

İZMİR İLİ
ÇEŞME İLÇESİ
SAKARYA MAHALLESİ

PLAN
ARAŞTIRMA VE
AÇIKLAMA
RAPORU

MART
2023

1/5.000 ve 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA GRUBU		
PROJE MÜELLİFİ MERAL CELEP	ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI	
İHSAN TUTUM	ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI	
HARUN KIRLIOĞLU	PEYZAJ MİMARİ	
PROF. DR. YUSUF SEZGİN	ARKEOLOG	



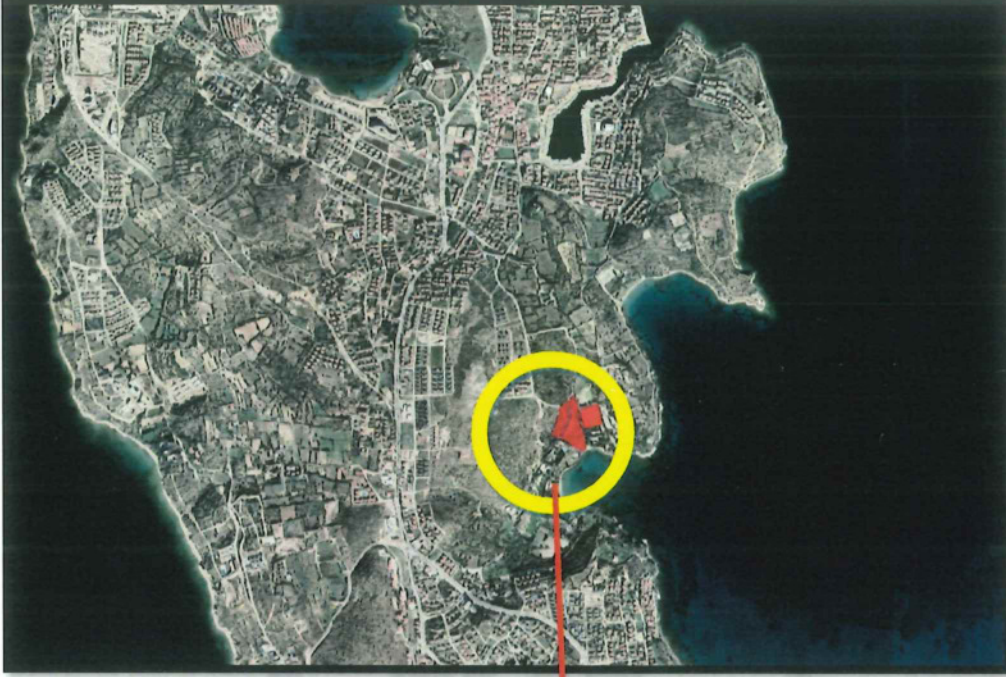
PLANLAMA &
DANIŞMANLIK

İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	4
2.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu.....	4
2.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konumu	5
2.3. Mer'i İmar Planları.....	5
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	7
3.1. FİZİKSEL YAPI	7
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	12
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	12
3.4. TEKNİK ALTYAPI	12
3.5. ARAZİ KULLANIMI	15
3.6. SEKTÖREL YAPI	15
3.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	16
3.8. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	16
3.9. MÜLKİYET YAPISI	17
3.10. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI.....	18
3.11. SİT DURUMU	18
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	20
5. SENTEZ.....	23
6. PLAN TEKLİFİ.....	37
6.1. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması	33
6.2. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması	29
6.3. Mevcut-Öneri İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	30
1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
PLAN NOTLARI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
PLAN NOTLARI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
EKLERİ :	31

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; İzmir ili, Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, L16-B-17-A paftasında yer alan yaklaşık 3,1 hektarlık alanı kapsamaktadır.

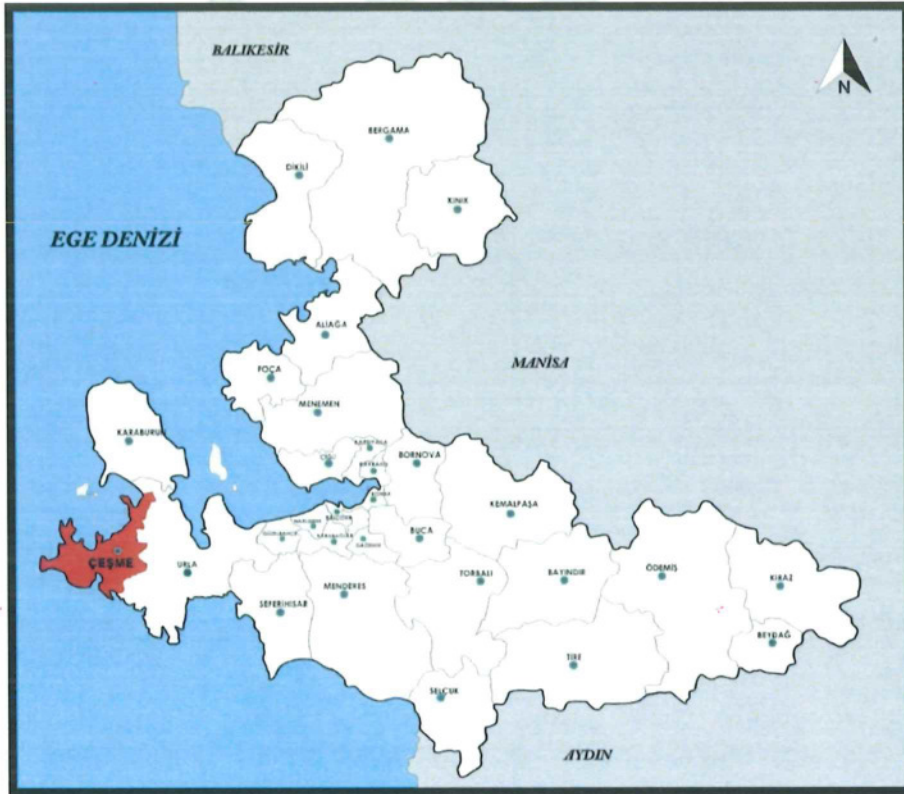


Planlama Alanının Ülke ve Bölge Üzerindeki Konumu

Ege Bölgesinde yer alan planlama alanı İzmir Şehir Merkezinin batısında yer alan Çeşme İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, İzmir Adnan Menderes Havalimanına 100 km, Çeşme Merkeze 2 km, Balçova Şehir Merkezine 80 km, Konak Şehir Merkezine ise 90 km mesafede yer almaktadır.

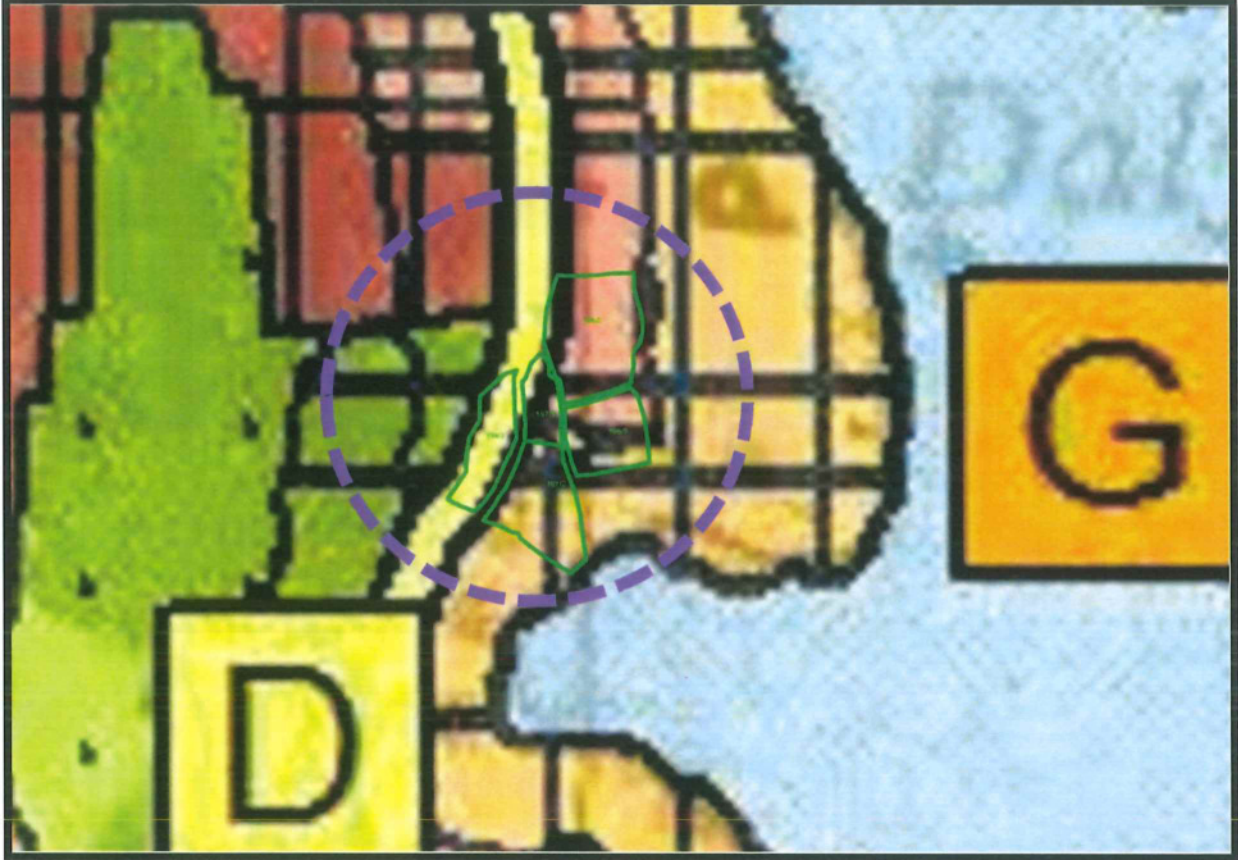


Planlama Alanının Ülke Üzerindeki Konumu



*Planlama Alanının Bölgesindeki Konumu***2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ****2.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu**

Planlama sınırı,10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük bir kısmı “Turizm Tesis Alanı” ve “Tercihli Kullanım Alanı” kullanım kararında bulunmaktadır.



İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notlarında:**“8.4. TURİZM TESİS ALANLARI**

8.4.1. TURİZM TESİS ALANLARINDA, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.4.2. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE TURİZM TESİSLERİ İÇİN YER AYRILABİLİR. BU KULLANIMLARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.4.3. BU TESİSLERİN İMAR PLANLARI İLE MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR.

8.4.4. TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

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.” Hükümleri yer almaktadır.

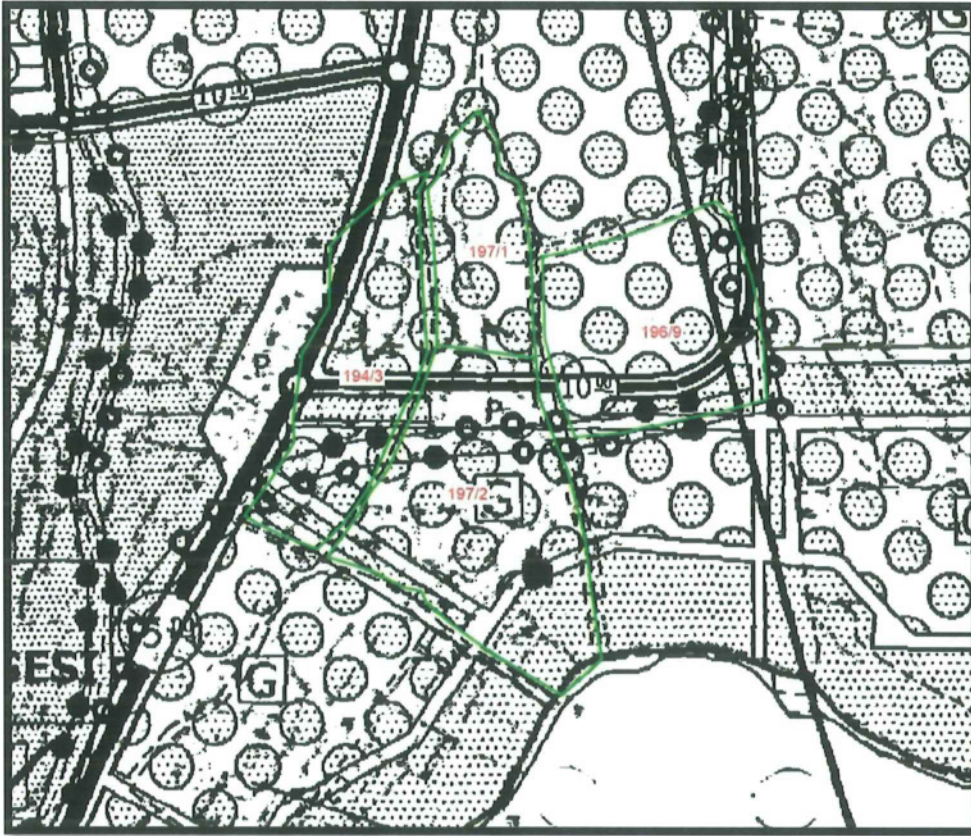
2.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konumu

Söz konusu taşınmazlar, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 16.08.2018 tarih ve 05.945 meclis kararı ile 06.11.2018 tarihinde onaylanan İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Günübirlik Tesis Alanı, Turizm Alanı ve Park ve Yeşil Alan” kullanım kararında kalmaktadır. Ancak **söz konusu plan; İzmir 3. İdare Mahkemesi tarafından 2019/656 sayılı karar no ile iptal edilmiştir.**

2.3. Mer’i İmar Planları

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı:

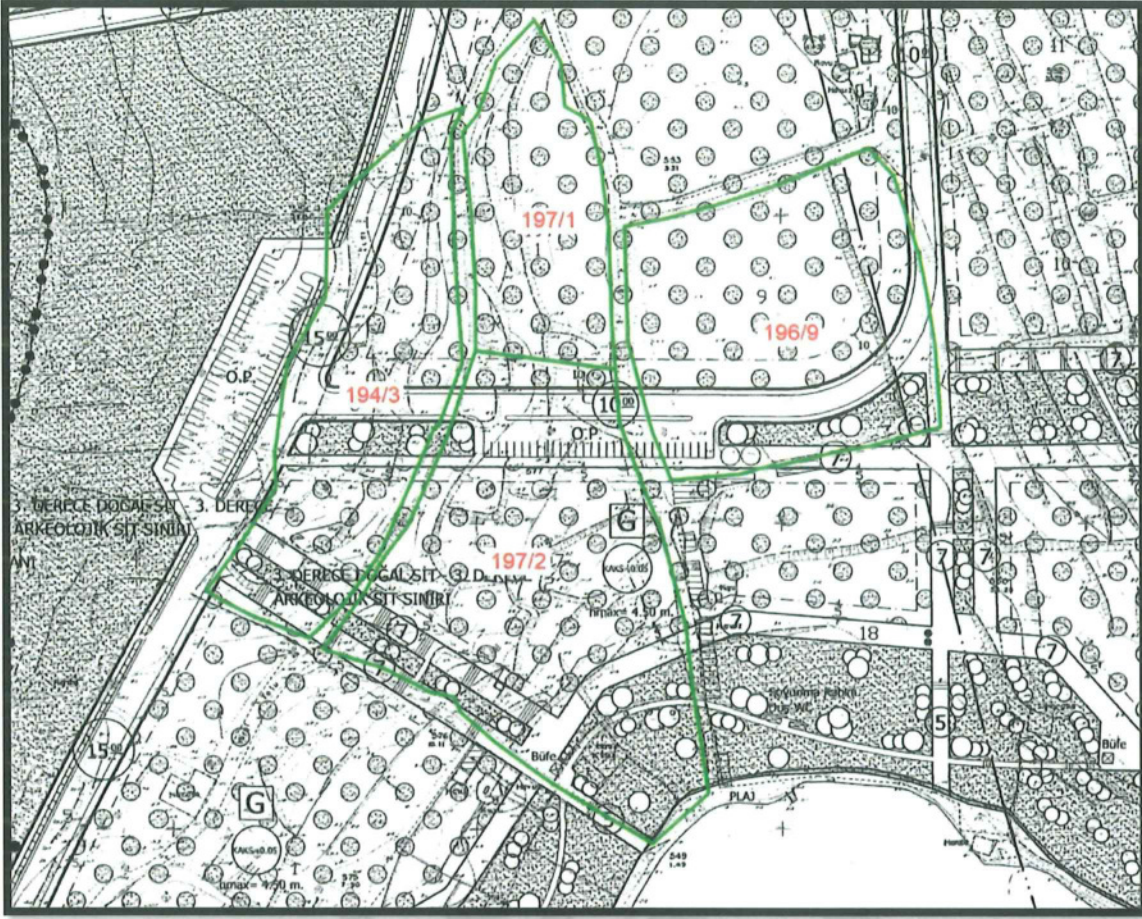
Planlamaya konu olan taşınmazlar, Mevcut Nazım İmar Planında “Günübirlik Tesis Alanı, Turizm Tesis Alanı ve Park Alanı kullanım kararında yer almaktadır.



1/5.000 Nazım İmar Planında Konumu

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı:

Planlamaya konu olan taşınmazlar, Mevcut Uygulama İmar Planında “Günübirlik Tesis Alanı, Turizm Tesis Alanı ve Park Alanı” kullanım kararında yer almaktadır.



1/1.000 Uygulama İmar Planında Konumu

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

Ege Bölgesinde, İzmir iline bağlı Çeşme ilçesi, 80 km. uzaklıkta Anadolu'nun batıdaki en uç noktası olma özelliğine sahiptir. Yüzölçümü 2601 km² dir. Doğu'dan Urla ilçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşu olan Çeşme'nin; Yunanistan'a bağlı Sakız Adasına uzaklığı 8 mildir. Üç tarafı denizle çevrili Urla yarımadasının batıya uzanan kısmı Çeşme yarımadası olarak anılır. Çeşme de 400 yat kapasiteli bir yat limanı bulunmaktadır. İlçe

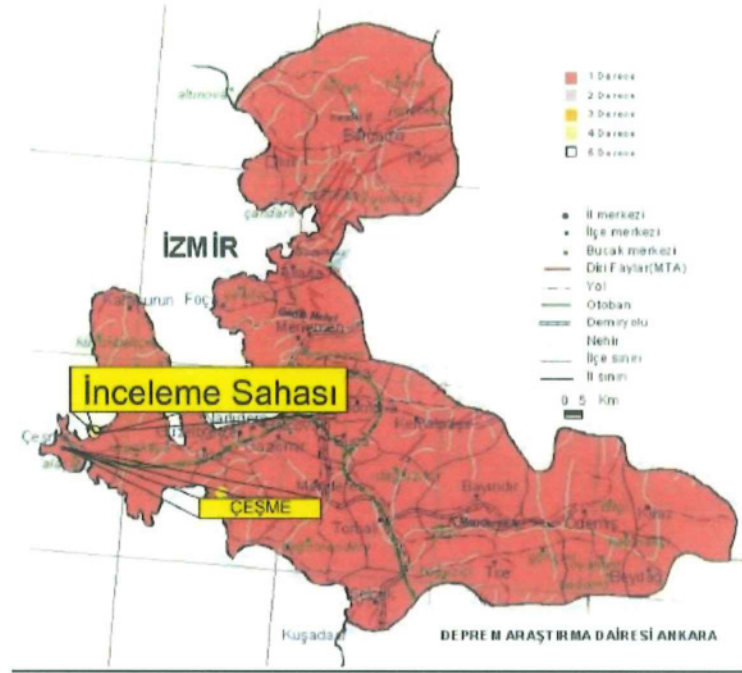
merkezinin kuruluş yeri deniz seviyesinden 5 m yükseltidedir. Yaklaşık olarak 29 km. sahil şeridinde sahiptir.

Çeşme’de dağların denize dik inmesi, turizmin her zaman geçerli hammaddesi olan doğa güzelliklerini yaratmıştır. Arazi genellikle taşlık ve kayalık tepelikle kaplı olup, bunlar arasında pek az düzlüklerden meydana gelen ovacıklar mevcuttur. Arazi çoğunlukla meyillidir. Orman çok az olup baltalık halindedir. Devamlı akan deresi mevcut değildir. Toprak yapısı çakıllı, kumlu, kireçli, bazı bölgelerde hafif tınlı ve kalkerli satırlar vardır. İzmir ve çevresinin ortalama yıllık sıcaklık, meteoroloji istasyonunun 1975 – 2009 yılları arası kayıtlarına göre; 17.9 C°, aylık ortalama maksimum sıcaklık Temmuz ayında 28.2 C°, aylık ortalama minimum sıcaklık Ocak ayında 8.9 C° dir. İzmir ve çevresinde yüksek yaz sıcaklıkları yaşanırken kışlar ılık geçmektedir.

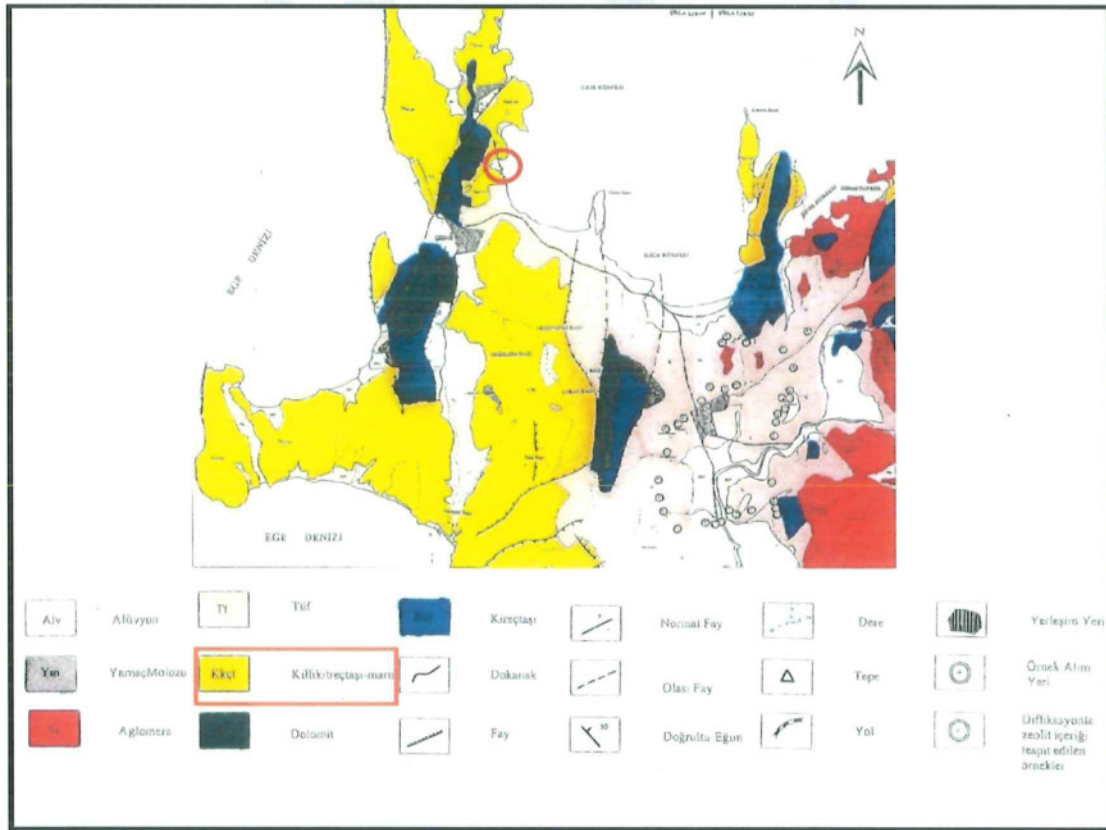
Çeşme, tipik Akdeniz iklimine sahip bir merkez olup, denizden uzun süre yararlanmayı sağlayacak koşulları ile önemli avantajlara sahiptir. Mayıs ve Ekim ayları arasındaki 6 aylık süre içinde denize girilebilir. Kış aylarında denize uzanmış bir yarımada olması ve denizin iklimi düzenleyici özelliği nedeniyle ani ısı değişiklikleri görülmez ve bu yüzden ılık, istikrarlı bir durum arz eder. Yörenin termal kaynakları sayesinde Çeşme tüm yıl boyunca tatil yapılabilecek bir yerdir.

Çeşme-Karaburun Yarımadasında yapılan jeolojik araştırmalara göre, en eski jeolojik birimi Trias-Kretase yaşlı kireçtaşları oluşturmaktadır. Yarımada, doğu-batı yönünde uzanmasına karşın, özellikle kuzey-güney doğrultusunda bir topografik uzanışa ve yapısal kuruluşa sahiptir. Bu kuruluşa temel oluşturan Trias-Kretase yaşlı birimin kuzey-güney yönlü dislokasyonlarla şekillenmesi etkili olmuştur.

Yörede gözlemlenebilen bu eski temel birimi andezit, aglomera ve tüflerden oluşmuş Neojen volkanik yapı ile marn, kumtaşı, kumlu kireçtaşı ve konglomera katmanlarından meydana gelmiş yine Neojen tortul birimler kaplamıştır. Söz konusu bütün bu litolojik birimler tektonik etkilerle kırılmış ve değişik yönlerde doğru eğimlenmiş veya yükselip alçalmıştır. Alaçamı yöresi tüm İzmir kentinin de olduğu gibi, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Yerleşim merkezi üzerinde herhangi bir fay gözlenmezken, yörenin 1.5- 2.5 km. batısında diri faylara ve çok ince kırıklara rastlanmaktadır. Aynı faylar kuzeyde Ilıca Körfezine kadar ulaşmaktadır. Yörenin daha da batısında bulunan Bali Tepe mevkiinde ve bu bölgenin güneyinde de diri faylar bulunmaktadır.



Deprem Bölgesi Haritası



Jeoloji Haritası

İZMİR İLİ MADEN HARİTASI / MINERAL MAP OF İZMİR



Maden haritası

TARIM ALANLARI	YÜZÖLÇÜMÜ (DEKAR)
TARLA ALANI	2935
SEBZE ALANI	7259
SÜT BİTKİLERİ ALANI	0
BAĞ ALANI	2050
MEYVE ALANI	258
NARENCİYE ALANI	187
ZEYTİN ALANI	3800
KAVAKLIK ALANI	0
NADAS ALANI	810
TARIMA ELVERİŞLİ BOŞ ARAZİ	1200
TOPLAM TARIM ALANI	18499
YÜZÖLÇÜMÜ	257000

Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı İzmir İl Müdürlüğü Kayıtları, 2012.

Çeşme ilçesi tarım arazileri varlığının kendi içerisindeki dağılımları incelendiğinde;

Mutlak Tarım Arazileri: İlçede Mutlak tarım arazilerinin yüzölçümü 1.957,60 ha olup 5403 sayılı Kanunun uygulama alanlarının %13,38'ini kaplamaktadır.

Özel Ürün Arazileri: Bu alanlar daha çok ilçenin kuzey bölgelerinde yer almakta ve toplam 155,60 ha ile 5403 sayılı Kanunun uygulama alanlarının %1,06'sını oluşturmaktadır.

Marjinal Tarım Arazileri: Bu araziler ilçe genelinde 11.439,30 ha ile 5403 sayılı kanunun uygulama alanlarının % 78,20'lik bir bölümünü kaplamaktadır.

Mutlak Tarım Arazilerinden İzinlendirilmiş Alanlar: 26,10 ha ve 5403 sayılı Kanunun uygulama alanlarının %0,18'lik en küçük yüzölçümlü grubu oluşturduğu görülmüştür.

Dikili Tarım Alanları: 5403 sayılı kanunun uygulama alanları içerisinde 1.048,80 ha ile %7,17'lik bir alan kapsamaktadır.

Arazi Kullanım Şekli	Toplam (Ha)
Mutlak Tarım Arazileri	1.957,60
Özel Ürün Arazileri	155,60
Marjinal Tarım Arazileri	11.439,30
Dikili Tarım Arazileri	1.048,80
Mutlak Tarım Arazilerinden İzinlendirilmiş Alanlar	26,10
Genel Toplam	14.627,40

Çeşme İlçesi Arazilerinin 5403 Sayılı Yasa Lejantına Göre Oluşturulmuş Sınıfların Alansal Dağılımı

Arazi Kullanım Kabiliyet Sınıfı	Toplam (ha)
I	1.050,90
II	2.064,60
III	2.605,60
IV	798,10
VI	7.948,30
VII	11.591,70
VIII	161,60
Sınıflandırılmayan Alan	548,30
Genel Toplam	26.769,10

Çeşme İlçesi Arazilerinin Kullanım Kabiliyet Sınıflarına Göre Alansal Dağılımı

Arazi Kabiliyeti Sınıflarına (AKK) grubuna göre en fazla yüzölçüme sahip AKK grubunu % 44,22'lik bir oran ile VII. sınıf arazilerin oluşturduğu belirlenmiştir. Buna karşılık en verimli tarım arazilerin içerisinde bulunduğu I. sınıf arazilerin ise sadece %4,01'lik bir bölümü oluşturduğu görülmüştür.

Planlama alanında ve çevresinde devamlı su akışı olan akarsu, gölet, baraj, sulama alanları gibi su kaynakları yer almamaktadır.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Çeşme ilçesinin idari sınırları içerisinde yer aldığı İzmir ili Ege Bölgesinde yer almaktadır. İlçenin toplamda 25 mahallesi bulunmaktadır.2017 yılında yapılan sayıma göre 21.024 erkek ve 20.254 kadın olmak üzere toplam 41.278 nüfusu bulunmakta olup, bu nüfusun 4.744 kişisi Musalla Mahallesinde yaşamaktadır. Yüzde olarak %50,93 erkek , %49,07 kadındır.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

TARIM VE HAYVANCILIK: Tarımsal Faaliyetin Değişim Ve Karakteristiği 1930'lu yıllara kadar ilçedeki tarım alanlarının % 50'sine kadar varan ve yer yer % 50'nin üstüne çıkan Bağcılık, kısmen zeytincilik hâkim ürün desenini teşkil ederken 1930'lu yıllardan itibaren floksera zararlısı nedeniyle yavaş yavaş bağ alanları daralmaya başlamış, 1950'li yılların başlarında kalan bağ alanları da sökülerek tütün ziraatine başlanmış, 1980'li yılların başlarına kadar öncelikli ürün durumuna gelmiştir.1980'li yılların başından itibaren tütün alanlarına kavun ikame olmuş, halen kavun alanları mevcut ekilen tarım alanları içerisindeki yerini birinci derecede önemini korumaktadır. İlçede zeytin, enginar üretimi de önem arz etmektedir.

TURİZM: Çeşme İzmir'in turistik bir tatil beldesidir. Bu bölgede ekonomik faaliyetler bu yüzden turizme dayalıdır. Bölge yaz aylarında oldukça fazla turist çekmektedir. Çeşme Ege'nin incisi olarak da nitelendirilmektedir. Bu güzelliğini Çeşme iyi bir şekilde maddi gelire çevirmiştir. Bölgede yaz aylarında açılan hoteller bölgedeki birçok gence iş fırsatını sağlamıştır. Bölgedeki işsiz gençler yaz aylarında bu hotellerde gerek animatör olsun gerek diğer görevler olsun bu işleri yapmaktadırlar. Bu sayede bölgede büyük bir istihdam sağlanmaktadır.

Ayrıca Çeşme, Ege Bölgesi'nde olduğu için bölgede süren iklimden dolayı bölgede birçok farklı bitki ve meyve vardır. Bu meyveler ve sebzeler yine bölgenin ekonomisine oldukça faydalıdır.

Bölgede tarım her ne kadar önemli bir gelir kaynağı olsa da turizm faaliyetlerinin çokluğundan dolayı bu tarım faaliyetleri daha çok ikinci planda kalmıştır. Yarımadanın tüm kıyıları; kumsalları, termal kaynakları, temiz ve farklı kıyılarda alternatif sıcaklıklara sahip denizi, farklı rüzgârlara kapalı koyları turizm açısından önemli bir avantajdır.

3.4. TEKNİK ALTYAPI

Karayolu: İzmir'e 77 Km'lik dar bir asfalt, 80 Km'lik otoyol olmak üzere iki yolla bağlanan Çeşme'nin ulaşım merkezi İzmir'dir. Kara, hava ve deniz yoluyla gelen turistler önce İzmir'e oradan da otobüslerle Çeşme ve İldırı'ya ulaşırlar. Çeşme ilçe merkezi, otobüs ve minibüslerin son durağıdır. Çiftlik, Dalyan, Alaçatı, Reisdere, Ovacık ve diğer plajlara minibüs ile belediye otobüsleri çalışmaktadır.

Denizyolu: Çeşme-Sakız Adası arasında feribot seferleri düzenlenmektedir. Yunanistan'dan Çeşme'ye deniz yoluyla giriş yapan turistler Sakız Adası (Chios) Çeşme arasında çalışan Türk ve Yunan feribotlarıyla taşınır. Ada ile Çeşme arası 8 mil yani bir saattir.

İzmir-Çeşme-Kuşadası-Yunanistan ve İtalya seferi yapan feribotlar da limana uğramaktadırlar.



Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

Çalışma alanına İzmir-Çeşme otoyolu ayrımından sonra, Çeşme-İlica anayolu üzerinden ve ya Çeşme Merkez üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Çeşme çevresindeki yerleşim alanları İzmir'in yazlık banliyösü özelliği taşımaktadır. İklimin sağladığı avantajlar yörede uzun süren turizm sezonu boyunca ilçe civarındaki sayfiyelerden İzmir'e sabah ve akşam saatlerinde yoğun bir trafik akışı olmaktadır. Bu sebeple 1989 yılında yapımına başlanan İzmir - Çeşme otoyolu hizmete sokulmuştur. Bu otoyol İzmir çevre yollarına bağlanarak Adnan Menderes Havalimanı'na, güneydeki diğer iller ve turizm merkezlerine ulaşım olanağı sağlamaktadır.

Planlama Alanının doğu tarafından İzmir'in en önemli ulaşım arterlerinden biri olan İzmir-Çeşme Çevre Yolu geçmektedir. İzmir-Çevre Yolu Musalla Mahallesi ve Çeşme Yat Limanına ulaşarak, Çeşme ilçesi sınırları içerisinde diğer ulaşım arterleri ile çevreye ulaşım dağıtımını sağlamaktadır.

İzmir'deki beş limandan biri olan Çeşme Limanı yolcu gemileri ve Ro-Ro seferleri için kullanılmaktadır. Limandan İtalya'nın Trieste şehrine yapılan Ro-Ro seferleri ile tırların Avrupa'ya ulaşması sağlanmaktadır.



Genel Ulaşım Analizi

3.5. ARAZİ KULLANIMI

Çeşme ilçesinin makro formunun oluşumunda bazı yapay ve doğal eşikler etkili olmuştur. Bu etkenler arasında yerleşmenin genel konumu, topografik yapısı, orman alanları dağılımı ve kıyı formu önemli etkenler arasında yer almaktadır. Çeşme ilçesinin, % 0,62'sini su yüzeyleri, %0,36'sını mera alanları, %10'unu köy yerleşik alanları, %16,64'unü kentsel yerleşim alanları, %27,50'sini orman alanları, %0,19'unu orman+ yerleşim alanları, %54,59'unu 5403 sayılı kanun uygulama alanları oluşturmaktadır.

Planlama alanının kuzey kesiminde kentsel yerleşik alanlar, kuzey kesiminin sahil tarafında da site tarzı yapılaşmaların görüldüğü konut alanları yer almaktadır

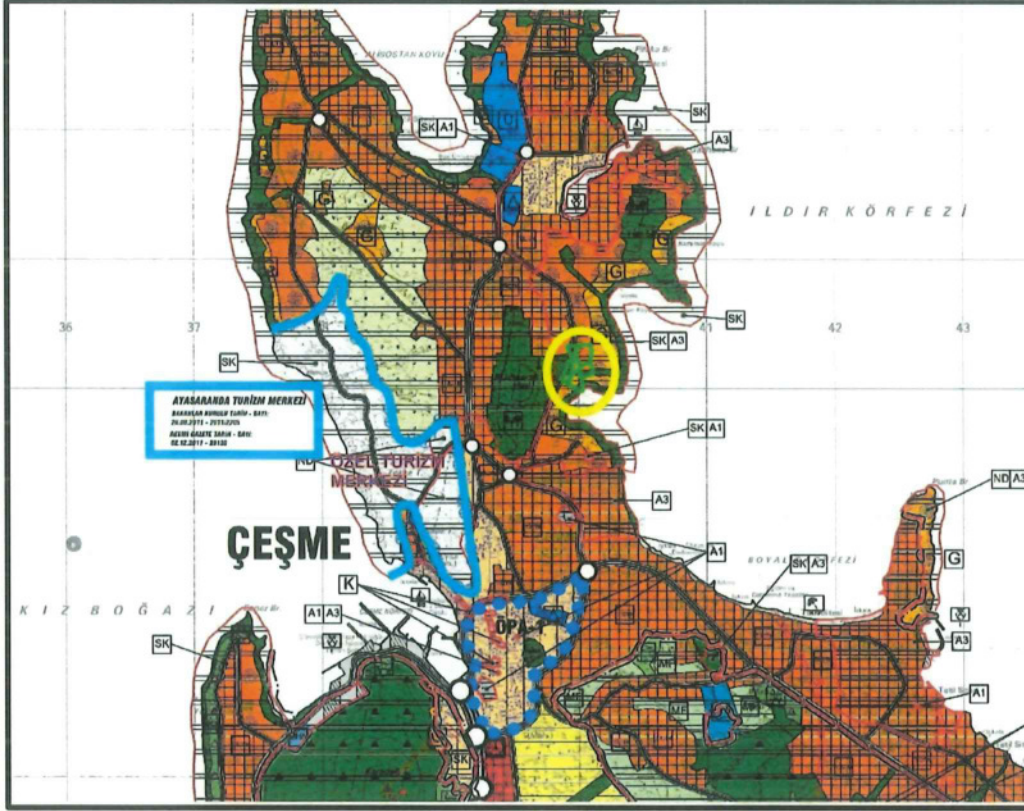
Arazi Kullanım Şekli	Toplam (ha)
Yerleşim Alanları	4.459,70
Orman+Yerleşim Alanları	51,70
Mera	95,60
5403 Sayılı Kanun Uygulama Alanları	14.627,40
Köy Yerleşik Alanları	26,90
Orman	7.369,30
Su Yüzeyi	165,50
Genel Toplam	26.769,10

3.6. SEKTÖREL YAPI

2000 yılı itibariyle Çeşme ilçesindeki 10 ana sektörde çalışan sayılarının dağılımına bakıldığında ilçede toplam işgücünün %43,69'sı Ziraat Avcılık, Ormancılık ve Balıkçılık sektöründe istihdam edildiğini gösteren bu oran İzmir'de ki %28.5 ile kıyaslandığında İzmir'den yüksek olduğu görülmektedir. Çeşme ilçesinde Madencilik ve taş ocakçılığında ilçede toplam işgücünün % 0,00 2'si bu sektörde istihdam etmektedir. İmalat sanayide çalışan sayısının toplam çalışan sayı içindeki payına bakıldığında bu oranın % 4.66 olduğu tespit edilmiştir.

Çeşme ilçesinde Elektrik gaz ve su sektöründe toplam işgücünün sektördeki payı %0,37, işgücünün İnşaat sektöründeki payı %1,80, Toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller sektöründeki payına bakıldığında ilgili oranın %12,92, ulaştırma, haberleşme ve depolama sektöründeki payı % 4,59, Mali kurumlar, sigorta, taşınmaz mallara ait işler ve kurumları, Yardımcı iş hizmetleri sektöründeki payına bakıldığında yüzde 3.84 olduğu görülmektedir.

3.7. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR



Planlama alanının batısında yaklaşık 2,5 km mesafesinde Ayasaranda Turizm Merkezi yer almaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde herhangi bir Özel Kanuna Tabi Alan (milli park, orman alanı, askeri alan, özel çevre koruma alanı, yaban hayatı koruma ve geliştirme sahaları vb.) Kullanım kararları yer almamaktadır.

3.8. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

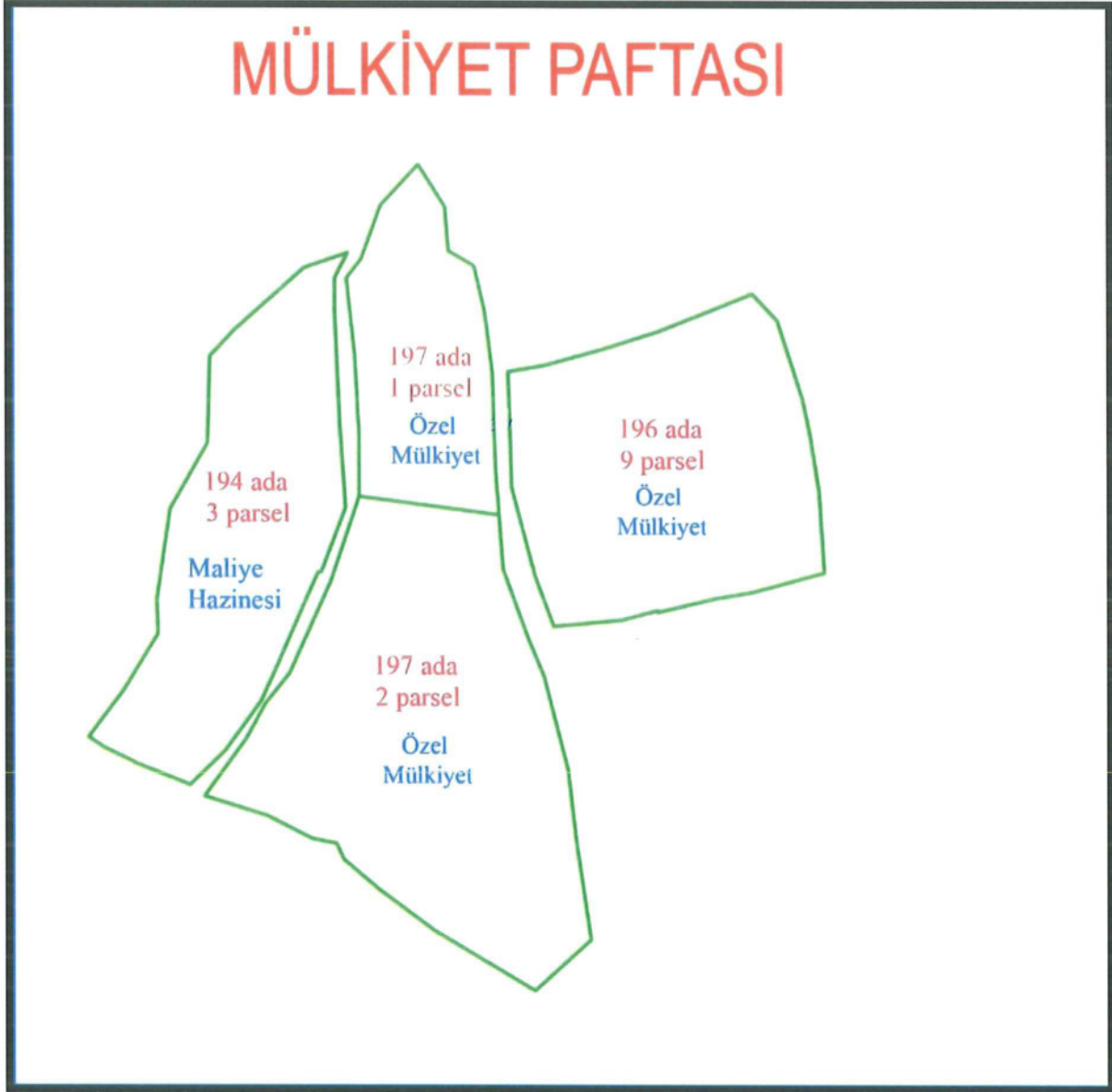
Çeşme ilçesi, Dalyan Mahallesi (37.grup) sınırları içerisinde yer alan doğal sit alanlarının koruma statülerinin "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Koruma Alanı" olarak tescil edilmesini içeren sit paftası, **12.06.2018 tarihli ve 316 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Onaylanan sit paftasında taşınmazlardan 196 ada 9 parsel 195 ada 2 parsel 197 ada 1 parsel, 194 ada 3 parsel ve 197 ada 2 parselin bir kısmı "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Koruma Alanı" kararında, parsellerin tamamı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları içerisinde ve 197 ada 2 parselin yaklaşık 8152 m2 lik kısmı 1. Derece Doğal sit Alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.**

Planlama alanı ve yakın çevresinde herhangi bir milli park, sulak alan ve tabiat varlığı yer almamaktadır.

3.9. MÜLKİYET YAPISI

Planlama Alanında yer alan mülkiyetlerden;

- 196 ada 9 parsel ve 197 ada 2 parsel Şahin Kalo adına, 197 ada 1 parsel Hüseyin Yayla adına kayıtlıdır. Planlama alanında yer alan 194 ada 3 parsel "Maliye Hazinesi" adına kayıtlıdır.
- Planlama alanı içerisinde kalan tüm mülkiyetler kadastral durumda olup, herhangi bir imar uygulaması işlemi görmemişlerdir.



Mülkiyet Yapısı

3.10. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI

Hâlihazır durumda alanın tamamı yapılaşmamış durumda olup, sadece parsellerin kıyı kesiminde denize girme amaçlı kullanılan tesisler yer almaktadır.

Planlama alanının arka sahasında yaklaşık 600 metre geri sahasında konut alanları başlamaktadır. Genelde bu yapılaşmalar site tarzında 2 katlı müstakil yapılaşmalar gözlemlenmektedir. Şehir Merkezine doğru 3-4 katlı yapılaşmalar görülmekte olup, konut haricinde yer yer Motel, Otel ve Pansiyon kullanımları alan çevresinde yer almaktadır.



Yerleşim Alanları

3.11. SİT DURUMU

- İzmir ili, Çeşme ilçesi, Dalyan Mahallesi (37. Grup) sınırları içerisinde yer alan doğal sit alanlarının koruma statülerinin “ Nitelikli Doğal Koruma Alanı “ ve “ Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı “ olarak tescil edilmesini içeren, İzmir İl. Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 11.01.2018 tarihli ve 316 sayılı kararı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun

Hükmünde Kararnamenin madde 13/A-(2) fıkrasına göre 12.06.2018 tarihli ve 106071 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

- 2018 yılındaki sit paftasında da görüleceği üzere, Ayayorgi koyunda yer alan parsellerin tamamı "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" lejantında ve 3. Derece arkeolojik sit sınırları içerisinde yer almaktadır. Ancak 12.06.2019 tarih ve 106071 sayılı bakanlık olur'u ile onaylanan 37.grup sit paftalarına İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından dava açılmış ve 04.06.2020 tarih 2020/637 sayılı kararla, 197 ada 2 parselin bir kısmında Sürdürülebilir Koruma Kontrollü Kullanım alanı kararından çıkartılmış olup, kararda eski tescil kararları geçerli olacağından planlama alanının tamamı 3. Derece Arkeolojik Sit ve 197 ada 2 parselin bir kısmı 1. Derece Doğal Sit Alanları içerisinde kalmaktadır.

Bu doğrultuda konu alanda hem 728 sayılı ilke kararı hem de 109 sayılı ilke kararı sit kararlarına tabidir.

- Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararlarına göre;

"C- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları: Kesin korunacak hassas alanlar veya nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren, korumaya katkı sağlayacak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu **düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlardır.**

1. Toprak, cüruf, çöp, hafriyat, sanayi artığı gibi maddelerin dökülmeyeceğine,

2. Ancak bu alanlarda Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu izniyle;

a. Kesin Korunacak Hassas Alanlar ile Nitelikli Doğal Koruma Alanlarındaki faaliyetlerin yapılabileceğine,

b. Örtü altı tarım, kültür balıkçılığı ve entegre tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine,

c. Katı atık düzenli depolama tesisi, atık su arıtma tesisi, yat çekek yeri, akaryakıt istasyonu gibi uygulamaların yapılabileceğine,

ç. Üst ölçekli planlara uygun olmak şartıyla sanayi tesislerinin yapılabileceğine,

d. Doğal peyzaj ve silüet dikkate alınarak kum, çakıl, taş, maden ve benzeri malzeme alınabileceğine, bu amaçla ocak açılabilmesine," ibareleri yer almaktadır.



37.Bölge Sit Paftası Arkeolojik Sit Alanı Kısmı İptal Edilen Eski Sit kararı - 1.Derece Doğal Sit ve 3. Derece Ark Sit Alanı

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- Söz konusu alanda hazırlanmakta olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarına altlık veri teşkil etmesi amacıyla, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. ve 8. maddesi doğrultusunda kurum görüşleri alınmıştır. Her ne kadar plana konu alan yeniden yapılan bir imar planı olmasa da var olan koruma amaçlı imar planında fonksiyon değişikliği amacı gütmeyen, sadece ve sadece kıyı kanunundan kaynaklı plandaki maddi hatanın düzeltilmesini amaçlayan bir imar planı değişikliğidir. Buna rağmen tüm kurumlardan görüşler talep edilmiştir. Söz konusu alan imarlı bir alan olması sebebiyle İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşünde bir değişiklik yapılmamıştır.
- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, 21.06.2021 Tarih, 472881 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. İçişleri Bakanlığı, Jandarma Genel Komutanlığı, 14.06.2021 Tarih, 3504524 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, 16.06.2021 Tarih, 374174 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 11.06.2021 Tarih, 1687814 Sayılı Kurum Görüşü

- T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü, 18.06.2021 Tarih, 181567 Sayılı Kurum Görüşü
- İzmirgaz, 22.06.2021 Tarih, 2021GDN9049 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, 21.06.2021 Tarih, 58891979-754-38400 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İstanbul İşletme Müdürlüğü, 24.06.2021 Tarih, 2402606/20364 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, 28.06.2021 Tarih, 92914634-754-726367 Sayılı Kurum Görüşü
- GDZ Elektrik Dağıtım, 05.07.2021 Tarih, 38251 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü, 07.07.2021 Tarih, 54495999-754-1375021 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Çeşme Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 23.06.2021 Tarih, 97335617-000-11909 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü, 08.07.2021 Tarih, 76086698-754[754]-1601713 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, 02.08.2021 Tarih, 68197758-045.01-272481 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 30.07.2021 Tarih, 35698499-308.01.99[005]-1570171 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü, 04.08.2021 Tarih, 29167681-045.01-158188 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Çeşme Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü, 21.01.2020 Tarih, 7137 Sayılı Kurum Görüşü
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 4. Bölge Müdürlüğü (Doğa Koruma), 18.08.2021 Tarih, 2360747 Sayılı Kurum Görüşü
- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Korum Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.09.2021 tarih 1736173 Sayılı Kurum Görüş Yazısı

	KURUMLAR	SAYI/TARİH	DURUM
1	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü	23.09.2021/1736173	KISITLAMA YOK
2	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü	30.07.2021/1570771	KISITLAMA YOK
3	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	18.08.2021/2360747	KISITLAMA YOK
4	Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü	08.07.2021/1601713	KISITLAMA YOK
5	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü	07.07.2021/1375021	EKLERDEKİ GENELGEYE UYULACAK
6	TCDD 3.Bölge Müdürlüğü	18.06.2021/181567	KISITLAMA YOK
7	Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	21.06.2021/38400	KISITLAMA YOK
8	Karayolları Genel Müdürlüğü İzmir 2.Bölge Müdürlüğü	21.06.2021/472881	KISITLAMA YOK
9	Çeşme Belediyesi	23.06.2021/11909	KISITLAMA YOK
10	İÇİŞLERİ BAKANLIĞI Jandarma Genel Komutanlığı	14.06.2021/504524	KISITLAMA YOK
11	İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	16.06.2021/1202	KISITLAMA YOK
12	TEİAŞ 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	28.06.2021/726367	KISITLAMA YOK
13	GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş	05.07.2021/38251	KURUM TARAFINDAN TALEP EDİLEN TRAFİK ALANLARI PLAN KARARINA YANSITILMIŞTIR.
14	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü	24.06.2021/20364	KISITLAMA YOK
15	Çeşme Milli Emlak	21.01.2020/7137	KISITLAMA YOK
16	İzmir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü	4.08.2021/158188	14.06.2019 TARİH 44251 SAYILI KURUM GÖRÜŞLERİNİN GEÇERLİ OLDUĞUNU BİLDİRMİŞLERDİR. KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PLAN KARARI VE PLAN NOTU ÖNERİ PLAN İLE OLUŞTURULMUŞTUR.
17	İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Nazım Plan Şube Müdürlüğü	02.08.2021/272481	MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN 26. MADDESİ VE İZSUNUN KURUM GÖRÜŞÜ DİKKATE ALINARAK PLAN KARARI GETİRİLMESİNİ BELİRTMİŞTİR.
18	İzmirgaz	10.06.2021/9049	KISITLAMA YOK

5. SENTEZ

- Alana ait imar planında genel olarak “Yeşil Alan” ve “Otel Alanı” ve “Günöbirlik Turizm Alanları” şekilde arazi kullanım kararları mevcuttur.
- Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanırken araziye en az müdahale oluşturulacak, arazinin doğal yapısına ve eğimlerine uygun, silüetini bozmayacak şekilde çalışmanın yürütülmesi ve uygulanabilir bir plan yapma ilkesi esas alınmıştır.
- Öneri İmar Planı Değişikliği ile arazi kullanım kararlarında bir değişikliğe gidilmeden, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında ilk 50 metre ve ikinci 50 metre içerisinde gerekli düzenlemeler kıyı kanunu kapsamında yapılarak, imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.
- Planlama Alanının Mevcut İmar Planından doğusunda var olan 10 metrelik taşıt yolu, planlama alanı içerisinden daha doğru bir açı ile geçirilerek 15 metrelik taşıt yoluna bağlantısı sağlanmıştır. Bu ulaşım bağlantısının açısının değiştirilmesi, kullanım kararlarının daha fonksiyonel kullanılması adına doğru bir ulaşım çözümü olacaktır.
- 194 ada 3 parseline ilişkin; 1/5.000 ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 06.04.2023 tarihinde onaylanmıştır.
- Planlama Alanında yer alan diğer parsellere ilişkin 1/5.000 ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 07.05.2019 tarihinde onaylanmıştır.

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, GÜZELYALI MEVKİİ'NDE, YER ALAN "KORUMA AMAÇLI" YAKLAŞIK 4,72 HA'LIK ALANA AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC. A.Ş. tarafından hazırlatılan bu raporun amacı; "İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, Güzelyalı Mevkii, 195 ada, 2 parsel, 196 ada, 9 parsel, 197 ada, 1 parsel ve 2 parsellerin tamamı ve 196 ada, 10 parselin 6.227,00 m²'lik bölümünde yer alan "Koruma Amaçlı" 1/5000 ölçekli L16-B-17-A nolu 1 adet halihazır harita paftası, 1/1000 ölçekli L16-B-17-A-1-C, L16-B-17-A-2-D nolu 2 adet halihazır harita paftalarında sınırları işaretlenmiş yaklaşık 4,72 ha'lık alana ait 1/5000 ölçekli nazım 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu" araştırmalarının yapılarak, imar planı ve yapılaşma koşullarını etkileyecek olumsuzluklar varsa, tespit edilerek bunların ortadan kaldırılması için gerekli Jeolojik/Jeoteknik önlemlerin belirlenmesi ve yerleşime uygunluk kriterlerinin değerlendirilmesidir.
2. İnceleme alanında uygun görülen yerlerde 06.02.2019-07.02.2019 tarihlerinde 1 adet 9,00m, 1 adet 7,50m, 2 adet 6,00m ve 1 adet 4,50m olmak üzere 5 lokasyonda; toplam 33,00m sondaj çalışması yapılmıştır. İnceleme alanından alınan KAROT numuneleri üzerinde labratuvar deneyleri yapılmış olup örnek derinlikleri, analiz sonuç föyleri Ek -7 'de verilmiştir.
3. İnceleme alanı Çeşme Belediyesi yetki alanı içerisinde yer almaktadır. İnceleme alanının mevcut imar planı bulunmaktadır. İnceleme alanında mevcutta yapılaşmalar bulunmaktadır. İnceleme alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni planında "Tercihli Kullanım Alanı ve Turizm Tesis Alanı" olarak ayrılmıştır. İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış plana esas nitelikte jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır. Çalışma alanımızda 7269 sayılı yasa kapsamında Bakanlar Kurulunca alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ayrıca çalışma alanımızda sakıncalı alanlar bulunmamaktadır. İnceleme alanında taşkın sahaları, sit alanları ve koruma bölgeleri ile ilgili alınmış kararlar bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanının geneli %0-10, %10-20 eğimli, yer yer %20-30 eğimli bir topografyaya sahiptir.
5. İnceleme alanında, belirlenen formasyon; Bölgede Senozoyik yaşlı kayaçları Neojen yaşlı tortul kayaçlar ve volkanik kayaçlar oluştururlar. Yaklaşık 200 m. kalınlık sunan karasal tortul kayaçlar üzerine aglomera ve tüfler gelmektedir. İnceleme alanında açılan sondajlarda Neojen Tortul Kayaçlara ait kilitli-killi kireçtaşı birimi gözlenmiştir. Birim üst seviyelerde yer yer ayrılmış-tamamen ayrılmış özellik sunmakta olup, derine doğru az ayrılmış-orta derecede ayrılmıştır. Ayrıca kilitli-killi kireçtaşı birimi parçalanmış, çok düşük dayanımlı özelliktedir.

İlkay HASOĞLU
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 6592

Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti. S. Sergen KOŞUM
Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No:5 Daire:1 Bayraklı / İzmir Jeoloji Mühendisi
0232 342 45 03 - Fax: 0232 342 45 03 - GSM:0532 622 86 80 - E-mail: zem_son@izmir.com.tr 9106

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, GÜZELYALI MEVKİİNDE, YER ALAN "KORUMA AMAÇLI" YAKLAŞIK 4,72 HA'LIK ALANA AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



6. İnceleme alanında jeofizik yöntemlerden 5 adet Sismik Kırılma, 5 adet Masw, 5 adet Mikrotremör çalışması yapılmıştır. Jeofizik çalışmalar ilgili konu başlıkları altında rapor içerisinde anlatılmaktadır.
7. Yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre; 1. tabaka kalınlığı 6-9 m arasında değiştiği gözlemlenmiştir. 1. Tabakada Vp dalga hızı 835-1155 m/sn aralığında, 2. Tabakada ise Vp dalga hızı 1416-2175 m/sn aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Sismik Kırılma çalışması Masw çalışmasıyla birlikte korele edilerek detaylı olarak Masw çalışması başlığı altında irdelenmiştir.
8. Yapılan Masw çalışmalarına göre; 1. tabaka kalınlığı yaklaşık 6,3-9,2 m arasında değiştiği gözlemlenmiştir. 1. Tabakada Vs dalga hızı 392-426 m/sn aralığında, 2. Tabakada ise Vs dalga hızı 471-532 m/sn aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Vs30 kayma dalga hızı ise 565,60-623,90 m/sn aralığında gözlemlenmiştir.
9. Yapılan Mikrotremör çalışmaları sonucunda; İnceleme alanında yapılan 4 adet mikrotremör çalışmasında periyot değerleri ise 0,39-0,47 sn arasında, zemin büyütmesi değerleri (Masw) ise 1,430-1,517 arasında görülmektedir.
10. İnceleme alanında gözlenen Neojen Tortul Kayaçlara ait kiltası-killi kireçtaşı birimi kaya türü olarak sınıflandırılmıştır. Tek eksenli basınç dayanımı değerleri $q_u = 0,42 - 2,71$ MPa aralığında olduğundan kayaçların Tek Eksenli Basınç Dayanımına Göre Kayaç Sınıfı (Deer ve Miller, 1966); "çok düşük dayanımlı" kayaç sınıfındadır. Nokta yükü dayanımı değerleri $I_{ss0} = 0,065 - 0,34$ MPa aralığında olduğundan kayaçların Nokta Yük Direncine Göre Sınıflandırılması (Bieniawski 1975); "çok düşük dayanımlı" kayaç sınıfındadır. RQD değerleri %0-36 aralığında olup RQD Değerlerine Göre Kaya Kalitesi Sınıflaması (Deere, 1964); "çok zayıf-zayıf" sınıfına girmektedir. Kayaçların ayrışma durumu ve dayanımı; genel olarak yüzeyde "tamamen ayrılmış-çok ayrılmış", derine doğru "orta derecede ayrılmış-az ayrılmış" olarak tanımlanmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda RMR kaya sınıflama sistemine göre, Neojen Tortul Kayaçlara ait kiltası-killi kireçtaşı birimi "orta kaya" sınıfına girmektedir. Sondaj logları ve laboratuvar deney bulguları ve sismik dalga hızı Vs dikkate alındığında, arazide yer alan formasyonlar değerlendirildiğinde Neojen Tortul Kayaçlara ait kiltası-killi kireçtaşı birimi genel olarak Yerel Zemin Sınıfı ZC, Spektrum Karakteristik Periyotları inceleme alanı için ($T_a = 0.062$ sn., $T_b = 0.312$ sn.) alınabilir. İnceleme alanı için etkin yer ivmesi katsayısı 0,757 alınabilir. **Bu proje sahası için genel öngörüm amaçlı olup mühendislik yapısının statik projesine esas parsel bazlı çalışmalarda ayrıca hesaplanmalıdır.**

İlkay HASOĞLU

Jeolojik Mühendisliği Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Oda Sicil No: 6590 Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No:5 Daire:1 Bayraklı / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 - Fax: 0232 342 45 03 - Gsm:0532 622 86 80 - E-mail: zem_son@hotmail.com

S. Serger KOSUM
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 9106

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, GÜZELYALI MEVKİİ'NDE, YER ALAN "KORUMA AMAÇLI" YAKLAŞIK 4,72 HA'LIK ALANA AIT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



Uygun Alan (UA-2) Kaya Ortamlar

İnceleme alanında topografik eğimin %0-20 arasında olduğu alanlar **Uygun Alan (UA-2) Kaya Ortamlar** olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ölçekli ve 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 taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Önemli Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında topografik eğimin %20'den fazla olduğu yükseltileri oluşturan alanlar **Önemli Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında (ÖA-2.1) simgeleri ile belirtilmiştir.

Bu alanlarda;

- 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 ortamdandan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılacak yapılar homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.
- İnceleme alanında hertürlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı 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.

İlkay HASOĞLU

Jeolojik Mühendisliği Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Mevkii: Kavaklıyusu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No:5 Daire:1 Bayraklı / İzmir
Ödeme No: 6992

0232 342 99 53 - Fax: 0232 342 45 03 - Gsm:0532 622 86 80 - E-mail: zem_son@hotmail.com

S. Seren KOSUM

Jeoloji Mühendisi
Ödeme No: 6406

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, GÜZELYALI MEVKİİ'NDE, YER ALAN "KORUMA AMAÇLI" YAKLAŞIK 4,72 HA'LİK ALANA AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



11. İnceleme alanında yapılan sondajlarda kaya ortam belirlenmiş olup, şişme ve oturma problemi beklenmemektedir.
12. Yapılan hesaplamalar sonucunda Neojen Tortul Kayaçlara ait kilitli-killi kireçtaşı birimi için taşıma gücü değeri $q_{a(min)} = 2,70 \text{ kg/cm}^2$ - $q_{a(max)} = 6,17 \text{ kg/cm}^2$ aralığındadır. Ortalama taşıma gücü değeri $q_d = 4,34 \text{ kg/cm}^2$ 'dir. Jeofizik veriler neticesinde Neojen Tortul Kayaçlara ait kilitli-killi kireçtaşı birimi için taşıma gücü değeri $q_{a(min)} = 6,93 \text{ kg/cm}^2$ - $q_{a(max)} = 10,83 \text{ kg/cm}^2$ aralığındadır. Ortalama taşıma gücü değeri $q_d = 8,72 \text{ kg/cm}^2$ 'dir.

Jeolojik Birim	- NEOJEN TORTUL KAYAÇLAR
Yerel Zemin Sınıfı	ZC
Etkin Yer İvme Katsayısı A(0)	0,757
Spektrum Karakteristik Periyotları	T _A - 0.062 sn. ve T _B = 0.312 sn.
Jeolojik Birim	- NEOJEN TORTUL KAYAÇLAR

Bu bölümde yapılan tüm hesaplamalar zeminin genel karakteristik özelliklerine yönelik olup, parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak incelenmelidir.

13. İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltısuyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan yeraltısuyu ölçümlerine göre; yeraltısuyu gözlenmemiştir. Mevsimlere bağlı olarak değişen yeraltı su seviyesi, yaz aylarında düşmekte, kış aylarında yükselmektedir. Mevsimsel olarak seviyelerin düşük olduğu dönemde bulunduğu göz önüne alınmalıdır. İnceleme alanı içerisinde akar ve kuru dereler geçmemektedir.
14. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, kaya düşmesi, taşkın v.b. doğal afet riski bulunmamaktadır. İnceleme alanı ve çevresi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)'e göre Deprem Yer Hareketi Düzeyi DD-1'dir. Bölge geçmişte çeşitli büyüklükteki depremlere maruz kalmıştır. Bu nedenle "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği' hükümlerine kesinlikle uyulmalıdır.
15. İnceleme alanında; açılan sondajlarda belirlenen kaya ortam sebebiyle deprem anında sivilaşma riski yoktur.

16. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; eğimin %0-20 arasında olduğu alanlar Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında; (UA-2) simgesiyle sınırları işlenmiş, eğimin %20'den fazla olduğu alanlar Önemli Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında; (ÖA-2.1) simgesiyle sınırları işlenmiştir.

İlker HASOĞLU
Jeolojik Mühendisliği
Oda Sicil No: 6592

Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No:5 Daire:1 Bayraklı / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 - Fax: 0232 342 45 03 - Gsm:0532 622 86 80 - E-mail: zem_son@hotmail.com

S. Sergen HOŞUM

Jeoloji Mühendisliği
Oda Sicil No: 9306

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, GÜZELYALI MEVKİİ'NDE, YER ALAN "KORUMA AMAÇLI" YAKLAŞIK 4,72 HA'LIK ALANA AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



17. Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca İmar planına Esas jeolojik –Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup Zemin Etüt raporu yerine kullanılamaz.

ZEM-SON MÜHENDİSLİK VE İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
JEOLJİK MÜHENDİSLİK VE İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No:5 Daire:1 Bayraklı / İzmir
Tel: 0 232 342 99 53 - Fax: 0 232 342 99 54
Borçlar Y.D. 997 17
Tic. Sic. No: 17238
Mersis No: 0997 0123 8830 0018

İlkay HASOĞLU
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 6592

S. Seren KOSUM
Jeoloji Mühendisi
Oda Sic. No: 9106

Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No:5 Daire:1 Bayraklı / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 – Fax: 0232 342 45 03 – Gsm:0532 622 86 80 – E-mail: zem_son@hotmail.com

İL	İZMİR
İLÇE	ÇEŞME
KÖY/MAHALLE	SAKARYA
MEVKİİ	GÜZELYALI
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ L16-B-17-A PAFTASI, 1/1000 ÖLÇEKLİ L16-B-17-A-1-C, L16-B-17-A-2-D PAFTALARI
ADA-PARSEL	195 ADA, 2 PARSEL, 196 ADA, 9 PARSEL, 197 ADA, 1 PARSEL VE 2 PARSELLERİN TAMAMI VE 196 ADA, 10 PARSELİN 6.227,00 M ² LİK BÖLÜMÜ
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgede gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU


Selahattin SOYLU
Jeoloji Mühendisi


Ferhat KAZANCI
Jeofizik Mühendisi


Yusuf KURBAOĞLU
Jeoloji Yür. Mühendisi


İmar ve Planlama Şube Müdürü
A. Gözde ÖZBEY


İl Müdür Yard. v.
Zühre CAM

28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı
Genelge Gereğince Onanmıştır.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY

07/09/2019




Ömer Ali BAYRAK
İl Müdürü

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, 194 ADA, 3 PARSELİN BÜYÜK BÖLÜMÜNE VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Maliye Hazinesine ait alan için YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC. A.Ş. tarafından hazırlanan bu raporun amacı; "İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, 194 Ada, 3 Parselin büyük bölümü ve çevresi için "Yapılaşma Amaçlı", 1/5000 ölçekli L16-B-17-A nolu 1 adet halihazır harita paftası ve 1/1000 ölçekli L16-B-17-A-1-C, L16-B-17-A-2-D nolu 2 adet halihazır harita paftalarında işaretlenmiş yaklaşık 0,82 ha'lık alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine esas ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu" ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesidir. Bu kapsamda; söz konusu rapor Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnşaat San. Tic. Ltd. Şti. tarafınca hazırlanmıştır.

2. Sondaj çalışmaları 06.01.2023 tarihinde yapılmıştır. İnceleme alanında uygun görülen yerlerde, SK-1: 10,50m, SK-2: 10,50m, SK-3: 10,50m derinliklerde olmak üzere 3 adet toplamda 31,50m. sondaj çalışması yapılmıştır. Sondaj çalışmalarında kuyu boyunca kaya ortam sebebiyle Karot'la ilerleme yapılmıştır. Kaya kalitesini görebilmek amacıyla alınan karotların TCR ve RQD yüzdeleri belirlenmiştir.

3. İnceleme alanında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilen 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli halihazır haritalar üzerinde, imar planı yapılacak sınır içerisinde çalışılmıştır. İnceleme alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, inceleme alanında, "Orman Alanı" olarak işlidir.

İnceleme alanının mevcut 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmaktadır. Mülga İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.04.2005 tarih ve 479 sayılı kararı ile onaylı 1/1.000 Ölçekli Dalyan Koruma Amaçlı İmar Planında "Turizm Tesis Alanı, Günöbirlük Kullanım Alanı ve Yolda" kalmaktadır.

İnceleme alanında mevcutta tek katlı bir yapı bulunmaktadır.

İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış plana esas nitelikte jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır.

T.C. İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 27.06.2022 tarih, E-1889825-952.01.04.04-329024 sayılı yazısına istinaden çalışma alanımızda Bakanlar Kurulunca alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır.(Ek-12).

İnceleme alanında taşkın sahaları, sit alanları ve koruma bölgeleri olup olmadığı ile ilgili kurumlardan güncel görüşler alınmalı ve bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

4. İnceleme alanı %0-10, %10-20 eğimli (yumuşak-düşük eğimli alanlar) bir topografya üzerinde yer almaktadır. İnceleme alanının batısında 50cm'den 2,0m yüksekliği bulan şevler mevcuttur.

5. İnceleme alanında geçilen formasyonlar başlıklar altında anlatılmıştır.

- Karasal Tortul Kayaçlar

Mesozoyik kireçtaşları üzerine uyumsuz olarak gelen karasal tortul kayaçlar Şekil 5.6'daki MTA tarafından jeotermal amaçlı olarak açılmış FY-1 derin sondaj logundan da görüldüğü gibi çakıltı ile başlar, kıltaşı, çamurtaşı, kireçtaşı, kumtaşı, çakıltı ve marn ardalanması ile devam ederek üst seviyelerde yanal ve düşey geçişli olarak tüf, tüfit, aglomera ve andezit türü volkanik kayaçlara geçerler (Yılmaz ve Yakabağı, 1995). İnceleme alanında açılan sondaj kuyularına göre alanda üst seviyelerde 10cm, 20cm kalınlığında toprak alan, kuyuların devamında çok ayrılmış-orta ayrılmış, parçalı, çok düşük-düşük dayanımlı kıltaşı-killi kireçtaşı birimi belirlenmiştir.

Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Adres: Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No: 5 Daire: 1 Bayraklı / İzmir
İrtibat Adresi: Manavkuyu Mah. Vüzbasi İbrahim Hakkı Caddesi No: 213/B Bayraklı / İzmir
Laboratuvar Adresi: Erzene Mah. 456 Sokak No: 100/A Bornova / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 - Fax: 0232 342 45 03 - Csm: 0532 622 86 80 - E-nül: zem_son@hotmail.com

Sitla Sevgen KÖŞÜM
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 9106

Yusuf ERGİN
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 2026

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, 194 ADA, 3 PARSELİN BÜYÜK BÖLÜMÜNE VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



6. Açılmış olan temel araştırma kuyularından alınan KAROT örnekleri üzerinde mühendislik parametrelerini belirlemek amacıyla yapılan deneyler; T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca ve Türk Standartları Enstitüsünce onaylı Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. Bayraklı İzmir Şubesi Zemin Laboratuvarında yapılmıştır. İnceleme alanından alınan KAROT numuneleri üzerinde zeminin mekanik özelliklerini belirlemek için; 2 adet numune üzerinde doğal birim hacim ağırlık, 2 adet numune üzerinde tek eksenli basınç dayanımı ve 14 adet numune üzerinde nokta yükü dayanım indeksi deneyleri yapılmış olup sonuçları ve örnek derinlikleri, analiz sonuç föyleri Ek -7 'de verilmiştir.

7. İnceleme alanında uygun görülen yerlerde 07.06.2022 tarihinde arasında; 3 serim Sismik Kırılma çalışması (24 kanallı) (Vp-derinlik değerleri, tabaka sayısı elde etmek için), 3 serim Masw çalışması (24 kanallı) (Vs-derinlik değerleri, tabaka sayısını ve Zemin büyütmesi elde etmek için), 3 noktada Mikrotremör çalışması (30 dk) (Zemin hakim periyot değerlerini bulmak için) Yusuf ERCAN tarafından yapılmıştır. Yapılan jeofizik çalışmalar ile derinlik değerleri, tabaka sayısı, zemin büyütmesi, hakim periyot değerlerinin belirlenmesi hedeflenmiştir.

8. **Yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre;** 1.tabaka kalınlığı 3,7-5,0m arasında değiştiği, 1.tabakada Vp dalga hızı 710,0-785,0m/sn aralığında değiştiği, 2.tabaka kalınlığı 10,0-15,0m arasında değiştiği, 2.tabakada ise Vp dalga hızı 1671,0-1809,0m/sn aralığında değiştiği, 3.tabakada ise Vp dalga hızı 2102,0-2615,0m/sn aralığında değiştiği, gözlemlenmiştir.

9. **Yapılan Masw çalışmalarına göre;** 1.tabaka kalınlığı yaklaşık 3,7-5,0m arasında değiştiği, 1.tabakada Vs dalga hızı 400,0-438,0m/sn aralığında değiştiği, 2.tabaka kalınlığı yaklaşık 10,0-15,0m arasında değiştiği, 2.tabakada Vs dalga hızı 569,0-661,0m/sn aralığında değiştiği, 3.tabaka da ise 1023,3-1139,0m/sn arasında değiştiği gözlemlenmiştir. Vs30 kayma dalga hızı ise 739,1-752,1m/sn aralığında gözlemlenmiştir.

10. **Yapılan Mikrotremör çalışmaları sonucunda;** İnceleme alanında yapılan 3 adet mikrotremör çalışmasında periyot değerleri 0,20-0,21sn arasında görülmektedir. Zemin Büyütme değeri (Ak Masw) 1,28-1,29 arasında gözlemlenmiştir.

11. İnceleme alanında kaya türü olarak sınıflandırılan Neojen Tortul Kayaçlara ait kiltası-killi kireçtaşı birimi tek eksenli basınç dayanımlarına, nokta yükü direncine, RQD değerlerine ve ayrışma durumu ve dayanımına göre sınıflandırılmıştır. Neojen Tortul Kayaçlara ait kiltası-killi kireçtaşı biriminin Tek Eksenli Basınç Dayanımına Göre Kayaç Sınıfı (Deer ve Miller, 1966) "**çok düşük dayanımlı**"dır. Neojen Tortul Kayaçlara ait kiltası-killi kireçtaşı biriminin Kayaçların Nokta Yük Direncine Göre Sınıflandırılması (Bieniawski 1975) "**çok düşük-düşük dayanımlı**"dır. Neojen Tortul Kayaçlara ait kiltası-killi kireçtaşı biriminin RQD Değerlerine Göre Kaya Kalitesi Sınıflaması (Deer 1964); "**çok zayıf**", Neojen Tortul Kayaçlara ait kiltası-killi kireçtaşı biriminin ayrışma durumu ve dayanımı; üst seviyelerde yer yer "**çok ayrılmış**", yer yer "**orta ayrılmış**"tır. Sondaj logları ve laboratuvar deney bulguları ve sismik dalga hızı Vs30 dikkate alındığında, arazide yer alan formasyonlar değerlendirildiğinde; Neojen Tortul Kayaçlara ait kiltası-killi kireçtaşı birimi ayrılmış ve çok çatlaklı zayıf kayalar olması ve Vs30 değerleri "**739,1-752,1m/s**" aralığında olduğundan genel olarak yerel zemin sınıfı ZC ile temsil edilebildiği görülmektedir.

Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Adres: Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No: 5 Daire: 1 Bayraklı / İzmir
İrtibat Adresi: Manavkuyu Mah. Yürbaşı İbrahim Hakka Caddesi No: 213/B Bayraklı / İzmir
Laboratuvar Adresi: Erzene Mah. 456 Sokak No: 100/A Bornova / İzmir
Tel: 0232 342 99 83 - Fax: 0232 342 45 03 - Gsm: 0532 622 86 80 - E-mail: zem_son@hotmail.com

Satla Sevinç KOCUM
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 9106

Yusuf ERCAN
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 2026

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, 194 ADA, 3 PARSELİN BÜYÜK BÖLÜMÜNE VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



Spektrum Karakteristik Periyotları inceleme alanı için ($T_a = 0.059$ sn., $T_b = 0.296$ sn.) alınabilir. İnceleme alanı için etkin yer ivmesi katsayısı 0,407 alınabilir. Ancak uygulanan çalışmalar ile inceleme alanının genel zemin özellikleri çıkarılmıştır.

12. İnceleme alanında açılan sondajlarda kiltası-killi kireçtaşı birimi belirlenmiş olup, bu tür zeminlerin şişme potansiyeli yoktur.

13. İnceleme alanında açılan sondajlarda kiltası-killi kireçtaşı birimi belirlenmiş olup, bu tür zeminlerde oturma problemi beklenmemektedir.

14. İnceleme alanı için tek eksenli basınç deneylerine göre yapılan taşıma gücü hesaplamalarına göre taşıma gücü değerleri $q_a(\min) = 5,475789$ kg/cm², $q_a(\max) = 6,108003$ kg/cm² aralığındadır.

İnceleme alanı için nokta yükü dayanımı indeksi deneylerine göre yapılan taşıma gücü hesaplamalarına göre taşıma gücü değerleri $q_a(\min) = 5,604$ kg/cm², $q_a(\max) = 16,692$ kg/cm² aralığındadır.

İnceleme alanında taşıma kapasitesi açısından problem beklenmemektedir. Projenin statik hesaplarına göre zemin etütlerinde taşıma gücü değerlerinin tekrar irdelenmesi gerekir.

15. İnceleme alanında açılan sondajlarda yapılan yeraltısuyu ölçümlerine göre; yeraltısuyuna rastlanmamıştır.

16. İnceleme alanı ve çevresi Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)'e göre Deprem Yer Hareketi Düzeyi DD-2'dir. Bölge geçmişte çeşitli büyüklükteki depremlere maruz kalmıştır. Bu nedenle "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

17. İnceleme alanının; MTA 1/25.000 ölçekli diri fay haritasına göre yaklaşık 28,0km doğusunda Gülbahçe Fayı ve yaklaşık 2,2km batısından Çizgisellik geçmektedir.

2012 yılında yenilenerek yayınlanan MTA 1/250.000 ölçekli Diri Fay haritasında inceleme alanının içerisinden doğrudan geçen deprem üreten herhangi bir diri fay geçmediği tespit edilmiştir.

İnceleme alanı içerisinde yapılan Jeofizik çalışmalar neticesinde herhangi bir fay izine rastlanmamıştır.

18. İnceleme alanı için açılan sondajlarda kiltası-killi kireçtaşı birimi belirlenmiş olup, kaya ortam nedeniyle alanda deprem anında sıvılaşma riski yoktur.

19. İnceleme alanı içerisinden doğrudan akar ya da kuru dere geçmemektedir. Planlama aşamasında güncel DSİ/İZSU görüşleri alınmalı, bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

20. İnceleme alanı %0-10, %10-20 eğimli (yumuşak-düşük eğimli alanlar) bir topografya üzerinde yer almaktadır. İnceleme alanının batısında 50cm'den 2,0m yüksekliği bulan şevler mevcuttur.

İnceleme alanında hali hazırda herhangi bir kütle hareketi yoktur. İnceleme alanı MTA heyelan envanteri haritasında heyelanlı alanda kalmamaktadır.

Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Adres: Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No: 5 Daire: 1 Bayraklı / İzmir
İrtibat Adresi: Manavkuyu Mah. Yüzbasi İbrahim Hakka Caddesi No: 213/B Bayraklı / İzmir
Laboratuvar Adresi: Erzene Mah. 456 Sokak No: 100/A Bornova / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 - Fax: 0232 342 45 03 - GSM: 0532 622 86 80 - E-mail: zem_son@hotmail.com

Satlı Sergen KOŞUM
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 9106

Yusuf ERGÜÇAN
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 2026

72

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, 194 ADA, 3 PARSELİN BÜYÜK BÖLÜMÜNE VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



21. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; iki kategoride değerlendirilmiştir.

- Uygun Alanlar 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar
- Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Uygun Alan (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanı yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından değerlendirildiğinde alanda topografik eğimin %0-20 olduğu alanlar ve kaya ortam belirlenmesi sebebiyle Uygun Alan (UA-2) Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ölçekli ve 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. **İnceleme alanı için güncel DSİ/İZSU görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**

- 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

Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
İnceleme alanı yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından değerlendirildiğinde şevli alanlar **Önemli Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında (Ö.A-2.1) simgeleri ile belirtilmiştir.

Bu alanlarda;

- 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.

- Yamaç boyunca yağışlarla oluşabilecek yüzeysuyu ve ayrıca yeraltısuyuna karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve yeraltısuyu ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. **İnceleme alanı için güncel DSİ/İZSU görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**

- Eğimin %20'den fazla olduğu alanlarda oluşturulacak kazılar bina-yapı, ada ve parselin mevcut yamaç stabilitesini bozmayacak nitelikte olmalıdır.

- Zemin-temel etüt aşamasında yamaç boyunca oluşturulacak parsel ve bina yükleri dikkate alınarak stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılarak, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve bina temelleri stabil (kayma yüzeyi altındaki seviyelere) seviyelere taşıtılmalıdır.

- 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.

- Binalardaki farklı oturmada kaynaklı hasarları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik birimin aynı jeoteknik, litolojik özellikteki seviyelerine taşıtılmalı mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturma problemlerine karşı alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve kaya düşmesi/blok kayması gibi yamaç duraylılığı problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır.

Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İns.San.Tic.Ltd.Şti
Adres: Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No: 5 Daire: 1 Bayraklı / İzmir
İrithat Adresi: Manavkuyu Mah. Yüzbaşı İbrahim Hakki Caddesi No: 213/B Bayraklı / İzmir
Laboratuvar Adresi: Erzene Mah. 456 Sokak No: 100/A Bornova / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 - Fax: 0232 342 45 03 - Gsm: 0532 622 86 80 - E-mail: zem_son@hotmail.com

Sitko Seren KOŞUM
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 9106

Yusuf ERKAN
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 2026

73

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ, 194 ADA, 3 PARSELİN BÜYÜK BÖLÜMÜNE VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



- 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.

- Zemin-temel etütlerinde; temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b.), yamaç boyunca dış yüklerde dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

22. Bu rapor "İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi, 194 Ada, 3 Parselin büyük bölümü ve çevresi için "Yapılaşma Amaçlı", 1/5000 ölçekli L16-B-17-A nolu 1 adet halihazır harita paftası ve 1/1000 ölçekli L16-B-17-A-1-C, L16-B-17-A-2-D nolu 2 adet halihazır harita paftalarında işaretlenmiş yaklaşık 0,82 ha'lık alana ilişkin" olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca İmar planına Esas jeolojik -Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup Zemin Etüt raporu yerine kullanılamaz.

ZEM-SON MÜHENDİSLİK
JEOLOJİK ARAŞTIRMA VE İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.
Marmaris Bulvarı 242 No: 53. Kat: D2 Beyraklı-İZMİR
Tel: 0 232 342 99 53 - Fax: 0 232 342 45 03
Bornova Bulvarı 997 Kat: D2
Tel: 0 232 342 99 53
Merkezi No: 0937 6171 2832 0018

Zem-Son Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş.San.Tic.Ltd.Şti.
Adres: Manavkaya Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No: 5 Daire: 1 Bayraklı / İzmir
İrtibat Adresi: Manavkaya Mah. Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi No: 213/B Bayraklı / İzmir
Laboratuvar Adresi: Erzene Mah. 456 Sokak No: 100/A Bornova / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 - Fax: 0232 342 45 03 - Gsm: 0532 622 86 80 - E-mail: zem_son@hotmail.com

Sitki Seren KOSUM Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 9106
Yunus ERCAN Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 2026

İL	İZMİR
İLÇE	ÇEŞME
KÖY/MAHALLE	SAKARYA
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ L16-B-17-A NOLU 1 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTASI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ L16-B-17-A-1-C, L16-B-17-A-2-D NOLU 2 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	194 ADA, 3 PARSELİN BÜYÜK BÖLÜMÜ VE ÇEVRESİ
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JELOJİK-JEOTEKNİK EĞİT RAPORU


Rapor çerçesindeki sondaj, jeofizik çalışmalar, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/uzmanlık üzere 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı genelgesi gereğince, bünye ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU


Maral ÖZHAN
Jeoloji Y. Mühendisi


Özlem Şafak ÖZKET
Jeofizik Mühendisi


Tuha CİHAN
Jeoloji Y. Mühendisi


Ayşe Güzel ÖZLÜ
İmar ve Planlama Şube Müdürü



Zülme ÇAM
İ. Müdür Yardımcısı

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

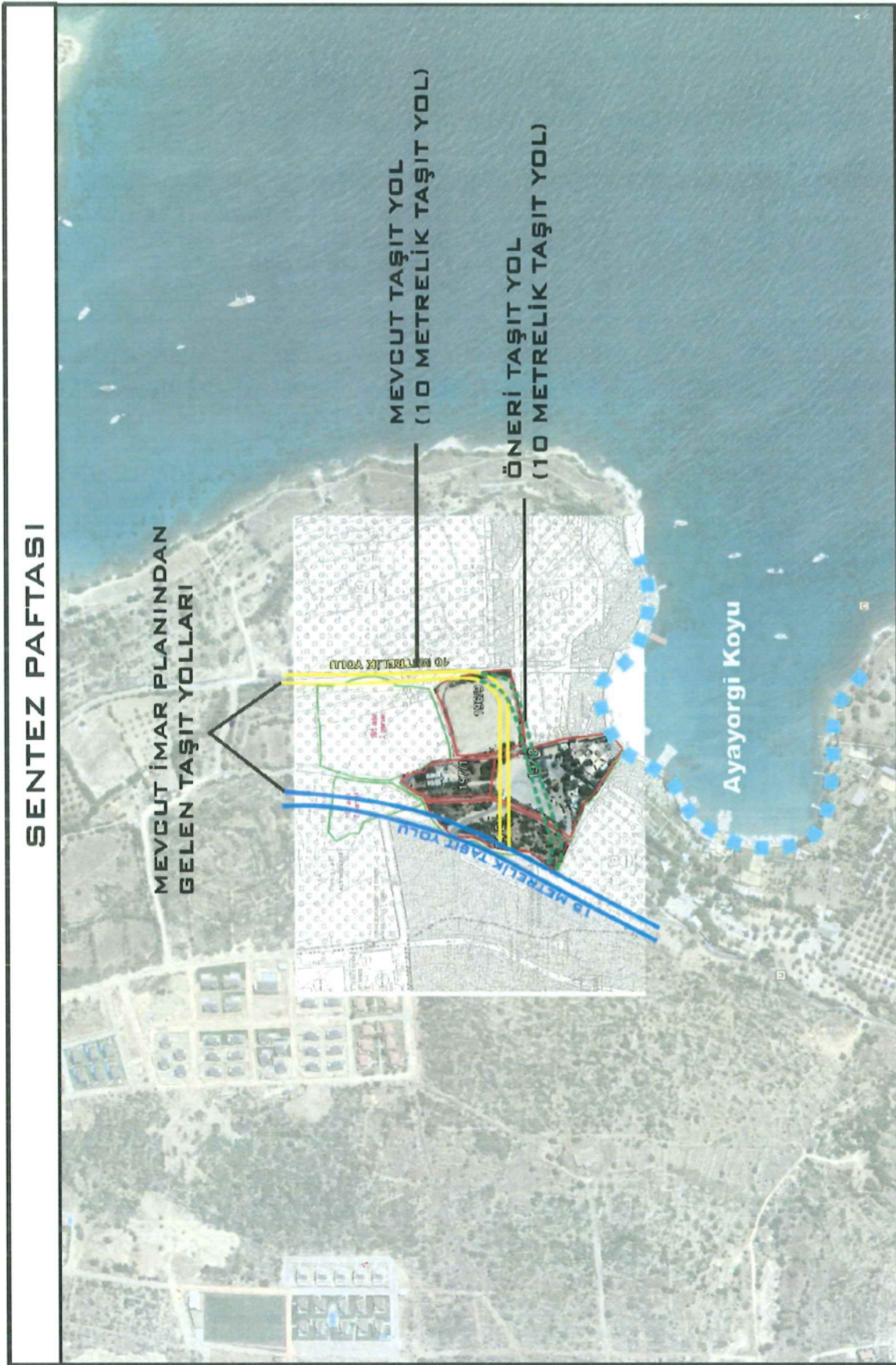
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY

06.04.2023


Ömer ÖZDİ
Vali
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü





6. PLAN TEKLİFİ

- Kıyı Mevzuatını 02.04.2013 tarih ve 28606 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metre ve ikinci 50 metrelik alanlara kullanım kararları getirilerek, ikinci 50 metreden sonra alansal kayıp olmaması adına mevcut imar planında yer alan taşıt yolunun güzergahını değiştirilmesini amaçlayan plan çalışmasının yapılması hedeflenmektedir. Bu plan değişikliği ile mevcut Turizm Tesisi Alanı kullanım kararı değiştirilmeden, mevcut imar planında fizibil olarak kullanamadığımız (ilk 100 metre) alanının sadece yolun açısını değiştirerek plan değişikliğinin uygulanabilir bir hale gelmesi amaçlanmıştır.

Kıyı Mevzuatını 02.04.2013 tarih ve 28606 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte;

*“İki bölümden oluşan sahil şeridinin kullanım amacı, topografya ve doğal eşiklere göre Uygulama İmar Planı ile belirlenir. **Sahil şeridinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir.** Yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanlar Uygulama İmar Planı ile gezinti alanları, dinlenme alanları, bu yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlar ve yaya yolları olarak düzenlenebilir.*

Sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile bu Yönetmeliğin 4.maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirlenen yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiç bir yapı ve tesis yapılamaz.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak planlar, bu Yönetmeliğin 13 ve 14 üncü maddesinde sayılan yapı ve tesisler ile toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç bu Yönetmelikte tanımlanan günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.05'i, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirilebilir.” denmektedir.

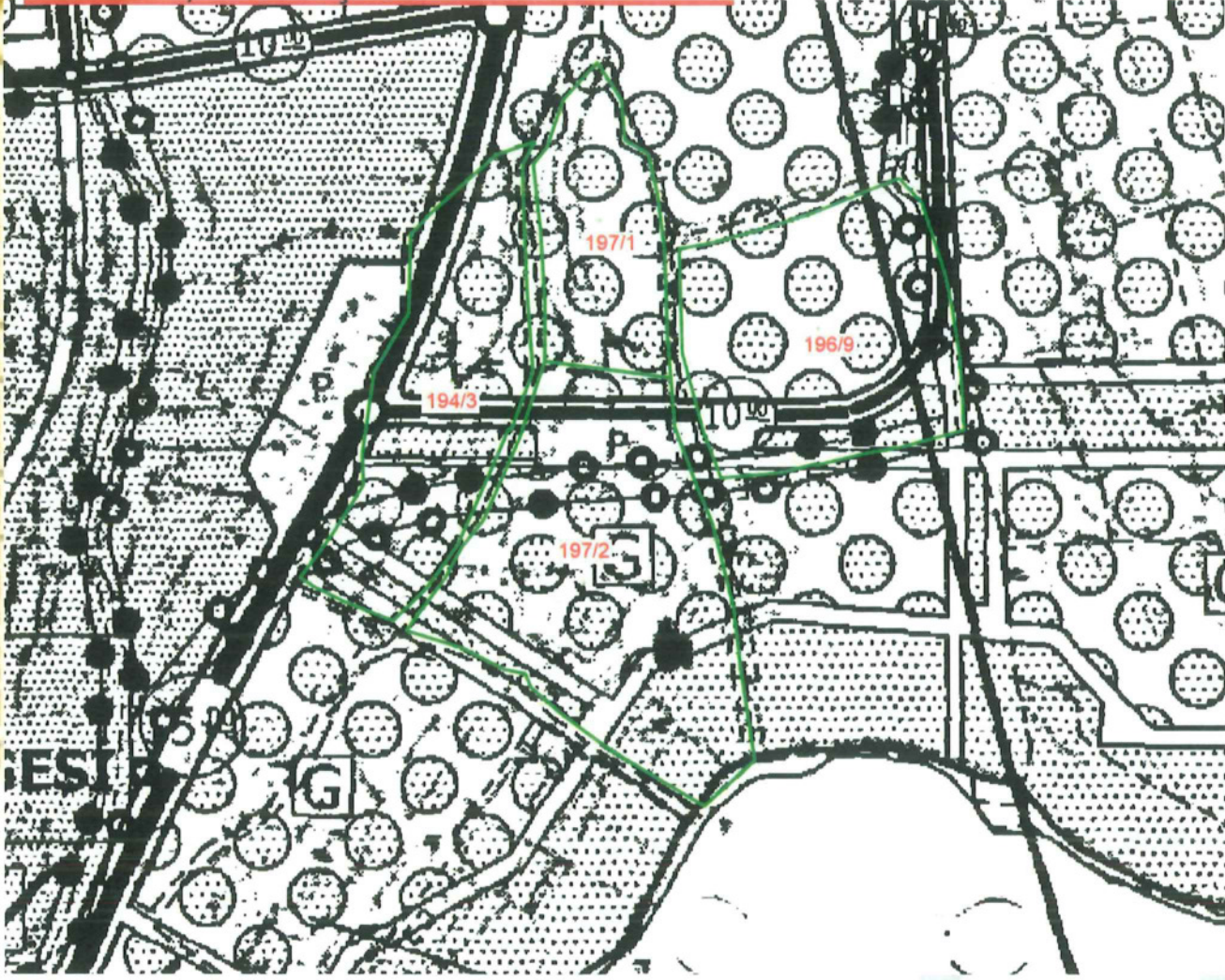
- Mevcut İmar Planında kıyının ilk 50 metresi “Park Alanı” olarak planlanmıştır. Öneri İmar Planı teklifi ile de bu karar korunmuş olup, kıyının ilk 50 metresi “ Park Alanı” olarak öngörülmüştür.
- İlgili Yönetmelik kapsamında, çalışmaya konu taşınmazlar 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre parselin kıyı kenar çizgisinden sonra ilk 50 metresi Park Alanı, ikinci 50 metresi ise

Günöbirlik Tesis Alanı, geriye Kalan kısım ise "Otel Alanı" olarak planlanması hedeflenmiştir. Bunun nedeni ise; imar planından kaynaklı olarak mülkiyetin bir kısmının kullanılamamasıdır. Çünkü; 2005 yılında onaylanarak yürürlüğe giren imar planında o tarihte de geçerli olan Kıyı Kanununun kesin hükmü niteliğindeki ilk 50 metre yeşil alan, ikinci 50 metre günöbirlik tesis alanı ayrılarak planlanması **gerekirken kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 100 metre kuralı ihlal edilerek, parsellerin kıyıdağ itibaren yaklaşık 116 metrelik bir kısmı Günöbirlik Tesis Alanı ve yeşil alan olarak planlanmıştır.**

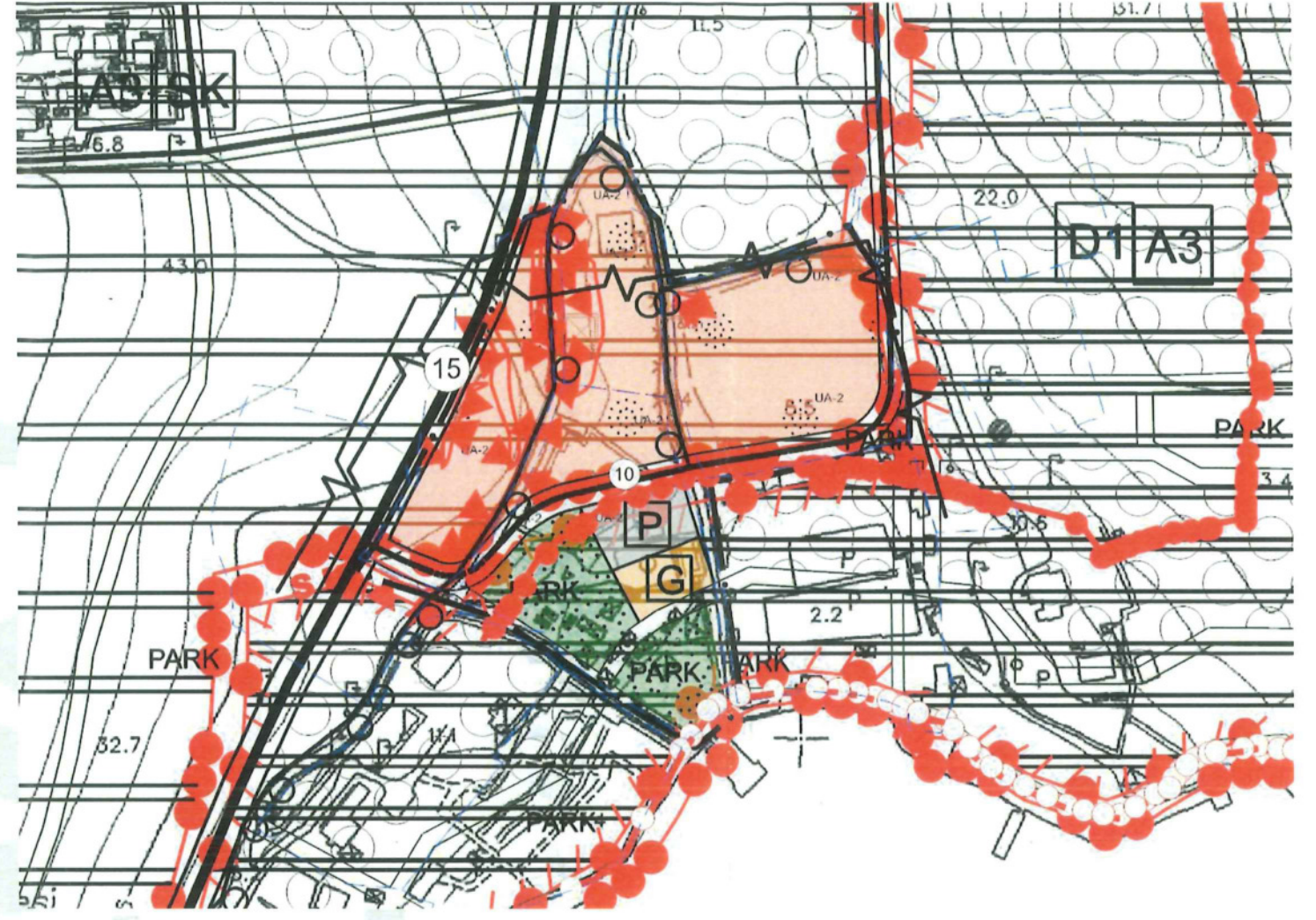
- Öneri imar planı ile Çeşme Belediyesi'nin genel plan notlarına ve yapılaşmasına uygun ve Kıyı Kanunda yer alan Günöbirlik Tesis Alanı için belirlenen emsal oranı benimsenmiş olup, plan teklifi bu doğrultuda hazırlanmıştır. Öneri İmar Planında; Otel Alanı'nda E=0.30, Günöbirlik Tesis Alanında Kıyı Kanununa uygun olarak E=0.05 yapılaşma hakkı belirlenmiştir.
- Bu öneri imar planı ile asıl fayda hazine mülkiyetine gelecek olup 194 ada 3 parselin Turizm Alanı'na dönüştürülmesi sağlamakta ve bahsedilen hatalar giderilirken aynı zamanda bir kamu yararı oluşturulmaktadır.
- Mevcut İmar Planından gelen kullanım alanı dengesini bozmayacak şekilde planlama anlayışı belirlenmiş olup, Mevcut imar planında dağıntık ve kullanışsız durumda olan Yeşil Alanlar öneri imar planı ile yol boyu yeşil alan kullanımından çıkartılıp, çocuk parkı yapılabilecek şekilde planlanmıştır.
- Mevcut İmar Planından var olan 10 metrelik taşıt yolunun açısı değiştirilerek, planlama alanının batısından geçen 15 metrelik taşıt yoluna bağlantısı sağlanmıştır.
- Öngörülen kullanım kararları doğrultusunda planlama alanında kalıcı nüfus yaşamayacak olup, hareketli nüfusun olacağı bir bölge niteliğine sahip olacaktır.
- 01.04.2005 tarih ve 479 sayılı kurul kararı ile onaylanan Mevcut Uygulama İmar Planlarındaki **maddi hatadan ötürü, uzun yıllardır bu bölgede parseller kadastral parsel olarak kalmış olup, günümüze kadar yaklaşık 16 yıldır, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılamamıştır.** Hazırlanan İmar Planı teklifi ile Kıyı Kanunu gereği Kıyı Kenar Çizgisinden itibaren ilk 50 metre ve ikinci 50 metrenin kullanım kararları plana yansıtılmış ve ikinci 50 metreden sonra Otel Alanı önerisi getirilmiştir. Mevcut imar planındaki maddi hatanın düzeltilmesi ile bu bölgede 18.Madde Düzenlenme sınırı belirlenip, kadastral durumda olan parseller imar parseline dönüşecektir. Hazine ait parselinde bulunduğu alanda ve yıllardır uygulama sorunu yaşanan bu bölgede maliki olduğumuz parsellerde imar planı değişikliğinin yapılması ve ardından uygulama aşamasından sonra, Turizm kompleksine dayalı bir yatırım gerçekleşmesi öngörülmektedir.

- Kıyı Kanunu gereği, maddi hatanın düzeltildiği imar planı değişikliğinde, açısı değiştirilen 10 metrelik taşıt yolu 194 ada 3 parsel, 197 ada 2 parsel ve 196 ada 9 numaralı parselden geçirilmiş olup, bu parsellerden 197 ada 2 parsel ve 196 ada 9 numaralı parsel maliki olduğumuz parsellerdir. 194 ada 3 numaralı parsel ise Maliye Hazinesinin parseli olup, bu parsel için Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne 30.04.2019 tarih ve 37639 sayılı yazı ile plan değişikliğine esas görüş sorulmuştur.
- Maliye hazinesi adına kayıtlı 194 ada 3 numaralı parsel için kamu yararının gözetildiği bir planlama anlayışı benimsenmiştir. **Bu sebep ile de öneri imar planı değişikliği mevcuttan gelen kamu zararını kaldıran ve maliye hazinesi adına kayıtlı parselinin tamamını Kıyı Kanunu gereği Otel Alanı kullanım kararı olarak planlayan bir tekliftir.**
- İmar Planı teklifi içerisinde 1/1.000 ölçekli İmar Planında 15 m² ve 200 m² trafo alanı yer ayrılmıştır.
- Mevcut İmar Planları, Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda hazırlanmadığı için plan içerisinde ilk 50 metre ve ikinci 50 metrede yer alan kullanımlar, teknik olarak ve yasal olarak plana yanlış aktarılmıştır. Bu sebep ile hem yolun açısını değiştirilmesi hem de Kıyı Kanunu gereği ikinci 50 metreden sonrasının Turizm Alanı kullanım kararı getirilmesi gerekirken, mevcut imar planında ikinci 50 metreden sonrası Günübirlük Tesis Alanı olarak bırakılmıştır. Öneri imar planı teklifi ile yaklaşık 4536 m² Günübirlük Tesis Alanı, öneri imar planı teklifinde Kıyı Kanunu gereği Turizm Tesis Alanı sınırları içerisine dahil edilmiştir.

6.1. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması

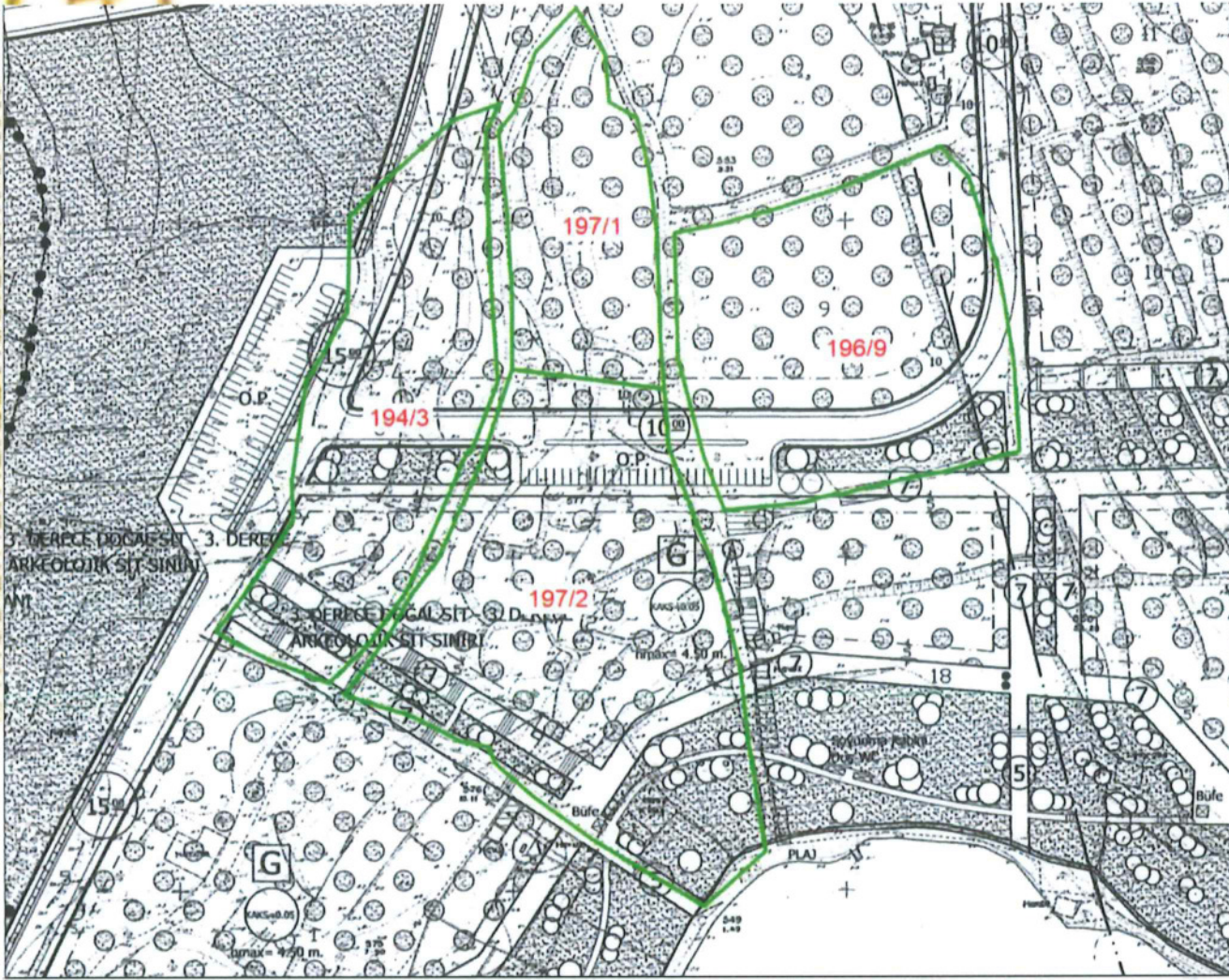


Mevcut Nazım İmar Planı

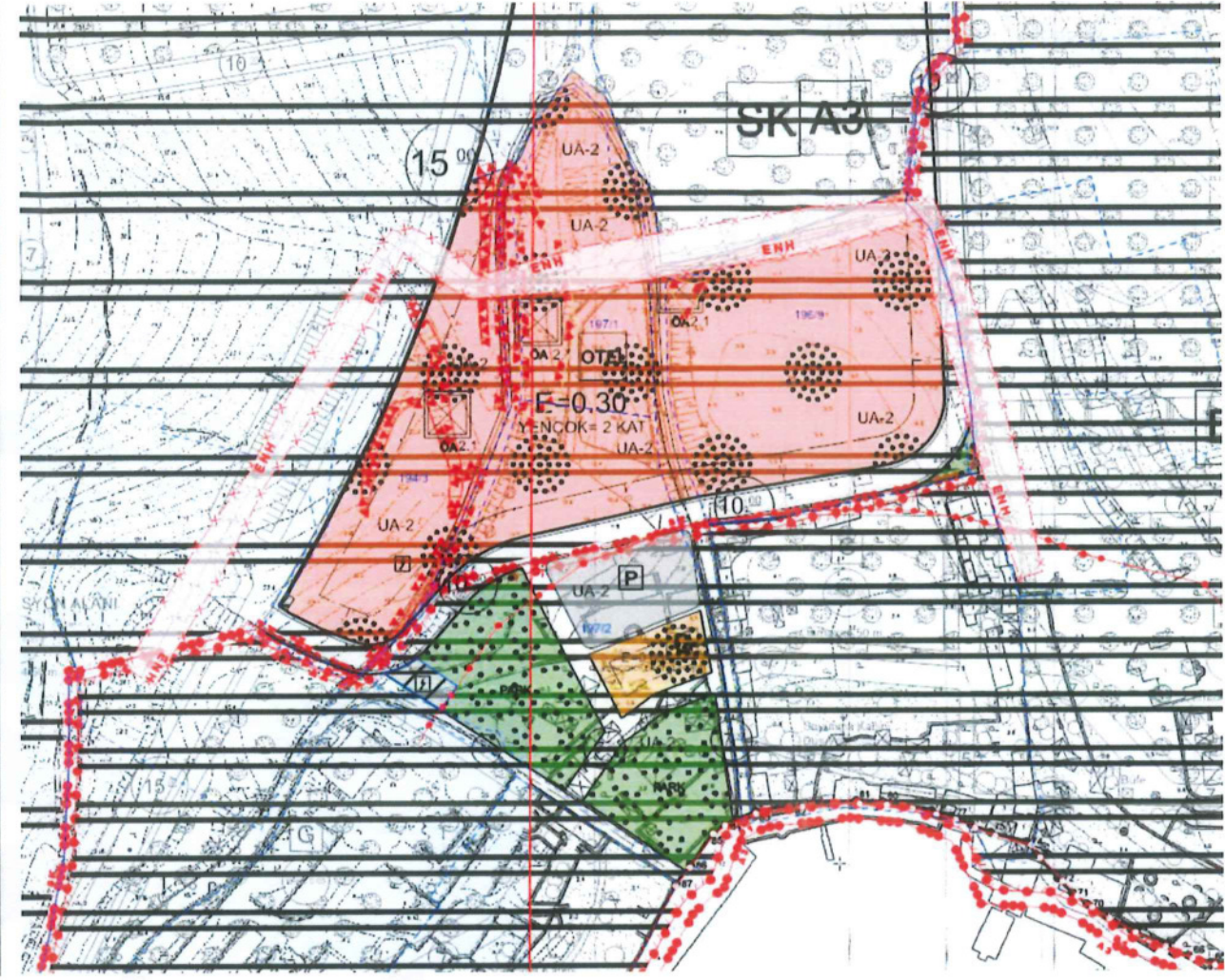


Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

6.2. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması



Mevcut Uygulama İmar Planı



Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

6.3. Mevcut-Öneri İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

	MEVCUT İMAR PLANI	ÖNERİ İMAR PLANI
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (M2)	7.775	815
TURİZM TESİS ALANI (M2)	14.132	21.093 (OTEL)
PARK ALANI (M2)	4.337	4.451
TRAFO ALANI (M2)	"	215
OTOPARK (M2)	916	1.346
YOL (M2)	6.224	5.464
TOPLAM (M2)	33.384	33.384

- Mevcut İmar Planında 7.775 m² olan Günübirlük Alan kullanımı, Kıyı Kanunu uyarınca, kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metre Yeşil Alan, ikinci 50 metre Günübirlük Tesis Alanı olarak planlanarak 815 m² olarak planlanmış ve Mevcut İmar Planında Günübirlük Tesis Alanı olarak planlanan ilk 100 metreden sonraki alan Otel Alanı sınırları içerisine dahil edilmiştir.
- 3 numaralı mülkiyeti Maliye Hazinesine ait parselin yürürlükteki imar planına göre 3.372 m² si yol ve yeşil alanda kalmakta iken, 3.027 m² si Turizm Tesis Alanı kullanım kararı içerisine alınmış olup plan değişikliğine konu alanda 7.222 m² yüzölçümüne sahip 194 ada 3 numaralı parselin yaklaşık olarak %75'i Otel Alanında %25'i ise taşıt yolu plan kararında yer almaktadır.
- Mevcut İmar Planında Turizm Tesis Alanı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda Otel Alanı olarak güncellenmiş, Günübirlük Tesis Alanının yapılaşma koşulu Kıyı Kanunu ve Çeşme Belediyesi yapılaşma koşulları doğrultusunda E=0.05 olarak belirlenmiştir.


İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak - İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

MERALCELEP
Yüksek Sınıf Plancısı

Kazımdirlik Mah. 296 Sk. No: 8
Folkart Time Kat: 9
Ofis: 906 BORNOVA - İZMİR

Hasan Tahsin V.D. No 2050125683

Kazımdirlik Mahallesi 296 Sok. Folkart Time
No: 8 Kat: 9 Ofis: 906 PK: 35100 Bornova/ İZMİR
T.+90 232 446 80 67 - F.+90 232 446 57 04
www.meralcelepplanlama.com.tr
info@meralcelepplanlama.com.tr




HARUN KIRILOĞLU
Mülkiyet Harita ve Ölçme İşleri
No: 3 D:4 No: 234
232 59 51 / Faks: 0 (232) 234
Ağaç V.D. No: 558 026 2960 / T.C. 4164

Sayfa | 41


Prof. Dr. Yusuf Sezgin