



**1/25.000 ÖLÇEKLİ
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

GEREKÇE RAPORU

İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi,
TOKİ Mülkiyetindeki Parsellerin Bir Kısımına İlişkin

2019

(Bu rapor kapak dahil 32 sayfadır.)

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
1.1 Amaç, Hedef, Kapsam.....	1
2. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ	2
2.1 Planlama Alanının Ülke, Bölge İçindeki Yeri Ve Konumu.....	2
2.2 Planlama Alanının Tarihçesi.....	3
2.3 Planlama Alanının Konumu Ve Yakın Çevre İlişkileri	4
2.4 İklim Yapısı.....	6
2.5 İdari Yapı.....	6
2.6 Ulaşım İlişkileri.....	8
2.6.1 Karayolu Ulaşımı.....	8
2.6.2 Demiryolu Ulaşımı.....	11
2.6.3 Havayolu Ulaşımı.....	13
3. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	15
3.1 Nüfus ve Demografik Yapı Analizi.....	15
4. SOSYAL YAPI ANALİZİ	17
4.1 Eğitim.....	17
4.2 Sağlık.....	19
5. EKONOMİK YAPI.....	19
6. FİZİKSEL YAPI.....	21
6.1 Planlama Alanın Kent Makroformu İçindeki Yeri	21
7. PLANLAMA ALANI YÖNLENDİREN ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	22
7.1 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	22
7.2 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	26
8. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	28

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: İzmir'in Dünya ve Türkiye İçindeki Yeri	2
Harita 2: İzmir'in İlçeleri	3
Harita 3: Selçuk İlçesinin İzmir İçindeki Yeri	4
Harita 4: Planlama Alanı Konumu ve Yakın Çevre İlişkileri.....	5
Harita 5: İzmir İli İdari Sınırları.....	7
Harita 6: Planlama alanı İdari Sınırları.....	8
Harita 7: İzmir İlinin Yakın İllere Bağlantı Yolları	8
Harita 8: İzmir-Selçuk Ulaşım Bağlantıları.....	9
Harita 9: Selçuk İlçesinin Ulaşım Bağlantıları	10
Harita 10: Türkiye Demiryolu Bağlantıları.....	11
Harita 11: İzmir İlinin Demiryolu Bağlantıları	12
Harita 12: Selçuk-Tepeköy Demiryolu Bağlantısı	13
Harita 13: Planlama Alanı Havayolu Ulaşım İlişkileri.....	14
Harita 14: Selçuk Efes Mania Planı.....	14
Harita 15: Selçuk İlçesinin Kent Makroformu İçinde Konumu	21
Harita 16: Planlama Alanının Kent Makroformu İçinde Konumu.....	22
Harita 17: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	24
Harita 18: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	26
Harita 19: Selçuk Kentinin İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu.....	27
Harita 20: 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	41

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Selçuk İlçesi Tren Sefer Saatleri.....	12
Tablo 2: Selçuk-Tepeköy arası Tren Sefer Saatleri	13
Tablo 3: Yıllara göre Türkiye, İzmir İli ve Selçuk İlçe Nüfusu, 2007-2017 (Kaynak: TÜİK)	15
Tablo 4: Selçuk İlçesi Mahalle Nüfusları, 2017	15
Tablo 5: Selçuk ilçesinin 2011-2017 yılları arasında yaş grubuna göre nüfus dinamiklerinin değişimi. 16	
Tablo 6: Türkiye, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2011-2013 (6+ Yaş)	17
Tablo 7: İzmir ili, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2011-2013 (6+ Yaş).....	17
Tablo 8: Selçuk İlçesi, Okuma-Yazma Durumu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2013 (15+ Yaş)	18
Tablo 9: Selçuk İlçesi, Eğitim Durumu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2013 (15+ Yaş).....	18
Tablo 10: 2012-2013 Eğitim Dönemi Derslik Başına Öğrenci Sayısı	19
Tablo 11: 2011-2012 Eğitim Dönemi Okullaşma Oranları (%).....	19
Tablo 12: Selçuk İlçesi Okul ve Öğrenci Dağılımı	19
Tablo 13: İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı	20
Tablo 14: Selçuk İlçesi Müze Ziyaretçi Sayıları (2011-2012).....	20
Tablo 15: Selçuk İlçesi Alan Dağılımı, 2006	21

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Selçuk İlçesinin 2011-2017 Yılları Arasında Yaş Grubuna göre Nüfus Piramidi	16
--	----

1. GİRİŞ

Planlama alanı, İzmir İli, Selçuk İlçesi, Zafer Mahallesi Toplu Konut İdaresi Mülkiyetinde/Tasarrufunda olan parsellerin bulunduğu alandır. Planlama alanı yaklaşık 87,9 ha büyüklüğündeki bölgeyi kapsamaktadır. Planlama alanında bulunan, TOKİ mülkiyetindeki/tasarrufundaki parsellere ilişkin Nazım İmar ve Uygulama İmar planları hazırlanarak, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekânlar planlamak, kentsel yaşam standardını arttırmak amacıyla kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyonların dağılımının yapıldığı, bölgenin ihtiyaçlarını karşılayan bir yaşam alanı oluşturmak planlama çalışmasının hedefidir.

Planlama alanındaki imar planı çalışmaları ile kentin konut ve sosyal donatı alanı ihtiyaçlarına yönelik ve plan projeksiyonuna göre oluşacak konut ihtiyacının giderilmesi, kentin İzmir-Aydın yolu üzerinde, gelişim aksındaki planlama alanında sağlıklı, güvenli ve modern kentleşmenin sağlanması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda bölgede oluşan çağdaş şehircilik anlayışıyla, konut ihtiyacına yönelik nitelikli konut alanları ve sosyal donatı alanları tasarlanması planlanmaktadır.

Raporda; planlama alanının konumu, tarihsel önemi, mekânsal analizler, planlama amaç ve hedefleri, plan kararları ile plan notları bölümler halinde ayrı ayrı tanımlanmıştır.

1.1 Amaç, Hedef, Kapsam

İzmir İli, Selçuk ilçesi, Zafer Mahallesi TOKİ mülkiyetinde/tasarrufundaki parsellerde yer alan planlama alanı, yaklaşık 87,9 ha büyüklüğündedir. Planlama alanı Selçuk kent merkezinin kuzeyinde ve kentin gelişme yönünün çeperinde yer almaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde kent bütününe hizmet eden Selçuk Belediyesi Meyve-Sebze Hali, Zeytin İşletme Tesisi, Dinlenme Tesisleri ile kent merkezindeki konut alanları bulunmaktadır.

Selçuk ilçe merkezinin kuzey yönünde gelişmesi, planlı ve nitelikli konut ihtiyacı doğurmaktadır. Bu amaçla proje kapsamında planlama alanında yaşanabilir ve sürdürülebilir, doğal yapıya uyumlu nitelikli kentsel yerleşme alanı tasarlanacaktır.

Yapılacak olan planın hedefi;

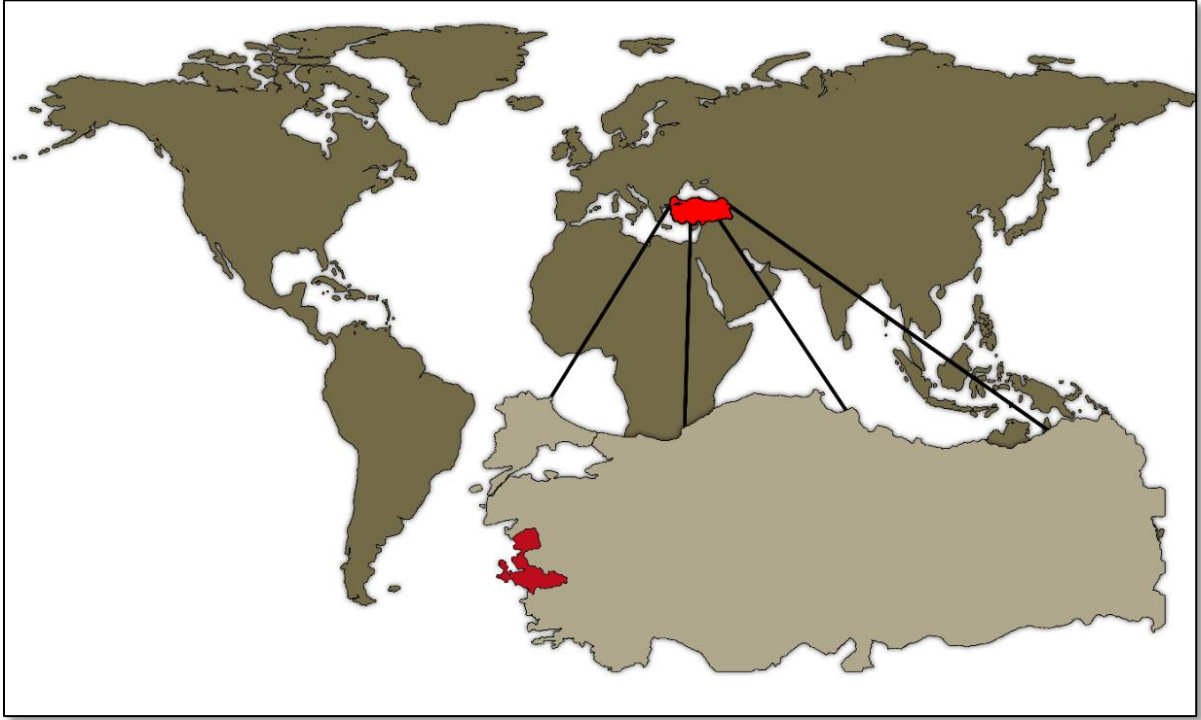
- Planlama Bölgesi bütününde koruma-kullanma dengesini gözetildiği,
- Alanın doğal yapısına uygun yapılaşan,
- Yüksek Yaşam Kalitesi ile Nitelikli ve sağlıklı yaşam alanı oluşturmaktır.

İmar Planları kapsamında; İzmir İli, Selçuk ilçesi, Zafer Mahallesi TOKİ mülkiyetinde/tasarrufundaki parsellerde yer alan planlama alanı, yaklaşık 87,9 ha büyüklüğündeki alanda konut alanı ve bu alanın ihtiyacını karşılayacak ticaret, donatı ve altyapı alanları ile beraber kent bütününe hizmet edecek Hastane Alanı planlanacaktır.

2. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

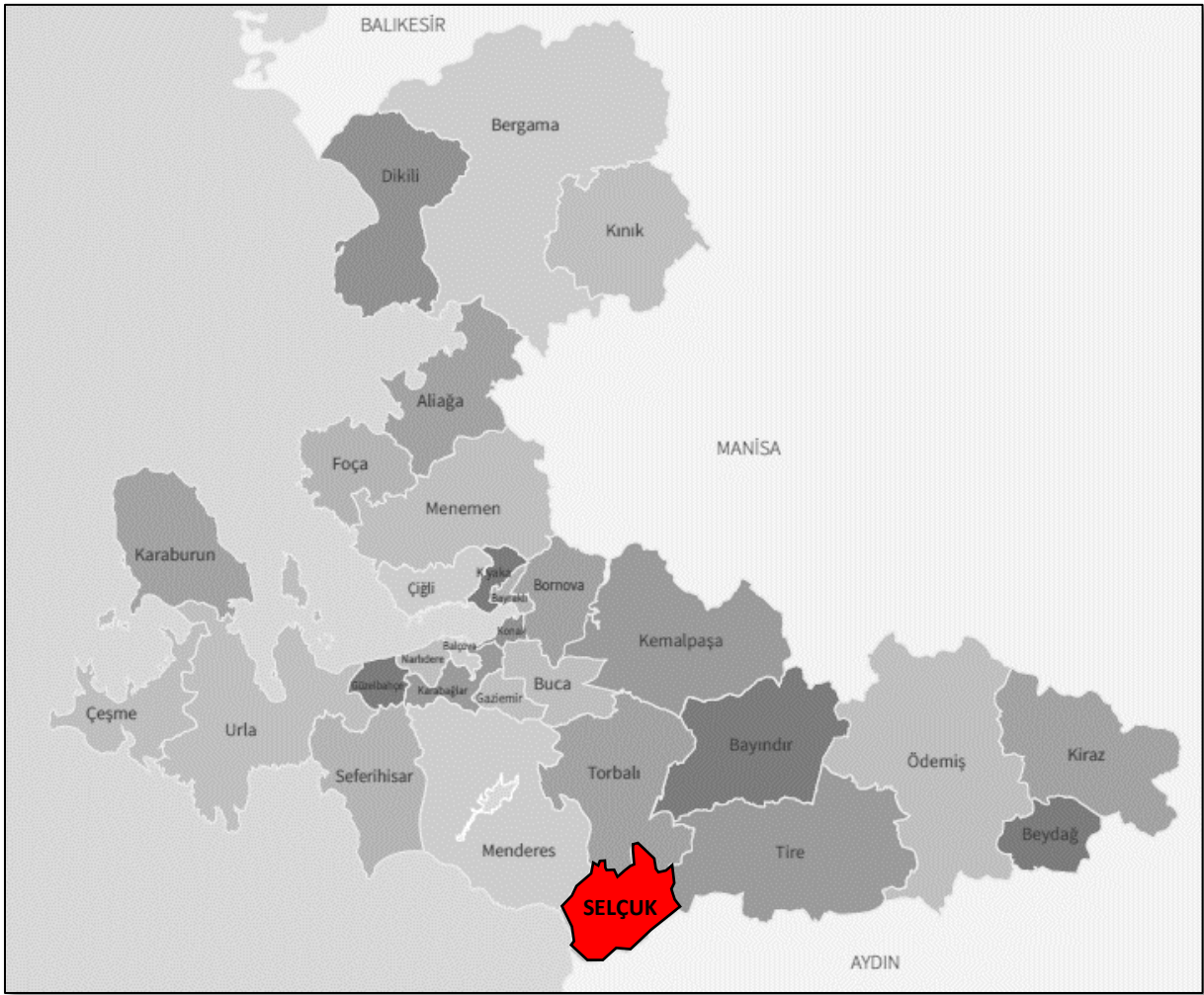
2.1 Planlama Alanının Ülke, Bölge İçindeki Yeri Ve Konumu

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. 2013 ADKS 'ne göre İzmir ilinin nüfusu 4.061.074 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada, yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.



Harita 1: 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, Aliaga, 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.



Harita 2: İzmir'in İlçeleri

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

2.2 Planlama Alanının Tarihçesi

Selçuk ilçesi, Türkiye'nin tarih, kültür ve turizm başkentlerinden biridir. Efes antik kenti başta olmak üzere, birçok kültür varlıklarına sahip bir ilçedir. Son yıllarda yapılan arkeolojik araştırmalara göre ise; Selçuk'ta ilk yerleşmeler günümüzden 8000 yıl öncesine dayanmaktadır.

Selçuk ilçesi, Batı Anadolu tarihini Çukuriçi ve Arvalya höyükleri ile temsil etmektedir. Çukuriçi'nde yapılan kazılara göre, yerleşimin Erken Kalkolitik Döneme denk geldiği görülmektedir. İlçenin yakın dönem tarihi ise şehir merkezindeki Ayasuluk Tepesi temsil etmektedir.

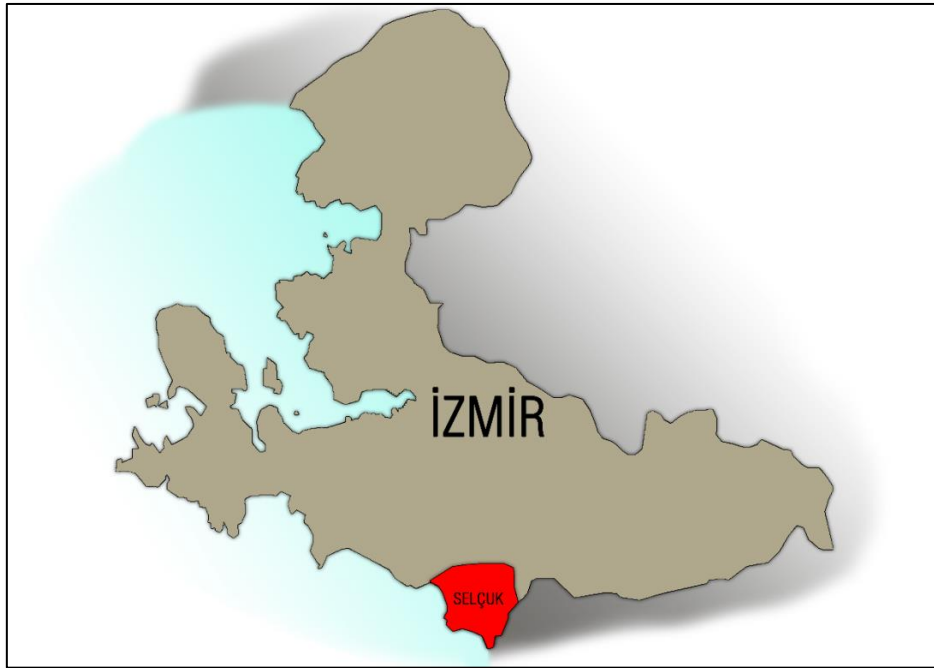
Ayasuluk Tepesi'nin batı yamaçlarında Dünya'nın yedi harikasından biri olan "Artemis Tapınağı" bulunmaktadır. Artemis Tapınağı'nın civarındaki ilk buluntular M.Ö. 8. Yüzyıla tarihlenmektedir.

İlçenin yakın tarihinde, 1856 yılında Anadolu'daki ilk demiryolu hattı olan İzmir-Aydın Demiryolunun inşaatının başlaması ile yabancı araştırmacıların ilgisini çeken Antik Efes Kenti, istasyonun açılmasıyla yabancı seyyahları çeker olmuştur.

1913 yılında Ayasuluk'un adı Selçuk olarak değiştirilmiştir. İlçenin bir süre için Akıncılar adı ile de anıldığı bilinmektedir. Selçuk, 1943 yılına kadar Kuşadası'na bağlı bir Nahiye iken, 1957 yılında ilçe olmuş ve Aydın'dan ayrılarak İzmir'e bağlanmıştır. 1950 yıllarında bir anayol özelliği gösteren İzmir-Denizli karayolunun şehir merkezinden geçmesi sayesinde daha da gelişmiştir. Selçuk Belediyesi 15 Mayıs 2008 tarihinden itibaren İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilk kademe belediyesi olmuştur. 2007 ADNKS'ye göre ilçeye bağlı 7 köy ile birlikte nüfusu 33.732'dir. 2016 yılı itibari ile 35.960 kişilik nüfusa sahiptir.

2.3 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 2016 yılı itibari ile 35.991 kişilik nüfusa sahiptir.

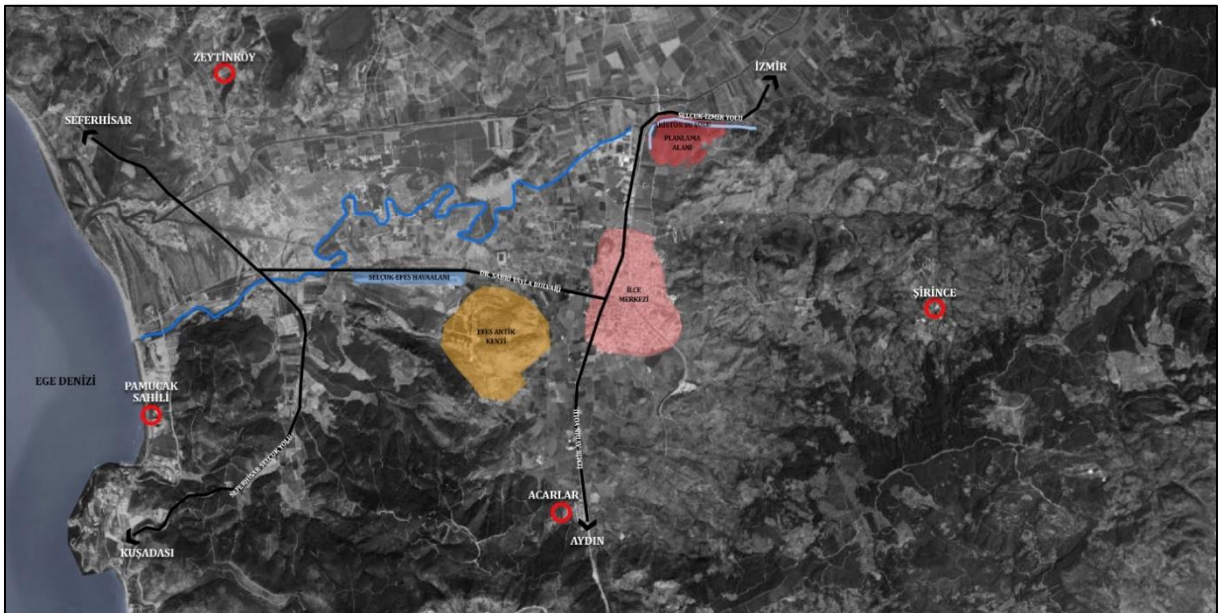


Harita 3: Selçuk İlçesinin İzmir İçindeki Yeri

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.



Harita 4: Planlama Alanı Konumu ve Yakın Çevre İlişkileri

2.4 İklim Yapısı

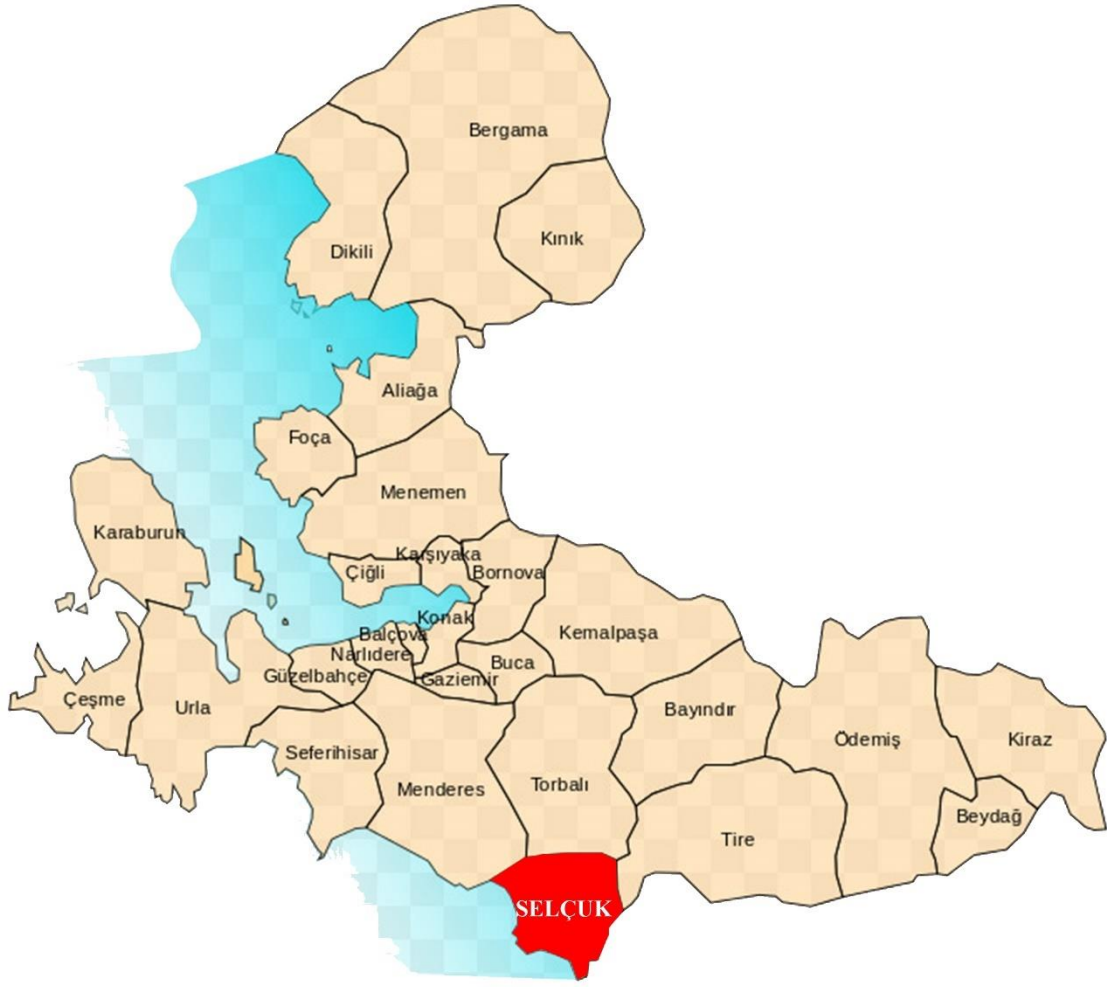
Selçuk İlçesi'nde tipik Akdeniz iklimi özellikleri hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak geçerken, kış aylarının ılık ve yağışlı olduğu gözlenmektedir. Selçuk ilçe merkezinde bulunan Meteoroloji istasyonu ölçümlerine göre; aylık ortalama sıcaklığın 16,2°C olarak belirlendiği yerleşmede, yaz aylarında sıcaklıklar oldukça yüksek olup kış ayları ise ılık geçmektedir. Sıcaklık değerleri mayıs ayından başlayarak yükselmekte ve 20°C'yi aşmakta, temmuz ayında ortalama değer maksimuma erişmekte ve sonra çok az bir farkla ağustos ayında azalmaya başlamaktadır. Ekim sonuna kadar sıcaklık yıllık ortalamanın (16,2°C) üstünde kalmaktadır. Kasım ayından başlayarak yıllık ortalamanın altında seyreden değerler, Nisan'a kadar hiçbir ayda kuvvetli bir düşüş göstermemektedir.

Selçuk Meteoroloji İstasyonu verilerine göre, Selçuk'ta yıllık ortalama yağış tutarı 710.6 mm'dir. Selçuk'ta en yağışlı ay Aralık, en kurak ay Temmuz'dur. Bu özellikler Selçuk'ta etkili olan yağış rejim tipini ortaya koyar. Selçuk'ta yağış Eylül ve Ekim aylarındaki kısa süreli yağışlardan sonra artmaya başlar ve en yüksek değere aralık ayında ulaşır. Ocak ve şubat aylarından başlayarak yavaş yavaş azalmaya başlayan yağışlar, temmuz ayında en düşük değere ulaşır. Açıklanan bu özelliklere göre Selçuk'ta "Akdeniz Yağış Rejimi" etkilidir.

Uzun dönem ortalamalarından yola çıkılarak yapılan hesaplamalar sonucunda; Selçuk ve yakın çevresinde var olan alanlarda aylık ortalama rüzgâr kuvveti 2,5 m/s olarak belirlenmiştir. Bölgede en kuvvetli esen rüzgâr yönü olarak güneydoğu bulunurken, bu yönden esen rüzgârların ortalama kuvveti ise 77 m/s olarak hesaplanmıştır. Selçuk ve çevresinde meteoroloji verilerine göre hâkim rüzgâr yönü de güneydoğu olarak belirlenmiştir.

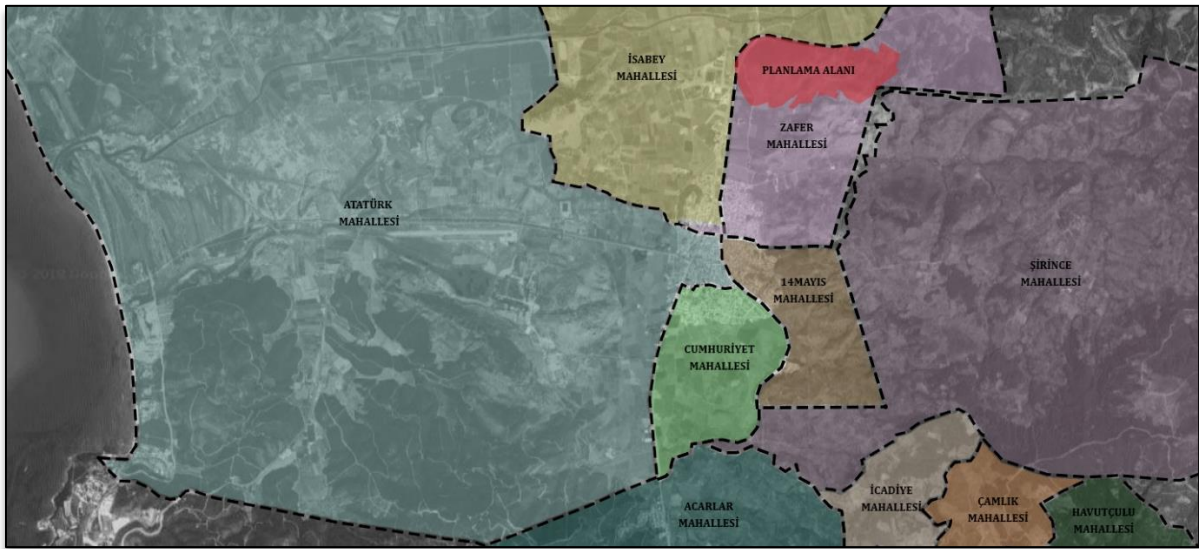
2.5 İdari Yapı

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.



Harita 5: 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 Mahallesidir. Planlama alanının sınırları içinde bulunduğu mahalle ise Zafer Mahallesidir.



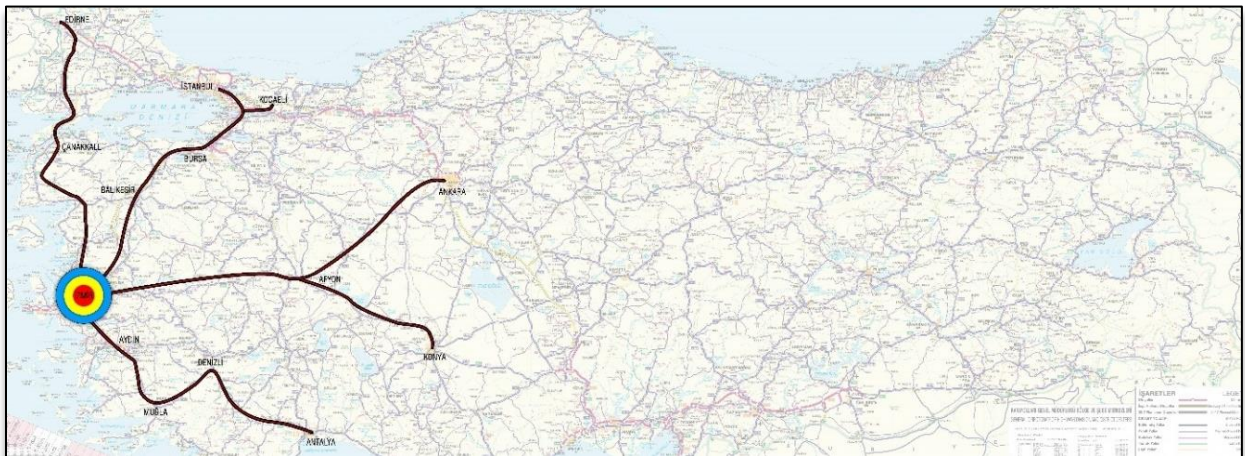
Harita 6: Planlama alanı İdari Sınırları

2.6 Ulaşım İlişkileri

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.

2.6.1 Karayolu Ulaşımı

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



Harita 7: İzmir İlinin Yakın İllere Bağlantı Yolları

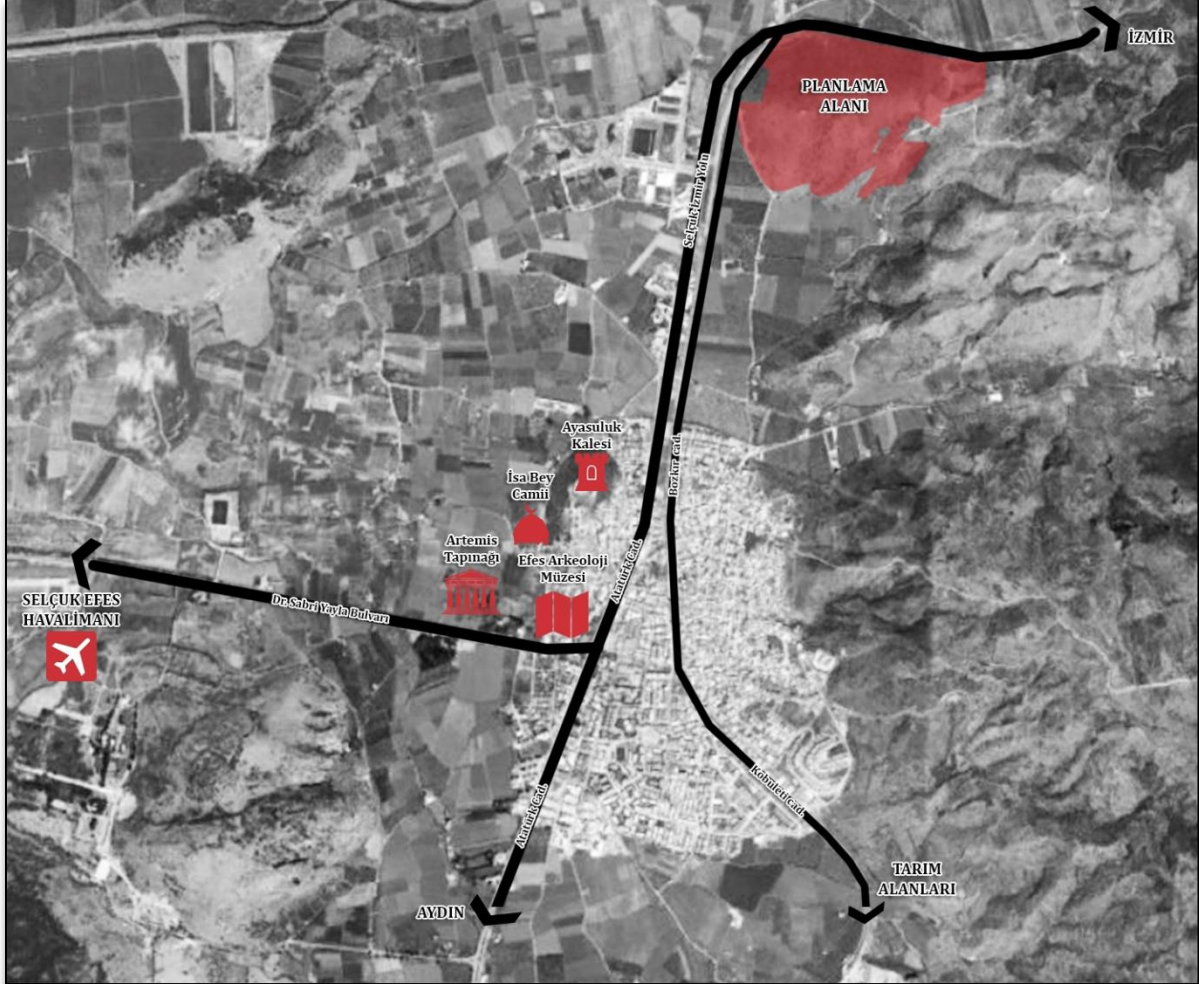
Selçuk ilçesine temel karayolu ulaşımı, İzmir-Aydın Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. İlçe içinden geçen İzmir-Aydın karayolu ile İzmir'e ve Adnan Menderes Havalimanına ulaşım sağlanmaktadır. İlçenin İzmir il merkezine uzaklığı 528 km'dir. İzmir'den ilçeye

ulaşım karayolu üzerinden otobüs ve minibüsler ile sağlanmaktadır. Ayrıca, İzmir-Aydın karayolundan ayrılan bir kol ile Efes Havalimanı ve Kuşadası'na ulaşım sağlanmaktadır.



Harita 8: 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.



Harita 9: Selçuk İlçesinin Ulaşım Bağlantıları

2.6.2 Demiryolu Ulaşımı

Ege Bölgesi ile İzmir, Türkiye’de demiryolu ağına en yaygın olduğu bölgedir. Türkiye’nin ilk demiryolu hattı, İzmir-Aydın demiryolu ağına 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.



Harita 10: 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.

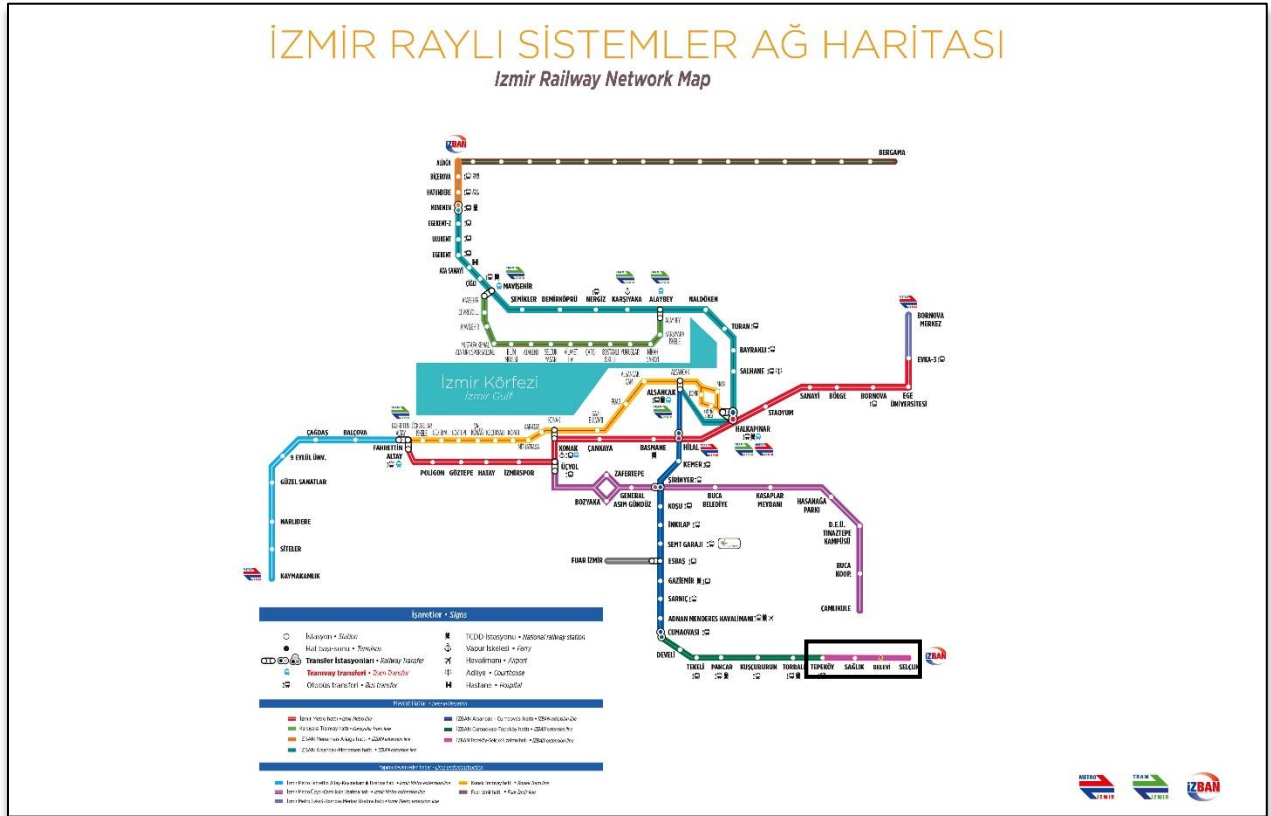


Harita 11: İzmir İlinin Demiryolu Bağlantıları

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

Tablo 1: Selçuk İlçesi Tren Sefer Saatleri

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.



Harita 12: Selçuk-Tepeköy Demiryolu Bağlantısı

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

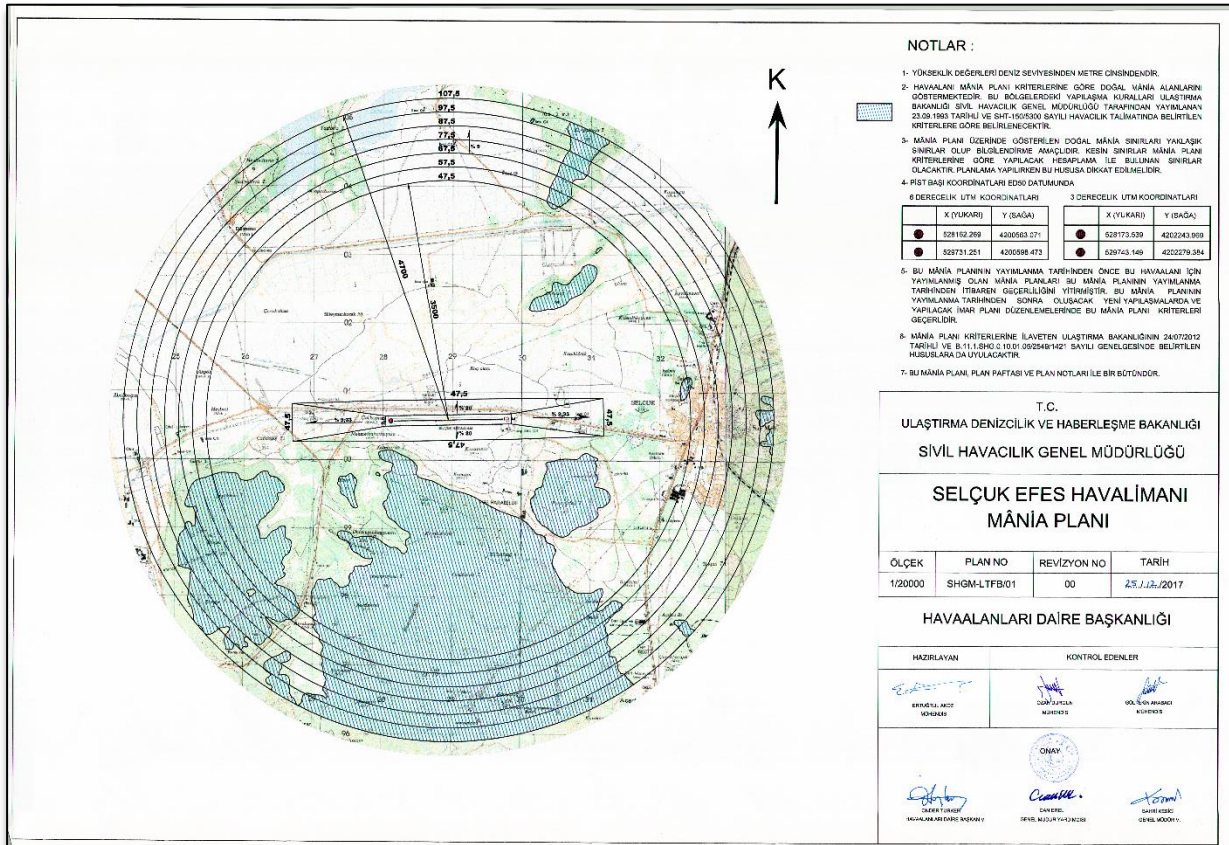
Tablo 2: Selçuk-Tepeköy arası Tren Sefer Saatleri

2.6.3 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.



Harita 13: Planlama Alanı Havayolu Ulaşım İlişkileri



Harita 14: Selçuk Efes Mania Planı

3. DEMOGRAFİK, SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

3.1 Nüfus ve Demografik Yapı Analizi

İzmir İli nüfusu; TÜİK 2017 verisine göre 4.279,677'dir İzmir il geneli ve bağlı ilçelerin 2007/2017 yılı nüfus göstergeleri incelendiğinde, il genelinde nüfusun (%12,6) arttığı, ilçeler bazında da Bayındır, Bergama, Beydağ, Kınık, Kiraz ve Konak ilçelerinde nüfusun azaldığı, diğer ilçelerde ise arttığı görülmektedir. 2017 nüfus sayım verilerine göre, İzmir'in en kalabalık ilçesi Buca, nüfusu en az olan ilçe ise Karaburun ilçesi olup; Selçuk ilçesi nüfus açısından 5. Büyük ilçesidir. 2016 verilerine göre hane halkı büyüklüğü ise 3.02'dir. İlin yüzölçümü ise 7.340 km²'dir. Planlama alanının bulunduğu Selçuk ilçe genel toplam nüfusu 2017 yılında 35.991 kişidir. Selçuk ilçesinin 2007-2017 yılları arasında nüfusunda artışlar görülmektedir.

Yıllar	Türkiye Nüfusu	İzmir İl Nüfusu	Selçuk İlçe Nüfusu
2007	70.586,256	3.739,353	34.002
2009	72.561,312	3.868,308	34.479
2011	74.724,269	3.965,232	34.643
2013	76.667,864	4.061,074	34.979
2015	78.741,053	4.168,415	35.736
2017	80.810,525	4.279,677	35.991

Tablo 3: Yıllara göre Türkiye, İzmir İli ve Selçuk İlçe Nüfusu, 2007-2017 (Kaynak: TÜİK)

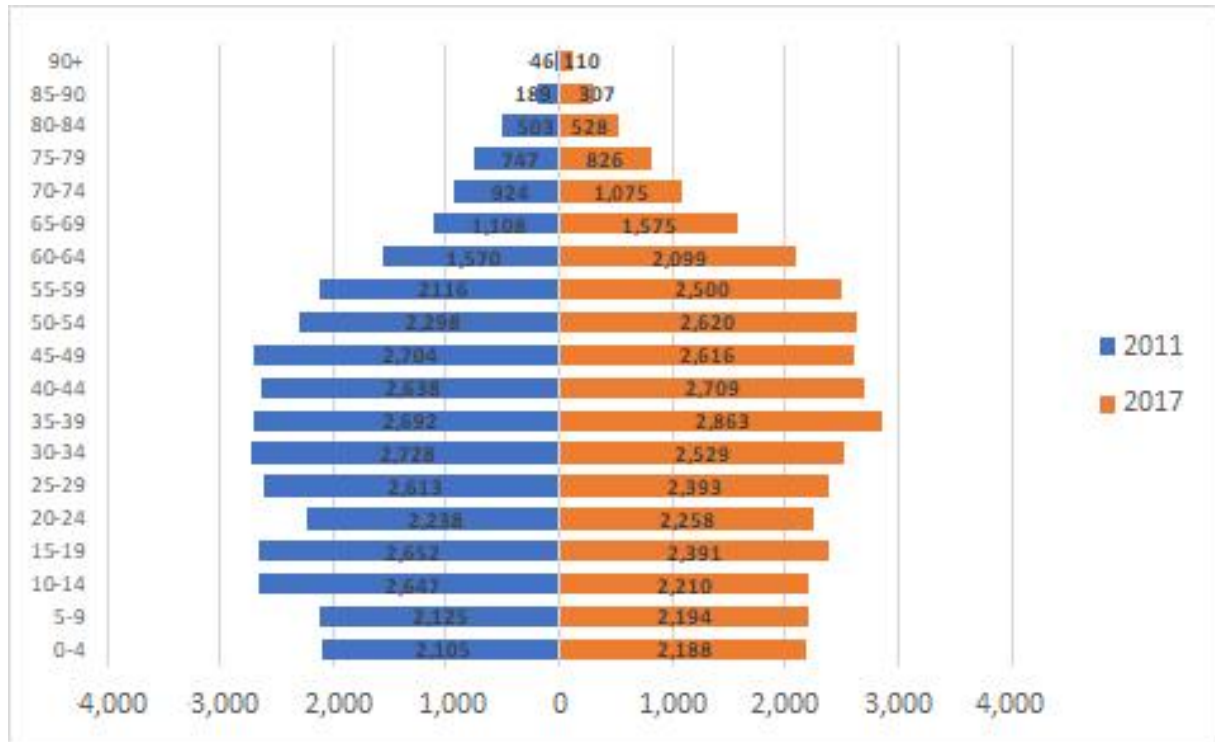
Planlama alanının bulunduğu Selçuk ilçesinde 14 mahalle bulunmaktadır. Mahallelerin toplam nüfusu 35.991 kişidir. Toplam nüfus içerisindeki kadın ve erkek nüfus oranları benzerlik göstermektedir. Planlama alanının bulunduğu Zafer Mahallesi'nin nüfusu ise, 6.884 kişidir. Zafer mahallesi nüfusu içerisindeki kadın ve erkek nüfusları toplam nüfus ile benzerdir. Zafer mahallesi nüfus açısından Selçuk ilçesinin 2. Büyük mahallesidir. Selçuk ilçesi toplam nüfusunun yaklaşık %17'sini Zafer mahallesi oluşturmaktadır.

Mahalle Adı	Toplam Nüfus	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus
14 Mayıs Mahallesi	6.267	3.114	3.153
Acarlar Mahallesi	395	198	197
Atatürk Mahallesi	7.518	3.655	3.863
Barutçu Mahallesi	178	97	81
Belevi Mahallesi	1.993	1.007	986
Cumhuriyet Mahallesi	6.655	3.317	3.338
Çamlık Mahallesi	950	473	477
Gökçealan Mahallesi	943	464	479
Havutçulu Mahallesi	264	137	127
İsa Bey Mahallesi	2.665	1.389	1.276
Sultaniye Mahallesi	30	18	12
Şirince Mahallesi	451	237	214
Zafer Mahallesi	6.884	3.468	3.416
Zeytinköy Mahallesi	798	418	380
Toplam	35.991	17.992	17.999

Tablo 4: Selçuk İlçesi Mahalle Nüfusları, 2017

Yaş Grubu	2011	2017
0-4	2.105	2.188
5-9	2.125	2.194
10-14	2.647	2.210
15-19	2.652	2.391
20-24	2.238	2.258
25-29	2.613	2.393
30-34	2.728	2.529
35-39	2.692	2.863
40-44	2.638	2.709
45-49	2.704	2.616
50-54	2.298	2.620
55-59	2.116	2.500
60-64	1.570	2.099
65-69	1.108	1.575
70-74	924	1.075
75-79	747	826
80-84	503	528
85-90	189	307
90+	46	110
Toplam	34.643	35.991

Tablo 5: Selçuk ilçesinin 2011-2017 yılları arasında yaş grubuna göre nüfus dinamiklerinin değişimi



Grafik 1: Selçuk İlçesinin 2011-2017 Yılları Arasında Yaş Grubuna göre Nüfus Piramidi

2017 yılında 0-19 yaş aralığındaki bireylerin sayısının 2011 yılına göre ortalama %5,7 azaldığı, 55-74 yaş arasındaki bireylerin yaklaşık %27 arttığı ve 85 yaş üstü bireylerin sayısının da ortalama %77 arttığı gözlenmektedir.

İzmir il genelinde hanehalkına yönelik TÜİK 2016 verileri incelendiğinde; İzmir'in Türkiye ortalamasının (3,5) altında 3,0 hanehalkı ortalamasına sahip olduğu

görülmektedir. Planlama alanının içinde bulunduğu 2013 TÜİK verilerine göre, Selçuk ilçesinin ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,05'dir. Hanehalkı yapısı ile nüfusun İzmir il geneli ile benzerlik taşıdığı görülmektedir.

4. SOSYAL YAPI ANALİZİ

Planlama alanının içinde bulunduğu Selçuk ilçesi ikinci derece gelişmiş ilçeler arasında yer almakta olup, Türkiye genelinde 872 ilçe içinde 75. sıradadır. İkinci derece gelişmiş ilçeler arasında Selçuk'un yanı sıra Çeşme, Urla, Torbalı, Seferihisar ve Kemalpaşa ilçeleri de bulunmaktadır. Selçuk'un İzmir ilinde yer alan ilçeler arasındaki sıralamasına bakıldığında ise 19 ilçe içinde 7.sırada olduğu belirlenmiştir.

4.1 Eğitim

Türkiye ve İzmir ili içerisindeki okuma yazma bilen, okuma yazma bilmeyen ve bilinmeyen nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Türkiye		Toplam	Okuma Yazma Bilmeyen	Okuma Yazma Bilen	Bilinmeyen
2011	Toplam	67 045	3 171 270	61 889	1 984 626
	Erkek	33 602	553 704	32 013	1 035 890
	Kadın	33 443	2 617 566	29 876	948 736
2012	Toplam	67 877	2 788 757	63 347	1 740 979
	Erkek	33 998	475 068	32 628	895 144
	Kadın	33 878	2 313 689	30 719	845 835
2013	Toplam	68 735	2 654 643	64 374	1 706 368
	Erkek	34 421	449 328	33 098	873 453
	Kadın	34 314	2 205 315	31 275	832 915

Tablo 6: Türkiye, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2011-2013 (6+ Yaş)

TR31 İzmir		Toplam	Okuma Yazma Bilmeyen	Okuma Yazma Bilen	Bilinmeyen
2011	Toplam	3 644 298	83 451	3 506 058	54 789
	Erkek	1 814 940	15 018	1 768 589	31 333
	Kadın	1 829 358	68 433	1 737 469	23 456
2012	Toplam	3 681 158	76 019	3 551 870	53 269
	Erkek	1 834 122	13 590	1 790 393	30 139
	Kadın	1 847 036	62 429	1 761 477	23 130
2013	Toplam	3 726 582	70 114	3 602 148	54 320
	Erkek	1 857 345	12 711	1 814 180	30 454
	Kadın	1 869 237	57 403	1 787 968	23 866

Tablo 7: İzmir ili, Okuma yazma durumu ve cinsiyete göre nüfus, 2011-2013 (6+ Yaş)

Planlama alanının bulunduğu Selçuk ilçesi içerisindeki 15 yaş ve üzeri okuma yazma bilen, okuma yazma bilmeyen ve bilinmeyen nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Okuma-Yazma Durumu	Toplam	Erkek	Kadın
Okuma yazma bilmeyen	1.075	178	897
Okuma yazma bilen	26.724	13.638	13.086
Bilinmeyen	306	184	122
Toplam	28.105	14.000	14.105

Tablo 8: Selçuk İlçesi, Okuma-Yazma Durumu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2013 (15+ Yaş)

İzmir ili ve Selçuk ilçesinde nüfusun Okuryazarlık durumuna göre dağılımı değerlendirildiğinde, okuryazar olmayan kesimin oldukça düşük bir kesimi oluşturduğu görülmektedir. Bu durum ülkedeki okuryazarlık durumuna ilişkin verilerle benzerlik taşımaktadır. TÜİK 2013 yılı verilerine göre Türkiye genelinde 15 ve üzeri yaşındaki nüfus içinde %93,3 olan okuryazarlık oranı, İzmir ilinde %96,5 iken, Selçuk ilçesinde %95'dir. Okuryazar nüfus içindeki cinsiyet oranına bakıldığında dengeli bir dağılıma rastlanırken, okuryazar olmayan nüfus içindeki cinsiyet oranında kadınların daha fazla paya sahip olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde okuryazar olmayan nüfusun %83,0'ü kadınken, bu oran İzmir il genelinde %82,1, Selçuk ilçesinde ise %83,4'dür. Sonuç olarak, İzmir ili ve Selçuk ilçesi okuryazar nüfusu ve kadınların bu nüfus içerisindeki durumu benzerlik göstermektedir.

Türkiye genelinde 15 yaş üstü nüfus içinde ilkokul mezunu olan kesim %26,9 oranına sahiptir. İzmir ilinde 15 yaş üstü nüfus içinde eğitim durumu yönünden en fazla orana sahip olan kesim ilkokul mezunu (%28,7) olan nüfustur. İzmir ilinde ilkokul mezunlarını izleyen grup %23,4 ile eğitim durumu lise veya dengi okul mezunu olan nüfustur. Türkiye'ye bakıldığında da 2. sırada yer alan söz konusu grubun (Lise ve Dengi Okul) ülke genelindeki 15 yaş üstü nüfusa oranı %21,04'tür. Selçuk ilçesinde ise ilkokul mezunu olan kesimin toplam nüfus içerisindeki oranı %32,9 iken, lise veya dengi okul mezunu olan kesimin toplam nüfus içerisindeki oranı %18,5'dir.

Eğitim Durumu	Toplam	Erkek	Kadın
Okuma yazma bilmeyen	1.075	178	897
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	1.750	514	1.236
İlkokul mezunu	9.257	4.219	5.038
İlköğretim mezunu	5.433	3.203	2.230
Ortaokul veya dengi okul mezunu	1.651	1.002	649
Lise veya dengi okul mezunu	5.221	2.828	2.393
Yüksekokul veya fakülte mezunu	3.191	1.747	1.444
Yüksek lisans mezunu	183	104	79
Doktora mezunu	38	21	17
Bilinmeyen	306	184	122
Toplam	28.105	14.000	14.105

Tablo 9: Selçuk İlçesi, Eğitim Durumu ve Cinsiyete göre Nüfus, 2013 (15+ Yaş)

Selçuk'a ilişkin ilçe bazında erişilebilen önemli eğitim göstergeleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	İlkokulda derslik başına düşen öğrenci sayısı	Ortaokulda derslik başına düşen öğrenci sayısı	Genel lise derslik başına düşen öğrenci sayısı	Meslek lisesi derslik başına düşen öğrenci sayısı
Selçuk	19	24	23	39
İzmir	27	41	31	39

Tablo 10: 2012-2013 Eğitim Dönemi Derslik Başına Öğrenci Sayısı

	Okul öncesi (3-5 yaş) (net)	İlköğretim (6-13 yaş) (net)	Ortaöğretim (Genel-Meslek Lisesi, brüt)
Selçuk	44,21	97,65	73,95
İzmir	48,85	102,88	104,68

Tablo 11: 2011-2012 Eğitim Dönemi Okullaşma Oranları (%)

Selçuk'ta okul öncesi okullaşma oranı İzmir'in biraz altındadır ancak gerek Selçuk'ta gerek İzmir'de okullaşma oranının yeterli seviyede olmadığı görülmektedir. İlköğretimde rakamların birbirine yakın olduğu tespit edilmiştir. Ortaöğretimde ise Selçuk, İzmir'den yaklaşık %30 daha geridedir. Yükseköğrenim ve üstü okul mezunu oranı açısından İzmir %18,7 oranı ile Türkiye genelinden (%16,4) daha yüksektir. Selçuk, 30 ilçe arasında %11,09 değeri ile 19. sırada yer almakta ve İzmir genelinden daha azdır.

İlçede toplam 5894 öğrenci eğitimlerini sürdürmektedir. Öğrencilerin okullara göre dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Okul Türü	Okul Sayısı	Öğrenci Sayısı
Okul Öncesi	2	610
İlköğretim	12	3765
Ortaöğretim	4	1519

Tablo 12: Selçuk İlçesi Okul ve Öğrenci Dağılımı

4.2 Sağlık

Selçuk ilçesinde bölgeye hizmet veren 50 yataklı Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Ayrıca, ilçede 3 adet Aile Sağlık Merkezi, 10 adet Aile Hekimliği Birimi, 3 adet Sağlık Evi, 1 adet Özel poliklinik, 3 adet özel hekim ve 6 adet diş hekimi muayenehanesi bulunmaktadır.

5. EKONOMİK YAPI

Selçuk ilçesinde ekonomik hayatın tarihi milattan önceki dönemlere kadar uzanmaktadır. Cumhuriyetten sonra Küçük Menderes ovasının ziraata açılması için teknik çalışmalar 1937 yılında başlamış, bu tarihten sonra bölgede tarım hayatı ve zirai

faaliyetler önemli oranda gelişme göstermiştir. 1950'den itibaren ilçede makineli ziraatın başlamasından sonra daha önce işlevi olmayan tarım sahaları ekonomik anlamda faaliyete açılmıştır.

Çalışanların sektörel dağılımına bakıldığında Selçuk İlçesi genelinde tarım sektörünün %44,65 oranı ile öne çıktığı, bu orana oldukça yakın olan %43,59 oranı ile de hizmetler sektörünün ikinci sırada geldiği görülmektedir. İlçede sanayi sektörünün payı sadece %6,7 oranında olup sektörel dağılımda en son sırada %4,88 oranı ile inşaat sektörü yer almaktadır. Selçuk kentinde istihdam edilenlerin sektörel dağılımı ilçe ve il geneli ile karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmektedir.

Sektör	İzmir İli		Selçuk İlçe Geneli		Selçuk İlçe Merkezi	
	Kişi	Oran (%)	Kişi	Oran (%)	Kişi	Oran (%)
Tarım	365.627	28,55	6080	44,65	1388	17,49
Sanayi	263.656	20,58	922	6,70	725	9,14
İnşaat	67.829	5,29	665	4,88	564	7,11
Hizmetler	582.516	45,47	5936	43,59	5245	66,10
Tanımlanamayan	1.380	0,11	14	0,10	13	0,16

Tablo 13: İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı

İlçede 3500 m² üzerine kurulan Selçuk Pazarı, ilçedeki başlıca ticari faaliyet olup yerli ve yabancı turistlerden de ilgi görmektedir. Bunun dışında 150.000 m² alan üzerindeki 120 yerli işletmesi ve %95 doluluk oranı ile, Küçük Sanayi Sitesi 1980'den beri faaliyet göstermektedir.

İlçenin ekonomisinde turizm önemli bir paya sahiptir. İlçede Pamucak Sahilinde 3 adet mavi bayraklı plaj bulunmaktadır. İlçedeki Turizm İşletmesi Belgeli 12 adet konaklama tesisinde 2.094 odada 4.494 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Belediye Belgeli 11 adet konaklama tesisinde ise 769 yatak kapasitesi mevcuttur (İZKA 2014-2023 İzmir Bölge Planı İlçe Toplantıları, Selçuk İlçe Raporu, 2013). Selçuk İlçesi'nde turizm faaliyetleri kapsamında ziyaretçiler açısından önemli çekim noktaları Efes Müzesi, St. Jean, Yamaçevler ve Efes Örenyeri'ne ilişkin istatistiklere bakıldığında Efes Antik Kenti'ne yapılan ziyaretlerin ilk sırada geldiği görülmektedir. Selçuk İlçesi'ndeki müze, ören yeri vb. turistik mekanlara, 2011 yıl sonu verilerine göre toplam gelen ziyaretçi sayısı 2.903.531 kişi olup bu sayı İzmir il genelindeki müze ve tarihi yerlere gelen ziyaretçi sayısının (3.691.794) %78,65'ini oluşturmaktadır. Selçuk'ta müze ziyaretçi sayıları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Müze ve Ören Yerleri	Toplam Ziyaretçi 2011
Efes Müzesi	298.802
Efes	2.082.834
St. Jean	359.772
Yamaç Evleri	162.123
SELÇUK TOPLAM	2.903.531
%	%78,65
İZMİR TOPLAM	3.691.794

Tablo 14: Selçuk İlçesi Müze Ziyaretçi Sayıları (2011-2012)

(Kaynak: İzmir Kültür Ekonomisi Envanteri ve Gelişme Stratejisi, 2013)

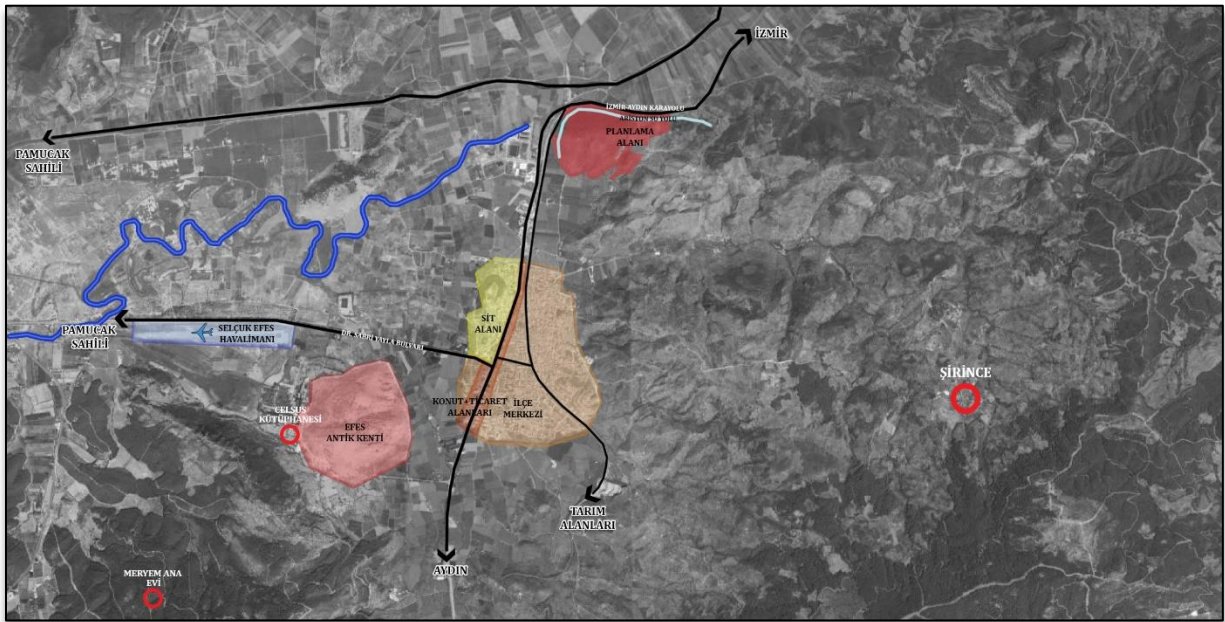
	Yüzölçümü (km ²)	Pay (%)	Kişi başına düşen birim alan (m ²)
Sanayi Alanı	0,15	0,05	4,15
Konut Alanı	21,750	7,4	601,69
Tarım Alanı	145,860	49,5	4.035,08
Yeşil Alan	0,4	0,1	11,06
Arkeolojik Sit Alanı	24,500	8,3	677,77
Diğer Alanlar	102,340	34,7	2.831,1
Toplam İlçe Alanı	295	100	8.160,89

Tablo 15: Selçuk İlçesi Alan Dağılımı, 2006

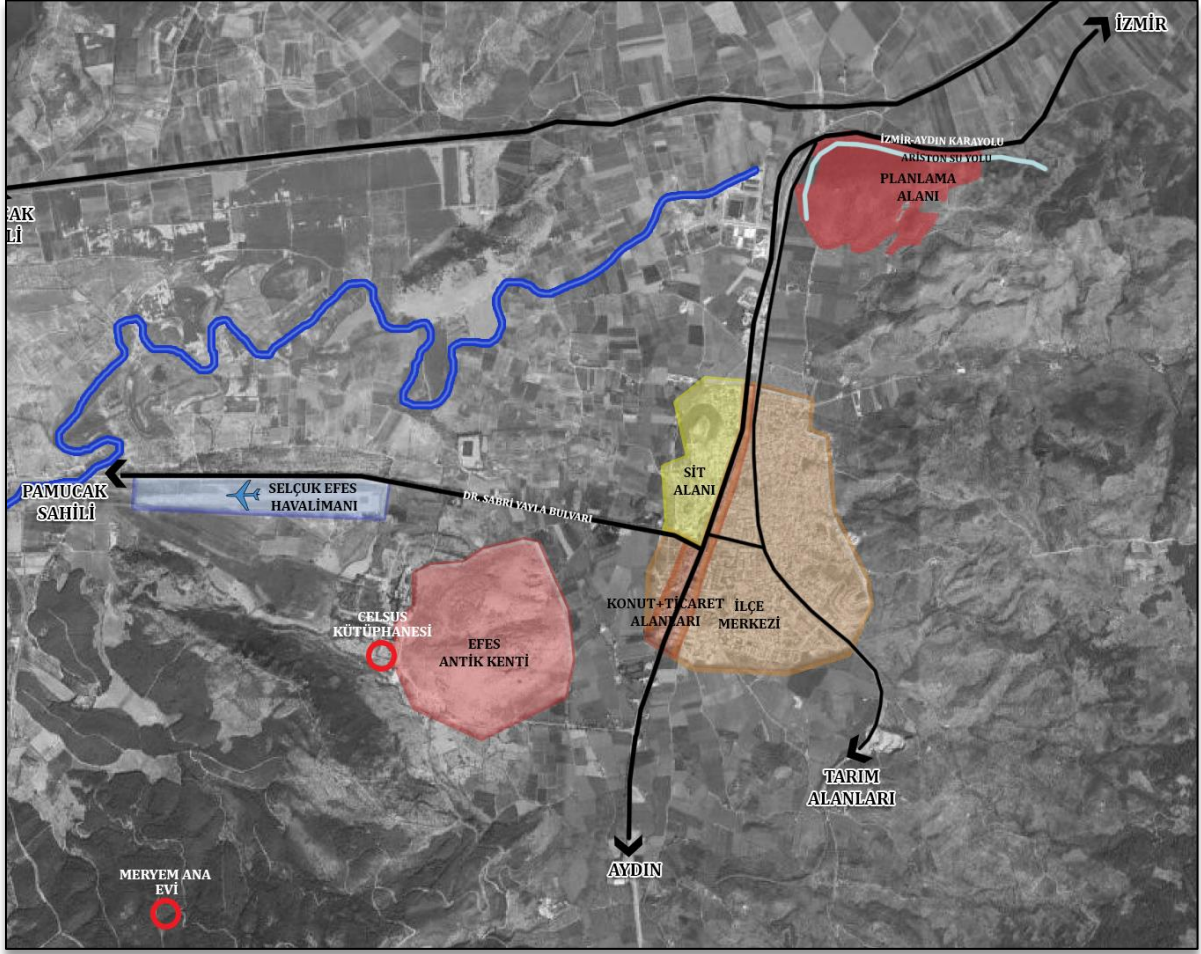
6. FİZİKSEL YAPI

6.1 Planlama Alanının Kent Makroformu İçindeki Yeri

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 Aristion 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.



Harita 15: Selçuk İlçesinin Kent Makroformu İçinde Konumu



Harita 16: Planlama Alanının Kent Makroformu İçinde Konumu

7. PLANLAMA ALANI YÖNLENDİREN ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı, İzmir ilinin Selçuk İlçesinde Zafar Mahallesi'nin belirli bir kentsel parçasını oluşturmaktadır. Planlama alanı ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için İzmir İli bütünden Selçuk İlçesi ölçeğine inmek bütüncül incelemek ve üst ölçekli planlarda söz konusu alanla belirlenmiş olan vizyon, rol ve görevleri iyi analiz etmek gerekir. Böylelikle, planlama alanıyla ilgili bütüncül sürdürülebilir yaklaşımlar gerçekleştirebilmek için üst ölçekli kararlarla uyumlu ve kentin strateji ve hedeflerine uygun plan kararlarının oluşturulabilmesi gerekmektedir.

Alanla ilgili vizyon, rol ve görevlerinin belirlendiği üst ölçekli planlar;

- 1/100.000 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı
- 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

7.1 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

- 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.

16.11.2015 tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı Tarım Arazi olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

- Planlama Alanını da kapsayan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (J17, J18, J19, K16, K17, K18, K19, K20, K21, L16, L17, L18, L19, L20, L21, M18 Plan Paftaları, Lejant Paftası, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu ve eki) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 10.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.

10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde planlama alanı Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

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;

8.1. Yerleşme Alanları

8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. Alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesi zorunludur.

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir. Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

denilmektedir.

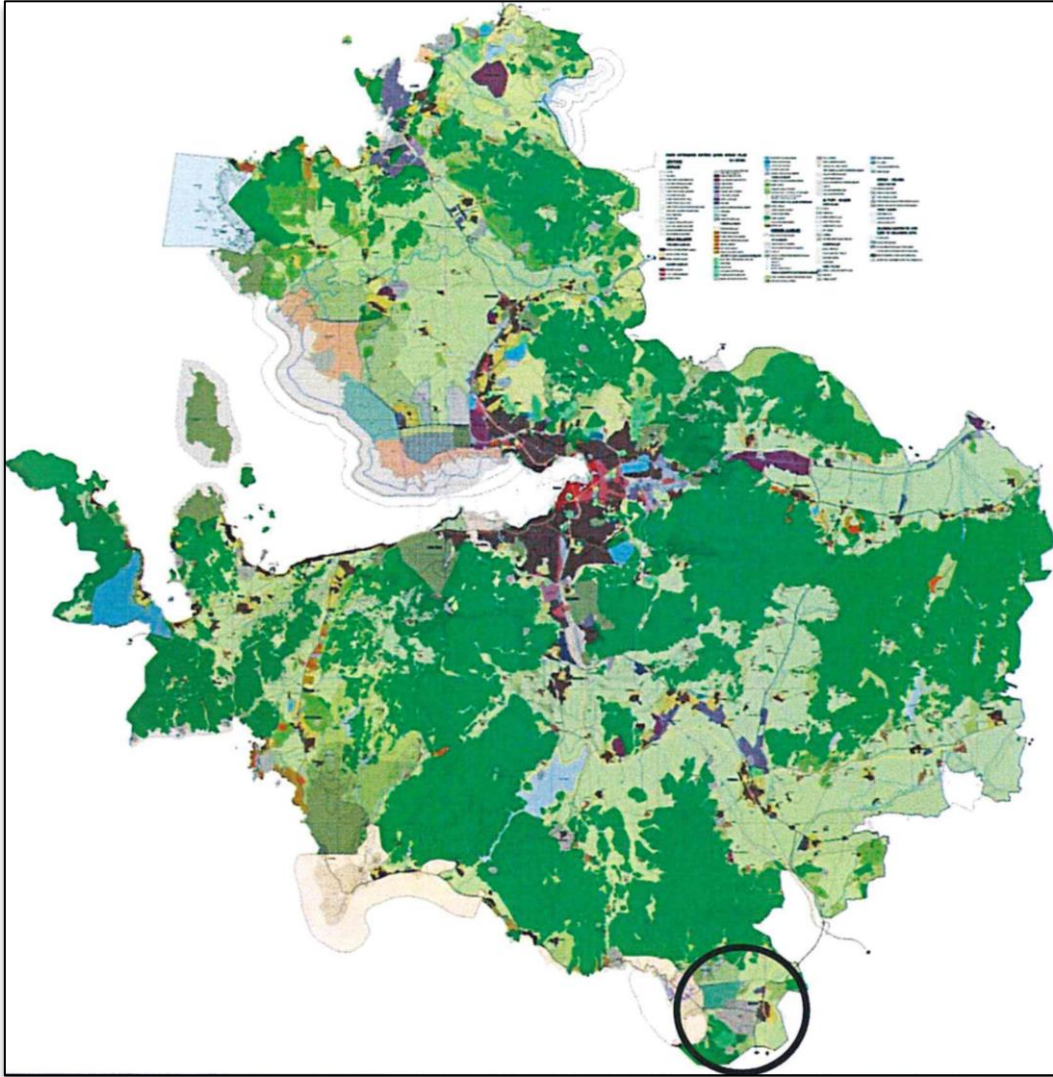
7.2 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir İl Bütünü kapsayan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Selçuk Kentsel Yerleşik Alan olarak gösterilmiş olup Selçuk kenti için doğu yönünde Gelişme Alanları belirlenmiştir. Kentin güney çıkışında Küçük Sanayi Alanı ve kentin kuzeyinde Tarımsal Sanayi Alanı öngörülmüştür. Kentin batısında ise Efes Antik Kentini içine alan arkeolojik sit alanı sınırları gösterilmiştir.

Planlama alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Makilik ve Fundalık Alanlar fonksiyonunda yer almaktadır. **Makilik ve Fundalık Alanlar**, bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan ve vejetasyon yapısının bütünlüklü olarak korunması önerilen alanlardır.

Planlama alanının bulunduğu konum, Selçuk ilçesi Kentsel Yerleşik Alanı ve Kentsel Gelişme Alanına yaklaşık 2 km uzaklıktadır.



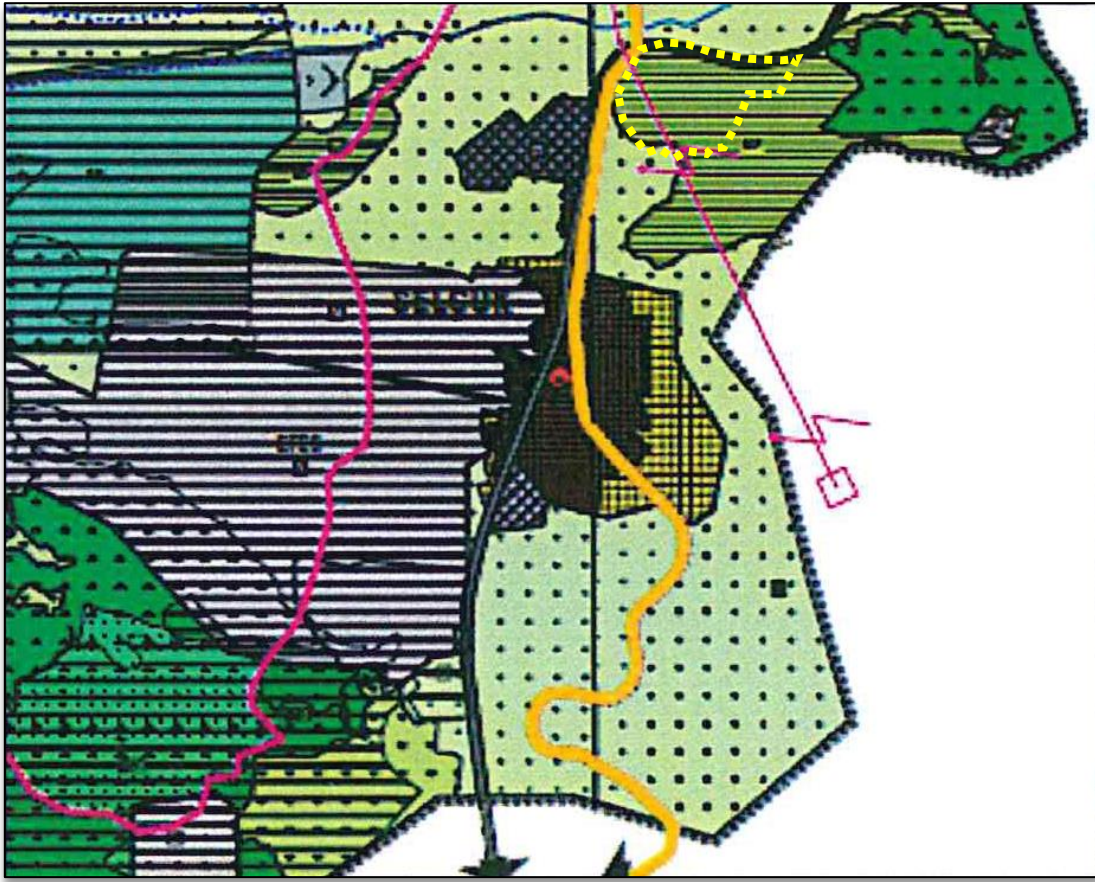
Harita 18: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanında belirlenmiş olan fonksiyonların İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında;

7.16. Makilik ve Fundalık Alanlar: Bu alanlar sahip oldukları flora ve fauna özellikleri ile topografik özellikleri nedeniyle bütüncül olarak doğal karakterinin korunması öngörülen alanlardır. Doğal karakterini yansıtan arazi kullanımının (makilik, fundalık, çalılık) sürdürülmesi hedeflenen bu alanlarda, alan içinde bozulmaya neden olacak müdahalelerde bulunulamaz, yapı yapılamaz. Ağaçlandırma amaçlı kiraya verilemez.

7.16.1. Planda “makilik ve fundalık alan” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde maki bitki örtüsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerden, 7.12.10 maddesindeki hükümler geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

Denilmektedir.



Harita 19: Selçuk Kentinin İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu

