

**İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, DALYAN MAHALLESİ  
8159 ADA 3 PARSEL KORUMA AMAÇLI NAZIM  
VE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN  
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ .....	2
1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	4
1.2.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	4
1.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR PAFTADAKİ DURUM.....	6
1.2.3. UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	7
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....	8
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TURİZM POTANSİYELLERİ TARİHSEL GELİŞİMİ ve MAHKEME KARARLARI .....	8
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	12
2.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	12
2.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	14
2.3. MERİ İMAR PLANI.....	14
2.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN ONAMA SÜREÇLERİ .....	14
2.3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	16
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARİ.....	18
3.1. FİZİKSEL YAPI.....	18
3.1.1. JEOLJİK YAPI ve EĞİM DURUMU.....	18
3.1.2. DERELER .....	22
3.1.3. İKLİM YAPISI.....	22
3.2. DEMOGRAFİK YAPI .....	27
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	28
3.4. TEKNİK ALTYAPI .....	29
3.5. ARAZİ KULLANIM .....	29
4.5. SEKTÖREL YAPI.....	31
3.6. YAPI YASAKLI ALANLAR .....	31
3.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR .....	31
3.8. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR .....	32
3.9. MÜLKİYET YAPISI.....	32
3.10. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER.....	34
3.11. FOTOĞRAFLAR.....	34
3.12. KURUL KARARLARI.....	34
3.13. KORUNAN ALAN SINIRLARI .....	34
3.14. BİLİMSEL RAPORLAR .....	35
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	35
5. KIYI MEVZUATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME .....	37
6. SENTEZ .....	38
7. PLAN TEKLİFİ.....	38
7.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI.....	38
7.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR .....	42
7.3. MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLEN PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	44
7.4. MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLEN VE ÖNERİ PLAN TEKLİFİ .....	44
7.5. ARAZİ KULLANIM TABLOSU .....	45

## İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, DALYAN MAHALLESİ 8159 ADA 3 PARSEL KORUMA AMAÇLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

### 1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan Mahallesi, eski 8159 ada 1 ve 2 parselin tevhit edilmesiyle oluşan 8159 ada 3 parseli kapsamaktadır. Planlama alanının yer aldığı İzmir İli, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. İzmir ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ilidir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen illerden biridir. Nüfusu 2022 itibariyle 4.462.056 kişidir. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.



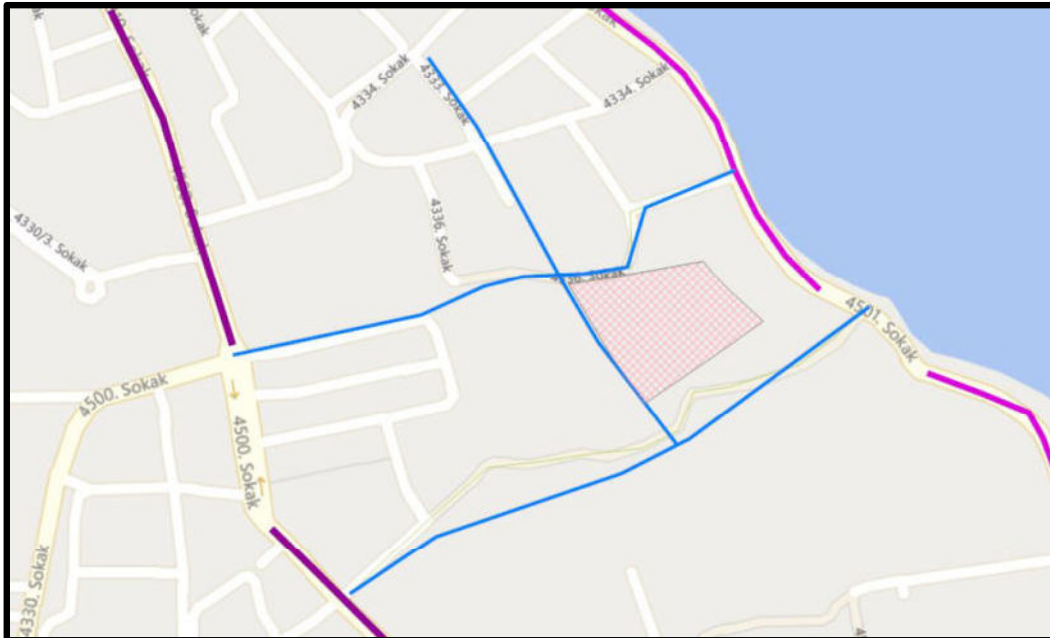
Harita 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama alanının yer aldığı Dalyan Mahallesi, İzmir il merkezinin yaklaşık 90 km güneybatısında, Çeşme ilçe merkezinin yaklaşık 5 km kuzeyinde konumlanmaktadır. Mahallenin yaz aylarında turistler arasındaki popülaritesinin bir sonucu olarak nüfusu oldukça artmaktadır. İlçeden kent merkezine ve diğer ilçelere ulaşım İzmir-Çeşme Otoyolu ve D300 karayolu ile sağlanmaktadır.



**Harita 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları**

İzmir kent merkezinden planlama alanına İzmir Çeşme Otoyolu ve D300 karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Çeşme ilçe merkezinin kuzeyinde kalan planlama alanına ulaşım 4500 sokak ve bağlantılı taksimli sokaklardan sağlanmaktadır.





Harita 3: Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları

## 1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

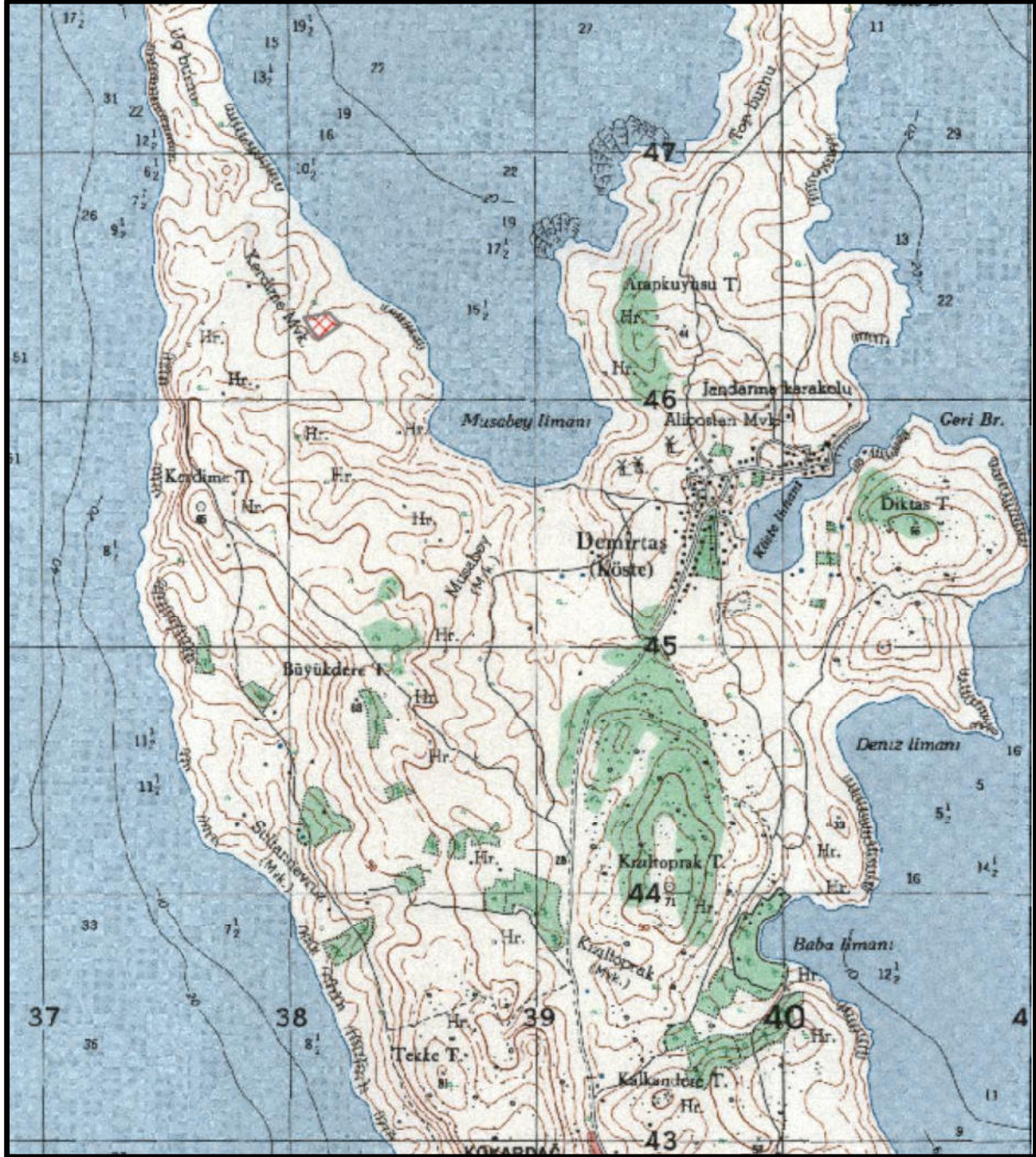
### 1.2.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanının bağlı olduğu Dalyan Mahallesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde, Çeşme Belediyesi'ne bağlı mahalle statüsünde bulunmaktadır. Çeşme yıllarca eyaletle yönetilmiş, Osmanlı Devleti'ne 1425 yılında bağlanmıştır. 1867 yılında Aydın vilayetinin İzmir sancağına bağlı bir kaza olmuştur. 1881 yılında Çeşme ilçe olmuş, Çeşme Belediyesi kurulmuştur. 1890 ve 1895 yıllarında yapılan idari değişiklikte Çeşme, İzmir'e bağlı ilçe hüviyetini devam ettirmiştir. Kurtuluş Savaşı'na kadar değişiklik olmamış, Cumhuriyet'in ilanından sonra 20 Nisan 1924 tarih ve 491 sayılı Teşkilatı Esasiye Kanunu'nun 89-91 maddelerine göre Aydın vilayeti parçalanmış ve İzmir sancağı, İzmir vilayeti olmuştur. Çeşme ilçesi de bu vilayetin ilçesi olmuştur. Çeşme ilçesinde 25 adet mahalle bulunmaktadır. İlçe merkezinde yerleşim şekilleri genellikle dağlık olup, nüfus ovalık alanda yoğunlaşmıştır.



### 1.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR PAFTADAKİ DURUM

Planlama alanı L 16 B numaralı 1/25.000 ölçekli halihazır pafta içinde yer almaktadır.



Harita 5: 1/25.000 ölçekli hali hazır pafta

### 1.2.3. UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Harita 6: Uydu Görüntüsü (Uzak)



Harita 7: Uydu Görüntüsü (Yakın)

#### SELMA KISA PLANLAMA



## 2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

### 2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TURİZM POTANSİYELLERİ TARİHSEL GELİŞİMİ ve MAHKEME KARARLARI

İzmir Kalkınma Ajansı tarafından 2014-2023 yılları için hazırlanan İzmir Bölge Planı'nda vizyon "Bilgi, Tasarım ve Yenilik Üreten, Akdeniz'in Çekim Merkezi İzmir" olarak belirlenmiştir. Bu vizyona ulaşılırken "Sosyal İçerme, Sürdürülebilirlik, Katılımcılık ve Yenilikçilik" ilkeleri temel alınmıştır. Bu doğrultuda İzmir'in Bölgesel Mekânsal Gelişme Şeması oluşturulurken, Bölgesel Gelişme Odakları belirlenmiştir. Çeşme İlçesi, Bölgesel Gelişme Odaklarında çevresindeki turizm merkezleriyle bağlantılı, doğal, kültürel ve tarihi açıdan çekim noktalarına sahip bir ilçe olarak "İkincil Turizm Odakları" arasında yer almıştır.

Bölgesel Mekânsal Gelişim Şemasıyla öncelikle doğal ve arkeolojik sit alanları, içme suyu koruma alanları, çevre koruma alanları, orman, mutlak tarım-özel ürün ve dikili tarım arazileri koruma alanları olarak gruplanmıştır. Bu kapsamda İzmir'de çok geniş ve bütünsel korunması gereken alanlar olduğu görülmüştür.

Turizme uygun iklim koşuluyla, yeterli konaklama sağlayan, ulaşılabilirliği ile Ege bölgesinde dikkat çeken İzmir'de, Yerli ve yabancı turistlerin ilgisi artmaktadır. İzmir'de birçok turizm imkanı mümkündür. Yarımada deniz turizmini ve kültürel çeşitliliğini sağlarken, kent içinde sanatsal turizmi mümkün kılmaktadır. Aşağıdaki tabloya göre, İzmir ilindeki işletme belgeli ve yatırım belgeli tesislerin kapasiteleri şöyledir:

	Yeme -İçme Tesisleri	Konaklama Tesisleri		
		Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
İşletme Belgeli Tesisler	90	284	21.032	43.184
Yatırım Belgeli Tesisler	2	63	5.472	12.234
<b>Toplam</b>	<b>92</b>	<b>347</b>	<b>26.504</b>	<b>55.418</b>

Aşağıdaki tablolarda İzmir'in son 12 senenin İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis verileri sunulmaktadır. Son yılların verisine göre Çeşme ilçesinin en fazla kapasiteye sahip olarak bu tablolara katkı yaptığı görülmektedir.

**Tablo 2 YILLARA GÖRE İŞLETME VE YATIRIM BELGELİ TESİSLER**

YILLAR İTİBARIYLA İŞLETME BELGELİ TESİS VERİLERİ				YILLAR İTİBARIYLA YATIRIM BELGELİ TESİS VERİLERİ			
YILLAR	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	YILLAR	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
2011	141	13279	28137	2011	37	4491	10379
2012	145	13887	29040	2012	44	4434	10104
2013	156	14590	30364	2013	47	4858	11360
2014	175	16045	33317	2014	49	5016	11742
2015	175	16384	33712	2015	74	6710	15810
2016	183	16826	34607	2016	85	6207	14822
2017	191	17811	36480	2017	80	6079	13633
2018	207	18997	39028	2018	61	4236	9351
2019	215	19348	39723	2019	44	3725	8168
2020	222	19399	39883	2020	33	3089	6841
2021	237	20469	42056	2021	31	2622	6122
2022	266	20444	41965	2022	66	5476	12227
2023	284	21032	43184	2023	63	5472	12234

Doğal ve tarihi/arkeolojik değerleriyle Çeşme İlçesi, İzmir'in turizm merkezi olmaktadır ve sürdürülebilirlik çerçevesinde Mekânsal Gelişim Şemasında "Turizm Odağı" olarak yer almıştır. Çeşme ilçesi aynı zamanda İzmir'in turizmci sektörünün başında yer alan ilçesidir. Çeşme, İzmir'in Karaburun yarımadasında yer alan "Turizm Cenneti" dir. Kuşadası ve Bodrum ile deniz turizminde yarışan Çeşme, artan tesis sayıları ile son zamanların en gözde mekanı olmuştur.

İstatistiksel verilerde bunu kanıtlar niteliktedir. İzmir il genelinde toplam 1.737 tesis bulunurken İzmir'in turizm faaliyeti gelişmiş ilçelerinden Seferihisar 161, Urla 104 ve Karaburun 64 tesise sahiptir. İzmir'in en çok tesis sayısına sahip ilçesi olan Çeşme ise 697 tesis sayısı ile çevresindeki ekonomik yapısını turizm faaliyeti ile belirleyen komşu ilçelerden ve İzmir'in diğer ilçelerinden açık ara en öndedir. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2022)

Son zamanlarda Termal Turizm ile ünlenmeye başlayan Çeşme ilçesi, İzmir'deki diğer ilçeleri geride bırakmayı başarmıştır.

**Tablo 3 İzmir Turizm Tesisleri İstatistikleri (İzmir.ktb,2022)**

İLÇELER	İŞLETME BELGELİ TESİSLER			YATIRIM BELGELİ TESİSLER			TOPLAM		
BALÇOVA	2	423	852				2	423	852
NARLIDERE	1	329	662				1	329	662
ÇEŞME	6	1569	3287	3	272	632	9	1334	2977
SEFERİHİSAR	1	423	858	2	519	1094	3	942	1952
<b>TOPLAM</b>	<b>10</b>	<b>2744</b>	<b>4213</b>	<b>5</b>	<b>791</b>	<b>1726</b>	<b>15</b>	<b>3028</b>	<b>6443</b>

İLÇELER	İşletme Belgeli Tesisler			Yatırım Belgeli Tesisler			Basit Konaklama			Toplam		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
	Aliağa	5	466	934	1	121	242	10	299	702	16	889
Balçova	4	759	1524							4	759	1524
Bayraklı	1	197	394	1	189	378				2	386	772
Bayındır	1	12	21							1	12	21
Bergama	3	136	272				21	307	652	24	443	924
Bornova	4	275	554	1	75	150	19	299	652	24	649	1356
Buca	1	16	32	0	0	0	42	605	1610	43	621	1642
<b>Çeşme</b>	<b>87</b>	<b>4865</b>	<b>10162</b>	<b>30</b>	<b>1973</b>	<b>4819</b>	<b>582</b>	<b>7453</b>	<b>15683</b>	<b>697</b>	<b>14279</b>	<b>30640</b>
Çiğli	1	78	156	1	158	338	8	107	258	10	343	752
Dikili	7	307	635	1	19	38	31	427	916	39	753	1589
Foça	11	415	840	4	500	1010	61	778	1628	76	1693	3478
Gaziemir	6	490	957	2	158	324	9	238	480	17	886	1761
Güzelbahçe							2	20	40	2	20	40
Karaburun	4	67	98	2	50	100	58	748	1627	64	865	1870
Karşıyaka	4	226	452				10	121	256	14	347	708
Kemalpaşa	1	116	232	1	99	280	2	43	86	4	258	598
Kınık							1	11	22	1	11	22
Konak	67	4772	944	7	542	1140	132	3134	6300	206	8448	16880
Menderes	12	2888	6.039	4	668	1554	59	1549	3508	75	5105	11101
Menemen							1	26	52	1	26	52
Narlıdere	3	364	733				5	86	172	8	450	905
Ödemiş	6	118	231	1	24	48	14	163	331	21	305	607
Seferihisar	18	1369	2878	2	519	1094	141	1858	4299	161	3746	6762
Selçuk	14	2.62	5601				91	912	1882	105	3532	7483
Tire	3	150	300				5	51	114	8	201	414
Torbalı	2	109	218	2	59	88	2	47	102	6	215	408
Urla	19	217	436	2	39	78	84	814	1688	104	1047	2134
<b>Toplam</b>	<b>284</b>	<b>21032</b>	<b>43184</b>	<b>63</b>	<b>5472</b>	<b>12234</b>	<b>1390</b>	<b>20111</b>	<b>43002</b>	<b>1737</b>	<b>46615</b>	<b>98420</b>

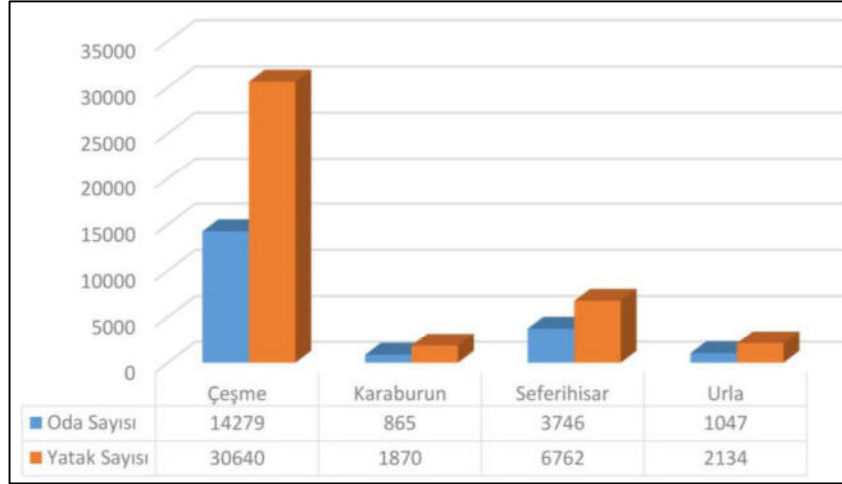
**Grafik 1: Çeşme ve Komşu İlçeler Tesis Sayıları**

Yeşil şehir, Sünger şehir stratejilerini benimseyen İzmir'e destek olan birçok tesisler vardır. Güncel Çevreye Duyarlı Tesisler Listesine göre, Çeşme ilçesinde 9 duyarlı tesis bulundururken, Konak ilçesinde 8 adet bulunmaktadır. Buna bağlı olarak Çeşme, oda ve yatak kapasiteleri en fazla olan ilçe olmayı başarmıştır.

**Tablo 1 Çevreye Duyarlı Tesisler (İzmir.ktb, 2022)**

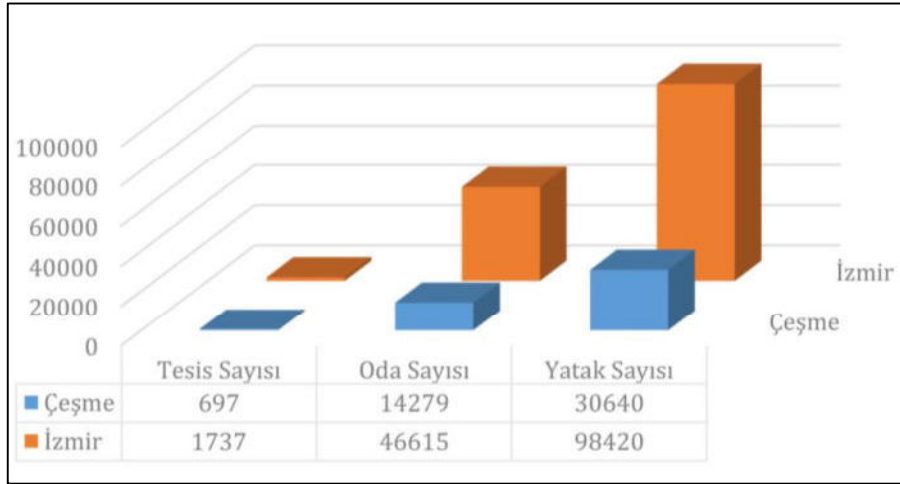
İLÇELER	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
ALSANCAK	0	0	0
BALÇOVA	2	423	852
ÇANKAYA	0	0	0
ÇEŞME	9	2078	4328
FOÇA	2	27	54
GAZİEMİR	1	61	99
KONAK	8	966	1928
MENDERES	3	895	1790
SELÇUK	2	824	1836
KEMALPAŞA	1	116	232
SEFERİHİSAR	0	0	0
<b>TOPLAM</b>	<b>28</b>	<b>5390</b>	<b>11119</b>

Çeşme'nin komşu ilçelerinden Urla 1.047 oda sayısı 2.134 yatak kapasitesine, Seferihisar 3.746 oda sayısı 6.762 yatak kapasitesine ve Karaburun 865 oda sayısı 1.870 yatak kapasitesine sahiptir.



**Grafik 2:** Çeşme ve Komşu İlçeler Oda-Yatak Sayıları

İzmir ili genelinde 46.615 oda sayısı, 98.420 yatak kapasitesine sahipken en çok tesis sayısına sahip olan Çeşme ilçesi 14.279 oda sayısı 30.640 yatak kapasitesi ile İzmir'in yaklaşık %31'lik turizm yatak kapasitesi ihtiyacını tek başına karşılamaktadır. (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2022)



**Grafik 3:** İzmir ve Çeşme Tesis-Oda-Yatak Sayıları

Kaynak:<https://izmir.ktb.gov.tr/TR-347845/tesis-verileri.htm>

Ülke içinde turizm potansiyeli ile öne çıkan ege bölgesinin önemli turizm bölgesi olan Çeşme ilçesindeki turizm kapasitesinin artmasına katkı sağlanması amacıyla plan çalışması yapılmıştır. Genel ekonomik girdi içinde turizm sektörünün payının artırılması bu kadar güzel doğa ve iklim yapısındaki ülkemizin bu yönüyle tanıtımı ve kullanıcılara açık hale gelmesi son derece önem taşıyan bir husustur. Dünyanın giderek sınırlarının kalktığı ve bütünleştiği bir dönemde turizm kaynaklarından fayda sağlamak genel bir yaklaşım haline gelmiştir. Ege bölgesinin incisi İzmir'in turizm kaynaklarının artması ve çeşitlenmesi kamu yararadır. Bu yaklaşımla; ilk imar

planlarından bu yana belirlenmiş olan ve yürürlükteki alt ölçek plan kararlarının yansıtıldığı üst ölçek plan kararlarından korunan ve desteklenen tercihli turizm alanı plan kararının turizm olarak tercih edilmesine yönelik olarak plan çalışması hazırlanmıştır.

Üst ölçek plan kararları, ilçe ve bulunduğu alandaki kullanım tercihleri dikkate alınarak İzmir ili, Çeşme ilçesi, Dalyan Mahallesi, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Sınırları Dahilinde Kalan 8159 ada 1 ve 2 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği amacıyla; 17/02/2022 tarihli, 2976771 sayılı olurları ile, 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planlarının hukuka aykırı olduğu iddia edilerek iptali ve yürütmesinin durdurulması istenmektedir.

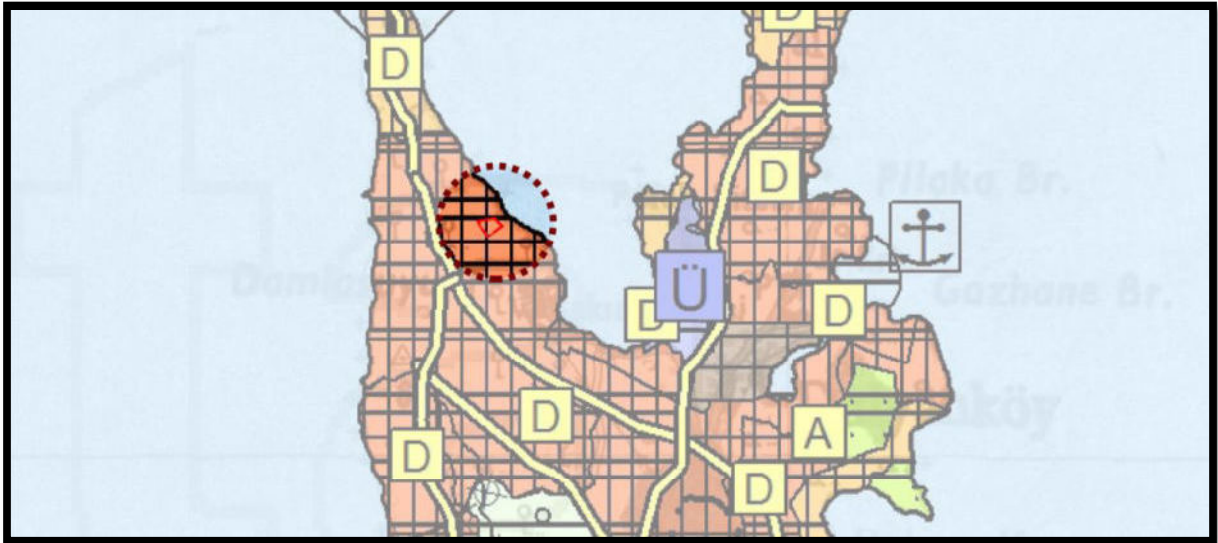
İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdare Dava Dairesi Nöbetçi Dairesince YD İtiraz No:2023/403 sayılı 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 62. maddesi uyarınca; Dava dosyasında mevcut bilgi ve belgelere göre, mahkemece yürütmenin durdurulması istemi hakkında verilen kararda yasaya aykırılık bulunmadığına 08.08.2023 tarihinde karar verilmiştir.

İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2023/1623 sayılı 11.10.2023 tarihli kararıyla da plan iptal edilmiştir. Söz konusu alanda yeniden plan çalışması hazırlanması gereği oluşmuştur.

## 2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

### 2.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Doğal Sit Alanı" sınırı içerisinde, "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımında yer almaktadır.



Harita 8: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği planın plan notlarında:

#### **8.4.5. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI**

**8.4.5.1. BU ALANLARDA TURİZM KULLANIMI AĞIRLIKLI OLMAK ÜZERE, KONUT KULLANIMI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.**

**8.4.5.2. BU ALANLARDA ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YOĞUNLUK ARTTIRICI DÜZENLEMELERE GİDİLEMEZ.**

#### **8.17.7. SİT ALANLARI**

**8.17.7.1. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ARKEOLOJİK, TARİHİ, KENTSEL VE KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA (PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLEMEMİŞ), KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VE BAKANLIĞA BAĞLI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINMIŞ KARARLAR İLE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEDİR.**

**8.17.7.2. BU PLAN KAPSAMINDAKİ DOĞAL SİT ALANLARINDA (PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLEMEMİŞ), ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE BAKANLIĞA BAĞLI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ VE BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN ALINMIŞ KARARLAR İLE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEDİR.**

**8.17.7.3. ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN SİT ALANLARINDA YAPILACAK KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARININ NÜFUSU, SİT ALANININ BULUNDUĞU İLÇE İÇİN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KABUL EDİLEN NÜFUS DAHİLİNDE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.**

**8.17.7.4. SİT İLAN EDİLEN, STATÜSÜNDE DEĞİŞİKLİK YAPILAN VEYA STATÜSÜ KALDIRILAN SİT ALANLARINDA AŞAĞIDAKİ PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM TESİS EDİLİR:**

**BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANI, MEVZİ İMAR PLANI BULUNAN ALANLARIN SİT ALANI İLAN EDİLMESİ DURUMUNDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLKE KARARLARI VE YENİ KORUMA STATÜLERİ DOĞRULTUSUNDA, SİT ALANI İLANI ÖNCESİNDE ONAYLANAN İMAR PLANLARINDAKİ KARARLARIN İNCELENEREK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, MEVZUAT GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ OLAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR.**

*BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATINA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANI, MEVZİİ İMAR PLANI VARKEN, SONRASINDA SİT İLAN EDİLEN ALANLARIN KORUMA STATÜSÜNÜN KALDIRILMASI DURUMUNDA, SİT ALANI İLANINDAN ÖNCE ONAYLANAN İMAR PLANLARINDAKİ KARARLAR İNCELENEREK MEVZUAT GEREĞİ ZORUNLU OLAN İMAR PLANINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR. ONAYLI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI BULUNAN SİT ALANLARINDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA HAZIRLANAN BİLİMSEL ARAŞTIRMA RAPORU SONUCUNA GÖRE KORUMA STATÜSÜNDE DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, BU ALANLARA İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİKLER, BELİRLENEN YENİ STATÜ DİKKATE ALINARAK BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE İLKE KARARLARI GEREĞİNCE ONAYLANABİLİR.*

Denilmektedir.

### **2.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

Planlama alanının da içinde yer aldığı İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Bölge İdare Mahkemesinin 24.12.2020 tarih, 2020/909 Esas, 2020/1079 K. Sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bu sebeple 1/25.000 ölçekli plan kararı bulunmamaktadır.

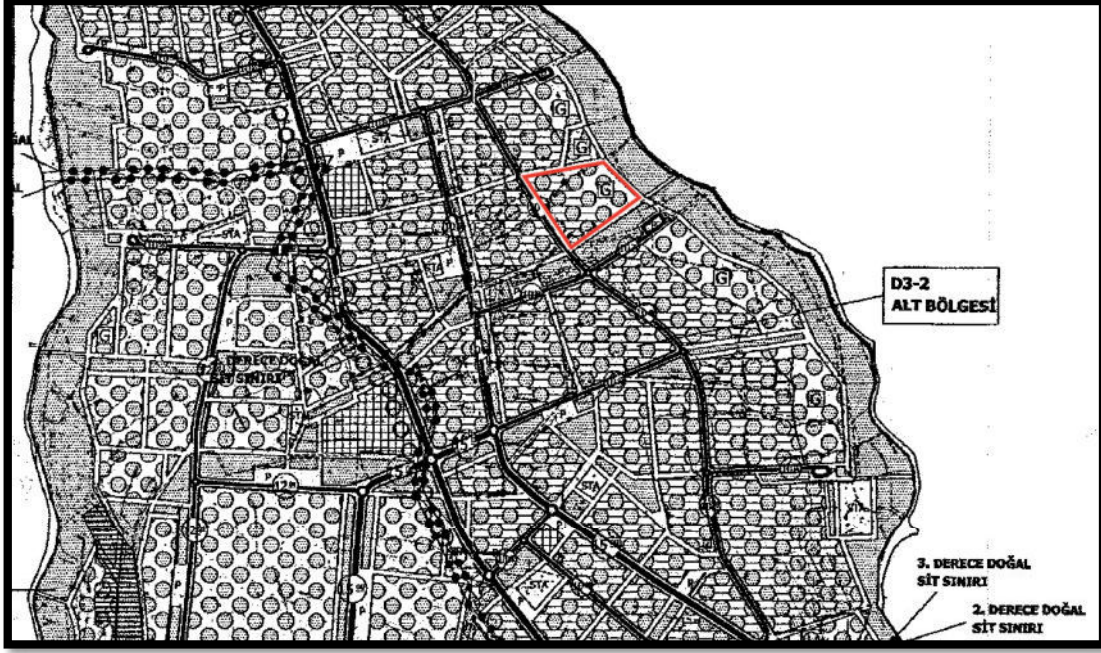
Plan çalışmasında yürürlükte olan tek üst ölçek plan olan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı esas alınmıştır.

### **2.3. MERİ İMAR PLANI**

#### **2.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN ONAMA SÜREÇLERİ**

Çeşme İlçesi Dalyan Mahallesi 8159 ada 1 ve 2 parselin tevhidini ile oluşan 3 parsel sayılı taşınmaz:

Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 13.09.2004 tarih ve 2004 sayılı Çeşme Belediye Meclisi Kararı ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 01.04.2005 tarih ve 479 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planında 8159 ada 1 parsel "Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanı" 8159 ada 2 parsel ise "Günübirlik Tesis Alanı"nda kalmakta olup her iki parsel de aynı zamanda "3. Derece doğal Sit Alanı"nda kalmaktadır.



**Harita 9: 13.09.2004 tarih ve 2004 sayılı Çeşme Belediye Meclisi Kararı ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 01.04.2005 tarih ve 479 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylan Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı**

8159 ada 1 ve 2 parselin tevhide ile oluşan 3 parsel sayılı taşınmazın yer aldığı; İzmir İli 37. Grup sınırında yer alan Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile ilgili;

İzmir II Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 41 numaralı toplantısında alınan 31.07.2018 tarih ve 529 ve 530 sayılı karar ile Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, 1., 2. ve 3. Derece Doğal Sit Alanında iken Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak, 1. Derece Doğal Sit Alanında iken Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak tescil edilen kısımlarında planın geçerli olduğuna karar verilmiştir.

2018 yılında sit statüsünün değişmiş olması onaylı imar planlarını geçersiz hale getirmemiş alınan kurul kararı ile 8159 ada 3 parselin de yer aldığı kısımlardaki plan kararları geçerliliğini korumuştur.

17.02.2022 tarih ve 2976771 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Oluru ile 1. Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 8159 ada 1 ve 2 parsel "Turizm Alanları içerisinde yer almakta olup alanın sahil bölümünde kalan kısmı "Günübirlik Tesis Alanı", ikinci bölümünde kalan kısmı ise "Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.





**Harita 10: 17.02.2022 tarih ve 2976771 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Oluru ile onaylan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (Mahkeme Kararı ile İptal Edilen Plan)**

Söz konusu plan değişikliğine açılan davada İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdare Dava Dairesi Nöbetçi Dairesince YD İtiraz No:2023/403 2577 sayılı 08.08.2023 tarihli kararıyla yürütmeyi durdurma verilmiş İzmir 2. İdare Mahkemesinin 2023/1623 sayılı 11.10.2023 tarihli kararıyla da plan iptal edilmiştir.

Bu nedenle alanda yürürlükte olan nazım imar planı bulunmamaktadır.

### **2.3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Çeşme İlçesi Dalyan Mahallesi 8159 ada 1 ve 2 parselin tevhidini ile oluşan 3 parsel sayılı taşınmaz:

Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 13.09.2004 tarih ve 2004 sayılı Çeşme Belediye Meclisi Kararı ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 01.04.2005 tarih ve 479 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda 8159 ada 1 parsel "A-2, KAKS 0,25 yapılaşma koşullu "Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanı (T)" 8159 ada 2 parsel ise KAKS:0,05, Hmax:4.50 yapılaşma koşullu Günöbirlik Tesis Alanı'nda kalmakta olup her iki parsel de "3. Derece Doğal Sit Alanı" içerisinde kalmaktadır.





İnceleme alanında topografik eğimin %20'dan fazla olduğu yükseltilerini oluşturan alanlar Önlemlili Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında (ÖA-2.1) simgeleri ile belirtilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alanda yağışlarla oluşabilecek yerüstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve zemin suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılacak yapılar homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.
- İnceleme alanında her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve kaya düşmesi/blok kayması gibi yamaç duraylılığı problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, şişme, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.
- "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir. Alanda kazı yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

## **Uygun Alan (UA)**

### **a) Uygun Alan (UA-2): Kaya Ortamlar**

İnceleme alanında topografik eğimin %0-20 arasında olduğu alanlar Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiş olup 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında (UA-2) simgeleri ile belirtilmiştir.

Bu alanlarda;

- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
- İnşaat sonrası, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrolü,
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

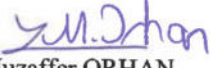
İL	İZMİR
İLÇE	ÇEŞME
KÖY/MAHALLE	DALYAN
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ L16-B-11-C NOLU 1 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTASI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ L16-B-11-C-2-D, L16-B-11-C-3-A NOLU 2 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	8159 ADA – 1 -2 PARSELLER
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik çalışmalar, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı genelgesi gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

#### İNCELEME KOMİSYONU

  
Tuba OTHAN  
Jeoloji Y. Mühendisi

  
Ferhat KACARGİL  
Jeofizik Mühendisi

  
Muzaffer ORHAN  
Jeoloji Y. Mühendisi

  
Atiye Söyle ÖZBEY  
İmar ve Planlama Şube Müdürü

  
Zühre ÇAM  
İl Müdür Yardımcısı

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı Genelgesi gereğince onanmıştır.

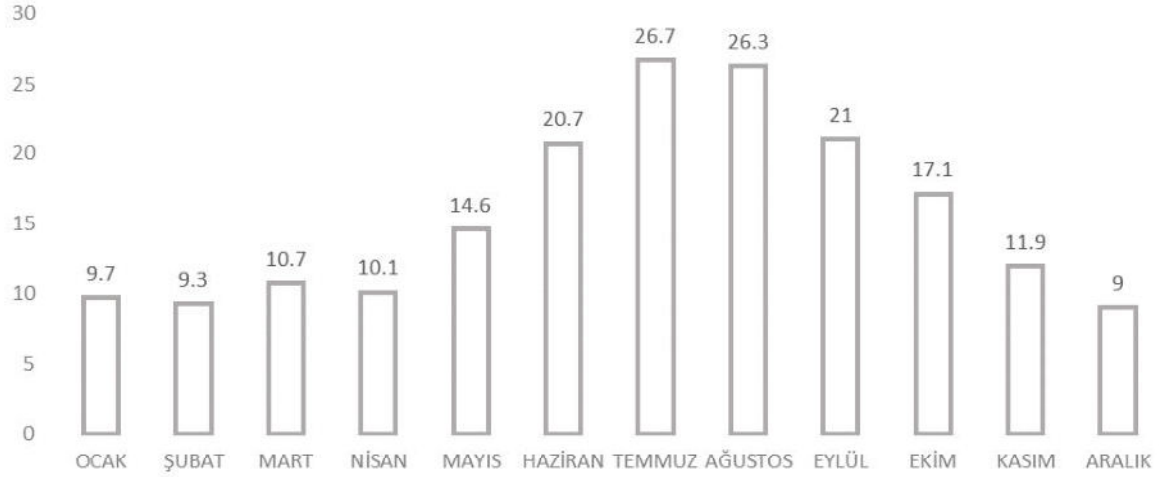
#### ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY  
18/01/2021  
  
Omer ALBAYRAK  
Vali a.  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü  




Çeşme ilçesi güneşlenme süreleri incelendiğinde ilçe genelinde ortalama güneşlenme süresi temmuz ayında en fazla, aralık ayında en azdır. Ağustos ayında 26.3 güneşli gün, aralık ayında ise 9.5 güneşli gün gözlemlenmiştir.

ÇEŞME İLÇESİ GÜNEŞLENME VERİLERİ												
Parametre	Oca k	Şuba t	Mar t	Nisa n	Mayı s	Hazira n	Temmu z	Ağusto s	Eylü l	Eki m	Kası m	Aralı k
Güneşlenm e Süresi (Gün)	9.7	9.3	10.7	10.1	14.6	20.7	26.7	26.3	21	17.1	11.9	9



Grafik 2: Çeşme İlçesi Ortalama Güneşlenme Süresi (Gün)



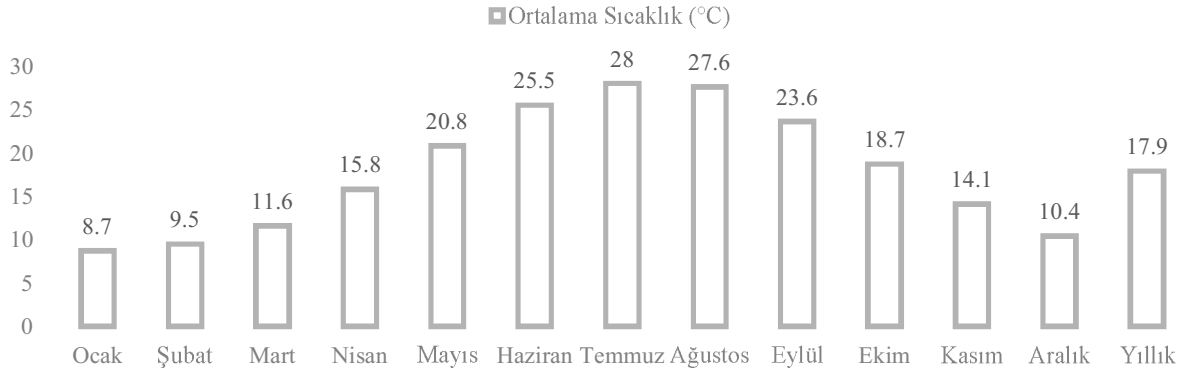
Harita 14: Koruma Amaçlı İmar Planı Çalışma Alanı Güneşlenme Durumu (Aralık)

**SELMA KISA PLANLAMA**



İzmir aylık ortalama sıcaklık verileri incelendiğinde sıcaklığın en düşük olduğu ay ocak, en yüksek olduğu ay temmuzdur. Ortalama en yüksek sıcaklık en yüksek temmuz ayında, en düşük ocak ayındadır. Günlük ortalama en düşük sıcaklık en düşük ocak ayında, en yüksek temmuz ayındadır.

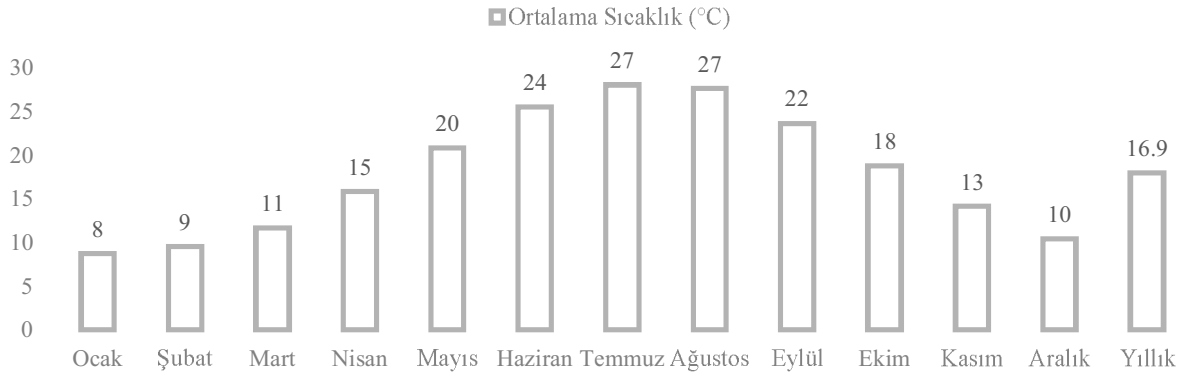
İZMİR İLİ ORTALAMA SICAKLIK VERİLERİ													
Parametre	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	8.7	9.5	11.6	15.8	20.8	25.5	28	27.6	23.6	18.7	14.1	10.4	17.9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	12.4	13.6	16.2	20.9	26.1	30.7	33.2	32.9	29.1	23.9	18.5	14	22.6
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	5.7	6.2	7.6	11.1	15.4	19.8	22.4	22.3	18.6	14.5	10.7	7.5	13.5



Grafik 3: İzmir İli Aylık Ortalama Sıcaklık Verileri

Çeşme ilçesi aylık ortalama sıcaklık verileri incelendiğinde ortalama sıcaklığın en düşük olduğu ay ocak, en yüksek olduğu ay temmuzdur. Ortalama en yüksek sıcaklık en yüksek temmuz ve ağustos ayında en düşük ocak ve şubat ayındadır. Ortalama en düşük sıcaklık en düşük ocak ayında en yüksek temmuz ve ağustos ayındadır.

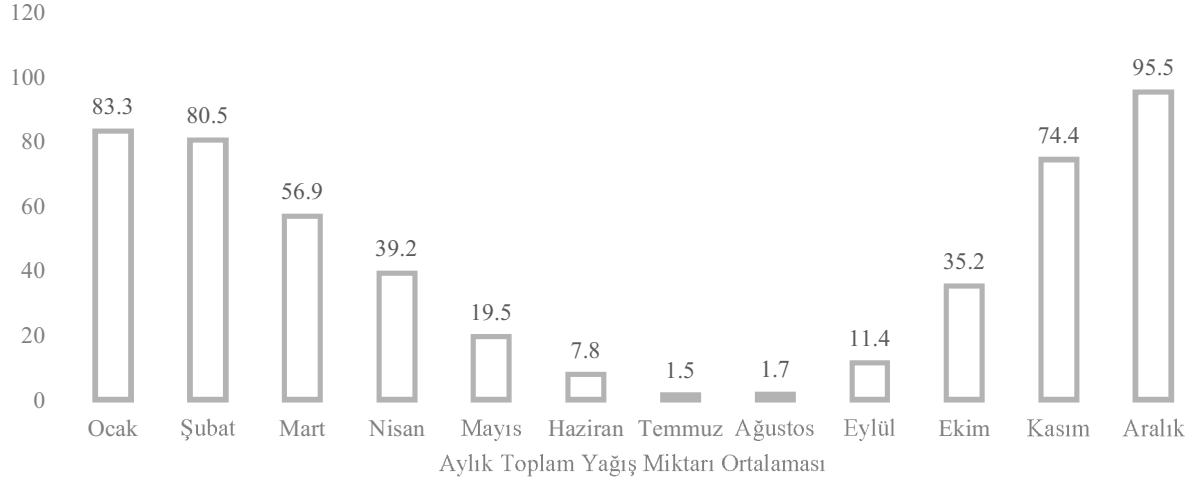
ÇEŞME İLÇESİ ORTALAMA SICAKLIK VERİLERİ													
Parametre	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	8	9	11	15	20	24	27	27	22	18	13	10	16.9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	13	13	16	21	26	32	35	35	30	24	18	14	23.1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4	4	6	9	13	16	18	18	15	12	9	6	10.8



Grafik 4: Çeşme İlçesi Aylık Ortalama Sıcaklık Verileri

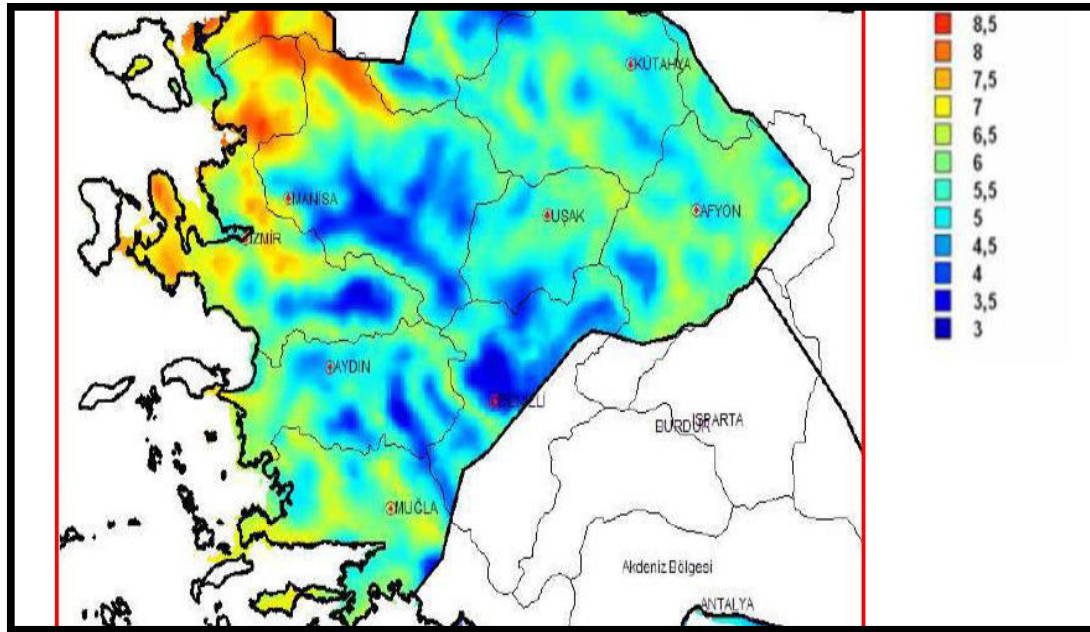


Parametre	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	YILLIK
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	83.3	80.5	56.9	39.2	19.5	7.8	1.5	1.7	11.4	35.2	74.4	95.5	506.9
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	9.6	11.8	7.9	8.2	3.9	2.1	0.5	0.5	2.7	4.6	8.5	11.1	71.4



**Grafik 6: Aylık Toplam Yağış Ortalaması**

Rüzgâr analizi açısından; Ege Bölgesi rüzgâr potansiyeli yüksek bir bölgedir. Ege Bölgesine ait aylık ortalama rüzgâr hızları verileri haritada gösterilmektedir.

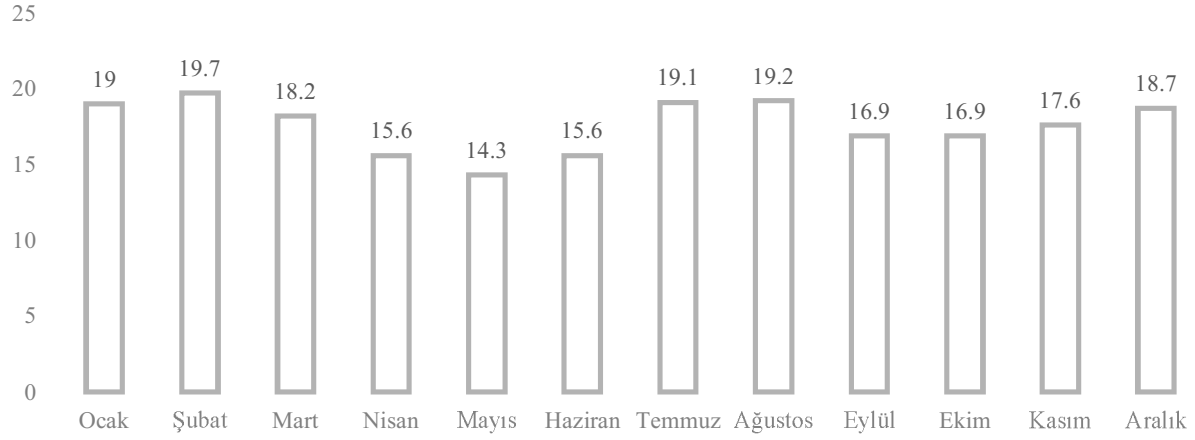


**Harita 16: Ege Bölgesi Ortalama Yıllık Rüzgâr Hızları Dağılımı**

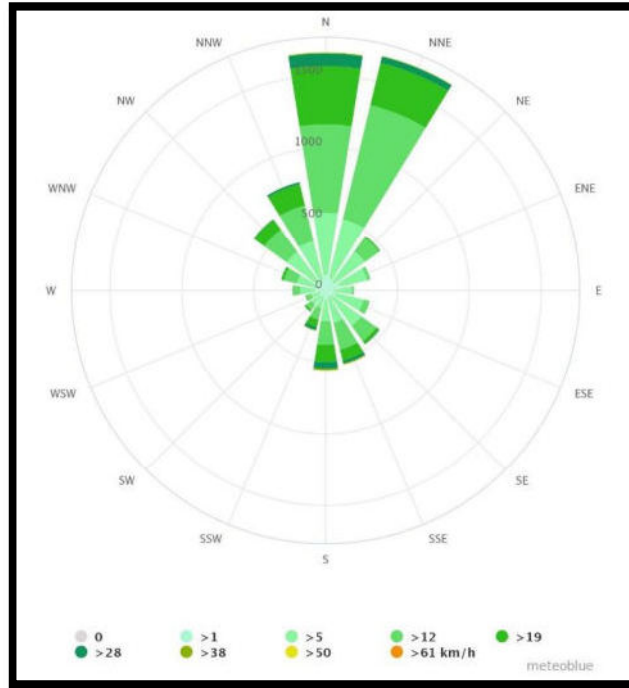
Çeşme İlçesinde aylık ortalama rüzgâr hızı en düşük mayıs ayında en yüksek şubat ayındadır. (N) kuzey ve (NE) kuzey doğu yönüdür. 2022 yılı verilerine göre; Çeşme İlçesinin mayıs ayı rüzgâr hızı 14.3 m/sn, şubat ayı rüzgâr hızı 19.7 m/sn'dir.

Parametre	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
-----------	------	-------	------	-------	-------	---------	--------	---------	-------	------	-------	--------

Aylık Ortalama Rüzgâr Hızı (m/sn)	19	19.7	18.2	15.6	14.3	15.6	19.1	19.2	16.9	16.9	17.6	18.7
-----------------------------------	----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------



Grafik 7: Aylık Ortalama Rüzgâr Hızı

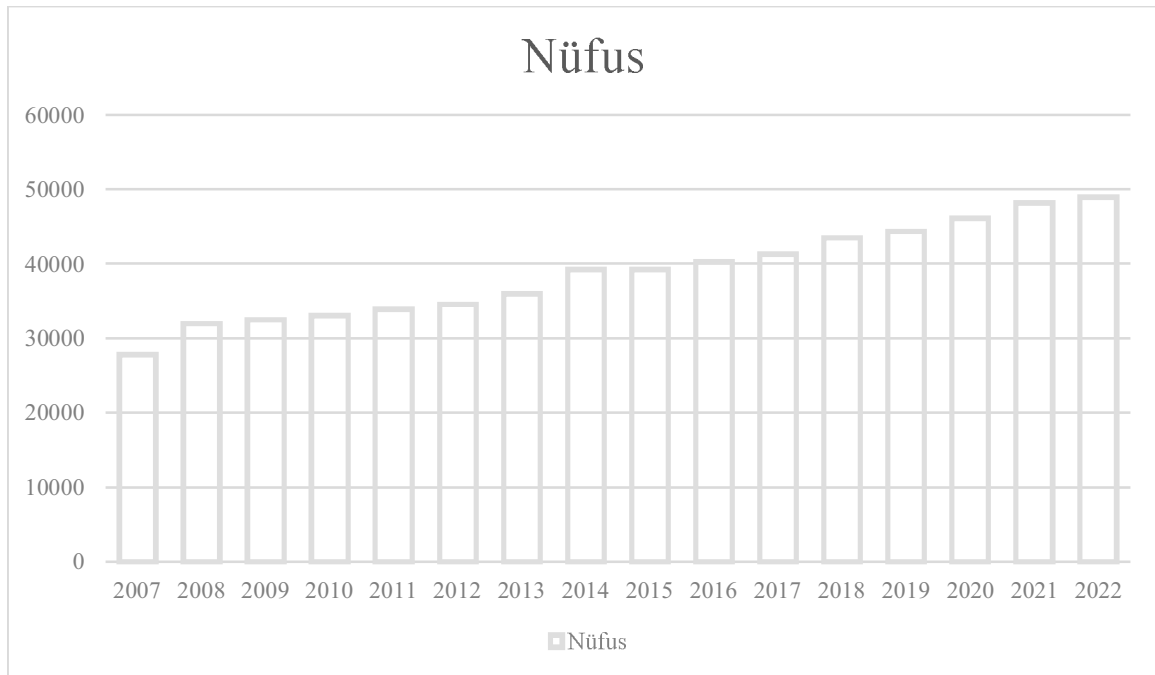
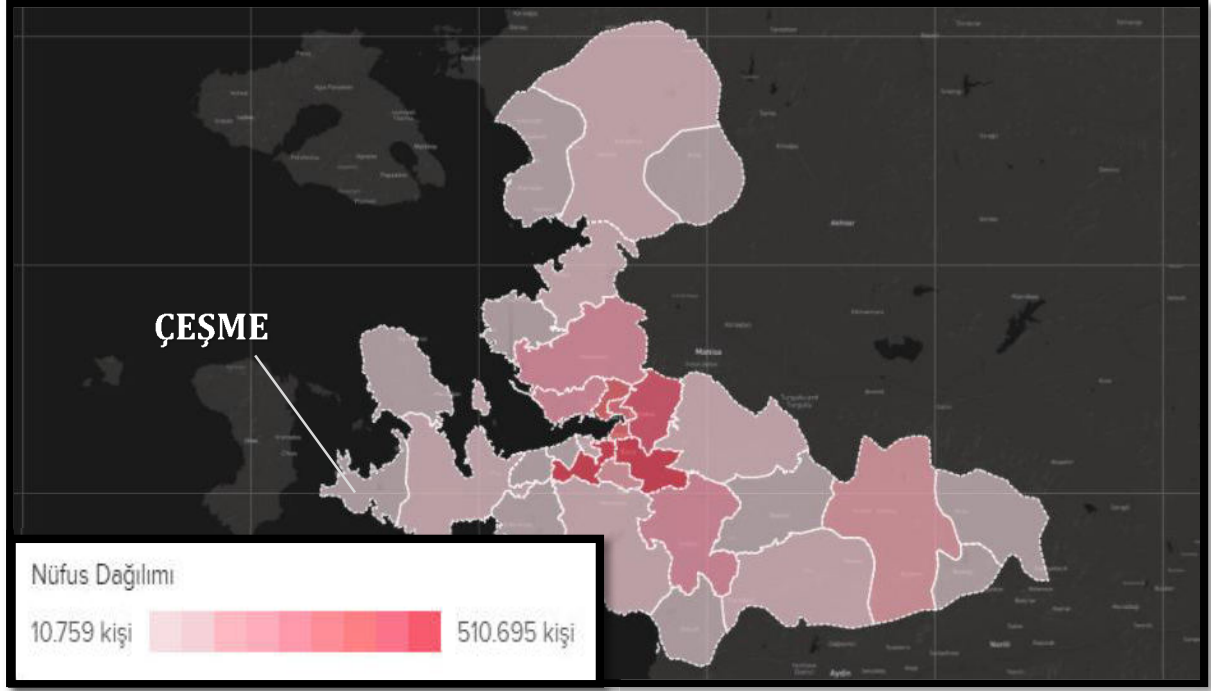


Grafik 8: Aylık Hâkim Rüzgâr Yönü ve Yüzdesi

İzmir'in hâkim rüzgâr yönü Güney-Güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hâkim rüzgâr yönü Batı-Kuzeybatıdır. Çeşme ilçesinin aylık rüzgâr oranına göre hâkim rüzgâr yönü ise (N) kuzey ve (NE) kuzey doğu yönüdür.

### 3.2. DEMOGRAFİK YAPI

2022 yılı TÜİK verilerine göre il nüfusu 4.462.056'dır. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İlde km<sup>2</sup>'ye 372 kişi düşmektedir. Yıl sonu verilerine göre yoğunluğun en fazla olduğu ilçe Konak'tır. İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir.



Grafik 9: Çeşme İlçesi Nüfus Verileri (2007-2021)

Çeşme nüfusu 2022 yılına göre 48.924 kişidir. Bu nüfusun 24.815'i erkek ve 24.109'u kadından oluşmaktadır.

### 3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının yer aldığı Çeşme ilçesinde ekonomik yapıyı turizm belirlemektedir. Bölge iç ve dış turizm açısından ülkenin sayılı merkezlerinden biridir. Turizmcilik sektörü yerleşme

açısından artık öncü sektör olup, bölgede yapılan su sporlarının yerel ekonomik kalkınmaya önemli ölçüde katkı sağladığı, uluslararası etkinlikler ile bilinirliğinin arttığı söylenebilmektedir.

Akdeniz ikliminin etkisi altında olan Çeşme’de dağların diğer Ege Sahillerinde olduğu gibi denize dik inmesi turizmin her zaman geçerli hammadde olan doğal güzelliklerini yaratmıştır. Arazi genellikle taşlık ve kayalık tepelerle kaplı olup, bunların arasında pek az düzlüklerden meydana gelen küçük ovacıklardan ibarettir. Arazi çoğunlukla meyillidir. Orman az olup, bozuk baltalık haldedir. Toprak yapısı çakıllı, kumlu, kireçli, bazı bölgelerde de tınlı ve kalkerli satıh fakirdir.

### **3.4. TEKNİK ALTYAPI**

Planlama alanı çevresine yönelik olarak T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 14.09.2020 tarih ve 549291 sayılı imar planına esas kurum görüşünde, görüş istenen alan içerisinde mevcut veya planlanan proje bulunmadığı belirtilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü’nün 14.09.2020 tarih ve 317459 sayılı yazısında göre alanda TEİAŞ’a ait herhangi bir tesisin bulunmadığı belirtilmektedir. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. 24.08.2020 tarih ve 45247 sayılı yazısına göre alanda herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı; yapılacak tesislerin enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için yola cepheli (8x5) ebadında 40m2 trafo yeri ayrılması gerektiği bildirilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 08.09.2020 tarih ve 202346 sayılı yazısına göre alanın Otoyol, Devlet ve İl Yolları ile ilişkisi bulunmamaktadır.

İZSU Genel Müdürlüğü’nün 17.09.2020 tarih 50159 sayılı yazısında alanda herhangi bir dere yatağı ile irtibatının bulunmadığı, ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınması yüzeysel suların drenajının sağlanması ve su kirliliği kontrolü yönetmeliğine uyulması gerektiği belirtilmektedir.

### **3.5. ARAZİ KULLANIM**

Planlama alanının konumlandığı Çeşme ilçesi, İzmir kentinin düşük yoğunluklu konut alanına sahip ilçelerinden bir tanesidir. Koruma amaçlı imar planına konu alanın bulunduğu Dalyan Mahallesi de düşük yoğunluklu konut ve turizm alanı tercihli kullanım alanı içinde olan bir mahalledir.

Planlama alanını oluşturan 8159 ada 3 parsel arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta boş haldedir. Planlama alanı ve yakın çevresi irdelendiğinde planlama alanı gibi yapılaşmamış boş parsellerin ve yapılaşmış alanların olduğu görülmektedir. Yapılaşmış alanlar

imar planına göre ruhsatlı şekilde yapılaşmış alanlardır. Düzensiz ve izinsiz yapılaşma alanı olan bir dokuda değildir.

Planlama alanın çevresindeki yapılaşmış alanın kullanım türleri incelendiğinde ikincil konut tarzında olan konut alanları ile ve otel, butik otel, pansiyon gibi turizm hizmeti sunan tesislerin bulunduğu görülmektedir. Aşağıdaki arazi kullanıma ait sentez çalışması görselinde de görüleceği gibi planlama alanı çevresindeki yapılaşma karma kullanıma sahiptir.



Harita 18: Planlama Alanına İlişkin Arazi Kullanım Analizi

Mevcut durumdaki yapılaşma şekli ikincil konut ve turizm olarak karma şekilde olan planlama alanının bulunduğu İzmir ili, Çeşme ilçesi, Dalyan Mahallesi 8159 ada 3 parsel ve çevresi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki "Tercihli Kullanım Alanı" kullanım kararına uyumlu bir yapılaşma dokusuna sahiptir. Üst ölçek plan ve nazım plan kararlarına uyumlu şekilde konut ve turizm kullanımları alanda bir arada bulunmaktadır. Bir başka deyişle mevcut dokunun bu durumuna uygun plan kararı vardır. Konut ve turizm alanlarının beraber kullanıldığı alanlar aşağıdaki analiz paftasında da görülmektedir. Konut kullanımı ile turizm kullanımı olan oteller yan yana iç içe girmiş durumdadır. Aşağıdaki görselde de bu durum görülmektedir.









Harita 20: Mülkiyet Analizi

**T.C.  
ÇEŞME BELEDİYESİ  
ENCÜMEN KARARI**

KARAR No : 1022/1038 Sayfa 1

KARAR TARİHİ : 22.11.2022

Daire Başkanı : İMAR VE ÇEŞMECİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Konusu : İMAR KOSUMLARI

Geliş Tarihi : 22.11.2022

**KARARA KATILANLAR**

ENCÜMEN BAŞKANI : FAYİKA ÖNER  
 ÖZE : ÖZAY DİNG  
 ÖZE : İSEYİT DOLUNAY ONUR  
 MALİ MİS. MD. : BULENT ÖZDİL  
 FEN İŞL. MD. V. : AHMET ÇİÇEK

**KARAR ÖZETİ**

İLÇEMİZ DALYAN MAHALLESİ 8159 ADA 1 VE 2 NOLU PARSELLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE TEVHİD EDİLEREK (A) PARSELİNİ OLUŞTURMASI, OLUŞAN (A) PARSELİNİN TESCİLİ


**K A R A R**


Beşanlıkta Encümenne havaleli İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne müzekkeresi okundu, incelendi. İlçemiz Dalyan Mahallesi 8159 ada 1 ve 2 nolu parseller ile ilgili olduğu anlaşılmakta,


**Gereği Düşüldü:**

Yukarıda sözü edilen müzekerelere üzerinde yapılan inceleme sonucunda; 12.09.2022 tarih 29698 sayılı 3509 Nolu Lisanslı Harita ve Kadastro Mübendilik Rütüsunun yazısı ile İlçemiz Dalyan Mahallesi 8159 ada 1 ve 2 nolu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddelerine kırsızdan tevhit edilmesini talep edildiği, söz konusu parsellerin İmar 2 Nolu TK Bölge Komisyonunun 09.10.2020 gün 983 sayılı kararı gereği sınırlanabilir Koruma ve Kontrolü Kollanım alanında kaldığı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında 8159 ada 1 nolu parselin Turizm Tesis Alanında, 8159 ada 2 nolu parselin Güneşliktir Alanında kaldığı, Plan notu gereği 8159 ada 1 ve 2 nolu parseller tevhit edilmeden inşaat ruhsatı verilmeyeceği, taşınmazların tapu kaydında beyanlar kanununda; "Taşınmaz değer sırtına tabidir. Taşınmazın ilk satışında, başta mal değeri ve bonorisi sırtı ayrı hak taşı işlemlerinde, değer artış payının ödenmediği gerbi koyulmuş ilgili idaresinden sorular, değer artış payının ödenmediğinin bildirilmesinin akabinde işlem yapılır ve değer artış payı ödenmedikçe satış yapılmaz, yapı ruhsatı verilmez ( tarih 11.05.2022 sayı 32908187" hükmünün bakiyatında olduğu, tevhit sonrası değer artış bedeli idaremedikçe ve iş bu gerbi tapu kaydından kaldırılmadıkça inşaat ruhsatının düzenlenmeyeceği anlaşılmıştır.

Buna göre; İlçemiz Dalyan Mahallesi 8159 ada 1 ve 2 nolu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddelerine göre tevhit edilerek (A) parselini oluşturulması, oluşan (A) parselinin teskiline, gerekli işlemlerin yapılması için evrakın İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne gönderilmesini oybirliğiyle karar verildi. 22.11.2022

  
 FAYİKA ÖNER  
 ENCÜMEN BAŞKANI

  
 ÖZE  
 FEN İŞL. MD. V.

  
 AHMET ÇİÇEK  
 FEN İŞL. MD. V.

**DEĞİŞİKLİK TASARIMI**

İLİ : İZMİR

İLÇESİ : ÇEŞME

KÖY/MAH. : DALYAN

Fen Kayıt No : 520/312

**3509 NOLU LİHKAB**

Gören Yerlerde				Görmeyen Yer.				Yüzölçümü		
Kataz Sayı No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mezhit	Görünak Sıra No	Hta	M2	dm2		
20 H I	8159	1							5340	00
20 H I	8159	2							3826	00

**KOORDİNATLAR**

İmar No	X	Y	X	Y	X
8159/1	35287.81	35284.34	43305.05	43305.05	43305.05
8159/2	35287.81	35284.34	35287.81	43305.05	43305.05
8159/3	35287.81	35284.34	35287.81	43305.05	43305.05
8159/4	35287.81	35284.34	35287.81	43305.05	43305.05
8159/5	35287.81	35284.34	35287.81	43305.05	43305.05
8159/6	35287.81	35284.34	35287.81	43305.05	43305.05
8159/7	35287.81	35284.34	35287.81	43305.05	43305.05
8159/8	35287.81	35284.34	35287.81	43305.05	43305.05
8159/9	35287.81	35284.34	35287.81	43305.05	43305.05
8159/10	35287.81	35284.34	35287.81	43305.05	43305.05

Parsel	Tapu Miktarı (m <sup>2</sup> )	Hesaplanan (m <sup>2</sup> )
8159/1	5340.00	5339.66
8159/2	3826.00	3826.00
Toplam(A)	9166.00	9165.66

**YOL**

**8159**

**KROKİ**

Kadastro Paftasına Uygundur.		İmar Mevzuatına/İmar planına uygundur.	
Düzenleyen	Tekniker/Teknisyen	Belediye Encümeni,	Karar No / Tarih
Adı ve Soyadı	Osman AYCAN	İ Encümeni	
Tarih	09/09/2022		
İmza			
Kontrol Eden	Lisank MİHONDS	İmza / Mühür	
Adı ve Soyadı	Murat TETİR		
Tarih	09/09/2022		
İmza			

5340m<sup>3</sup> yüz ölçümündeki 8159 ada 1 parsel ile 3826 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 8159 ada 2 parselin tevhit işlemi Çeşme Belediye Encümeninin 22.11.2022 tarih 1038 sayılı kararıyla uygun görüşmüş

**SELMA KISA PLANLAMA**

ve 9166m<sup>2</sup> lik 8159 ada 3 parsel oluşmuştur. Yapılan tevhit işlemi son plan değişikliği kapsamında gerçekleşmiştir.

### 3.10. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Koruma amaçlı imar planına konu alan içerisinde hiçbir yapı ve kullanım bulunmamaktadır, alan boş haldedir.

### 3.11. FOTOĞRAFLAR

Alana ait fotoğraflar şöyledir:

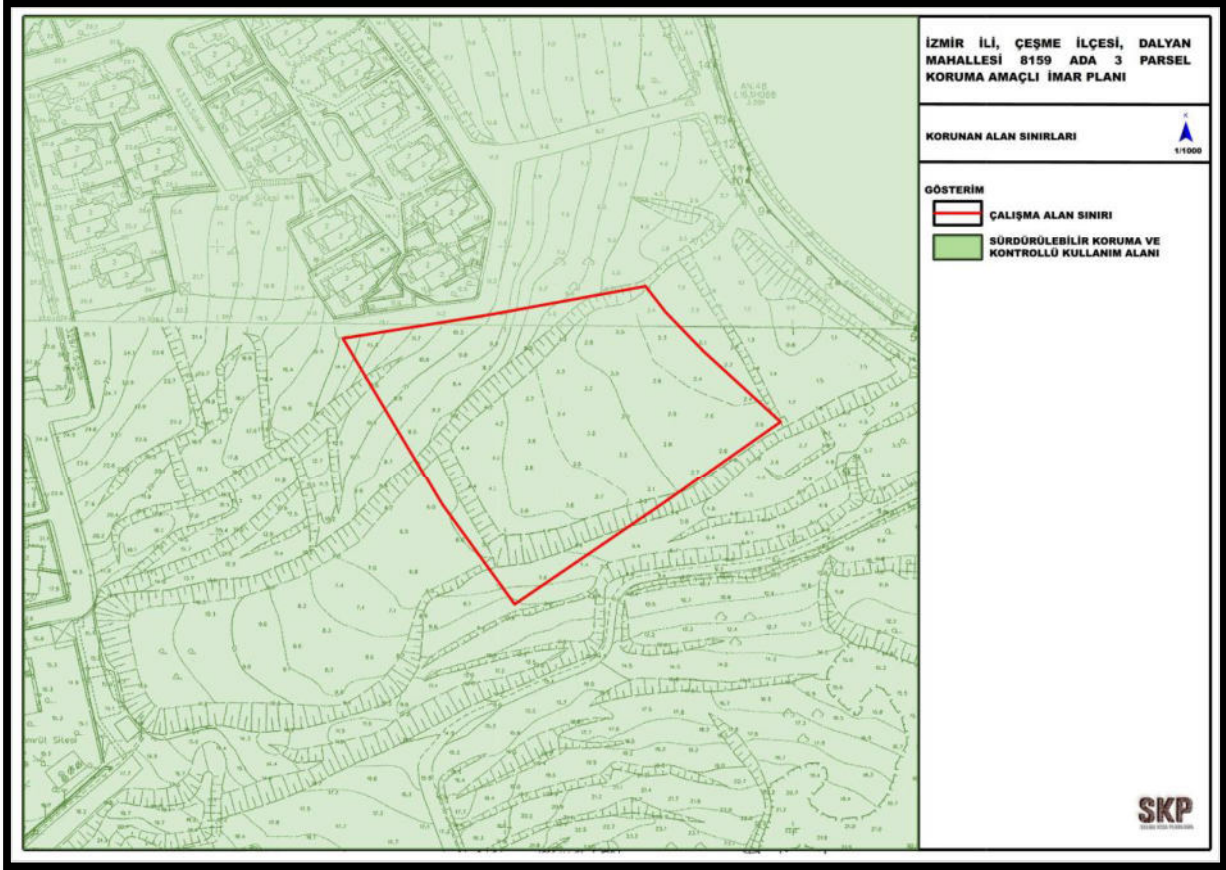


### 3.12. KURUL KARARLARI

Planlama alanı 11.01.2018 karar tarihli, 316 sayılı İzmir II TVK kararı ve 12.06.2018 tarihli 106071 sayılı Bakan Olur'u ile "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak belirlenmiştir.

### 3.13. KORUNAN ALAN SINIRLARI

Planlama alanı Bakanlığın (Tabiat Varlıklarını Koruma genel Müdürlüğü'nün) 12.06.2018 tarih ve 106071 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanan karar eki paftasına göre "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları içinde kalmaktadır.



Harita 21: Korunan Alan Sınırları Analizi

### 3.14. BİLİMSEL RAPORLAR

Planlama alanına ilişkin olarak Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planlarına Ait Mevzuat gereği peyzaj mimarı ve sosyolog raporları alınmış olup tüm raporlar ekte sunulmaktadır.

### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

**4.1. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.10.2020 tarih ve 755248 sayılı yazısında;**

*"Yapılan incelemede herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı, arkeolojik, kentsel, tarihi sit veya kültür varlığı koruma sınırı içerisinde bulunmadığı"* Bildirilmiştir.

**4.2. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 06.10.2020 tarih ve 745665 sayılı yazısında;**

*"Planlama çalışmasının konu edilen alan herhangi bir turizm merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığını ve bir plan çalışmalarının bulunmadığı"* Bildirilmiştir.

**4.3. T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 25.08.2020 tarih ve 491966 sayılı yazısında;**

*"Söz konusu alanda Askeri alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi bulunmadığı"* Bildirilmiştir.

**4.4. İzmir Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın 09.11.2020 tarih ve 5809643 sayılı yazısında;**

*"Herhangi bir sakinca bulunmadığı"* Bildirilmiştir.

**4.5. Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 03.11.2020 tarih ve 2407414 sayılı yazısında;**

*"Herhangi bir sakinca bulunmadığı"* Bildirilmiştir.

**4.6. Tarım ve Orman Bakanlığı, 4.Bölge Müdürlüğü'nün 04.09.2020 tarih ve 2476152 sayılı yazısında;**

*"Herhangi bir sakinca bulunmadığı"* Bildirilmiştir.

**4.7. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 14.09.2020 tarih ve 549291 sayılı yazısında;**

*"Görüş istenen alan içerisinde mevcut veya planlana proje bulunmadığı"* Bildirilmiştir.

**4.8. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 14.09.2020 tarih ve 317459 sayılı yazısında;**

*"Söz konusu planlama çalışması alanlarında isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı tespit edildiği"* Bildirilmiştir.

**4.9. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 24.08.2020 tarih ve 45247 sayılı yazısında;**

*"Söz konusu alan içerisinde yapılacak tesislerin enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile yola cepheli (8x5) ebadında asgari 40 m2 trafo yeri ayrılması gerektiği belirtilip, enerji ve alt yapısı için gerekli olan alanlar plan üzerine işlenerek bu doğrultuda geri dönüş yapacağını"* Bildirmiştir.

**4.10. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 08.09.2020 tarih ve 202346 sayılı yazısında;**

*"İmar planı çalışmaları hususunda İdarece herhangi bir sakinca bulunmadığı"* Bildirilmiştir.

**4.11. T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 26.08.2020 tarih ve 237180 sayılı yazısında;**

“Söz konusu alan içerisinde yürütülen herhangi bir proje ve taşınmazın bulunmadığı” Bildirilmiştir.

**4.12. T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2020 tarih ve 48145 sayılı yazısında;**

“Söz konusu alanda Altyapı Yatırımlar Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı” Bildirilmiştir.

**4.13. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.11.2020 tarih ve 244630 sayılı yazısında;**

“Onama yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda olduğunu ve öneri plan değişikliğinin başvuru yapılan idare tarafından kurum görüşü alınmak üzere iletilmesi gerektiği” Bildirilmiştir.

**4.14. T.C. Çeşme Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 09.09.2020 tarih ve 7918 sayılı yazısında;**

“Planlama alanı için sit kararının kesinleşmesinden sonra görüş bildireceği” Bildirilmiştir.

**4.15. İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 17.09.2020 tarih ve 50159 sayılı yazısında;**

“Alanda herhangi bir dere yatağı ile irtibatının bulunmadığı, ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'ne uyulması gerektiği” Bildirilmiştir.

**4.16. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 28.08.2020 tarih ve 181654 sayılı yazısında;**

“Söz konusu imar planı değişikliği ile ilgili olarak, 23.03.2020 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ‘Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik’ ile 2017/1 sayılı ‘Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge’ doğrultusunda hazırlanacak plan değişikliği teklifinin, İzmir Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte kuruma (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi halinde değerlendirilebileceği” Bildirilmiştir.

Alınan kurum görüşlerine göre alanda plan değişikliği çalışması için sakıncalı bir durum bulunmayıp; trafo belirlemesi yapılmış ve plan hükümleri oluşturulmuştur.

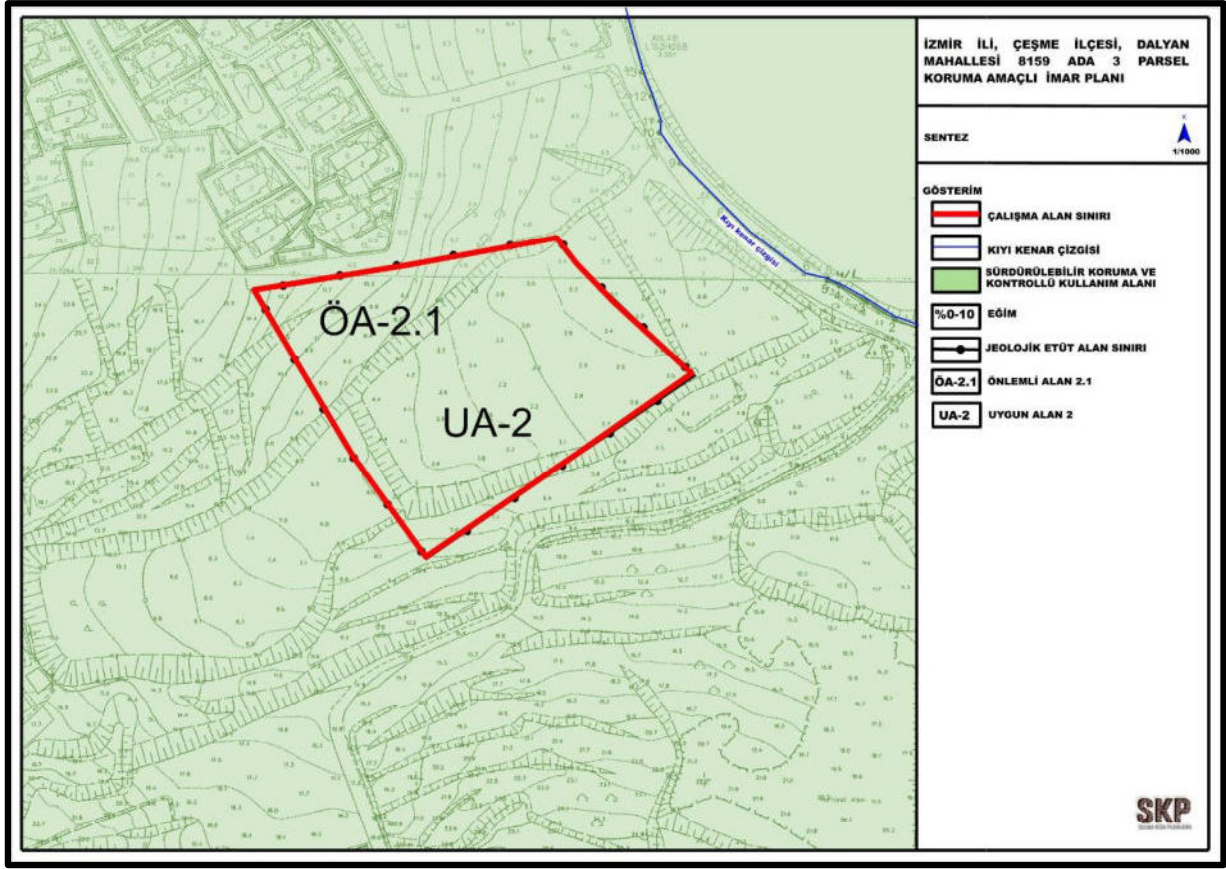
## **5. KIYI MEVZUATI AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

Planlanan alan, kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalmaktadır. İmar planında kıyı kenar aktarımı yapılmış güncel sistemdeki hali hazır paftalar kullanılmıştır. Kıyı kenar aktarımı Çevre Şehircilik

ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 27.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

## 6. SENTEZ

Plan hazırlanması sürecinde; üst ölçek plan kararlarının uygulanması, mevcut mülkiyet dokusunun korunması ile mevcut sorunların çözümü ve yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacı ile yapılan plana altlık oluşturulması amacı ile analiz çalışmaları yapılmıştır. Bu kapsamda sentez çalışması görseli hazırlanmıştır.



Harita 22: Sentez

Koruma amaçlı imar planı yapımında; korunan alanlarda plan yapımında uyulacak mevzuat hükümleri yanı sıra, alanın konumu, ulaşılabilirliği, fiziki durumu, altyapı durumu, mevcut yapılaşması, yapılaşma eğilimleri alan kullanımına talep gösteren kullanıcıların tercih etkenleri gibi birçok etken ele alınmıştır.

## 7. PLAN TEKLİFİ

### 7.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

İzmir ili, Çeşme ilçesi, Dalyan Mahallesi, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Sınırları Dahilinde Kalan 8159 ada 1 ve 2 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı amacıyla; hukuka aykırı olduğu iddia edilerek iptal talebi ile açılan davada mahkemenin yürütmeyi durdurma kararı ile ardından iptal kararı veren mahkeme kararında belirtilen hususların yerine getirilmesi için tekrar 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasının gerekli kılınmasıdır.

8159 ada 1 ve 2 parsellere ait yapılan imar planı değişikliğine açılan davada yürütmeyi durdurma kararına esas davaya sunulan bilirkişi raporunda sonuç bölümünde;

*“Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının 17.02.2022 tarihli ve 2976771 sayılı Olurları ile onaylanan, İzmir ili, Çeşme İlçesi, Dalyan Mahallesi, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Sınırları Dahilinde kalan 8159 ada 1 ve 2 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin iptali istemiyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na karşı açılan davada Bilirkişi Heyetimiz Dava konusu planlar, planların kademeli birlikteliği itibariyle değerlendirildiğinde, alt ölçekli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kararları ile üst ölçekte 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği kararları arasında ölçekler arası uyumun sağlanmış olduğu, alt ölçeğe inildikçe yapılaşma koşullarının detaylandırıldığı ve plan dilinin ölçeğine uygun olarak daha detay kullanımlar içerdiği tespitleri ışığında dava konusu planlar ile öngörülen plan kararlarının çelişmediği, "planların kademeli birlikteliği ilkesi ne uygun olduğu,*

*Dava konusu plan kararlarının 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yer alan "Tercihli Kullanım Alanı plan kararları ile çelişmediği, planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olduğu, tespit ve değerlendirmelerinde bulunmuş," şeklindeki ifade ile plan değişikliği ile yapılan fonksiyon belirlemelerinin uygun olduğu kanaatine varıldığı görülmektedir.*

Bilirkişi raporunda yapılan değerlendirmeler ve bu kapsamda plan ile yapılan düzenlemeler:

- **Kamu yararı:** Bilirkişi raporunda yapılan plan değişikliğinin kamu yararı konusundaki yorumuna açıklama getirilmesi gerektiği görülmektedir:

Planlama alanı İzmir-Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde yer almakta olup aynı zamanda Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanı sınırlarındadır. Çeşme İlçesi, Bölgesel Gelişme Odaklarında çevresindeki turizm merkezleriyle bağlantılı, doğal, kültürel ve tarihi açıdan çekim noktalarına sahip bir ilçe olarak “İkincil Turizm Odakları” arasında yer almaktadır. Yapılan planlama çalışması turizm hizmetini destekleyen ve geliştiren bir çalışmadır. Sunulan istatistiksel verilerde de görüldüğü gibi İzmir'in turizm kenti kimliğine katkı sağlamak ve



turizm yatak kapasitesini arttırmak amacıyla yapılan planın turizme sağladığı katkı nedeniyle kamu yararı bulunmaktadır. Planlama alanı 1/100.000 ölçekli İzmir Çevre Düzenleme Planı'nda "Tercihli Kullanım Alanı"nda kalmakta ve yapılacak yeni planda turizm kullanım kararı getirilerek turizm yatırımının desteklenmesi anlamıyla da kamu yararı niteliği taşıyan bir çalışma olmaktadır. Kamu yararı plan yapılmasının teknik ve nesnel dayanağıdır.

Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planının genel ilkeleri ve bu ilkelere göre oluşturulmuş plan hükümlerine göre alanda turizm faaliyetinin tercih edilmesi teşvik edilen ve desteklenen kullanım türüdür. Çünkü Çeşme bir turizm beldesi olup turizm tesisleri ile çeşitlenmesi ve gelişmesi hedeflenmektedir. Bu hedef için genel plan hükümlerinde tercihli alanlarda mevcut durumda konut kullanımında olan yapılaşmaların yıkılıp yeniden yapılması istenildiğinde konut yapılamaz hükmü bulunmakta; özellikle turizm tesis yapılmasına yönlendirilmektedir. Planlamaya konu alan boş ve yapılaşmamış bir alandır ve tercihli alan içinde konut yapılanması yerine turizm yapılanması tercih edildiği için yapılan planda turizm alanı belirlenmesi yapılmıştır. Alanın bulunduğu üst ölçek plan ve yer aldığı nazım plan bütünündeki genel yaklaşımda bölgede turizm yatırımı gerçekleştirilmesi için turizme özendirilmesi ve yönlendirmesi bulunmaktadır. Genel planın genel yaklaşımları kapsamında mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planının yasal altlığı ve kamu yararı vardır. Mevcut İmar Planı kararları Turizm ya da Konut yapımına dair hakkı olan bir alanda, sadece Turizm Tesisi yapılmasına yönelik bir karar imar planına aktarılarak mevcut imar planının turizm tesisleri için getirdiği diğer haklardan faydalanmasına olanak tanınan bir imar planı olarak hazırlanmıştır. Mevcut seçeneklerden hayata geçirilecek olanın seçilerek imar planı kararı olarak belirlenmesine dair hazırlanan imar planının planlama bölgesinde yer alan tüm turizm tesislerinin sahip oldukları haklar ile eşit hak sağlanması yönünden de ele alındığında plan yapılan alanda yer alacak turizm tesisinin haklarının korunması açısından oldukça gerekli bir durum olmakla birlikte planlamada eşitliğin sağlanması açısından da önemli bir rolü vardır. Çeşme ilçe genelinde ve Dalyan bölgesinde bu şekilde yapılmış birçok plan değişikliği bulunmaktadır. Planın içerisinde yer aldığı ana planda var olan ve turizm planlamasında sıkça başvurulan bu yöntemin kullanılması olası ve yasal bir durumdur. Planlamanın eşitlik ilkesi ve mekansal adalete uygun bir düzenlemedir.

- **Etaplama değerlendirmesi:** *Dava konusu koruma amaçlı imar planlarının, 17.02.2022 tarih ve 2976771 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Olurları ile 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi uyarınca "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak belirlenen alanın bir kısmını kapsayacak biçimde, parsel ölçeğinde ve herhangi bir etaplama sınırı içine alınmadan hazırlanmış olmasının ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı olduğu konusunda da açıklama yapılması gerekmektedir.*

Korunan alanlarda plan yapımına ilişkin usul ve esaslara göre imar planı içinde olan alanlardaki mahkeme kararı ile planı iptal edilen alanlardaki imar planı talepleri kendi içinde bir eşik ve etap teşkil ettiğinden sit alanı bütününde üretilen yeni bir kullanıma tabi alan olmadığı için etaplama yapılmaksızın değerlendirilmektedir. Bu konuda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğünün görüşü alınmıştır.

- Turizm alanı belirlenmesi: *"...dava konusu parsel hariç bütün alanın "Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanı" olarak planlandığı, dolayısıyla sadece dava konusu alanın diğer alanlardan farklı olarak "Otel" olarak planlanmasının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve eşitlik ilkesine aykırı bir husus teşkil ettiği,..."*

Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planının genel yaklaşımı olan turizmin desteklemesi amacıyla turizmin sağladığı katkının kamu yararı taşıması gereği plan yapılmıştır. Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının plan hükümlerinde bu alan tercihli alan olarak ifade edilmekte konut yapılması durumundaki yapılanma koşulları ile turizm yapılması halindeki yapılanma koşulları ayrı ayrı tarif edilmektedir. 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında da alan tercihli alan olup; mekânsal planlar yapım yönetmeliğine göre nazım plan ölçeğinde turizm ve konut kullanımı ticaret+turizm+konut olarak gösterilse de uygulama imar planı ölçeğinde alanda ticaret+turizm+konut kullanımlarından birinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle uygulama imar planı ölçeğinde turizm belirlenmesine yapılacağından nazım planda da alan turizm alanı olarak belirlenmiştir.

Aynı zamanda turizm tesisinin olmazsa olmaz parçası günübirlik kullanım alanı belirlenmiştir. Günübirlik alanlar tek başına kullanım hakkına sahip olduğu gibi turizm tesisine bütünleşik olarak da kullanılabilen fonksiyonlardır. Kıyı mevzuatı gereği ikinci 50m mesafede ayrılması zorunlu olan kullanım kararı olduğu için kamusal yönü bulunmakla beraber kamuya terki zorunlu alanlar statüsünde değildir ve özel mülkiyete konu olan alanlardır.

Alanın üst ölçeklerde tercihli alanda olması bilirkişi raporunda yapılan fonksiyon belirlenmesinin plan hiyerarşisine uygunluğu kapsamında kamu yararı da taşıyan turizm alanı belirlenmesi yapılmıştır.

- Yapılaşma koşulları inşaat alanı değerlendirmesi: *"..... dava konusu parsellerin birleştirilerek tek parsel üzerinden inşaat hakkının artırılması yönündeki plan kararının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırı olduğu,..."*

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Uygulama İmar Planı başlıklı 24. Maddesinde "Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban

Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir." Hükümü yer almaktadır.

Planda Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının plan hükümlerinde belirlenen mahkeme kararı ile iptal olan imar planı değişikliğinden önce 2004 yılı onaylı plandaki emsal değerleri değiştirilmemiştir.

Yapılan plan ile belirlenen fonksiyonların ayrımı için ifraz hattı belirlemesi yapılmıştır. Bu planda belirlenen iki ayrı fonksiyona göre yeniden ifraz yapılarak, ifraz sonrası belirlenen alan üzerinden 2004 yılı onaylı plandaki inşaat haklarını aynen koruyacak şekilde emsal kullanımına yönelik düzenleme yapılmıştır. Plan hükümlerinde de buna yönelik ilave yapılmıştır. Mahkeme kararı uyarınca yapılan çalışmada artan bir inşaat alanı belirlemesi bulunmamaktadır. İçinde bulunduğu genel plan hükümlerinin tanıdığı kullanım hakları dışında ilave bir belirleme yapılmamıştır. Yapılan planın plan hükümlerinde turizm alanları için belirlenmiş plan hükümleri ve yapılaşma koşulları uygulanacaktır.

Yapılan belirleme ve düzenlenen plan notlarına göre plan öncesinde ve sonrasındaki durumda günübirlik tesis kullanımındaki alanın konum, büyüklük ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik meydana gelmemektedir. Plan ile plan notlarında tariflenen düzenlemeye göre yapılaşmaya geçilebilmesi için yapılan plan hem tabi olduğu mevzuatlara hem de üst ölçek plan kararlarına uyumludur.

Kurum görüşleri: Kurum görüşlerinin dikkate alınmadığı ve trafo alanı belirlenmesinin yapılmadığı hususu:

Planda kurum görüşleri esas alınmıştır. GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 24.08.2020 tarih ve 45247 sayılı yazının görüşü doğrultusunda planlama alanında (8mX5m) boyutlarında trafo alanı önerilmiştir.

## 7.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

### • Ulaşım

Plana konu çalışma fonksiyon ve yapılanma koşulu belirlemesine ait olan bir çalışmadır. Mahkeme kararı ile iptal edilen plandaki yol sistemi aynı bırakılmış değiştirilmemiştir.

### • Yapılaşma Koşulları

Planlama alanı içinde yer aldığı Çeşme NPL-3 Dalyan Bölgesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının genel yapılaşma koşulları aynen bırakılmıştır. Otel alanı için Emsal= 0.25, günübirlik alan için Emsal=0.05dir. 2004 yılı onaylı planda günübirlik alanda gösterilen 5m çekme mesafesi aynen bırakılmış, otel alanında günübirlik alan sınırında 5m belirlenmiş diğer

cephelerde genel plandaki 7m çekme mesafesi imar planında gösterilmiştir. Yükseklik ile ilgili genel plan notlarındaki esaslara uyulmuş; plan notlarındaki otel alanı için 2kat (zemin+1), günübürlük alan için 4.50m (1Kat) ifadeleri plana aynen aktarılmıştır. Plan notlarındaki hükümlere göre yapılaşma gerçekleşecektir.

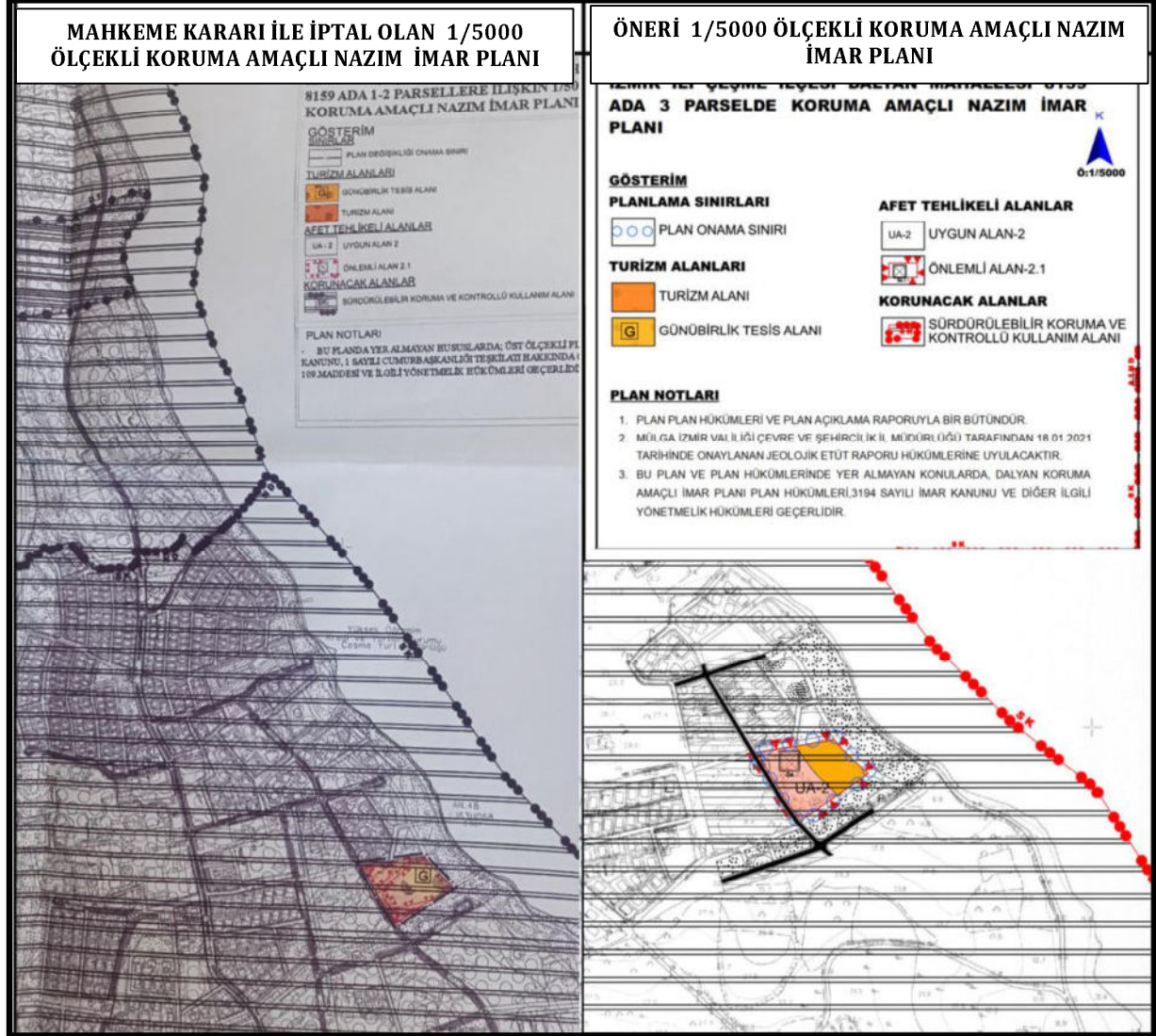
- **İnşaat Alanı Kullanımı**

Yapılan plan çalışmasında 2004 yılı onaylı imar planı esas alınmış olup belirlenen yapılaşma koşulları 2004 yılı imar planının yapılaşma koşulları olduğundan inşaat alanında değişiklik yoktur. Aşağıdaki tabloda 8159 ada da ifraz öncesindeki inşaat alanı ve yapılan plandaki inşaat alanı kullanımlar görülmektedir.

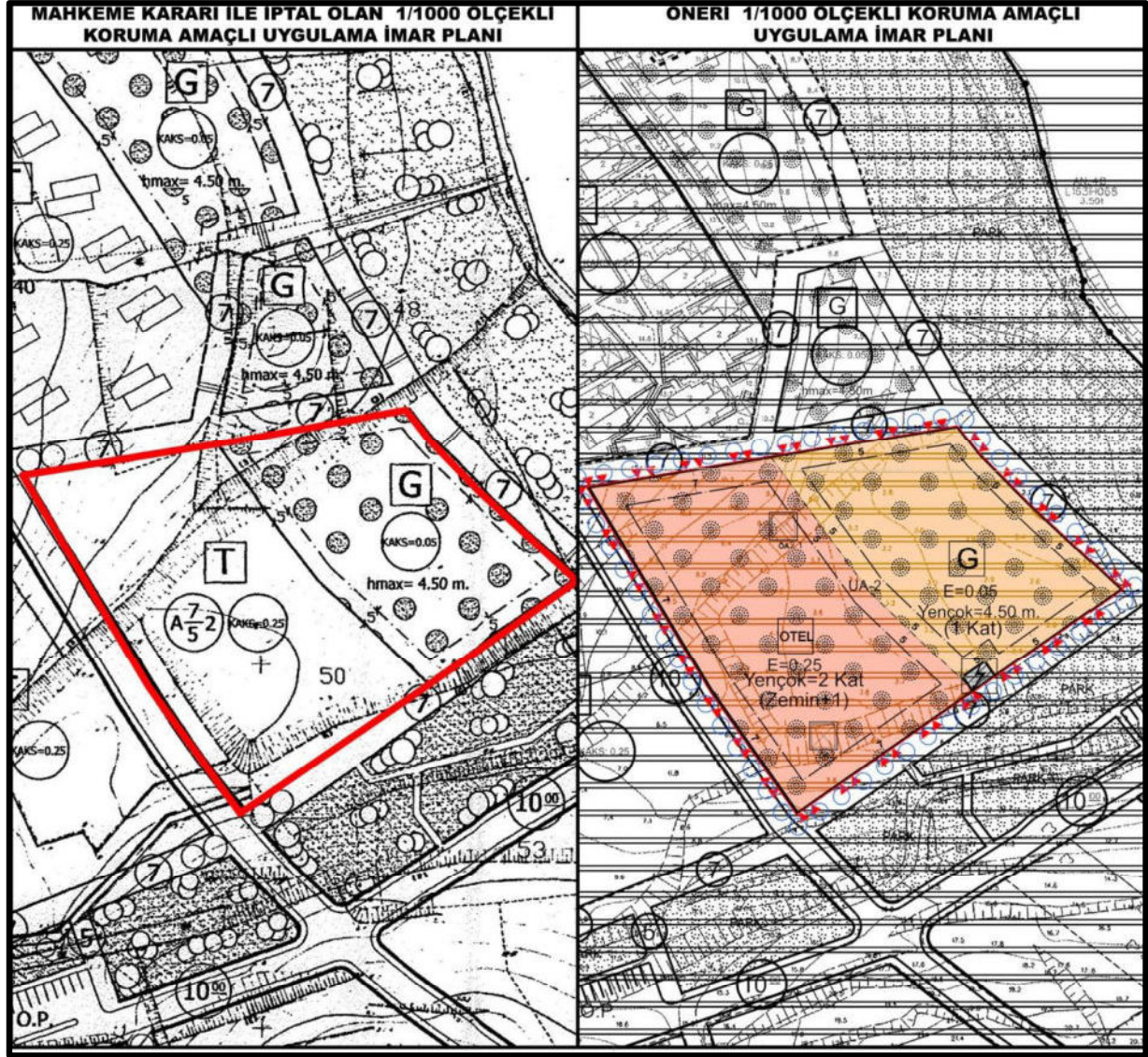
İNŞAAT ALANI KULLANIM DURUM TABLOSU						
KULLANIM TÜRÜ	MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLEN			ÖNERİ		
	ALAN (M2)	EMSAL	İNŞAAT ALANI	ALAN (M2)	EMSAL	İNŞAAT ALANI
OTEL ALANI	5340	0.25	1335	5340	0.25	1335
GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANI	3826	0.05	191.3	3786	0.05	189.3
<b>TOPLAM</b>	<b>9166</b>		<b>1526.3</b>			<b>1524.3</b>

### 7.3. MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLEN PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

#### 7.4. MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLEN VE ÖNERİ PLAN TEKLİFİ



Harita 23: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen ve Öneri hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Harita 24: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen ve Öneri olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

### 7.5. ARAZİ KULLANIM TABLOSU

KULLANIM	ARAZİ KULLANIM TABLOSU				
	İPTAL EDİLEN ALAN (M2)	ÖNERİ ALAN (M2)	İPTAL EDİLEN %	ÖNERİ %	ÖNERİ-İPTAL EDİLEN ALAN (M2)
OTEL ALANI	5340	5340	0.583	0.583	0
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	3826	3786	0.417	0.413	-40
TRAFO	0	40	0	0.01	40
<b>TOPLAM</b>	<b>9166</b>	<b>9166</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

**SELMA KISA**  
A Grubu  
ŞEHİR PLANÇISI

## **EKLER**

# **BİLİMSEL RAPORLAR**



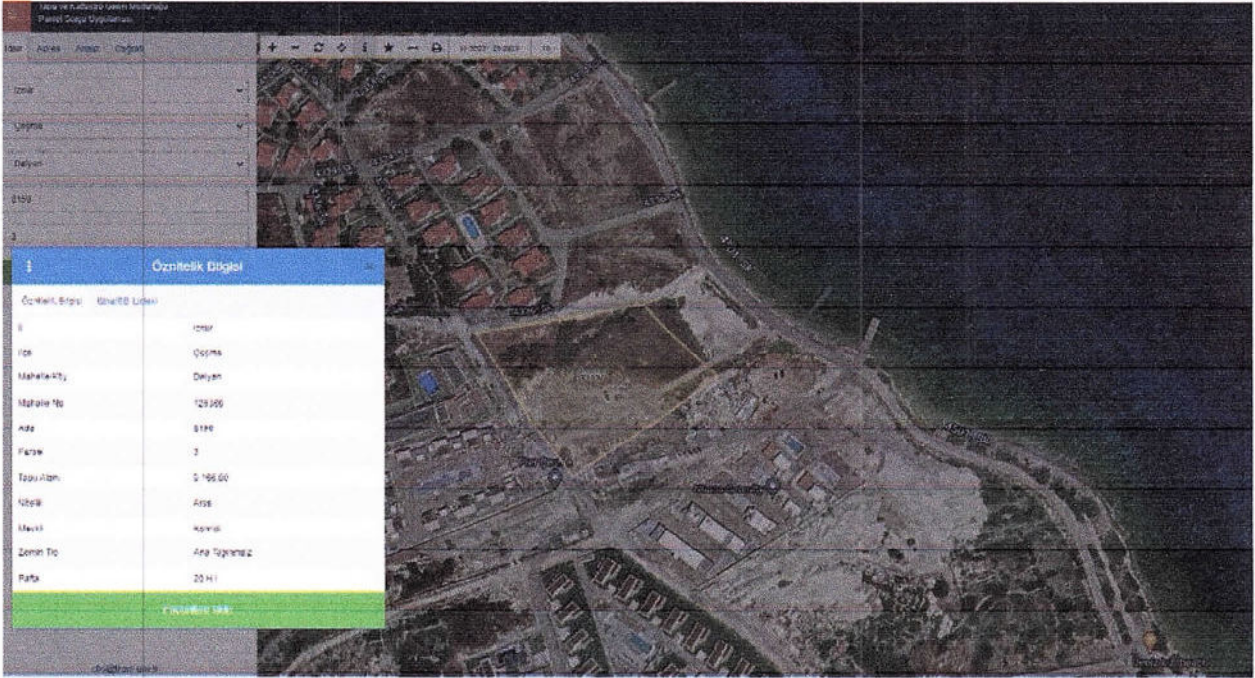
### **Peyzaj Mimarlığı Görüşü:**

İncelenen arazi İzmir ili, Çeşme ilçesi, Dalyan Mahallesi, 8159 ada, 3 parsel numaralı taşınmazdır. Taşınmaz için 1/5000 Ölçekli koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılacaktır. Arsa niteliğindeki arazi 9166 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Söz konusu alan, İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 24.12.2021 tarih ve 1416 Sayılı Kararı, Bakanlık Makamı'nın 08/09/2022 tarihli ve 4520779 Sayılı Olur'u ile onaylanan sit paftasına göre "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen alan sınırları içerisinde kalmaktadır.

### **İncelenen Alanın İmar Durumu ve Coğrafi Konumu:**

İncelenen arazi 8159 ada ve 3 parsel sayılı taşınmazdır (Şekil 1).



**Şekil 1:** Tapu kadastro Genel Müdürlüğü internet sayfasında parsel sorgu uygulamasından alınmıştır (<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/>).

Arazinin konumu Çeşme Uçburun' a ulaşımı sağlayan doğudaki sahil yolu ile sağlanmaktadır.

*(Handwritten signature)*

İncelenen arazi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamı' nın 08/09/2022 tarihli ve 4520779 Sayılı Olur'u ile onaylanan "T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu (Temmuz 2021)" doğal sit öneri haritasına göre (Şekil 2) "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı" içerisinde kalmaktadır.



**Şekil 2:** İncelenen arazinin konumu kırmızı sınır içinde gösterilmiştir. "Doğal Sit Öneri Haritasına" göre Arazi "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı" içerisinde dir.

İncelenen arazi çevresi ile birlikte değerlendirildiğinde içinde yer aldığı parsel ve parseli karadan ayran mevcut kıyı yolu boyunca uzanan komşu parsellerde yapılaşma olduğu ve söz konusu parselin çıplak arazi özelliği taşıdığı gözlenmiştir. Söz konusu araziden batıya kadar uzanan ve batıda denize ulaşan arazi bütünü tamamen yapılaşmaya açılmış ve yazlık sitelerin yoğun olarak kullanıma açıldığı bir mahalle durumundadır. Uçburun bir burun özelliği taşıdığı için doğu, kuzey ve batı tarafında denize kıyısı bulunmaktadır (Şekli 3,4).

12



Şekil 3: İncelenen arazinin Coğrafi konum



Şekil 4: İncelenen alanın uydu görüntüsü. Görüntü arazi ve çevresinin mevcut kültürel durumunu göstermektedir. İncelenen arazi mavi sınır içerisine alınmıştır.

14



Şekil 5: İncelenen araziden yerinde alınan fotoğraflar

14

İncelenen arazi batıdaki kıyı yolunun doğu tarafında yer almakta olup bitki örtüsü barındırmayan çıplak bir arazidir. (Şekil 5).

**Konuyla ilgili yasa, yönetmelik ve ilke kararları:**

25 Ocak 2017 tarihli ve 29959 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonunun Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı'na göre, doğal sitler "kesin korunacak hassas alan", "nitelikli doğal koruma alanı", "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı" olarak sınıflandırılmıştır.

Bu ilke kararı kapsamında "**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**" ise; Barındırdığı silüet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetlere, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlar, sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenmiştir.

Kesin korunacak hassas alanlar veya nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren tampon bölgeler olan sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları, düşük yoğunluklu yerleşim yerleri olarak planlanabilecek. Sit kararı öncesi alınan ruhsatlı yapılar mevcudiyetini koruyacak.

Kentsel yerleşik alanlarda ve kentsel dönüşüm alanlarında yoğunluk, yapılacak koruma amaçlı imar planlarında belirlenebilecek.

Bu alanlarda sanayi tesislerine izin verilmeyecek ancak mevcut ruhsatlı sanayi tesisleri, gerekli çevresel tedbiri almak koşulu ile kullanılabilir.

Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanlarında, kesin korunacak hassas alanlar ile nitelikli doğal koruma alanlarındaki faaliyetlere ek olarak şunlara da izin verilecek:

"- Teknik rapor ile tespit edilmiş zorunlu haller dışında delme-patlatma yöntemlerinin kullanılmaması, habitat bölünmesi ile flora, fauna kaybının en aza indirilerek ekolojik koridor oluşturacak tedbirlerin alınması, bölgeye ilişkin olarak ekolojik etki değerlendirme raporu hazırlanması koşulları ve ilgili yönetmelikler ve mevzuata uygunluğun sağlanması şartlarıyla madencilik faaliyetleri yapılabilir.

- Doğal peyzaj ve silüet dikkate alınarak kum, çakıl, taş, maden gibi malzemeler alınabilecek. Bu amaçla ocak açılabilir ancak bozulan alanların doğaya yeniden kazandırılması amaçlı toprak dökümü hariç toprak, cüruf, çöp, hafriyat, sanayi artığı dökülemeyecek.

- Koruma amaçlı imar planına uygun olması koşuluyla turizm tesisleri, yat limanı, tekne imal ve çekek yeri ve 1. sınıf hariç düzenli depolama tesisi yapılabilir.

(A)

- Tarım ve hayvancılık faaliyetlerine koruma amaçlı imar planı veya geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına uygun olmak ve diğer kurum görüşlerindeki sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla izin verilebilecek" denilmektedir.

**SONUÇ:**

Yukarıdaki değerlendirmeler, yasa, yönetmelik ve ilke kararları kapsamında incelenen arazi için önerilen arazi kullanımının uygun olduğu kanısına ulaşılmıştır.

Prof. Dr. Bahar TÜRKYILMAZ (Peyzaj Mimarı)

Ege Üniversitesi Ziraat Fakóltesi

Peyzaj Mimarlığı Bölümü



İZMİR-ÇEŞME

DALYAN MAHALLESİ

8159 ADA 3 PARSEL

Günümüzde tarihi, sosyo-ekonomik ve kültürel izler taşıyan İzmir'in bir ilçesi olan Çeşme, Antik çağda bile bu özelliğe sahip olmuştur. Antik çağda Cyssus olarak anılan Çeşme ilçesi, İzmir'e 94 km uzaklıkta olup adını taşıyan yarımadanın en ucunda, sahip olduğu sıcak ve soğuk çeşmeleri sayesinde zamanla adını Çeşme olarak alıp varlığını sürdürmüştür.

Önemli bir turizm destinasyonu olan İzmir'in Çeşme ilçesi, İzmir'e 90 km uzaklıkta olmakla birlikte Üç tarafı denizle çevirili olmasıyla, çok sayıdaki koyları, plajları, kumu, ılıcası, rüzgârı, limanı, iklimi ile Türkiye'de önemli turizm destinasyonlarından biri olmaya devam etmektedir. Başlangıçta İzmir'in sayfiyesi olarak görülse de daha sonradan iç turizme ve dış turizme açılmıştır. Güneş-kum-denizin yanında termal suları ve rüzgâr sörfü Çeşme'yi turizmde öne çıkarmaktadır. Kış nüfusu 48.924 bin kişi iken, yaz nüfusu 1.000.000'u bulmaktadır.

Çeşme ilçesinin turizm merkezi haline gelmesinden itibaren altyapıyı geliştirici girişimlerde bulunulmuştur. Bunun yanında kalkınma için gerek duyulan döviz girdisi artmış ve yeni iş alanları yaratılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda, turizmin, Çeşme halkının yaşam kalitesi, ekonomik yapısı, kültürel ve sosyal düzeyi üzerinde olumlu etkiler bıraktığı saptanmıştır.

Bu bağlamda, İzmir ili Çeşme ilçesi Dalyan Mahallesi 20H1 pafta, 8159 Ada 3 Parsel'inde yer alan alanda turizm tesis alanı belirlenmesine yönelik koruma amaçlı imar planının coğrafi ve sosyo-kültürel ortama uygun olduğu saptanmıştır.

SOSYOLOG

BETÜL ATAN KESER

