

**İZMİR İLİ**  
**ÇEŞME İLÇESİ**  
**ALAÇATI MAHALLESİ**  
**356 ADA 24 NO.LU PARSEL**



**1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ve**  
**1/5.000 - 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI**  
**PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

**2024**

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	4
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ .....	4
1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	7
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....	11
2.1. HUKUKİ DURUM VE MAHKEME KARARLARI.....	11
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	11
2.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
2.2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
2.2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
2.2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	12
3. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI.....	13
3.1. FİZİKSEL YAPI.....	13
3.1.1. Topografya ve Eğim Durumu .....	13
3.1.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	14
3.1.3. Jeoloji ve Hidroloji.....	14
3.1.4. Biyoçeşitlilik Yönünden Değerlendirme .....	15
3.2. DEMOGRAFİK YAPI.....	16
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	16
3.4. TEKNİK ALTYAPI.....	17
3.5. ARAZİ KULLANIMI.....	17
3.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ / KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	19
3.7. MÜLKİYET DURUMU .....	21
3.8. YERLEŞME / YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER.....	22
3.9. FOTOĞRAFLAR.....	23

4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	27
5. SENTEZ.....	30
6. İMAR PLANININ AMACI VE YASAL DAYANAĞI.....	31
7. PLAN KARARLARI.....	32
8. SONUÇ.....	41
9. EKLER.....	41

### **ŞEKİL LİSTESİ**

ŞEKİL 1: İZMİR İLİNİN ÜLKEDEKİ YERİ .....	4
ŞEKİL 2: İZMİR İLİNİN EGE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....	4
ŞEKİL 3: İZMİR KARAYOLLARI HARİTASI.....	5
ŞEKİL 4: PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	6
ŞEKİL 5: İZMİR İLİ İLÇELERİ .....	7
ŞEKİL 6: PLANLAMA ALANININ 1/25.000 HALİHAZIR HARİTA ÜZERİNDEKİ KONUMU .....	8
ŞEKİL 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	9
ŞEKİL 8: PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ.....	10
ŞEKİL 9: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	12
ŞEKİL 10: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA .....	13
ŞEKİL 11: ARAZİ KULLANIMI.....	18
ŞEKİL 12: PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL SİT ALANLARI (İZMİR II NUMARALI T.V.K.B.K.).....	19
ŞEKİL 13: İZMİR ÇEŞME KTKGB SINIRLARI ( <i>Kaynak: Resmî Gazete Tarih 11.02.2020 No. 31037</i> ).....	20
ŞEKİL 14: MÜLKİYET DURUMU .....	21
ŞEKİL 15: PLANLAMA ALANI YAPILAŞMA DURUMU.....	22
ŞEKİL 16: FOTOĞRAF YÖNLERİ.....	23
ŞEKİL 17: 356 ADA 24 PARSEL VE ÇEVRESİ ELEKTRİK ALTYAPISI.....	27
ŞEKİL 18: 356 ADA 24 PARSEL VE ÇEVRESİ TELEKOM ŞEBEKESİ .....	28
ŞEKİL 19: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	38
ŞEKİL 20: 1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI .....	39
ŞEKİL 21: 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI .....	40

### **TABLO LİSTESİ**

Tablo 1: Arazi Kullanımı Alan Dağılımı .....	17
--	----

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

İzmir; kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir.



ŞEKİL 1: İZMİR İLİNİN ÜLKEDEKİ YERİ



ŞEKİL 2: İZMİR İLİNİN EGE BÖLGESİNDEKİ YERİ



## 1.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

İzmir Türkiye'nin üçüncü, Ege Bölgesi'nin de en büyük ili olarak yoğun bir yolcu ve yük trafiğine sahiptir. Bu nedenle, ulaşım çeşitliliği ve ulaşım türlerinin birbirine bağlantısı yönünden ülke ölçeğindeki önemli merkezlerden biridir ve farklı ulaşım türlerinin değişim noktası durumundadır. Güçlü karayolu denizyolu-demiryolu- havayolu ilişkileri vardır.



ŞEKİL 3: İZMİR KARAYOLLARI HARİTASI

Çevresindeki tüm illere doğrudan karayolu ile bağlanma olanağına sahip olan İzmir'de, İzmir Çevre Otoyolu, İzmir-Çeşme ve İzmir-Aydın otoyolları bulunmaktadır. İlin doğusundaki Manisa iline D-250, Uşak iline D-300; kuzeyindeki Balıkesir iline D-565; güneyindeki Aydın iline E-87 karayolu ile ulaşılmaktadır.

İzmir sahip olduğu kıyı şeridi ile ulusal ve uluslararası deniz ulaşımı açısından da oldukça büyük bir potansiyele sahiptir. Denizyolu ile yurtdışındaki farklı hedeflere yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Bu anlamda; ihracat ağırlıklı olması nedeni ile yük taşımacılığı öne çıkmaktadır. Havayolu ulaşımı yönünden de önemli bir noktada olan İzmir'de ülkenin önemli havaalanlarından olan Adnan Menderes Havalimanı yer almaktadır.

Çeşme ilçe sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, ilçe merkezinden yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Alaçatı mahalle merkezinden ise 2 km uzaklıkta olan söz konusu alan, D-300 İzmir-Çeşme Karayolu'na yakın konumdadır. Ayrıca belirtilen karayolundan ayrılan sokak bağlantıları ile alana erişim sağlanabilmektedir.



ŞEKİL 4: PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

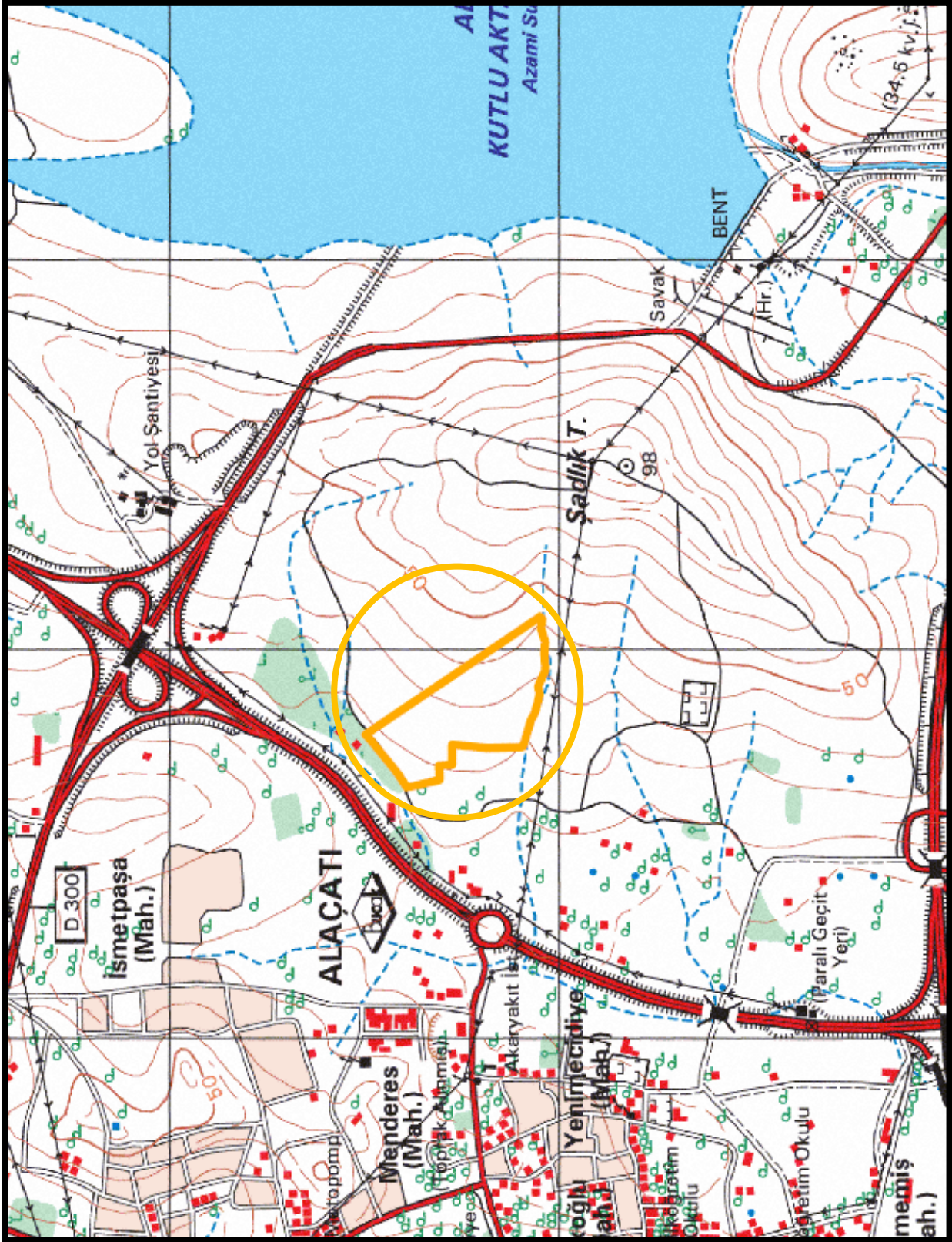


### 1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı Çeşme Belediyesi yetki ve sorumluluğundadır. Büyükşehir statüsündeki İzmir’de büyükşehir sınırları, il sınırları haline gelmiş ve önceleri belediye statüsünde olan Alaçatı yerleşimi de mahalle olmuştur.

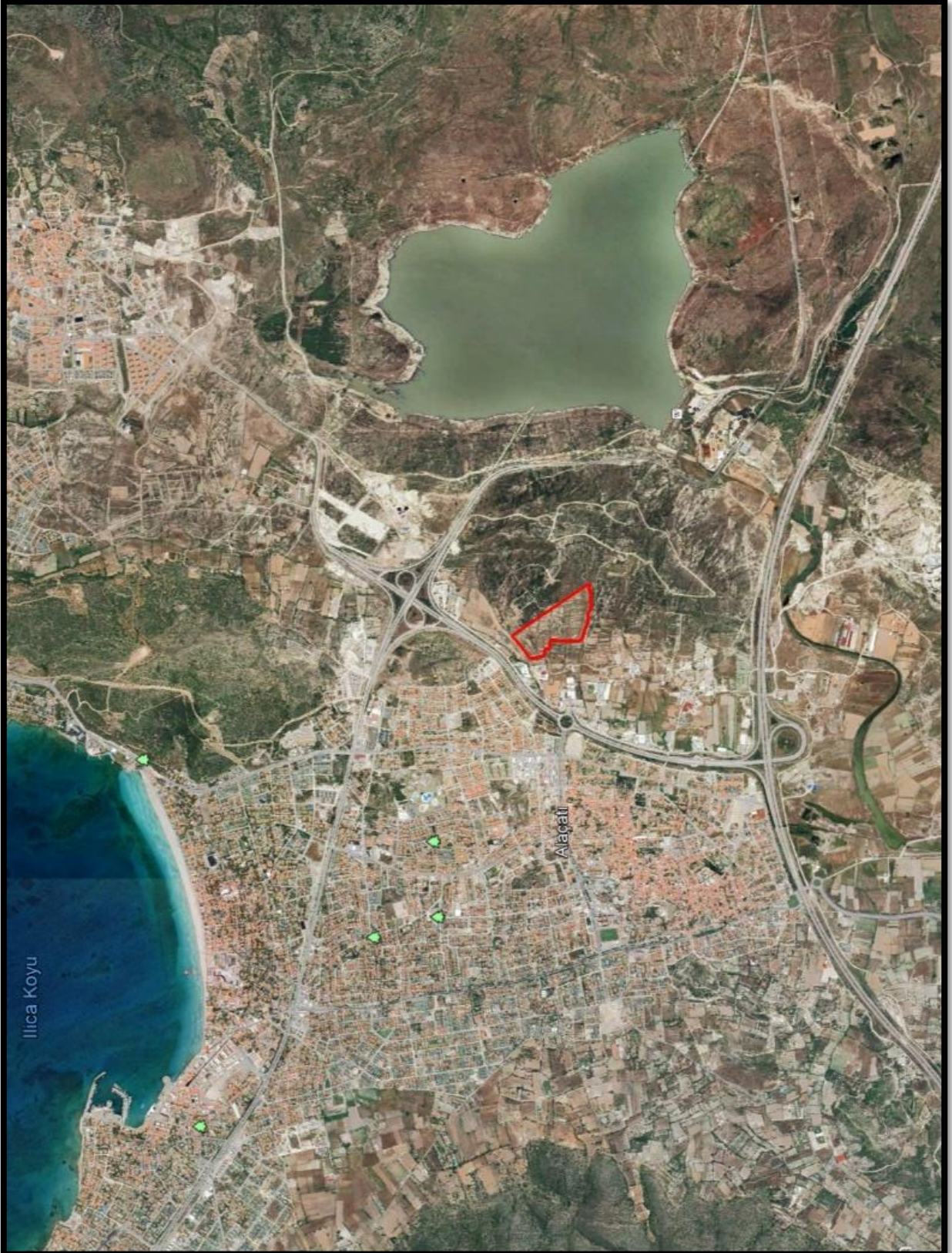


ŞEKİL 5: İZMİR İLİ İLÇELERİ



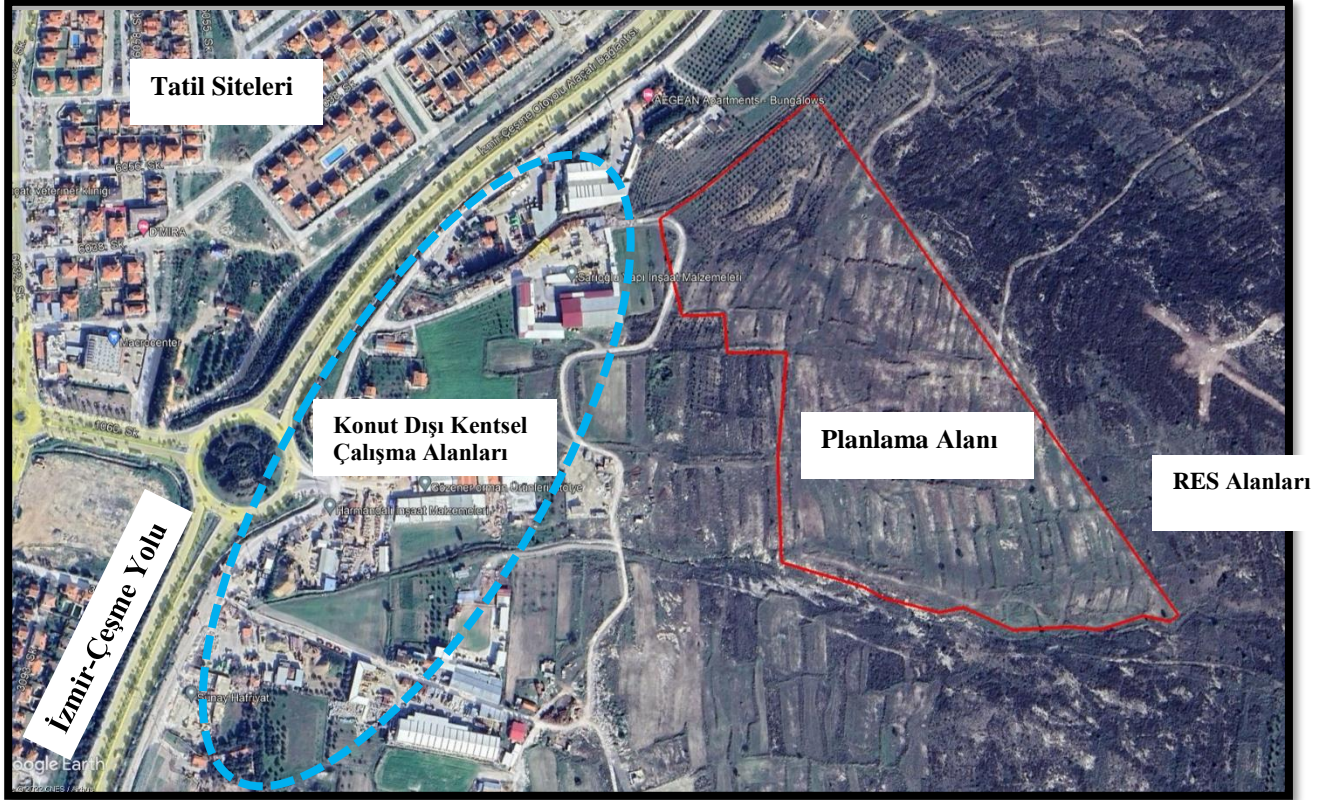
ŞEKİL 6: PLANLAMA ALANININ 1/25.000 HALİHAZIR HARİTA ÜZERİNDEKİ KONUMU





ŞEKİL 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ





ŞEKİL 8: PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ

**İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada 24 numaralı parselin yüzölçümü 93.490,75 m<sup>2</sup>'dir.**

Alaçatı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan söz konusu planlama alanı, Ilıca Halk Plajı'nın 2,5 kilometre güneyinde olup, İzmir-Çeşme karayoluna yakın konumda yer almaktadır. Araştırma alanının yakın çevresinde 2-3 katlı konut siteleri, turizm kullanımları, konut dışı kentsel çalışma alanları, rüzgâr enerji santrali ve tarım alanları bulunmaktadır.

## **2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ**

### **2.1. HUKUKİ DURUM VE MAHKEME KARARLARI**

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabi olan planlama alanını kapsayan herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

### **2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI**

#### **2.2.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Planlama alanını kapsayan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde onaylanmıştır. Belirtilen plana göre söz konusu parsel **“Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan, Tarım Arazisi ve Doğal Sit Alanı”** olarak planlıdır. Ayrıca, **“Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi”** sınırları içerisinde kalmaktadır.

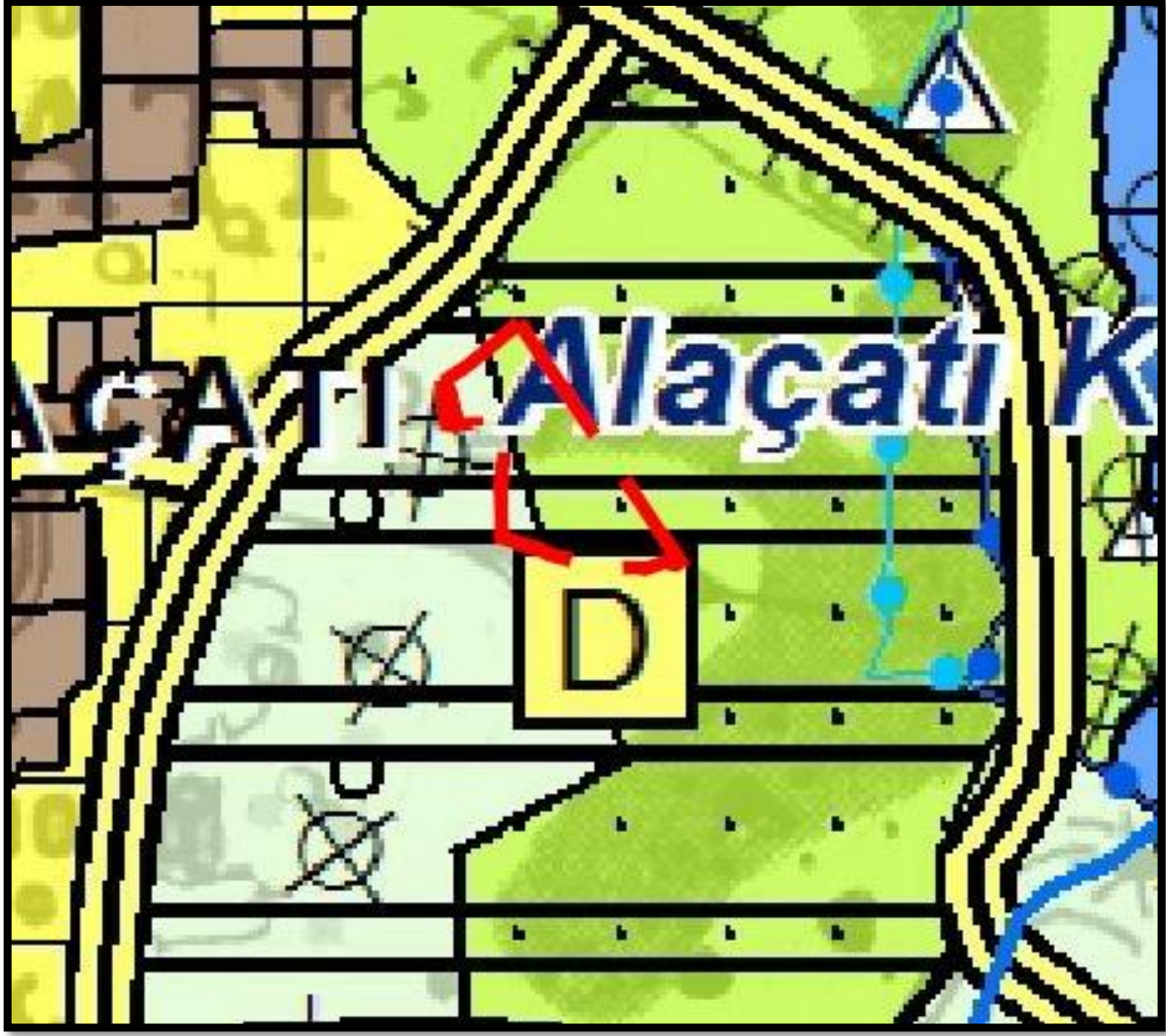
Söz konusu planda ilgili kullanımlar için belirlenen plan hükümleri aşağıda verilmiştir.

#### **“Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan”**

- *Bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak, kullanım türleri ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenmek üzere, temalı parklar, spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları vb. kullanımlar yer alabilir.*
- *Bu alanlar için bütüncül özel proje çalışmalarının yapılması zorunludur.*
- *Yerleşme alanları içindeki aktif kentsel yeşil alanların dağılımı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerindeki standartlar çerçevesinde belirlenecektir.*

#### **“Tarım Arazisi”**

- *Bu kapsamdaki tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.*
- *Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.*
- *Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve T.C. Tarım ve Orman Bakanlığının izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.*



ŞEKİL 9: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

### 2.2.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, İzmir Bölge İdare Mahkemesi'nin 11.02.2021 tarih ve 2020/1079 sayılı kararı ile iptal edilen 1/25000 ölçekli “İzmir Batı Bölgesi Nazım İmar Planı”nda ‘Tarım Alanı’ ve “Makilik-Fundalık Alan” olarak belirlenmişse de güncel durumda alanı kapsayan onaylı herhangi bir 1/25000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

### 2.2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

### 2.2.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanını kapsayan, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.



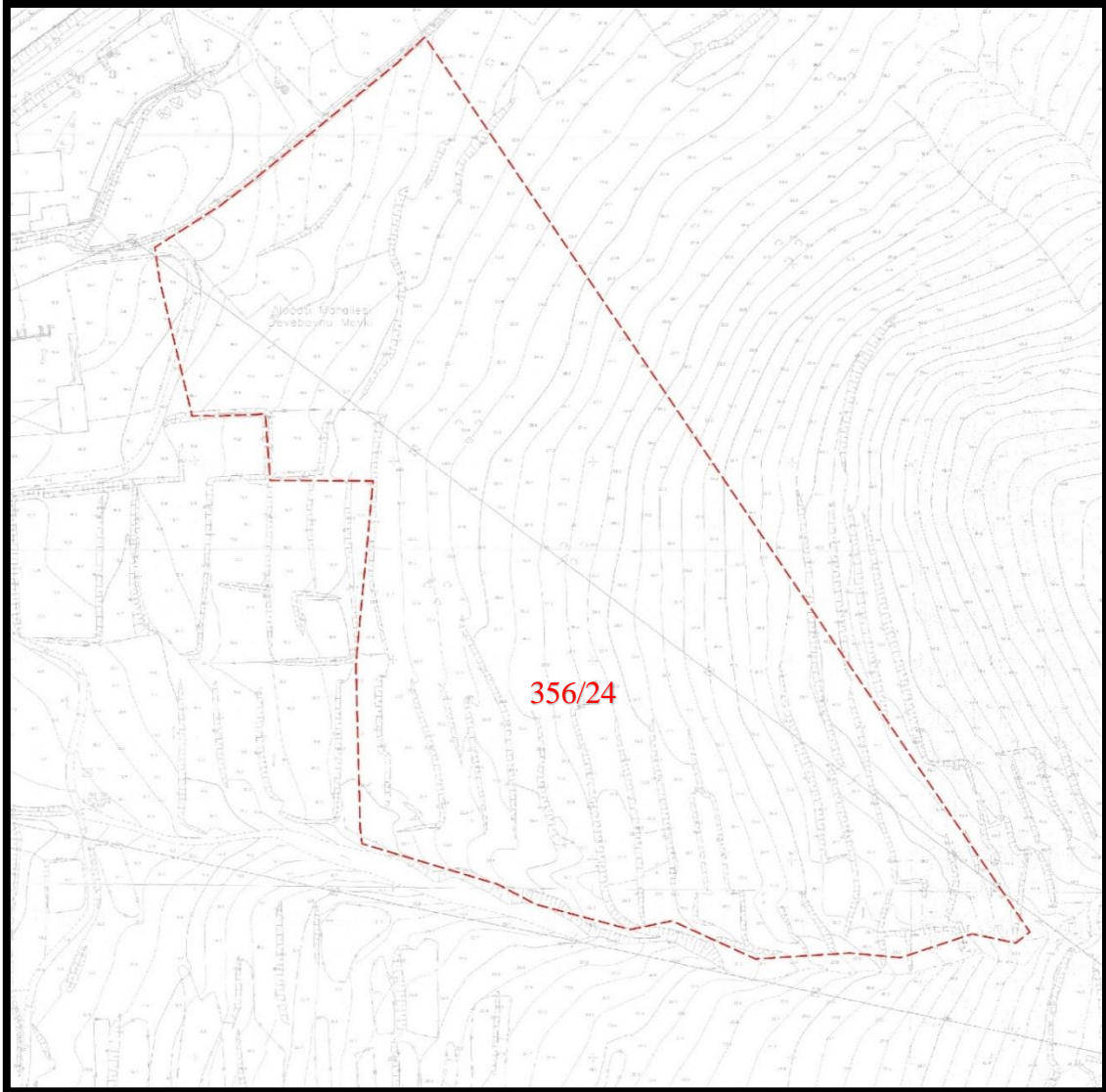
### **3. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI**

#### **3.1. FİZİKSEL YAPI**

##### **3.1.1. Topografya ve Eğim Durumu**

Planlama alanının tamamı %5-10 arasında eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Alanda batıdan doğuya doğru gidildikçe hem yükseklik hem de ortalama eğim artmaktadır. Alanın kuzeybatı ucunda 15,00 metre civarı olan zemin kotları, küçük ve düzenli artışlarla güneydoğu uçta 40,00 metre düzeyine yükselmektedir.

Planlama alanını kapsayan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli hâlihazır haritalar 21.08.2017 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanmıştır.



**ŞEKİL 10: 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA**

### 3.1.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Çeşme ilçesinde tipik Akdeniz iklim özellikleri görülür. Bölgede yazlar sıcak, kurak ve açık; kışlar ılık ve yağışlı olmaktadır. Hava yıl boyu rüzgârlıdır. Hakim rüzgar yönleri N, NW ve NE'dir. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 6°C ila 31°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren 1°C altında ve 34°C üzerinde olur. Yağmurlu mevsim Kasım'dan Nisan'a kadar sürer. Çeşme bölgesinde en çok yağmurlu günün olduğu ay, 9,8 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Aralık ayıdır.

Kurak dönem ise Nisan'dan Kasım'a kadar sürer. En az yağmurlu günün olduğu ay, 0,2 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Temmuz ayıdır.

'Ham Toprak' niteliğindeki planlama alanı boş durumdadır. Üst ölçekli planda küçük bir kısmı marjinal tarım alanında kalmasına karşın, Şekil 9'da da görüldüğü gibi, parselin bulunduğu bölgenin kentsel bölgesel yeşil alan olmasının öngörüldüğü açıktır. Yerleşik alana bitişik olan alanda aktif olarak tarım yapılmamaktadır. Kuzey kesiminde, karayolu yakın küçük bir kısımda yer yer genç ağaçlar bulunmaktadır. Kalan kesimlerde düzensiz yayılım gösteren maki ve bodur çalılara rastlanmaktadır.

### 3.1.3. Jeoloji ve Hidroloji

Planlama alanı 1. Derece Deprem Bölgesi'nde bulunmakta olup, alana yönelik olarak hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu, 12.07.2023 tarihinde İzmir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Rapora göre planlama alanının jeolojisi, "Alt Orta Miyosen Yaşlı ( $m_{1-2p}$ ) üstte toprak örtü ve 1.5-2.00 metre kalınlığında az kumlu kil birimi, onun altında ise kırıklı çatlaklı tuf birimlerden" oluşmakta olup, yerleşime uygunluk açısından şişme, oturma, taşıma gücü gibi sorunların olmadığı tespitiyle ve jeolojik yapının tuf olmasından dolayı **Uygun alan-2: Kaya Ortamlar (UA-2)** olarak değerlendirilmiştir (Ek-2).

Alanda aktif herhangi bir akarsu ya da yüzeysel su kaynağı bulunmamaktadır. Jeolojik etüt sondajları sırasında yer altı suyuna rastlanılmamıştır. Ekte de verilen 10.01.2023 tarihli DSİ görüşünde belirtildiği gibi, alanın güney sınırından dere yatağı geçmekte olup, planlama alanını etkilememektedir. Görüşte, devamlı akışa sahip olmayan dere yatağının mevsimsel düzensiz yağışlarla olası bir taşkın riski oluşturmaması için önlem alınması önerilmiş olup, bu durum, yeterli yaklaşma mesafesi bırakılmak suretiyle planlamada dikkate alınmıştır.

### 3.1.4. Biyoçeşitlilik Yönünden Değerlendirme

“Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” sınırları içerisindeki planlama alanı, Çeşme-Alaçatı karayolu ve bağlantı yolları arasında kalmakta olup, yakın çevresinde ticaret ve küçük sanayi birimleri ile rüzgâr enerji santraline ait çok sayıda türbin bulunmaktadır. Bu bağlamda, antropojenik etkilere maruz kalmakta olan bir bölgede yer almaktadır. Alanın 1,5 km doğusundaki Kutlu Aktaş Baraj Göleti ile ekolojik etkileşimi bulunmamakta olup, bunun nedeni gölet ile arasında RES türbinlerinin bulunduğu tepe ve D300 bağlantı yolu olmasıdır. Ayrıca alan, İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik kapsamında belirlenen Alaçatı Kutlu Aktaş Barajı Koruma Alanları (mutlak-kısa-orta-uzun) içerisinde değildir.

Planlama Alanı, Doğa Derneği tarafından hazırlanan *Önemli Doğa Alanları Raporu*’nda (2006) belirlenmiş olan “Alaçatı Önemli Doğa Alanı” sınırları içerisinde yer almamaktadır.

Planlama sahasında teknik inceleme çalışmaları yapılmıştır. Alan, orman veya sulak alan ekosistemi içerisinde yer almamakta olup, alanda korunması gereken (nadir ya da endemik) herhangi bir bitki türüne rastlanmamıştır. Fauna açısından da kritik tür ya da habitat yoktur. Ekolojik açıdan tipik/simgesel ya da ekosistem açısından korunması elzem olan herhangi bir özellik/değer tespit edilmemiştir. Alanı güneyden sınırlandıran dere yatağı boyunca mevsimsel olarak akarsu ekosistemi gözlemlenmekte ise de inceleme sahası sınırları içerisinde kadar ulaşmamaktadır. İnceleme sahasında çayır-mera ekosistemi bulunmaktadır.

Planlama alanı ve çevresinde, doğal ortam şartları altında, Akdeniz fitocoğrafya bölgesinin karakteristik bitkileri olan maki toplulukları, zeytin, kermez meşesi, sakız, menengiç, katran ardıcı, keçiboynuzu vb. (*Olea europea*, *Quercus coccifera*, *Pistacia lentiscus*, *Pistacia terebinthus*, *Juniperus oxycedrus*, *Ceratonia siliqua* vb.) görülmesi beklenir. Ancak, bölge uzun dönemden bu yana yerleşme ve insan faaliyetlerinin gerçekleştiği bir coğrafyadır. Bu nedenle, maki toplulukları yerini bodur çalı ve dikensi kurakçıl (*kserofit*) türlerden üçüncü kuşak olarak abdest bozan, gevenler, kekik, laden, keçiboğan, sığırkuyruğu (*Sarcopoterium spinosum*, *Astragalus sp.* *Thymus sp.* *Cistus sp.* *Calicotome villosa*, *Verbascum sp.*) gibi türlere bırakmış durumdadır. “Garig formasyonları” adı verilen bu topluluklar toprağın sığ veya erozyonun şiddetli olduğu taşlık-kayalık yerler ve yoğun insan müdahalesinin olduğu yerlerde gelişirler.

Planlama alanı özelinde de durum bu şekilde olup, düzensiz yayılım gösteren bodur çalı – kurakçıl maki – garig oluşumları gözlenmektedir. Planlama alanında yapılaşma ve nüfus öngörülmemesi nedeniyle biyoçeşitlilik, su kaynakları ya da toprak varlığı bağlamında herhangi bir tehdit görülmemektedir.

### **3.2. DEMOGRAFİK YAPI**

İlçenin yüzölçümü 260 km<sup>2</sup> olup TÜİK 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe nüfusu 48.924 kişidir. Alaçatı mahalle nüfusu ise 10.386 kişidir. Mahallede ikinci konut sayısı oldukça fazla olup, yaz ve kış nüfusu arasında kayda değer fark olmaktadır. Kış nüfusuna bakıldığında ise, genç nüfus göçü verildiği, yaşlı nüfus göçü aldığı görülmektedir.

### **3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI**

Alaçatı, Türkiye'nin önde gelen iç ve dış turizm odaklarından olan Çeşme Yarımadası'nın önemli merkezlerinden biridir. Tipik Ege kültürüne sahip olan yerleşmede, yaz nüfusunu artıran turistler kadar, dışarıdan gelen ve kente yerleşen önemli miktarda nüfus da vardır. Son 20 yılda gelişimi hızlanan ve demografik olarak gelişen Alaçatı'da bu sayede sosyal yapı çeşitlenmekte olup, yerli halk ile dışarıdan gelenlerin yapıcı ilişkiler içinde oldukları söylenebilir.

Çeşme ve Alaçatı'nın ekonomisi tarım ve turizme dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, kavun, enginar, domates, tahıl, zeytin ve sakızdır. Sakız ağacı, ilçeye özgü ve gelir getiren bir tarımsal üründür. Balıkçılık da önemli bir gelir kaynağıdır.

Alaçatı'nın rüzgâr sörfüne elverişli plajları turizm açısından önem taşımakta olup, dünya ölçeğinde tanınırlığa sahiptir. Alaçatı Turizm Merkezi, uluslararası rüzgâr sörfü yarışmalarının organize edildiği nitelikli koylarıyla önemli bir yerdir.

Alaçatı Mahallesi, yarımadanın eski mahallelerinden olup, 2000'li yılların başına dek tipik mübadele kasabası özelliğini korumuştur. Yapıların çoğu terk edilmiş durumdayken, dışarıdan gelen nüfusun eski yapıları restore etmesiyle yeniden canlanmış, turistik nitelik kazanmıştır. Planlama alanı, Alaçatı mahallesinin doğusunda, görece daha seyrek yapılaşmaların görüldüğü bir bölgede bulunmaktadır. Planlama alanının, ilçenin ya da mahallenin sosyo-ekonomik yapısı üzerinde belirgin bir etkisinden söz etmek mümkün değildir.



### 3.4. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanından orta gerilim elektrik hattı ve Telekom'a ait yer altı hattı geçmektedir. İzmir Gaz'ın 06.09.2022 tarihli yazısında da belirtildiği üzere söz konusu alanda herhangi bir yatırım programa alınmamıştır. Planlama alanında su ve kanalizasyon altyapısı bulunmamaktadır. Detaylar, "4. Kurum Görüşleri"nde belirtilmiştir.

Planlama alanı ve çevresinde imar planı bulunmadığından kadastral yollar mevcuttur. Seyrek yoğunluktaki yerleşim bölgesinin bitişiğinde yer alan planlama alanı ve çevresinde trafik oluşturacak düzeyde bir araç sirkülasyonundan söz etmek mümkün değildir. Araç sahipliği olan parsellerde, otopark ihtiyacı parsel içinde çözülmektedir.

### 3.5. ARAZİ KULLANIMI

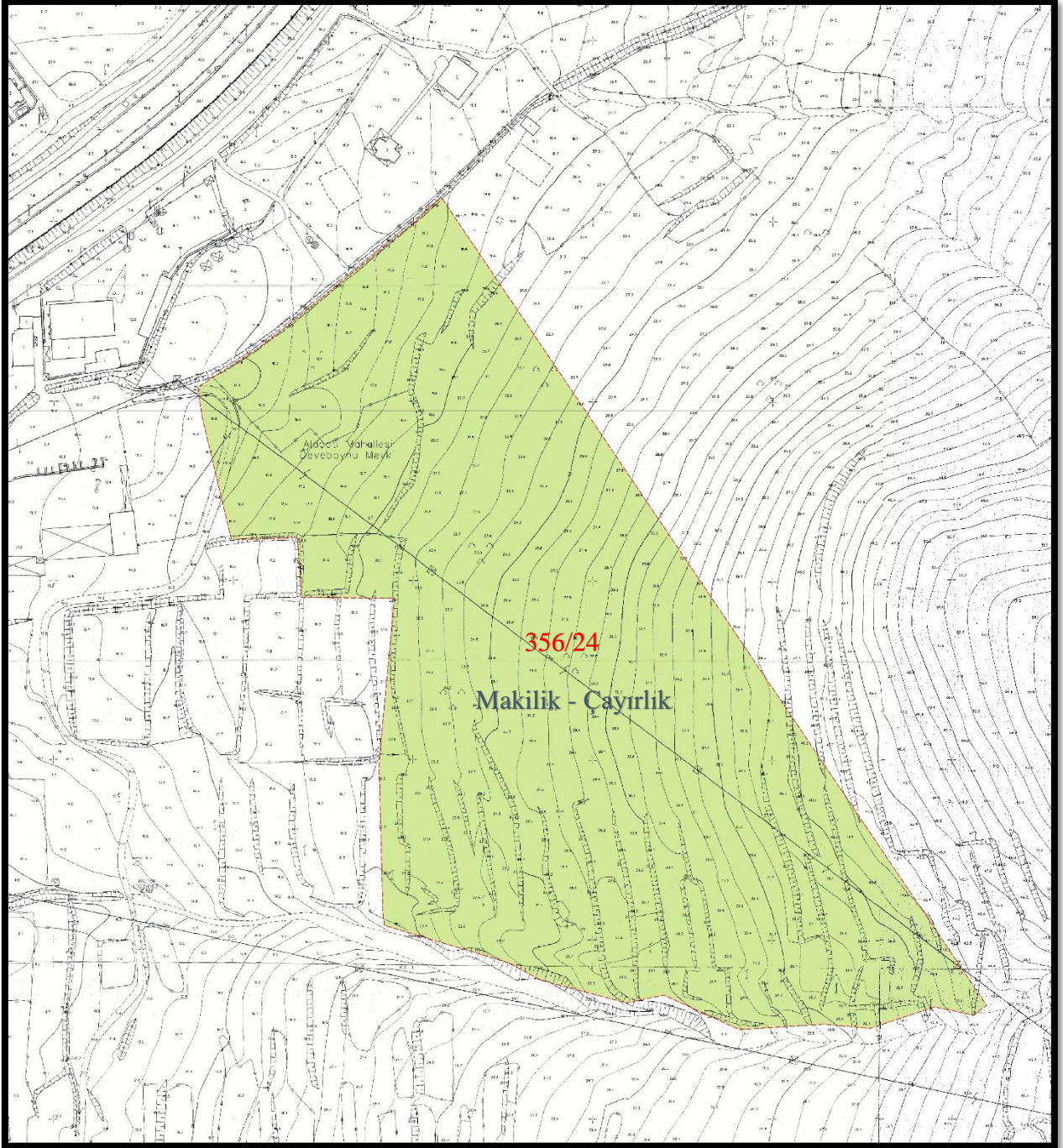
Planlama alanı, Alaçatı mahallesinin doğusunda bulunmakta olup, çevresinde 2-3 katlı konut siteleri, turizm kullanımları, konut dışı kentsel çalışma alanları, rüzgâr enerji santrali ve marjinal tarım alanları bulunmaktadır.

Bir parselden oluşan planlama alanı da makilik / çayırılık olarak tanımlanmıştır. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, düzensiz yayılım gösteren bodur çalılıklardan oluşmaktadır.

Planlama alanına ilişkin arazi kullanımı alan dağılımı tablosu aşağıda verilmiştir.

**Tablo 1: Arazi Kullanımı Alan Dağılımı**

<b>Kullanım</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Oran (%)</b>
Makilik / Çayırılık Alan	93.490,75	100.00
<b>Toplam</b>	<b>93.490,75</b>	<b>100.00</b>

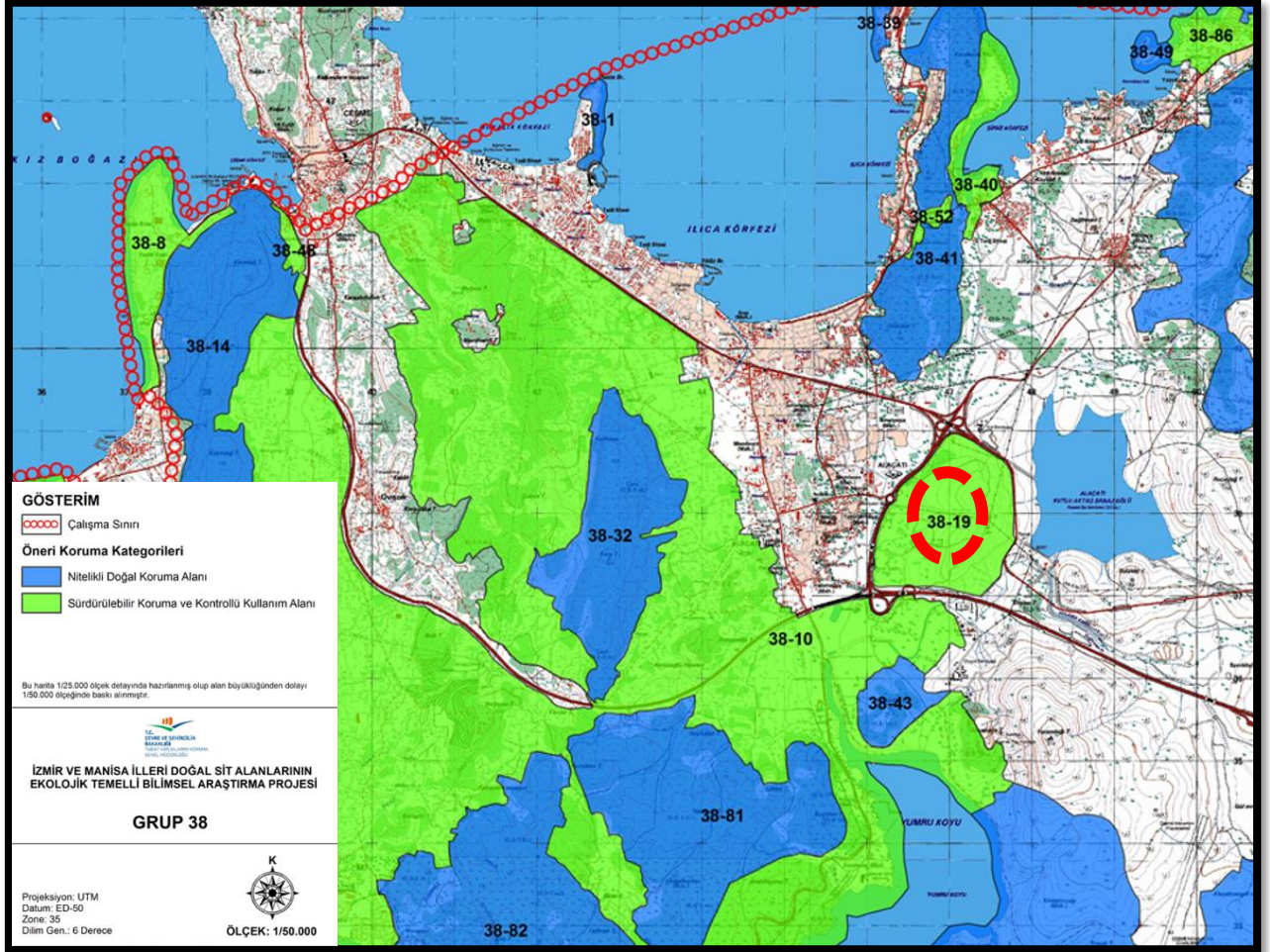


ŞEKİL 11: ARAZİ KULLANIMI



### 3.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ / KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

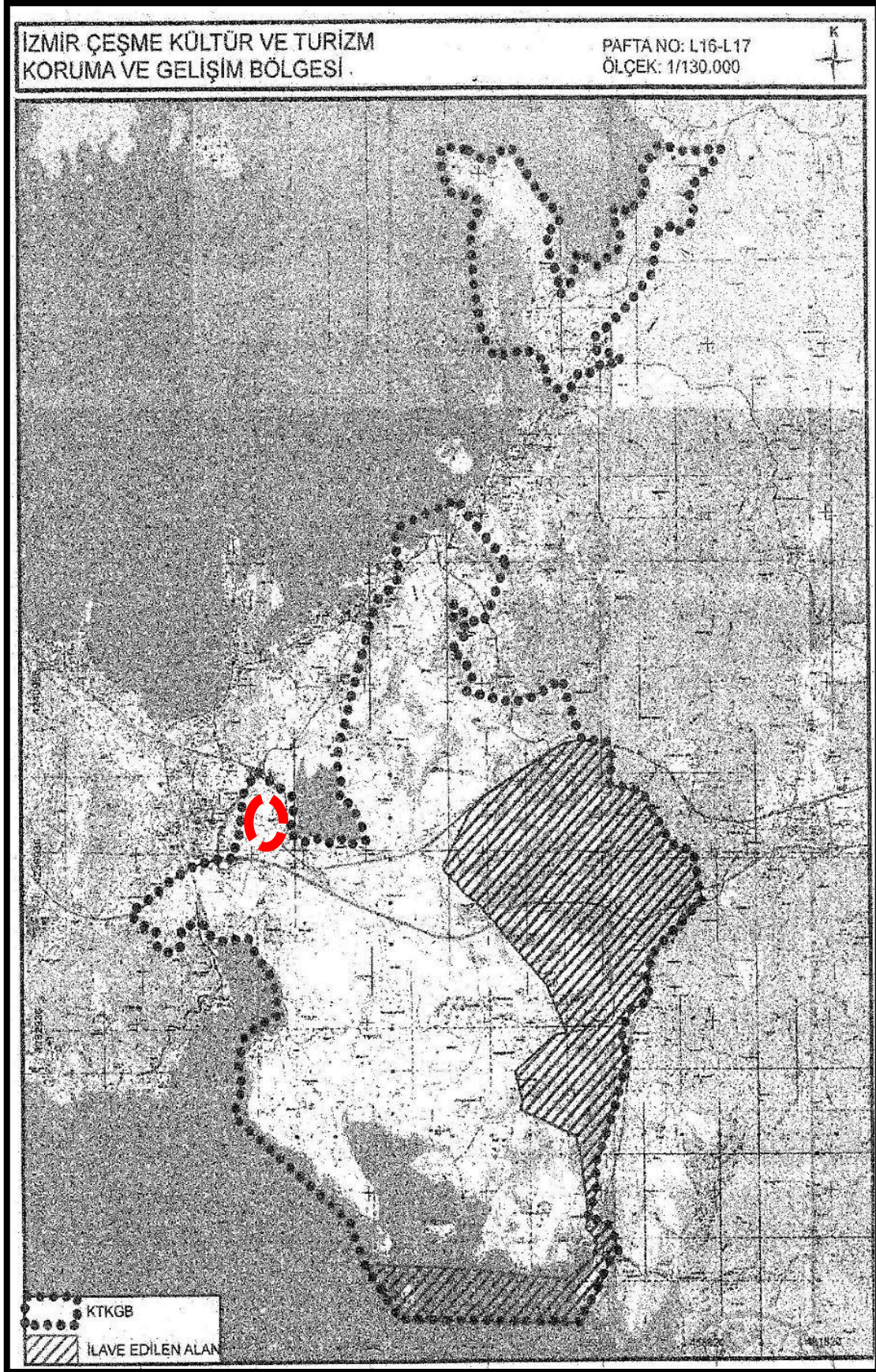
İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.10.2022 gün 4574165 sayılı yazısında, planlama alanının tümüyle İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 11.08.2018 tarih ve 306 sayılı kararı ile uygun bulunan ve 27.04.2018 tarih, 76074 sayılı Bakanlık Olur'u ile tescil edilen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı belirtilmektedir.



ŞEKİL 12: PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDEKİ DOĞAL SİT ALANLARI (İZMİR II NUMARALI T.V.K.B.K.)

Ayrıca planlama alanı, 13/9/2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca ilan edilmiş ve 12/2/2020 tarihli ve 31037 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2103 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca sınırları yeniden belirlenmiş olan Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.





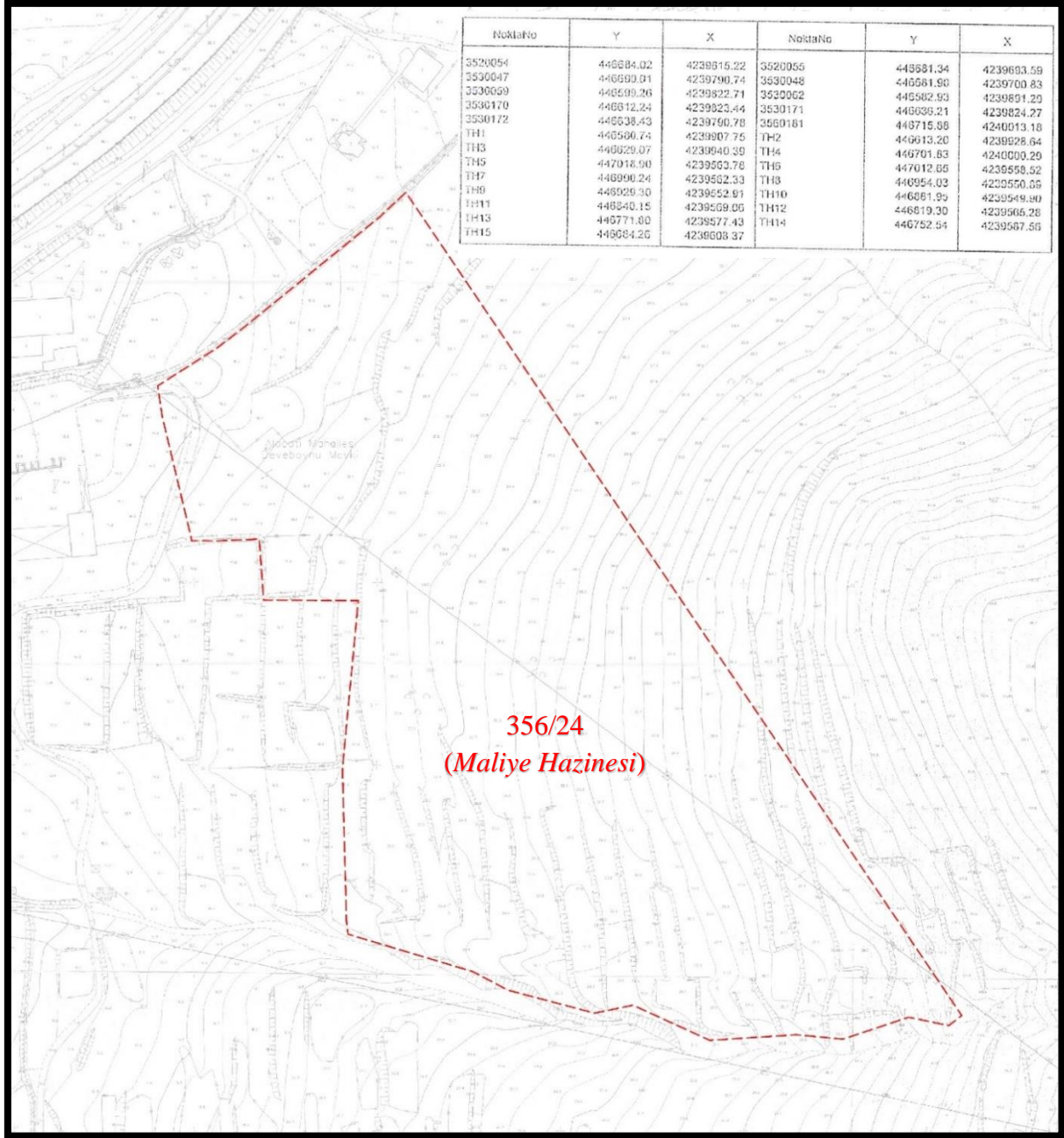
ŞEKİL 13: İZMİR ÇEŞME KTKGB SINIRLARI (Kaynak: Resmî Gazete Tarih 11.02.2020 No. 31037)



### 3.7. MÜLKİYET DURUMU

İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada 24 numaralı parselin yüzölçümü **93.490,75 m<sup>2</sup>** olup, mülkiyeti “*Maliye Hazinesi*” adına kayıtlıdır (*Ek-1*). Anılan parsel için ayrıntılı tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İL-İLÇE	KÖY / MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
İZMİR/ÇEŞME	ALAÇATI	356	24	MALİYE HAZİNESİ	HAM TOPRAK	93.490,75



ŞEKİL 14: MÜLKİYET DURUMU

### 3.8. YERLEŞME / YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Planlama alanında herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

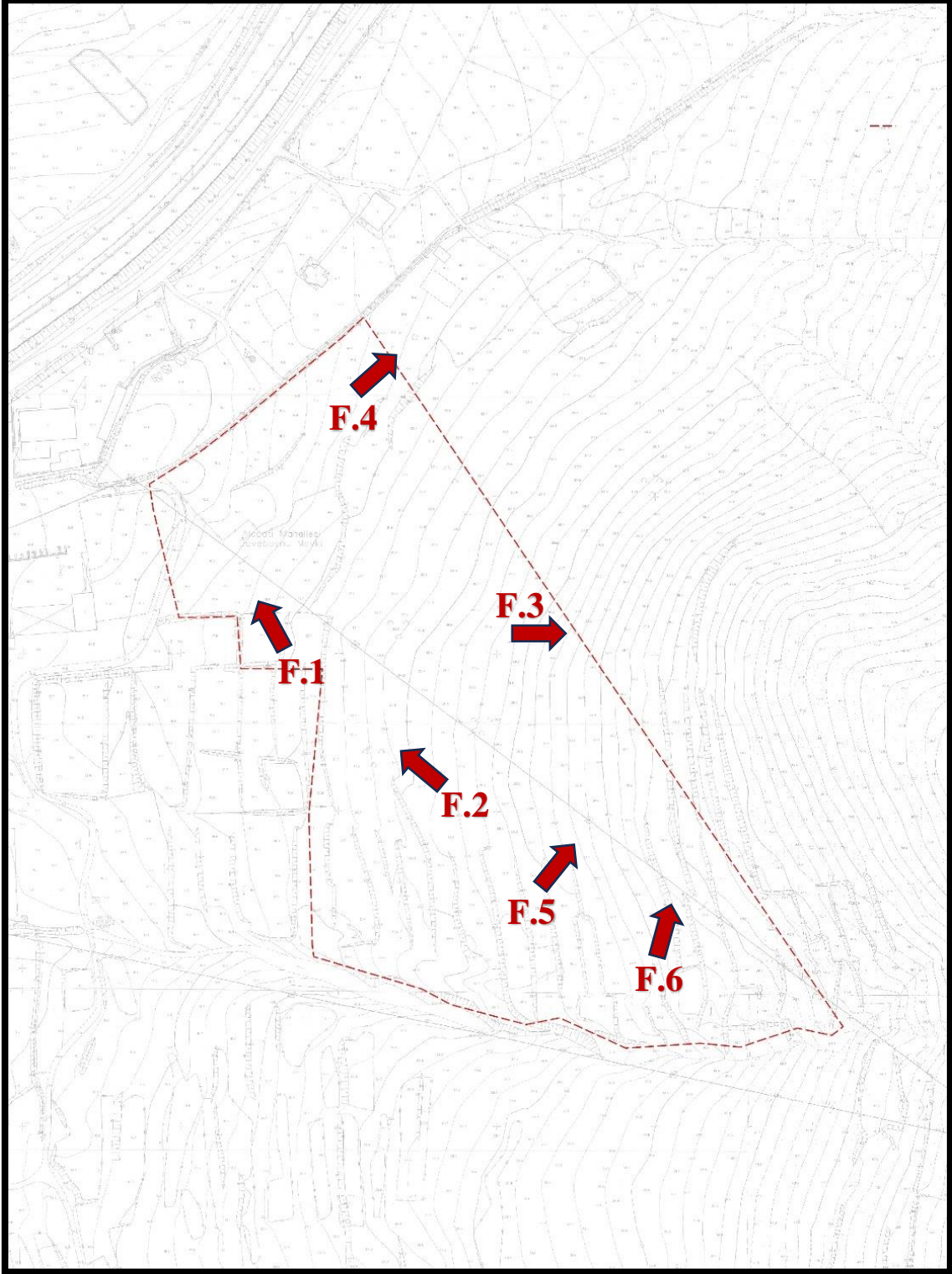


ŞEKİL 15: PLANLAMA ALANI YAPILAŞMA DURUMU



### 3.9. FOTOĞRAFLAR

Planlama alanına ait fotoğraflar ve çekim yönleri aşağıda verilmiştir.



ŞEKİL 16: FOTOĞRAF YÖNLERİ



*Fotoğraf-1*



*Fotoğraf-2*





*Fotoğraf-3*



*Fotoğraf-4*





*Fotoğraf-5*



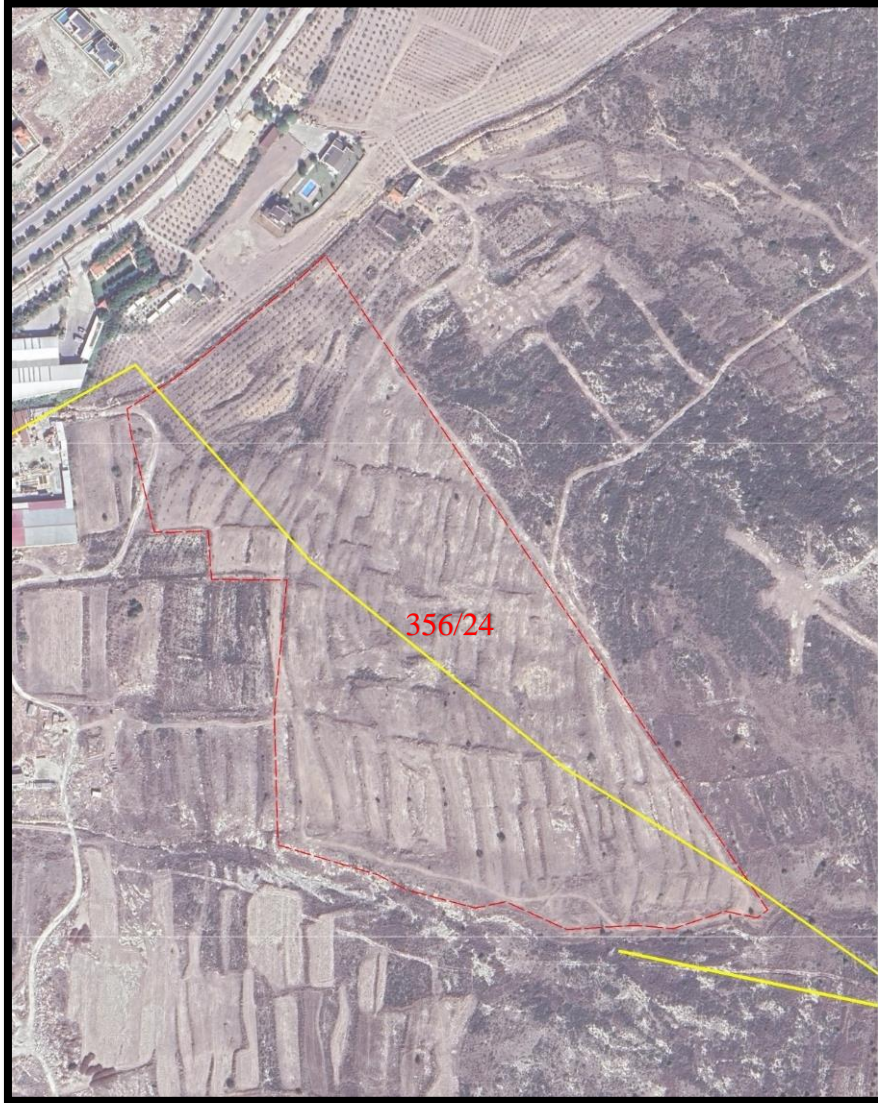
*Fotoğraf-6*

#### **4. KURUM GÖRÜŞLERİ**

Planlama alanına ilişkin kurum görüşleri **EK-3**'te verilmiştir.

##### **GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş**

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.08.2022 tarihli ve 45473 sayılı yazısı ekinde verilen kroki aşağıda sunulmuştur. Buna göre, krokide sarıyla gösterilen orta gerilim hattı planlama alanından geçmektedir. Araştırma çalışmaları sonrasında, hazırlanan taslak plana yönelik olarak alınan kurumun 11.07.2023 tarihli görüş yazısında ise, söz konusu gerilim hattının koruma kuşağının korunmasının yanı sıra, yola cepheli (8.00m x 5.00m ebatlarında) 40 m<sup>2</sup>'lik bir adet yer üstü trafo yeri ayrılması istenmiştir.



ŞEKİL 17: 356 ADA 24 PARSEL VE ÇEVRESİ ELEKTRİK ALTYAPISI



## İZMİR GAZ

Planlama alanında doğalgaz altyapısı bulunmadığı ve söz konusu alanın herhangi bir yatırım programına alınmadığı, İzmir Gaz'ın 06.09.2022 ve 03.05.2023 tarihli yazılarında belirtilmiştir.

## TÜRK TELEKOM İL MÜDÜRLÜĞÜ

Türk Telekom İl Müdürlüğü'nün 13.08.2022 tarihli ve 152930 sayılı yazısı ekinde araştırma alanı ve çevresindeki mevcut şebeke verilmiş olup, ilgili kroki aşağıda sunulmuştur. Buna göre, araştırma alanından yer altı hattı geçmekte olup, yapılacak herhangi bir uygulamanın ilgili Telekom müdürlüğüyle eşgüdüm halinde yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.



ŞEKİL 18: 356 ADA 24 PARSEL VE ÇEVRESİ TELEKOM ŞEBEKESİ



## **İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ**

Kurumun 13.02.2023 tarihli ve 3531860 sayılı yazısında, alanın herhangi bir arkeolojik, kentsel ya da tarihi sit veya koruma alanı içinde kalmadığı belirtilmiştir.

## **İZMİR ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ**

Kurumun 31.05.2023 tarihli ve 6486540 sayılı yazısında, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve ilgili diğer tüm mevzuatın dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Yine kurumun 10.05.2023 tarihli ve 6390921 sayılı yazısında, "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içinde kalan alana ait imar planlarının "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak kuruma sunulması sonrasında Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

## **KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

Kurumun 05.05.2023 tarihli ve 1164619 sayılı yazısında, planlama alanının karayolu ağındaki yollarla ilişkisinin bulunmadığı ve imar planı çalışması yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.

## **DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

10.01.2023 tarihli DSİ görüşünde, alanın güney sınırından dere yatağı geçtiği ve toplam 15,00 metrelik (dere yatağı ve yol) şeritvari alan ayrılması gerektiği belirtilmişse de söz konusu dere yatağı planlama alanını etkilememektedir. Görüşte, devamlı akışa sahip olmayan dere yatağının mevsimsel düzensiz yağışlarla olası bir taşkın riski oluşturmaması için önlem alınması önerilmiş ve ilgili mevzuata atıf yapılmıştır. Ayrıca alanda yapılacak her türlü faaliyet esnasında ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine uyulması istenmiştir.

## **KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

Kurumun 04.08.2023 tarihli ve 4042906 sayılı yazısında, İzmir Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanına yönelik plan teklifinde herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

## **5. SENTEZ**

Planlamaya konu olan İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada 24 numaralı parselin yüzölçümü 93.490,75 m<sup>2</sup> olup, mülkiyeti “*Maliye Hazinesi*” adına kayıtlıdır. Ilıca Halk Plajı’nın 2,5 kilometre güneyinde, İzmir-Çeşme karayoluna yakın konumda yer alan planlama alanının yakın çevresinde 2-3 katlı konut siteleri, turizm kullanımları, konut dışı kentsel çalışma alanları, rüzgâr enerji santrali ve tarım alanları bulunmaktadır.

%5-10 arasında eğimli bir arazi yapısına sahip olan planlama alanını kapsayan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli halihazır haritalar 21.08.2017 yılında İller Bankası tarafından onaylanmıştır. ‘Ham Toprak’ niteliğindeki planlama alanı boş durumdadır. Yerleşik alana bitişik olan alanda aktif olarak tarım yapılmamaktadır. Alan genelinde düzensiz yayılım gösteren maki ve bodur çalılara rastlanmaktadır. Planlama alanında yapılaşma ve nüfus öngörülmemesi nedeniyle biyoçeşitlilik, su kaynakları ya da toprak varlığı bağlamında herhangi bir tehdit görülmemektedir.

Planlama alanı 1. Derece Deprem Bölgesi’nde bulunmakta olup, alana yönelik olarak hazırlanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu, 12.07.2023 tarihinde İzmir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Rapora göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından *Uygun alan-2: Kaya Ortamlar (UA-2)* olarak değerlendirilmiştir. Alanda aktif herhangi bir akarsu, yüzeysel su kaynağı veya yer altı suyu bulunmamaktadır. Alanın güney sınırından dere yatağı geçmekte olup, planlama alanını etkilememektedir.

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında **“Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan, Tarım Arazisi ve Doğal Sit Alanı”** olarak planlıdır. Ayrıca, “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu parseli kapsayan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Alana yönelik olarak yapılan genel değerlendirmeler sonucunda; söz konusu araştırma alanının etkin ve verimli biçimde değerlendirilebilmesi için alana yönelik plan yapımına engel olabilecek herhangi bir husus bulunmadığı görülmüştür. Yalnızca, başta enerji nakil hattı ve telekom hattı olmak üzere, bölgedeki mevcut altyapı hatlarının planlamada dikkate alınması gereklidir.

## **6. İMAR PLANININ AMACI VE YASAL DAYANAĞI**

İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada 24 parsel numaralı taşınmazdan oluşan planlama alanı, İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 11.08.2018 tarih ve 306 sayılı kararı ile uygun bulunan ve 27.04.2018 tarih, 76074 sayılı Bakanlık Olur'u ile tescil edilen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu bağlamda, "**Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik**" hükümleri ile; Bakanlık Makamınca 03.01.2017 tarihinde onaylanan 2017/01 numaralı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda koruma amaçlı imar planı hazırlanmıştır.

Söz konusu parsel İzmir-Çeşme Otoyolu'na ve imar planı sınırına çok yakın konumda olup, parseli kapsayan herhangi bir imar planı bulunmamaktadır. Planlama alanı, özelleştirme kapsam ve programında olup, mevcut imar planı sınırları dahilinde bulunan 405 numaralı adadaki muhtelif parsellerle bir arada, bütüncül bir anlayışla değerlendirilmiştir. "Spor Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" kullanımlarında olan 405 numaralı ada, yapılan plan değişikliği ile *Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park, Özel Eğitim Alanı, Özel Sağlık Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Açık Spor Tesisi Alanı, Cami, Trafo ve Yol* olarak planlanmıştır. Bu bağlamda, 356/24 numaralı parselden oluşan planlama alanı, 405 numaralı adadaki gelişme potansiyeli ile bir arada ele alınarak bölgesel talepler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Özelleştirme kapsam ve programında olan tüm parsellerin etkin ve verimli kullanılabilmesi için; fiziki ve teknik eşikler, mülkiyet durumu ve çevredeki kullanımlar göz önünde bulundurularak; üst ölçekli planlarla da uyumlu olacak şekilde 356/24 numaralı parsel için *1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı* hazırlanmıştır.

Bu çerçevede; 405 numaralı adadaki spor alanı kullanımı planlama alanına taşınmıştır. Böylece, her iki planlama alanına yönelik plan kararları ile, bölge geneline hizmet etmesi amaçlanan kentsel donatı alanlarının korunması sağlanmıştır. 356 ada 24 numaralı parselden oluşan planlama alanında bütüncül bir yeşil ve spor alanı oluşturulması; ayrıca kamu hizmetlerinin geliştirilmesine yönelik olarak bir resmi kurum alan kullanımı getirilmesi amaçlanmıştır.



## **7. PLAN KARARLARI**

Mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada 24 numaralı parsel “**Ticaret-Turizm Alanı, Açık Spor Tesisi Alanı, Resmi Kurum Alanı, Trafo Alanı, Otopark ve Yol**” olarak planlanmış olup, 405 numaralı adadaki spor alanı kullanımı planlama alanına taşınmıştır.

Yapılaşma koşulları;

- Ticaret-Turizm Alanında E:0.60, Yençok: 2 Kat;
- Açık Spor Tesisi Alanında E:0.15, Yençok: Projenin Gerekthirdiği Yükseklik;
- Resmi Kurum Alanında E:0.40, Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir.

Planlama sonrası alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

<b>ALAN KULLANIMI</b>	<b>YÜZÖLÇÜM (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ORAN (%)</b>
TİCARET-TURİZM ALANI	13.062,04	13,97
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	68.601,49	73,38
RESMİ KURUM ALANI	7.419,63	7,94
TRAFO ALANI	40,05	0,04
YOL ve OTO PARK	4.367,54	4,67
<b>TOPLAM</b>	<b>93.490,75</b>	<b>100,00</b>

Planlara ilişkin görseller ve plan hükümleri aşağıda sunulmuştur. Söz konusu plan değişikliği taslakları, ilgili kurumlara gönderilerek görüşleri alınmıştır. Alınan görüş yazılarına **Ek-3**'te yer verilmiştir.

## **1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ**

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 NUMARALI PARSELİ KAPSAR.
2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 NUMARALI PARSELE AİT ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. **KENTSEL GELİŞME ALANINDA;** KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE, KAMU KURUM ALANLARI, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET TÜRLEİ, TURİZM TESİSLERİ, KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, ENDÜSTRİYEL ATIKSU ÜRETMEYEN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ ÜRETİM YERLERİ VE TİCARİ DEPOLAMA VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ, SANAYİ DEPOLAMALARI GİBİ KULLANIMLAR BU ALANLAR İÇİNDE YER ALAMAZ.
4. **KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI;** KENTTE YAŞAYANLARIN SPOR, DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK KENTSEL AKTİF VE PASİF YEŞİLALANLARDIR.
5. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.



## **1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 NUMARALI PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 NUMARALI PARSELE AİT KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

### **5. TİCARET-TURİZM ALANI:**

**5.1.** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR.

**5.2.**BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.

**5.3.**TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI “TURİZM TEŞVİK KANUNU” İLE İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**5.4.**BU ALANLARDA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

**5.5.**YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRLENECEKTİR.

**6. SPOR ALANI:** BU ALANDA AÇIK SPOR TESİSLERİ İLE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE HİZMET YAPILARI YER ALABİLİR.YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRLENECEKTİR.

**7. KAMU HİZMET ALANI:** YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRLENECEKTİR.

- 8.** 27.04.2018 TARİH VE 76074 SAYILI BAKANLIK MAKAM OLUR’U İLE TESCİL EDİLEN SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN PLANLAMA ALANINDA, İLGİLİ İLKE KARARI KOŞULLARINA UYULACAK OLUP, HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- 9.** 12.07.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
- 10.** PLANLAMA ALANINDA ‘AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE VE ‘TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ’ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 11.** PLANLAMA ALANINDA “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” İLE “TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 12.** BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA ÇEVRESİNDEKİ ONAYLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

## **1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**

1. PLANLAMA ALANI İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 NO.LU PARSELİ KAPSAR.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 NO.LU PARSELE AİT KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

### **3. TİCARET-TURİZM ALANI:**

3.1. İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR.

3.2.BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.

3.3.TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI “TURİZM TEŞVİK KANUNU” İLE İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4.BU ALANLARDA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

3.5.YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.60 YENÇOK=2 KATTIR.

3.6.PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

4. **AÇIK SPOR TESİSİ ALANI:** BU ALANDA AÇIK SPOR TESİSLERİ İLE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE HİZMET YAPILARI YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 0.15, YENÇOK: PROJENİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK OLACAKTIR.

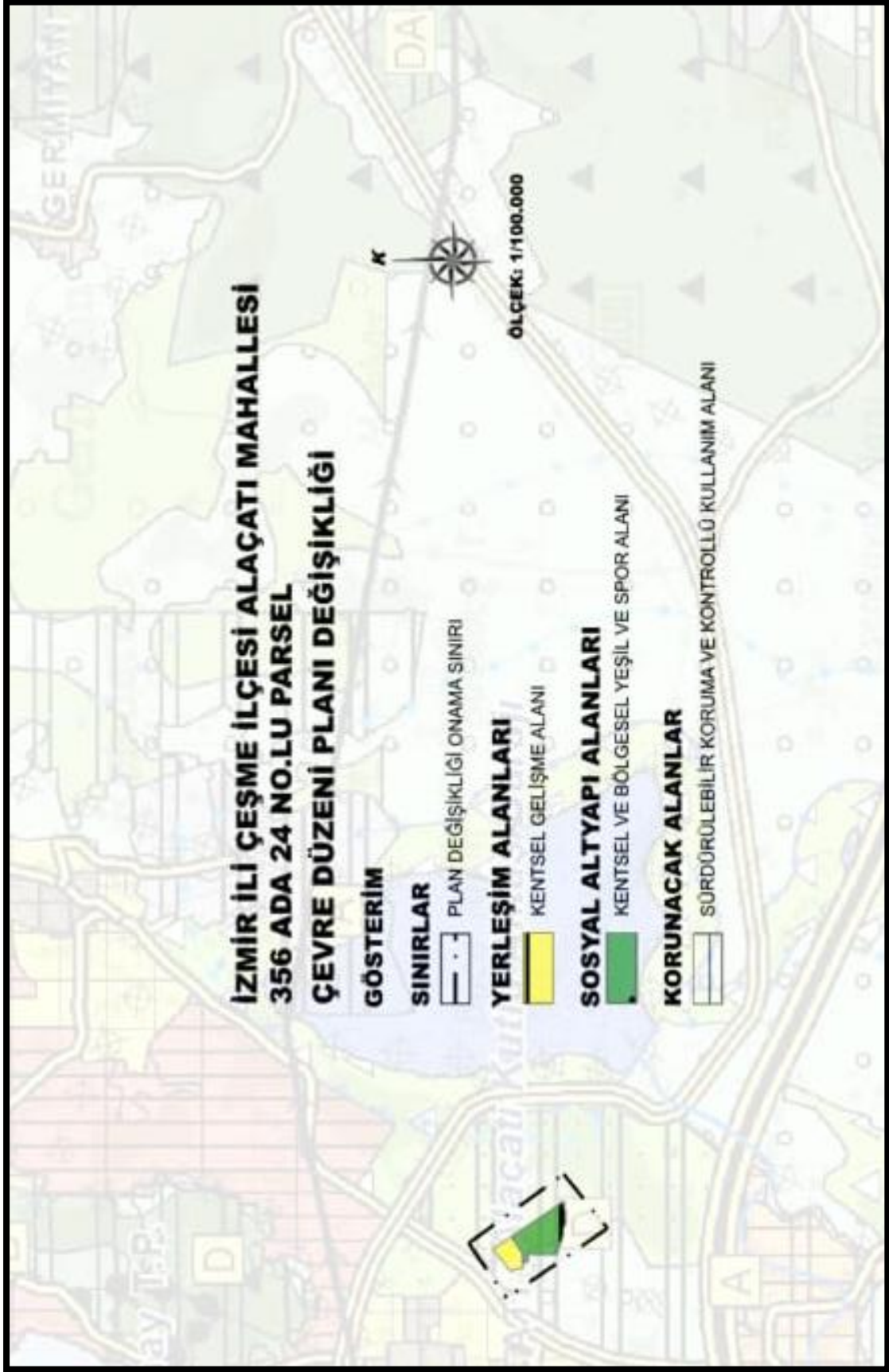
5. **RESMİ KURUM ALANI:** BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E:0.40, YENÇOK:2 KAT OLACAKTIR.

6. 12.07.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

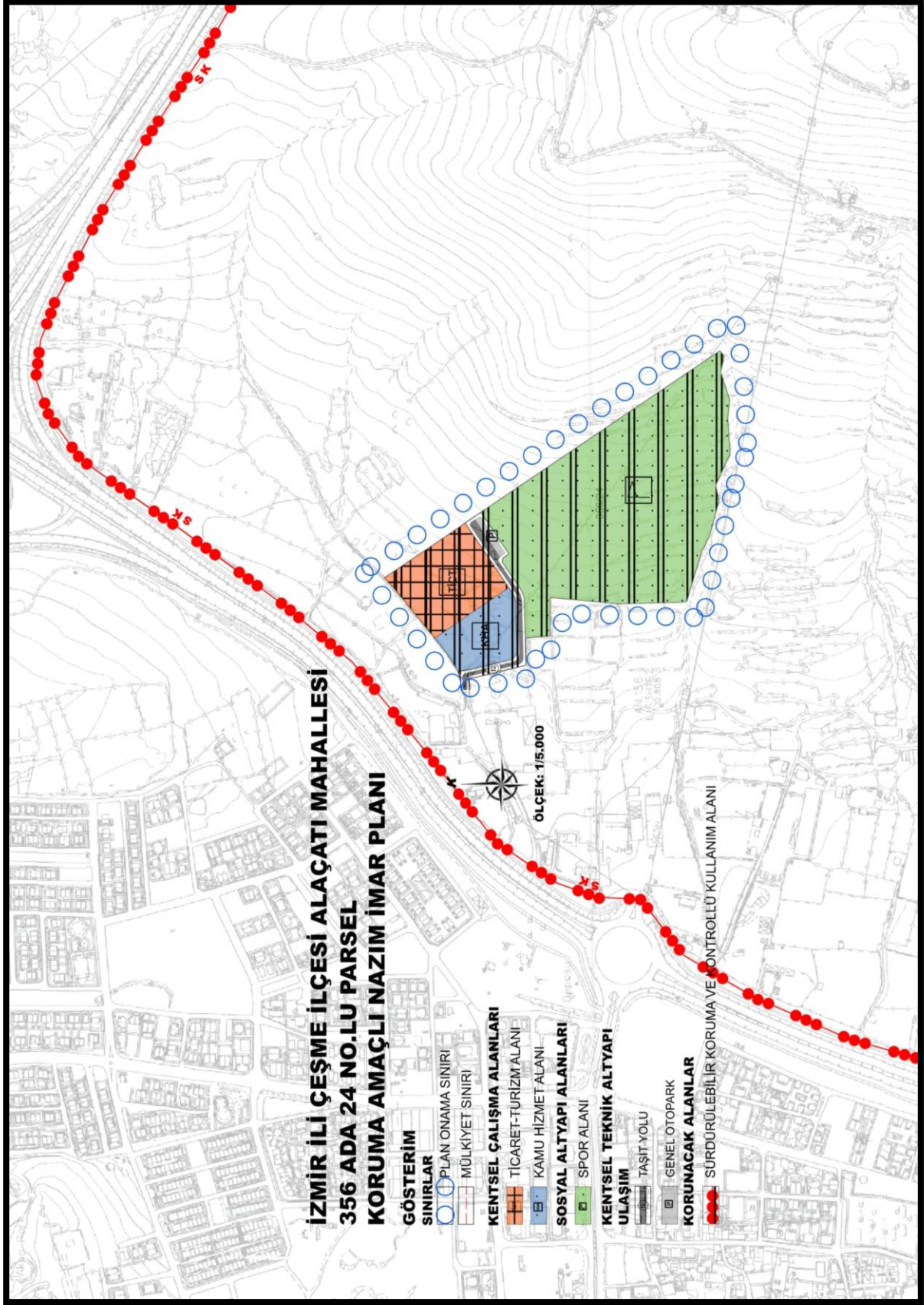


YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

7. 27.04.2018 TARİH VE 76074 SAYILI BAKANLIK MAKAM OLUR’U İLE TESCİL EDİLEN SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN PLANLAMA ALANINDA, İLGİLİ İLKE KARARI KOŞULLARINA UYULACAK OLUP, HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİNDE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
8. PLANLAMA ALANINDA “SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ”, “TAŞKIN VE RUSÜBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP, DERE YATAĞI İLE İRTİBATI OLAN/OLACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ İLGİLİ KURUMLARLA İLETİŞİME GEÇİLECEKTİR.
9. TRAFİKO ALANINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞINDA ‘ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ’ HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP, UYGULAMA ÖNCESİ İLGİLİ KURUMLARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
11. PLANLAMA ALANINDA ‘AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE VE ‘TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ’ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
13. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA ÇEVRESİNDEKİ ONAYLI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

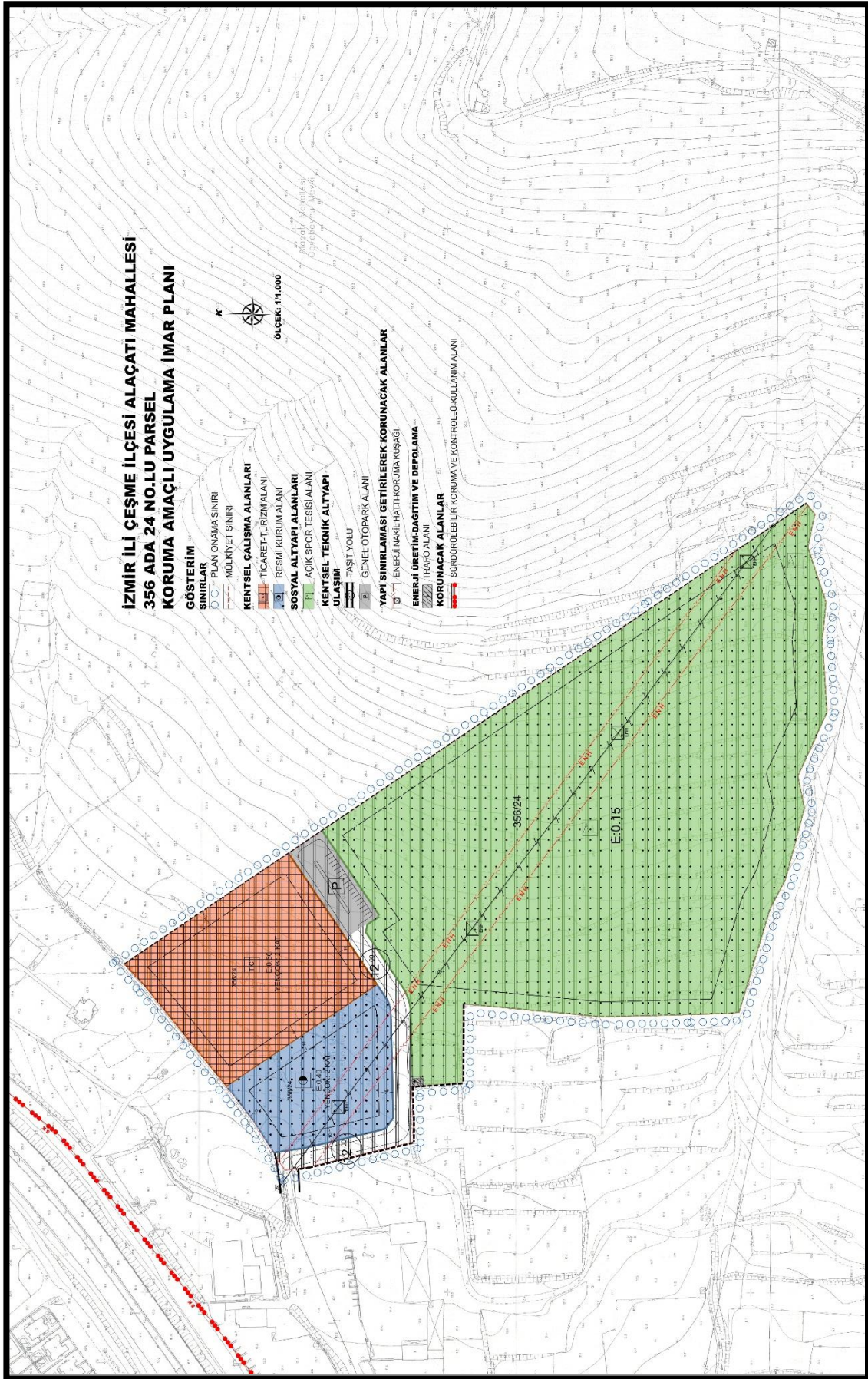


ŞEKİL 19: 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ŞEKİL 20: 1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI





ŞEKİL 21: 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

## **8. SONUÇ**

Sonuç olarak, Çeşme ilçesi Alaçatı Mahallesiinde bulunan, 356 ada 24 numaralı parselde imar planı yapılmasında kurumlar ve teknik açıdan herhangi bir olumsuz durumun söz konusu olmadığı görülmüş, bu nedenle; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda; plan, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

## **9. EKLER**


**Ek-1: Tapu Kaydı ve Aplikasyon Krokisi**

**Ek-2: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Onaylı Örneği**

**Ek-3: Kurum Görüşleri**

**Ek-4: Müellife İlişkin Belgeler**

**Ek-1: Tapu Kaydı ve Aplikasyon Krokisi**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)			
<p>Zemin Tipi : Ana Taşınmaz</p> <p>Zemin No : 106287127</p> <p>İl / İlçe : İZMİR-ÇEŞME</p> <p>Kurum Adı : Çeşme TM</p> <p>Mahalle / Köy Adı : ALAÇATI Mah.</p> <p>Mevki : </p> <p>Cilt / Sayfa No : 133 / 13172</p> <p>Kayıt Durum : Aktif</p>	<p>Adar/Parsel : 356/24</p> <p>Yüzölçüm : 93.490,75 m2</p> <p>Ana Taş. Nitelik : Hami Toprak</p>		
			
<b>TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>			
ŞBİ / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	Kullanım Amacı: 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. 25.05/2022 tarih 31045 s.y.	25.05/2022 - 9585	-
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>			
Sistem No	Malik	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
488870072	MALİYE HAZİNESİ	Hissas (TSM) - 28.06/2019 - 6307-	-
Elbirliği No		Metrekare	
TAM		93.490,75	

Raporlayan: 133877  
 Özlem SEYİDİ  
 Kaydına Uygundur.  
 09.08.2022

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Ek-2: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Onaylı Örneği



TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş.  
TÜMAŞ TURKISH ENGINEERING CONSULTING & CONTRACTING CO.

T.C.  
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI  
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI  
İZMİR İLİ  
ÇEŞME İLÇESİ  
ALAÇATI MAHALLESİ  
356 ADA 24 PARSEL ALANIN  
1/5000 ÖLÇEKLİ ve 1/1000 ÖLÇEKLİ  
İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK  
ETÜT RAPORU



Yerbis Kodu: 22001235093431

2023

TÜMAŞ Binası Tunus Caddesi No:43 06680 Kavaklıdere / Ankara – TÜRKİYE  
Tel: +90 312 417 60 25-26-27 / 325 +90 312 417 02 38-39-40 / 325  
Faks : +90 312 417 54 76 – 417 02 41



**TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş.**  
**TÜMAŞ TURKISH ENGINEERING CONSULTING & CONTRACTING CO.**

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 PARSEL ALANIN İMAR PLANINA ESAS  
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

### 13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışmanın amacı, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi 1/5000 L16-B-23-B, ölçekli paftasında ve 1/1000 ölçekli L16-B-23-B-3-B, L16-B-23-B-3-A, L16-B-23-B-2-C, L16-B-23-B-2-D, pafta sınırları 9.36 ha büyüklüğündeki 356 ada 24 parsel için alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması olup, yapılan bu çalışma doğrultusunda alanın yerleşime uygunluk durumu değerlendirilecektir.

Bu rapor, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesinde atıfta bulunan Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge ekindeki format 3' e göre hazırlanmıştır.

İnceleme alanı mevcut 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli imar planında Ticari+konut alanı olarak planlanacaktır.

Maliye Hazine İletmeleri'ne ait arazi üzerinde yapılan Jeolojik-Jeoteknik çalışması 22/12/2022 tarihinde Tümaş Türk Müh. A.Ş. tarafından T.C. Maliye ve Hazine Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile 23.01.2017 tarihinde imzalanan "Gayrimenkul İşlemlerine Esas Jeolojik-Jeoteknik Mühendislik Çalışmalarında Danışmanlık" işi kapsamında yapılmıştır.

2. İnceleme alanında sondaj çalışmalarına toplam derinliği 135 metre olan 9 adet sondaj kuyusu, 9 adet Sismik kırılma - Masw ve 9 adet Mikrotremör ve 3 adet Rezistivite çalışması yapılmıştır.

3. Ekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar paftasında sınırları verilen inceleme alanı topoğrafik olarak düz bir morfolojiye sahiptir. İnceleme alanı %0-10 arasında değişen eğim bulunmaktadır.

4. İnceleme alanını oluşturan birimlerin İnceleme alanının jeolojisini Alt Orta Miyosen Yaşlı (m<sub>1-2</sub> p) üstte toprak örtü ve 1.5-2.00 metre kalınlığında az kumlu kil birimi onun altında ise kırıklı çatlaklı tuf birimlerinden oluşmaktadır.


**TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş.**  
**TÜMAŞ TURKISH ENGINEERING CONSULTING & CONTRACTING CO.**

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 PARSEL ALANIN İMAR PLANINA ESAS  
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

5. Bu çalışmanın amacı, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi 1/5000 L16-B-23-B, ölçekli paftasında ve 1/1000 ölçekli L16-B-23-B-3-B, L16-B-23-B-3-A, L16-B-23-B-2-C, L16-B-23-B-2-D, pafta sınırları 9.36 ha büyüklüğündeki 356 ada 24 parselde ait alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması olup, yapılan bu çalışma doğrultusunda alanın yerleşime uygunluk durumu değerlendirilecektir. İnceleme alanı mevcut 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planında Ticari+konut alanı olarak planlanacaktır.

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. Bakanlığın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı "Bölge Parkı- Büyük kentsel Yeşil Alan" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

İzmir ili Çeşme ilçesi 356 ada 24 parsel de yer alan inceleme alanının 1/5.000 ve 1/1000 Ölçekli İmar planı yoktur. İnceleme alanında Maliye Hazineleleri İşletmelerine ait bina ve depo yapıları var olup konut+ticari amaçla planlama yapılmaktadır.

#### 6. Tek Eksenli Basma Dayanımı Deney sonuçlarına Göre Taşıma Gücü Hesabı

Sondaj Kuyularından Elde Edilen Laboratuvar Minimum-Maksimum numune sonucuna göre;

Sondaj Kuyuları	m.'den from	m.'ye to	Mpa	Tek Eksenli Basınç Dayanımı	Taşıma Gücü
				kg/cm <sup>2</sup>	qa=q <sub>u</sub> xK <sub>s</sub>
SK-1	Karot	3,50-4,00	10,20	103,93	10,39
SK-2	Karot	2,60-2,90	26,20	266,97	26,69
SK-3	Karot	3,10-3,50	9,40	95,78	9,57
SK-4	Karot	2,70-3,00	18,20	185,45	18,54
SK-5	Karot	3,10-3,50	10,10	102,91	10,29
SK-6	Karot	2,50-3,00	19,00	193,61	19,36
SK-7	Karot	3,50-4,10	15,60	158,96	15,89
SK-8	Karot	3,40-3,70	8,20	83,55	8,35
SK-9	Karot	2,40-2,70	15,70	159,98	15,99



**TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş.**  
**TÜMAŞ TURKISH ENGINEERING CONSULTING & CONTRACTING CO.**

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 PARSEL ALANIN İMAR PLANINA ESAS  
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Sondajda alınan parça blok numuneler üzerinde Tek Eksenli Basma Dayanımı deneyi yapılmıştır.

İnceleme alanında yayılım gösteren tüf birimlerinden oluşan kaya kütlelerinin müsadde edilebilir taşıma basıncı değerlerinin, laboratuvar deneyleri sonuçlarında elde edilen veriler ışığında nokta yükleme deney sonuç verilerine göre

356 ada 24 parsel için; tek eksenli basınç deney sonuç verilerine göre ise  $8,35 \text{ kgf/cm}^2 < qf < 26,69 \text{ kgf/cm}^2$  arasında değişim gösterdiği belirlenmiştir.

Ancak bu değerler uygulama imar planı çalışmalarına esas örnek nitelikte değerler olup, parsel veya yapı bazında etütlerde kullanılamaz. Yapılan tüm bu hesaplamalar, inceleme alanlarını oluşturan zeminlerin genel karakteristik özelliklerini belirlemeye yönelik olup, yapı bazında yapılacak etütler ile söz konusu parametrelerin ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarından elde edilen karot numuneleri laboratuvar deneylerine tabii tutulmuş ve kaya mekaniği özelliklerine, RQD değerlerine, tek eksenli basınç dayanım sınıflamasına ve ayrışma derecesine göre sınıflandırılmıştır. Bu bağlamda;

RQD değerleri %0-%34 aralığında olduğu ve **çok kötü-kötü kaya** kalitesinde olduğu, Tek Eksenli Basınç Dayanımı deneylerine değenlerine bakıldığında 7,30-26,00 Mpa aralığında olup **düşük-çok düşük dayanımlı kaya** niteliğindedir

Ayrışma derecesine göre W3 ayrışma durumundadır.

7. Jeofizik çalışmalar kapsamında sismik hızları, zemin dinamik-elastik parametreleri, zemin sınıflarının belirlenebilmesi ve zemin hakim titreşim periyodu değerlerini ortaya çıkartılması amacıyla 9 adet 90 metre açılımlı 5 metre jeofon 5 metre ofset aralıklı Sismik Kırılma(P dalgası), 9 adet 70 metre açılımlı 5 metre jeofon 15 metre ofset aralıklı MASW(S dalgası), 9 adet 20 dakika kayıt süresi ile Mikrotremör ve 3 adet AB/2=30 metre açılımlı Düşey elektrik sondaj(DES) çalışması yapılmıştır. Yapılan Sismik Kırılma ve MASW çalışmasında 30 m derinlikten bilgi alınmıştır. Etüt alanında yapılan sismik kırılma ve MASW çalışma sonucunda  $V_p$ ,  $V_s$  hızlarına göre iki tabaka tespit edilmiştir. Arazide alınan sismik kırılma ve MASW ölçülerinin değerlendirilmesi sonucunda tespit edilen 1.Tabakanın kalınlığı 4,5-7,0 metre arasında değişmektedir.



**TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş.**  
**TÜMAŞ TURKISH ENGINEERING CONSULTING & CONTRACTING CO.**

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 PARSEL ALANIN İMAR PLANINA ESAS  
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

- İnceleme alanında elde edilen Elastisite modülünün 1. Tabaka *Orta-Sağlam* dayanımlı olduğunu, 2.Tabaka için ise zeminin *Çok Sağlam* dayanımlı olduğunu göstermektedir.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Kayma modülünün 1.Tabaka için zeminin *Sağlam* dayanımlı olduğunu, 2. Tabaka için ise, zeminin *Çok Sağlam* dayanımlı olduğunu göstermektedir.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Bulk modülünün 1. Tabaka için sıkışmanın *Az-Orta* olduğunu, 2. Tabaka için ise sıkışmanın *Orta-Yüksek* olduğunu ve 1.Tabakaya göre artığını göstermektedir.
- İnceleme alanında yapılan tüm jeofizik ölçümler için poisson oranının; 1. Tabaka için "*Gözeneksiz, Gözenekli-porozlu*", 2. Tabaka için "*Gözenekli-porozlu, Gözenekli Suya Doygun*" olduğu söylenebilir.
- İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalar sonucunda elde edilen Yoğunluk değerlerine göre 1.Tabaka *Orta*, 2.Tabaka için ise zeminin *Yüksek* yoğunluklu olduğunu göstermektedir.

Yapılan ölçümlere göre zemin hakim titreşim periyodu değeri  $T_0$  0.30-0,39 sn aralığında değer almaktadır. Buradan hareketle, Ansalın 2004 büyüme sınıflamasına göre değerlendirmede, çalışma alanı zemin hakim titreşim periyotuna göre "B(Orta)" sınıfına girmektedir. Ortalama zemin büyüme değeri 1,47-2,14 aralığında hesaplanmıştır ve spektral büyüme sınıflamasına göre "A(Düşük)" sınıfına girmektedir. Vs30 hızlarına göre zemin sınıfı "ZB" dir.

Rezistivite değerlerine göre BS 1021 Standardı için: "**Orta-Yüksek Korozif**" ve TS 5141 EN 12954 Standardı için: "**Korozif-Orta Korozif**" şeklinde tanımlanabilir.

8. Yapılan MASW ölçümler sonucunda tüm ölçümler için iki tabaka tespit belirlenmiştir. Tüm MASW ölçümler için 1. Tabakanın kalınlığı 5,4-6,5 m aralığındadır. MASW ölçümler için 1. Tabakanın Vs hızları 470-551 m/sn aralığındadır. 2. Tabakanın Vs hızları **708-917** m/sn aralığındadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda SPT-N değerinin 15-50 arasında olmasından dolayı 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "TBD Yönetmeliğe göre Yerel Zemin Sınıfı **ZB** olarak değerlendirilmiştir. Sismik Tehlike haritası detay raporu ekte sunulmuştur. Yapıların projelendirilmesinde "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

9. İnceleme alanında yapılan sondajlar sırasında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

**TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş.**  
**TÜMAŞ TURKISH ENGINEERING CONSULTING & CONTRACTING CO.**

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 PARSEL ALANIN İMAR PLANINA ESAS  
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

10. İnceleme alanında İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 18.10.2022 tarihli ve E-1889825-952.01.04-342354 sayı numaralı görüşünde 'Afete Maruz Bölge' kararına rastlanmamıştır kararı bulunmaktadır. Ayrıca inceleme alanına ait daha önceden yaptırılmış Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmamaktadır.

11. İnceleme alanı içerisinde ve yakın çevresinde 920 metre güneydoğusunda Karşıyaka Azmağı ve 964 metre doğusunda ise Kutlu Aktaş Barajı kuru bulunmaktadır.

İnceleme alanı yakın çevresinde 1670 metre güneydoğusunda Karşıyaka Azmağı ve 1390 metre doğusunda ise Kutlu Aktaş Barajı kuru bulunmaktadır. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 05.01.2023 tarihli ve E54495999-754-3059377 sayılı yazısında mevcut alanda herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı ancak söz konusu taşınmazın bulunduğu yerin yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca; 356 ada 24 no.lu taşınmazın sınırından, yazımızı ekindeki haritada mavi renkle gösterilen 1 no.lu dere yatağı geçmektedir. Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin, taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkânı bulunmamaktadır. Dolayısıyla dere yataklarının tabi akış koşullarına müdahale edilmemesi ve hidrolik açıdan yeterli yatak genişliğinin temin edilmesi büyük önem arz etmektedir.

Planlama aşamasında ilgili kurumlardan gerekli bilgi ve güncel görüşler alınmalıdır.

12. İnceleme alanının 18 km doğusundan Gülbahçe fayı geçmektedir.

13. İnceleme alanını oluşturan birimlerin İnceleme alanının jeolojisini Alt Orta Miyosen Yaşlı (m<sub>1-2</sub> p) üstte toprak örtü ve 1.5-2.00 metre kalınlığında az kumlu kil birimi onun üstünde ise kırıklı çatlaklı tuf birimlerinden oluşmaktadır.

İnceleme alanında yapılan çalışmalarda ve teknik analizlerde şişme, oturma, taşıma gücü gibi problemlerin olmadığı tespit edilmiş olup inceleme alanını oluşturan jeolojik yapının tuf olmasından dolayı **Uygun Alan 2 (UA-2) (Uygun Alan –Kaya Ortamlar)** olarak değerlendirilmiştir. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritası üzerinde (UA-2) ile gösterilen alanlar **Önlemlenilen Alanlar (UA-2)** olarak gösterilmiştir.

İnceleme alanı için gerekli önlemler :



**TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş.**  
**TÜMAŞ TURKISH ENGINEERING CONSULTING & CONTRACTING CO.**

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 PARSEL ALANIN İMAR PLANINA ESAS  
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

-İnceleme alanında yapılan sondajlarda yer altı suyu tespit edilmemiştir. Yeraltı sularının ve mevsimsel yağışlara bağlı olarak oluşabilecek yüzey sularının, yerüstü ve yeraltı drenaj sistemlerinin oluşturularak, inceleme alanını oluşturan sahadan uzaklaştırılıp, yapılması düşünülen bina temelleri ile irtibatının kesilmesi gerekmektedir. Yüzey sellenmesine karşı DSİ görüşü dikkate alınmalıdır.

- İnceleme alanı içerisinde ve yakın çevresinde 920 metre güneydoğusunda Karşıyaka Azmağı ve 964 metre doğusunda ise Kutlu Aktaş Barajı kuru bulunmaktadır. İnceleme alanı hakkında DSİ'den güncel görüşler alınmalıdır.

-İnceleme alanında zeminden alınan örneklerin laboratuvar sonuçları ışığında, zeminde şişme eylemi yüksek olup oturma eylemi daha sonra yapılacak olan binanın yüküne göre değişiklik göstermektedir.

-İnceleme alanında yapılacak her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.

-Yapı temelleri farklı jeoteknik özellikteki birimlere oturtulmamalı, oturtulması gereken durumlarda zemin iyileştirme yöntemleri uygulanıp, oturmaya karşı zemin problemleri çözülmelidir.

-Yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

-Rapor içerisindeki hesaplama ve yorumlar sadece esas alınan temel türü ve boyutları için geçerli olduğu dikkate alınmalıdır. Bu değerler inceleme alanının genel özelliklerini yansıtmaktadır. Her türlü altyapı ve üst yapılarda mutlaka parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak tüm hesaplamalar gerçek temel türü, boyutu ve derinlikleri için mutlaka yapılmalı, çıkan sonuçlara göre projeler üretilmelidir. Hiçbir suretle rapor içerisindeki veriler temel tasarıma esas veriler olarak kullanılmamalıdır.

- Zemin etüt çalışmalarında, yapılacak olan kazılar, planlanan yapının yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı ve stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek, bu önlemler mutlaka alınmalıdır.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar hakkındaki" Yönetmelik hükümleri ile, 18.03.2018 tarih ve 30364 (mükerrer) sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren " Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırıldığı birimlerin ve seviyelerin mühendislik parametrelerini (şişme, -oturma, taşıma gücü, RQD vb.) belirlemek için, stabilite



**TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş.**  
**TÜMAŞ TURKISH ENGINEERING CONSULTING & CONTRACTING CO.**

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ 356 ADA 24 PARSEL ALANIN İMAR PLANINA ESAS  
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

analizlerini içeren ayrıntılı parsel / bina bazında zemin-temel etütlerinin yapılarak, bu rapor  
doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.

**14.** Bu rapor zemin etüt raporu olarak kullanılamaz. Rapor içeriğindeki parametreler  
örnek nitelikli hesaplamalardır, parsel bazında yapılacak etütlerde baz olarak alınmamalıdır.  
Bu nedenle çalışma alanı içerisinde yapılacak parsel veya yapı bazında çalışmalarda, ayrıntılı  
sondajlı jeolojik-jeoteknik etüt çalışmaları yapılmalıdır.

TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK  
MÜŞAVİRLİK ve MÜTEAHHİTLİK A.Ş.  
Tümaş Binası, Tümaş Caddesi  
No:43 Kavaklıdere/ANKARA

Cemile BİBİ AYGÜL  
Jeofizik Müh.  
Oda Kayıt No: 2990

Mehmet SAMALI  
Jeolojik Mühendis  
Oda Sicil No: 27317





**Ek-3: Kurum Görüşleri**

T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-71160347-250-4574165  
Konu : İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi,  
356 Ada 24 Parsel Hk.

TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş. NE  
Tümaş Binası Tunus Cad. No:43 06680 Kavaklıdere ANKARA

İlgi : Türk Mühendislik Müşavirlik ve Müteahhitlik A.Ş.'nin 08.08.2022 tarihli ve 367 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile 27.01.2017 tarihinde imzalanan "Gayrimenkul İşlemlerine Esas Halihazır Harita, İmar Planı Hazırlama İşleri Danışmanlık Hizmeti" işi kapsamında bulunan Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 Ada 24 Parselin özelleştirme çalışmaları kapsamında sit alanı içerisinde bulunup bulunmadığı, sit sınırları ve özellikleri, var ise koruma amaçlı imar planı, plan açıklama raporu ve alınan kurul kararlarının vb. bilgilerin tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 Ada 24 Parselin tamamı İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 11.08.2018 tarih ve 306 sayılı kararı ile uygun bulunan ve 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Bakanlık Makam Olur' u ile tescil edilen "*Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı*" olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

Tarafımızca yapılan arşiv taramasında bahse konu parseli kapsayan herhangi bir koruma amaçlı imar planına rastlanılmamış olup ilgi yazınızda talep edilen bilgi/belgeler yazımız ekinde iletilmektedir. Gereğini rica ederim.

Nezir TÜRE  
Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Ek: CD (1 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 77DC69CD-F145-4A46-B55A-8589DA11B455 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>  
Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevreshehircilik@hs01.kep.tr Bilgi için: Çağrı Talha AKOVALI  
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR Şehir Plancısı  
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr Telefon No:(232) 341 68 00-2464



Evrak Tarih ve Sayısı: 16/08/2022-45473



\* B S R 3 A B R 6 Z K S \*



Sayı : SİM-CBS- 45473  
Konu : ÇEŞME, ALAÇATI MAH, 356 ADA 24 PARSEL ALTYAPI

**TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK A.Ş.**  
KAVAKLIDERE / ANKARA

**İlgi :** 04/08/2022 tarihli ve 28508 sayılı yazı,

İlgi yazı ile, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi 356 Ada 24 Parselde yer alan, "Gayrimenkul İşlemlerine Esas Halihazır Harita, İmar Planı Hazırlama İşleri Danışmanlık Hizmeti " çalışmaları kapsamında Şirketimizden mevcut altyapı hatları ve tesislerine ait veriler talep edilmekte olup; belirtilen alanda ve etrafındaki elektrik dağıtım tesislerine ait veriler 15.08.2022 tarihinde "tumas@tumas.com.tr" e-posta adresine gönderilmiştir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

**e-İmzalıdır**  
**Necati ERGİN**  
Planlama ve Teknoloji Direktörü

**e-İmzalıdır**  
**Ekrem YILDIRIM**  
Sistem İşletme ve Bakım Müdürü

Dağıtım  
Gereği :  
**TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE**  
**MÜTEAHHİTLİK A.Ş.**  
Tunus Caddesi No:43 06680 Kavaklıdere -ANKARA

Bilgi :  
Yatırım Planlama Müdürlüğüne  
İzmir Güney Bölge Müdürlüğüne  
Çeşme İşletme Yöneticiliğine

Evrak Doğrulamak İçin :

<https://doeuula.gdzelektrik.com.tr/en/Vision.Soreula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSR3ABR6ZKS>

Evrak Pin Kodu : 49863

**Gdz Elektrik Dağıtım** – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye  
T 0232 477 26 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr  
www.gdzelektrik.com.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



Sayı : PTD-YPM-PY-  
Konu : ÇEŞME, ALAÇATI MAH, 356 ADA 24 PARSEL İMAR İŞLERİ KURUM  
GÖRÜŞ Hk.

**HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI**  
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na

İlgi : 25/04/2023 tarihli ve 18137 sayılı yazı,

İlgi yazınız ile; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada 24 no'lu parselde, Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilerek, planlanmaya esas, Şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu parseli 34,5 kV, 3x3/0 iletkenli Özel Enerji Nakil Hattı etkilemektedir.

Enerji Nakil Hattının, hat boyunca, Hat Eksen'inden itibaren sağa ve sola olmak üzere Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen yaklaşma sınırı, yazı ekindeki vaziyet planında taralı alan olarak gösterilmiş ve koordinatları verilmiştir. Taralı Alan ile gösterilen parselin kısımlarına İNŞAAT ya da HERHANGİ BİR TESİS YAPILAMAZ.

Taralı alan dışında bir kısıtlamamız yoktur. Ancak; inşaat safhası da dâhil "Emniyet + Sahnun Çizgileri" dışında yapılacak binaların yatayda en çıkıntılı noktası (balkon, iskele, çatı vb.) taralı alan içerisine giremez.

Ancak parselin yapılaşmaya açılacak olması halinde, enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile yapılacak planlarda oluşturulacak yeşil alanlar içerisine yola cepheli (8.00m x 5.00m) ebatlarında 40 m<sup>2</sup>'lik 1 adet ( Bir ) Yer Üstü Trafo yeri ayrılması gerekmektedir.

Söz konusu çalışmaya ilişkin taslak planın paylaşılması sonrasında enerji altyapısı için gerekli olan alanlar, plan üzerine işlenecek ve bu doğrultuda görüş bildirilecektir.

Yazınız ekte gönderilen Vaziyet Planı ile birlikte değerlendirilmelidir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

e-İmzalıdır  
Sefa PİŞKİNLEBLEBİCİ  
Genel Müdür V.

e-İmzalıdır  
Vehbi ERDEM  
Proje ve Kamulaştırma Müdürü

Ekler :1/2500 ölçekli vaziyet planı

Dağıtım  
Gereği :  
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

Bilgi :  
Çeşme İşletme Yöneticiliğine



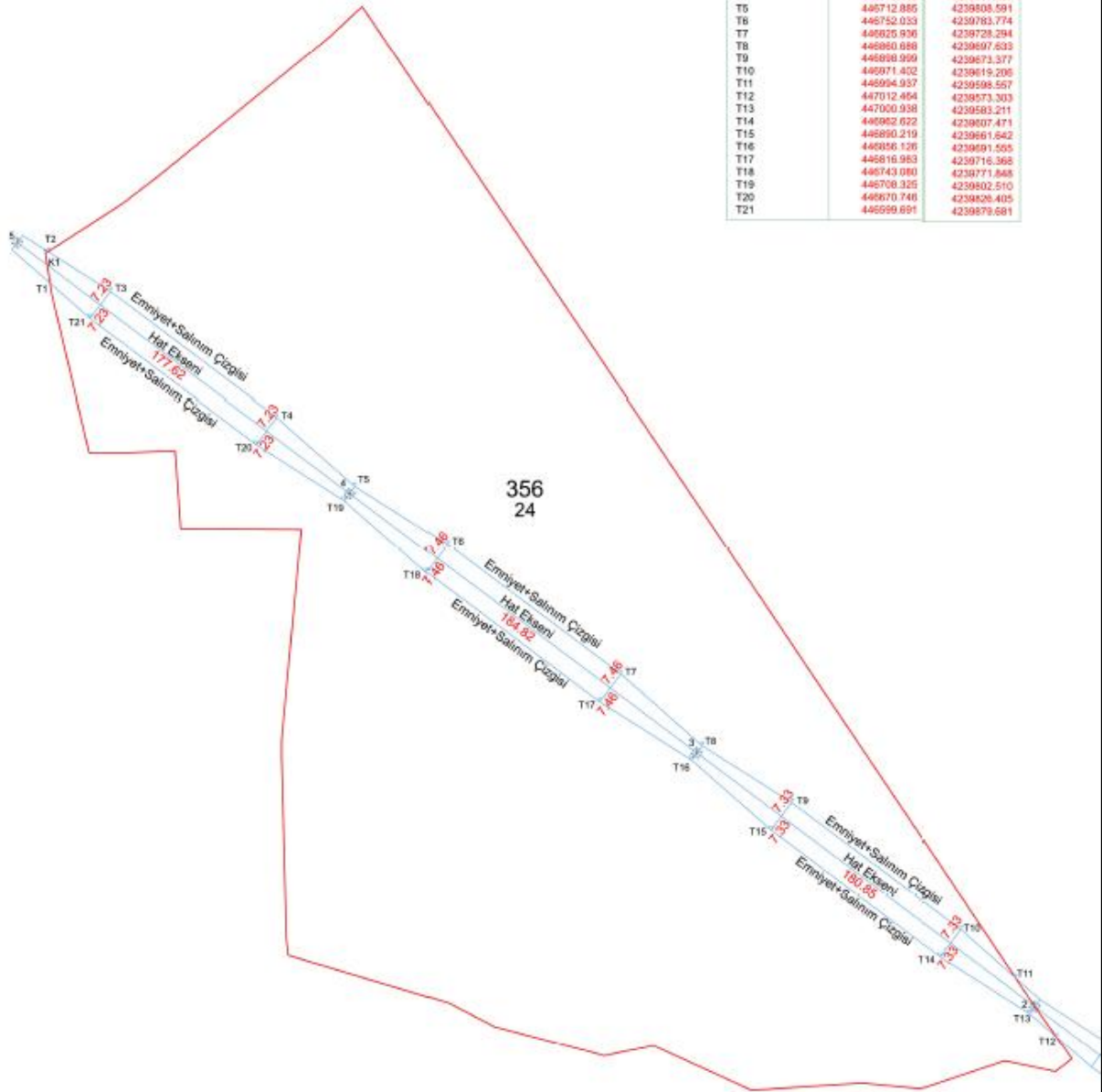
İLİ : İZMİR  
İLÇESİ : ÇEŞME  
MAHALLESİ : ALAÇATI  
ADA NO : 356  
PARSEL NO : 24

Direk Koordinatları 3-27 ITRF96

Nokta No	Y	X
2	447003.215	4239886.253
3	446898.407	4239894.594
4	446710.605	4239895.531
5	446568.498	4239912.100

Taralı Alan Koordinatları 3-27 ITRF96

Nokta No	Y	X
K1	446580.556	4239907.475
T1	446582.469	4239894.795
T2	446581.659	4239908.202
T2	446581.659	4239908.202
T3	446606.360	4239891.243
T4	446679.416	4239837.967
T5	446712.885	4239808.591
T6	446752.033	4239763.774
T7	446826.936	4239728.294
T8	446860.688	4239697.533
T9	446898.999	4239673.377
T10	446971.402	4239619.205
T11	446994.937	4239598.557
T12	447012.464	4239573.303
T13	447000.938	4239583.211
T14	446982.622	4239607.471
T15	446890.219	4239661.642
T16	446856.126	4239691.505
T17	446816.983	4239716.368
T18	446743.080	4239771.848
T19	446708.325	4239802.510
T20	446670.746	4239826.405
T21	446599.691	4239879.681



ÖLÇEK : 1/2500

Evrak Tarihi ve Sayısı: 03.05.2023-2023GDN10525



\* B S P 4 M E 1 9 1 P \*

Referans No : İZM12/DY-2023GDN10525  
Konu : Kurum Görüşü

T.C.  
**HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI**  
**Özelleştirme İdaresi Başkanlığı**  
Fidanlık Mahallesi Ziya Gökalp Caddesi No:80  
Çankaya/ ANKARA  
Tel: 0(312) 585 80 00

İlgi : 25.04.2023 tarihli ve E-71846147-754-48442 sayılı yazınız.

İlgili yazınızda özetle İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi'nde yer alan 405 ada 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 ve 53 numaralı parsellere ilişkin hazırlanacak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına altlık veri teşkil etmesi amacıyla kurum görüşümüz istenmiştir.

Çeşme İlçesi lisans alanımızda olmadığından yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

e-imza  
Zülcüf TURHAN  
Genel Müdür Yardımcısı

e-imza  
Ahmet YETİK  
Genel Müdür



Belge Takip Adresi : [https://belgedogrulama.izmirgaz.com.tr/enVision/Validate\\_Doc.aspx?eD=BSP4ME191P](https://belgedogrulama.izmirgaz.com.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?eD=BSP4ME191P)  
Bu belge,5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Pin Kodu :17842

Çınarlı Mahallesi 1561 Sokak No:3 Konak 35170 İzmir / Türkiye T +90 232 449 3939 F +90 232 449 5050 [www.izmirgaz.com.tr](http://www.izmirgaz.com.tr)Kep Adresimiz: [izmirgaz@hs03.kep.tr](mailto:izmirgaz@hs03.kep.tr)İZM01/TLFR.0101  
REV:10 TARİH:26.07.2021

**Türk Telekomünikasyon A.Ş.**  
Cumhuriyet Bulvarı No:117 Pasaport Konak 35104 İzmir  
**İLETİŞİM: ERGİN ÖZTÜRK**  
+90 (232) 555 13 13

Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü  
Teknik Operasyonlar Bölge Müdür Yrd  
İzmir Bölge Müdürlüğü



**SAYI** : TT.50170774 - 320.31.06 - 152930  
**KONU** : *Mevcut Şebekemiz İle İlgili Bilgi İsteği*

13.08.2022

## DAĞITIM

İlgi: 04/08/2022 Tarih ve 362 Sayılı Yazınız.

İlgi yazınızda belirtilen, "İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada 24 numaralı parselin özelleştirme çalışmaları" işi kapsamında belirtilen alandaki mevcut şebekemiz ekteki harita paftasında belirtilmiştir.

Anılan işin tatbikatı sırasında mevcut güzergâhlarımızın herhangi bir hasara uğramaması için mutlaka Çeşme Telekom Müdürlüğümüzden gözlemci personel talep edilmesi ve çalışmaların koordineli bir şekilde yürütülmesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz/rica ederiz.

**MURAT GÜNEŞ**  
BÖLGE MÜDÜR YARDIMCISI



**SEMİH ELİBOL**  
BÖLGE MÜDÜRÜ



### EKLER:

1. Çalışma yapılacak alan
2. Çeşme Telekom Müdürlüğü Gözlemci Talep Formu
3. Harita paftası
4. Telekom Müdürlüğü İletişim Numarası

### DAĞITIM:

Türk Mühendisleri Müşavirlik ve Müteahhitlik

Aş.

Çeşme Telekom Müdürlüğü (Ek-1, Ek-3)

"Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."  
Belge bilgisine <http://www.turktelekom.com.tr/editt-belge-dogrulama> sayfasından "kxxg53962D48" Belge Doğrulama No ve belge tarihi ile erişebilirsiniz.

[www.turktelekom.com.tr](http://www.turktelekom.com.tr)  
Kep Adresi: turktelekom@hs03.kep.tr

**İşletme Merkezi**  
Örnek Mahallesi Turgut Özal Bulvarı 2 No:4, Aydınlikevler/Ankara

**Sicil no/Mersis no:**  
103633/0876005220500084

1/1





T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-66017023-165.99-3531860  
Konu : İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi,  
356 ada 24 parsel hk. (35.04/6210)

TÜMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK MÜTEAHHİTLİK A.Ş. NE  
Tunus Caddesi No:43 Kavaklıdere ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : Tümaş Türk Mühendislik Müşavirlik Müteahhitlik A.Ş.'nin 13.12.2022 tarihli ve 168 sayılı yazısı.

TC Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile 23.01.2017 tarihinde imzalanan "Gayrimenkul İşlemlerine Esas Jeolojik-Jeoteknik Mühendislik Çalışmalarında Danışmanlık Hizmeti" işi kapsamında bulunan İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada 24 parselde uygulama imar planı çalışmalarına esas jeolojik-jeoteknik etüt yapılmakta olduğu belirtilerek, ilgili alana ait kurum görüşümüzün iletilmesi istemini içeren ilgi yazı incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemeye göre, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan, tapunun 356 ada 24 parselinde kayıtlı taşınmaz; 2863 sayılı Yasa kapsamında tescilli yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel ve tarihi sit içinde kalmamakta, taşınmazda korunması gerekli kültür varlığına ilişkin tescil kaydı ya da korunma alanı bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine ya da Müze Müdürlüğüne haber verilmesinin 2863 sayılı Yasanın 4.maddesi gereği zorunlu olduğu hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Asiye Mehtap GÜNGEN  
Müdür

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 15B56482-A8AE-480C-98F6-D5685C2B1E3D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863-2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya, 30 gün içinde Vergi Mahkemesine başvurulabilir.  
Umurbey Mah. 1491 Sok.No:2 KONAK/İZMİR  
Tel: (0232) 489 00 81 / 489 38 44  
Fax: (0232) 483 25 84

Bilgi için: Aslıhan KARA  
Şehir Plancısı  
Telefon No: (232) 489 00 81-  
124





T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-58802856-305.99-6486540

Konu : İmar İşleri

ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞINA  
(Gayrimenkul İşleri Grup Başkanlığı)

İlgi : 25.04.2023 tarihli ve 71846147-754(754)-48453 sayılı yazımız.

İlgi yazı ve ekleri ile; özelleştirme kapsam ve sınırlarında yer aldığı belirtilen, mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 356 ada 24 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarına esas olmak üzere İl Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirildiğinde; Plan notlarının 7.2. maddesinde "*Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez...*" denilmekle birlikte alanın yaklaşık olarak "*Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan ve Tarım Arazisi*" kullanımında kaldığı görülmektedir.

Bahse konu çalışmalara yönelik olarak, yukarıda belirtilen hususlar ile birlikte, 3194 sayılı İmar Kanunu, Bakanlığımız (<https://mpgm.csb.gov.tr/1-100.000-olcekli-i-82132>) internet adresinde yayında bulunan ve Bakanlığımızca onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ilgili bütün plan hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve ilgili diğer tüm mevzuatın ve kurum görüşlerinin dikkate alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Ömür ÖZDİL

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 4AD543AF-59A9-47F0-9163-B8E62DDD9985

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel. : (232) 341 68 00 KEP Adresi : [izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr](mailto:izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Ömer Yasin ARIK

Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR

Şehir Plancısı

E-posta : [izmir@csb.gov.tr](mailto:izmir@csb.gov.tr) İnternet Adresi : [izmir.csb.gov.tr](http://izmir.csb.gov.tr)

KEP Adresi : [izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr](mailto:izmircevreseshircilik@hs01.kep.tr)





T.C.  
İZMİR VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-71160347-305.99-6390921

Konu : İmar İşleri

**GAYRİMENKUL İŞLERİ GRUP BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 25.04.2023 tarihli ve 71846147-754(754)-48453 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Özelleştirme Kanunu kapsamında her tür ve ölçekte imar planı/değişikliği yapma/yaptırma yetkisinin 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-3.maddesi gereği İdarenizde, onay yetkisinin ise Cumhurbaşkanlığında olduğu ifade edilerek, İlimiz, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada, 24 parselde yapılmak istenen 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 Ada 24 Parsel İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 11.08.2018 tarih ve 306 sayılı kararı ile uygun bulunan ve 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Bakanlık Makam Olur' u ile tescil edilen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içinde kalmakta olup 1/5000 ölçekli Nazım Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulması sonrasında Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Gereğini bilgilerine arz ederim.

Ömür ÖZDİL

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: CC6F5F43-D8A1-4927-BC14-79442D9C57D2

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : [izmircevreshehircilik@hs01.kep.tr](mailto:izmircevreshehircilik@hs01.kep.tr)  
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR  
E-posta : [izmir@csb.gov.tr](mailto:izmir@csb.gov.tr) İnternet Adresi : [izmir.csb.gov.tr](http://izmir.csb.gov.tr)  
KEP Adresi : [izmircevreshehircilik@hs01.kep.tr](mailto:izmircevreshehircilik@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Sinem COSGUN  
Şehir Plancısı  
Telefon No: (232) 341 68 00-  
2433







T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.16803100- 754 / 1164619  
Konu : İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı  
Mahallesi, 356 Ada 24 Parselde İmar  
Planı Çalışması

05.05.2023

ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞINA  
Fidanlık Mahallesi, Ziya Gökalp Cd. No:80 06600 Çankaya/ANKARA

İlgi: Gayrimenkul İşleri Grup Başkanlığı'nın 25/04/2023 tarihli ve 71846147 - 48453 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile, İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı mahallesi, 356 ada 24 parselde hazırlanmış olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği tasarımlarına ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu alanın sorumluluk ağıımız içerisindeki yollarla ilişkisi bulunmamakta olup İmar Planı çalışması yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerine arz ederim.

Suat CÜRE  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "jzrz8AD062B"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Kazım Dirik Mahallesi Sanayi Cad. No : 41 Bornova/İZMİR

Bilgi için: Fatma Serap ARSLAN

Emlak ve İmar Şefi

Telefon No : 232 4935000

Faks: 232 4627277

Tel - Faks: 35307-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm2bolge@ks01.kep.tr

e-posta : farslan4@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -





T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü  
2. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-54495999-754-3059377

10.01.2023

Konu : İmar İşleri

TUMAŞ TÜRK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK VE MÜTEAHHİTLİK ANONİM ŞİRKETİNE  
Tunus Cd 43 Kavaklıdere ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : Tümaş Türk Mühendislik Müşavirlik ve Müteahhitlik Anonim Şirketi'nin 13.12.2022 tarihli ve 172 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 356 ada 24 no.lu taşınmazın imar planı jeolojik etüt çalışması yapılacağı belirtilerek, söz konusu imar planına altlık veri teşkil etmesi amacıyla yazı ekindeki alana ilişkin İdaremiz görüşü bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde;

1- Görüş istenilen alanda İdaremize ait mevcut veya planlanan sulama, gölet vb. tesisimiz bulunmamaktadır.

2- 356 ada 24 no.lu taşınmazın sınırından, yazımız ekindeki haritada mavi renkle gösterilen 1 no.lu dere yatağı geçmektedir. Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin, taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkanı bulunmamaktadır. Dolayısıyla dere yataklarının tabi akış koşullarına müdahale edilmemesi ve hidrolik açıdan yeterli yatak genişliğinin temin edilmesi büyük önem arz etmektedir.

İmar planlarında;

- 1 no.lu dere yatağı için **9,00 metre**, tek sahilinde **6,00 metre** yol şeridi olmak üzere toplamda **15,00 metre** alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Ayrıca yol şeridi ayrılmayan kısımda da en az 5,00 metre dere yatağına yaklaşma mesafesi bırakılmalıdır. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.

Dere yatakları, yol şeridi için ayrılan sahalarda ve yol şeridi ayrılmayan kısımda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Bahse konu alanın taşkınlardan etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu ilgisince kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Dere yatağı ile irtibatı olan/olacak her türlü yapı "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği"ne uygun olacak şekilde planlanmalı, projelendirilmeli ve uygulamaya geçirilerek işletilmelidir. Dere

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D1F7957E-726A-40E3-A57A-7E7AC2E0B900

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK  
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR

KEP Adresi : [dsi.gnlmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.gnlmud@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Günseli GÖKÜN  
Mühendis



yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmeli, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00 m. olması sağlanmalıdır.

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 Belediyece alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdareimiz ve İdareimiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

Derelerin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan sınırından geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.

Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdareimiz dışında çözümlenmesi gerekmektedir.

Plan çalışması yapılacak sahadan geçen ve yazımız ekinde yer alan haritada işaretlenen dere yatakları güzergahı, arazinin doğal topografyası gereği derelerin doğal yatağıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergahı esas alınarak tespit edilmiştir. Dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs.atılması ilgili Belediyesince önlenmelidir.

**3-** Plan çalışması yapılan sahaların doğal topografik yapısı gereği, olması gereken dere yatağı güzergahları ve genişlikleri yazımız ekindeki haritada belirtilmiştir. Söz konusu alandaki dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar ilgili kanun gereği İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergâhları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, İZSU Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından tüm dere yataklarının, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu bağlamda dere yataklarının güzergahlarının işlenmesi, İZSU İdaresi tarafından yapılmalıdır.

**4-** Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun şekilde hareket edilmeli ve projelendirme yapılmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınmalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: D1F7957E-726A-40E3-A57A-7E7AC2E0B900 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>  
Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR Bilgi için:Günseli GÖKÜN Mühendis  
KEP Adresi : [dsi.gnlmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.gnlmud@hs01.kep.tr)





5- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekindeki haritada bulunan bilgilere göre verilmiş olup yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 356 ada 24 no.lu taşınmaza ait alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Hasan Cenk ÇETİN  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: 1/10.000 Ölçekli Harita (1 Sayfa)



Güvenli Elektronik İmza  
Aşlı ile Aynıdır.  
**Serkan UYSAL**  
Bvrak Kavıt Görevlisidir

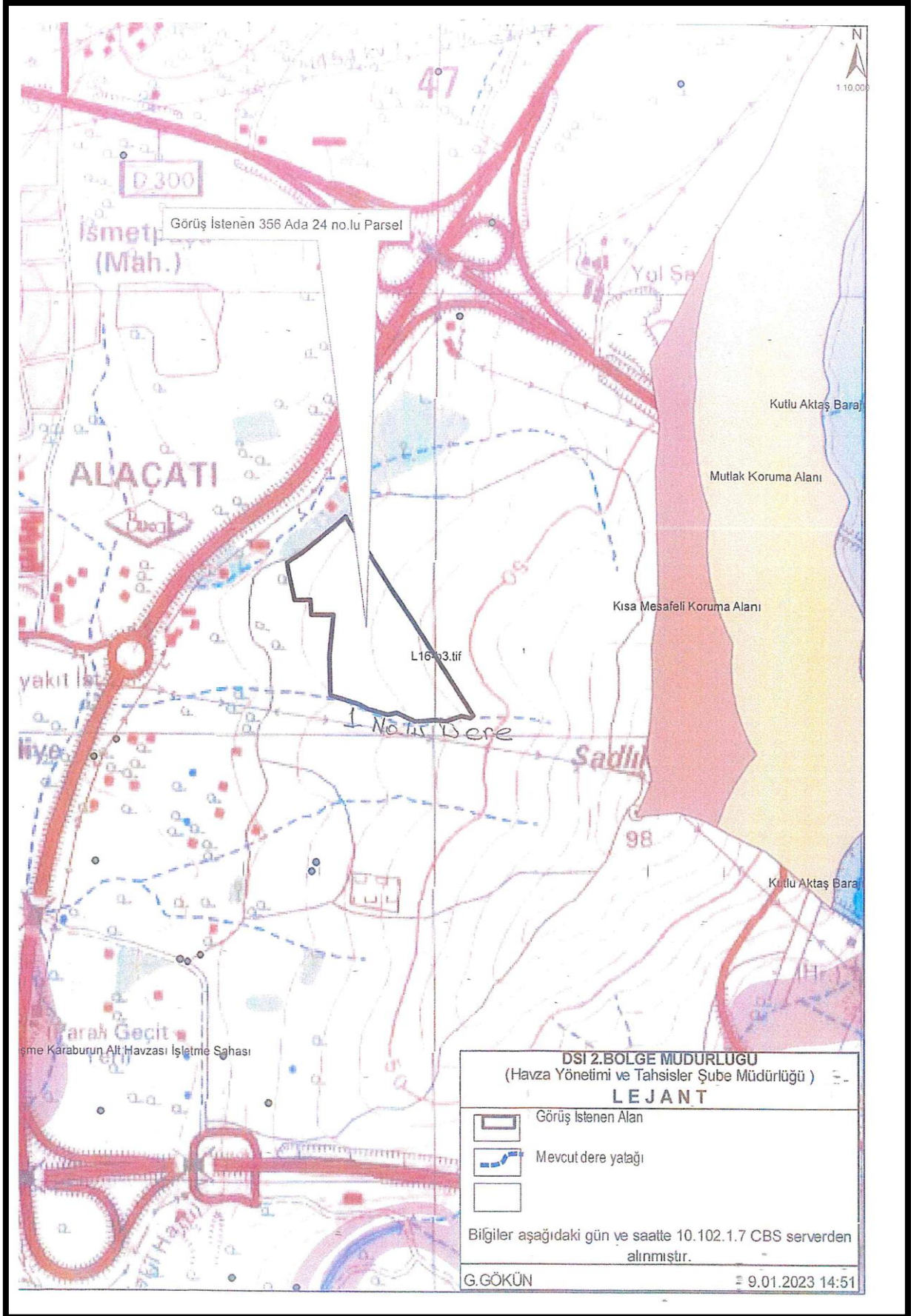
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D1F7957E-726A-40E3-A57A-7E7AC2E0B900 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK  
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA İZMİR  
KEP Adresi : [dsi.gnlmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.gnlmud@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Günseli GÖKÜN  
Mühendis







T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-61484789-307.02.02.01-4042906  
Konu : İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı  
Mahallesinde Yer Alan 356 Ada 24 Parsel  
Numaralı Taşınmaza İlişkin Kurum Görüşü

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞINA  
(Özelleştirme İdaresi Başkanlığı)

İlgi : 14.07.2023 tarihli ve 24316011-E-71846147 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile özelleştirme kapsam ve programında bulunan, mülkiyeti Hazine adına kayıtlı İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesinde yer alan 356 ada 24 parsel numaralı taşınmaza ilişkin her türlü imar plan değişikliği yapma/yaptırma yetkisinin 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-3 üncü maddesi gereğince Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığına, onaylama yetkisinin ise Cumhurbaşkanlığına ait olduğu belirtilerek bu kapsamda bahse konu taşınmaza ilişkin hazırlatılan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği taslağı, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan taslağı ile 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı taslağına yönelik Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Talep konusu taşınmaz, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca, 12.09.2019 tarihli 2019/1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla ilan edilen ve 13.09.2019 tarihli 30887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İzmir Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) sınırları içerisinde yer almakta olup aynı zamanda "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" niteliği taşımaktadır.

Bununla birlikte Bakanlığımızca İzmir Çeşme KTKGB kapsamında planlama çalışmaları devam etmekte birlikte ilgi yazı ekinde iletilen "Belediye Hizmet Alanı" ve "Spor Alanı" amaçlı hazırlandığı anlaşılan öneri plan tekliflerine ilişkin yapılan incelemeler sonucunda Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Neşe ÇILDIK  
Bakan a.  
Genel Müdür V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: FB7F582F-0C4C-4E5F-BB9E-17E556E191D0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 Belgegeçer No : (312) 212 83 94

e-posta : [ygplanlama@kulttur.gov.tr](mailto:ygplanlama@kulttur.gov.tr) internet adresi : [www.kulttur.gov.tr](http://www.kulttur.gov.tr)

KEP Adresi : [kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Derya GÜNDOĞDU

Kültür ve Turizm Uzman Yrd.

Telefon No:(312) 470 73 26





#### Ek-4: Müellife İlişkin Belgeler

SERİ NO	:1959	T.C. NO.:	10901668292
ADI	:Rafiye Aysun		
SOYADI	:DOĞRU		
BABA ADI	:İbrahim		
DOĞUM YERİ	:İstanbul		
DOĞUM TARİHİ	:11.12.1964		
UNVANI	:Şehir Plancısı		
MEZUNİYET TARİHİ	:01.05.1987		
ÜNİVERSİTE	:Yıldız Üniversitesi		

İşbu YETERLİLİK BELGESİ, **Rafiye Aysun DOĞRU** isteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

**ÖZEL SEKTÖR  
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**

Seri No. :1959  
Dosya No. :2127

  
21.05.2024  
Tarihine kadar geçerlidir.

  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Murat ORAL  
Genel Müdür





(Bazı Tarih 409, Sayfada)  
müahedelik hizmetleri, jeolojik, jeoteknik, jeofizik danışmanlık ve mühendislik ve proje hizmetlerinin yürütülmesi.

d. Peyzaş mimarisi ve çevre düzenlemesi alanındaki mimarlık, mühendislik, teknik müşavirlik hizmetleri olarak plan, proje, teknik hesaplar, danışmanlık, etüd, araziye, tasarımlar, fizibilite çalışmaları, bu alanda her türlü hisa, bina, tesis ve yapılar ile bunlarla ilgili hizmet grupları olarak çalışmaktadır.

e. Her türlü Harita Mühendisliği hizmetleri yapmak, proje ve uygulamalarını yapmak. Durum (ölçüt), kadans, yerel maden ocakları, deniz dişi, tünel ve baraj, yol, su, kanalizasyon, beton çatı gibi seri haritaların yapımı. Parselasyon planlarının yapımı, işah imar Planlarının hazırlanması çerçevesini belirlemek. Tapu ve kadastro alanlarında ifraz, tevhit, tek ve yoldan hissa ve parselasyonla ilgili her türlü müşavirlik hizmetleri.

f. Konuyla ilgili her türlü danışmanlık, hesaplar, yazım ve çizim işlerini yapmak, teknik müşavirlik, TUS ve kontrolörlik, etüd, fizibilite, bilirkişi, organizasyon işleri yapmak. Dekorasyon, grafik tasarımı yapmak.

g. Bilimum inşaat malzemesi, ihmal, ihracat, alımı, satımı, dahilî ihracat ve pazarlamayı yapmak. Kuruma ile ilgili her türlü iş makinaları, makul vasıtaları ve bunların yedek parçalarını almak, satmak, kiraya vermek, kiralamak, ihmalat ve ihracatını yapmak, zemin, su, sıcak su ve maden suları yapmak, temel mühendisliği uygulamalarında müşavirlik müşavirlik hizmetleri, her türlü işa uygulamaları yapmak, vizeye kazık, öre kazık, merkezi kazık, mini kazık, ankraj, dıştanlı kavis, vepl pomu, zemin sıklık ve enjeksiyon işleri, plastikarme beton uygulamaları yapmak, akele ve deniz yapıları, minari projeler, ait yapı projeleri, dekorasyon projeleri, gayrimenkul mükelleyfi, kat mükelleyfi, kat infaak tesis etmek.

h. Türkiye Cumhuriyeti devleti bakanlıklarına ve bakanlığa bağlı resmi kuruluşlara, kamu idareleri teşekkülleri, kamu idareleri kuruluşları, kamu idareleri bakanlıkları, kamu bürokrasi daireleri, mahalli idareler, belediyeler, yapı kooperatifleri, diğer sektör kuruluşları tarafından yurt içinde ve yurt dışında ilihaye çıkartılan inşaat, elektrik, tesisat, yol, su, kanalizasyon, deşalgaz, altyapı, ıtıyapı, dekorasyon, restorasyon işlerini yapmak, yenilenmesi veya onarımı faaliyetleri yapmak, teklif vermek, ihale şirketleri katına ihale sözleşmesi gereği işi yapmak ve teslim etmek.

i. Türkiye sınırları içinde veya yabancı ülkelerde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlar tarafından kapalı zarf, açık artırıma, eksilime, teklif alma ve pazarlık usulü ile ilihaye çıkarılacak her türlü küçük ve büyük yapıların her türlü inşaat işlerini anahtar teslimi taahhüt etmek.

g. Gerçek 6224 sayılı yabancı sermayeli yayık kanununa gerekse sonradan çıkarılan kanun hükümlerine göre şirketin faaliyetleri konusunda görev işleri yapan gerçek ve tüzel kişiler ile şirket

kurumları ortak girişimlerde bulunabilir, şirket amaçları için yeni şirketler kurabilir, kimisi diğer şirketlere ortak edebilir, ancak yapmamak koşuluyla, aynı veya kimisi onların hiselerini devir alabilir, ortaklık kurabilir, yurtiçi ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerle ortaklık yapabilir, yabancı sermaye ornağı alabilir, onun pay sahibi olabilir.

h. Yukarıda gösterilen konulardan başka ilerde şirket için faydalı ve ihtiyaçlı görülerek başka işleri gerçekleştirebilir taahhüt eder ortakları kurulu kararından sonra şirket bu işleri de yapabilecektir. Ana sözleşme değişikliğinde olan işba kaza teseli ve ilan ettilerinde uygulanacaktır.

**4. Şirketin Merkezi**  
Şirketin merkezi İstanbul ili Kadıköy ilçesi'dir.

Adresi: Osmanpaşa Mahallesi Kurtuluş Sk. No: 7/3 Kadıköy/İstanbul'dur.

Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline teseli ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilir.

Teseli ve ilan edilmiş adrese yapılan tebliğat üzere yapılması şarttır. Teseli ve ilan edilmiş adresten ayrılmama taahhüdünü, yeni adresini ilerde içinde teseli etmemiş şirket için bu durum foelik sebebi şarttır.

**5. Süre**  
Şirketin süresi, kurulduğundan itibaren sınırsızdır.

**6. Sermaye**  
Şirketin sermayesi, beheri 25,00 Türk Lirası değeriyle 400 paya ayrılmış toplam 1000,00 Türk Lirası değerindedir.

-Beheri 25,00 Türk Lirası değeriyle 204 adet paya karşılık gelen 5100,00 Türk Lirası Rafiye Aynan Doğru tarafından nakdi,

-Beheri 25,00 Türk Lirası değeriyle 176 adet paya karşılık gelen 4400,00 Türk Lirası Ali Rıza Nurhan tarafından nakdi,

-Beheri 25,00 Türk Lirası değeriyle 20 adet paya karşılık gelen 500,00 Türk Lirası Nazan Nurhan tarafından nakdi, olarak tahhüt edilmiştir.

Nakden taahhüt edilen payların ibrazı değerlerinin 2500,00 TL 'u şirketin tasarruflarından önce ödemiştir.

Nakden taahhüt edilen payların ger kalan kısmı ise şirketin tasarrufları ile 24 ay içinde ödenecektir.

**7. Şirketin İdaresi**  
Şirketin işleri ve işlemleri genel kurul tarafından seçilecek bir veya birkaç müdür tarafından yönetilir. Aksi Karar Alınmaya Kadar

\*\*\*\*\* Kimlik No'lu, Osmanpaşa Mh. Kurtuluş Sk. N:7/3 adresinde ikamet eden, Ali Rıza Nurhan Müdür olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münciden Teselli Yetkilidir.

**8. Temsil**  
Şirketin müdürleri temsil ederler. Şirketin temsil edecek imzalar genel kurul tarafından tespit, teseli ve ilan edilir.

Müdürler, şirkete hizmet akdi ile bağlı olarak tamamı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir

yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, hazırlanacak iş yönergede açıkça belirtilir. Bu durumda iş yönergesi teseli ve ilanı zorunludur. İş yönerge ile ticari vekil ve diğer tacir yardımcıları atanamaz. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları ile tazari siciline teseli ve ilan edilir. Bu kişilerin, şirkete ve ilandaki kişilere verecekleri her bir zarardan dolayı müddetli sorumlulukları vardır.

**9. Genel Kurul**  
Genel Kurullar, olağan ve olağüstü toplantılar. Olağan genel kurul, her yıl hesap döneminin sona ermesinden itibaren 3 ay içinde; olağüstü genel kurullar ise, Şirketin alınması gerektirdiği hallerde ve zamanında toplanır.

Genel kurul toplantılarında, her oranın oy hakkı, esas sermaye paylarının itibari değerine göre hesaplanır. Genel kurul toplantıları ve bu toplantılarda karar mabüt, Türk Ticaret Kanununa hükümlerine tabidir.

Genel kurul, şirketin merkez adresinde veya yönetim merkezinin bulunduğu yehin çevresinde bir yerde toplanır.

**10. Hisa**  
Şirkete ait hiseler, Türk Ticaret Kanununa'nun 35 inci maddesinin dördüncü fıkrası hükümü saklı kalmak kaydıyla şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile em az on beş gün önce yapılır. Mahallinde gazete yayımlanmadığı takdirde ilan, en yakın yerlerdeki gazete ile yapılır. Genel kurulan toplantısına çağırılmaması ait ilamlar, toplantı gününden en az on gün önce Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde'nde yapılır.

**11. Hesap Dönemi**  
Şirketin hesap yılı, Ocak ayının 1. gününden başlar ve Aralık ayının 31. günü sona erer. Fakat birinci hesap yılı, Şirketin kesin olarak kurulduğu tarihten itibaren başlar ve o tarihten itibaren yılının son birinci günü sona erer.

**12. Karın Tesli ve Dağıtım**  
Şirketin net döşeme karı yılın sonu her çeşit masrafların çıkarılmasından sonra kalan miktarda, Net döşeme karından her yıl %5 genel karını yedek akçe ayrılır, kalan miktar, genel kurul kararı ile pay sahiplerine katı payı olarak dağıtılır. Katı payı, esas sermaye payının itibari değerine, yerine getirilen ek ödeme yükümlülüğünden tutan eklennemek suretiyle ulaşılaban miktarda oranla hesaplanır.

**13. Yedek Akçe**  
Yedek akçelerin ayrılmama hususunda Türk Ticaret Kanununun 519 ile 523 maddeleri hükümleri uygulanır.

**14. Kanunî Hükümler**  
Bu şirket sözleşmesinde bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanununa hükümleri uygulanır.

Kurucular  
Sıra No: 1  
Kurucu: Rafiye Aynan Doğru  
Uyruk: Türkiye

İmza  
Sıra No: 2  
Kurucu: Ali Rıza Nurhan  
Uyruk: Türkiye  
İmza  
Sıra No: 3  
Kurucu: Nazan Nurhan  
Uyruk: Türkiye  
İmza  
(10/A)(23/15535)

İstanbul Ticaret Sicili  
Müdürlüğü'nde  
İlan Sıra No: 1279  
Mersis No: 073509429500001  
Ticaret Sicil/Basıya No: 75375-5

**Ticaret Ünvanı**  
BORIK MARKALI İÇERİK  
FILM YAPIMI VE İLETİŞİM  
HİZMETLERİ LIMITED  
ŞİRKETİ

Adres: Teşvikiye Mahallesi  
Çaldığı Sk. No: 1/33 Şişli/İstanbul

Yukarıda belirtilen verileri şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususları müdürlüğünüzde ihraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 21.3.2017 tarihinde teseli edildiği ilan olunur.

Teseli Edilen Hususlar: Kuruluş Kartal 15. Nispeti 20.03.2017 tarih 11779 sayılı Anadaileme

**1. Kuruluş**  
Aşağıdaki adı, soyadı, Ünvanı, yerleşim yeri ve uyduğu yazılı kurucu tarafından bir Limited şirket kurulumu bulunmaktadur.

Sıra No (1)  
Kurucu Hacer Perihan Topuz  
Adres Meşur Mah. 5105 Sk. No: 6/1 Kapı No: 6 Yumşayırca/Manisa

Uyruk: Türkiye  
Kimlik No: \*\*\*\*\*

**2. Uyan**  
Şirketin Ünvanı İrek Markalı İçerik Film Yapımı Ve İletişim Hizmetleri Limited Şirketi dir.

**3. Amaç Ve Konu -**

1. Her türlü eğlence ve gösteri merkezi, sergi ve panayırı alanı, kongre merkezi, sanatpal gösteri merkez kompleks işletmek, kiraya vermek, kiralamak ve danışmanlık yapmak. Yetkili sorumlulardan izin almak kaydıyla yurt içinde ve yurt dışında sanat ve eğlence gösterileri, konserler, müzik konserleri, tiyatro oyunları, eğlence ve yarışma programları ve benzeri sanat ve eğlence faaliyetleri organize etmek, sergilemek, tertip etmek veya entirmek.

2. Sesli ve işkılı, görüntülü gösteriler yapmak, mevcut organizasyonlara katılmak. Her türlü müzik yapımı üretmek, ürettirilmesi, satış ve pazarlaması için yapılan işleri yapmak, yayınlamak, pazarlamak.

3. Her türlü hukuki, mali ve diğer işleri yürütmek, temsil etmek, yetkili ve yabancı markaların, film, tiyatro, ses, dans sanatlarının önandığını yapmak.

(Devamı A1 Sayfada)

Genel Kurul Yayımları  
SevliBOSTAN



ÖRNEK №04078

T.C.  
KADIKÖY 3. NOTERLİĞİ  
Büyükdüğü Cd. Pavilya Sk. Firdavs Han  
No.1, Kat 1 Kadıköy / İSTANBUL  
Tel: (0216) 337 07 69 Faks: (0216) 414 83 08



T.C.

## YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



İBRAHİM KIZI, 1964 İSTANBUL DOĞUMLU

REFİYE AYSUN DOĞRU

1986-1987

ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

28 Mayıs 2019

İŞBU ÖRNEĞİN İBRAZ EDİLEN ASLINA  
UYGUN OLDUĞUNU ONAYLARIM.

REKTÖR

KADIKÖY 3. NOTERİ

DEKAN

Prof. Süha TONER

Prof. Refik ŞENVARDAR

Diploma Numarası  
12725Diploma Tarihi  
1.5.1987

KADIKÖY 3. NOTERİ  
FATMA NURAY SUYABATMAZ  
Yerine İmzaya Yetkili  
Baskı: ŞARİN KARİMİ