

İZMİR İLİ,
SEFERİHİSAR İLÇESİ,
ÇOLAKİBRAHİM
MAHALLESİ

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

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANI
ARAŞTIRMA VE PLAN
AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	iv
1.1. AMAÇ.....	iv
1.2. KAPSAM.....	vi
1.3. YÖNTEM.....	vi
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
3.1. DEMOGRAFİK YAPISI.....	3
3.2. PLANLAMA ALANINA AİT ARAZİ FOTOĞRAFLARI.....	14
4. ÖNEMLİ MERKEZLERE OLAN UZAKLIĞI	17
5. ANALİZLER.....	19
5.1. DEPREM ANALİZİ.....	19
5.2. BAKI ANALİZİ.....	20
5.3. EĞİM ANALİZİ.....	21
5.4. RÖLFEY ANALİZİ.....	22
5.5. KÜLTÜR VARLIKLARI ANALİZİ	23
5.6. DERE YATAKLARI ANALİZİ	24
5.7. DOLU-BOŞ ANALİZİ	245
5.8. JEOLJİK ETÜT.....	26
6. MORFOLOJİK YAPI.....	27
7. TARİHİ GELİŞİM ANALİZİ.....	28
8. ULAŞIM ANALİZİ.....	28
9. MEVCUT PLANLAR.....	29
10. ÖNERİ 1/100 000 ÖLÇEK ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	30

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1: İzmir İlçesinin Ülke Bölge İçerisindeki Yeri	1
Şekil 2:Çolakıbrahim Mahallesi İlçe ve İl Konumu	2
Şekil 3: Alanın Uydu Görüntüsü.....	3
Şekil 4: Planlama Alanının İzmir İli ve Seferihisar İlçelerine Olan Uzaklığı	18
Şekil 5:Türkiye Deprem Tehlike Haritası	19
Şekil 8; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L17	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Şekil 7:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanının Şematik Gösterimi	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Şekil 8: 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	30

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)	4
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).....	5
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)	6
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)	7
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)	8
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)	9
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)	10
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)	11
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)	12
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).....	13
Tablo 30. 2007 yılı 41058 kişi- 2023 yılı 77599 kişi (Kaynak: TÜİK)	14

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 yaşanılabilir ve gelecek nesillere aktarılabilir yaşam alanları oluşturulabilir.

Mevcut Durum Analizi kapsamında İzmir Seferihisar İlçesinde Çolakıbrahim Mahallesiinde 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 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 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 acilen 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 imar kanunu ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna uygun 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 Denetim Kanunu sonrasında yapılmış olduğu, kalan 15 milyon yapının ise bu yasalardan önce yapılması 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 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.

1.2. KAPSAM

Mevcut Durum Analizi kapsamında yapılacak olan çalışmalar, kent için gerekli olan analiz ve 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 aşamalar esnasında proje yapılacak olan alanın algılanması, tanınması ve tanımlanabilmesi adına veriler toplanarak düzenlenmiştir. Elde edilen verilerin derlenerek kullanılması için gözlem, tespit, analiz vb. yöntemler kullanılmıştır. Elde edilen verilerin analizler için girdi oluşturabilmesi adına Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) parametreleri kullanılarak analiz yöntemleri geliştirilmiş, arşiv/literatür ve kaynak taramaları gerçekleştirilerek araştırma yöntemleri kullanılmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

İzmir ili Ege Bölgesi'nde Türkiye İstatistiki 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:Çolakibrahim Mahallesi İlçe ve İl Konumu



Kaynak; parselsorgu.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 Ulaş mahalleleridir.

Şekil 3: Alanın Uydu Görüntüsü



Kaynak, Google Uydu Görüntüsü

3.1. DEMOGRAFİK YAPISI

İzmir'in 2023 yılı genel nüfus sayımına göre toplam nüfusu 4479525 kişidir. Seferihisar'ın 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.

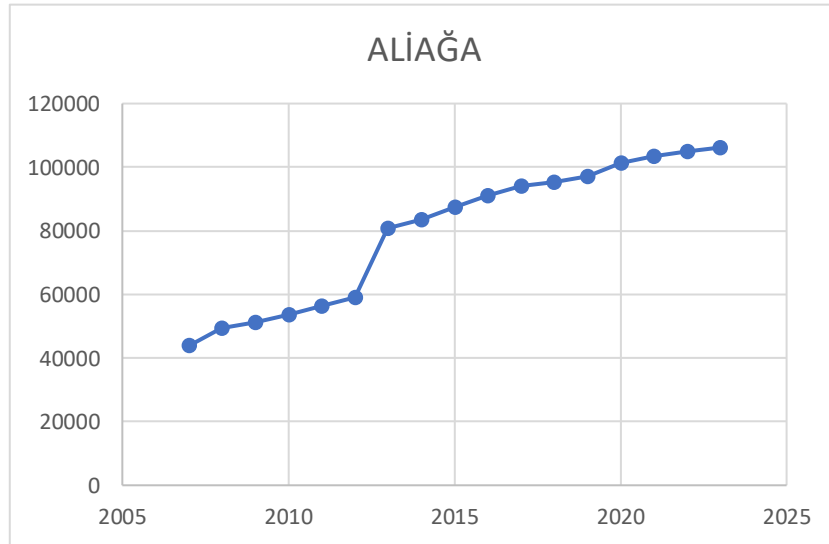
Ülkemizde halen doğudan batıya doğru bir göç hareketi varlığını sürdürmektedir. İstanbul başta olmak üzere; Ankara, Kocaeli; Bursa, Kayseri, Adana, Mersin, Trabzon, Gaziantep gibi büyük şehirler çevresinden ekonomi ve istihdam gerekçeli göç almaya devam etmektedir. Artan nüfus göç alan büyük şehirlerdeki 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 gelinen memleketler yerine ege ve Akdeniz'deki sahil bölgelerine doğru yaşanmaktadır. Aşağıdaki nüfus değişim tabloları da bu göç dalgasının İzmir'in ilçelerine yansıyan kısmını göstermektedir.

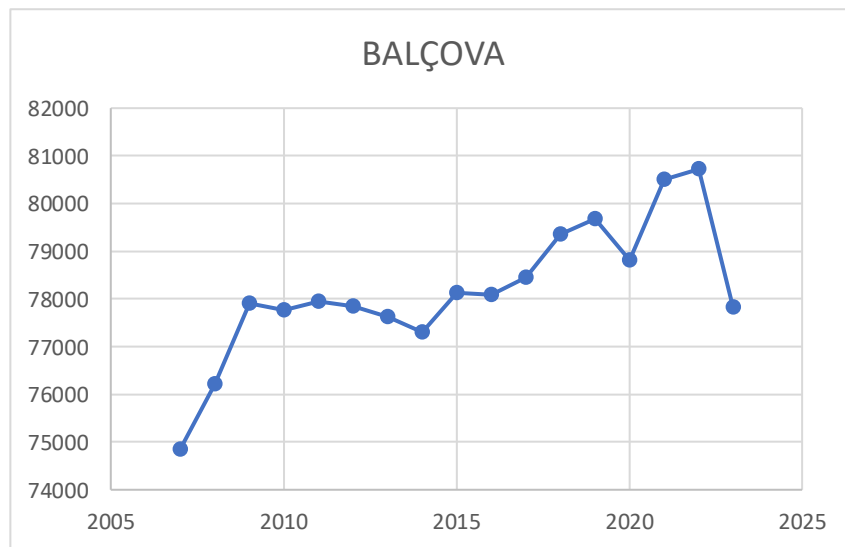
Buna bir de yaz ve kış nüfusunu birbirinden neredeyse 2 – 3 kat farklılaştıran turizm ve turist etkisinin eklenmesi ile önümüzdeki 20 yıllık süreçte nüfus artışının devam edeceği; gerçekçi nüfus öngörüsü ve turizm/turist hedeflerine göre şehirlerimizin hazırlanması gerekliliği ön plana çıkmaktadır.

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

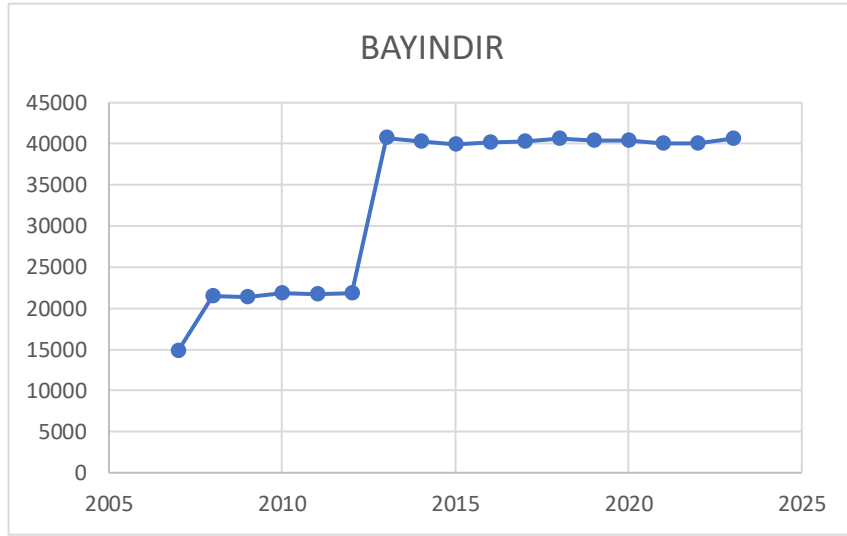
Yeni konut bölgelerinin kısıtlanması ise konut ve arazi değerlerini arttırmakta; artan konut değerleri ile birlikte tüm sektörleri etkileyen bir ekonomik domino etkisi oluşturmaktadır.



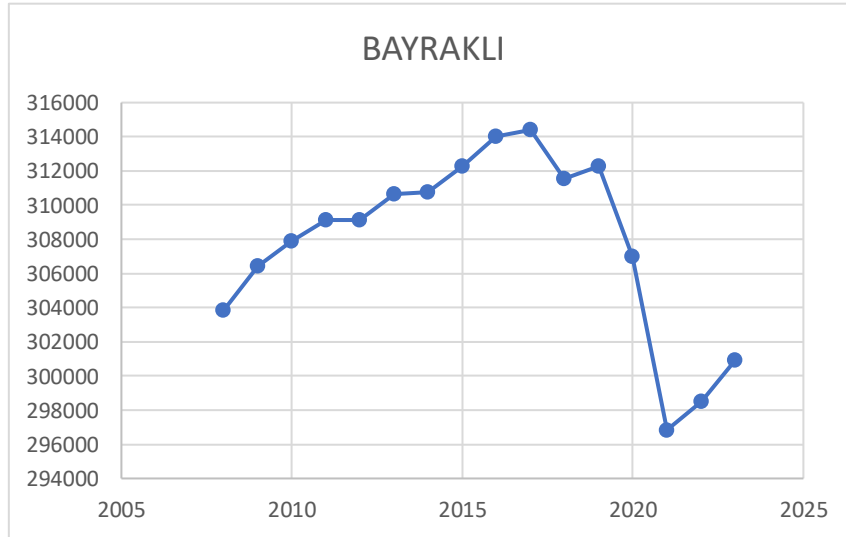
Tablo 1. 2007 yılı 43822 kişi- 2023 yılı 106168 kişi (Kaynak: TÜİK)



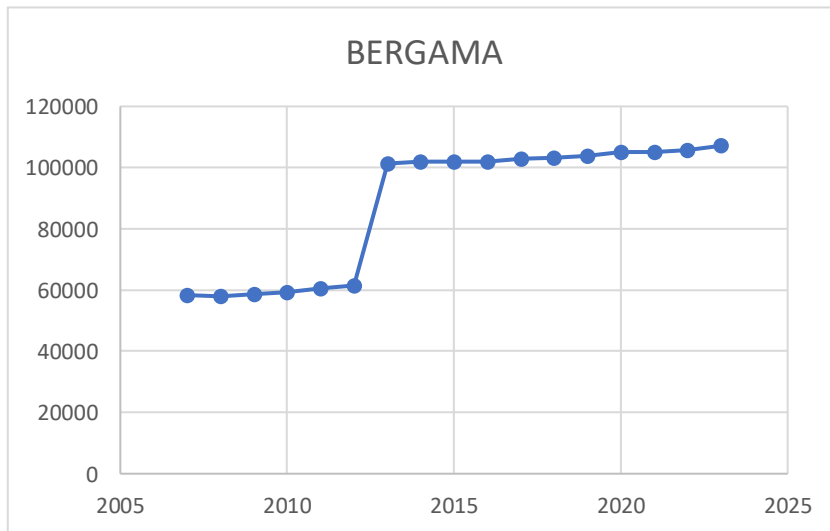
Tablo 2. 2007 Yılı 74837 kişi- 2023 77831 kişi (Kaynak: TÜİK)



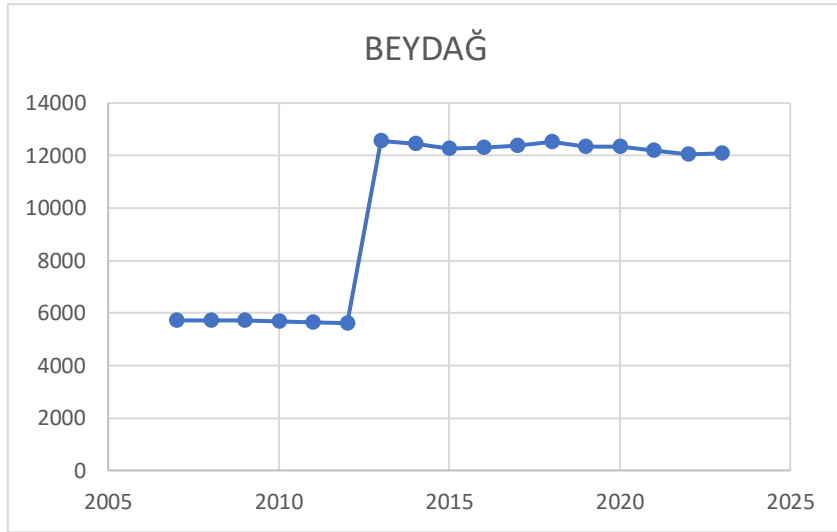
Tablo 3. 2007 yılı 14857 kişi- 2023 yılı 40461 kişi (Kaynak: TÜİK)



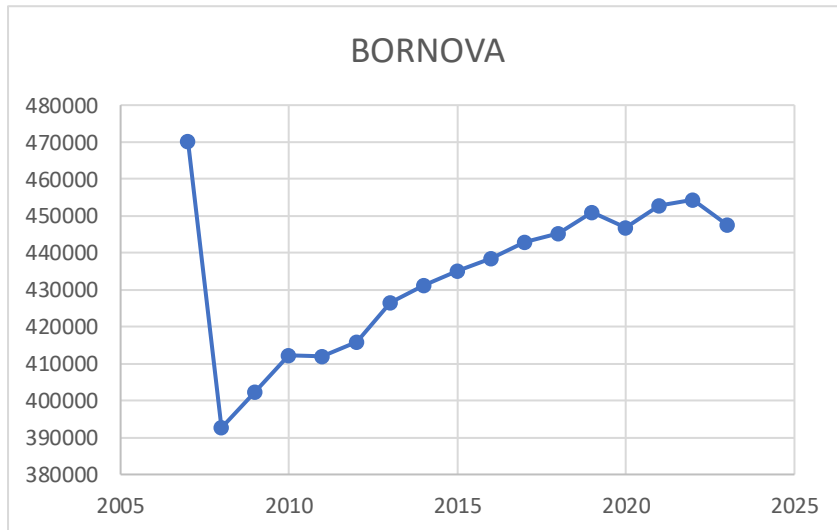
Tablo 4. 2008 yılı 303816 kişi- 2023 yılı 300949 kişi (Kaynak: TÜİK)



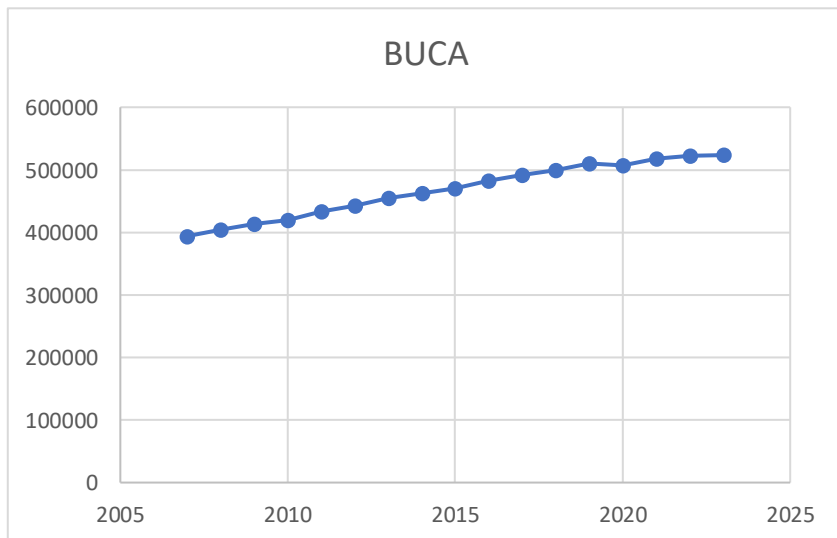
Tablo 5. 2007 yılı 58212 kişi- 2023 yılı 107133 kişi (Kaynak:TÜİK)



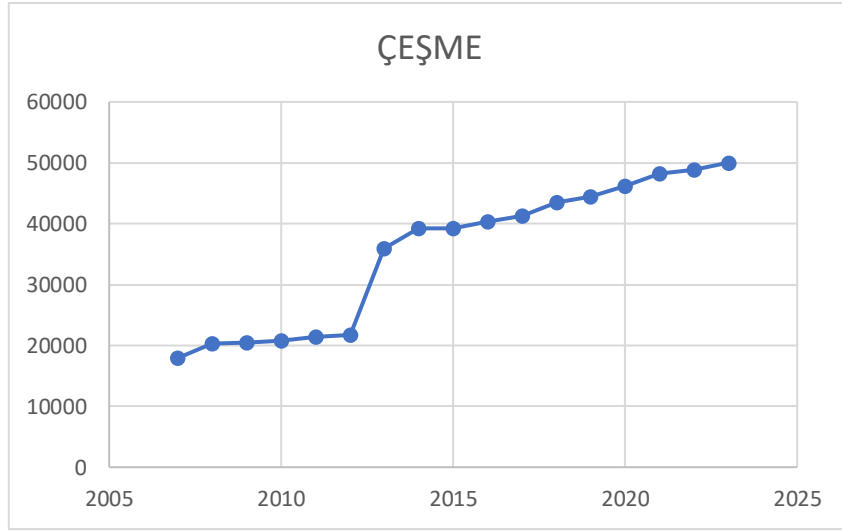
Tablo 6. 2007 yılı 5722 kişi- 2023 yılı 12094 kişi (Kaynak: TÜİK)



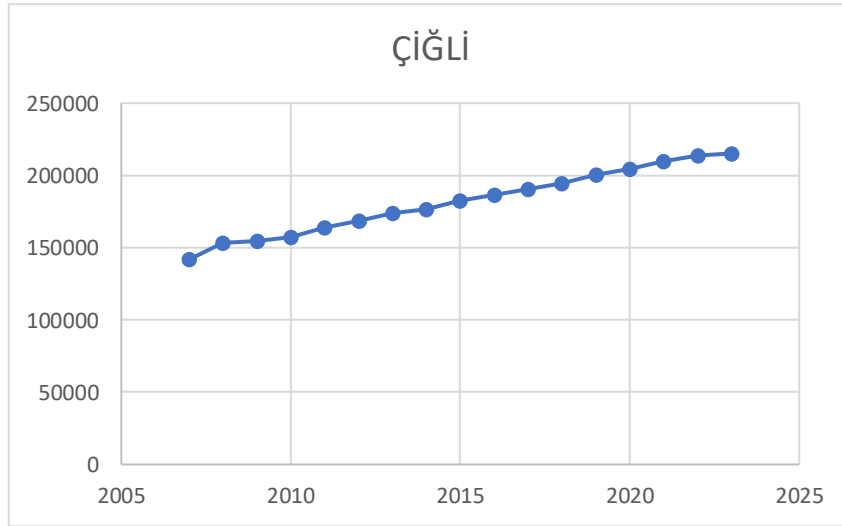
Tablo 7. 2007 yılı 470211 kişi- 2023 yılı 447553 kişi (Kaynak: TÜİK)



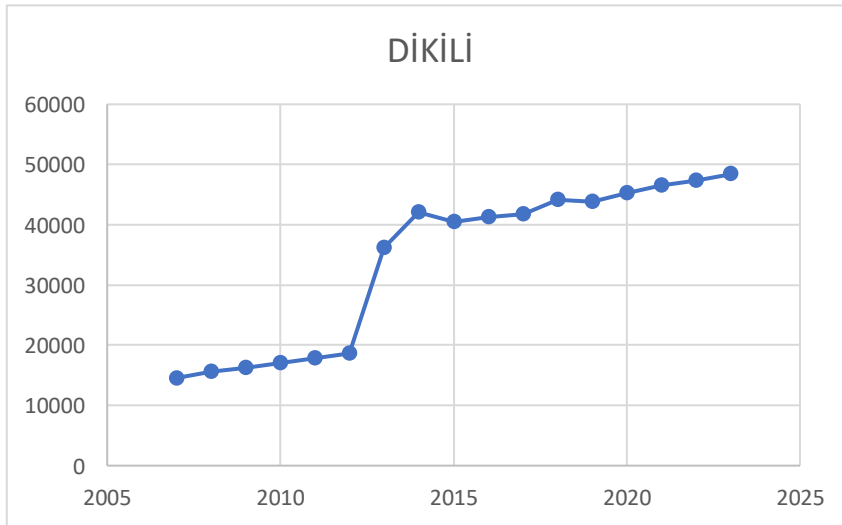
Tablo 8. 2007 yılı 393934 kişi- 2023 yılı 523487 kişi (Kaynak: TÜİK)



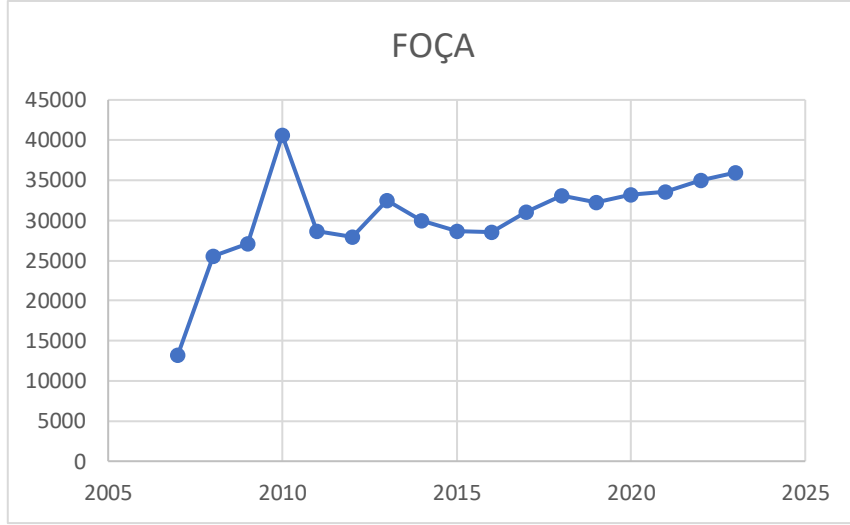
Tablo 9. 2007 yılı 17950 kişi- 2023 yılı 50028 kişi (Kaynak: TÜİK)



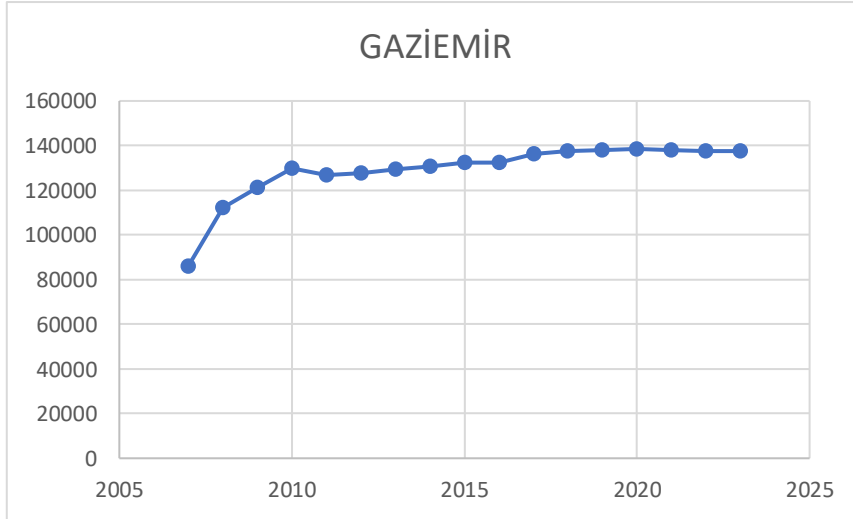
Tablo 10. 2007 yılı 141769 kişi- 2023 yılı 215172 kişi (Kaynak: TÜİK)



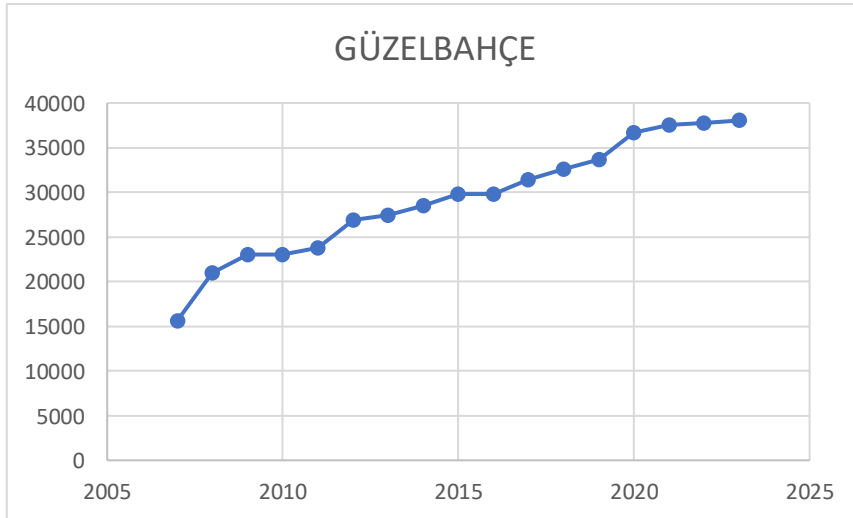
Tablo 11. 2007 yılı 14545 kişi- 2023 yılı 48379 kişi (Kaynak: TÜİK)



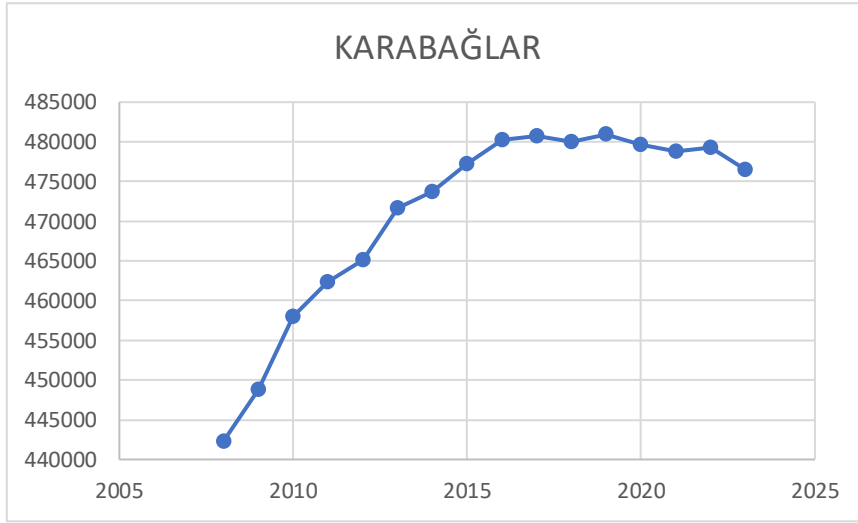
Tablo 12. 2007 yılı 13257 kişi- 2023 yılı 36000 kişi (Kaynak: TÜİK)



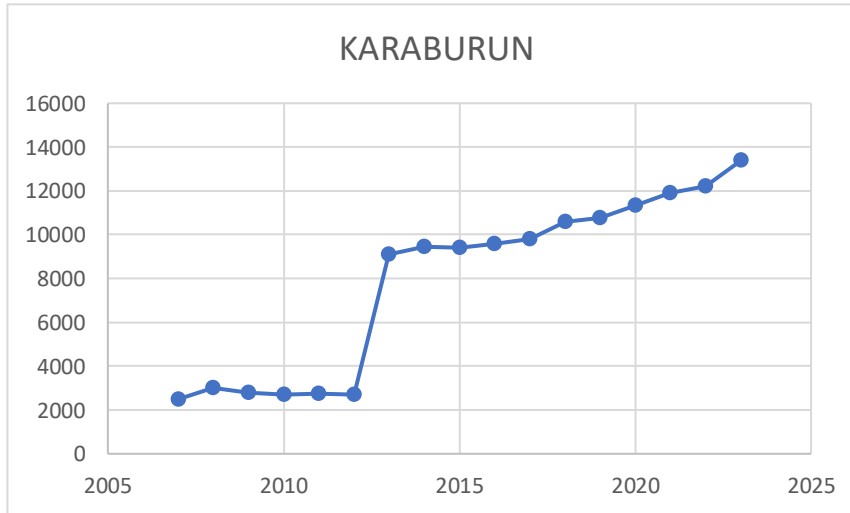
Tablo 13. 2007 yılı 86111 kişi- 2023 yılı 137768 kişi (Kaynak: TÜİK)



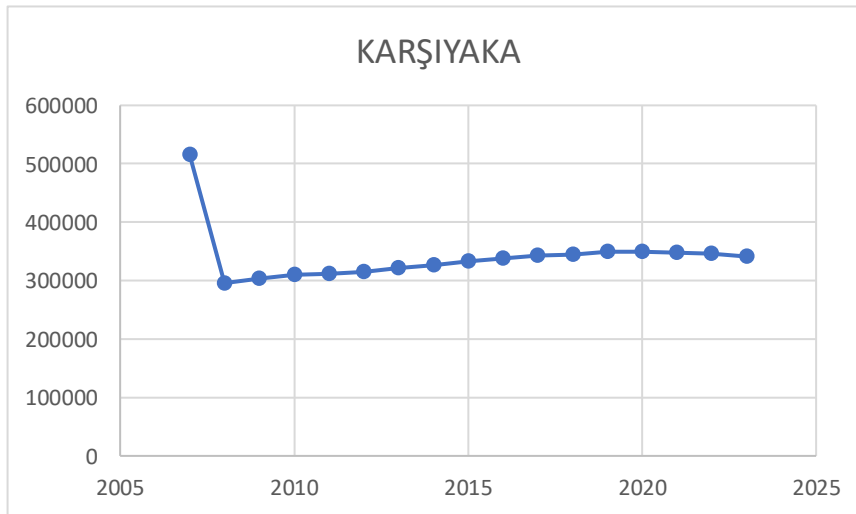
Tablo 14. 2007 yılı 15651 kişi- 2023 yılı 38044 kişi (Kaynak: TÜİK)



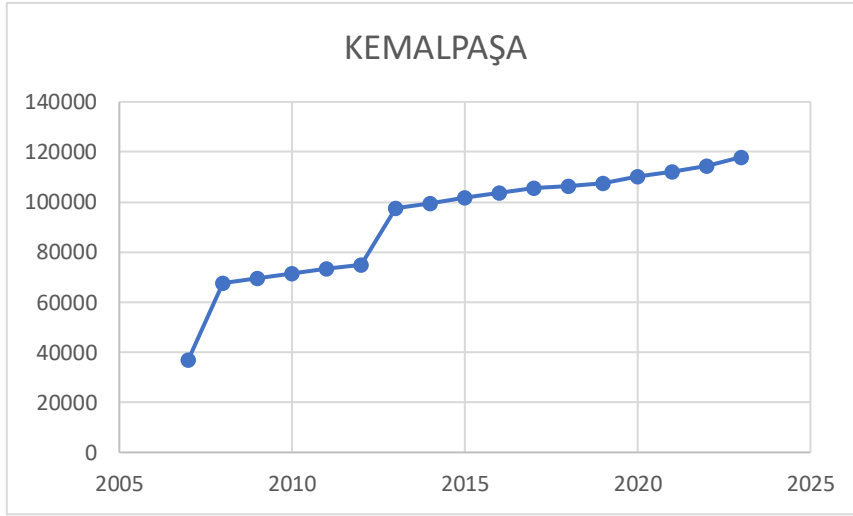
Tablo 15. 2008 yılı 442337 kişi- 2023 yılı 476500 kişi (Kaynak: TÜİK)



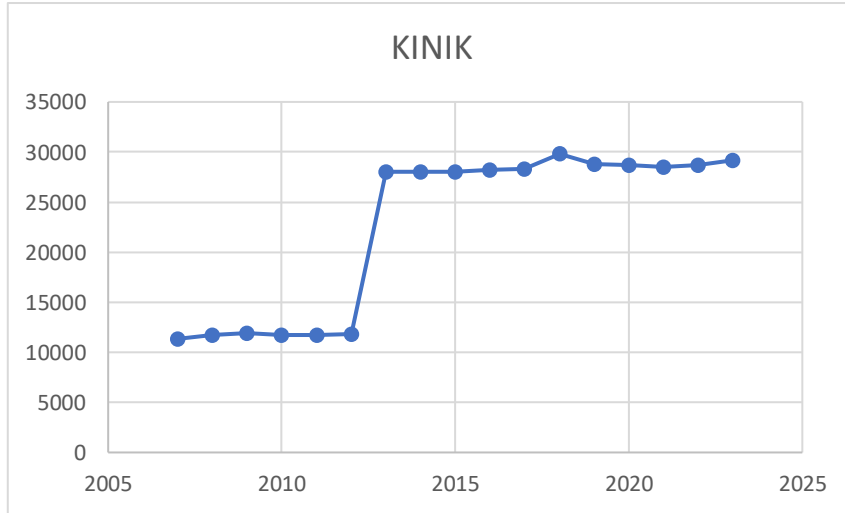
Tablo 16. 2007 yılı 2489 kişi- 2023 yılı 13379 kişi (Kaynak: TÜİK)



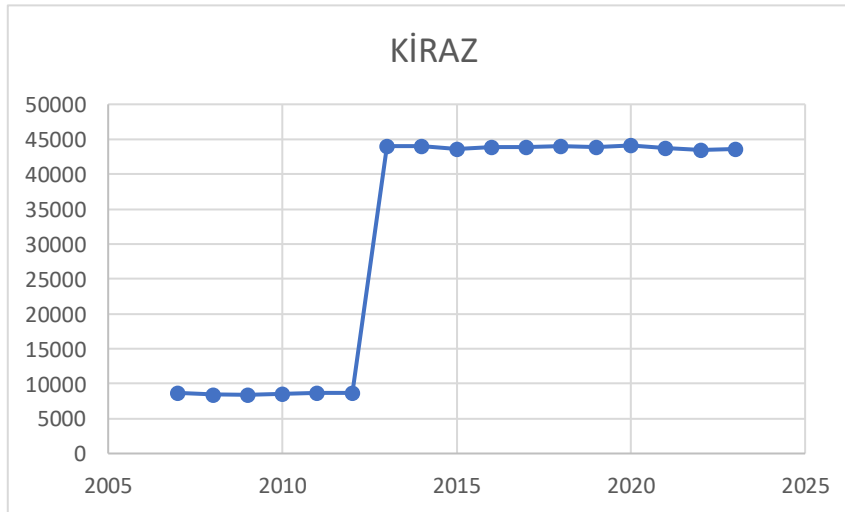
Tablo 17. 2007 yılı 514917 kişi- 2023 yılı 341857 kişi (Kaynak: TÜİK)



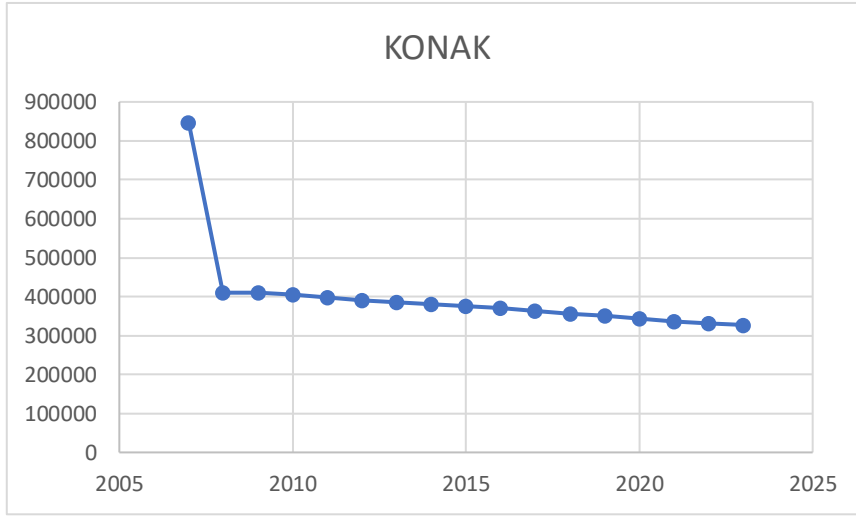
Tablo 18. 2007 yılı 37126 kişi- 2023 yılı 117956 kişi (Kaynak: TÜİK)



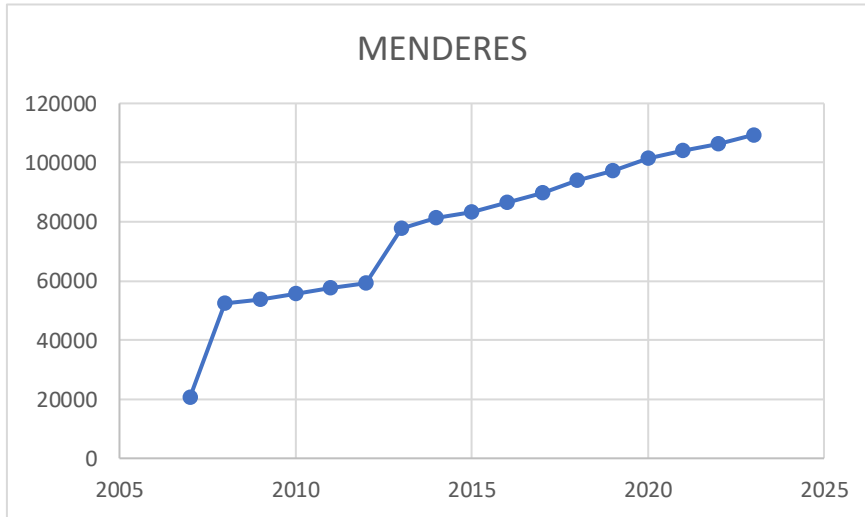
Tablo 19. 2007 yılı 11340 kişi- 2023 yılı 29205 kişi (Kaynak: TÜİK)



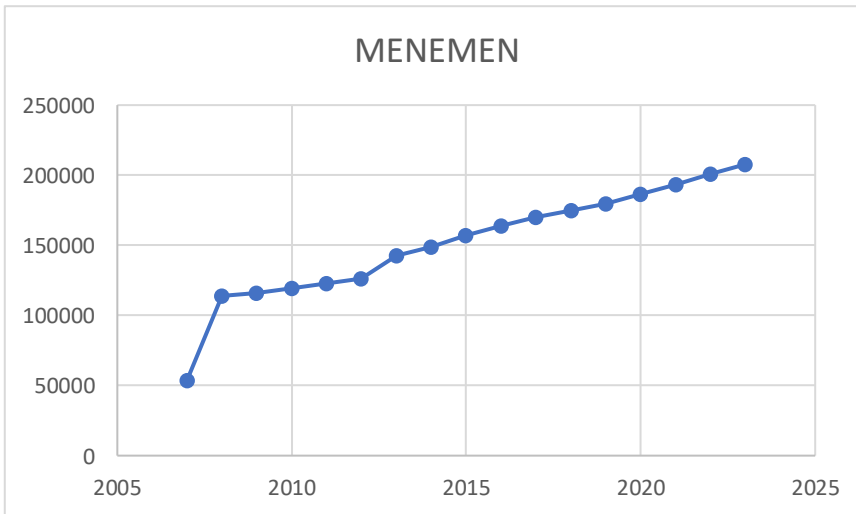
Tablo 20. 2007 yılı 8683 kişi- 2023 yılı 43572 kişi (Kaynak: TÜİK)



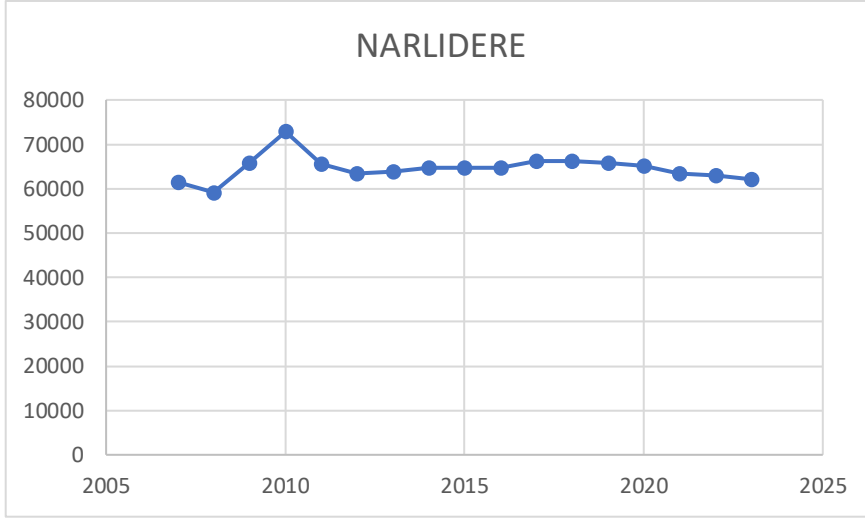
Tablo 21. 2007 yılı 847409 kişi- 2023 yılı 327300 kişi (Kaynak: TÜİK)



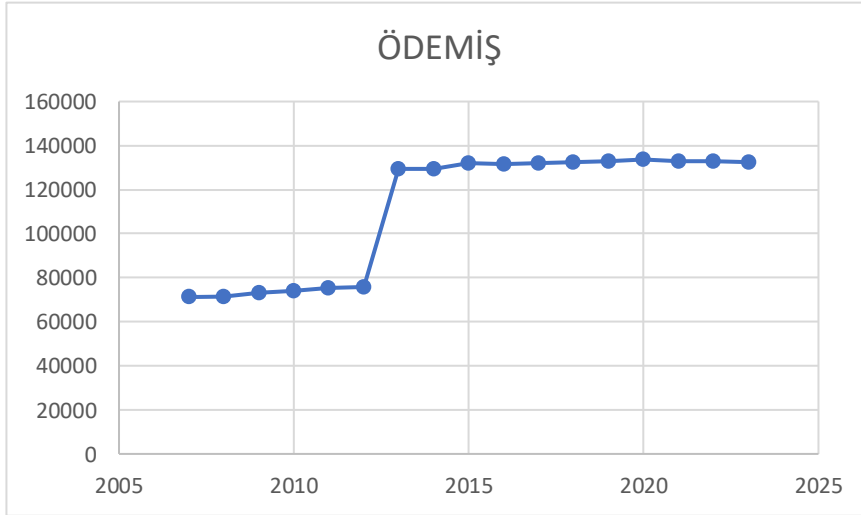
Tablo 22. 2007 yılı 20576 kişi- 2023 yılı 103566 kişi (Kaynak: TÜİK)



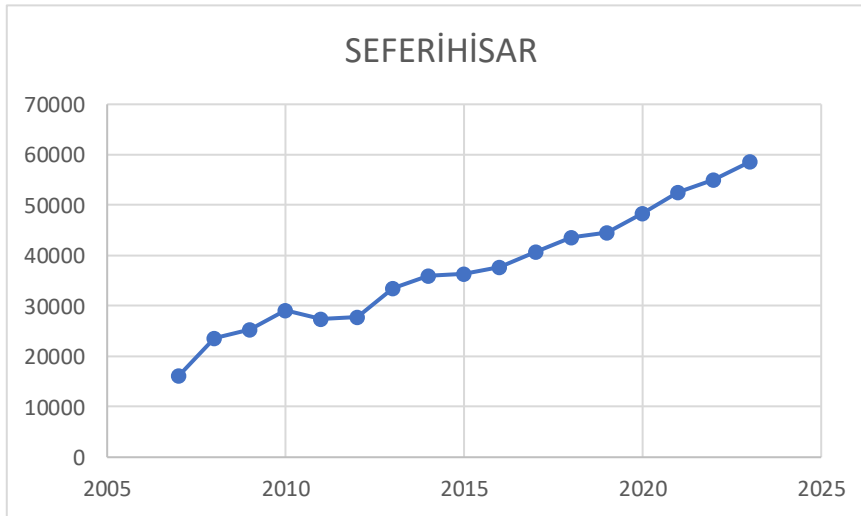
Tablo 23. 2007 yılı 53940 kişi- 2023 yılı 207748 kişi (Kaynak: TÜİK)



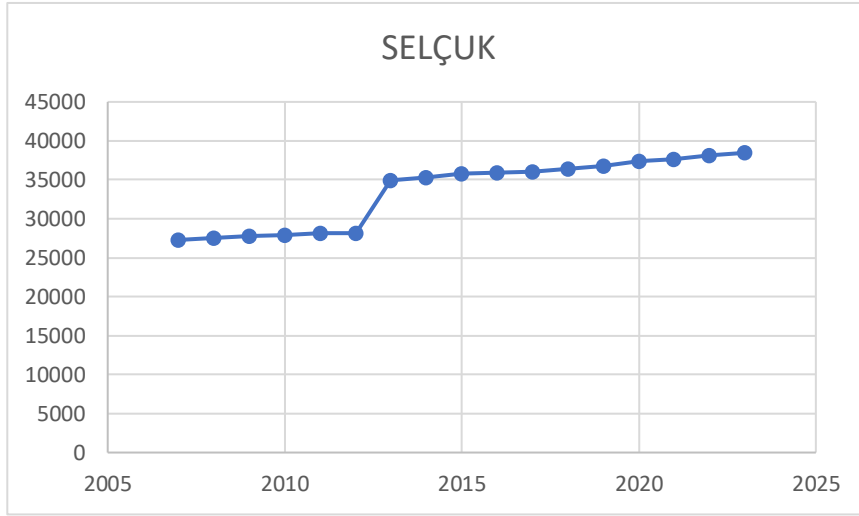
Tablo 24. 2007 yılı 61455 kişi- 2023 yılı 62148 kişi (Kaynak: TÜİK)



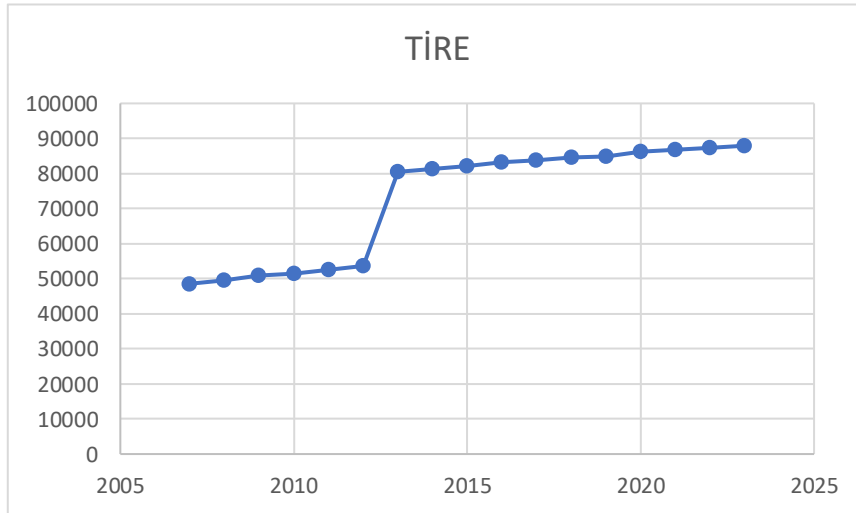
Tablo 25. 2007 yılı 71219 kişi- 2023 yılı 132650 kişi (Kaynak: TÜİK)



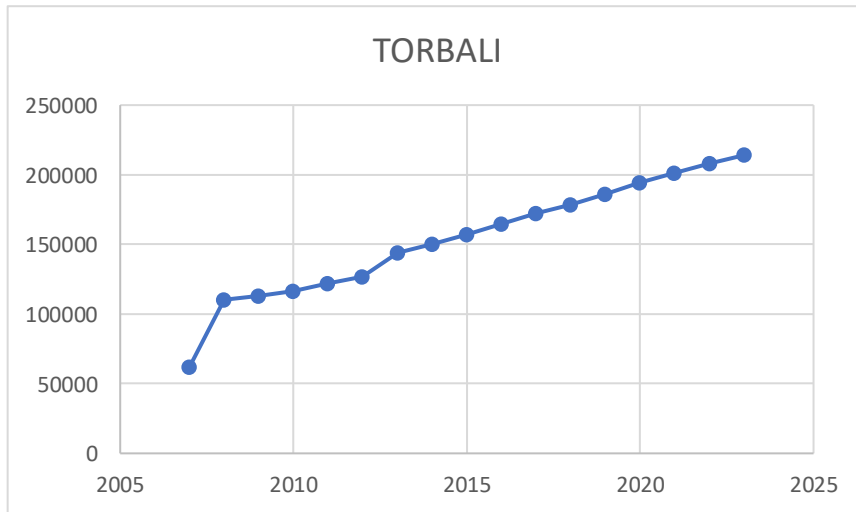
Tablo 26. 2007 yılı 16114 kişi- 2023 yılı 58570 kişi (Kaynak: TÜİK)



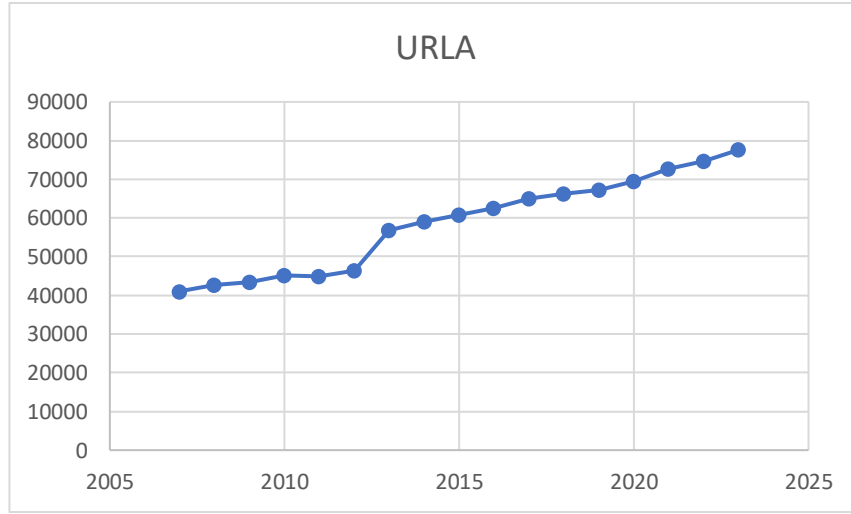
Tablo 27. 2007 yılı 27284 kişi- 2023 yılı 38467 kişi (Kaynak: TÜİK)



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



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

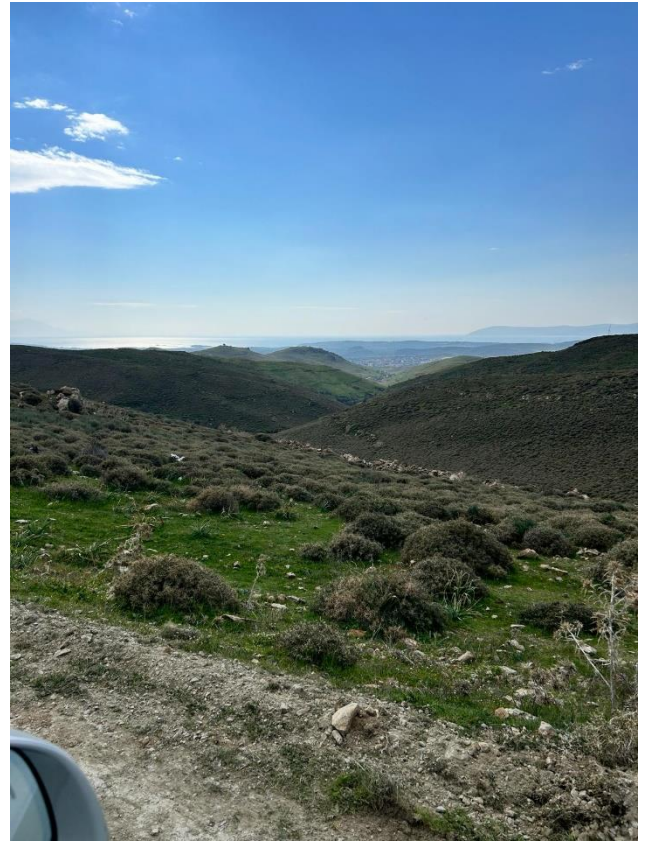
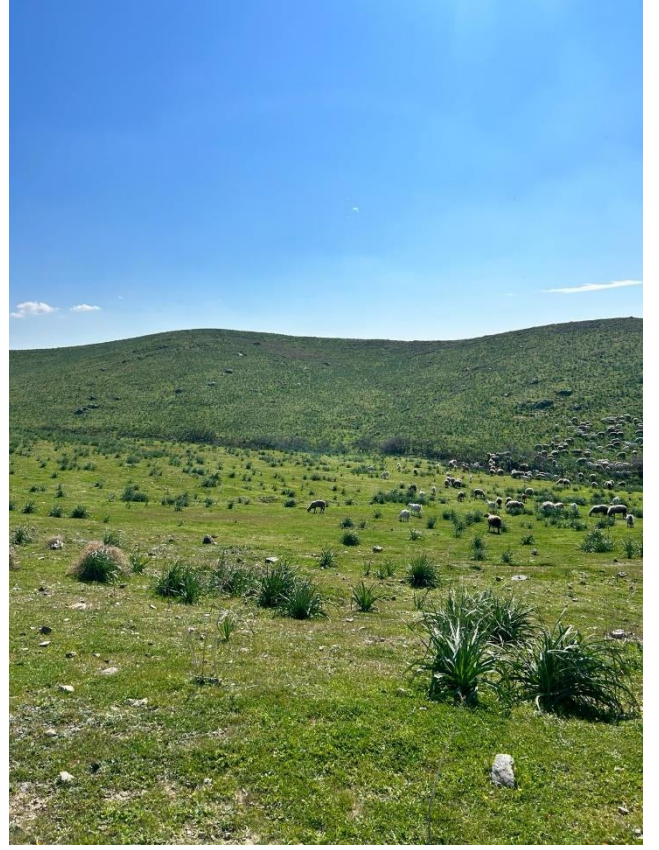


Tablo 30. 2007 yılı 41058 kişi- 2023 yılı 77599 kişi (Kaynak: TÜİK)

3.2. PLANLAMA ALANINA AİT ARAZİ FOTOĞRAFLARI



Kaynak, Arazi Çalışması 2024



Kaynak, Arazi Çalışması 2024



Kaynak, Arazi Çalışması 2024

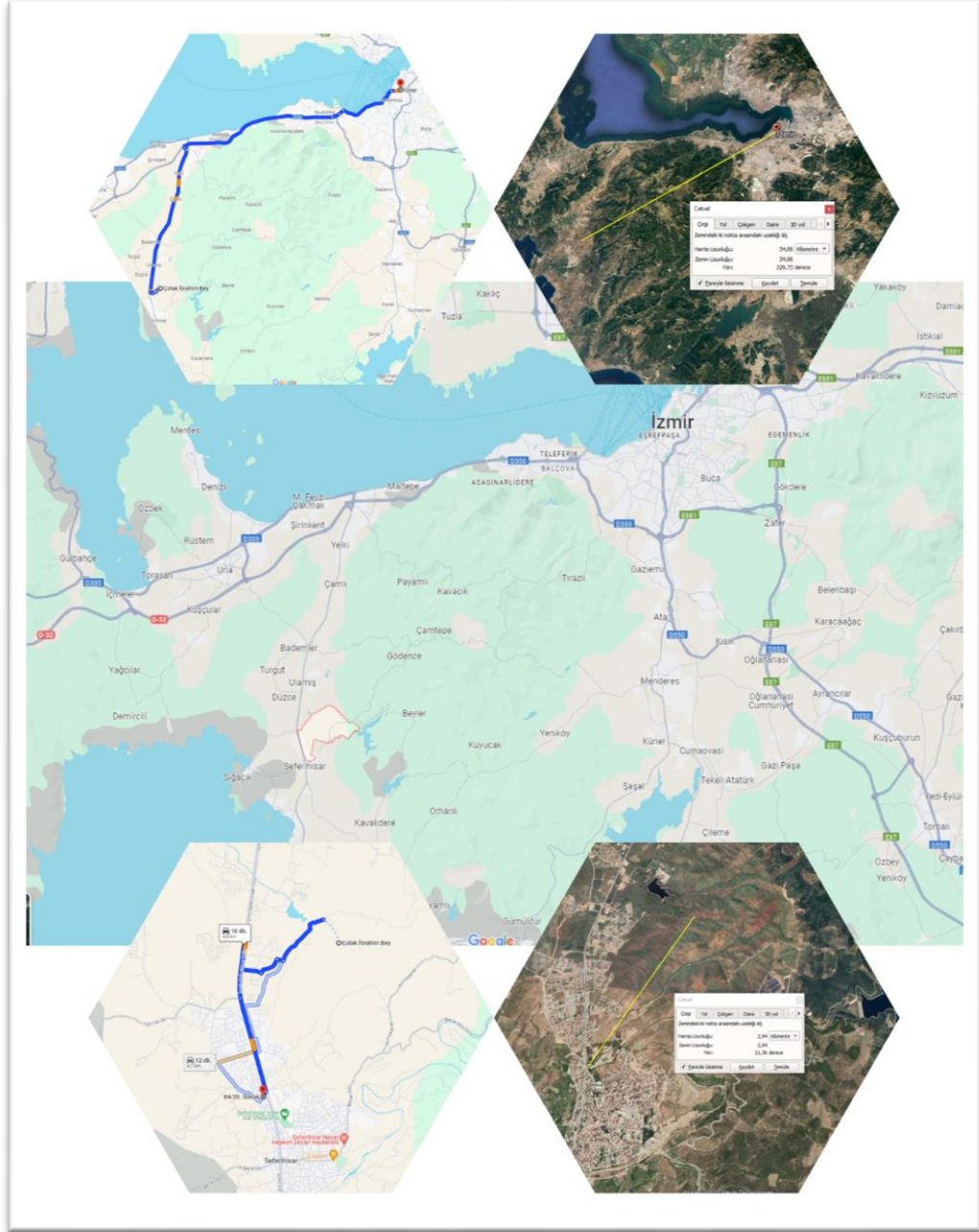
4. ÖNEMLİ MERKEZLERE OLAN UZAKLIĞI

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 merkezler ile 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



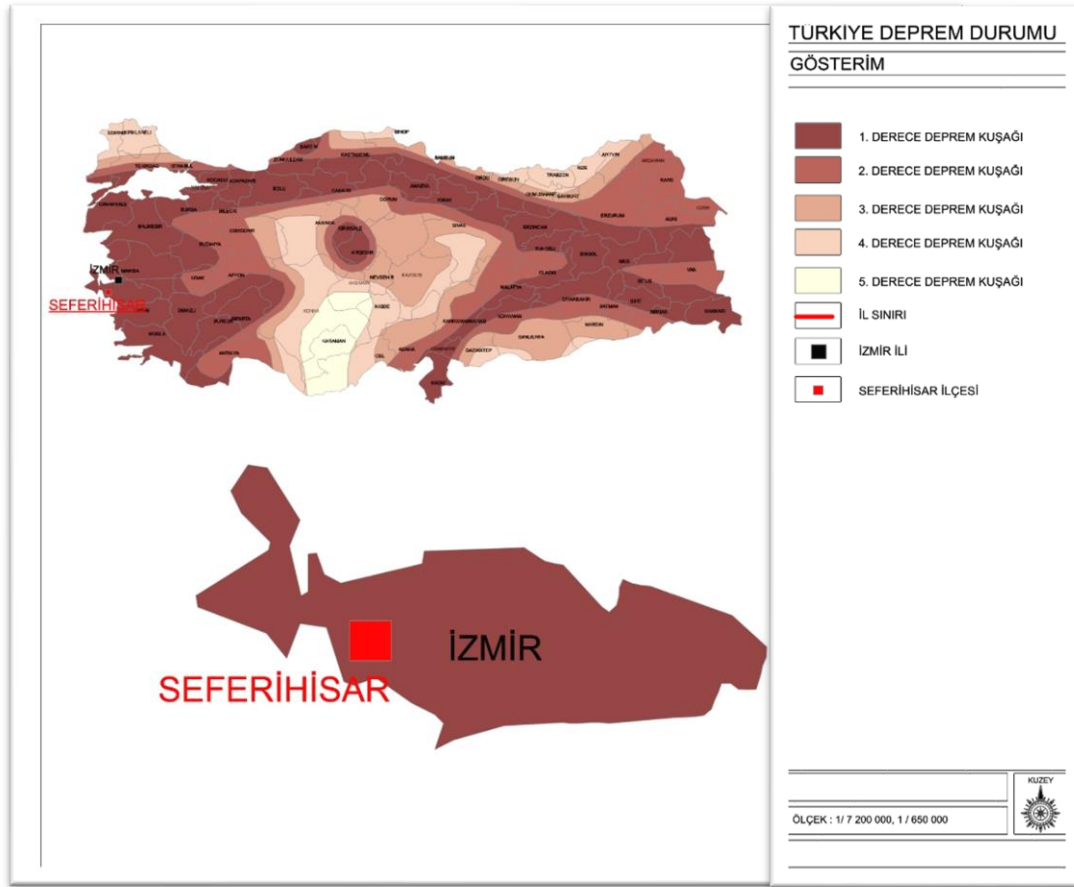
Kaynak; Google Earth Pro ve Google Haritalar

5. ANALİZLER

5.1. 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.

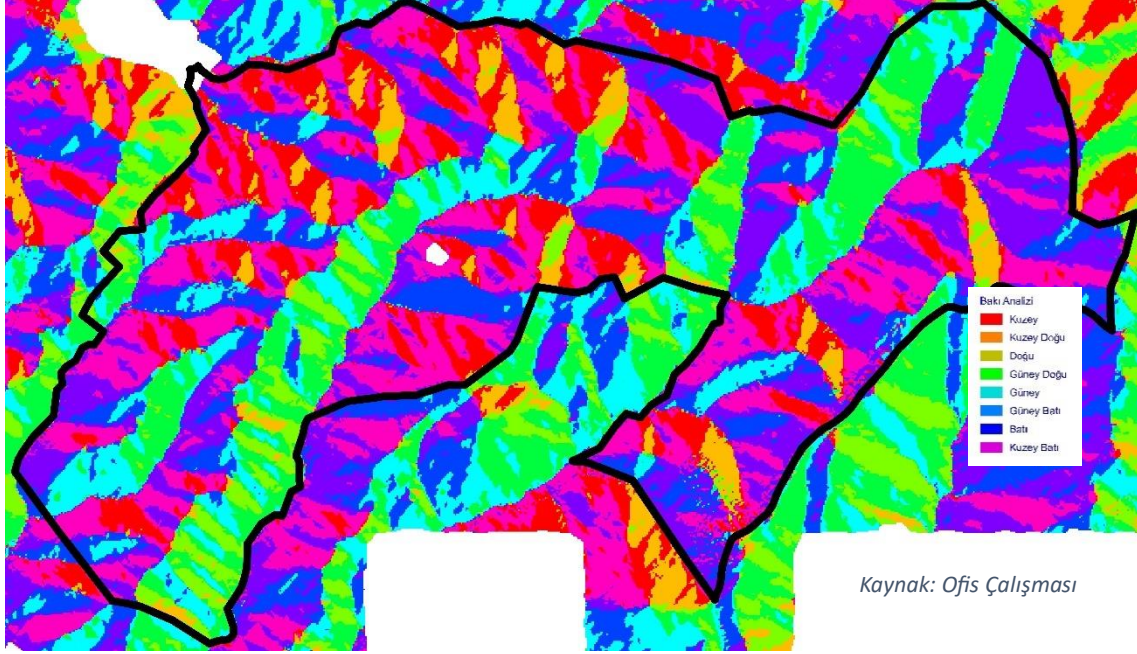
Şekil 5:Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak, AFAD verileri kullanılarak ofis ortamında oluşturulmuştur.

5.2. BAKI ANALİZİ

Bakı analizi incelendiğinde dere yataklarının oluşturduğu eğimli arazinin güneye bakan kısımlarını oluşturduğunu, onun dışında kalan alanlarda ise çoğunlukla kuzey yönüne cephe almaktadır. Alanın %20'si güney doğu; %50'si ise kuzey, kuzey doğu ve kuzey batı yönüne cephe almaktadır.



5.3. EĞİM ANALİZİ

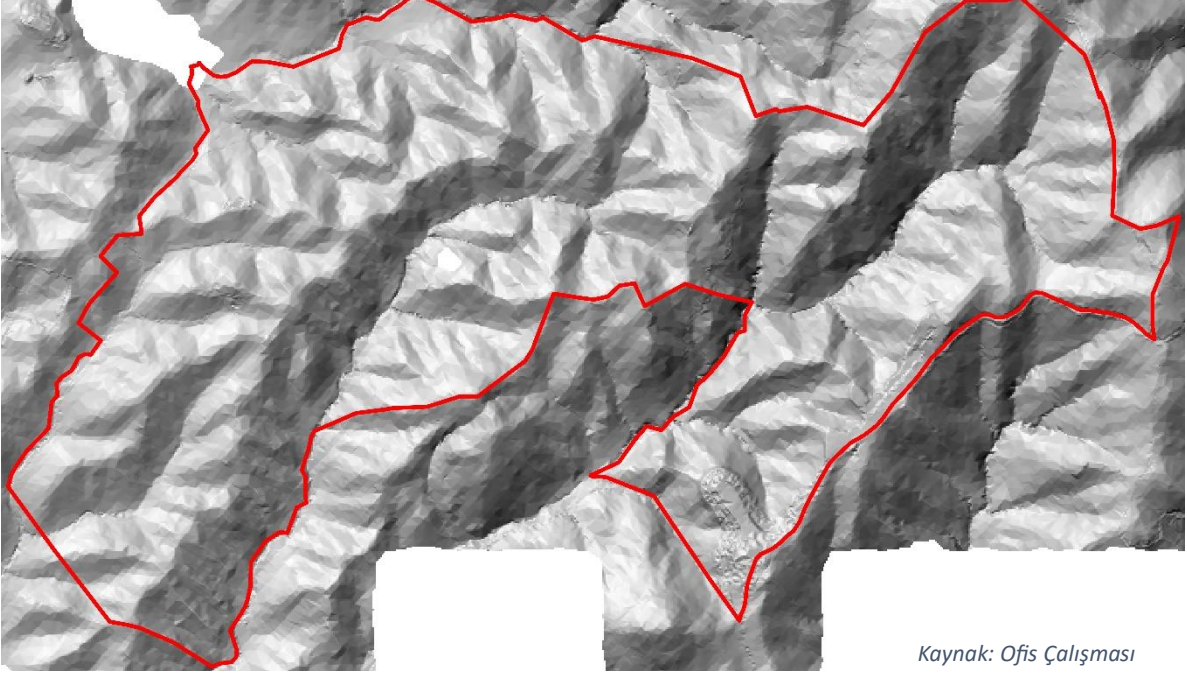
Eğim analizine bakıldığında planlama sınırı içinde bulunana alanın merkezinde ve doğu kısmında eğim bulunmakta fakat planlamaya ilişkin herhangi bir sorun teşkil etmemektedir. En yüksek eğimli alanlar % 20-%25 eğim ile kuzey kısımlarda yer almakta; Arazinin geneli ise (% 60'ı) %15 eğimin altında kalan alanlardan oluşmaktadır.



Kaynak: Ofis Çalışması

5.4. RÖLFEY ANALİZİ

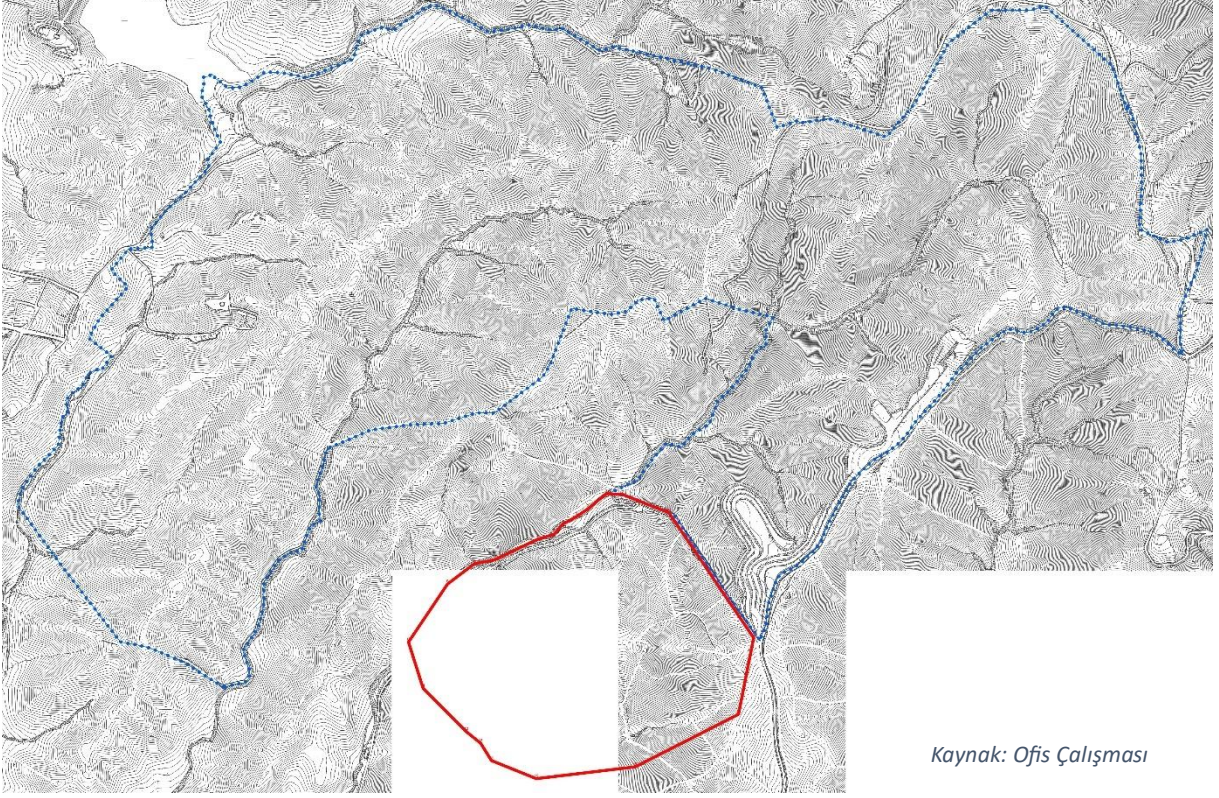
Rölfey analizinde ise alanın eğimleri kabartma şekilde daha rahat algılanabilmesi için yapılmıştır. Bu şekilde arazinin genel yüzey şekilleri ortaya çıkarılmakta; ulaşım şeması ve yerleşime uygunluk için altlık teşkil etmektedir.



Kaynak: Ofis Çalışması

5.5. KÜLTÜR VARLIKLARI ANALİZİ

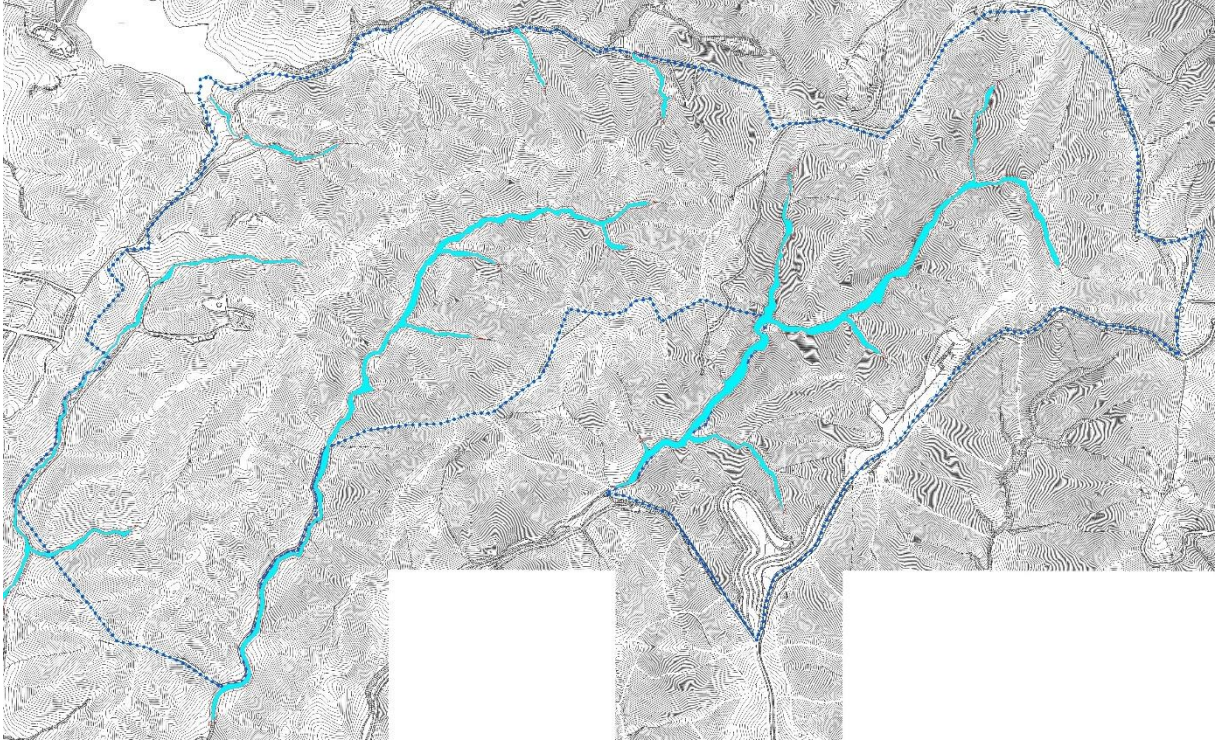
İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 6.10.1995 gün ve 5932 sayılı kararı ile belirlenen 1. Derece Arkeolojik sit alanı planlama alanının güneyinde yer almakta ancak planlama alanı kapsamına girmemektedir. (Yaren Tepe 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı) Alan kapsamında başka bir tabiat veya kültür varlığı bulunmamaktadır.



5.6. DERE YATAKLARI ANALİZİ

Çalışma alanı kapsamındaki doğal yapı gereği alanın içinde yağmur sularının oluşturduğu dere yatakları bulunmakta olup, tamamına yakını kuru dere niteliğindedir. Yağmurlu dönemlerde aktif hale gelen dere yatakları arazi çalışmaları ile halihazır haritalara işlenmiştir.

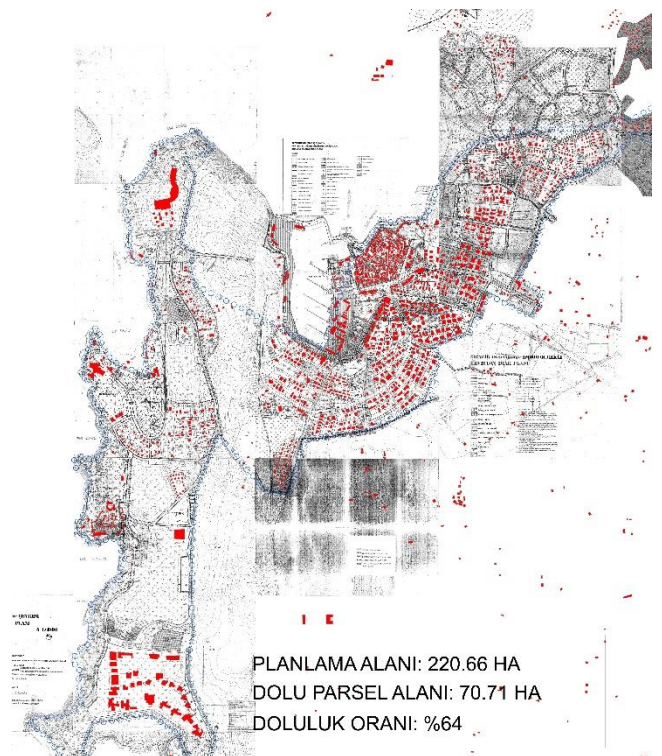
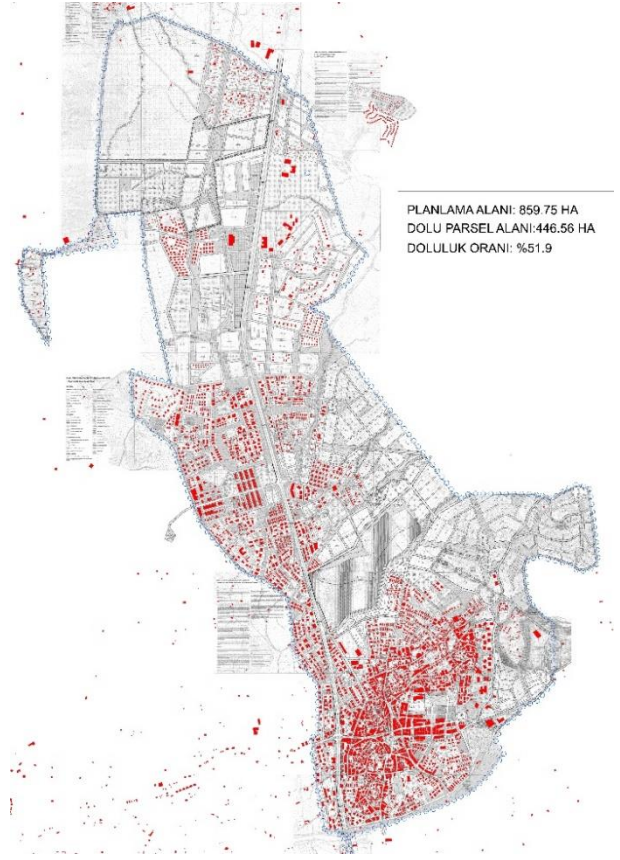
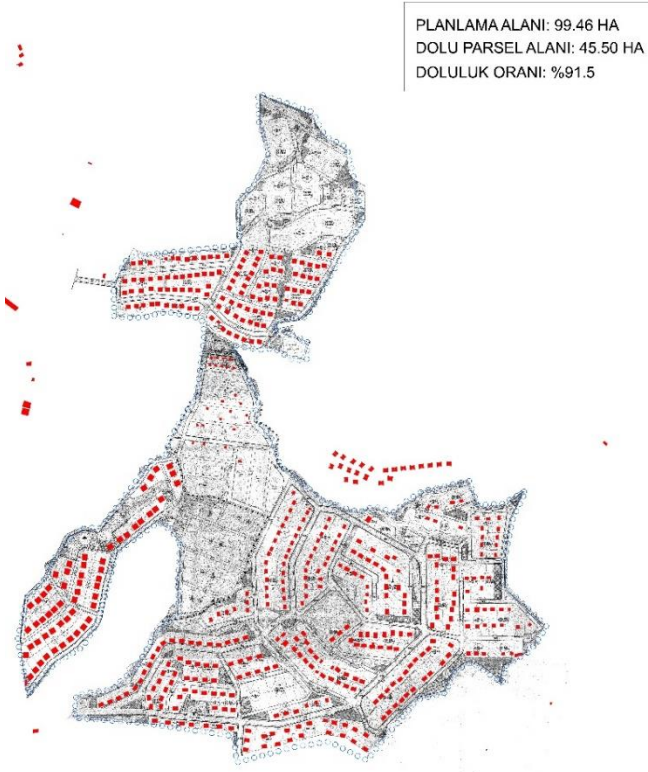
Dere yataklarına ilişkin Devlet Su İşleri ile İzmir Büyükşehir Belediyesi İZSU kurum görüşlerinde planlama sınırı içinde bulunan dere yataklarının aynı şekilde korunup ve yapılaşmaya açılmaması istenmektedir. Bunun dışında derenin uygun bir kenarına 5 metre servis yolu açılması için gerekli düzenlemelerin yapılması belirtilmiştir.



Kaynak: Ofis Çalışması

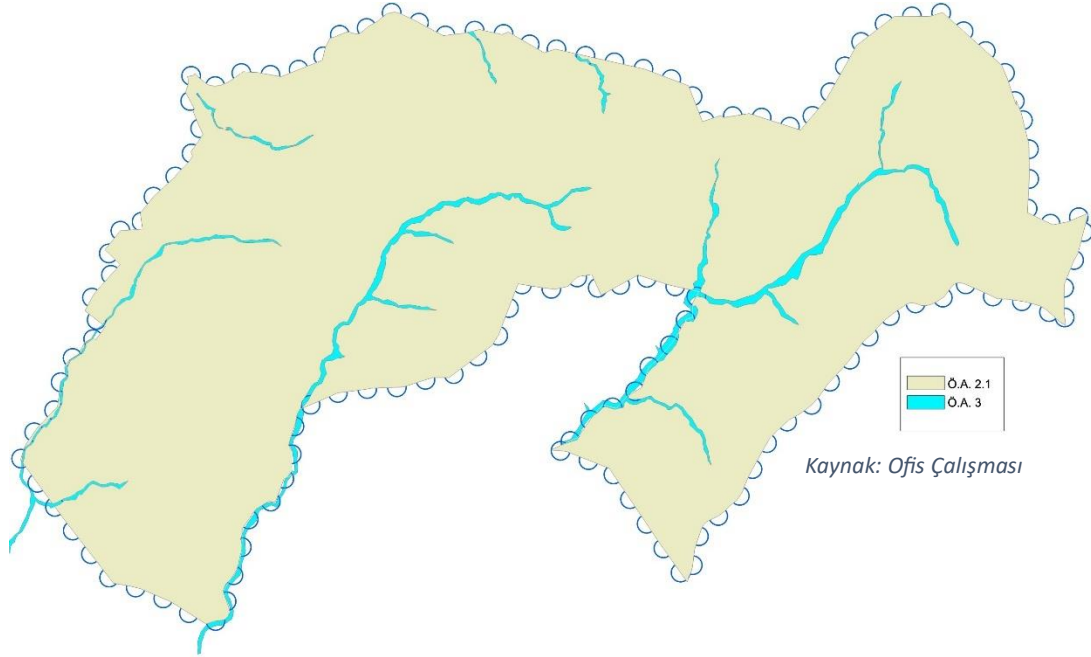
5.7. DOLU-BOŞ ANALİZİ

Rezerv alanının da içinde olduğu Seferihisar İlçesinin planlı alanlarının dolu-boş oranlarının analizi yapılmıştır. Seferihisar mevcut planlı alanlarının büyük oranda doluğu görülmektedir.



5.8. JEOLJİK ETÜT

Planlama sınır içerisinde alanın büyük çoğunluğu **Önlemlenmiş Alan 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**, onun dışında derenin kaldığı alanlar ise **Önlemlenmiş Alanlar 3 (Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar)** olarak belirlenmiştir.



İZMİR İLİ, SEFERİBHİSAR İLÇESİ, KARAKAYALAR MEVKİİ PARSEL (2.3.5.6.60 NO'LU, 1/5000 [1/17C 02B], [1/17C 02C], [1/17C 03A], [1/17C 03D] VE 1/1000 [1/17C 02B 3C], [1/17C 02B 3D], [1/17C 02B 4C], [1/17C 02C 1A], [1/17C 02C 1B], [1/17C 02C 1C], [1/17C 02C 2A], [1/17C 02C 2B], [1/17C 02C 2D], [1/17C 03A 3D], [1/17C 03A 4C], [1/17C 03A 4D], [1/17C 03D 1A], [1/17C 03D 1B], [1/17C 03D 1D], [1/17C 03D 2A]) PAFTALARDA YER ALAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

İL: İZMİR

İLÇESİ: SEFERİBHİSAR

BELDESİ:

KÖY/MAHALLE: ÇOLAKİBRAHİM

MEVKİİ: KARAKAYALAR MEVKİİ

PAFTA: [Bu rapor: İZMİR İLİ, SEFERİBHİSAR İLÇESİ, KARAKAYALAR MEVKİİ, PARSEL 1.2.3.5.6.60 NO'LU, 1/5000 [1/17C 02B], [1/17C 02C], [1/17C 03A], [1/17C 03D] VE 1/1000 [1/17C 02B 3C], [1/17C 02B 3D], [1/17C 02B 4C], [1/17C 02C 1A], [1/17C 02C 1B], [1/17C 02C 1C], [1/17C 02C 2A], [1/17C 02C 2B], [1/17C 02C 2D], [1/17C 03A 3D], [1/17C 03A 4C], [1/17C 03A 4D], [1/17C 03D 1A], [1/17C 03D 1B], [1/17C 03D 1D], [1/17C 03D 2A] no'lu paftalarda yer alan Behram ERÖMLÜ'ne aittir. Çalışma alanı yaklaşık: 261,26 ha dir. Çalışma PAFTALARDA YER ALAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE 1/1000

ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-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, bütçe ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU

İnci İÇTİN
İnci İÇTİN
Jeoloji Mühendisi

Şelma RAHMAN
Şelma RAHMAN
Jeoloji Mühendisi

R.BELMA ALTUNLIAN
R.BELMA ALTUNLIAN
Jeofizik Mühendisi

Zühre ÇALM
Zühre ÇALM
İMAR VE PLANLAMA
ŞUBESİ BAŞLIDIR
28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onaylanmıştır.

Çevre Sorumluluğu Birim Yardımcısı
Çevre Sorumluluğu Birim Yardımcısı

6. 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 yüksektedir. 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 Ulaş, Düzce ve Turgut köylerinin bulunduğu geniş depresyonla birleşerek güneybatı yönünde düz ve düze yakın eğimlerle Azmak Ovası'na ulaşır, oradan da denizle son bulur. Seferihisar morfolojik bakımdan 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 rolü büyüktür. Nitekim Azmak Dere, Yassı Çay ve kollarının biriktirme şekillerinden alüvyal ova düzlükleri oluşmuştur. Azmak Dere ve kollarının oluşturduğu taban ovasına Azmak Ovası denilmekte, bir başka ova tabanı ilçe merkezinden başlayıp, Teos ören yerine kadar devam etmektedir. Seferihisar'da diğer bir morfolojik birim kıyılarıdır. Kıyıları, 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 kıyıları düz ve girintisizdir. Bu alanlar dereler tarafından getirilen alüvyonla dolmuş ve bugünkü şeklini almıştır. İlçe arazisinde en fazla yükselti 680 metre ile Çakmaktepe'dedir.

7. TARİHİ GELİŞİM ANALİZİ

Seferihisar ilçesi topraklarında en eski yerleşim yeri Teos olup, burasının MÖ 1000 yıllarında Akalar'dan kaçan Giritliler tarafından kurulduğu ve İyonyalıların 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.

8. 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 turları da mevcuttur.

Şehir İçi Ulaşım:

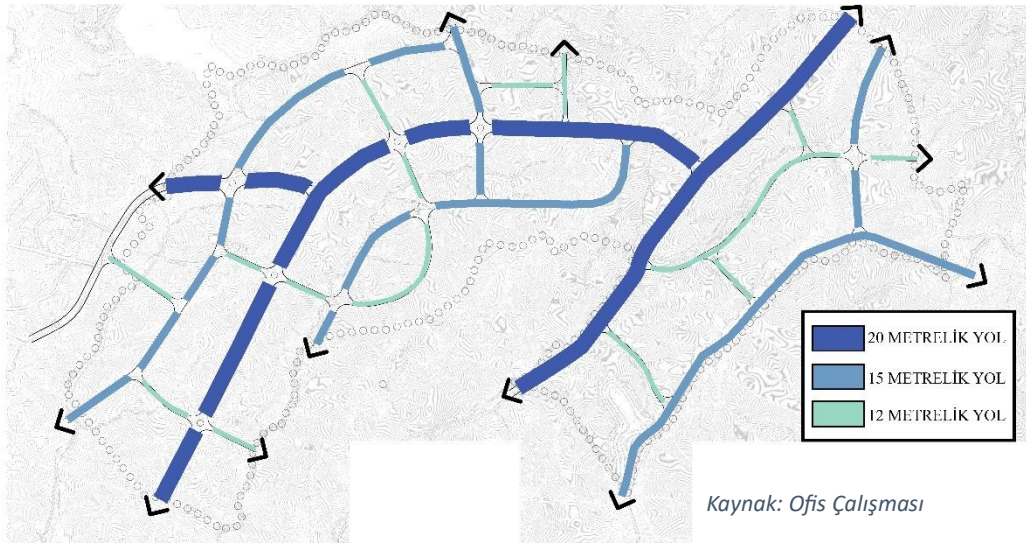
Özel Araç: Genellikle şehir içi ulaşımında tercih edilen yöntemlerden biri özel araçlardır.

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 alternatifi sunar 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 opsiyonlarını özetlemekte ve ziyaretçilere bilgi sunmaktadır.



9. MEVCUT PLANLAR

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 genel arazi kullanım kararları itibarıyla "çayır-mera" ve "kentsel gelişme alanı" olarak belirlenmiştir. 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.

İmar planı sınırının içinde bulunduğu paftalar ise 1/1000 ölçekte; L17-C-2-B-3-C, L17-C-2-B-3-D, L17-C-2-B-4-C, L17-C-2-C-1-B, L17-C-2-C-1-C, L17-C-2-C-2-A, L17-C-2-C-2-B, L17-C-2-C-2-D, L17-C-3-A-3-D, L17-C-3-A-4-C, L17-C-3-A-4-D, L17-C-3-D-1-A, L17-C-3-D-1-B, L17-C-3-D-1-D, L17-C-3-D-2-A, 1/5000 ölçekte; L17-C-2-B, L17-C-2-C, L17-C-3-A, L17-C-3-D, 1/25000 ölçekte; L17-C-1 ve 1/100000 ölçekte ise; L17 paftalarında yer almaktadır.

10. ÖNERİ 1/100 000 ÖLÇEK ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Sürekli yükselen nüfusa sahip İzmir'in çeper ilçelerinden olan Seferihisar'ın meskun konut alanlarına bitişik konumda olan çalışma alanında; meskun dokudaki düşük yoğun yerleşim dokusu devam ettirilmek suretiyle; ilçe ile bütünleşmesine özen gösterilmiştir. Planlama öncesinde yapılan analizler sonucunda planlama alanının çevresinde bulunan gölet, sit alanı gibi eşiklere dikkat edilerek çalışmalar hazırlanmıştır. Plan değişikliği kapsamında alanın yaklaşık 18 ha'lık kısmı onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "kentsel gelişme alanı" olarak planlı olduğundan; bu kısım dışında kalan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiş yaklaşık toplam 236 ha alanın 218 ha'lık kısmı kentsel gelişme alanı olarak düzenlenmiştir.

Bu şekilde belirlenen planlama kurgusunda İzmir kent merkezinde ve Seferihisar ilçe merkezinde yaşanan yoğunlaşma ve dönüşüm problemleri için çözüm ve gelişim alanı ortaya konulmaktadır.

Şekil 6: 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

