İZMİR İLİ,
SEFERİHİSAR İLÇESİ,
CAMİKEBİR MAHALLESİ,
SOSYAL KONUT PROJESİ

1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

. 2020 .

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

İçindekiler

1. AMAÇ 4
2. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM 5
2.1. Konum Ve İdari Yapı 5
2.2. Ulaşım Ağındaki Yeri 7
3. COĞRAFİ ÖZELLİKLER 9
3.1. İzmir ve Seferihisar Coğrafyası 9
3.2. Doğal Yapı Analizleri 10
Topografik Özellikler 10
Zemin Özellikleri 12
Doğal Afetler 12
Klimatik Özellikler 12
Canlı Çeşitliliği 15
3.3. Planlama Alanı-Topografik Özellikler 15
Arazi Yöneliş-Eğim-Yükseklik-Rölyef Analizi 15
Zemin Özellikleri 18
3.4. Mevcut Arazi Kullanımı 20
3.5. Mülkiyet Özellikleri 24
4. MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI 25
4.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 25
4.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı 25
5. KURUM GÖRÜŞLERİ 26
6. EŞİK ANALİZİ 29
7. GZFT ANALİZİ 30
8. SENTEZ 31
9. PLANLAMA YAKLAŞIMI 32
9.1. Planlama Yöntemi 32
9.2. Plan Değişikliğinin Kentsel Ve Sosyal Altyapıya Etkisi 33
10. PLAN KARARLARI 33

Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve İzmir İlinin Konumu 5
Harita 2: İl Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2017 5
Harita 3: İzmir İlinin Konumu 6
Harita 4: İlçelerin Konumu 6
Harita 5: Yakın Bölgesel Ulaşım Aksları 8
Harita 6: Yakın Çevre Ulaşım Aksları 9
Harita 7: İzmir İl'i Havza Yükseklikleri 10
Harita 8: İlin Yükseklik Ve Eğim Haritası 12
Harita 9: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD) 12
Harita 10: İklim Sınıflandırması- Türkiye 13
Harita 11: İzmir Güneş Enerjisi Potansiyeli Haritası 14
Harita 12: Arazi Yöneliş Analizi 16
Harita 13: Eğim Analizi 16
Harita 14: Yükseklik Analizi 17
Harita 15: Rölyef Analizi 17
Harita 16: Zemin Etüt Haritası 18
Harita 17: Uydu Görüntüsü 20
Harita 18: Parsellerin Konumları 24
Harita 19: 16.11.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 25
Harita 20: 12.09.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 26
Harita 21: Eşik Analizi 29
Harita 22: Sentez Paftası 31
Harita 23: Çevre Düzeni Planı Değişikliği 34

Şekil 1: Kentin Ulaşım Ağındaki Konumu 8

Grafik 1: İzmir'e Ait Hâkim Rüzgâr Yönünü (Kuzey) Gösterir Rüzgârgülü, ... 14

Tablo 1: Kurum Görüşleri Özet Tablosu- 1 27
Tablo 2: Kurum Görüşleri Özet Tablosu- 2 28
Tablo 3: GZFT Analiz Tablosu 31

Fotoğraf 1: Güney Tarafından Planlama Sahasına Bakış 21
Fotoğraf 2: Kuzey Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış 21
Fotoğraf 3: Doğu Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış 21
Fotoğraf 4: Batı Tarafından Planlama Alanına Bakış 22
Fotoğraf 5: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-1 22
Fotoğraf 6: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-2 22
Fotoğraf 7: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-3 23
Fotoğraf 8: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-1 23
Fotoğraf 9: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-2 23
Fotoğraf 10: Güneybatı Yönünden Alana Bakış 24

1. AMAÇ

Kentsel Planlama, mekanı kullananlara veya o mekandaki hizmete katkı sağlayanlara uygun olarak yerleşimlerin şekillendirilmesini sağlamak üzere, alanların mevcut ihtiyaçlarından hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesini ifade eder. Hedeflerin belirlenmesi aşamasında eldeki imkanların değerlendirilmesi suretiyle mümkün olan en iyi düzeyde kamusal yararın sağlanması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, coğrafi koşullara uygun, toplumsal yaşamın ve kamusal hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesine fırsat veren ve yaşanabilir, güvenilir, çağın mühendislik hizmetlerinden yararlanabilecek bir yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi için "kentsel planlama" faaliyetlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecek nüfus için gerekli hizmet birimlerinin ve altyapılarının da sunulmasıdır. Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek, kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi kriterlere dikkat ederek spekülatif oluşumlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına destek olunması adına yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına yatay mimari temelli mahallelerin kurgulanması önem arz etmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji Ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı kapsamında dar gelirliler başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.

Devlet politikası bağlamında ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi adına Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresi tarafından sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına "100.000 Sosyal Konut Projesi" adı altında çalışmalar başlatılmış bulunmaktadır. Çalışmaların tamamlanması sonrasında yatay mimari anlayışıyla, mahalle ve komşuluk kültürüne uygun olarak sosyal dokunun yaşatılması, sağlıklı kültürel etkileşimin oluşturulması şehircilik çatısı altında amaçlanan diğer önemli konulardan biridir.

Bu çerçevede 2020 yılı "100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında üretilecek yapılar için belirlenen noktalardan biri İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesinin batısında kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresine (TOKİ) ait taşınmazların olduğu lokasyondur. Bu bağlamda Seferihisar İlçesinin Merkezinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmıştır.

Ülke düzeyinde yürütülen sosyal konut projesi kapsamında belirlenen lokasyonda çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda ve Çevre Düzeni Planı

ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarında güncelleme amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir.

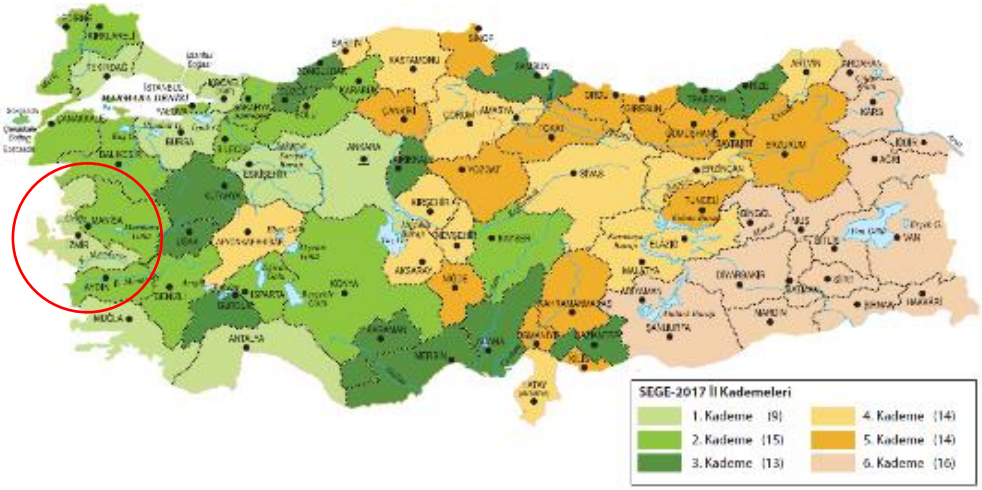
2. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM

2.1. Konum Ve İdari Yapı

İzmir ili, Türkiye'nin ve Anadolu yarımadasının Ege bölgesinde yer alan, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehri olup kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyde Aydın illeri ile sınırlıdır. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 180 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası bastısındakine 200 kilometre uzaklıktadır. İlin yüzölçümü 12.007 km²'dir.

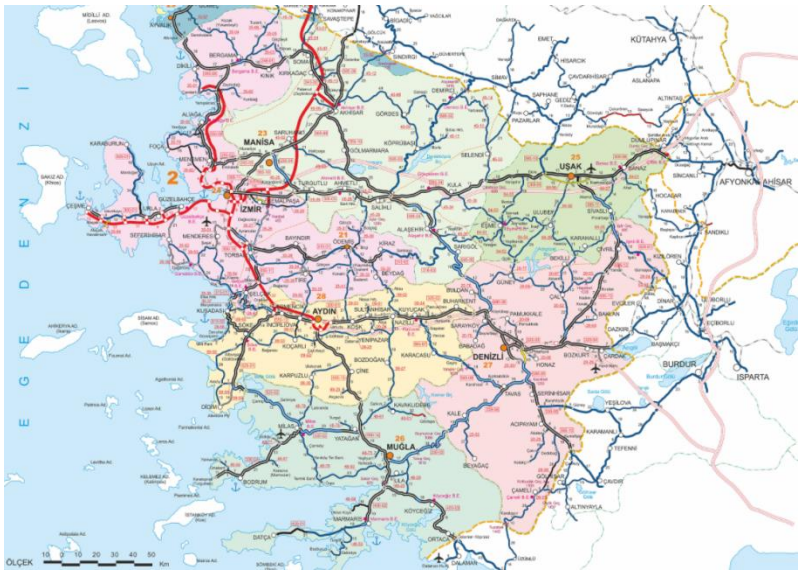
Harita 1: Türkiye Siyasi Haritası ve İzmir İlinin Konumu

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2017 yılında yayımlanan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE)" araştırması kapsamında sosyal ve ekonomik gelişmişliğin farklı boyutlarını temsil eden demografi, istihdam, eğitim, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, mali, erişilebilirlik ve yaşam kalitesi başlıklarında 52 değişken kullanılarak illerin göreceli sıralamaları ve kademeleri belirlenmiş olup Denizli ilinin bu kapsamda 1.Kademe olarak belirlenen İller içerisinde kaldığı görülmektedir. Söz konusu çalışma kapsamında yatırımların teşviki uygulamasının da mekânsal analiz altyapısını oluşturmuştur.



Harita 2: İl Gelişmişlik Kademeleri Haritası - 2017

İdari bölünüş olarak 30 ilçeden oluşan İzmir ili; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla ilçelerini kapsamaktadır. Şehrin nüfus yoğunluğu en fazla olan ilçe Konak ilçesi, en az olan ilçe ise Karaburun ilçesidir.



Harita 3: İzmir İlinin Konumu

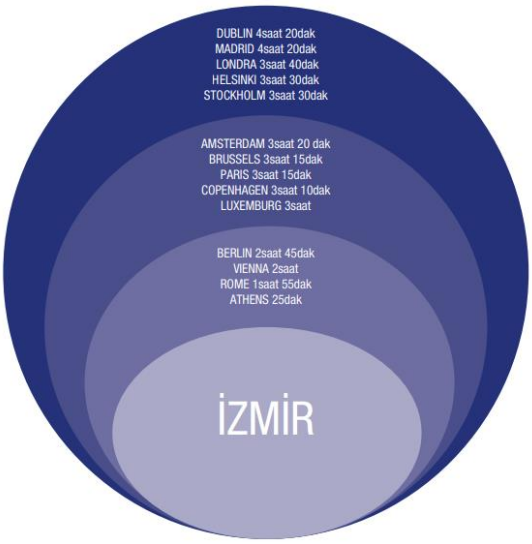
Planlama alanı; İzmir idari sınırları içerisinde bulunan Seferihisar ilçesi Camikebir Mahallesinde yer almakta olup İlçe; güneyinde ve batısında Ege Denizi, kuzeybatısında Urla ilçesi, kuzeydoğusunda Güzelbahçe ve Karabağlar ilçeleri, doğusunda Menderes ilçesi ile çevrilidir. Seferihisar'ın Atatürk, Bengiler, Beyler, Camikebir, Cumhuriyet, Çamtepe, Çolak İbrahim Bey, Düzce, Gödence, Gölcük, Hıdırlık, İhsaniye, Kavakdere, Mersin Alanı, Orhanlı, Payamlı, Sığacık, Tepecik, Turabiye, Turgut ve Ulamış olmak üzere 21 mahallesi bulunmaktadır.

Harita 4: İlçelerin Konumu

2.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

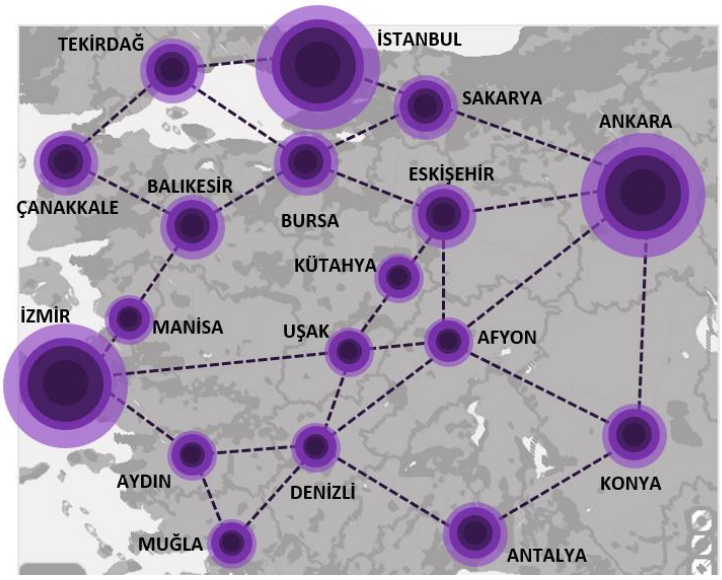
Seferihisar, Ege Bölgesi'nde İzmir'in güneybatısında yer almakta olup 1884 yılında ilçe olmuştur. İzmir il merkezi ile Seferihisar ilçe merkezi arası yaklaşık 45 kilometredir. İlçe merkezine 40 km mesafede bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na Türkiye'nin hemen her havalimanından ve dünyanın birçok noktasından direkt uçuş bulunmaktadır.

Türkiye'nin Avrupa'ya ve Dünya'ya açılan kapısı konumundaki İzmir, pek çok Avrupa ülkesine uçak ile ortalama 3 saat uzaklıktadır.



Görsel 1: Ortalama Uçuş Süresi

İzmir-Aydın O31 Otoyolu, İzmir-Çeşme O32 Otoyolu, Menderes-İzmir-Aydın D550 Karayolu, Planlama Bölgesi'ndeki 1.derece yollar olarak belirlenmiştir. İzmir ilinin bazı illerin merkezlerine yaklaşık uzaklıkları şu şekildedir; İstanbul'a 330 km, Ankara'ya 520 km, Manisa'ya 35 km, Aydın'a 90 km, Balıkesir'e 150 km Muğla'ya 170 km, Denizli'ye 180 km mesafede bulunmaktadır.



Şekil 1: Kentin Ulaşım Ağındaki Konumu

Seferihisar ilçe merkezinin yakın çevresindeki yerleşmelere uzaklığı; Güzelbahçe 23 km, Urla 30 km, Çeşme 85 km, Ürkmez 23 km, Gümüldür 28 km, Özdere 38 km, Selçuk 52 km, Menderes 45 km mesafededir.

Harita 5: Yakın Bölgesel Ulaşım Aksları

İstanbul'dan Seferihisar ilçesine, İstanbul-İzmir karayolu, Adnan Menderes havalimanı üzerinden karayoluyla gelinebilmektedir. Ankara'dan ilçeye ulaşım ise Uşak ve Afyon üzerinden karayolu ile yapılabilmektedir. İlçe, İzmir, Manisa ve Aydın şehirlerine oldukça yakındır. Bu illerden de bölünmüş yollar ile ilçeye ulaşım kesintisiz bir şekilde gerçekleştirilebilmektedir.

Harita 6: Yakın Çevre Ulaşım Aksları

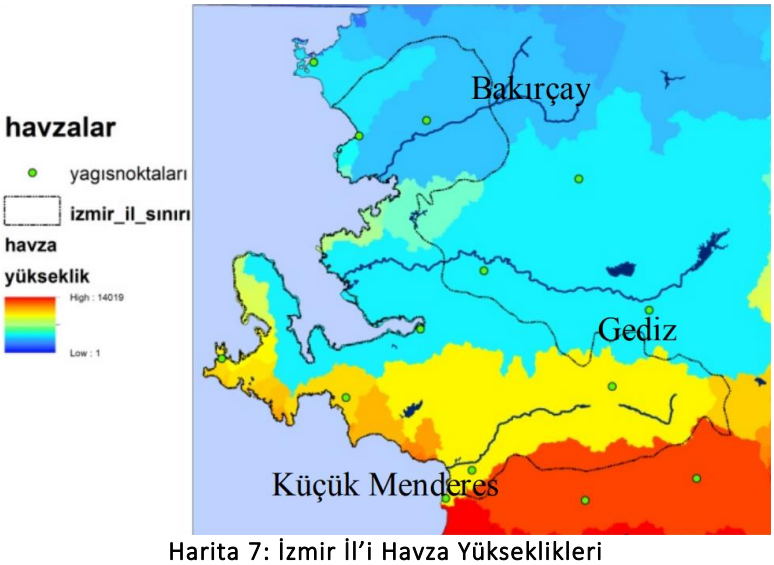
3. COĞRAFİ ÖZELLİKLER

3.1. İzmir ve Seferihisar Coğrafyası

İzmir, kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir il sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın il sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa il sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege bölgesinin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

Gediz Nehri, İç Batı Anadolu'da Murat Dağından doğup toplam uzunluğu 400 km’dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağından doğan Kemalpaşa Çayı, Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz; Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir.

Küçük Menderes, Bozdağlardan doğar, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Uzunluğu 124 km'dir. Küçük Menderes de bol alüvyon getirdiği için ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.



Harita 7: İzmir İl'i Havza Yükseklikleri

Seferihisar yöresinin yer şekillerinde ise akarsu aşındırması sonucu meydana gelen biriktirmenin rolü büyüktür. 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.

İlçe sınırları içindeki pek çok sıcak su kaynağından, kaplıca statüsünde yer alan başlıca yerler, Karakoç ve Cumalı Kaplıcaları ile Uyuz, Ahmetçi Hamamları, Gelinboğan ve Hamamönü Ilıcası adı ile bilinen kaynaklardır. İlçenin en ünlü kaplıcalarından biri Karakoç kaplıcalarıdır.

3.2. Doğal Yapı Analizleri

Topografik Özellikler

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu-batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler. İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağlarının güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m'ye ulaşır.

Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağlarının güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova genel olarak Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur.

Bakırçay Ovasının güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovasının güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağın en yüksek noktası 1098 m'dir.

Dumanlı Dağın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibariyle Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağlarının meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

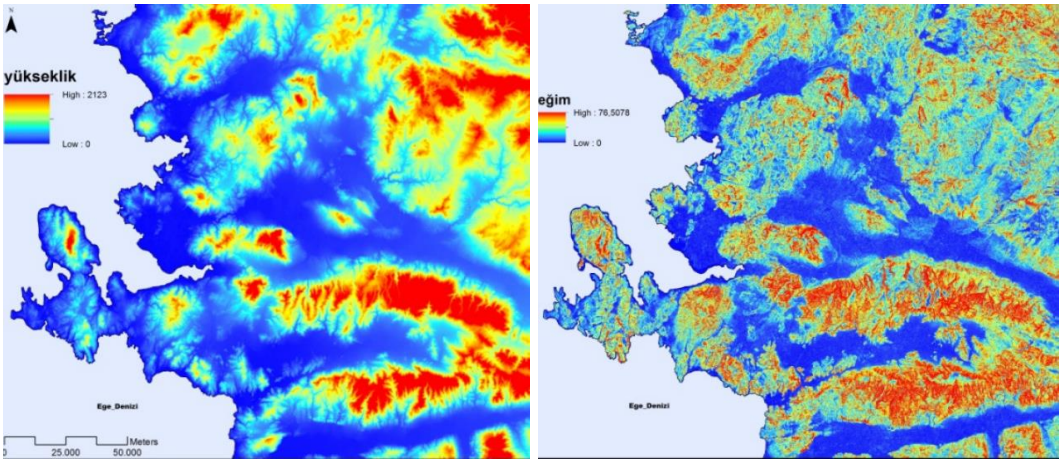
İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.

Burada yükseklik 2159 m'ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçük Menderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m'ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkayadan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m'yi geçen tepelere az rastlanır.

Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.

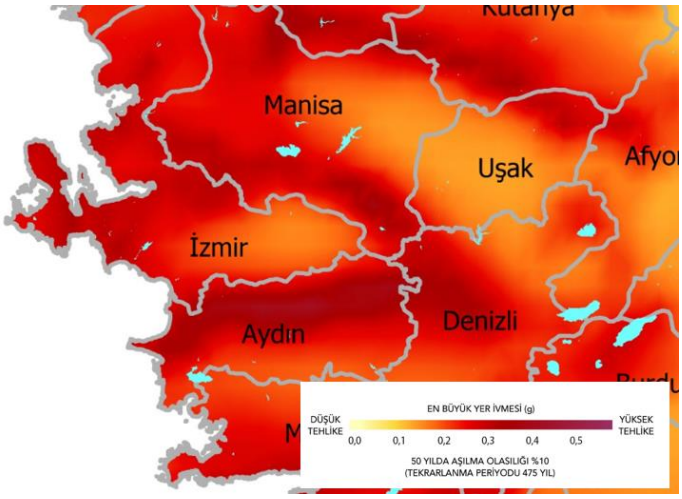
Bozdağların güneyinde Küçük Menderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçük Menderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır.

İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. En yüksek yeri Cevizli Dağında 1646 m.ye ulaşır.



Harita 8: İlin Yükseklik Ve Eğim Haritası

Zemin Özellikleri



Harita 9: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)

İzmir ili deprem kuşakları açısından incelendiğinde 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu sebeple çalışma alanı da 1.derece deprem bölgesidir ve her türlü inşaat için Deprem Yönetmeliğine uyulması gerekmektedir.

2019 yılında yayınlanan harita kapsamında şehrin sahip olduğu riskin 0.2-0.4 olarak belirlenen ivme aralığında bulunduğu görülmektedir.

Doğal Afetler

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

Klimatik Özellikler

İKLİM

İzmir ili, yazları kurak yarı tropik Akdeniz iklim kuşağındadır. İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

Ancak, İl bütününde yükseklik, bakı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneşlenme açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır.

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

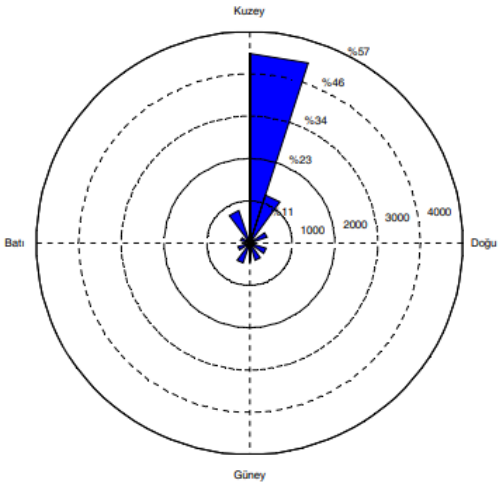
Harita 10: İklim Sınıflandırması- Türkiye

RÜZGAR

Kış aylarında kararsız ve ılık olan rüzgar, yaz aylarında kararlılık göstermektedir. İzmir'in hakim rüzgar yönü güneydoğu ve batıdır.

2015 yılında hazırlanan rapor[1] kapsamında, Aylık ortalama rüzgar hızı değerlerinin 2.5m/s değerinin altında olduğu ve en yüksek ortalama hız değerleri Mart ve Temmuz aylarında kaydedildiği, maksimum hızın Ocak ayında 8.5m/s değerinde gözlemlendiği, Seferihisar'ın diğer bölgelere oranla daha düşük hızlarda esen bir rüzgar potansiyeline olduğu ve Rüzgar hızlarının 0-8m/s arasında dağılım gösterdiği ve rapor kapsamında rüzgarın %50 oranında Kuzey yönünden esmekte olduğu ifade edilmektedir.

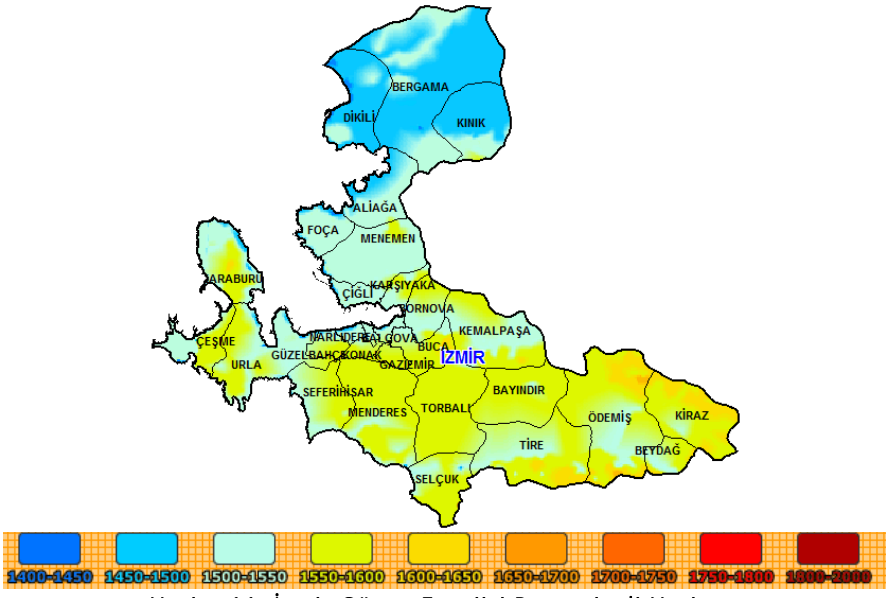
[1] Oktay Karakuş, Ercan E. Kuruoğlu, Mustafa A. Altınkaya, ÇEŞME YARIMADASI İÇİN RÜZGAR BİLGİSİ ANALİZİ VE RÜZGAR HIZI ÖNGÖRÜSÜ, 3. İzmir Rüzgâr Sempozyumu, 8-10 Ekim 2015, İzmir



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

GÜNEŞLENME

İzmir ilinin yıllık global güneş radyasyonu veya güneş ışınımı haritası ile ilçelere göre güneş enerjisi potansiyeli aşağıdaki harita üzerinde gösterilmektedir. Seferihisar İlçesinin çoğunlukla yıllık m²'de 1550 – 1600 KWh olarak belirlenen bölgede yer aldığı görülmektedir.



Harita 11: İzmir Güneş Enerjisi Potansiyeli Haritası

SICAKLIK VE YAĞIŞ

İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 ºC arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 ºC) ve Ağustos (27.6 ºC), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 ºC) ve Şubat (9.6 ºC)'tır. Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin (İmbat) etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 ºC daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminde ortalama 7 ºC olan sıcaklık zaman zaman kuzey ve kuzeybatıdan sokulan denizel hava kütlesi nedeniyle düşmektedir.

İzmir'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde %40- 45'i ilkbahar ve sonbaharda , % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak

kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı, gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır. Dağlarla çevrilmiş ve bir körfez etrafında kurulmuş olan İzmir kentinde, havadaki nem oranı yüksek olup, en yüksek sıcaklığın kaydedildiği Ağustos ayında nem oranı %49'a kadar yükselmektedir. Yıllık ortalama 18.5 ºC olan deniz suyu sıcaklığının en düşük olduğu aylar (11ºC) ve Şubat (10.7 ºC); en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos (26.2 ºC)dir.

Canlı Çeşitliliği

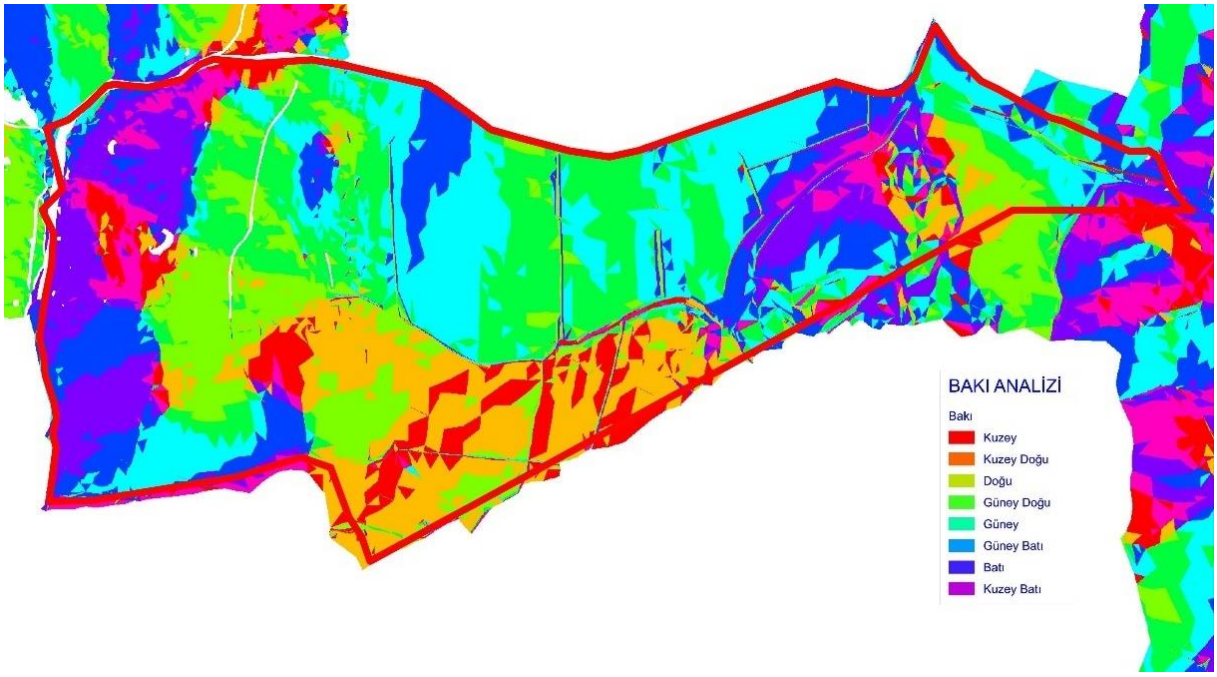
FLORA-FAUNA

İzmir'de ülkemiz flora kayıtlarına göre 1732 bitki türü bulunmakta ve bunların yaklaşık 146 türü Batı Anadolu ve İzmir 'e özgü endemiklerdir. Efes harabelerinde bulunan Campanula raveyi (çançiçeği) kekik türleri olan Organım sipyleum (Spil Dağı kekiği) ve Origanum onites (İzmir kekiği) bunlardan birkaçıdır. Bergama Antik Kenti'nde Allium proponticum (yabanisoğan), Lidya Uygarlığı'nın başkenti Sard harabelerinde dağ reyhanı olarak bilinen güzel kokulu Ziziphora taurica, Bozdağlar Gündoğan yaylasında Papaver pilosu, Nif dağında Scutelleria orientalis bazı endemik bitkileridir. İzmir'de dağların açık alanlarında, özellikle alpinik ve subalpin zonlarda endemik olarak tanımlanan bitkiler yer almaktadır. İzmir endemiklerinin çoğu Nif dağı, Ödemiş Bozdağlar ve Manisa dağlarının yüksek kesimlerinde yoğunlaşmışlardır. Salvia smyrnaea dünyada sadece İzmir Nif dağında ve Aydın dağında kayıtlı, nesli tükenme tehlikesi altında endemik bir adaçayı türüdür. Bir diğer flora alanı, Ödemiş Bozdağ ve civarındaki yaylalardır.

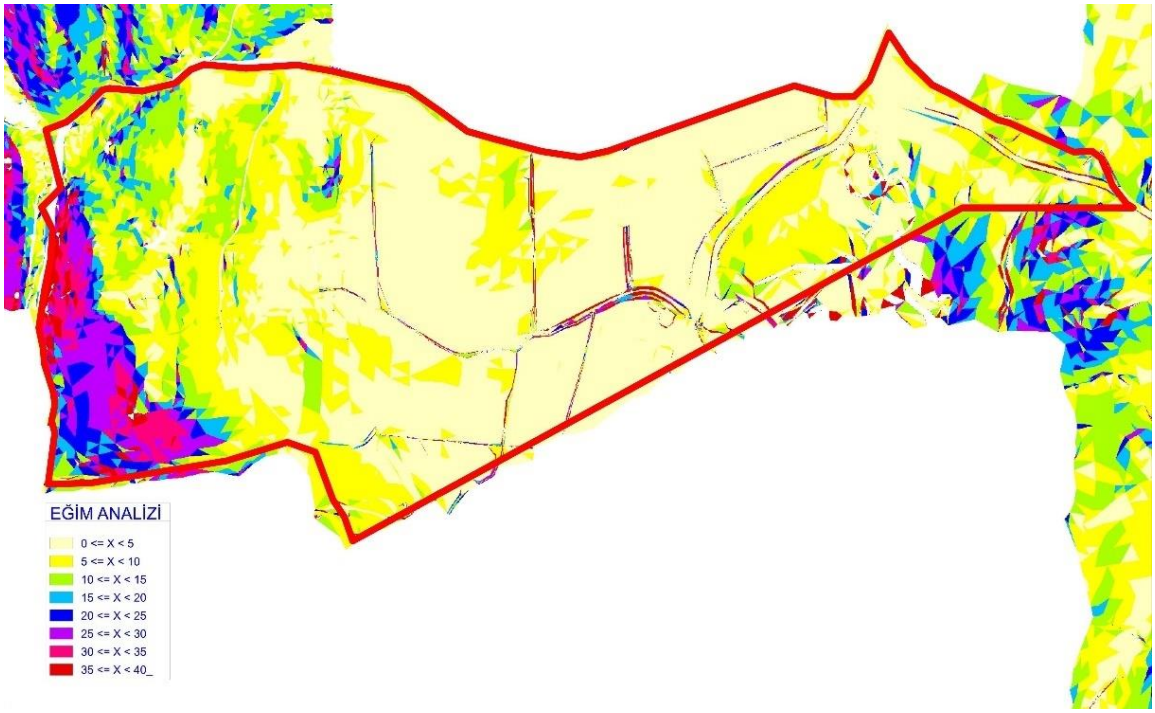
3.3. Planlama Alanı-Topografik Özellikler

Arazi Yöneliş-Eğim-Yükseklik-Rölyef Analizi

Alanın büyük bir çoğunluğunda, güney, güneydoğu ve batı yönlerine doğru arazi yönelimi bulunmakta olup proje sahasının orta güney bölümünde ise yönelişin kuzey ve kuzeydoğu yönünde olduğu görülmektedir. Bununla birlikte proje sahasının batı kısımlarının eğimin %15 ve üzerinde genellikle %20-30 arasında seyrettiği gözlemlenmiştir. Alanın geri kalanında eğim değerinin %0-10 arasında değiştiği anlaşılmaktadır.

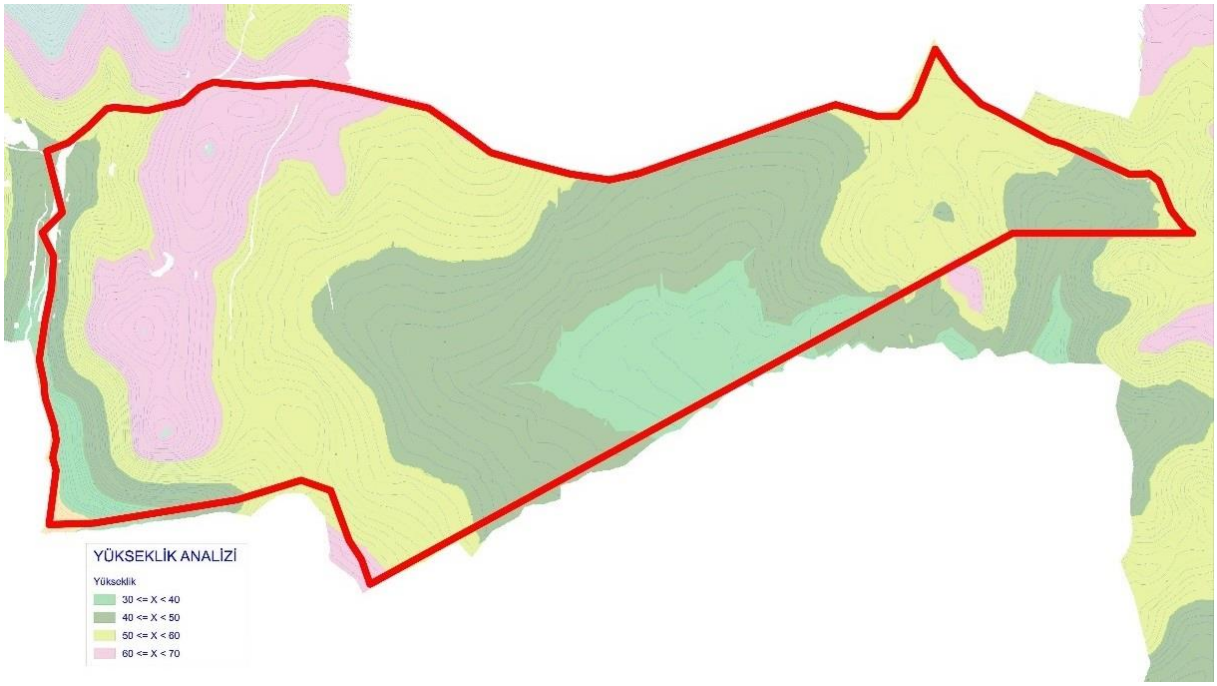


Harita 12: Arazi Yöneliş Analizi

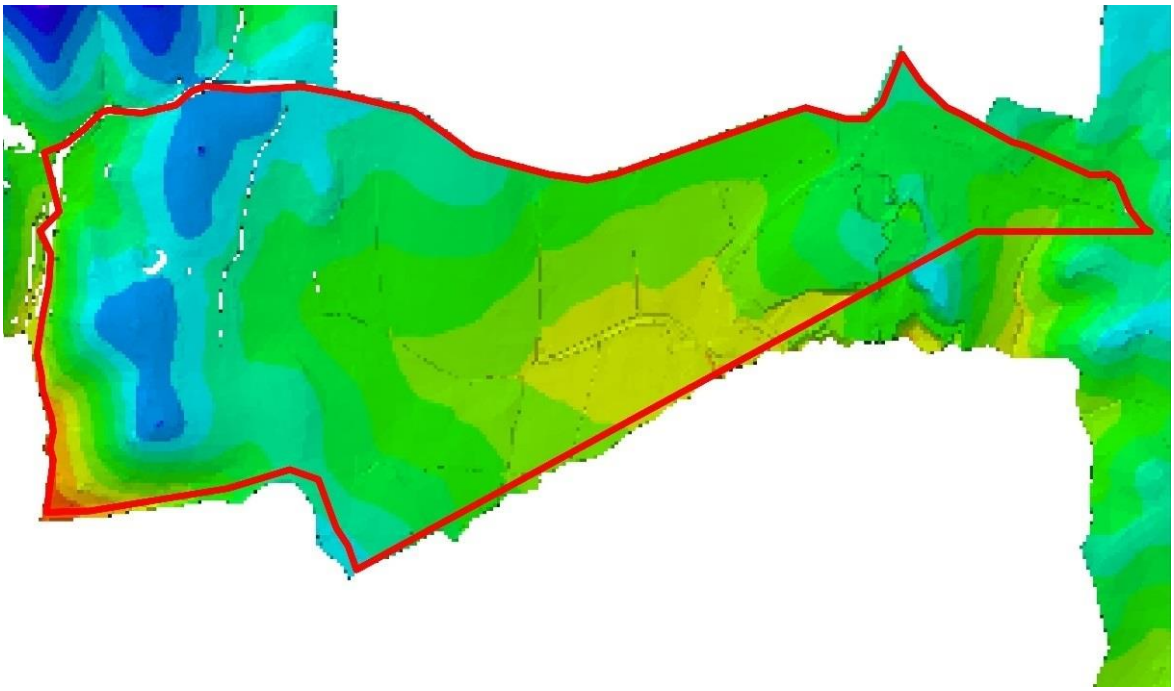


Harita 13: Eğim Analizi

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

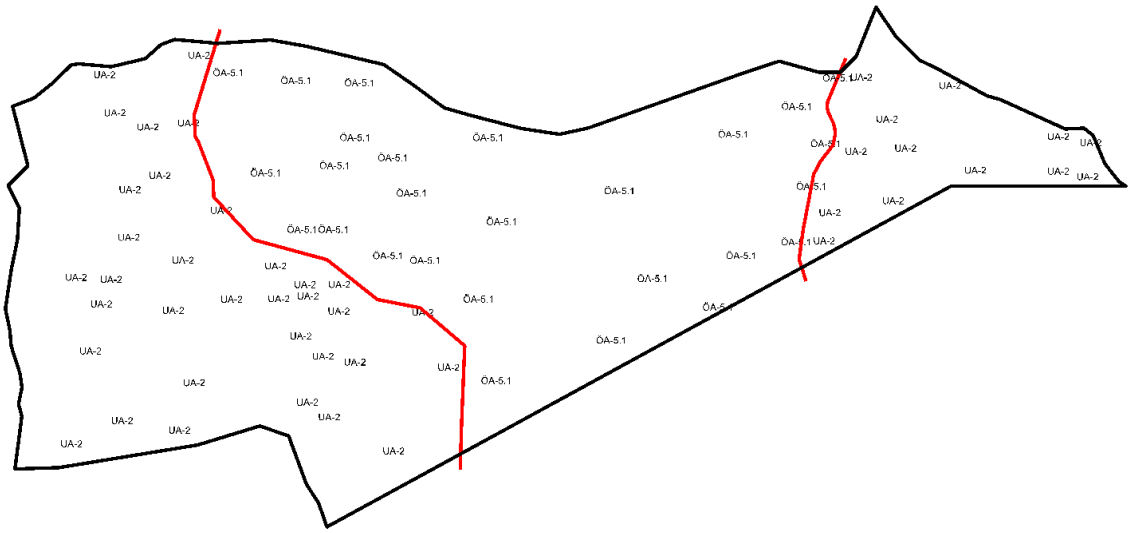


Harita 14: Yükseklik Analizi



Harita 15: Rölyef Analizi

Zemin Özellikleri



Harita 16: Zemin Etüt Haritası

15.09.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından *"İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 10 Adet (L17-C-02-D-1-D, L17-C-02-D-1-C, L17-C-02-D-2-D, L17-C-02-D-2-C, L17-C-02-D-4-A, L17-C-02-D-4-B, L17-C-02-D-3-A, L17-C-02-D-3-B, L17-C-02-D-3-D, L17-C-02-D-3-C) Paftaları İle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 1 Adet L17-C-02-D Paftasında Kalan 716943.87 M² Yüzölçümündeki 106 Ada, 123, 125 Ve 126 Nolu Parseller'in İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu"* içerisinde yer verilen zemin etütleri kapsamında planlama sahasının batı ve doğu kısmının Uygun Alan -2 (UA-2) olarak tespit edildiği, orta kısmının ise Önlemli Alan -5.1 (ÖA-5.1) olarak tespit edildiği görülmektedir.

Rapor kapsamında yapılan açıklamalar aşağıdaki şekildedir;

> ***"Uygun Alan 2 (UA-2): Kaya Ortamlar***
>
> *İnceleme alanının jeolojisini Üst Senoniyen Yaşlı Balıklıova Formasyonun kaya birimi oluşturmaktadır.*
>
> *Eğimin düşük olduğu ve topografik eğimi %0-%10 ve %10-%20 arasında olan yerler "UA-2" olarak değerlendirilmiştir. Derin kazılardan yer altı suyuna karşı gereken önlemler alınmalıdır.*
>
> *Çalışma alanında yapılan sondajlarda yer altı suyuna SK-1. SK-2. SK.-3 ve SK.-7'de rastlanılmıştır. Balıklıova Formasyona ait kaya birimi nokta yükleme dayanıma göre "düşük" dayanımlı", tek eksenli basınç dayanımına göre ise "düşük" dayanımlı kaya sınıfındadır.*
>
> *İnceleme alanında yapılacak yapıların kaya (Fliş) birimine oturtulması halinde mühendislik sorunu yaşanmayacak kanaatine varılmıştır. Bu nedenle inceleme alanı*

yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan-2 olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında "UA-2" simgesiyle gösteriliştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında yer alan nebati toprak birimlerin yayılım ve kalınlığı belirlenmelidir. Nebati toprak birimlerin inşaat esnasında alınmalı, yapı temelleri kaya ortamları sağlam seviyelere oturtulmalıdır.

- Zemin etüt çalışmasında; temel tipi, temel derinliği ve yapı yükleri taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametleri irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Kazı öncesi komşu parsel, yol ve altyapı sistemleri güvenliğini sağlayacak önlemler alınmalıdır.

-Yüzey ve atık suları ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj önlemleri alınmalıdır.

Önemli Aan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanının jeolojisini Alüvyon birimine ait az killi kumlu çakıl ve çakıllı kil birimi oluşturmaktadır.

Çalışma alanında yapılan sondajlarda yeraltı suyuna SK-1, SK-2. SK-3 ve SK-7'de rastlanılmıştır. Derin kazılardan yer altı suyuna karşı gereken önlemler alınmalıdır.

Yerleşime uygunluk durumu belirlenen (Alüvyon birimine ait az killi kumlu çakıl ve çakıllı kil birimin yanal ve düşey yönden farklılık gösterdiği, ani ve farklı oturma gibi) mühendislik sorunlarıyla karşılaşabilecek kanaatine varılan inceleme alanı Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilip ve rapor ekinde yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Alüvyon Birimine ait az killi kumlu çakıl ve çakıllı kil biriminden yapılan SPT değerlerine göre kıvam/sıkılık tanımı "çok katı-sert" kıvamlı, "orta sıkı-sıkı-çok sıkı" sıkılıktadır, kıvamlılık indisi bakımında; "çok sert" sınıfında, plastisite indisine göre; "düşük plastisiteli", plastisite derecesine göre; "az plasti", kuru dayanımına göre; "düşük", sıkışabilirlilik bakımından "düşük" sıkışabilirlilik özelliğine sahip killerin şişme derecesi plastisite indisine göre "düşük" likit limite göre ise düşüktür.

SPT göre yapılan oturma hesabına göre max. 1.73 cm dir.

Bu alanlarda;

-İnceleme alanını oluşturan birimde farklı ortam ve ani oturma gibi mühendislik sorunlarına karşı ayrıntılı çalışmaların yapılarak oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

-Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayan drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

-Kazı öncesi komşu parsel, yol ve altyapı sistemleri güvenliğini sağlayacak önlemler alınmalıdır.

-Zemin etüt çalışmalarında temel tipi, temel derinliği ve yapı yükleri taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametleri irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

3.4. Mevcut Arazi Kullanımı

Sosyal konut üretilecek saha üzerinde genel olarak yapılaşma bulunmadığı görülmekte olup alanın doğu ucunda hafriyat dökümlerinin yapılmış olduğu, kuzey-orta bölümde ise tek katlı yığma bir yapı ve müştemilatının bulunduğu görülmektedir. Bununla birlikte kurum görüşleri kapsamında, söz konusu yapının DSİ tarafından belirlenen sulama sahasından kaldığı anlaşılmaktadır. Bununla birlikte İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafında tarımsal arazi vasfının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tanımlandığı görülmektedir.

Harita 17: Uydu Görüntüsü

Fotoğraf 1: Güney Tarafından Planlama Sahasına Bakış

Fotoğraf 2: Kuzey Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış

Fotoğraf 3: Doğu Tarafından Planlama Alanına ve Kente Bakış

Fotoğraf 4: Batı Tarafından Planlama Alanına Bakış

Fotoğraf 5: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-1

Fotoğraf 6: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-2

Fotoğraf 7: Kuzeydoğu Yönünden Alana Bakış-3

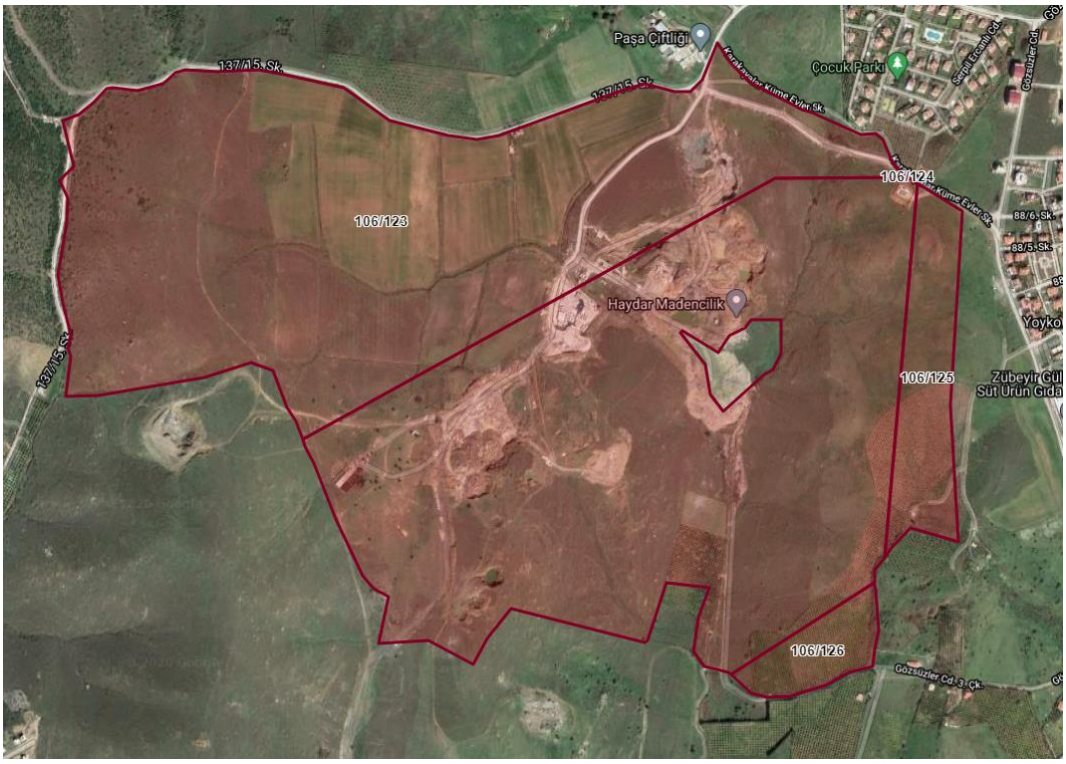
Fotoğraf 8: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-1

Fotoğraf 9: Kuzeybatı Yönünden Alana Bakış-2

Fotoğraf 10: Güneybatı Yönünden Alana Bakış

3.5. Mülkiyet Özellikleri

Planlama çalışmasına konu edilen taşınmazın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı üzerine kayıtlı olduğu görülmektedir. Söz konusu 106 ada 123 parsel sayılı taşınmazın büyüklüğü 621.359,14 m² ve tarla niteliğinde olup söz konusu taşınmaz İzmir, Seferihisar, Camikebir Mahallesi dahilinde kalmaktadır. Söz konusu 123 parsel, eski 106 ada 120 parsel sayılı taşınmazın ifraz işlemi sonrası oluşan yeni parsellerden olup diğer parseller sırasıyla 124, 125 ve 126 sayısını almıştır.



Harita 18: Parsellerin Konumları

4. MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI

4.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre düzeni planı, alt ölçekli planları yönlendirmek adına genel arazi kullanım kararlarının belirlendiği ve sahip olduğu ölçek nezdinde gösterimlere yer verilen bir plan türüdür. Mevzuat kapsamında uygulamalara ilişkin olarak ölçü alınamamakta olup detay değerlendirmelerde bulunulamamaktadır.

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 16.11.2015 tarihinde onaylanmış bulunan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük ölçüde "Turizm Alanları-Golf" alanında ve kısmen "Çayır-Mera" ile kısmen de "Orman Alanı", "Doğal Sit Alanı" ve "Sulama Alanı" gösterimleri dahilinde kalmaktadır.

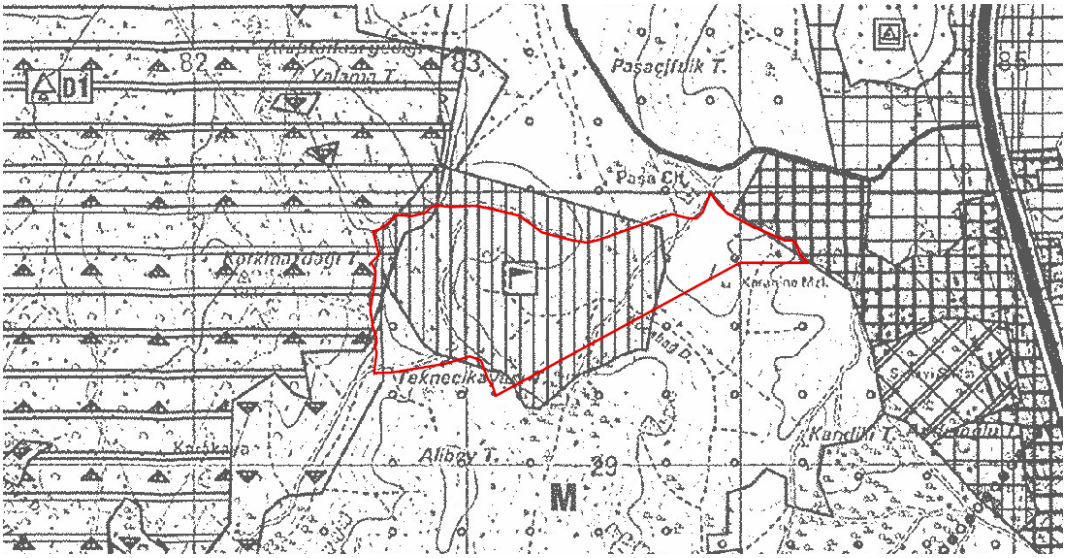
Planlama alanı, Seferihisar meskun ve gelişme sahası komşuluğunda kalmakta olup ana ulaşım bağlantılarının da saha içerisine girdiği görülmektedir.

Harita 19: 16.11.2015 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

1/100.000 ölçekli plana nazaran 1/25.000 ölçekli planlarda uzmanlık alanlarına ilişkin arazi kullanım türleri açısından daha detay kullanımlara yer verilmesi beklenmektedir.

1/100.000 ölçekli ÇDP öncesinde onaylanmış bulunan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında yer verilen kullanımların üst ölçek plan kararlarının bir kısmını barındırmadığı görülmektedir.



Harita 20: 12.09.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

- Milli Savunma Bakanlığı (İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı)
- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
- Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü (İnşaat Ve Emlak Dairesi Başkanlığı)
- TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (Emlak Servis Müdürlüğü)
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (Arazi İnşaat Ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı)
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (2. Bölge Müdürlüğü)
- İzmir Orman Bölge Müdürlüğü
- İzmir Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü
- İzmir İl Sağlık Müdürlüğü
- İzmir İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü
- İzmir Gençlik Hizmetleri Ve Spor İl Müdürlüğü
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü
- İzmir İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü
- TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
- Seferihisar Belediye Başkanlığı
- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- İzmir İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü
- İzmir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
- GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.
- İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.

Cevap Tarihi	Sayı	Kurum	özet
10.10.2018	3532	TC MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI (İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı)	planlama sahasında Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgelerinin (Jand. Gen. Kom. ve Sahil Güven. Kom.) bulunmadığı bildirilmiştir.
10.09.2018	E.16144	SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	imar planı yapılacak alanın bölgedeki sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.
19.09.2018	E.96282	DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (İnşaat Ve Emlak Dairesi Başkanlığı)	* Hava seyrüsefer usulleri açısından, İzmir Adnan Menderes Havalimanının yaklaşık 16.5 NM batısında bulunduğu tespit edilmiş olup, Ülkemiz AIP'sinde ilan edilmiş mevcut usuller açısından olumsuz bir etkisinin olmadığı değerlendirilmiştir. * Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan Elektronik Sistemlerin sinyal performansı açısından sakınca oluşturmayacağı belirlenmiştir. * İşletme kriterleri açısından, işletme envanterimizde bulunan havalimanları mania planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir. * yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelge, ICAO Annex-I4 Cilt I ve SH T-HES kriterlerinin ihlal edilmemesi gerekmektedir.
13.09.2018	E.340057	TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (Emlak Servis Müdürlüğü)	Söz konusu alanla etkileşim içinde olan herhangi bir projemiz bulunmamaktadır
bila tarihli	E.1940704	BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	söz konusu parsellerde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.
25.10.2018	733512	DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (2. Bölge Müdürlüğü)	*106 ada 123 parsel bir kısmı ve 106 ada 126 parselin büyük bir kısmı Küçük Menderes Havzası Seferihisar Barajı Sulama Sahası içerisinde kalmakta .....Söz konusu sulama sahası içerisinde kalan alanların imar çalışmalarından çıkarılması ..... *alanın bazı kısımları 05.05.2018 tarih ve 30142 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeraltısuyu Tahsisine kapatılan Tahtalı-Seferihisar Alt Havzası Tahsise Kapalı İşletme Sahası içinde kalmaktadır. Söz konusu kısımlarda yeraltısuyu tahsisi yapılmamaktadır. Proje alanında yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. *Kocabağdere için 15,00 metre, Karaninedere için 11,00 metre, dere yatağı ve servis yolu toplamından oluşan şeritvari genişlik dere olarak ayrılmalı, bu şeritvari alanlar imar planında "DERE" olarak işlenmelidir. imar planlarında dere yatakları için ayrılan alan sınırından itibaren derelerinin her iki sahilinde 5,00'er metre genişliğinde şeritvari alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. *Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. *Derelerin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan içerisinden geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır. Bu konunun plan notu olarak kayıt altına alınması ve dere ıslahı yapılıncaya kadar dere vasfındaki mevcut doğal yatak güzergahında yapılaşmaya izin verilmemelidir. *Topoğrafik yapıya bağlı olarak yamaç yüzey sularının drenajı sağlanmalı ve erozyonu önleyici tedbirler alınmalıdır. *Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.
11.10.2018	E.2144506	İZMİR ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	106 ada 123,125 ve 126 numaralı parsellerin orman kadastrosuna göre kesinleşmiş orman sınırlarının dışında kaldığı tespit edilmiş olup, söz konusu parseller için yapılacak olan imar planının Kurumumuzca herhangi bir sakıncanın bulunmadığı kanaatine varılmıştır.
bila tarihli	E.42295	İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	*106 ada 123 parsel sınırlarının kısmen, İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.01.2018 tarih ve 334 sayılı kararı ile uygun bulunarak, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin Madde 13/A-(2) fıkrasına göre 27.04.2018 tarih ve76074 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan koruma kategorileri paftasına göre "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. *Yapılacak olan planlama çalışmasına "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içerisinde kalan bölgenin dahil edilmesi durumunda, hazırlanacak plan teklifinin; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile 03.01.2017 tarih ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulması gerekmekte olup, bahsi geçen alanın plan onama sınırı dışında bırakılması durumunda söz konusu planlama çalışmasının yapılmasında sakınca görülmemektedir.
2.08.2019	E.73124	İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	*17. Grup (Doğanbey Mevkii) 1, 2. ve 3. Derece Doğal Sit Alanlarının koruma statülerinin "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesinin uygun olduğuna ilişkin İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 07.11.2018 tarih ve 557 sayılı kararının 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre 26.06.2019 tarihli ve 148729 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylandığı belirtilmektedir. *Ayrıca; sit statüsü değişen alanlarda "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"in 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca işlem yapılması, bu hüküm dışında kalan alanlarda ise her ölçekteki plan uygulaması durdurulacağından, koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının TVK Bölge Komisyonunca belirlenmesi istenmektedir. *Kurumunuza gönderilen sit sınırlarının dikkate alınması, sit sınırları içerisinde kalan alanlarda verilecek her tür izin/görüş ile yapılacak yatırım/proje öncesinde 2863 sayılı Yasa ve ilgili mevzuat ile İlke Kararları doğrultusunda Valiliğimizin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) görüşünün alınması...
3.10.2018	E.18258961	İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	*bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği F.k-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parsele yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere manız kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması" niteliklerine sahip olması gerekmektedir. *eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazînesi mülkiyelinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hâzinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerekmektedir.
20.09.2018	E.1270	İl Sağlık Müdürlüğü	Seferihisarda turizm yönünden yazın nüfus yoğunluğu oluşmakta olup 100 yataklı hastane yapımı için kamuya ait parsel alanına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle bu bölgede Mekansal Planlar Yönetmeliği (Ek 2 tablo)da "Sağlık Tesis (Hastane) Alanları" göz önüne alınarak ..... kamu adına Hastane alanının (yaklaşık; 20.000m2) ayrılması koşulu ile plan yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.
bila tarihli	E.731699	İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırımlar Şube Müdürlüğü	Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi kapsamında kalmamakta olup, 5226-3386 Sayılı Yasalarla değişik 2863 Sayılı Yasa kapsamında ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden de görüş alınması kaydıyla yürürlükteki mevzuat çerçevesinde iş ve işlemlerin yürütülmesinde Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.
bila tarihli	E.568366	Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü	Söz konusu alanda Genel Müdürlüğümüze ait taşınmaz bulunmadığından olusturulacak spor alanlarının Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarda bırakılması Genel Müdürlüğümüz yatırımları açısından önemli olup söz konusu alanda imar planı yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Tablo 1: Kurum Görüşleri Özet Tablosu- 1

17.09.2018	E.331249	KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	Söz konusu parsellerin sorumluluk ağımız içerisindeki otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmamakta olup İmar Planı yapılmasında İdaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
bila tarihli	E.4016256	İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	*Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi, 106 ada 123 ve 106 ada 125 nolu parsellere kayıtlı toplam 68,7313 hektar "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" (KTA) nin, sosyal donatı alanlarının oluşturulması ve konut üretimi gerçekleştirilmesi amacıyla tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür. *Seferihisar İlçesi Camikebir Mahallesi 106 ada 126 parsel nolu 2,9630 hektar "Narenciye Dikili Tarım Arazisi" (NDT) nin sosyal donatı alanlarının oluşturulması ve konut üretimi gerçekleştirilmesi amacıyla tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmemiştir.
18.09.2018	E.377710	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (İZMİR) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü	*söz konusu parseller üzerine Teşekkülümüze ait herhangi bir Eneiji İletim Tesisinin isabet etmediği görülmüştür. *henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh yer seçimi işleri tamamlandığında ilgi yazı konusu planlama sahalan içine isabet edecek şekilde tesislerimiz gündeme geldiği takdirde, buna yönelik plan, imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır.
2.08.2018	E.200522	İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	*106 ada 120 parsele ilişkin yapılan ifraz işlemi sonrasında parselin 106 ada 123, 124, 125 ve 126 parseller olarak 4 (dört) parçaya bölündüğü anlaşılmıştır. *Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 644 sayılı KHK'nın 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamınca **16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında**; -106 ada 123 parsel "Turizm Alanları-Golf ve Çayır-Mera" plan kararında, kısmen de "Orman Alanı, Doğal Sit Alanı ve Sulama Alanı" plan kararlarında, ... kalmaktadır. *İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca **08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında**; -106 ada 123 parsel "Golf Tesisi Alanları ve Mera Alanları" plan kararında, kısmen de "Orman Alanları, 1. Derece Doğal Sit Alanları" plan kararlarında, ... kalmaktadır. *Bahse konu parsellerin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ya da İmar Planlarına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna ilişkin İdaremiz arşivinde herhangi bir bilgi ve belge bulunmamaktadır. *Seferihisar İlçesinin gelecekteki nüfusu karşılaması için yeni kentsel gelişme alanlarına ihtiyacı yoktur. *Yine, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planının 6.26 maddesinde, "Kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; *Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ)* tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yürütülen projelere ilişkin başvurular ilgili *kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etütler bu planın genel ilke ve hükümleri doğrultusunda değerlendirilecek, talebin uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılacaktır.* " hükmü bulunmaktadır. Ancak, bahse konu alanda konut alanı üretilmesi bu planın genel ilke ve hükümlerine aykırıdır.
3.10.2018	E.250419	İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
31.10.2018	E.11770	SEFERİHİSAR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	Belediyemiz, ilçemiz Camikebir. Çolakibrahim ve Tura biye Mahallelerinde belirlenen imar adalarının bulunduğu alanı. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan ederek söz konusu alanda Kentsel Dönüşüm çalışması yapmak istemekte ve bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile görüşmeleri devam etmektedir. Kentsel Dönüşüm Uygulaması başladığı takdirde bahse konu 106 ada 123. 125 ve 126 parsellerin, Kentsel Dönüşüm uygulamasına yönelik "Kentsel Rezerv Alan" olarak ayrılması düşünülmektedir.
bila tarihli	E.795061	Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Camikebir Mahallesi, 106 ada 123, 125 ve 126 parseller üzerinde bu aşamada 2863 Sayılı Yasa kapsamında değerlendirilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamış olup uygulama aşamasında kültür varlığına rastlanılması halinde 2863 Sayılı Yasanın 4. Maddesi uyarınca uygulamanın derhal durdurularak mahallin en büyük mülki amirine veya en yakın müze müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği....
bila tarihli	E.150579	İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	106 ada, 123, 125 ve 126 numaralı parselleri kapsayan alanlar ve ilgi yazı eki uydu görüntüsünde sınırları belirtilen alanla ilgili olarak; arşivimizde yapılan incelemede "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanmamıştır.
12.11.2018	86216	İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü	Dereler ve dere ıslahları açısından konuya ilişkin ....yapılan incelemede; 106 ada, 123 parselin batı sınırından Kantarcı Deresi ile içerisinden Kocabağ Deresi ve yan kollarının geçtiği; 106 ada 125 parselin içerisinde Kocabağ Deresi yan kolunun memba kesiminin başladığı ve 106 ada 126 parselin ise güneydoğu sınırından yine Kocabağ Deresi yan kolunun görülmüş olup, bu kapsamda; *Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması, *Dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak belirlenmesi ve dere şev üst çizgisinden itibaren her iki tarafında ve derenin temizlik, bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının planda ayrılması, *Yerleşim alanı dışında bulunan söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda atıksuların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdarcmizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakta olup, ilgi yazıda konut sayısı, sosyal tesis, nüfus ve buna bağlı olarak oluşacak atıksu miktarı hakkında bir bilgi verilmemiş olduğundan detaylı bir değerlendirme yapılamamaktadır. *Mevcut Seferihisar Atıksu Arıtma Tesisinin kapasitesinin yetersiz olması nedeniyle şu aşamada bağlantı yapılması uygun görülmemektedir. Bu sebeple planlama alanında oluşacak evsel nitelikli atıksuların toplanıp arıtılması ile ilgili ihtiyaç duyulacak teknik altyapı tesislerinin TOKİ tarafından kendi bünyesinde çözümlenmesi ve bu hususun imar planı notlarına plan hükmü olarak ilave edilmesi, *Yazımız ekinde gönderilen mevcut tüm altyapı batlarımızın imar planında yolda bırakılacak şekilde planlama çalışmalarının yürütülmesi, *Seferihisar Merkez İlçesi'nin İçmesuyu Şebeke ve İletim Hattı Uygulama Projesi alanı dışında yer almaktadır. *halihazırda kullanılan kuyuların verimlerinin yürürlükteki imar planı nüfusunun 2050 yılı ihtiyacını karşılamada yetersiz olduğu görülmüştür. *1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; Golf Alanı, Tarım Alanı ve Orman Alanı kararı olan 106 ada 123 parsel alanı; Mera Alanı ve Tarım Alanı, ... İdaremizce yürütülen İzmir İçmesuyu Projesi Master Plan Raporu çalışmalarına göre ilgi yazıya esas öngörülen planlama alanına ilişkin içmesuyu ihtiyaçlarının karşılayacak düzeyde kaynak tahsisi planlaması bulunmamaktadır. *alanda, içme suyu temininin TOKİ tarafından kendi bünyesinde çözümlenmesi ve bu hususun hazırlanacak imar planına plan notu olarak eklenmesi gerekmektedir.
bila tarihli	GM-YPPM	GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	*106 ada, 123 ve 126 parselleri etkileyen Şirketimize ait Enerji Nakil Hattı ve Alçak Gerilim Şebekesi bulunmamakta olup 125 parsel üzerinden 15,8 kV 3AWG iletkenli iki adet özel trafoyu besleyen Enerji Nakil Hattı geçmektedir. *Sosyal donatı ve konut üretiminden kaynaklı ileride doğacak enerji ihtiyacının giderilmesi amacı ile 300 metre ara ile oluşturulacak yeşil alanlar içerisine ve yola cepheli 8.00 m x 5.00 m ebatlarında 40 m²'lik trafo yerlerinin ayrılması gerekmektedir.
20.09.2018	İZM12/DY	İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.	Yazınızda belirtilen alan içerisinde şirketimize ait altyapı tesisi ve tasarım projesi Ek'te yer almaktadır. Belirtilen alan içerisinde yapılacak imar planı değişikliklerinin tarafımıza bildirilmesi ....

Tablo 2: Kurum Görüşleri Özet Tablosu- 2

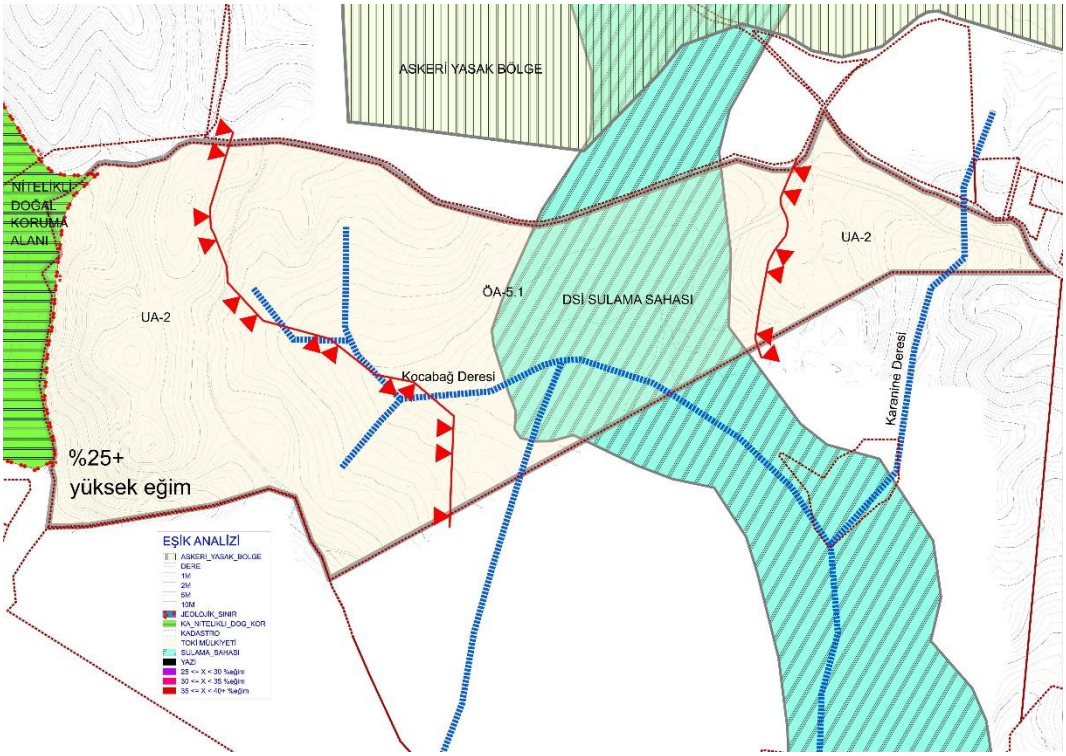
Yukarıda yer verilen kurumlar ve bu kurumların yönlendirdiği müdürlüklerden gelen cevaplar, plan kararlarının oluşturulmasında dikkate alınması gereken hususları ihtiva etmektedir.

6. EŞİK ANALİZİ

Proje alanına ilişkin olarak doğal ve yapay eşikler incelendiğinde, alanın doğu orta bölümünde kuzey-güney istikametinde uzanan sulama sahasının varlığı ve alanın iç kesimlerine kadar giren Kocabağ Deresiyle Karanine Deresinin varlığıyla alanın batı sınırında yer alan Nitelikli Doğal Koruma Alanı ile Orman Alanının bulunduğu görülmektedir. Kurum görüşleri doğrultusunda üst ölçekli planlarda çayır-mera olarak tanımlanan alanın ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tanımlandığı görülmektedir. Alanın doğu cephesinin planlı yerleşim sahasına komşu bulunduğu ve entegre olabilecek nitelikte yol akslarıyla çevrili olduğu değerlendirilmektedir.

Mülkiyet sınırının batı, kuzey ve doğu cephesinin kadastral yol üzerinde olduğu, güney cephesinin ise farklı parsellere komşu olduğu görülmektedir. Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak belirlenen sahanın kısmen parsel sınırına girdiği ancak mevcutta bulunan yol hattında sonlandığı görülmektedir.

Öne çıkan diğer bir unsur olarak da alanın kuzeyinde Askeri Güvenlik Bölgesinin yer aldığı görülmekte olup planlama sahasına komşuluğu bulunmamaktadır.



Harita 21: Eşik Analizi

7. GZFT ANALİZİ

Proje alanının sahip olduğu güçlü ve zayıf yönlerle birlikte barındırdığı fırsatlar ve tehditlere yönelik tespitler hazırlanmış olup sonuçlar tablo ortamına aktarılmıştır.

Güçlü Yönler:

1- Devlet Politikası: Ülke genelinde alt ve dar gelir grubuna yönelik sosyal konut politikası bağlamında proje geliştirilecek olması.
2- Konum ve Ulaşım Bağlantıları: Planlama sahasının bölgesel taşıt yollarına olan yakınlığı ve deniz kıyısına erişim imkanı sunabilecek olması
3- Planlı Bölgeler: Planlama alanının komşuluğunda kalan alanların çok büyük kısmının planlı saha olduğu ve ulaşım sistemi, sosyal donatıların yer seçimi, ticari merkezin yayılımı gibi konularda referans alınabilir olması,
4- Topografik Özellikler: Alanın büyük bölümünde arazi yapısının yerleşim açısından uygun değerlere sahip olması.

Zayıf Yönler:

1- Sulama Alanı: Sulama alanının planlama sahasının ortasından geçmesi büyük ölçüde birbirinden bağımsız iki ayrı alt bölgenin oluşmasına neden olması,
2- Askeri Alanlara Yakınlık: Planlama Alanının kuzey tarafında Askeri Yasak Bölgenin bulunacak olması ilerleyen süre zarfında fiziki bir eşik oluşturması,
3- Orman ve Sit Alanı Komşuluğunda Kalması: Planlama Alanının batısında üst ölçekli plan kararlarından Orman Alanı varlığının bulunduğu değerlendirilmekte olup plana konu mülkiyet dahilinde ise söz konusu orman özelliği bulunmaması,
4- Orman alanının bir kısmının ise Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak belirlendiği görülmektedir. Parsel bünyesinde kalan kısımda alınacak kararlarda bu doğrultuda hassasiyet gösterilmesinin beklendiği,

Fırsatlar:

1- Mülkiyet Yapısı: Mülkiyeti Toplu Konut İdaresine ait olan taşınmaz üzerinde plan kararlarının üretilmesi, çeşitli mülkiyet sorunlarının oluşmamasına etki etmekte ve uygulamada kolaylık sağlayacak bir imkan oluşturması,
2- Orman Varlığının Bulunmaması: Orman olarak kabul edilen bir ağaç varlığının sahada bulunmaması ve orman parselinin yer almaması,
3- Arazi kullanım kabiliyeti açısından Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tanımlanmasından dolayı nitelikli tarım arazilerinden olmadığı,
4- Ortaya çıkabilecek alt bölgelerin kendi içerisinde yeterliliğinin sağlanabilecek geometrik yapının bulunduğu ve bu durumun erişilebilirliğe olumlu katkı sunması,
5- Sosyal Adaletin Sağlanması: Alt ve dar gelir grubuna yönelik konut edindirme için geliştirilen bir proje olduğundan toplum içerisinde birikebilecek gerilimin azaltılmasına katkı sunacağı görülmektedir.

Tehditler:

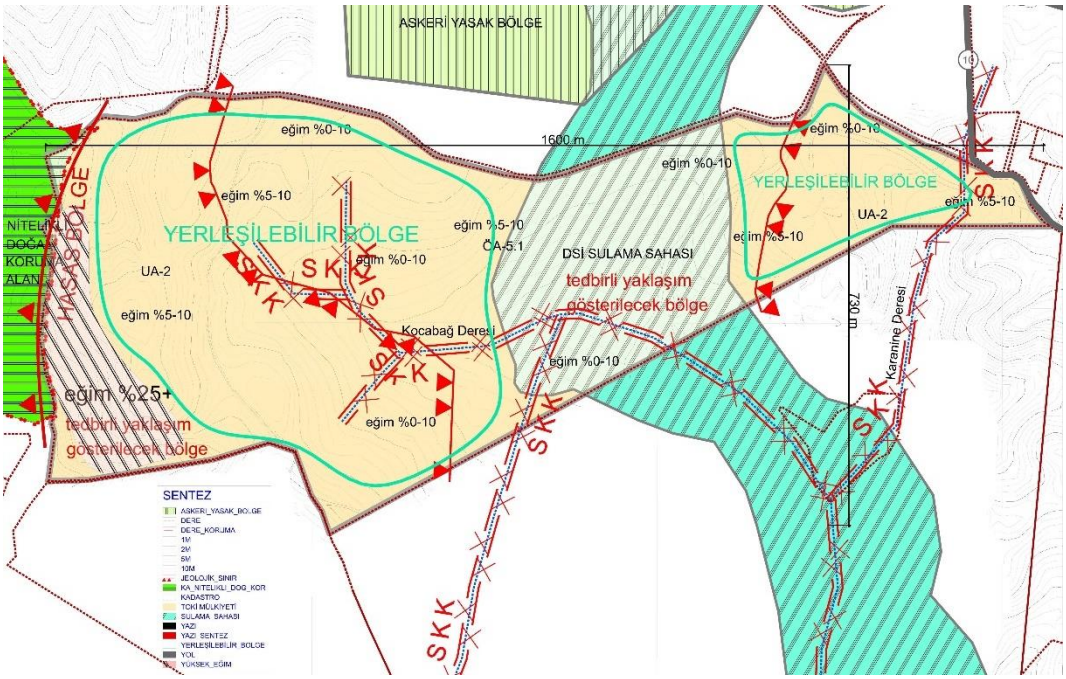
1- Rüzgar Enerji Santrali: Orman alanı içerisinde rüzgar türbinlerinin aktif çalıştığı dönemlerde gürültü oluşumuna etki edebilecek olması,

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER	FIRSATLAR	TEHDİTLER
DEVLET POLİTİKASI KAPSAMINDA ELE ALINMASI	SULAMA ALANININ VARLIĞI	MÜLKİYET YAPISI	RÜZGAR ENERJİ SANTRALİNE YAKINLIK
KONUM VE ULAŞIM BAĞLANTILARI	ASKERİ ALANLARA YAKINLIK	ORMAN VARLIĞININ OLMAMASI	
PLANLI KOMŞU BÖLGELERİN BULUNMASI	ORMAN VE SİT ALANI KOMŞULUĞUNDA KALMASI	KURU MARJİNAL TARIM ARAZİSİNDE KALMASI	
TOPOGRAFİK ÖZELLİKLER		ERİŞİLEBİLİR ALT BÖLGELERİN OLUŞTURULABİLİR OLMASI	
		SOSYAL ADALETİN TESİSİNE DESTEK OLMASI	

Tablo 3: GZFT Analiz Tablosu

Ayrıca, Çevre Düzeni Planında öngörülen nüfus değerlerinde bir değişikliğe gidilmeyeceğinden altyapısal ihtiyaçlarda da bir değişiklik söz konusu olmayacağı ve planlı gelişen kent merkezine yakınlık dikkate alındığında şebekeye erişimin güç olmayacağı değerlendirilmektedir.

8. SENTEZ



Harita 22: Sentez Paftası

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

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

9. PLANLAMA YAKLAŞIMI

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında benimsenen Genel Planlama Yaklaşımını aşağıdaki gibi özetlenebilir;

- Yasal, yapay ve doğal eşikler açısından mekânsal ve stratejik yaklaşımlara uygun olan alan planlama bölgesi olarak belirlenmiştir.
- Ana planda belirlenen nüfus değerlerine dikkat edilerek ve alt ve düşük gelir düzeyindeki nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi adına konut ve altyapı üretim maliyetlerini de minimize edecek şekilde mekansal alan gereksinimine yönelik yeni gelişme sahası belirlenmiştir.
- Doğal Çevreye yönelik Planlama yaklaşımı içerisinde çevresel sürdürülebilirlik esas alınarak; Nitelikli Doğal Koruma Alanına yönelik olarak ana planın belirlediği kararlar muhafaza edilmiştir.
- Mevcut onaylı 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile entegre olacak şekilde kentsel gelişme sahasının oluşturulması hedeflenmiştir.
- Yer seçim kararı, Tarımsal faaliyetlerin ve üretim biçimlerine olumsuz etkisinin olmayacağı bir konumda belirlenmiştir.
- Alt kademede yapılması gereken imar planlarını yönlendirici olması, belirlenecek hedeflerin ve ilkelerin mekansal karşılığını bulabilmesi adına yol göstermesi hedeflenmiştir.

9.1. Planlama Yöntemi

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

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

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

9.2. Plan Değişikliğinin Kentsel Ve Sosyal Altyapıya Etkisi

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

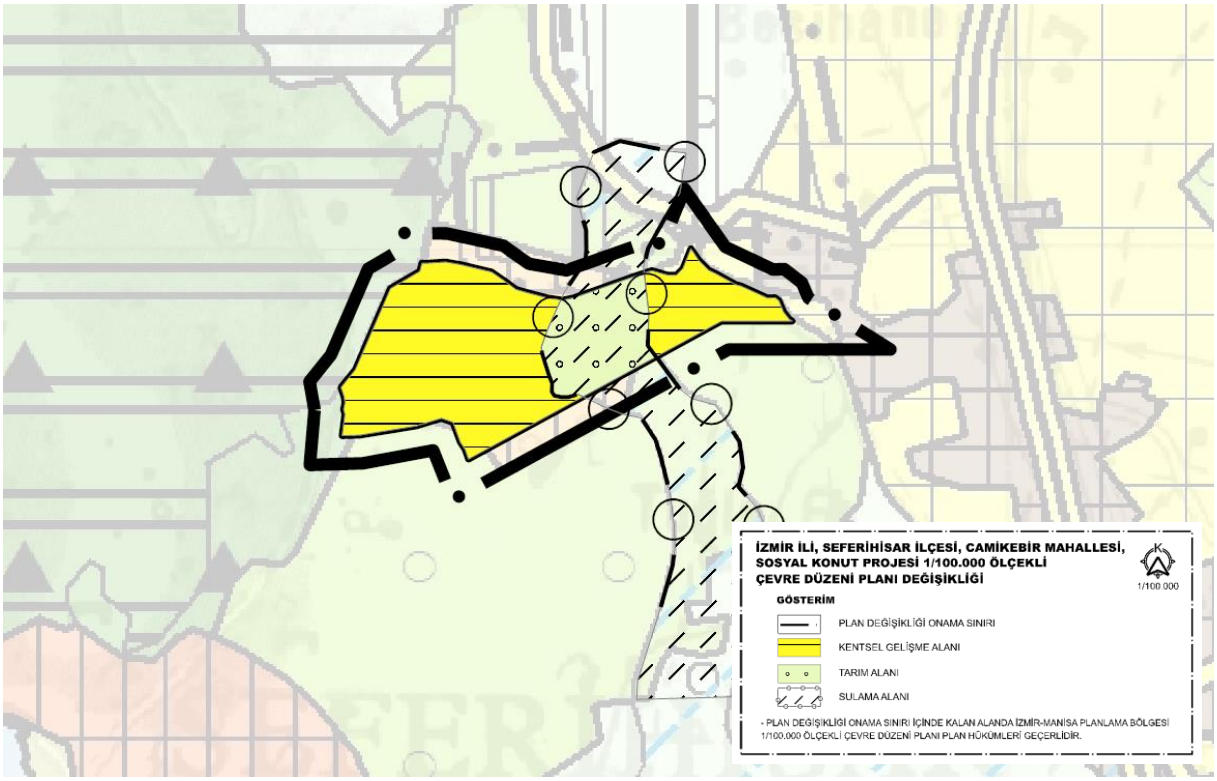
- Kentsel altyapının taşıma kapasitesinin kurum görüşleri kapsamında sağlıklı olarak kurgulanabilecek lokasyonun belirlenmesine özen gösterilmiştir,
- Çevre düzeni planın ana kararlarında yer verilen ilçeye yönelik gelecekte yaşayacak nüfus değerinin arttırılmayacağı ve söz konusu değerin daha geniş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

10. PLAN KARARLARI

Ülkesel boyutta geliştirilen alt ve dar gelirli kesime yönelik olarak konut edindirme politikası kapsamında Çevre Düzeni Planının değerlendirilmesi sonrasında, ortaya konulan ve mevzuat kapsamında da yer aldığı şekilde, alt kademedeki planları yönlendirici ve komşu planlarla uyumlu olarak kamusal yarar oluşturacak şekilde mekansal kararlar üretilmesine imkan sunmak amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği", "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nın amaç, ilke ve stratejileri ile ilgili kurum görüşleri çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda alt ölçekli planlarda konut alanları ile sosyal ve kültürel tesislerinde yer almasına imkan tanıyacak şekilde I-17 nolu plan paftasında plan değişikliği onama sınırı içerisindeki yaklaşık 57 hektarlık saha kurum görüşleri doğrultusunda "Kentsel Gelişme Alanı", "Tarım Alanı" ve "Sulama Alanı" olarak düzenlenmiş olup sit sınırı (Nitelikli Doğal Koruma Alanı) plan ölçeği

gereği meri plandaki şekliyle korunmuş ve meri plan şartlarına uyulacağı yönünde plan hükümleri tanımlanmıştır.



Harita 23: Çevre Düzeni Planı Değişikliği