön plana çıkmaktadır. Özellikle turizmin etkisi ve büyük şehir yaşamından uzaklaşma isteğinin etkilediği kesimlerin nüfus öncelikli tercih ettiği bölgeler olması sebebiyle nüfus göçü aldığı görülmektedir. TÜİK verilerine göre İzmir'in yıllık nüfus artış hızı binde 8.2 olarak belirlenmiştir. İzmir ili özellikle turistik ilçeleri olan Urla, Çeşme, Foça, Seferihisar ilçeleri hem dışardan gelen göç için hem de İzmir içinde çalışıp şehir dışında ikamet edenler için öncelikli tercih edilen ilçelerdir. Planlama bölgesi yer seçimi göç alan şehrin mevcut yerleşim alanlarında yaşanan yoğunluk ve mevcut nüfus artışını İzmir merkezi dışına aktarmayı ve mevcut meskun kent dokusu ile bütünleşmeyi amaçlamaktadır.

Daha önemlisi İzmir İli genel olarak bakıldığında; 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almakta çok eskimiş ve yıpranmış bir konut stoğuna mahkum olarak, dönüşüm projelerine ihtiyaç duymaktadır. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında temel ilke, yerinde dönüşüm olarak kurgulanmasına karşın; çok yoğun alanların tümünün yerinde dönüşmesi mümkün olmadığından şehrin çeperlerinde ya da uygun olan diğer ilçelerde aktarım alanı olarak kullanılmak üzere rezerv alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Rezerv Alanlar yerleşime uygun, sağlıklı ve insani yaşama cevap verecek şekilde planlama ilke esaslarına uygun, çevre dokusu ile uyumlu olarak hizmete sunulmalıdır. İzmir merkezinde mevcut yapı stoğunun yaklaşık %60'ını oluşturan riskli ve 1999 öncesi yapılardan başlamak üzere; tehlike arz eden yapı stoğu açılan belirlenen yeni yaşam alanlarına aktarılmalıdır. Yapılan çalışmanın ikinci ve en önemli amacı da budur.

Bu amaçla çalışmaya konu İzmir İli Seferihisar İlçesi Çolakibrahim Mahallesi 3301 ada 2, 42, 90 parseller ile 3303 ada 1, 2 parseller Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 18.03.2024 tarihli kararı ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliğine göre 6306 sayılı Kanun kapsamında belirlenen Rezerv Yapı Alanlarında; Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üstyapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri, yapılabilmekte ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Mevcut durum analizi; yerleşim bütününde gerçekleştirilecek olan plan kararlarının ve bu kararların uygulanmasına ilişkin hükümlerin, üst ölçekli planlar ile uyumlu olması ve kentlinin ihtiyaçlarını günümüz şartlarına, mekânsal planlar yapım yönetmeliği kararlarına ve 3194 sayılı Alan İmar Kanunu ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla hazırlanmış olarak hazırlanmasına önemli bir katkı sağlayacaktır. Yapılan araştırmalara göre ülkemiz genelinde bulunan toplam yaklaşık 20 milyon yapının sadece 5 milyonun 1998 yılında yürürlüğe giren Türk Deprem Yönetmeliği ve 2001 yılında yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Kanunu sonrası yapılmış olduğu, kalan 15 milyon yapının ise bu yasalardan önce yapılmış olması sebebiyle riskli olarak değerlendirilebileceği görülmektedir. Bu 15 milyon riskli yapının ise 6.7 milyonunun acil dönüştürülmesi gerektiği tespit edilmiştir. (TÜİK verileri)

İzmir özelinde ise mevcut binaların yaş ortalaması 25 yıl ve üzeri olup, kaçak yapılaşmanın Sayıştay raporlarında yaklaşık % 65 olarak tespit edildiği görülmektedir. İzmir İl Genelinde 1/25.000 Ölçekli Kentsel Bölge Nazım İmar Planı için yapılan analizler sonunda; sağlıklılaştırma ve yenileme alanlarının İzmir İli genelinde 4.371 hektar olduğu ve 313.000 adet binanın kentsel yenileme kapsamında değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

İl genelinde 6306 sayılı Kanun kapsamında 918,16 hektar, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi kapsamında 305,47 hektar olmak üzere; toplam 1.223,63 hektarlık alan "Riskli Alan / Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. Tek yapı ölçeğinde riskli yapı başvuru sayısı ise 9271 adettir. (İzmir Çevre Şehircilik İl Müd. verileri)

Bu süreçte; insanların ihtiyaçları ve kamu yararı göz önünde bulundurularak alan içerisinde belirlenen sorunların önüne geçilmesi ve bu sorunları ortadan kaldırabilmek amacıyla kent ve havza ölçeğinde yeniden planlanması gerekmektedir. Kentlinin düşünceleri referans alınarak Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile birlikte tespit edilen sorunlara çözüm aranacak ve buna yönelik stratejiler geliştirilecektir. Çözüm sürecinde İl genelinde

yapılan mekânsal ve sosyo-ekonomik etmenler dâhilinde kent makroformu göz önünde bulundurularak plan yapılmalıdır.

1.2. KAPSAM

Mevcut Durum Analizi kapsamında yapılacak olan çalışmalar, kent için gerekli olan verilerin toplanması, yasal dayanakların belirlenmesi, gelişme eğilim ve tasarım ilkelerinin belirlenmesi adımlarını içermektedir.

Yapılan analiz çalışmalarında; kentin ülke bölge içerisindeki konum, doğal yapısı, sosyal ve teknik altyapısı, fiziksel yapısı, gelişme eğilimleri, kent içerisindeki sorun ve potansiyelleri gibi kentin bütününe yönelik analizlere yer verilir. Yapılan analizler sonucunda kent bütününde belirlenen eksikler, sorunlar ve potansiyeller göz önünde bulundurularak alan için yapılacak olan plan kararlarının belirlenmesini sağlayacaktır.

1.3. YÖNTEM

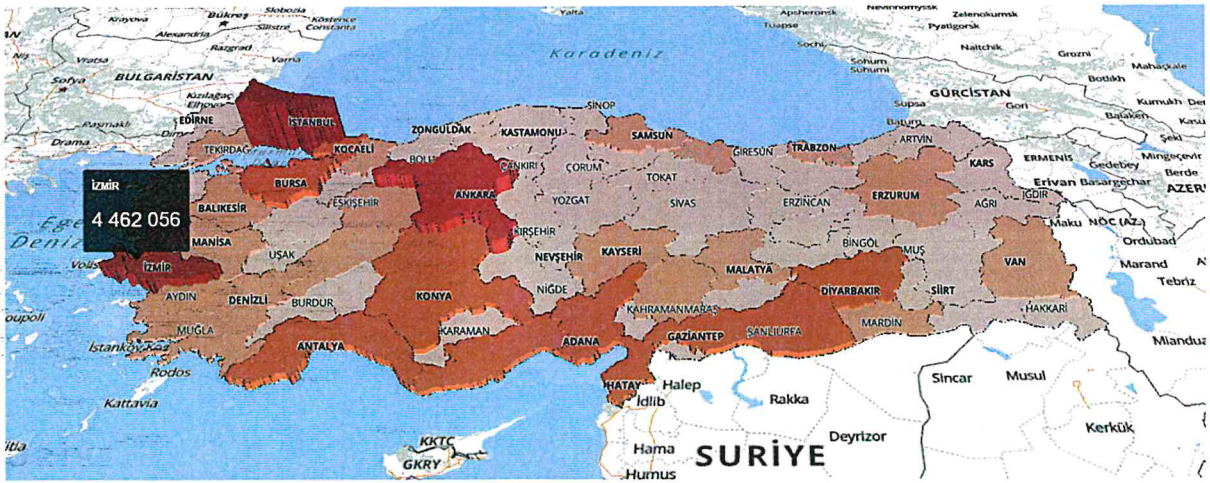
Analiz raporu kapsamında analiz, sentez, sorun ve olanak tespit çalışmaları yapılmış olup, bu aşamalarda proje yapılacak olan alanın algılanması, tanınması ve düzenlenmesi adına veriler toplanarak düzenlenmiştir. Elde edilen verilerin derlenerek kullanılması için gözlem, tespit, analiz vb. yöntemler kullanılmıştır. Elde edilen verilerin Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) parametreleri kullanılarak analiz yöntemleri geliştirilmiş, arşiv/literatür ve kaynak taramaları gerçekleştirilerek araştırma yöntemleri kullanılmıştır.

2.GENEL TANIM

2.1. KENTİN ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

İzmir ili Ege Bölgesi'nde Türkiye İstatistik Bölge Birimi Sınıflaması (İBBS)'na göre TR-3'de 12 istatistik bölgeden biridir. Düzey-2'de TR-31 İzmir alt bölgesinde Düzey-3 TR-310'da yer almaktadır. 2022 TÜİK verilerine göre 4 462 056 kişi nüfusu vardır. Türkiye'de İstanbul ve Ankara'dan sonra 3. en büyük nüfuslu kenttir.

Şekil 1: İzmir İlçesinin Ülke Bölge İçerisindeki Yeri



Kaynak; tuik.gov.tr.

3. YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

Seferihisar ilçesi topraklarında en eski yerleşim yeri Teos olup, burasının M.Ö. 2000 yıllarında Akalardan kaçan Giritliler tarafından kurulduğu ve Karyalıların bir kenti olduğu bilinmektedir. Böylece yöreye 4000 yıldan bu yana yerleşildiği söylenebilir. 15 Mayıs 1919 tarihine kadar Seferihisar'da yaklaşık %50 Rum, %50 yerli ve Mora göçmeni Türk ahali birlikte yaşamışlar, İzmir'in 15 Mayıs 1919 da Yunan işgaline uğramasıyla, işgal yılları başlamış, 11 Eylül 1922 de ilçe kurtarılmıştır.

Şekil 2: Çolak İbrahim Mahallesi İlçe ve İl Konumu



Kaynak; parselorgu.tkgm.

Seferihisar'ın Beyler, Çamtepe, Düzce, Gödençe, Gölcük, İhsaniye, Kavakdere, Orhanlı ve Turgut olmak üzere toplam 9 köyü ve Doğanbey ile Ürkmez beldeleri bulunmaktadır. Çamtepe Güzelbahçe ilçesinden 2001 yılında Seferihisar'a bağlanmıştır. Beyler, Orhanlı, Gödençe, Çamtepe ve İhsaniye köyleri orman köyleridir. Kavakdere köyü ise dağınık yerleşme yapısına sahiptir. Orhanlı köyü 1979 tarihinden itibaren yeni yerleşim alanına kurulmuş, eski köyün yerinde bir mahalle kalmıştır. Seferihisar ilçe merkezi 6 mahalleye sahiptir. Bunlar, Turabiye, Camikebir, Hıdırlık, Tepecik, Çolak İbrahim Bey, Sığacık ve Ulamış mahalleleridir.

Şekil 3: Alanın Uydu Görüntüsü



Kaynak, Google Uydu Görüntüsü

3.1. DEMOGRAFİK YAPISI

Görece toplam nüfus İzmir'in 2023 yılı genel nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4479525 kişidir. Seferihisar'ın nüfusu ise 58570 kişidir. İzmir'in merkez ve tüm ilçelerinde son yıllarda nüfus artışı yaşandığı görülmektedir.

Genel olarak tüm sahil bölgelerinde yaşanan yerleşik nüfus artış hızının artmasının bir nedeni de pandemi süreci sonrasında değişen yaşam koşullarının getirdiği büyük kent yaşamından uzaklaşma isteği; sakin ve huzurlu bölgelerde yaşama talebinde artış ön plana çıkmaktadır.

Yapılan analizlerde son 20 yılda İzmir'in ilçelerinden Aliağa'nın 43.822 olan nüfusunun 106.168; Bayındır'ın 14.857 olan nüfusunun 40.618; Foça'nın 13.257 olan nüfusunun 36.000; Güzelbahçe'nin 15.651 olan nüfusunun 34.044; 2.489 nüfusu olan Karaburun'un 13.379; 20.576 nüfusu olan Menderes'in 109.356 olması gibi Seferihisar'ın da 16.114 olan nüfusunun 58.570'e çıkmış olması dikkate alınması gereken verilerdir.

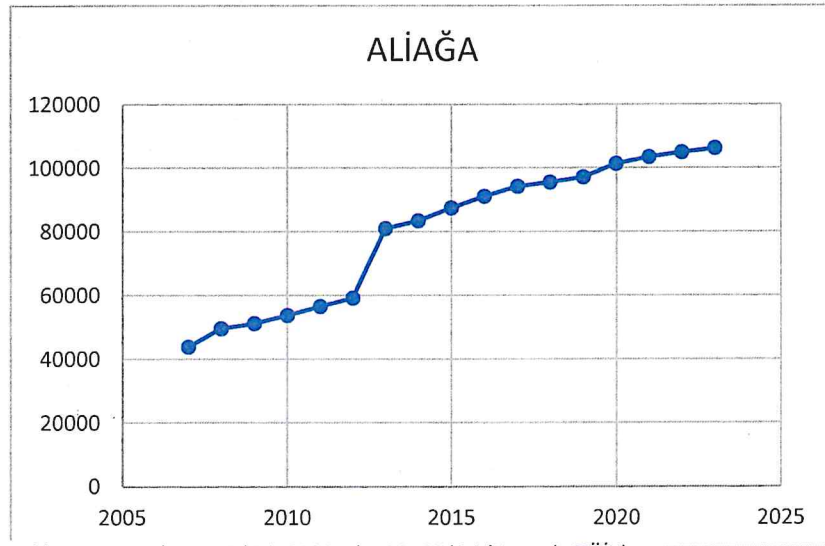
Ülkemizde halen doğudan batıya doğru bir göç hareketi varlığını sürdürmektedir. İstanbul başta olmak üzere; Ankara, Kocaeli; Bursa, Kayseri, Adana, Mersin, Trabzon, Gaziantep gibi büyük şehirler çevresinden ekonomi ve istihdam gerekçeli göç almaya devam etmektedir. Artan nüfus göç alan büyük şehirlerdeki yaşamı daha da zorlaştırmakta büyük şehirlerdeki

yaşam maliyeti her geçen gün karşılanması zor seviyelere ulaşmaktadır. Bunun bir sonucu olarak da özellikle emekliler ve sabit geliri olan ailelerce büyük şehirlerden tersine bir göç de yaşanmakta ancak bu göçün büyük kısmı ilk gelen memleketler yerine ege ve Akdeniz'deki sahil bölgelerine doğru yaşanmaktadır. Aşağıdaki nüfus değişim tabloları da bu göç dalgasının İzmir'in ilçelerine yansıyan kısmını göstermektedir.

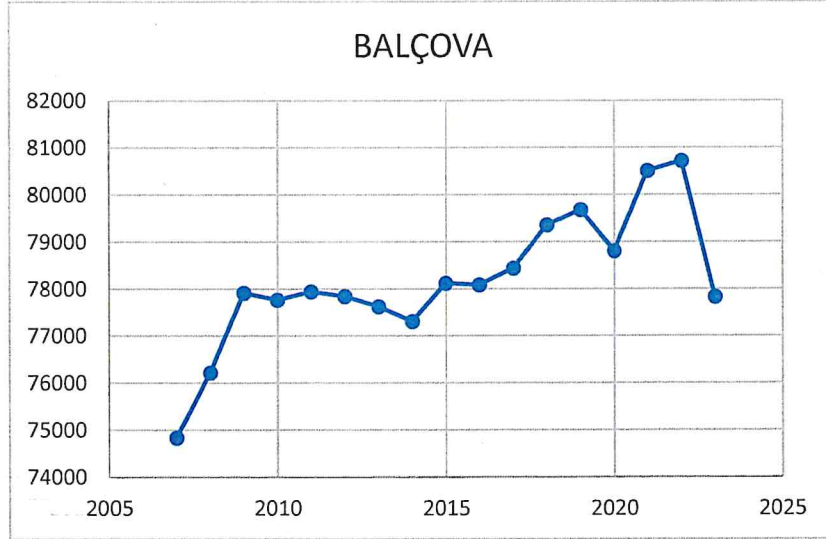
Buna bir de yaz ve kış nüfusunu birbirinden neredeyse 2 – 3 kat farklılaştıran turizm ve turist etkisinin eklenmesi ile önümüzdeki 20 yıllık süreçte nüfus artışının devam edeceği; gerçekçi nüfus öngörüsü ve turizm/turist hedeflerine göre şehirlerimizin hazırlanması gerekliliği ön plana çıkmaktadır.

Sefirihisar gibi turizmin geliştiği bölgelerde yer alan meskûn konut dokusu zaman içinde pansiyon, otel, motel, restoran vb ticari birimlere dönerken; meskun alandan başka yeni gelen nüfus fonksiyonlara dönüşerek azalan konut sayısı; yeni gelen nüfus ile birlikte yeni konut bölgelerini zorunlu hale getirmektedir.

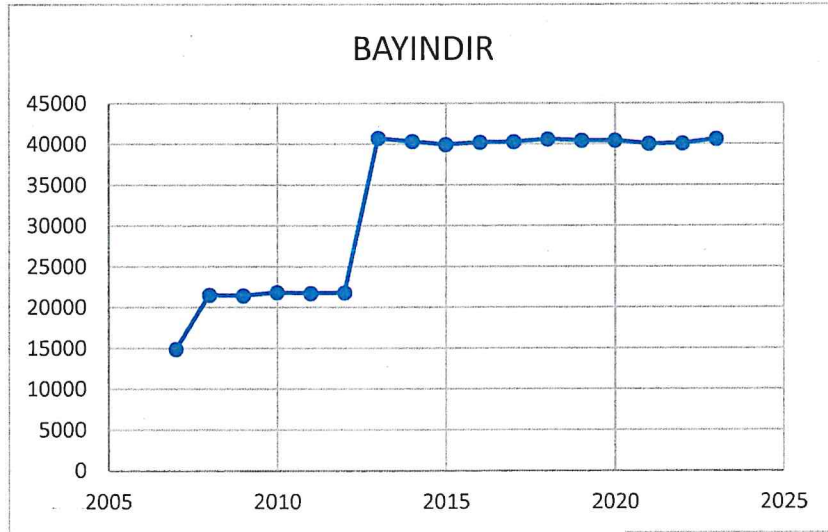
Yeni konut bölgelerinin kısıtlanması ise konut ve arazi değerlerini arttırmakta; artan konut değerleri ile birlikte tüm sektörleri etkileyen bir ekonomik domino etkisi oluşturmaktadır.



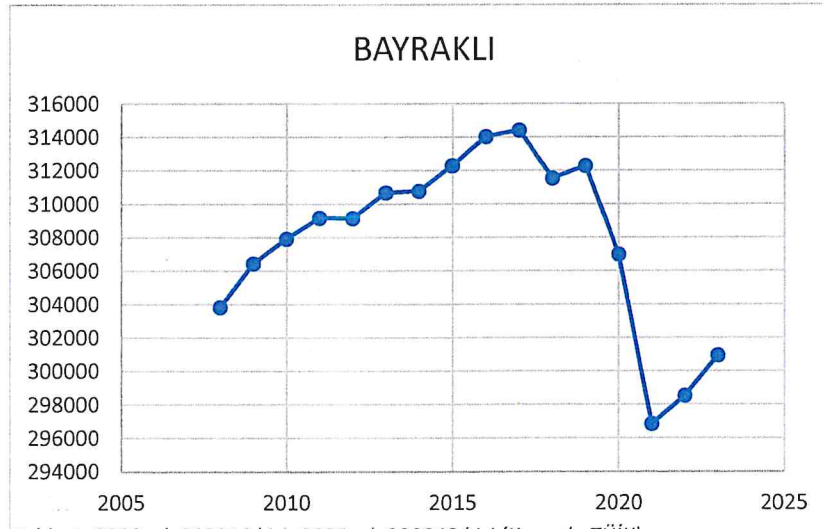
Tablo 1. 2007 yılı 43822 kişi- 2023 yılı 106168 kişi (Kaynak: TÜİK)



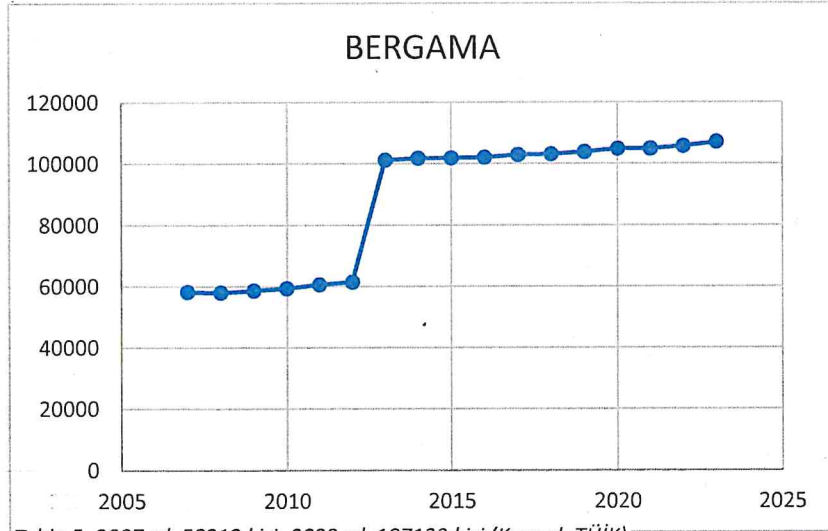
Tablo 2. 2007 Yılı 74837 kişi- 2023 77831 kişi (Kaynak: TÜİK)



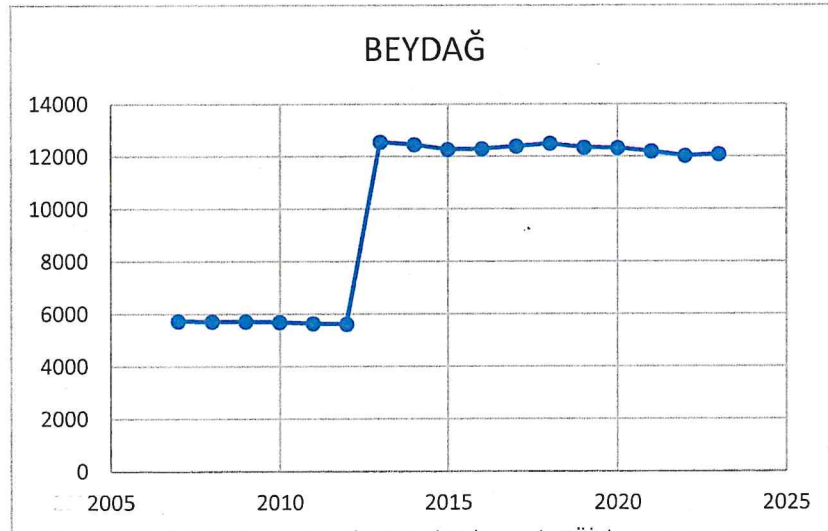
Tablo 3. 2007 yılı 14857 kişi- 2023 yılı 40461 kişi (Kaynak: TÜİK)



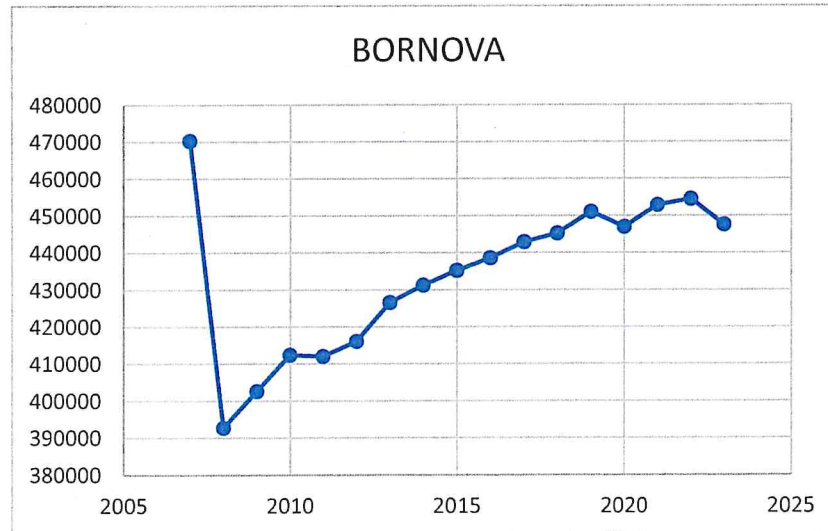
Tablo 4. 2008 yılı 303816 kişi- 2023 yılı 300949 kişi (Kaynak: TÜİK)



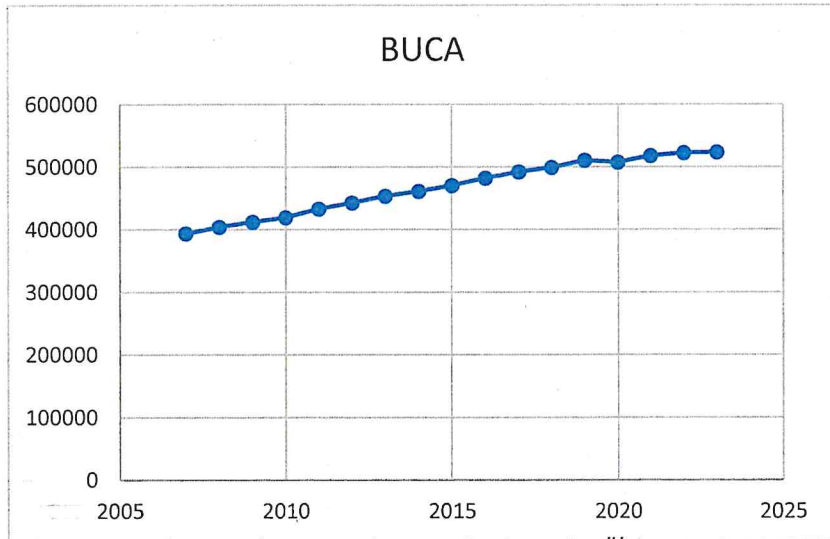
Tablo 5. 2007 yılı 58212 kişi- 2023 yılı 107133 kişi (Kaynak:TÜİK)



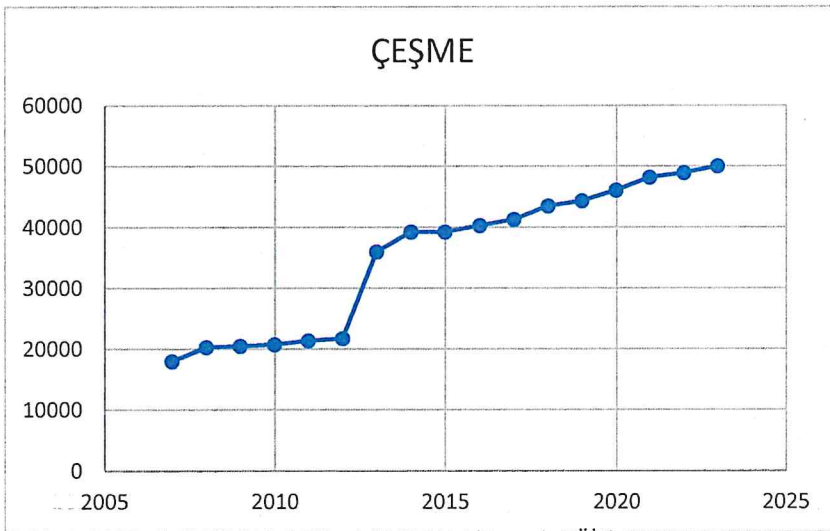
Tablo 6. 2007 yılı 5722 kişi- 2023 yılı 12094 kişi (Kaynak: TÜİK)



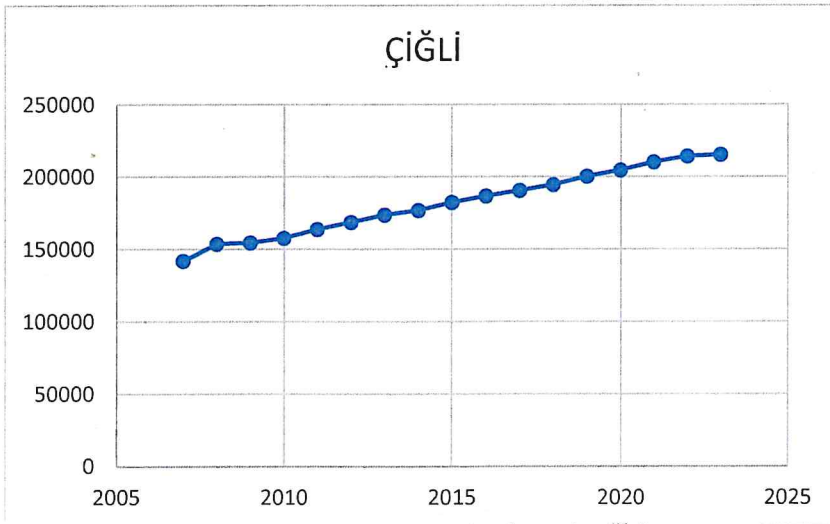
Tablo 7. 2007 yılı 470211 kişi- 2023 yılı 447553 kişi (Kaynak: TÜİK)



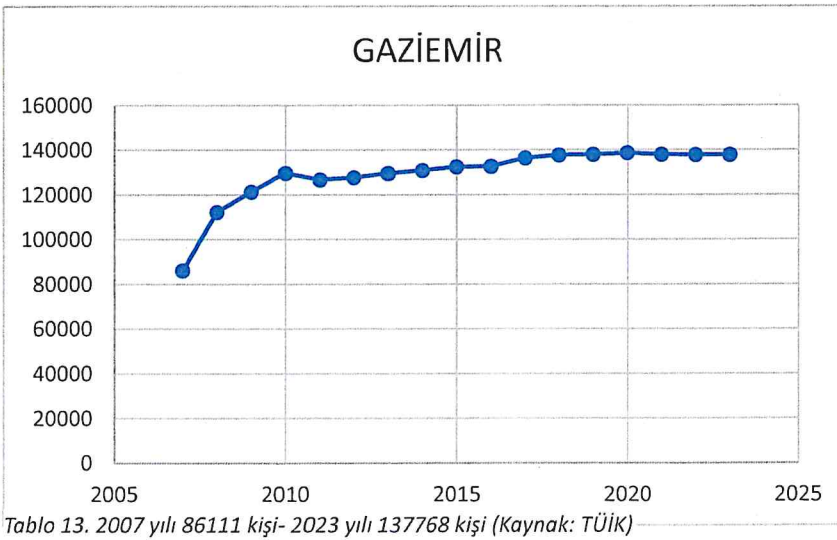
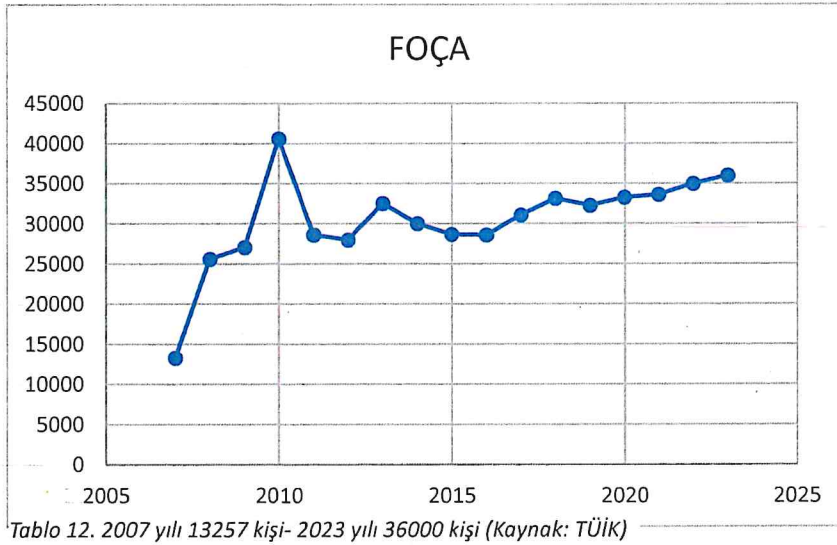
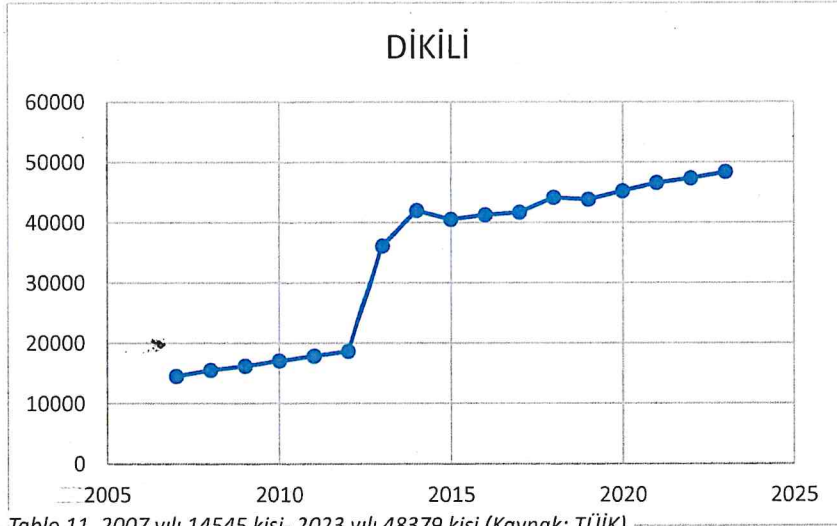
Tablo 8. 2007 yılı 393934 kişi- 2023 yılı 523487 kişi (Kaynak: TÜİK)

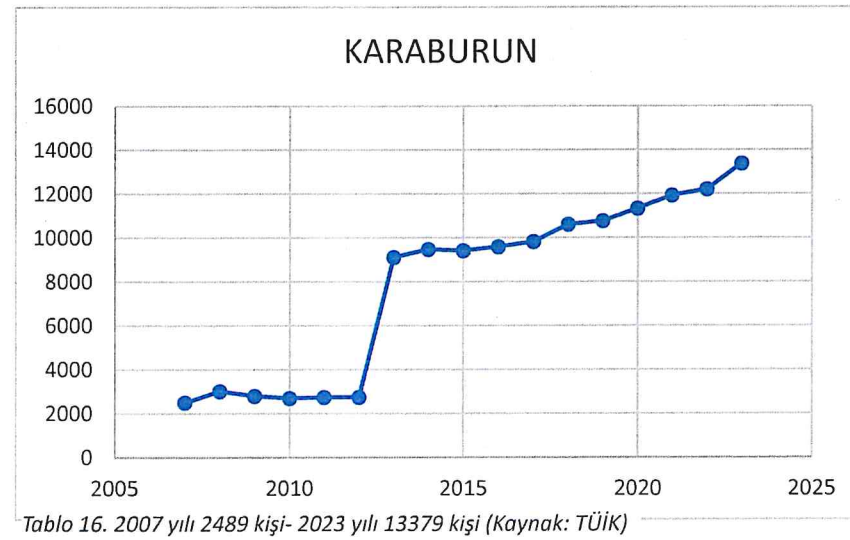
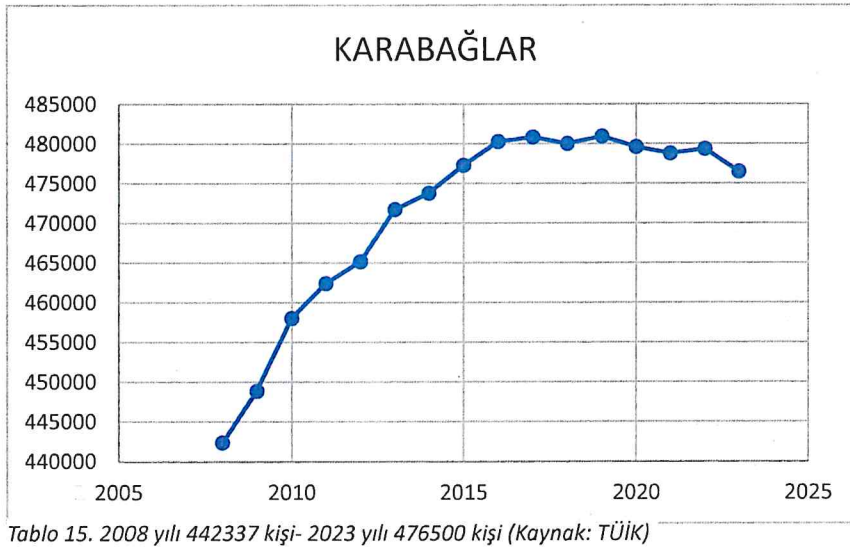
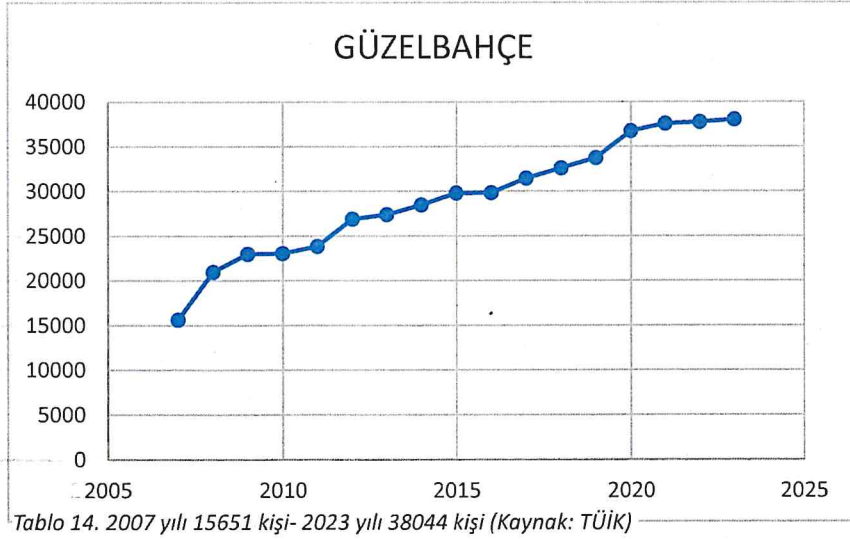


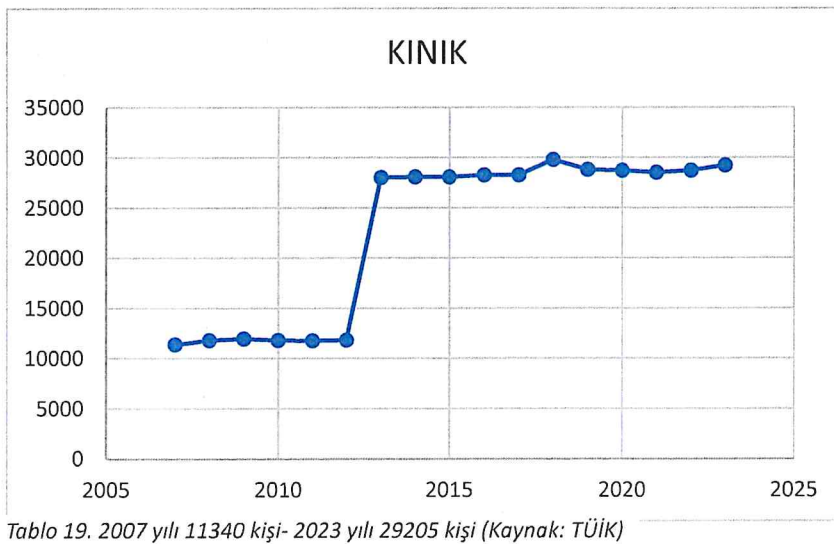
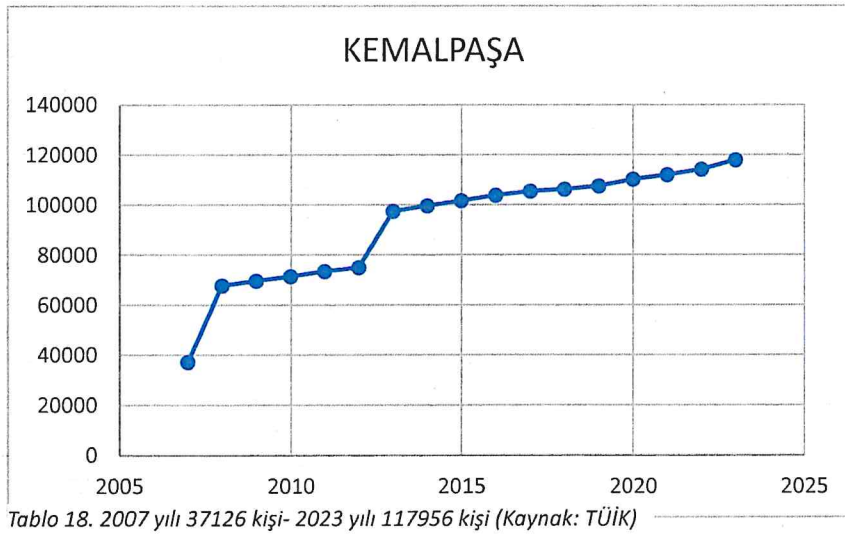
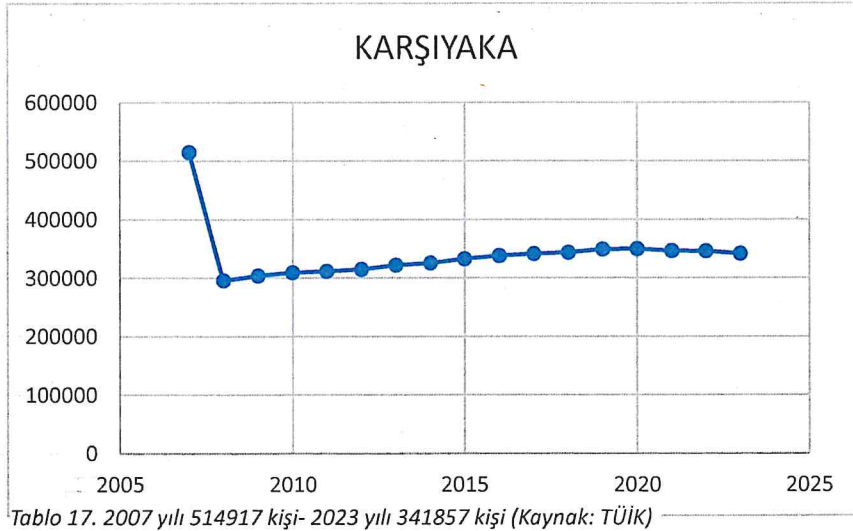
Tablo 9. 2007 yılı 17950 kişi- 2023 yılı 50028 kişi (Kaynak: TÜİK)

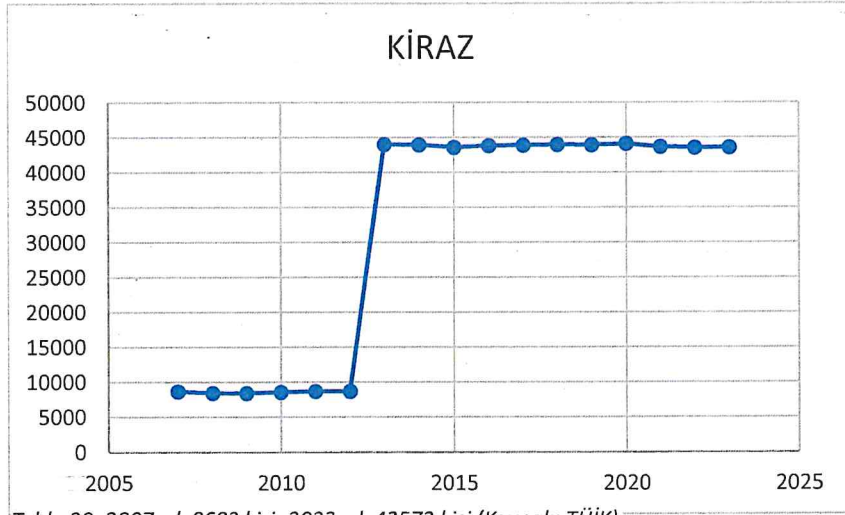


Tablo 10. 2007 yılı 141769 kişi- 2023 yılı 215172 kişi (Kaynak: TÜİK)

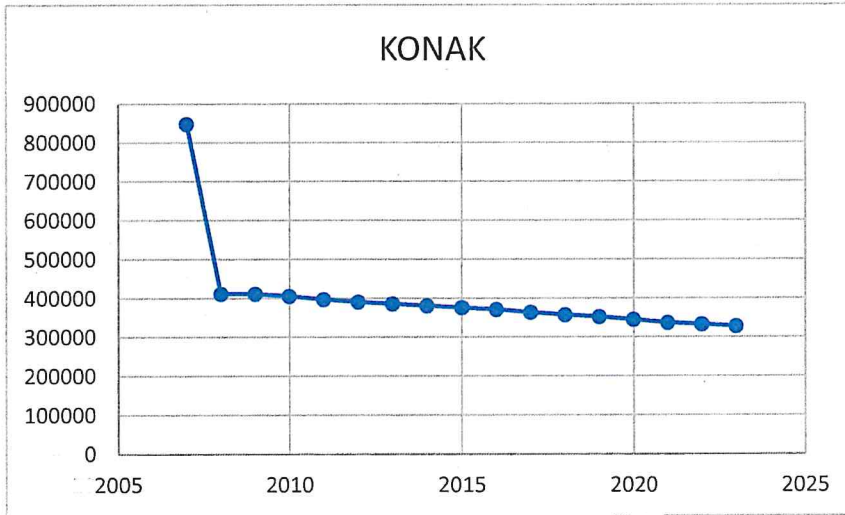




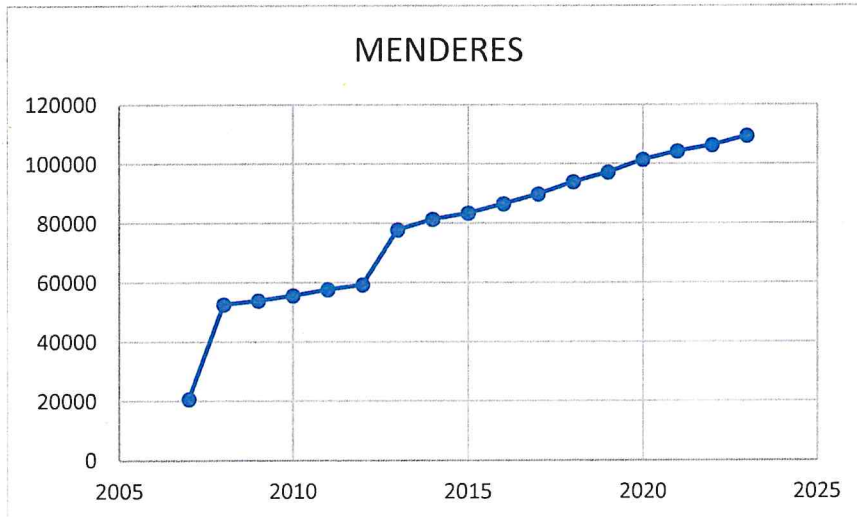




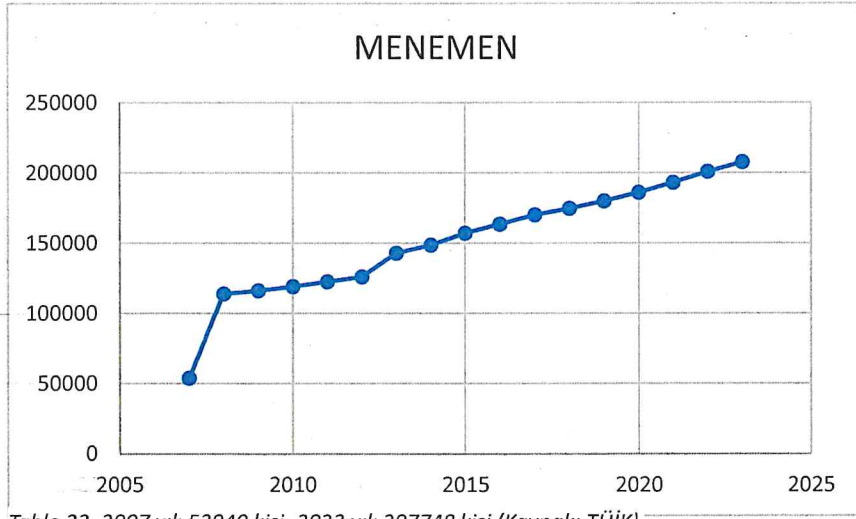
Tablo 20. 2007 yılı 8683 kişi- 2023 yılı 43572 kişi (Kaynak: TÜİK)



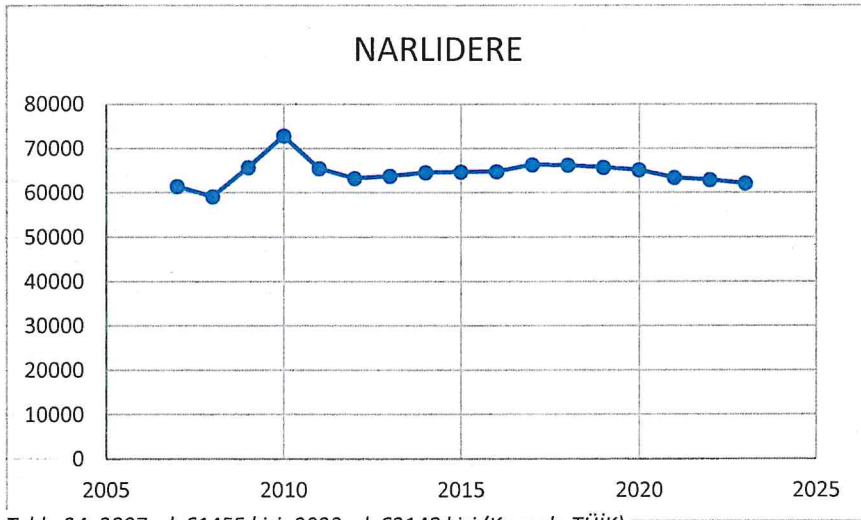
Tablo 21. 2007 yılı 847409 kişi- 2023 yılı 327300 kişi (Kaynak: TÜİK)



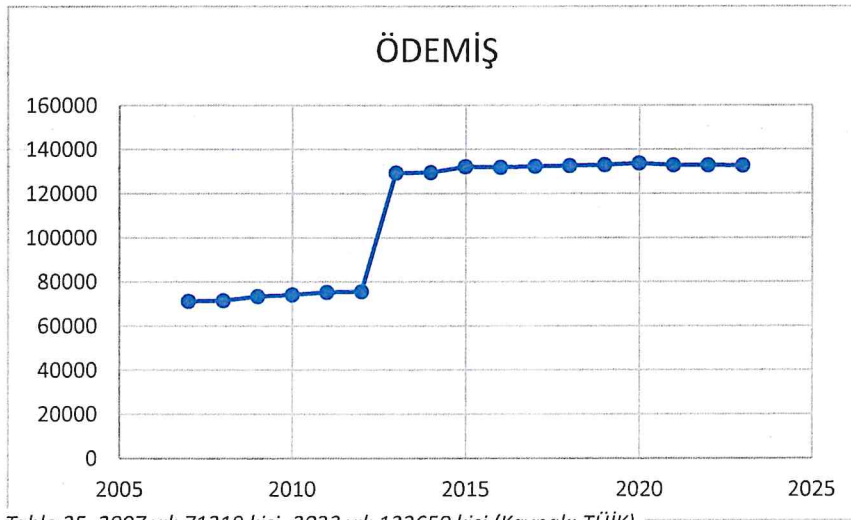
Tablo 22. 2007 yılı 20576 kişi- 2023 yılı 103566 kişi (Kaynak: TÜİK)



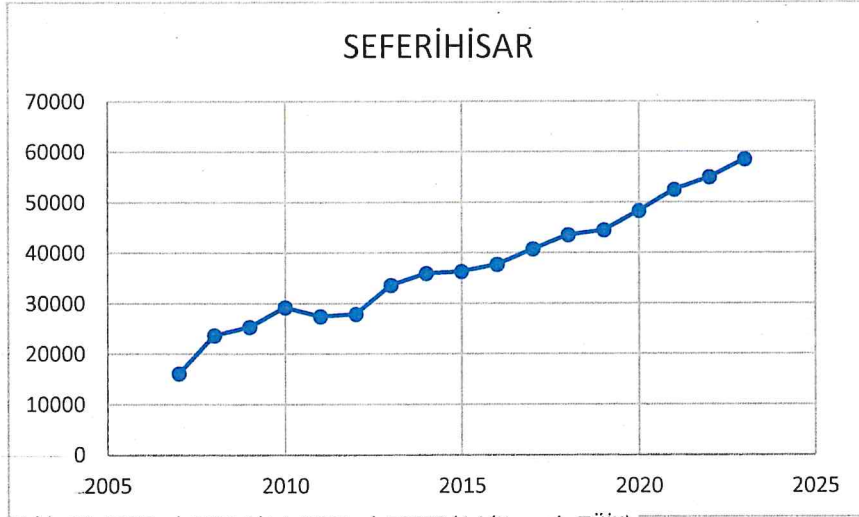
Tablo 23. 2007 yılı 53940 kişi- 2023 yılı 207748 kişi (Kaynak: TÜİK)



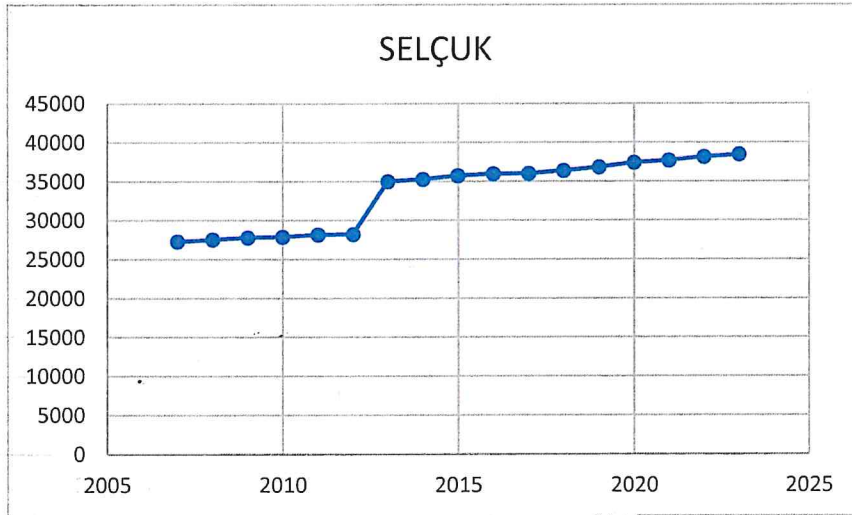
Tablo 24. 2007 yılı 61455 kişi- 2023 yılı 62148 kişi (Kaynak: TÜİK)



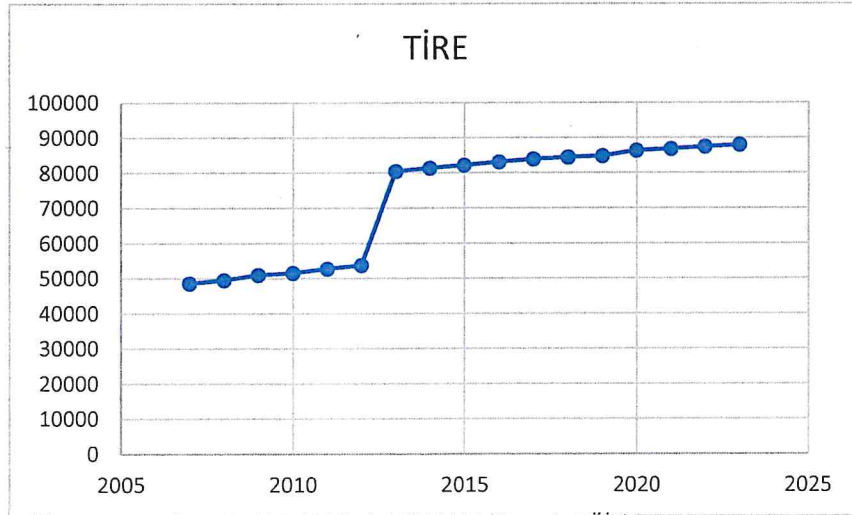
Tablo 25. 2007 yılı 71219 kişi- 2023 yılı 132650 kişi (Kaynak: TÜİK)



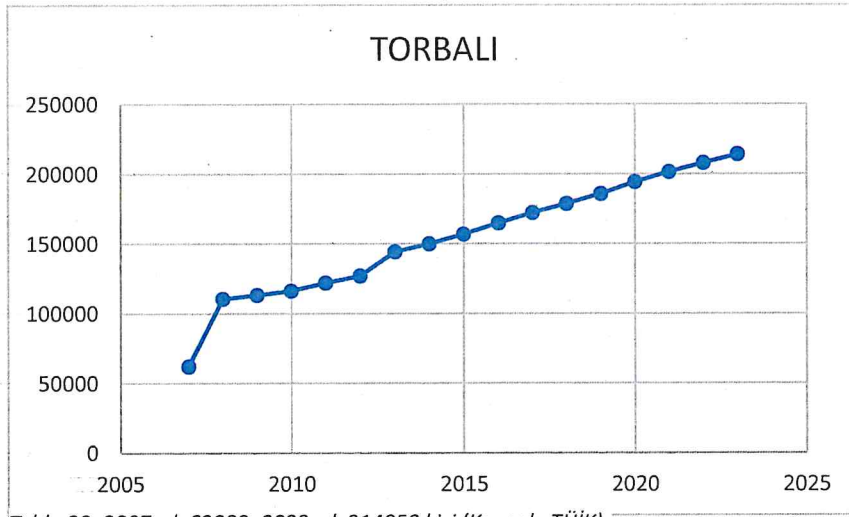
Tablo 26. 2007 yılı 16114 kişi- 2023 yılı 58570 kişi (Kaynak: TÜİK)



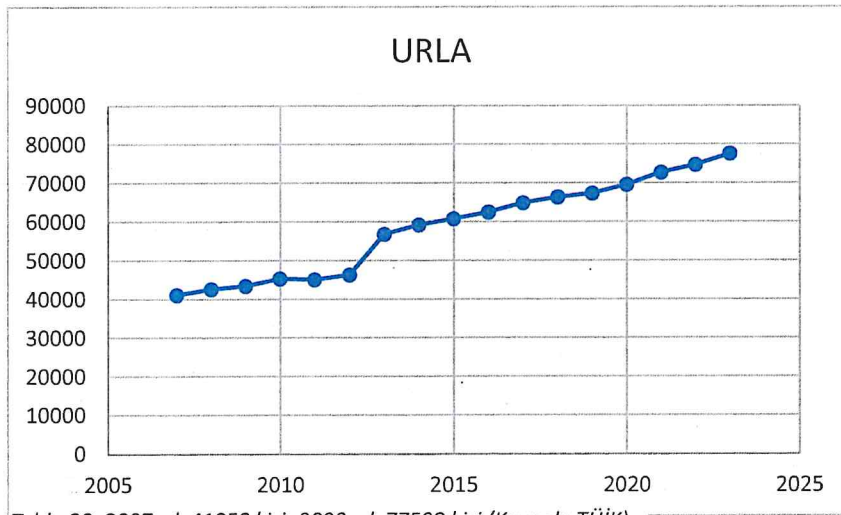
Tablo 27. 2007 yılı 27284 kişi- 2023 yılı 38467 kişi (Kaynak: TÜİK)



Tablo 28. 2007 yılı 48565 kişi- 2023 yılı 87935 kişi (Kaynak: TÜİK)



Tablo 29. 2007 yılı 62080- 2023 yılı 214059 kişi (Kaynak: TÜİK)



Tablo 30. 2007 yılı 41058 kişi- 2023 yılı 77599 kişi (Kaynak: TÜİK)

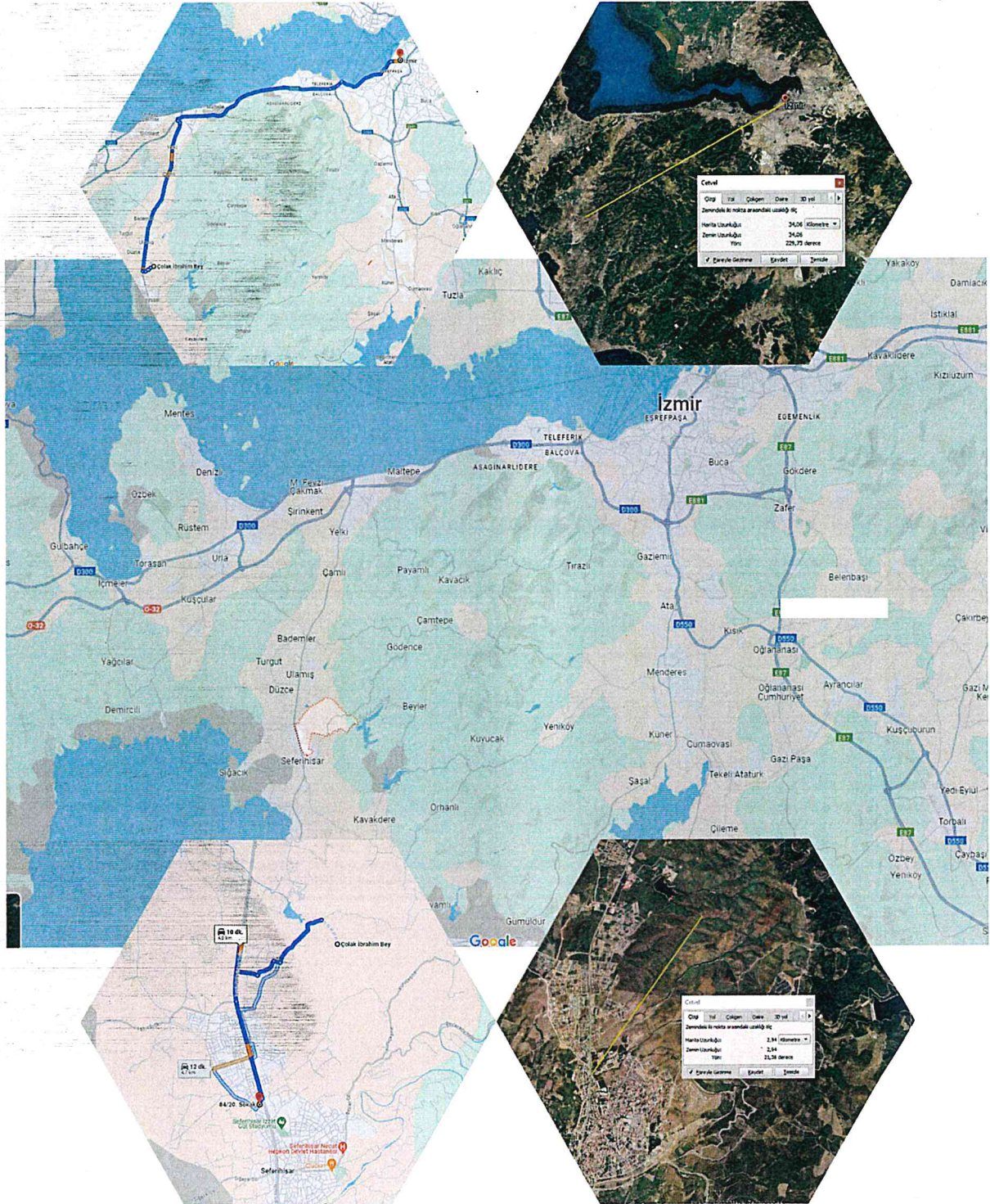
4. ÖNEMLİ MERKEZLERE OLAN UZAKLIĞI

Etki alanları analizinde Çolakıbrahim Mahallesi'nin çevresinde bulunan İller ve İlçeler arasında bulunan ilişkinin anlaşılabilmesi için yapılmış olup, alanın konumunun İzmir ili ve çevresi içinde nasıl yer edindiğinin gözlemlenmesi için yapılmıştır. Yapılan analiz doğrultusunda alanın önemli merkezlerle olan ticari, kültürel ve sosyal yakınlığı ve bağı incelenmiştir. Seferihisar İlçe Merkezi ile Çolakıbrahim Mahallesi arasında kuş uçuşu mesafe 2.94 km'dir. Fakat araçla 5.2 km ve yaklaşık 10 dk olarak hesaplanmaktadır. Çolakıbrahim Mahallesi ile İzmir Kent merkezi arasındaki kuş uçuşu mesafe ise 34.06 km'dir. Fakat araçla yaklaşık 45.2 km ve 44 dk'dır.

Bunun dışında Seferihisar ilçe merkezinin yakın çevresindeki yerleşmelere uzaklığı şöyledir:

- Güzelbahçe: 23 km
- Konak (İzmir kent merkezi): 45 km
- Urla: 30 km
- Çeşme: 85 km
- Ürkmez: 23 km
- Gümüldür: 28 km
- Özdere: 38 km
- Selçuk: 52 km
- Menderes: 45 km

Şekil 4: Planlama Alanının İzmir İli ve Seferihisar İlçelerine Olan Uzaklığı

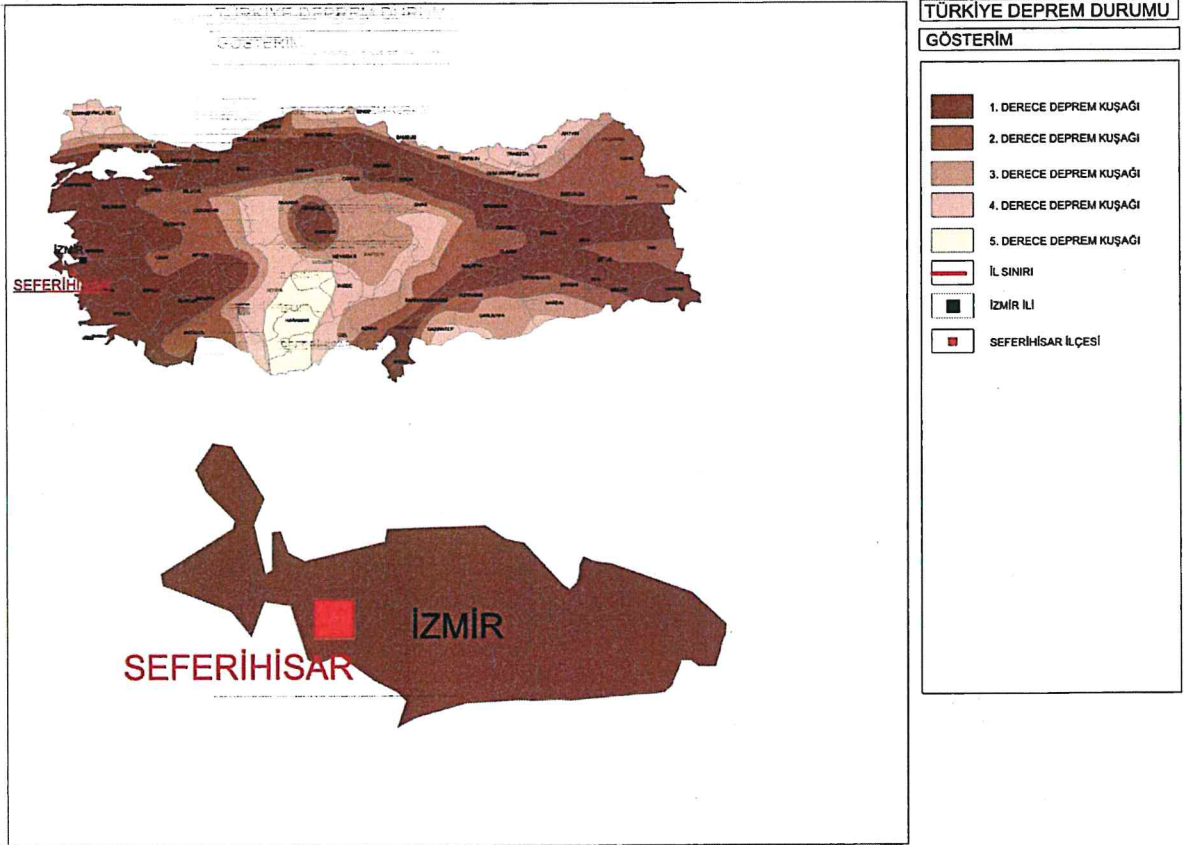


Kaynak; Google Earth Pro ve Google Haritalar

5. DEPREM ANALİZİ

Ülkemizde deprem bölgeleri 5 kuşağa ayrılmaktadır. I. Derece deprem bölgeleri en çok riski taşımakta iken, II. Derece deprem bölgelerinin deprem riski III. Dereceye göre daha fazladır. IV. Derece ve V. Derecede bu risk diğerlerine göre daha az olup yinede risk teşkil etmektedir. Seferihisar yerleşim alanı ise I. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 5:Türkiye Deprem Tehlike Haritası

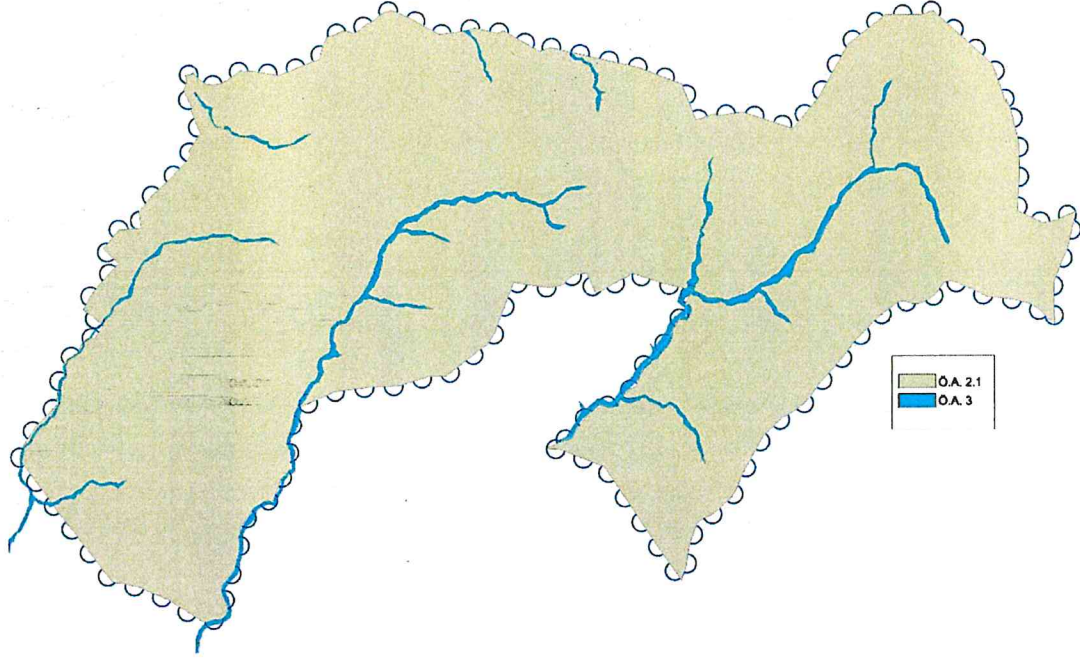


Kaynak, AFAD

6. JEOLJİK ETÜT

Izmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 11.06.2013 tarihinde onaylanan "Izmir İli, Seferihisar İlçesi, Çolakıbrahim Mahallesi 261,26 hektar alana ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"na göre Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)- Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve derelin bulunduğu alanların Önemli Alan 3 (ÖA-3)- Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar olarak belirlenmiştir.

Şekil 6; Yerleşilebilirlik Haritası



Şekil 7; Jeoloji Raporu Onay Sayfası

İZMİR İLİ, SEFERİHSAR İLÇESİ, KARAKAYALAR MEVKİ PARSEL 1,2,3,5,6,60 NO'LU, 1/5000 [L17C02B], [L17C02C], [L17C03A], [L17C03D] VE 1/1000 [L17C 02B 3C], [L17C 02B 3D], [L17C 02B 4C], [L17C 02C 1A], [L17C 02C 1B], [L17C 02C 1C], [L17C 02C 2A], [L17C 02C 2B], [L17C 02C 2D], [L17C 03A 3D], [L17C 03A 4C], [L17C 03A 4D], [L17C 03D 1A], [L17C 03D 1B], [L17C 03D 1D], [L17C 03D 2A] PAFTALARDA YER ALANI/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

İLİ: İZMİR

İLÇESİ: SEFERİHSAR

BELDESİ:

KÖY/MAHALLE: COLAKİBRAHİM

MEVKİ: KARAKAYALAR MEVKİ

PAFTA: [Bu rapor; İZMİR İLİ, SEFERİHSAR İLÇESİ, KARAKAYALAR MEVKİ, PARSEL

1,2,3,5,6,60 NO'LU, 1/5000 [L17C02B], [L17C02C], [L17C03A], [L17C03D] VE 1/1000 [L17C 02B 3C], [L17C 02B 3D], [L17C 02B 4C], [L17C 02C 1A], [L17C 02C 1B], [L17C 02C 1C], [L17C 02C 2A], [L17C 02C 2B], [L17C 02C 2D], [L17C 03A 3D], [L17C 03A 4C], [L17C 03A 4D], [L17C 03D 1A], [L17C 03D 1B], [L17C 03D 1D], [L17C 03D 2A] no'lu paftalardayear alan Behram EROMLI'ne aittir. Çalışma alanı yaklaşık: 261,26 ha'dır. Çalışma PAFTALARDA YER ALAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU" (Format-3).

Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendise ait olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU

İnci İÇTEN
İnci İÇTEN
Jeoloji Mühendisi

Selma RAHMAN
Selma RAHMAN
Jeoloji Mühendisi

R.BELMA ALTUNHAN
R.BELMA ALTUNHAN
Jeofizik Mühendisi

Zühre GANİ
Zühre GANİ
Sube Müdürü

İMAR VE PLANLAMA
SUBE MÜDÜ.

28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onaylanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Mühür Komitesi



7. MORFOLOJİK YAPI

Seferihisar ilçesinin kuzeyinde Urla, kuzeydoğusunda Güzelbahçe ve Karabağlar, doğusunda Menderes ilçeleri, güneyinde ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır. İlçe merkezi denizden 5 km içeride bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 375 km²'dir. İlçe topraklarından demiryolu hattı geçmemekte, en yakın istasyon İzmir kent merkezinde (45 km) ve Adnan Menderes Havalimanı'nda (40 km) hizmet vermektedir. İlçe merkezinin kuruluş yeri deniz seviyesinden 18 m yüksektir. Kent, kuzey-güney yönünde uzanan Kızıldağlar'ın (1080 m) batısında, denize inen yamaçlar ve Kocaçay Vadisinin düzlükleri üzerine kurulmuştur.

Seferihisar, Urla Yarımadası'nın alçak depresyonlarından biri üzerinde yer almaktadır. Güzelbahçe'den Seferihisar'a doğru uzanan bu geniş depresyon alanı yer yer akarsularla parçalanmış olduğundan arızalı bir görünüm sunar. Bu alan, daha sonra Ula, Düzce ve Turgut köylerinin bulunduğu geniş depresyonla birleşerek güneybatı yönünde düz ve düzeye yakın eğimlerle Azmak Ovası'na ulaşır, oradan da denizle son bulur. Seferihisar morfolojik birim bakımından bazı birimlere ayrılabilir. İlk ayırt edilen birim aşınım yüzeyleridir. Akarsu vadileriyle yarılan aşınım yüzeylerinin eteklerindeki yamaçlar ise ayrı bir morfolojik birim oluşturur. Seferihisar yöresinin yer şekillerinde akarsu aşındırması sonucu meydana gelen biriktirmenin Çay ve kolların rolü büyüktür. Nitekim Azmak Dere, Yassı Çay ve kollarının biriktirme şekillerinden alüvyal ovaler oluşmuştur. Azmak Dere ve kollarının oluşturduğu taban ovasına Azmak Ovası denilmekte, bir başka ova tabanı ilçe merkezinden başlayıp, Teos ören yerine kadar devam eden kıyılardır. Seferihisar'da diğer bir morfolojik birim kıyılardır. Kıyılar, Urla Yarımadası'nın diğer kıyıları gibi girintili çıkıntılıdır. Bu kıyıların girintili çıkıntılı olmasının nedeni; dördüncü zaman (kuaterner) glasyel dönemi sonunda deniz seviyesinin yükselmesi ve bu arada tektonik hareketler sonucu meydana gelen kırılmalara bağlanabilir. Sığacık ovası ve güneyindeki kıyılardan girintili düz ve girintisizdir. Bu alanlar dereler tarafından getirilen alüvyonla dolmuş ve bugünkü şeklini almıştır. İlçe arazisinde en fazla yükselti 680 metre ile Çakmaktepe'dedir.

8. TARİHİ GELİŞİM ANALİZİ

Seferihisar ilçesi topraklarında en eski yerleşim yeri Teos olup, burasının MÖ 1000 yıllarında Akalar'dan kaçan Giritliler tarafından kurulduğu ve İonyalıların bir kenti olduğu bilinmektedir. Böylece yörenin 3000 yıllık bir yerleşim yeri olduğu söylenebilir. 1884'te ilçe olmuştur. Bu kadar uzun bir süreç içerisinde birçok medeniyete ev sahipliği yaptığı için tarih içerisinde bir sürü savaşa da tanıklık etmiştir. Dönemdeki değişim ve savaşların izlerini, bölgedeki kalıntılarda görmek mümkündür.

Türkiye'nin ilk yavaş şehri (Cittaslow) ünvanını 2009 yılında almıştır ve bu sayede, genellikle büyük şehirlerdeki hızlı yaşamdan farklı olarak, hızlı yaşamın getirdiği stresten uzak huzurlu yaşamı benimsemiştir. Cittaslow, Seferihisar şehrini bu sayede yavaşlığa ve yerelliğe teşvik

etmiştir. Ayrıca bu kavramı benimsedikten sonra insanlar tarafından daha çok bilinmeye başlamıştır.

9. ULAŞIM ANALİZİ

Karayolu Ulaşımı: Seferihisar, İzmir'e 45 km uzaklıkta konumlanmış olup, karayoluyla ulaşım oldukça kolaydır. İzmir merkezinden düzenlenen otobüs seferleriyle ziyaretçiler, Seferihisar'a rahatça ulaşabilirler.

Havayolu Ulaşımı: İzmir Adnan Menderes Havalimanı, Seferihisar'a en yakın havaalanıdır ve 70 km mesafededir. Havalimanından Türkiye'nin diğer şehirlerine ve dünya geneline uçuş seçenekleri bulunmaktadır.

Deniz Ulaşımı: Yaz aylarında İzmir'den Seferihisar'a düzenlenen deniz otobüsü seferleri, deniz yolunu tercih eden ziyaretçilere hizmet sunmaktadır. Ayrıca, ilçede tekne ve marina turları da mevcuttur.

Şehir İçi Ulaşım:

Özel Araç: Genellikle şehir içi ulaşımında tercih edilen yöntemlerden biri özel araçlardır.

Toplu Taşıma: Dolmuş ve taksi hizmetleri, şehir içi ulaşımında yaygın olarak kullanılmaktadır. Otobüs seferleri de alternatif toplu taşıma seçeneklerindedir.

Bisiklet Yolları: Seferihisar'da bulunan bisiklet yolları, doğayla iç içe bir ulaşım alternatifidir ve çevre dostu bir seçenektir.

Seferihisar, tarih ve doğanın birleştiği benzersiz bir destinasyondur. Ulaşım alternatiflerinin çeşitliliği, ziyaretçilere özgürce seyahat etme imkanı tanırken, şehir içindeki ulaşım seçenekleri de rahat bir keşif sağlamaktadır. Bu rapor, Seferihisar'a olan ulaşım ve şehir içi ulaşım seçeneklerini özetlemekte ve ziyaretçilere bilgi sunmaktadır.

10. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

10.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L-16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve

Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Çayır-Mera ve **Kentsel Gelişme Alanı**" kullanımında kalmaktadır. Ancak hem İzmir Tarım İl Müdürlüğü'nün 25.06.2013 ve 19.12.2022 tarihli kurum görüşlerinde bu alanın mera olmadığı; hem de Danıştay 1.Dairesi'nin 2001/101 Esas ve 2001/160 Karar sayılı kararı ile oluşan içtihat gereği; kurum görüşlerinin alındığı tarihte şahıs arazisi olan alanların çayır mera vasfında olamayacağı göz önüne alınmalıdır.

Söz konusu Çevre Düzeni Planına göre planlama alanı mera alanı olarak belirlenmiştir. 2025 hedef yılı olan planda İzmir'in toplam nüfusunun 5 545 000 kişi olması beklenmektedir. Bunun yanında Seferihisar İlçesinin nüfusunun da 88 000 kişi olması beklenmektedir. 2022 yılı tük verilerine baktığımızda İzmir ilinin 4 462 056 kişi ve Seferihisar İlçesinin ise 54 993 kişi olduğu görülmektedir.

Tablo 31; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir nüfus projeksiyonu;

NÜFUS (2025)	YERLEŞME	NÜFUS (2025)
	İZMİR MERKEZ KENT	3.800.000

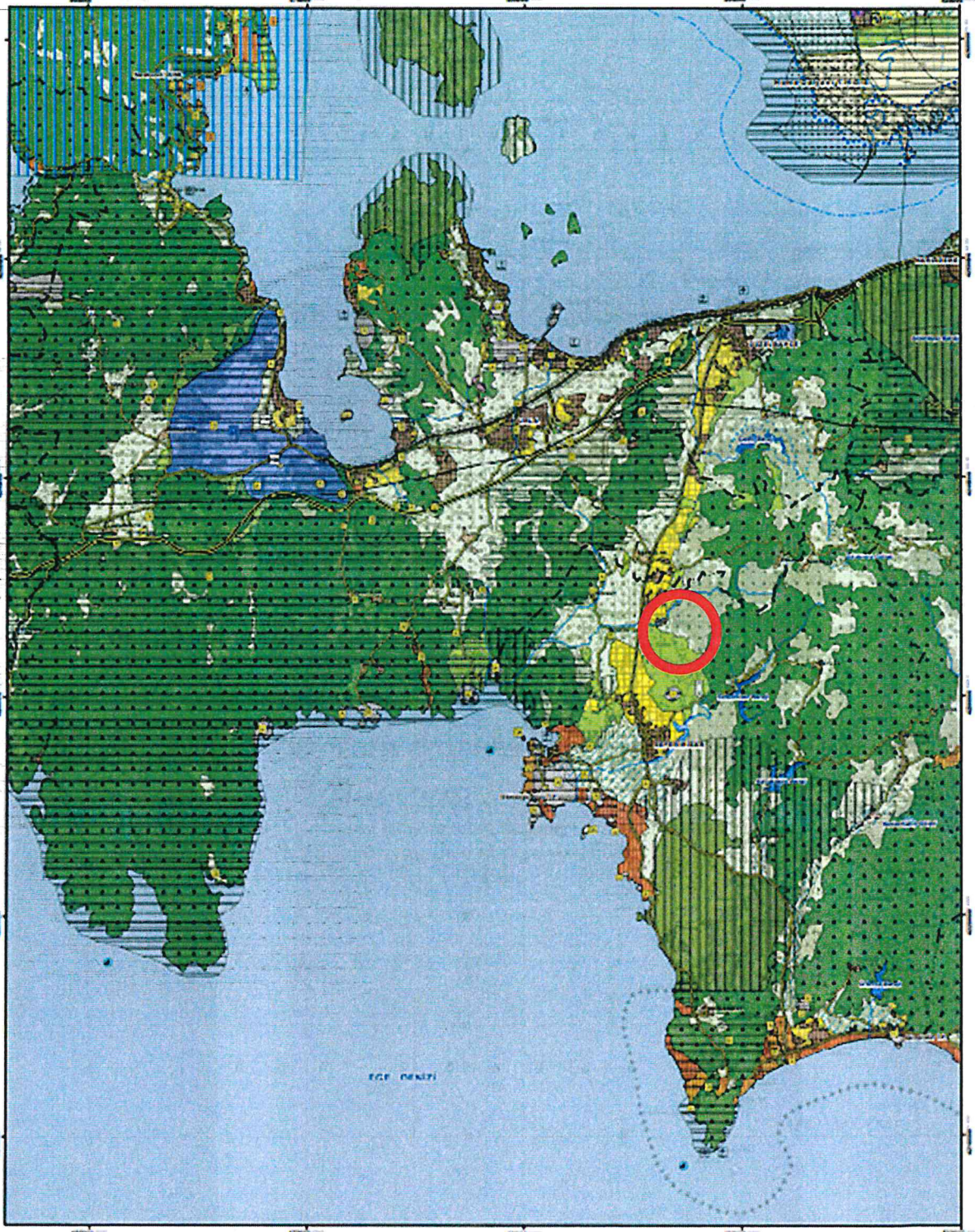
B-İZMİR MERKEZ KENT DIŞINDAKİ İLÇELER: İZMİR MERKEZ KENT OLARAK TANIMLANAN BÜTÜNLEŞMİŞ KENTSEL ALAN DIŞINDA, BU BÜTÜNDE KOPUK DURUMDAKİ İLÇE BELEDİYELERİDİR.

NÜFUS (2025)	YERLEŞME	NÜFUS (2025)
	ALIAĞA	160.000
	BAYINDIR	65.000
	BERGAMA	142.000
	BEYDAĞ	22.000
	ÇEŞME	70.000
	DİKİLİ	78.000
	KARABURUN	27.000
	KEMALPAŞA	174.000
	KINIK	49.000
	KİRAZ	60.000
	ÖDEMİŞ	177.000
	SEFERİHİSAR	88.000
	SELÇUK	50.000
	TİRE	134.000
	TORBALI	280.000
	URLA	112.000
	TOPLAM	1.745.000

İZMİR TOPLAM NÜFUS: 5.545.000

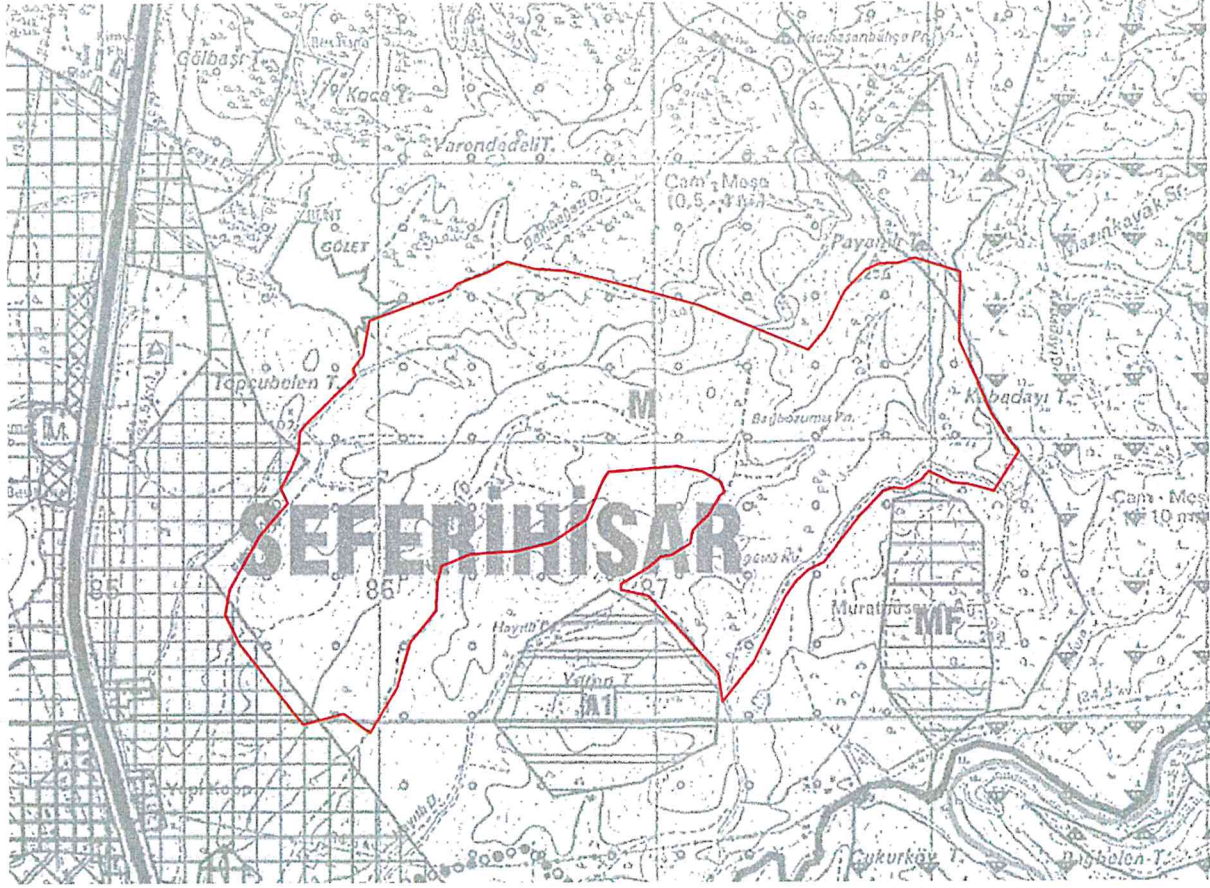
Şekil 8; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L17

L17



Kaynak; mpgm.csb.gov

Şekil 10; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Plan Değişikliği Alan Sınırı



Harita ofis ortamında Kaynak; mpmg.csb.gov verileri kullanılarak ofis ortamında hazırlanmıştır.

11. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Harita paftaları ise 1/25000 ölçekli İmar planı sınırının içinde bulunduğu paftalar ise 1/25000 ölçekte; L17-C-1 ve 1/100000 ölçekte ise; L17 paftalarında yer almaktadır.

12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup, alınan görüşler rapor eki CD'de sunulmaktadır.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KURUM GÖRÜŞÜ

Kurum görüşünde, alanın Çayır-Mera vasfında olduğu ve korunması gerektiği belirtilmektedir ancak alanın bir kısmını kapsayan İzmir Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 25.06.2013 tarih ve 67970180-000/52305 sayılı süresiz yazısı ile Kuru Marjinal tarım arazisi olan söz konusu alanın tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü, alanın diğer bir kısmını içeren İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 19.12.2022 tarih ve E-67970180-230.99-8125493 sayılı 2 yıl süreli görüş yazısında da çalışma alanına konu bölgenin kuru marjinal tarım olduğu ve imar planı yapılmasının uygun görülmüş olduğu hususu göz ardı edilmiştir.

Çayır, mera, tarım vb. arazilerinin korunması açısından 1.derecede yetkili olan Tarım, Orman ve Hayvancılık Bakanlığı'na bağlı İl Müdürlüğü'nün yukarıda bahsedilen yazılardan da anlaşılacağı üzere alanın Çayır-Mera vasfında olmadığı gözükmemektedir. Bu durumda İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan üst ölçekli planlar ile kurum görüşlerinin çelişmekte olduğu, üst ölçekli planların kurum görüşlerine uygun hazırlanmadığı ve üst ölçekli planın değiştirilmesi gerektiği açık bir şekilde görülmektedir.

1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli 2012-2014 yıllarında, 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarının yapıldığı tarihte şahıs mülkü olan söz konusu parsellerin mera kanunu kapsamına alınamayacağını hükmeden Danıştay 1. Dairesinin 2001/101 Esas ve 2001/106 sayılı kararı da herkesçe uyulması gerekli bir içtihat oluşturmaktadır. Bu Danıştay kararında açık bir şekilde "tapuda kişiler veya mühlhak vakıflar adına kayıtlı olan mera, yaylak ve kışlaklar hakkında mera kanununa kamulaştırma yapılmadıkça 4342 sayılı Mera Kanununun uygulanmasına olanak bulunmadığı", "bu taşınmaz sahiplerinin özel hukuk hükümlerine tabi olarak, yasaların izin verdiği çerçevede mülkiyetten doğan haklarını serbestçe kullanabilecekleri sonucuna ulaşılmaktadır." Denilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi kurum görüşünde alanın afet riskli yapıların bulunduğu bir alan olmadığı, buna ilişkin somut ve teknik verilerin ortaya konulmadığı belirtilmekte; bu nedenle bölgenin rezerv alan olmasını gerekli kılan koşulların oluşmadığı belirtilmektedir. Bu hususta yapılan yorumlardan bölgenin riskli alan ilan edildiği düşünüldüğü anlaşılmaktadır. Ancak çalışma alanı "Riskli Alan" ilan edilmemiş "Rezerv Alan" ilan edilmiştir.

Aynı kanuna tabi olarak ilan yapılan her iki alan vasfı birbirinden tamamen farklı vasıflara sahiptir.

Riskli alanlar; üzerinde yer alan yapılarda yaşayan insanlar için risk oluşturan doğal afet riski, zemin riski ya da yapısal risk oluşturan alanlarda ilan edilirken; rezerv alanlar üzeri boş, mümkünse kamu mülkü; kentin çeperinde ve kent ile bütünleşecek alanlarda ilan edilir ve "riskli alanlarda" yer alan ve yerinde dönüşümü mümkün olmayan yapıların taşınmasında kullanılmak üzere belirlenir.

Kurum görüşü sorulan alan ise tam da yasada tanımlanan özelliklere sahip üzeri tamamen boş; kentin gelişim alanlarına birebir sınır veren mülkiyeti Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında olan bir alan olarak "Rezerv Alan" ilan edilmiştir.

Ayrıca yapılan ön araştırma ve teknik incelemelerde İzmir Kent Genelinde özellikle Merkez İlçeler yerleşimi içinde, dönüşüme acil ihtiyaç olan alanlara ilişkin incelemeler doğrultusunda Merkez dışında, çeper ilçelerde görüşe konu olan ve benzeri diğer alanların Rezerv Alan olarak belirlenme gerekçeleri tartışma götürmeyecek şekilde açıktır.

İzmir, 1.derece deprem bölgesi üzerinde; büyük kısmı 1999 öncesi yapılmış yapı stoğuna sahip olması; 4.5 milyon nüfus için acil olarak önlem alınması ve dönüşüm çalışmalarının

hızlanması gerektiği tüm bilimsel çevrelerce kabul edilmiş bir gerçek iken kurum görüşünde yapılan yorumların bir gerçeğe çeliştiği görülmektedir.

İzmir kent merkezinin bu son derece ciddi afet risklerine karşı dirençli hale getirilmesi gerekliliğinin yanında; artan nüfus ve yapı yoğunluğu ile de yaşanmaz hale geldiği ve acilen merkezden dış ilçelere doğru desantrilize edilmesi gerektiği ortadadır.

Kent merkezinde yer yer E=3.00 emsalli imar haklarının halihazırda yürürlükte olduğu; bu yoğunlukta bir yapısal dönüşümün kent merkezindeki trafik, teknik ve sosyal altyapı ihtiyacını daha da arttıracığı ve kamunun karşılayamayacağı sorunlara yol açacağı bir gerçektir.

İzmir kent merkezine yerleşimin özendirilmesi yerine kent merkezindeki yoğunluğun seyreltilmesi; çeper ilçelerde geliştirilerek düşük yoğunluktaki teknik/sosyal altyapısı olan alanların, toplu taşıma ilişkileri güçlendirilerek kamu faydasına sunulması gerektiği bilimsel bir kabuldür. İzmir nüfusu projeksiyon ve gelişim kurgusu yapılırken sadece günümüze kadar devam ede gelmiş şehir kaderi kabul edilip; mevcut statüko korunmak yerine; kent merkezi ve bütünü, planlama stratejisi ile geliştirilmelidir.

İzmir merkez ilçelerinde yaşanan yığılma ve getirdiği sorunlar neticesinde; çeper ilçelerde ciddi nüfus artışları yaşanmıştır. Son 20 yılda Aliağa'nın nüfusu 2.5 kat, Güzelbahçe'nin nüfusu 2 kat, Menderes'in nüfusu 5 kat artmış bu dönemde Seferihisar'ın nüfusu 3.63 kat artmıştır. Bu nüfus değişimleri dikkate alınmak ve buna yönelik planlama kurgusunda değişiklikler ve önlemler alınması zorunludur. Aksi halde İzmir kent merkezindeki gecekondu ve kaçak yapı dokusu çeper ilçelere de sıçrayacaktır.

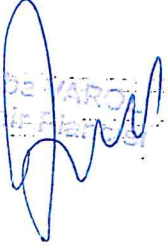
Bu bakış açısıyla; üst ölçekli planları ile birlikte hazırlanan görüşe esas planlama çalışması kamü yararı içermekte; gerekli sosyal donatıları da yönetmelikte belirtilen oranlarda tam olarak karşılamaktadır.

Kurum görüşünde belirtilen çevre ulaşım bağlantılarının sağlanması için de gerekli düzeltmelerin yapılması dikkate alınarak yeniden revize edilmek suretiyle sunulmaktadır.

Hazırlanan planda çevre yapı ve nüfus yoğunlukları dikkate alınarak; çevresini aşmayan benzer değerler belirlenmiştir.

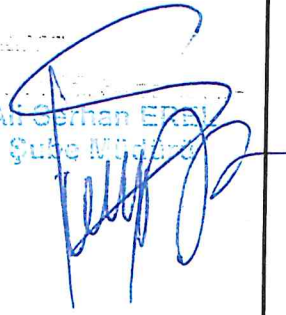


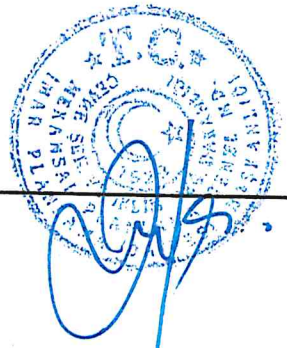
Cansen SÖNMEZ
Mimar - Şehir Plancısı - A
ODTÜ
S.P.O. Sic/No:2098



İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Çolakıbrahim Mahallesi sınırları içerisinde kalan 236 ha Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

EKİ:
Plan Açıklama Raporu
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 34 sayfadır.-





Berhan GENÇ
Daire Başkanı