

İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ
3785 ADA 6 VE 7 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU			
PROJE MÜELLİFİ DİLEK ÇAKANŞİMŞEK	ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI	D.E.Ü DİP.NO:1193	
GİZEM YAMEN	ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI	D.E.Ü DİP NO:201904025	
ÖZÜM HARMAN	PEYZAJ MİMARİ	Ç.Ü DİP.NO:298/1136	
K.CAN ÖNCÜL	HARİTA MÜHENDİSİ	İTÜ DİP.NO:682-25734	

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziosmanpaşa Bul.Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4834743 Gsm:05323142874
Korak V.d No: 2200032351
DİLEK ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 11.09.2025 Proje Kayıt No: 35-2023-0122 Üye: DİLEK ÇAKANŞİMŞEK (615)
GZURNAFY	

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kusurluğun bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

İÇİNDEKİLER

ŞEKİLLER TABLOSU.....	2
1. PLANLAMA ALANININ YERİ	1
1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	1
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	6
2.1. Üst Ölçekli Plan Kararları	6
2.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
2.1.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
2.1.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
2.1.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	9
3.1. Fiziksel Yapı.....	9
3.2. Demografik Yapı	12
3.3. Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı.....	13
3.4. Teknik Altyapı.....	15
3.5. Arazi Kullanım Durumu	17
3.6. Sektörel Yapı	17
3.7. Yapı Yasaklı Alan	18
3.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar.....	18
3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar.....	18
3.10. Yerleşme/Yapılaşma Alanları ile İlgili Özellikler	18
3.11. Mülkiyet Bilgisi	19
3.12. Fotoğraf Çekim Yönleri.....	21
3.13. İlgili Tescil Kararları ve Ekleri Paftaları.....	22
3.14. Korunan Alan Sınırlarının İşlendiği Analiz Paftası	23
3.15. Jeomorfoloji	24
3.16. Jeoloji.....	25
3.17. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi	29
3.18. Biyoçeşitlilik Raporu	42
4. SENTEZ.....	49
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	50
6. PLAN TEKLİFİ	51

6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı	51
6.2. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	52
7. EKLER.....	59

ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 1. Planlama Alanının Uzak Uydu Görüntüsü.....	1
Şekil 2. Planlama Alanının Ülke, Bölge ve İldeki Konumu	2
Şekil 3. İl Sınırları	3
Şekil 4. İdari Yapı ve Sınırlar.....	3
Şekil 5. Planlama Alanı 1/25000 Askeri Halihazır Harita Üzerindeki Yeri	4
Şekil 6. Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü	5
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu	6
Şekil 8. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Üzerindeki Konumu.....	7
Şekil 9. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Üzerindeki Konumu.....	8
Şekil 10. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	15
Şekil 11. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	16
Şekil 12. Çeşme İlçesi Genel Ulaşımı	17
Şekil 13. Mülkiyet Bilgisi	19
Şekil 14. Mülkiyet Bilgi Paftası	20
Şekil 15. Fotoğraf Yönleri.....	21
Şekil 16. 08.09.2022 Tarih ve 4520779 Sayılı Bakan Olur'u ile Onaylanan Sit Alanı ve Planlama Alanı	22
Şekil 17. Planlama Alanı Sit Paftası.....	23
Şekil 18. İnceleme Alanının Genel Jeoloji Haritası (Sözbilir ve diğ. 2011).....	29
Şekil 19. Yerleşime Uygunluk Haritası.....	41
Şekil 20. Sentez Paftası	49
Şekil 21. Plan Karşılaştırması	54
Şekil 22. Plan Değişikliğine Konu Alanda Alansal Dağılım	55
Şekil 23. 3785 Ada 6 ve 7 Parsellere İlişkin Yatak Kapasitesi Hesabı.....	56
Şekil 24. Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	57
Şekil 25. Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	58

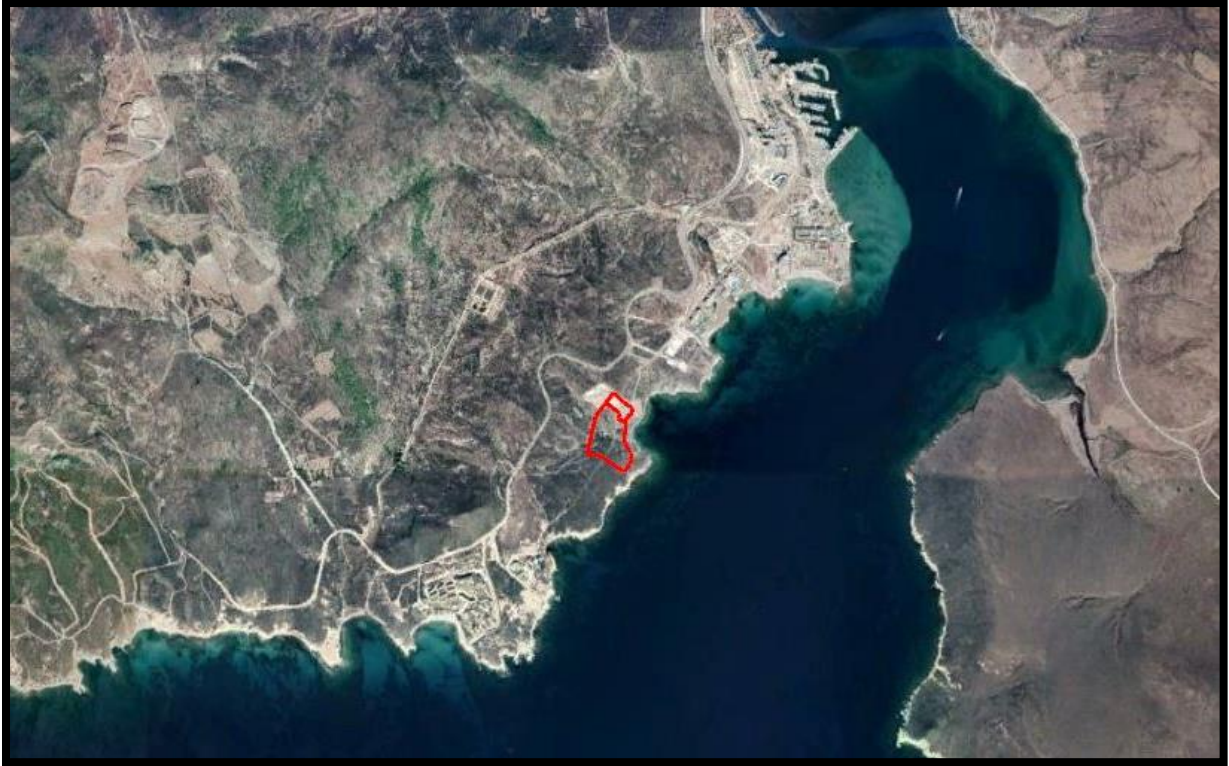
1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı, Ege Bölgesi, İzmir ili, Çeşme ilçesinde yer almaktadır. Çeşme ilçesi; doğudan Urla ilçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşudur. Üç tarafı denizle çevrili Urla Yarımadasının batıya uzanan kısmı Çeşme Yarımadası olarak anılır. Yat Limanı ilçe merkezinde yer almaktadır. İzmir İl merkezine yaklaşık 90 km. mesafededir.

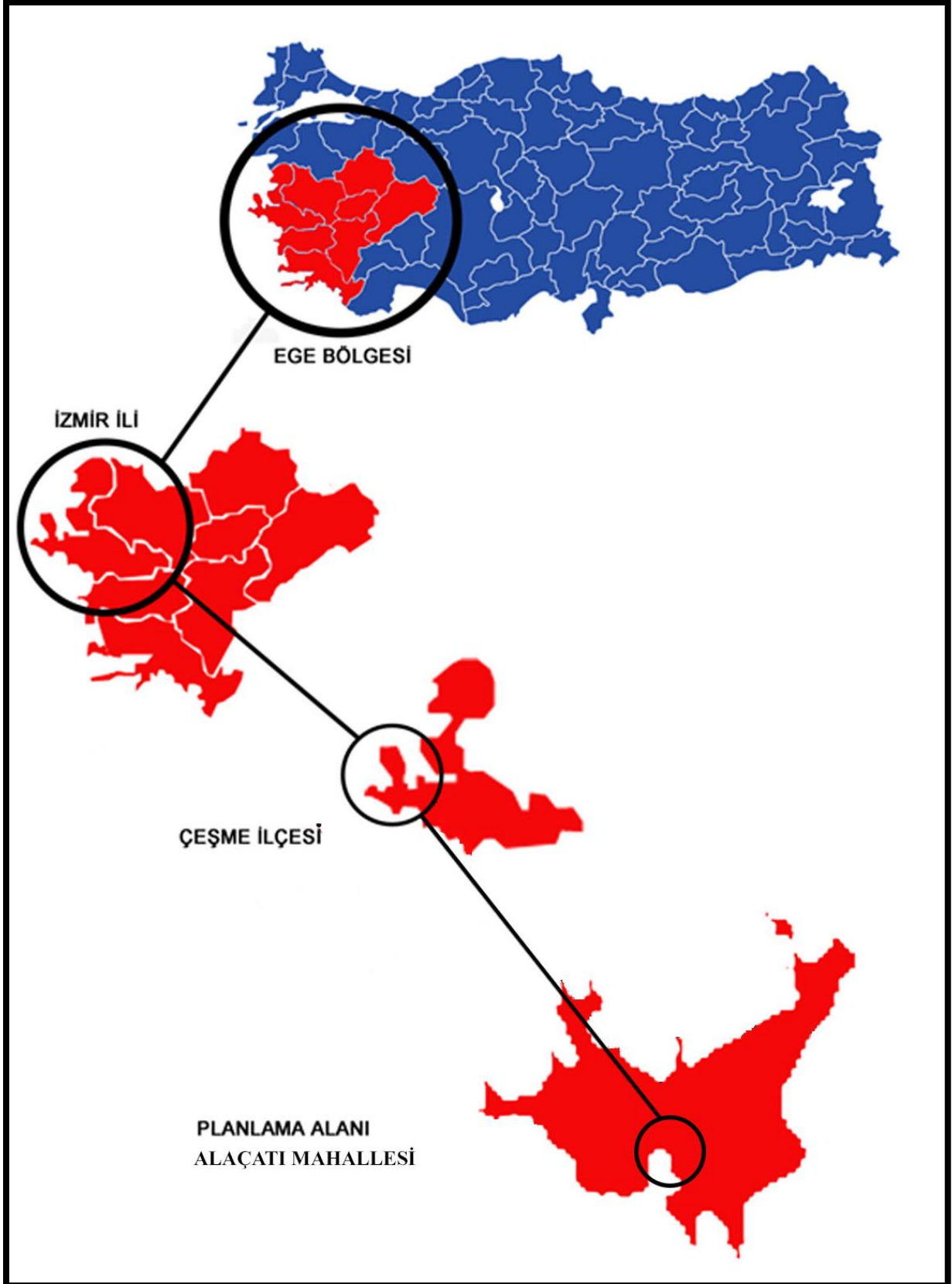
1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Planlama alanı; doğudan Urla ilçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşudur. Üç tarafı denizle çevrili Urla Yarımadasının batıya uzanan kısmı Çeşme Yarımadası olarak anılır. Yat Limanı ilçe merkezinde yer almaktadır. İzmir İl merkezine yaklaşık 90 km. mesafededir.

Ege Bölgesinin önemli turizm merkezlerinden biri olan Çeşme son yıllarda turizm konusunda önemli bir atılıma girmiştir. Yıllarca ikinci konut ve İzmir ve çevresinde yerleşik yazlıkçıların tatil mekanı olan Çeşme son yıllarda ülkemizin her yerinden turist akınına uğramıştır.

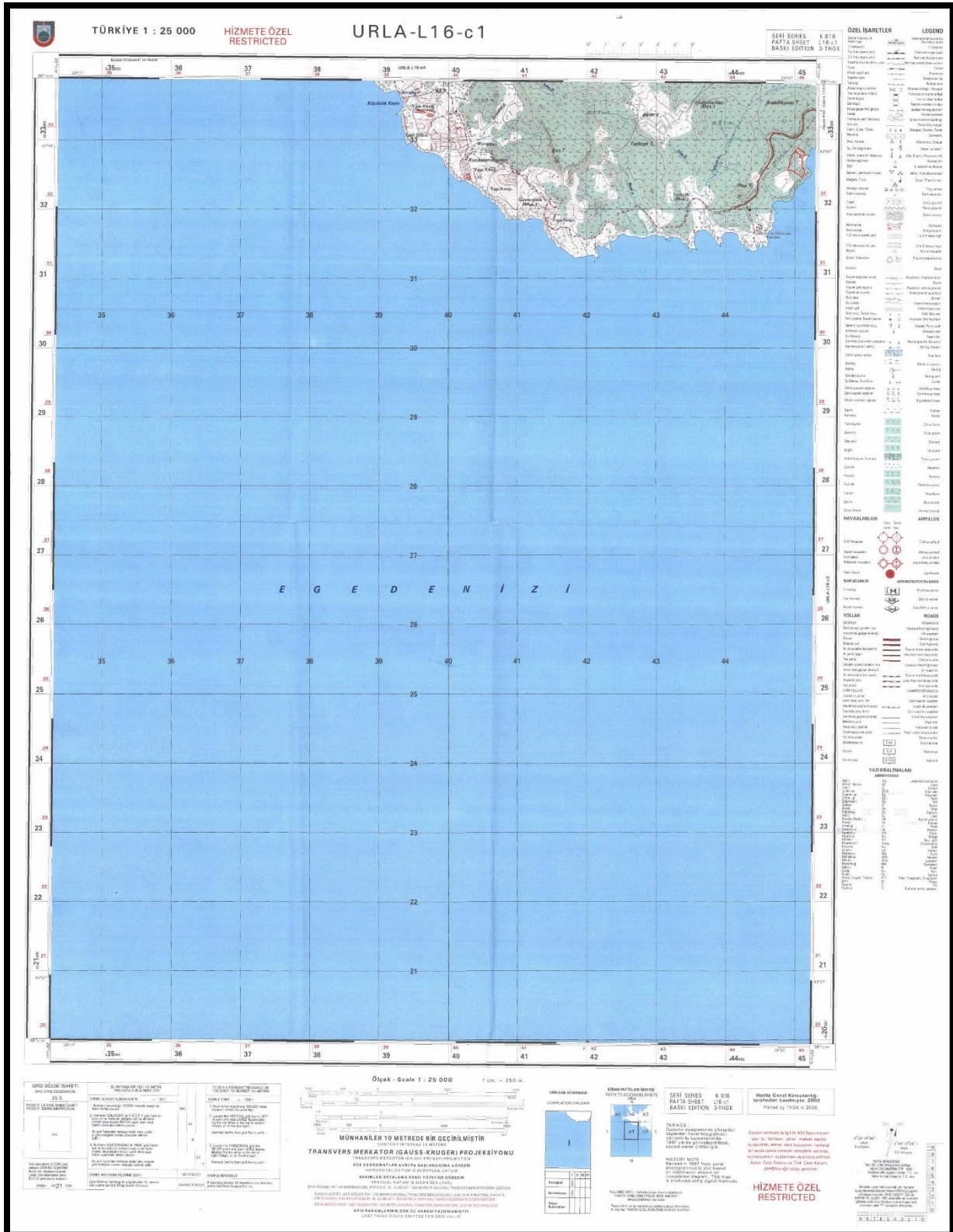


Şekil 1. Planlama Alanının Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Planlama Alanının Ülke, Bölge ve İldeki Konumu

**İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 NO'LU PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



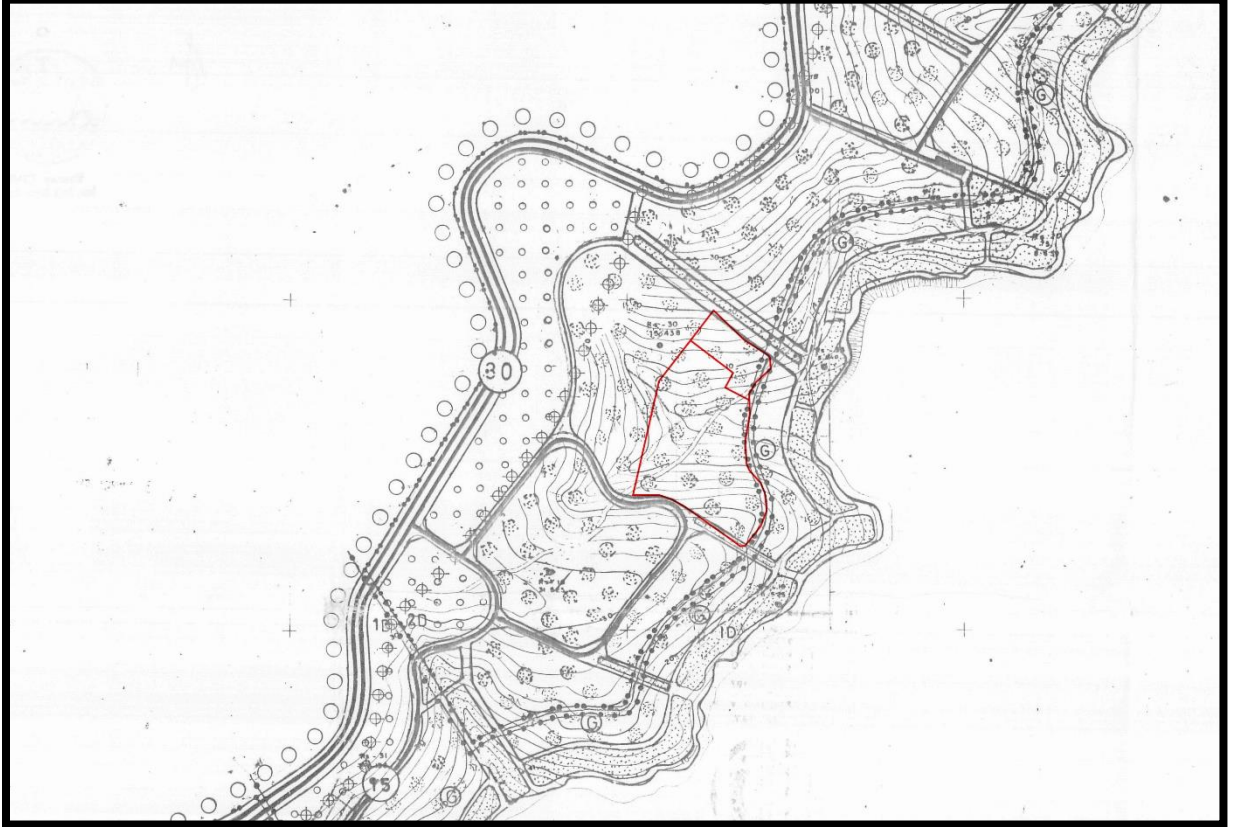
Şekil 5. Planlama Alanı 1/25000 Askeri Halihazır Harita Üzerindeki Yeri



Şekil 6. Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

2.1.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

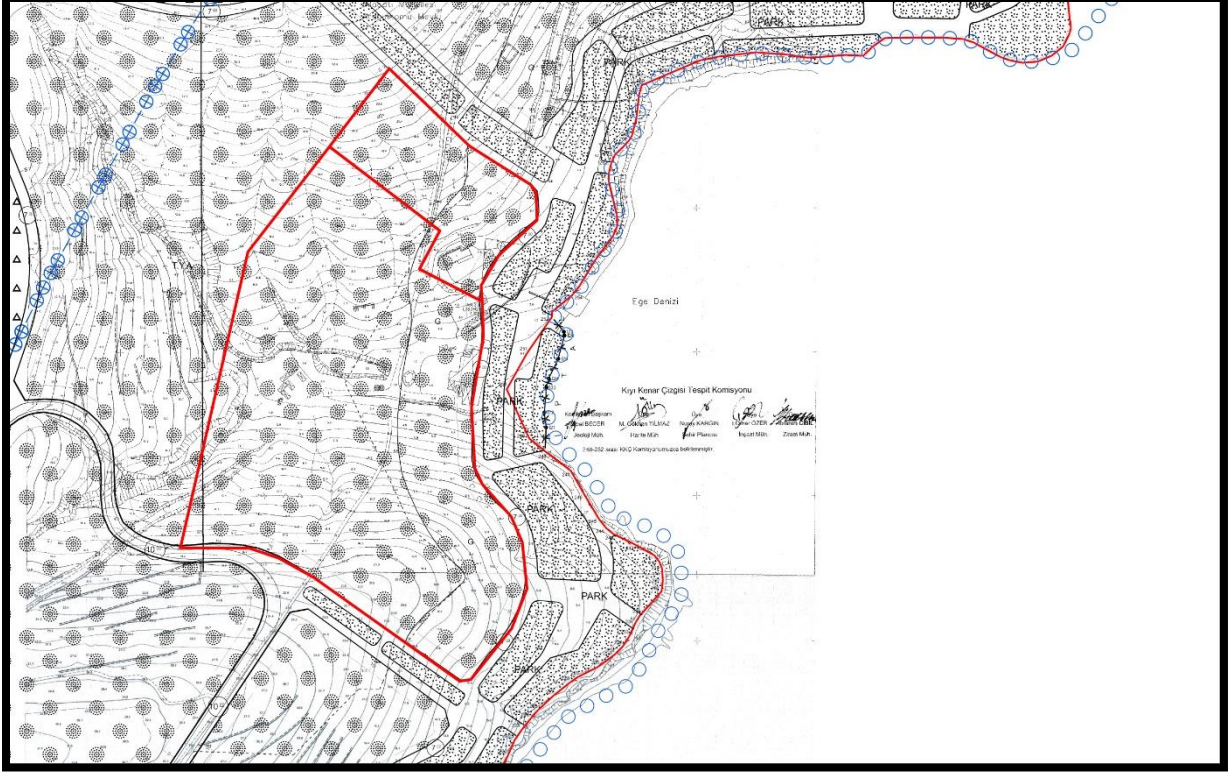
1/5000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından onanmıştır. İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.11.200 gün ve 8919 sayılı kararı doğrultusunda Turizm Bakanlığı'nca hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası'nın 7.maddesi uyarınca onanmıştır. Planlama alanı onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında Turizm Tesis Alanında kalmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Üzerindeki Konumu

2.1.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

15.03.2002 tarihinde Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğünce onaylanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “**Turizm Tesis Alanı**” ve “**Günöbirlik Tesis Alanı**” nda kalmaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Üzerindeki Konumu

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. Fiziksel Yapı

Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

Planlama alanı, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu alan hafif eğime sahiptir. Çalışma alanına, her mevsim şartlarında ulaşım mümkündür. Ulaşım her mevsim trafiğe açık olup şehir içi asfalt yollarla sağlanabilmektedir.

İklim ve Bitki Örtüsü

Planlama alanındaki iklim olaylarının birbiriyle olan ilişkilerini ve bunların frekansı şiddeti ve sürelerini saha üzerinde etkili olan genel sirkülasyon koşulları belirler. Çeşme ve yakın çevresi genel olarak kuzey yarım kürede orta enlemlerde etkili olan Batı rüzgârları sistemi içerisinde bulunur. Ancak bu genel işleyiş topografik özelliklere dayalı olarak bir takım modifikasyonlara uğramaktadır (Koçman, 1993).

Genel olarak saha kış aylarında kuzeyden sokulan maritim polar (mP) ile orta Akdeniz'den sokulan maritim tropikal (mT) hava kütlelerinin etkisi altında kalır. Bu farklı hava kütlelerinin etkisiyle cephe faaliyetleri ve cephesel yağışlar meydana gelmektedir. Bu dönem sözü edilen şartlar nedeniyle rüzgârlı, serin ve yağışlı hava şartları egemen olmaktadır. Ekim-Kasım aylarında başlayan bu dönem Mart-Nisan dönemine kadar sürmektedir.

Yaz döneminde ise kuzey yarım kürenin ısınmasıyla kuzeyden sokulan (mP) ve (cP) hava kütleleri etki alanını kuzeye doğru daralttığı ve sahada sadece maritim tropikal (mT) hava kütlesi kaldığı ve genellikle saha dinamik yüksek basınç şartları altında olduğundan cepheler meydana gelemez; bu nedenle de sıcak, yağışsız, bir dönem yaşanır. Ancak yaz döneminde kuzeyden Basra alçak basınç alanına doğru esen “yaz poyrazı” da denen Etezien rüzgârlarının egemen olması, sahada bunaltıcı sıcak şartları kısmen hafifletir. Genel sirkülasyon koşullarından sonra iklim elemanlarının tek tek incelenmesine bakıldığında;

Rüzgârların frekansları ve hâkim rüzgâr yönleri

Çeşme'nin kendi adıyla anıldığı bir yarımada'nın üzerinde Ege Denizi'nde batıya doğru sokulan konumu, batısındaki Sakız adasının ve doğusundaki Karaburun Yarımadası'nın kabaca N-S uzanışlı olması, planlama alanında da hâkim rüzgâr yönünün N-S doğrultulu olmasını; çok önemli morfolojik engellerin olmaması da deniz üzerinde gelişen basınç farklılığının hiç bir engelle karşılaşmadan ilerlemesine dolayısıyla şiddetli rüzgârların doğmasına yol açmaktadır. Bu nedenle Çeşme, rüzgâr açısından çok önemli potansiyele sahip olması yanında, yaz dönemindeki bunaltıcı sıcakların, kısmen etkisinin azaldığı bir coğrafyadır. Sahada rüzgârların frekans, yön ve şiddetini belirleyen faktörler, basınç merkezlerinin durumu ve jeomorfolojik özelliklerdir. Çeşme meteoroloji istasyonu günlük rüzgâr verileri incelendiğinde, tüm 8 yön

içerisinde, N (% 24,3), NW (% 20,9) ve NE (% 9,9) sektörlü rüzgârların frekanslarının (esme sıklıkları) % 50'den fazlasını oluşturduğu görülmektedir. Ancak en hızlı rüzgarlar bakımından, güney sektörlü rüzgarların (Aralık'ta SSE'dan 33,8 m/sn) özellikle kışın egemen olduğunu söylemek mümkündür (Atalay ve diğ., 1995).

İklimin ortam üzerindeki etkisi

Yukarıda ana hatlarıyla incelenen ana iklim elemanlarının ortaklaşa olarak ortam üzerindeki etkisine bakarsak; Yazların sıcak ve kurak, kışların ılık ve yağışlı karakteristik Akdeniz ikliminin bütün özelliklerini taşıdığı, kış döneminin kısa ve ılıman geçtiği sıcaklıkların nadiren 0°C'nin altına indiği iklim şartlarının egemen olduğu söylenebilir. Bu temel özelliklerin insan yaşamı ve ekonomik faaliyetlerine olumsuz etkiler yerine aksine çok olumlu şartlara sahip olması nedeniyle, Çeşme ve yakın çevresi tarih boyunca olduğu gibi bugün de yoğun yerleşme ve cazibe alanı olma özelliğini sürdürmektedir. Tarım ve özellikle turizm faaliyetleri açısından son derece uygun iklim şartlarına sahip olduğunu söylemek mümkündür. Vejetasyon dönemi, düşük sıcaklıklar nedeniyle kesintiye uğramadığı için yıl boyunca tarımsal üretim (yılda bir üründen çok) yapmak mümkündür.

Doğal ortam açısından iklime bakarsak, sıcaklık isteği yüksek, kurak şartlara uyum gösterebilen bitki türlerinin sahada egemen olması iklimin bir sonucudur. Bu nedenle sahada klimaks (doğal ortam şartları altında bitkinin gelişebileceği en üst nokta) vejetasyon olarak kızılçam (*Pinus brutia*) ormanları egemen olmaktadır. Ancak yukarıda belirtildiği gibi sahanın insan yaşamı için son derece uygun bir yer olması, tarım, yerleşme, insanların yapacak ve yakacak ihtiyacı gibi pek çok nedenle tarih boyunca bu coğrafyadaki vejetasyon tahribe uğramıştır. Tahribatin yoğunluğuna göre kızılçam ormanları yerine çalı ve ağaççık topluluklarının oluşturduğu makiler hatta tahribat çok ise onlarında yerine garig topluluklarının geldiği vejetasyon örtüsü yer almaktadır. Yine iklimin etkisi ile diğer şartlar uygun olmak koşulu ile anakaya/anamateryal üzerinde zonal topraklardan kırmızı Akdeniz toprakları (7. toprak sınıflandırma sistemine göre (Alfisoller), anakayanın/anamateryalin genç ve/veya aşınmanın olduğu yerlerde ise intrazonal gruba giren rendzina toprakları bulunmaktadır.

Planlama Alanının Genel Vejetasyon Özellikleri

Çeşme ilçesinde Akdeniz iklimi, topografik özellikler, toprak, hidrografik şartlar ve insan etkilerinin bileşkesi olarak doğal vejetasyonun dağılışı belirlenmektedir. Sahanın doğal ortam şartları altında, Akdeniz fitocoğrafya bölgesinin klimaksı olan kızılçam (*Pinus brutia*) ormanlarının egemen olması beklenir. Ancak planlama sahasındaki yerleşme ve insan faaliyetlerinin etkisiyle kızılçamın tahrip edildiği yerlerde genellikle maki toplulukları zeytin, kermez meşesi, sakız, menengiç, katran ardıcı, keçiboynuzu vb. (*Olea europea*, *Quercus*

coccifera, *Pistacia lentiscus*, *Pistacia terebinthus*, *Juniperus oxycedrus*, *Ceratonia siliqua* vb.) sahada sekonder (ikincil) olarak egemen olmaktadır. Hatta sahada tahribatın derecesi fazla ise maki topluluklarının da yerine çalı ve dikensi kurakçıl (kserofit) türlerden üçüncü kuşak olarak abdest bozan, gevenler, kekik, laden, keçiboğan, sığırkuyruğu gibi türler (*Sarcopoterium spinosum*, *Astragalus sp.* *Thymus sp.* *Cistus sp.* *Calicotome villosa*, *Verbascum sp.*)'in egemen olduğu garigler görülmektedir (Atalay ve diğ., 1995).

Özetle Çeşme genelinde birincil olarak kızılçam ormanları, tahribata dayalı olarak makiler ikincil olarak egemen olabilmekte, tahribatın sürekliliği veya şiddetine dayalı olarak üçüncül olarak garig toplulukları sahada görülmektedir. Ancak tahribatın durduğu korumanın olduğu yerlerde, aşamalı olarak sahaya yine kızılçam ormanları doğal yoldan egemen olabilmektedir. Çeşme ilçesinde yaz kuraklığının şiddetli olması, silik/basık bir topografya nedeniyle yağışın az olması, anakaya/anamateryallerin su tutma özelliği düşük birimlerden yapılı olması gibi nedenlerle, doğal yollardan, bu klimaks aşamaya geri dönüş çok zor ve hatta bazı yerlerde imkânsız olabilmektedir. Bu nedenlerle de maki topluluğunu oluşturan türler, daha çok kurak şartlara uyum sağlayanlardan oluşmaktadır. Daha nemcil şartları isteyen türler defne (*Laurus nobilis*), zakkum (*Nerium oleander*), sandal (*Arbutus andrachne*), hayıt (*Vitex agnus castus*) vb. alanda yeterince gözlemlenememiştir.

Maki formasyonları: İklim konusunda ifade edildiği gibi Çeşme'nin kurak şartlarına ve anamateryalin su tutma özelliğinin düşük olması, toprakların katyon değişim kapasiteleri (KDK)'nin düşük olması gibi nedenlerle kurakçıl maki türlerinin genel olarak yaygın olduğunu söylemek mümkündür.

Kurakçıl maki türleri: Bu türlerin bulunduğu yerler, nemcil maki türlerinin bulundukları yerlere göre yükseltisi az olan yerler dolayısıyla az yağış alan, anamateryalin volkano-sedimanterlerden ve tüflerden yapılı olduğu, yoğun tarım alanları, yoğun yerleşim alanlarının bulunduğu yerlerdir. Sahada bu grup, Kermez meşesi (*Quercus coccifera*), menengiç (*Pistacia terebinthus*), sakız (*P. Lentiscus*), delice zeytin (*Olea europea*), katran ardıcı (*Juniperus oxycedrus*), gibi türlerle temsil edilmektedir.

Çalışma alanında tuf ara katkılı kireçtaşı-marn ardalanmasından oluşan Miyosen tortulları üzerinde yoğun maki örtüsü dikkat çekicidir. Sakız, menengiç, zeytin, gibi türler gözlenmiştir.

İnceleme Alanının Genel Toprak Özellikleri

İnceleme alanını çevreleyen ve sınır oluşturan dağlık ve düz araziler üzerinde, bulundukları fizyografik konum, eğim derecesi, ana materyal, bitki örtüsü, vb kimi özelliklere bağımlı olarak ayrımlı derinlik ve taksonomik birimlerde topraklar oluşmuştur. Kretase kalker ya da marn ana materyaller üzerinde dik-orta dik eğimli topografik konumda oluşum gösteren Mollisoller, yan

derelerin ve gravitasyonun etkisi ile taşınıp biriktirilen orta-kaba bünyeli alüviyal depozitler üzerindeki Entisoller, eğimli topografya üzerinde andezit, tuf, piroklastik materyaller, kretase kalker ana özdekleri üzerinde oluşum gösteren Alfisoller ile Entisol sırasında yeralan topraklar alanın tümünde yaygın olarak görülmektedir.

Tortul kökenli ana özdekler aşınmaya karşı daha dirençsiz olmalarından dolayı, ana özdek tipi ve eğim artışına bağımlı olarak erozyon hızı da değişmektedir. Bu bağlamda planlama alanı toprakları, eğimin fazlalığı, bitki örtüsünün yok veya seyrek olması nedeniyle tam bir gelişmiş pedon yapısına sahip değildirler ve sonuçta bu toprakların yüzeyüstü epipedonu olan A horizonu veya yüzey tabakasının büyük bir bölümü aşınmış durumdadır. Yüzey erozyonundan dolayı toprak derinliğine doğru yeterli bir yıkanma ve birikim söz konusu olamadığından gelişmiş bir pedon yapısında bulunması gerekli olan B horizonu çok zayıf veya oluşmamıştır. Mağmatik kökenli ana materyaller aşınmaya karşı oldukça dirençli oldukların otokton olarak adlandırılan yerinde toprak oluşumu bu alanlarda gözlenmemektedir. Dağlık arazilerin yamaçlarında dik ya da çok dik eğimli araziler gözlenirken, bu araziler, ana özdeklerine ve jeolojik oluşum süreçlerine bağımlı olarak Orthent (kolluvial) ve Fluvent (alluvial) toprak oluşumlarına geçiş gösterirler.

3.2. Demografik Yapı

Yüzölçümü: 256,51 km²

Nüfus, ADNKS, 2023: 50.028 kişi

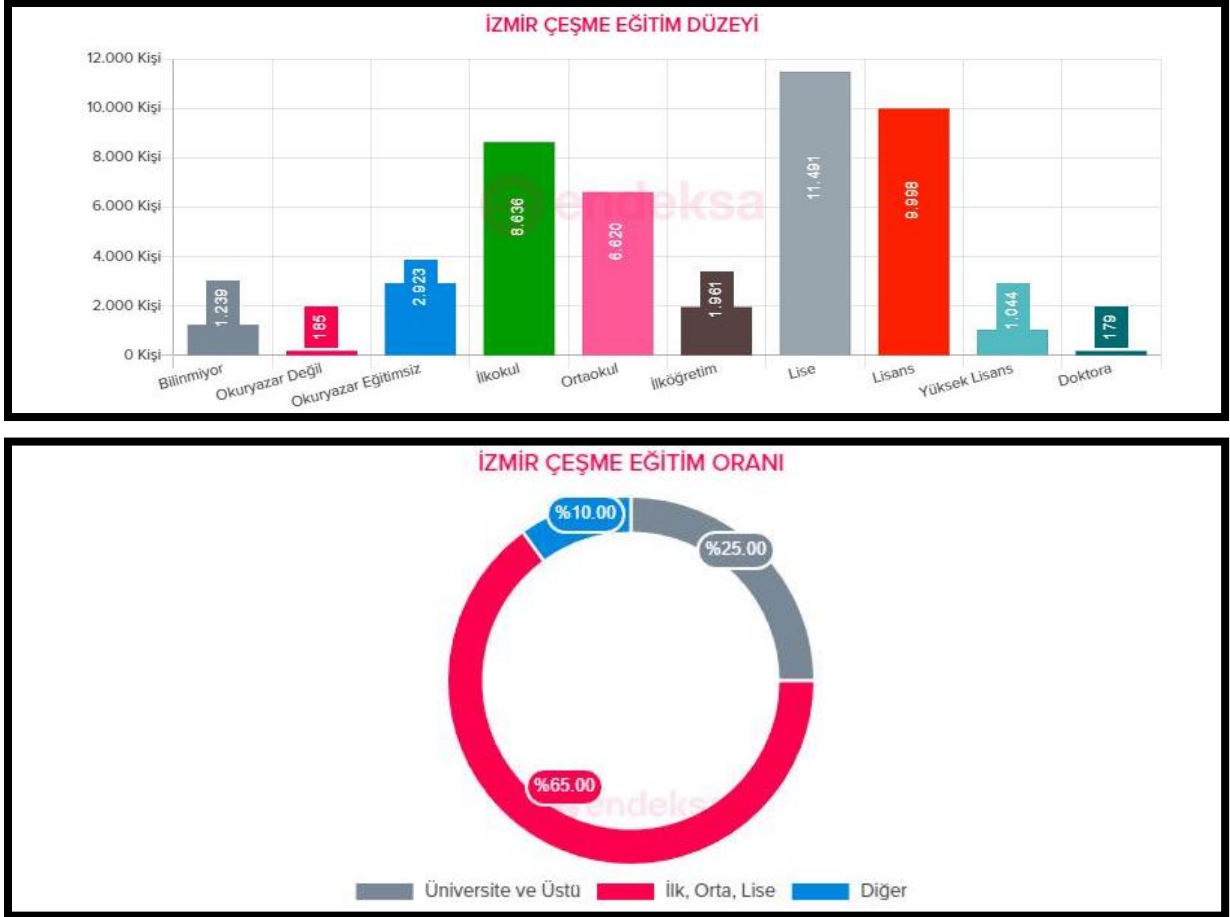
Nüfus Yoğunluğu, 2023: 181,26 kişi / km²

Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu, SEGE, 2022: Türkiye'deki 973 ilçe arasında gelişmişlik açısından 45. sırada yer almaktadır.

Eğitim

Çeşme'de okul öncesi okullaşma oranının İzmir'den daha iyi durumdadır ancak yine de okullaşma oranının yeterli seviyede olmadığı görülmektedir. İlköğretimde rakamların İzmir geneline göre düşük ortaöğretimde ise İzmir ortalamasından oldukça iyi bir durumda olduğu görülmektedir.

İlçede 13 ilköğretim okulu, 5 ortaöğretim kurumu bulunmakta; 4.532 öğrencinin eğitim gördüğü okullarda, 247 öğretmen görev yapmaktadır.



3.3. Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı

Ege Bölgesinin önemli turizm merkezlerinden biri olan Çeşme son yıllarda turizm konusunda önemli bir atılıma girmiştir.

Türkiye'de turizm, ülke ekonomisi için önemli bir sektördür. Turizm gelirlerinin ihracata oranı %16,7'dir. Ülkedeki turizm faaliyetleri Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın sorumluluk alanındadır. Türkiye'de ülkenin tarihini ve kültürünü yansıtan pek çok turistik yer mevcut olup ayrıca Akdeniz ve Ege Denizi'nin kıyısında turistik aktiviteler yapılmaktadır. Son yıllarda ülke, sağlık turizminde popüler hâle gelmiştir.

Plaj bölgeleri, genellikle Türkiye'nin çeşitli şehirlerinde yaşayan insanlar ve Batı Avrupa'dan gelen turistler için önemli bir turizm alanıdır. En önemli plajlar, Ege kıyılarından başlar ve Akdeniz'de Antalya yakınlarında son bulur. Bodrum, Çeşme, Fethiye, Marmaris, Kuşadası, Alanya önemli tatil yöreleridir.

Kıyı turizmi, deniz, kumsal, güneş, manzara, biyolojik çeşitlilik (balina kuş mercan), deniz ürünlerini kapsar. Kıyılarda oteller, kıyı düzenlemeleri, dalış sporları, kuş gözlemleri, bot gezileri, tıp hizmetleri, lokantalar ile düzenlenmelidir. Avrupalı turistlerin %63'ü kıyıları tercih etmektedir.

**İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 NO'LU PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

Türkiye'de Batı Akdeniz ve Ege kıyılarında çoğunlukla yabancılara dönük turistik oteller yer alırken, Karadeniz ve Marmara kıyılarında yerli turistlerin ikinci konutları bulunur.

Ege ve Akdeniz kıyılarında güneşlenme süresi, hava sıcaklığı, deniz suyu sıcaklığının yüksek olması, denize girme süresinin uzun olmasına neden olmaktadır. Koy ve körfezlerin fazla yer tutması kıyı turizminin gelişmesine katkı sağlar. Bu kıyılarımızda büyük oteller, tatil köyleri yapılmıştır.

Yabancı turist sayısı 2002 ve 2010 yılları arasında, 12.8 milyondan 32.9 milyona ulaşmıştır ki bu sayı Türkiye'yi "Yabancı Ziyaretçiler için En İyi 7 Ülke" arasına sokmuştur.

2013 yılı için; turizm gelirlerinin GSMH'nın %4,2'sini, ihracatın %21,2'sini oluşturur. Türkiye'de turizm sektöründe 1.298.000 kişi istihdam edilmektedir. Gelen turistlerin çoğunluğu havayolu ile (%71,2), %21'i karayolu, %7,4'ü denizyolu ile gelmektedir.

Türk turizmciler 2015 yılında turist sayısının 42 milyonu aşmasını, gelirin 35-36 milyar dolara ulaşmasını beklemektedir. 2013 yılı itibarıyla turistik belge sahibi 3000 tesiste 755.000 yatak bulunmaktadır.

Turizm sektörü \$71 milyar yatırım değerine sahiptir. Yıllık yenilenme ve yatırıma 2,5 milyar \$ harcanmaktadır. 54 farklı sektörü doğrudan etkileyen turizm sektörü yıllık 26 milyar dolar satın alma yapmaktadır. Gıda ve içecek sektörüne 4 milyar dolar, tarıma 2 milyar dolar, seyahat firmalarına 4,8 milyar dolar katkı sağlar. 2014 dış ticaret açığının %32,4'ünü turizm gelirleriyle kapatılmıştır.

2003-2020 Yılları Türkiye turizm verileri^[22]

Yıl ↕	Turist ↕	Gelir (milyar\$) ↕	Ort. harcama (\$) ↕	Değişim (%) ↕
2003	16,463,623	13,8	850	
2004	20,753,734	17,1	843	
2005	25,045,142	20,3	842	
2006	23,924,023	18,6	803	
2007	27,239,630	20,9	770	
2008	31,137,774	25,4	820	
2009	31,759,816	25,1	783	
2010	32,997,308	24,9	755	
2011	36,769,039	28,1	778	
2012	37,715,225	29,1	795	
2013	39,860,771	32,3	824	
2014	41,627,246	34,3	828	
2015	41,114,069	31,4	756	
2016	30,906,680	22,1	705	
2017	37,969,824	26,2	681	
2018	46,112,592	29,5	647	
2019	51,860,042	34,5	666	▲ 17.0
2020	15,826,266	12,0	762	▼ 65.1 ^[23]
2021	29,357,463	24,4 ^[24]		
2022	51,369,026	46,2		

**İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 NO'LU PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

1989 yılında yapımına başlanan İzmir-Çeşme Otobanı hizmete açılmış ve çevre yolu bağlantısı ile İzmir Adnan Menderes Uluslararası Havalimanı'na ve çevredeki diğer illere ulaşımı daha kaliteli ve hızlı ulaşım olanağı sağlamıştır. İzmir Uluslararası Adnan Menderes Havaalanına 95 km, İzmir şehir merkezine (Konak) 115 km uzaklıktadır.



Şekil 11. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

Çeşme yat limanına 8 deniz mili, Altınyunus Yat Limanına 6 deniz mili Kuşadası Yat Limanına 70 deniz mili, Sığacık yat Limanına 45 deniz mili, Yunanistan Sakız adasına ise 9 deniz mili mesafededir. Yaz aylarında Çeşme ve İtalya Bari, Birindi, Ancona limanları arasında yapılan Feribot seferleri de yoğunluk kazanmaktadır.

3.5. Arazi Kullanım Durumu

3.6. Sektörel Yapı

17

3.7. Yapı Yasaklı Alan

Planlama alanının da yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

3.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

Çeşme ilçe genelinde Bakanlar Kurulunun ;

26.08.2011 tarih 2011/2205 sayılı kararı ile; Ayasaranda Turizm Merkezi,
26.08.2011 tarih 2011/2205 sayılı kararı ile ;Altinkum Kuzeyi Turizm Merkezi,
07.11.1985 tarih 85/10036 sayılı kararı ile ; Altinkum Turizm Merkezi,
17.12.2009 tarih 2009/15764 sayılı kararı ile ; Alaçatı Çakabey Turizm Merkezi,
04.07.1986 tarih 86/10792 sayılı kararı ile ; Paşalimanı Turizm Merkezi,
17.12.2009 tarih 2009/15764 sayılı kararı ile ; Şifne Turizm Merkezi,
26.09.2011 tarih 2011/2295 sayılı kararı ile ; Reisdere Turizm Merkezi,
17.12.2009 tarih 2009/15764 sayılı kararı ile ; Alaçatı Yumru Koyu Turizm Merkezi,
26.04.2011 tarih 2011/1796 sayılı kararı ile ; Alaçatı Mersin Körfezi Turizm Merkezi,
17.12.2009 tarih 2009/15764 sayılı kararı ile ; Alaçatı Güvercinlik Turizm Merkezi,

Turizm İşleri Yüksek Koord. Kurulunun;

25.08.1982 tarih kararı ile ; Alaçatı Turizm Merkezi ,

Cumhurbaşkanı Kararı ;

12.09.2019 tarih 1532 sayılı kararı ile: İzmir Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edilmiştir.

Söz konusu alanlarla birlikte Çeşme ilçe sınırlarında toplam 12 adet turizm merkezi bulunmaktadır.

Planlama alanı İzmir Alaçatı Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmaktadır.

3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

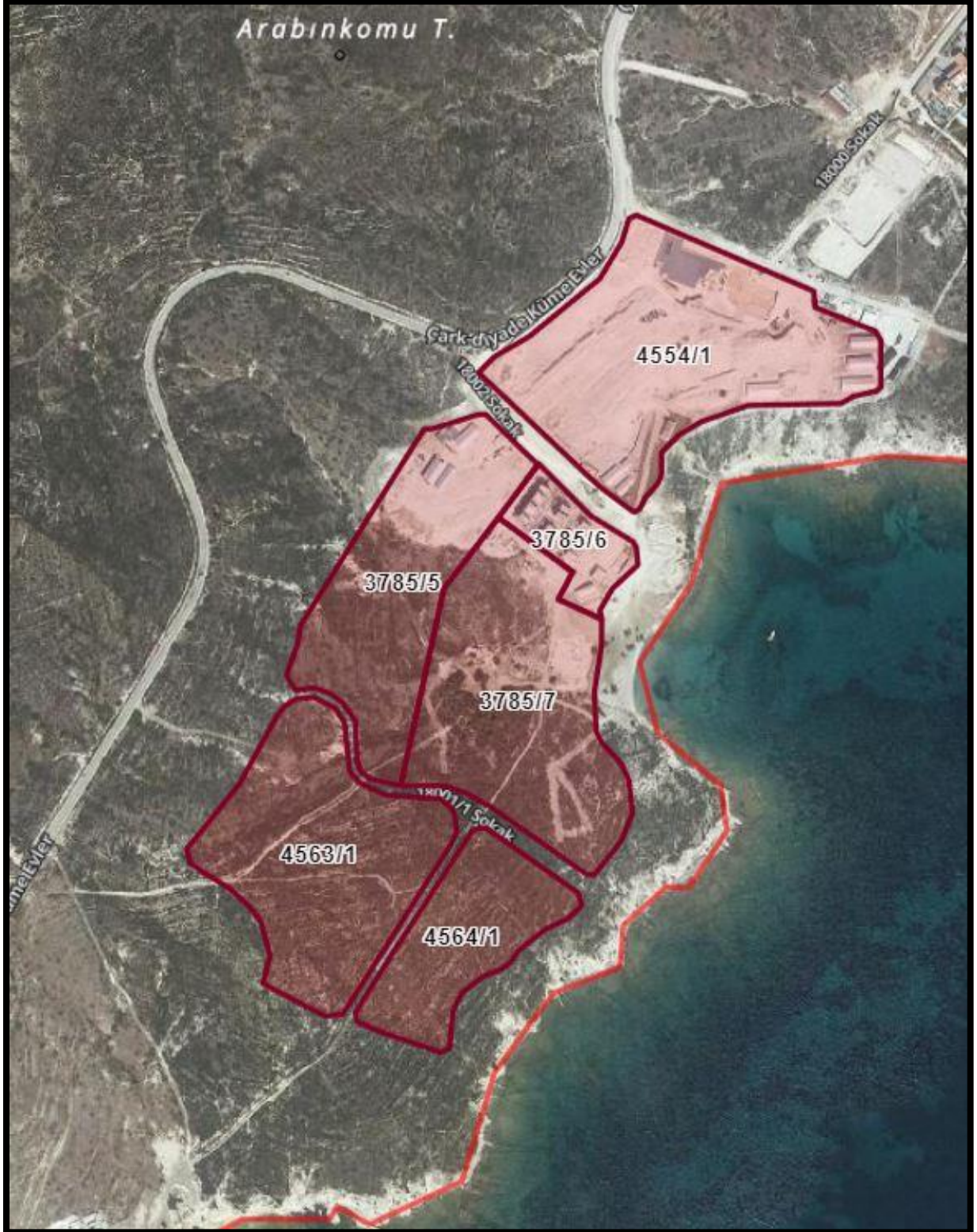
08.09.2022 tarih ve 4520779 sayılı Bakan Olur'u ile onaylanan Sit Alanlarının Koruma Statülerinin yeniden irdelendiği “Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma raporu eki Grup 38 haritası üzerinden yapılan incelemede planlama alanı “ **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**” nda kalmaktadır.

3.10. Yerleşme/Yapılaşma Alanları ile İlgili Özellikler

Çevre yapılaşma koşulları incelendiğinde, bölgede yer alan gerek Turizm Tesis Alanlarının gerekse genellikle 2.cil konut olarak kullanılan yazlık villaların bina kalitesi açısından iyi durumda oldukları ve ruhsatlı yapılar oldukları bilinmektedir.

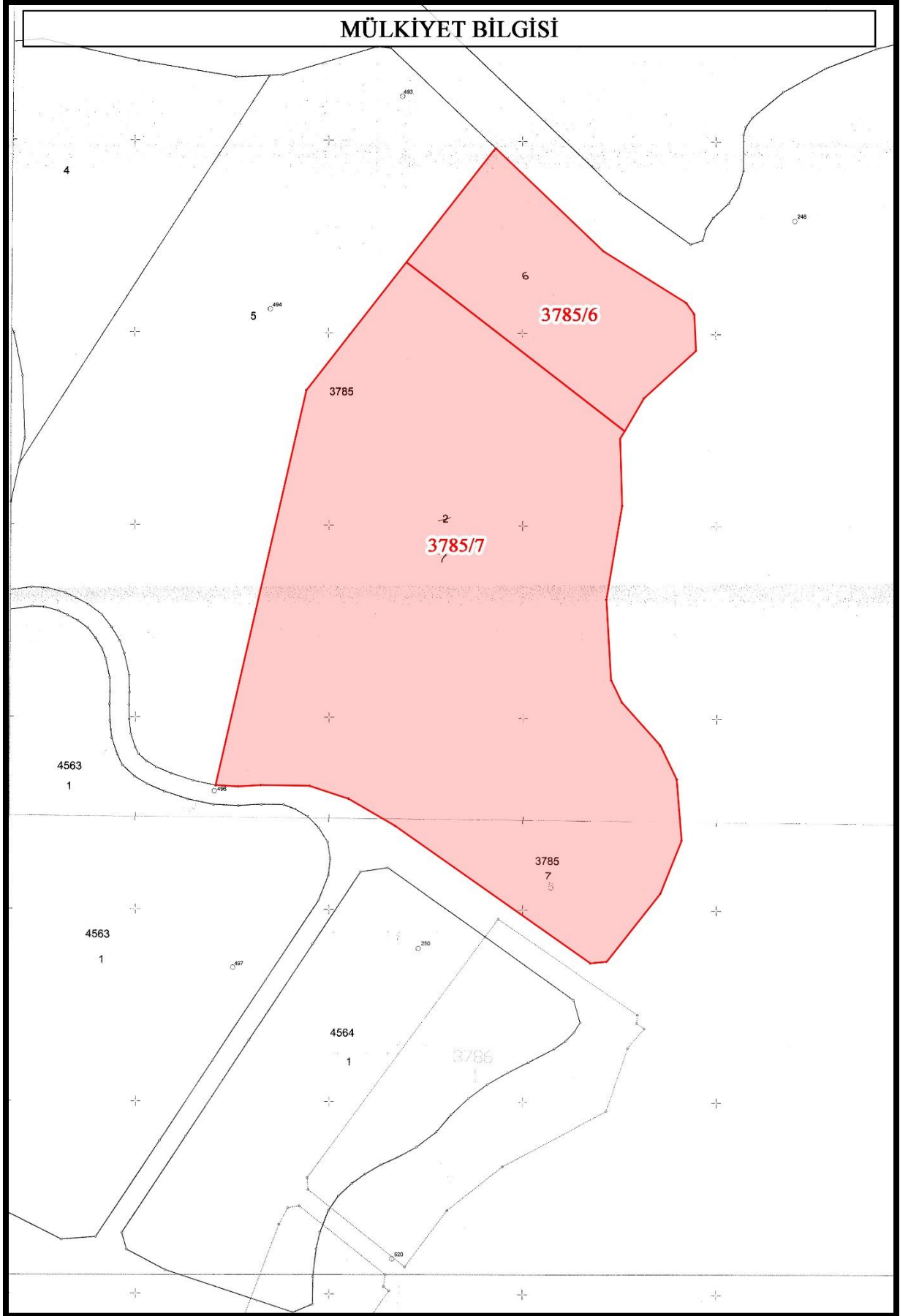
3.11. Mülkiyet Bilgisi

Planlama alanı, Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi 3785 ada 6 ve 7 parselleri kapsamaktadır. Bu parseller Dilek Gayrimenkul Yatırım ve Turizm Anonim Şirketi mülkiyetinde ki alanlardır.



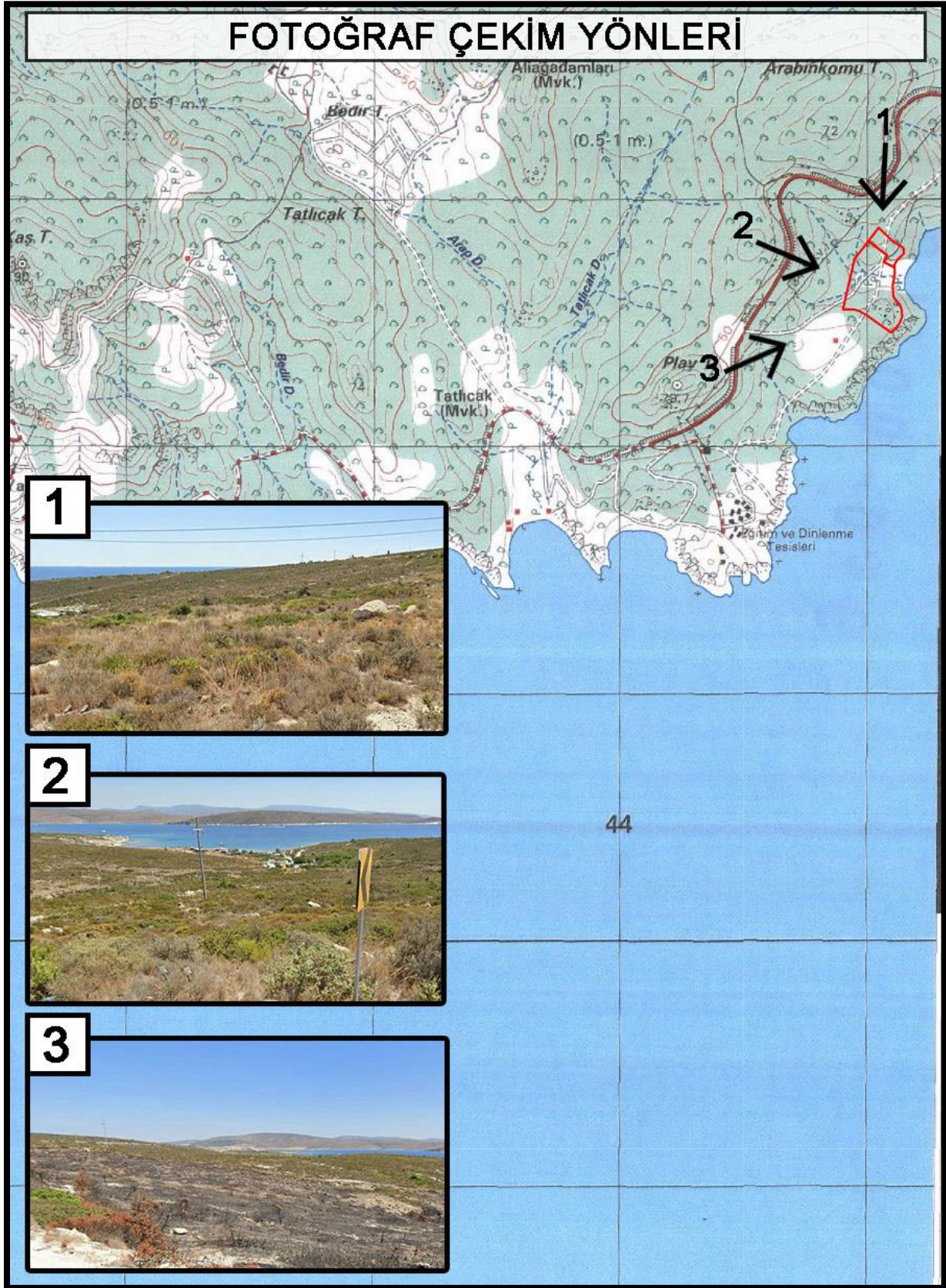
Şekil 13. Mülkiyet Bilgisi

İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 NO'LU PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 14. Mülkiyet Bilgi Paftası

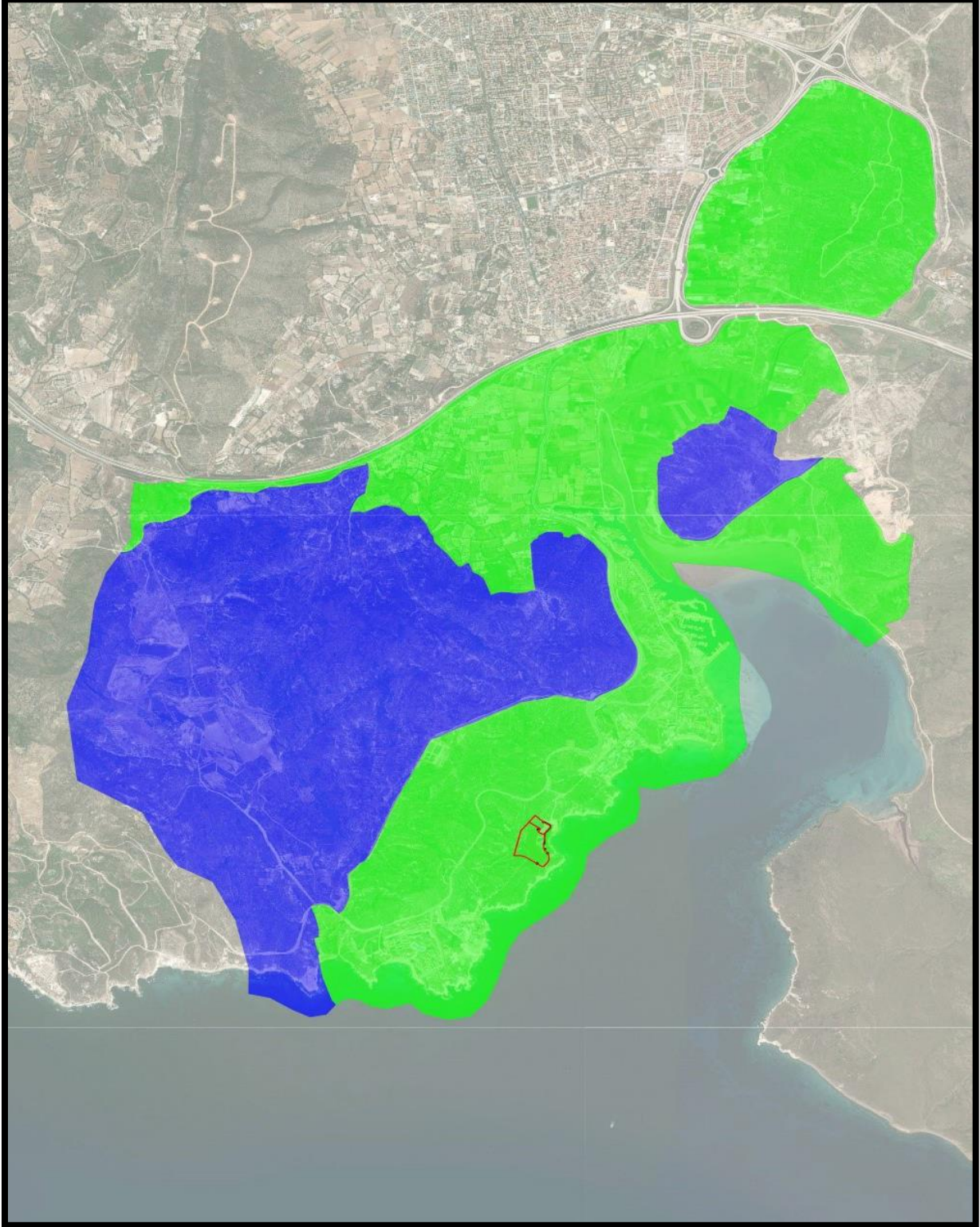
3.12. Fotoğraf Çekim Yönleri



Şekil 15. Fotoğraf Yönleri

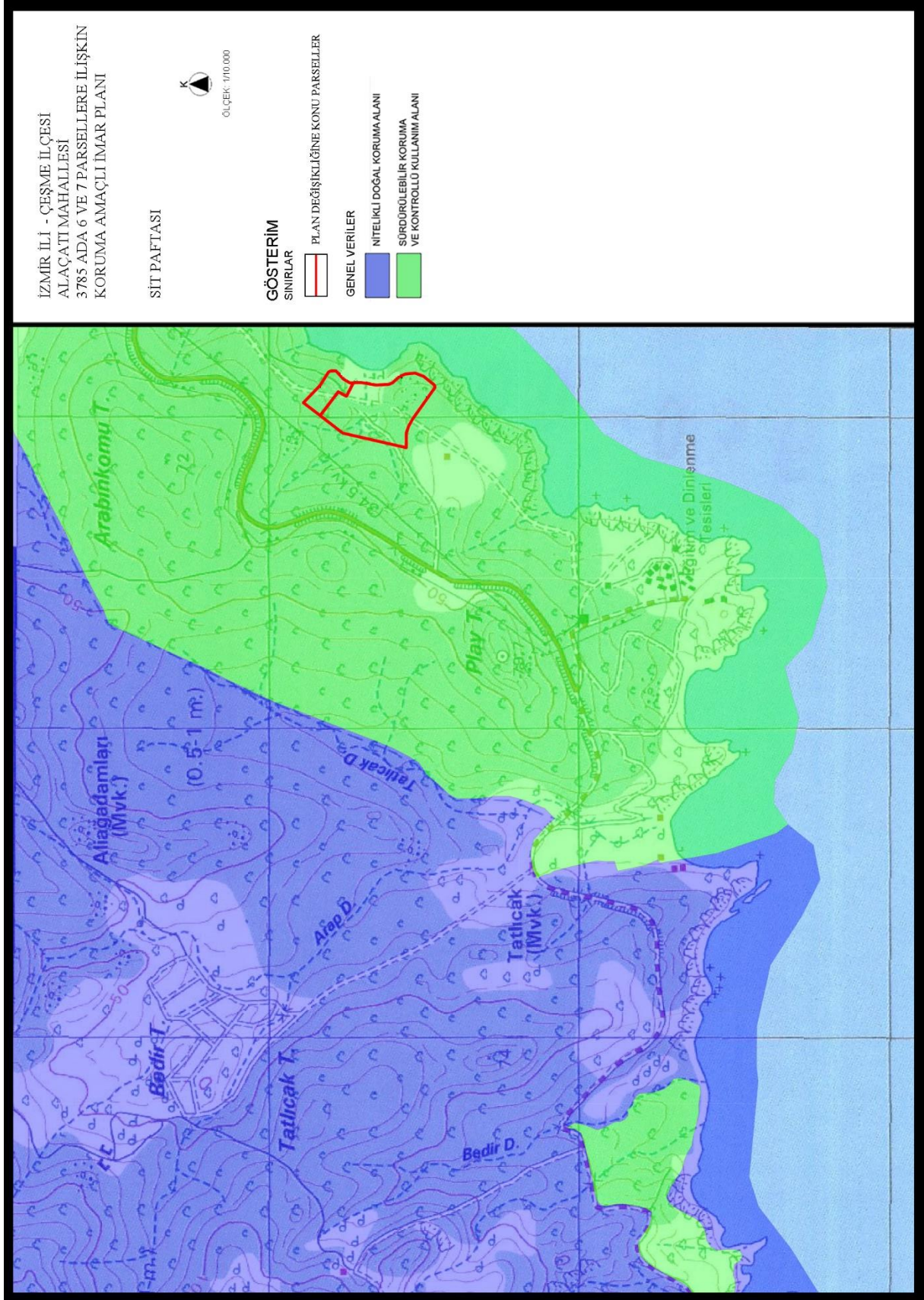
3.13. İlgili Tescil Kararları ve Ekleri Paftaları

08.09.2022 tarih ve 4520779 sayılı Bakan Olur'u ile onaylanan Sit Alanlarının Koruma Statülerinin yeniden irdelendiği “Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma raporu eki Grup 38 haritası üzerinden yapılan incelemede planlama alanı “ **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**” nda kalmaktadır.



Şekil 16. 08.09.2022 Tarih ve 4520779 Sayılı Bakan Olur'u ile Onaylanan Sit Alanı ve Planlama Alanı

3.14. Korunan Alan Sınırlarının İşlendiği Analiz Paftası



Şekil 17. Planlama Alanı Sit Paftası

3.15. Jeomorfoloji

Çalışma sahası içerisinde genel olarak eğim %0-10 ve %10-20 arasında yer almaktadır. Alanın geneli ovalık düz bir topografyaya sahiptir. Genel olarak çalışma sahası yakın çevresi; Çeşme-Karaburun yarımadasında yapılan jeolojik araştırmalara göre, en eski birimi Trias Kretase yaşlı kireçtaşları oluşturmuştur (Kalafatçıoğlu, 1961, Gümüş, 1971, Koçman ve Gümüş, 1995).Yarımada, doğu-batı yönünde uzanmasına karşın, özellikle kuzeygüney 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 eğilimlenmiş veya yükselip alçalmıştır.

Dislokasyonların denetiminde şekillenen bu litolojik ve tektonik yapı üzerinde kurulan akarsuların aşındırması etkili olmuştur. Günümüzde yörede sürekli akarsular olmamakla birlikte, flüvyal aşındırma Kuaterner'in nemli dönemlerinde daha çok etkili olmuş ve rölyef aşınarak alçalmıştır. Halen mevsimlik akış gösteren derelerin jeomorfolojik şekillenmede etkileri vardır. Bu şekillenmede, özellikle Neojen volkanik ara katmanlı tortul yapının aşınması öne çıkmış, çevrede yüksek olmayan basık sırtlar ve tepelik alanlarla karakterize edilen bir jeomorfolojik görünüm hakim olmuştur. Dayanımsız litolojik yapının varlığına bağlı olarak çeşitli boyutlarda gelişen yatık yamaçlı ve çanak şekilli derin olmayan vadiler bu jeomorfolojinin unsurları arasındadır. Söz konusu bu vadilerin çanak şeklindeki tabanları aşağı kesimlerde alüvyal-kolüvyal malzeme ile dolmuştur. Yörede bunlar başlıca tarım alanlarıdır. Kuzeyde Ilıca alüvyal ovası, Pırlanta plajı gerisindeki düzlük ve Altinkum plajı doğusundaki Azmak Dere vadisi bu gibi alüvyalkolüvyal dolgulu çanaklara örnek olarak verilebilir. Topografyaya dalgalı bir görünüm kazandıran ve günümüzde mevsimlik akış gösteren derelerin geçtiği vadilerle, yamaçları hafif eğimli sırtlar ve tepeler daha geniş alanlı eski aşınım yüzeylerinin parçalarıdır. Öte yandan, dislokasyonlar ve aşındırma süreçleri yörenin kıyı şekilleri üzerinde etkili olmuş ve kıyı çizgisinin girintili-çıkıntılı olarak gelişmesinde rol oynamıştır. Kıyıda alçak düzlükler, plaj alanları ve yüksek falezler birbirini izlemektedir. Nitekim kıyıların şekillenmesinde tektonik hareketler yanında ayrıca dalga aşındırması ve biriktirme süreçlerinde etkili olmuştur.

3.16. Jeoloji

Çeşme Yarımadası'nda Karaburun platformuna ait Paleozoik-Mesozoik yaşlı karbonatlar ile Miyosen yaşlı volkanik, volkanoklastik ve gölsel çökeller yüzlek verir. Yarımadanın düşük kotlu kesimlerinde Kuvaterner yaşlı alüvyonal ve flüvial çökeller ile kıyılarda plaj çökelleri en genç birimleri oluşturur (Sözbilir ve diğ. 2011). Reisdere doğusundaki Hırsız Tepe güneyinde yüzlek veren Silüriyen-Karbonifer yaşlı Dikendağı formasyonu Çeşme Yarımadası'ndaki en yaşlı birimi oluşturur. Dikendağı formasyonu yeşilimsi kahverengi renkli kumtaşı silttaşı, çamurtaşı, çört ve mikritik kireçtaşı merceklerinden yapılıdır. Birim uyumlu olarak Alandere formasyonuna ait karbonatlar tarafından üzerlenir (Kozur, 1995). Alandere formasyonu Reisdere ile Şifne körfezi arasında, Reisdere Köyü kuzeybatısı ve doğusunda yüzlek verir. Alandere formasyonu grimsi sarı renkli kumtaşı, silttaşı, kumlu kireçtaşı, killi kireçtaşı araldanması ve kırmızı renkli çört bantlarından yapılıdır. Altta yeşil, kahvemsî-bejimsî yeşil renkte, orta- ince tabakalı kumtaşı, silttaşı; gri, beyaz, kirli sarı kırmızı renkte çört bantlı, orta-ince tabakalı kireçtaşı, kumlu kireçtaşı ve marn araldanması ile başlar. Yanal olarak grimsî siyah, gri renkte, kalın-orta tabakalı, bol krinoid ve mercanlı kireçtaşına; üste doğru siyahımsı gri, yer yer bejimsî gri, siyahımsı kahverenkli çört sıvımalı, laminalı, bol makrofosil izli dolomitik kireçtaşına geçer. Dolomitik kireçtaşı yer yer kristalize, mikritik ve oolitik özellikler gösterir. En üstte ise koyu gri, grimsî-kahvemsî siyah, bazen bej renklerde, kalın tabakalı, masif, ikincil kalsit dolgulu, yer yer çört yamalı ve silis topacıklı kireçtaşları ile son bulur (Çakmakoglu ve Bilgin, 2006).

Germeyan Köyü çevresinde Paleozoik temel üzerine uyumsuz olarak gelen Mesozoyik kaya birimlerinin tabanında bulunan Gerence formasyonu çakıltası, lamellibrans ve gastropod fosilli yumrulu marn, kumtaşı, killi-siltli kireçtaşı, bol kalsit damarcıklı kahvemsî gri, koyu gri, ince-orta tabakalı kireçtaşları ile başlar (Şekil 1). Üste doğru bejden kahverengiye kadar değişen ve arada pembemsî bej renkli kireçtaşı düzeylerinin de gözlendiği, kalın katmanlı, bol kalsit damarcıklı, yer yer masif ve değişik kalınlıkta, çoğun algli kireçtaşları bulunmaktadır. İçerdiği fosil toplulukları dolayısıyla Skitiyen-Anisiyen olarak yaşlandırılan birim Camiboğazı formasyonuna ait kireçtaşları tarafından geçişli olarak üzerlenir. Üstte Güvercinlik formasyonu ile geçişli olan birimin yaşı içerdiği fosil topluluklarına göre Ladiniyen-Karniyen olarak belirlenmiştir. Güvercinlik formasyonu, Megalodon'lu oolitik kireçtaşları, açık gri laminalı dolomit ve dolomitik kireçtaşlarından yapılı olan birim yer yer silttaşı, kumtaşı ve çakıltası düzeyleri içerir (Çakmakoglu ve Bilgin, 2006). Paleozoik-Mesozoik yaşlı kaya birimleri tabanda volkanik ürünlerle başlayan ve üste doğru karasal gölsel çökellere geçen Miyosen yaşlı Volkanosedimanter bir istifin uyumsuzlukla örtülmektedir. Bu istifin volkanik kısmını Miyosen

yaşlı Armağandağı volkanitleri ve Alaçatı piroklastik birimi (Erkül ve diğ, 2007), tortul kısmını Çeşme formasyonu (Eşder, 1999) oluşturur. Tüm birimler Kuvaterner yaşlı alüvyonlar ve kıyı çökelleriyle uyumsuzlukla örtülüdür.

Alaçatı doğusunda yüzlek veren Armağandağı volkanitleri, andezitik lav akıntıları ve volkanojenik tortul kayalardan meydana gelmektedir. Armağandağ volkanitlerine ait lav akıntıları ve volkanojenik tortul kayalar, temel kayaları üzerinde uyumsuz olarak, Alaçatı piroklastik birimini ise uyumlu olarak üstler. Alaçatı Piroklastik Birimi Kalkandere Tepe, Boyalık Tepe, Değirmen Dağı kuzeyi, Fener Burnu güneyi ve Deniz Limanı'nda yayılım gösterir. Birimin yüzleklerine Mağara Tepe önündeki yol üzerinde, Çeşme-İzmir yol ayrımının limana giden ana yol üzerinde, Fener Burnu güneyinin kıyı kesimlerinde, Ayayorgi yolu üzerinde rastlamak mümkündür. Çalışma alanında; beyaz, bej ve açık kahve renklerde, kırıntılı, kötü pekleşmiş ya da tabakalı tüf olarak gözlenen Alaçatı piroklastik birimi, yer yer kaynaşmış ignimbrit, pümeks parçaları içeren tüf ve büyümlü lapilli içeren ince taneli yağış çökellerinden yapılıdır. Birim içinde opalli seviyeler ile birlikte silisleşmiş kısımlar gözlenir. Alaçatı Piroklastik birimini uyumlu ve geçişli bir dokanakla üstleyen Çeşme formasyonu tabanda genellikle kıltaşı, miltası, silttaşı ve seyrek konglomera aralanması (Çiftlikköy üyesi) ve bunun üzerine ince kıltaşı ara bantlı krem renkli kireçtaşı aralanması, silis ara bantlı krem renkli kireçtaşı, ince kıltaşı aralanmalı krem renkli kireçtaşından (Ovacık üyesi) yapılıdır (Eşder, 1999). Formasyonu oluşturan litolojiler ince-orta katmanlanmalı, taze yüzey renkleri genelde sarı, açık kahve ve beyaz renklerde, iyi pekleşmiş ve dayanımlıdır. Formasyonunun değişik düzeylerinde bor oluşumları, karbonat nodülleri, FeO sıvamaları, silisifiye olmuş kireçtaşlarında opalli seviyeler ve gastropod fosilleri gözlenmektedir. Çeşme Formasyonu çalışma alanında Uç Burnu, Top Burnu, Arapkuyusu Tepe, Büyükdere Tepe, Kerdime Tepe, Merdivenlidağ, Mağara Tepe, Elleki Tepe, Değirmen Dağı ve Fener Burnu'nun kuzey kesimlerinde yayılım sunar . Formasyonunun en net yüzleklerine Çeşme Merkez pazar yeri arkasında, Değirmen Dağı kuzey ve kuzeybatı yamaçlarında, Fener Burnu kuzeyinde, Dalyan yolu üzerinde, Arapkuyusu Tepe'de, Tekke plajının KB'ya doğru olan kıyı kesimlerinde rastlamak mümkündür.

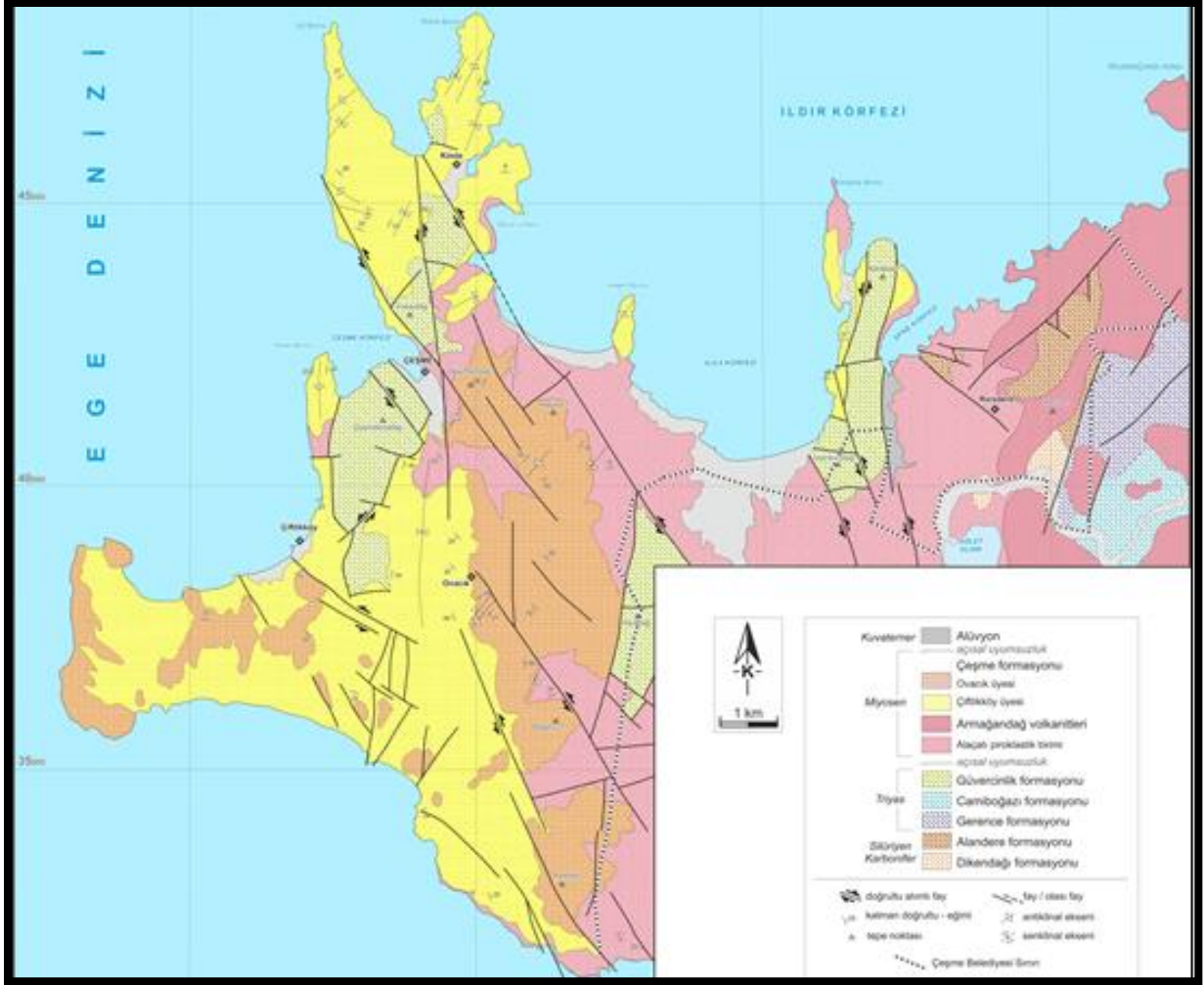
Çalışma alanındaki en genç birimler dere tabanlarında ve düzlüklerde gözlenen alüvyonlar ile kıyılarda gözlenen plaj çökelleridir. Alüvyonlar, yaşlı birimlere ait çakıl, kum, kil boyutundaki tanelerin oluşturduğu pekleşmemiş birimdir. Gri-bejimsi-kahverengi tonlarında gözlenmektedir. Çalışma alanında Musabey, Köste ve Boyalık limanlarında, Çeşme Merkez yerleşim alanında ve Ovacık Havzasının açıldığı düzlükte gözlenmektedir.

Çeşme Yarımadası'nın Jeolojik Evrimi

Çeşme Yarımadası Paleozik-Mesozoik geçişinde Paleo-Tetis ve Neo-Tetis okyanuslarının etkisinde kalmıştır. Sözkonusu denizel ortamlarda, Silüriyen-Karbonifer yaşlı Dikendağı ve Alandere formasyonları ile Erken-Orta-Geç Triyas yaşlı Gerence, Camiboğazı ve Güvercinlik formasyonlarına ait platform karbonatların çökelişi gerçekleşmiştir (Çakmakoğlu ve Bilgin, 2006). Geç Kretase-Erken Tersiyer sonunda Alpin orojenezinin etkisinde kalan bölgede, Anatolid-Torid platformunun İzmir-Ankara kenet kuşağı boyunca Sakarya Kıtası ile çarpışması sonucunda, Neotetis okyanusunun kuzey kolu kapanmış ve Paleozoik-Mesozoik yaşlı birimler K-G doğrultulu sıkışma kuvvetleri etkisinde kalarak kıvrım ve bindirme faylarıyla deforme olmuştur. Geç Kretase sonunda, çarpışma eksenine dik yönde İzmir-Balıkesir arasında oluşmaya başlayan kabuksal ölçekli bir transform fay zone boyunca KD-GB uzanımlı derin denizel bir havza (Bornova Filiş Zonu) oluşmuştur (Okay ve diğ. 1996). Filiş fasiyesinde kayaların olduğu bu denizel havza, Paleosen'de kapanmış ve havza çökelleri devam eden sıkışmalı tektonik rejim etkisinde deformasyona uğrayarak yüzeylemiştir. Nihayet Miyosen başlarında bölgede genişlemeli tektonik rejime geçilmiştir (Uzel ve diğ. 2011). Bu dönemde İzmir ile Balıkesir arasında daha önce oluşmuş olan zayıflık zonları yeniden aktif hale geçerek, Çeşme Yarımadası'nda oblik atımlı normal fay ve doğrultu atımlı faylarla denetlenen ve volkanizmanın etkili olduğu görsel ortamın oluşmasını sağlamıştır. Bu dönemde Karaburun Yarımadası altındaki kabuğun ergimesiyle oluşan andezitik ve bazaltik lav ve piroklastik malzeme Çeşme Yarımadası'nın önemli bir bölümünü kaplamıştır (Helvacı ve diğ. 2010). Bu ortamda oluşan kırıntılı ve karbonat baskın görsel tortullar (çakıldaşı, kumtaşı, çamurtaşı, kılta, marn, killi kireçtaşı ve kireçtaşı) volkanik kayalarla (tüf, volkanik breş, aglomera, lav) girik olacak şekilde Miyosen sonlarına kadar oluşumlarına devam etmiştir. Miyosen sonunda, bölgesel ölçekteki Arap/Anadolu levhalarının çarpışmasıyla başlayan Yeni-Tektonik rejim etkisinde gelişen doğrultu atımlı fay tektoniği ve blok faylanmaları nedeniyle Miyosen gölü parçalanmış ve Pliyosen-Kuvaterner zaman aralığında gelişen deformasyon nedeniyle Miyosen birimlerinde kıvrımlar ve faylar gelişmiştir. Değişik doğrultulu faylarla parçalanan Miyosen birimleri üzerinde gelişen zayıflık zonları boyunca dereler çalışmaya başlamış ve böylece denize doğru boşalımları olan çok sayıda derenin sonuçlandığı vadiler gelişmiştir. Bu parçalanmalar sonucunda oluşan değişik yükseltilerde gelişen erozyonun da etkisiyle, Miyosen öncesi yaşlı kaya birimlerinin birbirinden bağımsız parçalar şeklinde yüzeylemesi gerçekleşmiştir. Paleozik-Mesozoik dönemlerine ait bu kaya birimleri, Çeşme merkezi çevresindeki Kokardağı ve Karadağ'da, ılıca Körfezi güneyindeki Kızılkaya Karadağ'da, Paşa Limanı güneyindeki Karabayır ve İstanbul Tepeleri arasında ve Reisdere ile Germiyan Köyü

çevresinde mostra verir. Bu yükseltiler çoğunlukla faylı dokanaklarla Miyosen yaşlı tortul ve volkanik birimlerden ayrılırlar. Yükselme ve erozyonun devam ettiği Pliyosen başında Ege Denizi'nin büyük bir bölümü kara halinde bulunuyordu. Pliyo-Kuvaterner'de (özellikle Pleyistosen başında) gelişen tektonik hareketler Çeşme ve Karaburun Yarımadası'nı şekillendirmiş ve Ege Denizi'nin bölgeyi istila etmesini sonuçlamıştır. Ege Denizinde köklü değişimler özellikle, Tirenien zamanında gerçekleşmiştir. Post Tirenien regresyonu esnasında deniz şimdiki seviyesinden -100 m alçalmış ve böylece Ege Denizi'nin kıta sahanlığı büyük ölçüde kara haline gelmiştir. Flandriyen transgresyonu sırasında ise, deniz seviyesinin yükselmesi ile bloklara bölünmüş çöküntü alanları denizle işgal edilerek, kıyı şeridi boyunca koylar ve körfezler oluşmuş ve bu alanların dolması ile de alüvyal ovalar ve delta ovaları gelişmiştir (Kayan, 1999).

Çeşme Yarımadası ve çevresini şekillendiren fay hatları, tarihsel ve aletsel dönemde de etkin olmuş ve çok sayıda deprem üretmiştir (Ambraseys ve Finkel,1995). Bölgede son yüzyıl içinde ilk şiddetli depremler 1881-83'de olmuş ve Sakız adasının hemen hemen her yerinde ve Çeşme yarımadasında ağır hasarlar yapmıştır. 1949 depreminde Karaburun-Çeşme yarımadasının doğu bölümünde, batıda Denizgiren çevresinde, Çeşme yarımadasında ve Reisdere çevresinde oldukça ağır hasar olmuştur . Merkez üstü Karaburun kıyıları açıklarında yer alan 1969 Karaburun depremi Sakız Adası ve Çeşme'de birçok yapıyı yıkmıştır (Eyidoğan ve diğ., 1991). Son yıllarda meydana gelen 2003-Urla-Seferihisar depremi ile 2005-Sığacık Körfezi depremleri Çeşme Yarımadası ve çevresinde sismik etkinliğin devam ettiğini göstermektedir (Sözbilir ve diğ. 2008, 2009). Özellikle Şifne ve Ilıca Mevkiilerinde bulunan sıcak ve mineralli su kaynakları (42o-58o) fayların kesim noktalarından çıkan aktif jeotermal sistemlere işaret etmektedir (Gemici, 1999).



Şekil 18. İnceleme Alanının Genel Jeoloji Haritası (Sözbilir ve diğ. 2011)

3.17. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Söz konusu parsellere ilişkin hazırlanan İmar planına Esas jeolojik –Jeoteknik Etüt raporu İzmir Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünce 26.04.2024 tarihinde onaylanmıştır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM TİC. A.Ş tarafından hazırlatılan bu çalışmanın amacı “İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 Ada, 5-6-7 Parseller ve çevresinde yer alan, “Turizm Amaçlı” 1/5000 ölçekli L16-C-03-A nolu 1 adet halihazır harita paftası ve 1/1000 ölçekli L16-C-03-A-2-C, L16-C-03-A-2-D, L16-C-03-A-3-B nolu 3 adet halihazır harita paftalarında işaretlenmiş yaklaşık 12,71 ha’lık alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine Esas ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.
2. Sondaj çalışmaları 22.01.2024 tarihinde ve 18-19.03.2024 tarihlerinde 1 adet Hanjin DB&8D paletli hidrolik sondaj makinesi ve 1 adet yerli yapım paletli hidrolik sondaj makinesi ile uygun

görülen yerlerde, SK-1: 10,50m, SK-2: 10,50m, SK-3: 7,50m, SK-4: 10,50m,, SK-5: 10,50m,, SK-6: 10,50m,, SK-7: 10,50m,, SK-8: 10,50m derinliklerde olmak üzere 8 adet toplamda 81,00m sondaj çalışması yapılmıştır.

Kaya ortam sebebiyle Karot'la ilerleme yapılmıştır. Kaya kalitesini görebilmek amacıyla alınan karotların TCR ve RQD yüzdeleri belirlenmiştir.

İnceleme alanında uygun görülen yerlerde 23.11.2023 tarihinde; 5 serim sismik kırılma çalışması (24 kanallı) (Vp–derinlik değerleri, tabaka sayısı elde etmek için), 5 serim Masw çalışması (24 kanallı) (Vs-Derinlik değerleri, tabaka sayısını ve Zemin büyütmesi elde etmek için), 5 noktada mikrotremör çalışması (30 dk) (Zemin hakim periyot değerlerini bulmak için) yapılmıştır. Yapılan jeofizik çalışmalar ile derinlik değerleri, tabaka sayısı, zemin büyütmesi, hakim periyot değerlerinin belirlenmesi hedeflenmiştir.

3. 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.

4. İnceleme alanı 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi çevre düzeni planında “Kırsal Yerleşme Alanı” olarak planlıdır.

İnceleme alanının mevcut 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Alaçatı (İzmir) Turizm Merkezi Koruma Amaçlı imar planı vardır.

İnceleme alanında inşaat durumunda yapılaşmalar mevcuttur.

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

Çalışma alanımızda T.C. İzmir Valiliği İl Afet Acil ve Durum Müdürlüğünün 25.04.2024 tarih, E-18898925-952.01.04.04-929000 sayılı yazısına istinaden Bakanlar Kurulunca alınmış “Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır. Ayrıca çalışma alanımızda sakıncalı alanlar bulunmamaktadır (Ek-1).

İnceleme alanı için; **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü’nün 14.11.2023 tarih, E-54495999-754-4037165 sayılı görüşünde;**

Yapılan inceleme neticesinde;

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

-3785 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin bulunduğu alandan, yazımız ekindeki haritada mavi renkle gösterilen 43 no.lu ve 44 no.lu dere yatakları geçmektedir.

Haritada işaretlenen dere yatakları güzergahı, arazinin doğal topoğrafyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergahları esas alınarak tespit edilmiştir.

Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir . Bu nedenle herhangi bir derenin, takma neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkanı bulunmamaktadır . Dolayısıyla dere yataklarının tabi akış koşullarına müdahale edilmemesi ve hidrolik açıdan yeterli yatak genişliğinin temin edilmesi büyük önem arz etmektedir.

İmar planlarında; 43 no.lu dere ve 44 no.lu dere yatakları için 7,00 metre, sağlı-sollu (her iki sahilinde) 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda 19,00 metre şeritvari alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.

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

Derelerin kadastral yatak genişliğinin, tarafımızca bildirilen yatak ve yol şeridi genişliklerinden fazla olması durumunda kadastral yatağın tamamı kullanılacak şekilde genişlik verilmeli ve planlara işlenmelidir.

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

Dere yatağı vassında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

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

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

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyece alınmalıdır. Bu

hususla herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde idareimiz ve idareimiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

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

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

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

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

-5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında, dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalarda Büyükşehir Belediyeleri de yetkili kılındığından, görüş istenen alanda dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU idaresi tarafından da değerlendirilmesi gerekmektedir.

-Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

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

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda "Turizm Amaçlı" Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk: alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazımız ekindeki bilgilere göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 3785 ada 6 ve 7 no.lu taşınmazlara ait alanın değişmesi, kayması halinde idaremiz görüş geçerli değildir.

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

İnceleme alanı Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanında kalmaktadır. İnceleme alanı için taşkın sahaları, sit alanları ve koruma bölgeleri ile ilgili kurumlardan güncel görüşler alınmalı ve bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

5. İnceleme alanında eğim genel olarak %0-10, %10-20 (yumuşak-düşük eğimli alanlar), yer yer %20-30 (düşük-orta eğimli alanlar) aralığındadır.
6. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları ve saha gözlemleri neticesinde inceleme alanında belirlenen formasyonlar aşağıda başlıklar halinde özetlenmiştir.

-Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1π2-k))

Bölgede yer alan volkanik kayaçlar tüf, tüfit, aglomera, andezit ve çok az bir alanda gözlenen bazaltlardır. Çalışmalara göre, Gülmez (1983) “Neojen Tüf”, Rabi (1987) “Neojen Tüf”, İzmirli (1992) “Alaçatı Birimi” adı altında tüfleri incelemiştir.

Beyaz, kirli beyaz, krem renklerde olan tüfler içerlerinde andezit ve bazalt çakıl ve blokları içerirler. Yer yer belirgin katmanlanma sunan tüfitler, volkano-sedimenter özelliktedirler. Bu katmanlanmalar volkanik kayaçların karasal tortul kayaçlar ile ardalanma sundukları geçişli dokanıklarda belirgindir. Tüfler inceleme alanlarında Alaçatı ve civarında yaygın olarak gözlenirler. Aglomera ve andezit türü volkanik akıntılar ise sahanın doğu ve güney doğu kesimlerinde gözlenirler. Tüfitler ve aglomeralar içerlerinde andezit ve bazalt çakıl ve blokları yaygın olarak gözlenmesine rağmen, bazalt akıntıları sadece Ilıca Körfezi’nin doğusundaki Kalaytaş Burnu’nda çok dar bir alanda yayılım sunar.

İnceleme alanında açılan sondajlarda 0,50-1,90 metreler arasında; toprak örtü, kuyuların devamında bej renkli, orta ayrışmış, yer yer çok ayrışmış, parçalı tüf birimi gözlenmiştir.

7. Yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre; 1.tabaka kalınlığı 3,7-6,0m arasında değiştiği, 1.tabakada Vp dalga hızı 875,0-1076,0m/sn aralığında değiştiği, 2.tabakada ise Vp dalga hızı 1990,0-3551,0m/sn aralığında değiştiği belirlenmiştir.
8. Yapılan Masw çalışmalarına göre; 1.tabaka kalınlığı yaklaşık 3,7-6,0m arasında değiştiği, 1.tabakada Vs dalga hızı 501,5–583,5m/sn aralığında değiştiği, 2.tabakada Vs dalga hızı 774,4–906,5m/sn aralığında değiştiği belirlenmiştir. Vs30 kayma dalga hızı ise 710,1–845,8m/sn

aralığında belirlenmiştir. Zemin Büyütme değeri (Ak Masw) 1,19–1,32 arasında gözlemlenmiştir.

9. Yapılan Mikrotremör çalışmaları sonucunda; İnceleme alanında yapılan 5 adet mikrotremör çalışmasında periyot değerleri 0,18-0,23sn arasında görülmektedir.
10. İnceleme alanında kaya türü olarak sınıflandırılan Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) ait tüf birimi tek eksenli basınç dayanımlarına, nokta yükü direncine, RQD değerlerine ve ayrışma durumu ve dayanımına göre sınıflandırılmıştır. Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçların nokta yükü direncine göre sınıflandırılması (Bieniawski 1975); “çok düşük-düşük dayanımlı” kayaç sınıfındadır.
Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçların Tek Eksenli Basınç Dayanımına Göre sınıflandırılması (Deer ve Miller, 1966); “çok düşük dayanımlı” kayaç sınıfındadır.
Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçlarda; RQD değerleri %0-37 aralığında olup RQD değerlerine göre kaya kalitesi “çok zayıf” yer yer “zayıf-orta” sınıfına girmektedir.
Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçlar; ayrışma durumuna göre; “çok ayrılmış-orta ayrılmış” olarak tanımlanmıştır.
Sondaj logları ve laboratuvar deney bulguları ve sismik dalga hızı Vs30 dikkate alındığında, arazide yer alan formasyonlar değerlendirildiğinde; Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçların ayrılmış, çok çatlaklı zayıf kayalar olması ve Vs30 değerleri “710,1–845,8m/s” aralığında olduğundan genel olarak yerel zemin sınıfı ZC ile temsil edilebildiği görülmektedir.
İncelenen sahada yer alan Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k)) Formasyonunun genel olarak Yerel Zemin Sınıfı ZC, Spektrum Karakteristik Periyotları inceleme alanı için (Ta = 0.060 s, Tb = 0.300 s) alınabilir.
İnceleme alanı için etkin yer ivmesi katsayısı 0.416 alınabilir. Ancak uygulanan çalışmalar ile inceleme alanının genel zemin özellikleri çıkarılmıştır.
11. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında tüf birimi belirlenmiş olup, şişme ile ilgili bir problem olmayacaktır.
12. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında tüf birimi belirlenmiş olup, oturma ile ilgili bir problem olmayacaktır.

13. Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k)) formasyonuna ait tüf birimi için tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonucuna göre taşıma gücü değerleri 4,241952-15,69318 kg/cm² aralığındadır.

Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k)) formasyonuna ait tüf birimi için nokta yükleme deneyi sonucuna göre taşıma gücü değerleri 4,74-14,352 kg/cm² aralığındadır.

14. İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltısuyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan yeraltısuyu ölçümlerinde göre; yeraltısuyu rastlanılmamıştır.
15. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2023 tarih, E-54495999-754-4037165 sayılı görüşünde; İmar planlarında; 43 no.lu dere ve 44 no.lu dere yatakları için 7,00 metre, sağlı-sollu (her iki sahilinde) 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda 19,00 metre şeritvari alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir.
16. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, kaya düşmesi, taşkın v.b. doğal afet riski bulunmamaktadır. 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 alanına en yakın diri fay olan Gülbahçe fayı 1/250.000 ölçekli diri fay haritasına göre alanın yaklaşık 29,5km doğusundan geçmektedir. alanın 150m batısından çizgisellik geçmektedir. 2012 yılında yenilenerek yayınlanan MTA 1/250.000 ölçekli Diri Fay haritasında inceleme alanının içerisinde doğrudan geçen deprem üreten herhangi biri diri fay geçmediği tespit edilmiştir.
- İnceleme alanı içerisinde yapılan Jeofizik çalışmalar neticesinde herhangi bir fay izine rastlanmamıştır.
18. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında tüf birimi belirlenmiş olup, kaya ortam sebebiyle deprem anında sıvılaşma riski yoktur.
19. İnceleme alanında hali hazırda herhangi bir kütleli hareket yoktur. İnceleme alanı MTA heyelan envanteri haritasında heyelanlı alanda kalmamaktadır.

20. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; üç kategoride değerlendirilmiştir.

- Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar
- Önlemlili Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitite Sorunlu Alanlar
- Önlemlili Alan 3 (ÖA-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

-Uygun Alan (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; 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. İnceleme alanı için güncel DSI/İZSU görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır

-Önlemlili Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlemlili Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; topografik eğimin %20’den fazla olduğu alanlar Önlemlili Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitite 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.
- 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 hertürlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Binalardaki farklı oturmadan kaynaklı hasarları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik birimin aynı jeoteknik, litolojik özellikteki seviyelerine taşıtılmalı mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturma problemine karşı alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- 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.
- 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.

-Önlemler Alan 3 (ÖA-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2023 tarih, E-54495999-754-4037165 sayılı görüşünde; İmar planlarında; 43 no.lu dere ve 44 no.lu dere yatakları için 7,00 metre, sağlı-sollu (her iki sahilinde) 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda 19,00 metre şeritvari alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Bu nedenle bu alanlar Önlemler Alan 3 (ÖA-3): Su

Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında; (ÖA-3) simgesiyle sınırları işlenmiştir. Planlama aşamasında alınan DSİ/İZSU görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve temel derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
- Yüzeysuyu ve ayrıca yeraltısuyuna karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve yeraltısuyu ortamdan uzaklaştırılmalıdır. İnceleme alanı için DSİ/İZSU görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- 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, yerel zemin sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir. Tespit edilen zemin sorunlarına karşı iyileştirmeye yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde inşaa edilecek yapıların mimari ve statik projelerinin hazırlanması aşamasında, taşıyıcı sistem tipi seçimi, taşıyıcı elemanların boyutlarının hesaplanarak belirlenmesi ve taşıyıcı sistem elemanlarının planda yerlerinin belirlenmesi işlemlerinin bölgenin depremsellik riskinin yüksek olması göz önünde bulundurularak “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- İnceleme alanı için; T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü’nün 14.11.2023 tarih, E-54495999-754-4037165 sayılı görüşünde;

Yapılan inceleme neticesinde;

Görüş istenilen taşınmazların bulunduğu alanda İdaremize ait mevcut veya planlanan sulama, gölet vb. tesisimiz bulunmamaktadır.

3785 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin bulunduğu alandan, yazımız ekindeki haritada mavi renkle gösterilen 43 no.lu ve 44 no.lu dere yatakları geçmektedir.

Haritada işaretlenen dere yatakları güzergahı, arazinin doğal topoğrafyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergahları esas alınarak tespit edilmiştir.

Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir . Bu nedenle herhangi bir

derenin, takma neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkanı bulunmamaktadır . Dolayısıyla dere yataklarının tabi akış koşullarına müdahale edilmemesi ve hidrolik açıdan yeterli yatak genişliğinin temin edilmesi büyük önem arz etmektedir.

İmar planlarında; 43 no.lu dere ve 44 no.lu dere yatakları için 7,00 metre, sağlı-sollu (her iki sahilinde) 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda 19,00 metre şeritvari alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.

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

Derelerin kadastral yatak genişliğinin, tarafımızca bildirilen yatak ve yol şeridi genişliklerinden fazla olması durumunda kadastral yatağın tamamı kullanılacak şekilde genişlik verilmeli ve planlara işlenmelidir.

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

Dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Dere yatağı ile irtibatı olan/olacak her türlü yapı "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği"ne uygun olacak şekilde planlanmalı, projelendirilmeli ve uygulamaya geçirilerek işletilmelidir. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmeli, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00m. olması sağlanmalıdır.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyece alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde idaremiz ve idaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

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

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

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

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

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında, dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalarda Büyükşehir Belediyeleri de yetkili kılındığından, görüş istenen alanda dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU idaresi tarafından da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

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

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda "Turizm Amaçlı" Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk: alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazımız ekindeki bilgilere göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 3785 ada 6 ve 7 no.lu taşınmazlara ait alanın değişmesi, kayması halinde idaremiz görüş geçerli değildir.

Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma

3.18. Biyoçeşitlilik Raporu

İnceleme Alanının Genel Vejetasyon Özellikleri

İnceleme alanında Akdeniz iklim şartları, topografik özellikler, anakaya/anamateryal etkisi toprak, hidrografik şartlar ve insan etkilerinin bileşkesi olarak sahada doğal vejetasyonun dağılışı belirlenmektedir. İklimin ortam üzerindeki etkisi konusunda da belirtildiği gibi sahanın doğal ortam şartları altında, Akdeniz fitocoğrafya bölgesinin klimaksı olan kızılçam (*Pinus brutia*) ormanlarının sahada egemen olması beklenir. Ancak inceleme sahası çok uzun dönemden bu yana yerleşme ve insan faaliyetlerinin gerçekleştiği bir coğrafyadır. Bu nedenle, kızılçamın genellikle tahrip edildiği yerlerde maki toplulukları zeytin, kermez meşesi, sakız, menengiç, katran ardıcı, keçiboynuzu vb. (*Olea europea*, *Quercus coccifera*, *Pistacia lentiscus*, *Pistacia terebinthus*, *Juniperus oxycedrus*, *Ceratonia siliqua* vb.) sahada sekonder (ikincil) olarak egemen olmaktadır. Hatta sahada tahribatın derecesi fazla ise maki topluluklarının da yerine çalı ve dikensi kurakçıl (kserofit) türlerden üçüncü kuşak olarak abdest bozan, gevenler, kekik, laden, keçiboğan, sığırkuyruğu gibi türler (*Sarcopoterium spinosum*, *Astragalus sp.*, *Thymus sp.*, *Cistus sp.*, *Calicotome villosa*, *Verbascum sp.*)'in egemen olduğu garigler görülmektedir (Atalay ve diğ., 1995). Özetle sahada birincil olarak kızılçam ormanları, tahribata dayalı olarak makiler ikincil olarak egemen olabilmekte, tahribatın sürekliliği veya şiddetine dayalı olarak üçüncül olarak garig toplulukları sahada görülmektedir. Ancak tahribatın durduğu korumanın olduğu yerlerde, aşamalı olarak sahaya yine kızılçam ormanları doğal yoldan egemen olabilmektedir. Sahada yaz kuraklığının şiddetli olması, silik/basık bir topografya nedeniyle yağışın az olması, anakaya/anamateryallerin su tutma özelliği düşük birimlerden yapılı olması gibi nedenlerle, doğal yollardan, bu klimaks aşamaya geri dönüş çok zor ve hatta bazı yerlerde imkânsız olabilmektedir. Bu nedenlerle de maki topluluğunu oluşturan türler, daha çok kurak şartlara uyum sağlayanlardan oluşmaktadır. Daha nemcil şartları isteyen türler defne (*Laurus nobilis*), zakkum (*Nerium oleander*), sandal (*Arbutus andrachne*), hayıt (*Vitex agnus castus*) vb. alanda yeterince gözlemlenememiştir.



Fotoğraf 1.1.



Fotoğraf 1.2.

Maki formasyonları: İklim konusunda ifade edildiği gibi sahanın kurak şartlarına ve anamateryalin su tutma özelliğinin düşük olması, toprakların katyon değişim kapasiteleri (KDK)'nin düşük olması gibi nedenlerle kurakçıl maki türlerinin sahada genel olarak yaygın olduğunu söylemek mümkündür.

Nemcil maki türleri: Sahada görsel neojen birimlerinin ve mesozoyik yaşlı kireçtaşlarının olması, anamateryalin su tutma özelliğini arttırdığı için, yükseltiye dayalı olarak nispeten daha iyi yağış aldığından nemcil sayılabilecek maki topluluklarının bu sahalarda bulunmaktadır. Kocayemiş (*Arbutus unedo*), akçakesme (*Phillyrea latifolia*), katırtırnağı (*Spartium junceum*) gibi nemcil maki türleri, Çeşme'nin güneyinde Merdivenli ve Karadağ'da yüksek kesimlerde kızılçamla eşlik etmektedirler. Kısmen de kuzeyde Dalyan çevresinde, Büyükdere tepeleri, Ayaseranda, Ayayorgi batısında çevresinde neojen birimleri üzerinde bu türlere rastlanır . Ancak burada yoğun yerleşmelerin varlığı sahanını iyi bir örtü ile kaplanmasına engel olmaktadır.

Kurakçıl maki türleri: Bu türlerin bulunduğu yerler, nemcil maki türlerinin bulundukları yerlere göre yükseltisi az olan yerler dolayısıyla az yağış alan, anamateryalin volkano-sedimanterlerden ve tüflerden yapılı olduğu, yoğun tarım alanları, yoğun yerleşim alanlarının bulunduğu yerlerdir. Sahada bu grup, Kermez meşesi (*Quercus coccifera*), menengiç (*Pistacia terebinthus*), sakız (*P. Lentiscus*), delice zeytin (*Olea europea*), katran ardıcı (*Juniperus oxycedrus*), gibi türlerle temsil edilmektedir. Bu kurakçıl maki türleri sözü edilen şartlarda, Çeşme merkezi ile Ovacık arasında, Kokar tepe mevkiinde, Fener Burnu çevresinde, sahanın güneyinde Alaçatı Körfezi'nin batısında, kuzeyde Dalyan çevresinde, Çiftlik, Altinkum, Çatalazmak çevresi ve Ovacık güneyinde, batıda Domuz burnu çevresinde gözlemlemek mümkündür.



Fotoğraf 1.3.



Fotoğraf 1.4.



Fotoğraf 1.5.



Fotoğraf 1.6.

Garig formasyonları: Yükseltinin/ yağışın az, anamateryalin su tutma özelliğinin zayıf, KDK'nın düşük, toprağın sık veya erozyonun şiddetli olduğu-taşlık kayalık yerler ve yoğun tahribatın olduğu sahalarda (yoğun insan müdahalesi, tarım, yerleşme, orman yangınları vb.) makilerin de barınmadığı bu sahalara üçüncü kuşak olarak garig toplulukları gelmektedir. Bu topluluklar abdest bozan, gevenler, kekik, laden, keçiboğan, sığırkuyruğu gibi türler (*Sarcopoterium spinosum*, *Astragalus sp.* *Thymus sp.* *Cistus sp.* *Calicatome villosa*, *Verbascum sp.*)'den oluşmaktadırlar (Atalay ve diğ., 1995). Bu topluluklar çalışma alanında Ildırı kuzeyindeki yarımadaı oluşturan volkanikler üzerinde, Germiyan yalısı, Reisdere çevresinde, Fener burnu çevresinde, Alaçatı körfez'nin batısında Pilav tepe eteklerindeki volkano-sedimanterler üzerinde, Çeşme doğusundaki volkanikler (andezit, aglomera vb.) üzerinde, Ovacık, Çiftlik ve Çatalazmak, Altinkum çevresinde yoğun tarım faaliyeti yapılan alanların çevresinde garig toplulukları geniş sahaları kaplamaktadır.

İnceleme Alanının Genel Toprak Özellikleri

İnceleme alanını çevreleyen ve sınır oluşturan dağlık ve düz araziler üzerinde, bulundukları fizyografik konum, eğim derecesi, ana materyal, bitki örtüsü, vb kimi özelliklere bağımlı olarak ayrımlı derinlik ve taksonomik birimlerde topraklar oluşmuştur. Kretase kalker ya da marn ana materyaller üzerinde dik-orta dik eğimli topografik konumda oluşum gösteren Mollisol, yan derelerin ve gravitasyonun etkisi ile taşınıp biriktirilen orta-kaba bünyeli alüviyal depozitler üzerindeki Entisol, eğimli topografya üzerinde andezit, tüf, piroklastik materyaller, kretase kalker ana özdekleri üzerinde oluşum gösteren Alfisol ile Entisol sırasında yeralan topraklar alanın tümünde yaygın olarak görülmektedir.

Tortul kökenli ana özdekler aşınmaya karşı daha dirençsiz olmalarından dolayı, ana özdek tipi ve eğim artışına bağımlı olarak erozyon hızı da değişmektedir. Bu bağlamda inceleme alanı toprakları, eğimin fazlalığı, bitki örtüsünün yok veya seyrek olması nedeniyle tam bir gelişmiş pedon yapısına sahip değildirler ve sonuçta bu toprakların yüzeyüstü epipedonu olan A horizonu veya yüzey tabakasının büyük bir bölümü aşınmış durumdadır. Yüzey erozyonundan dolayı toprak derinliğine doğru yeterli bir yıkanma ve birikim söz konusu olamadığından gelişmiş bir pedon yapısında bulunması gerekli olan B horizonu çok zayıf veya oluşmamıştır. Mağmatik kökenli ana materyaller aşınmaya karşı oldukça dirençli oldukları otokton olarak adlandırılan yerinde toprak oluşumu bu alanlarda gözlenmemektedir. Dağlık arazilerin yamaçlarında dik ya da çok dik eğimli araziler gözlenirken, bu araziler, ana özdeklerine ve jeolojik oluşum süreçlerine bağımlı olarak Orthent (kolluvial) ve Fluvent (alluvial) toprak oluşumlarına geçiş gösterirler.

Toprak Tipleri

Çeşme ilçesi ve çevresinde dağılım gösteren topraklar, ayrımlı jeolojik formasyonlu ana materyaller- üzerine oluşmuşlardır. İnceleme alanındaki ana materyaller; geniş bir bölgede dağılım gösteren andezitler, yumuşak kalkerler ile kretase yaşlı sert kalkerler, ve kuaterner sürecinin holocen alt devrinde oluşmuş kolluvium ve allivium birikintileridir. Andezit kayaları birçok yöredelerde ayrılmış olup, beyaz-açık gridir. Yer yer limonitleşmiştir. Neojen oluşum dönemine ait volkanik kökenli bu ana materyaller üzerinde oluşan topraklar etkili toprak derinliğine bağlı olarak Lithic Xerochrept ve Dystric Xerochrept olarak tanımlanırlar.

Bu topraklar yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı olan tipik Akdeniz iklim koşulları altında, tek yıllık çayır bitkileri ile çok yıllık yapraklı ve iğne yapraklı orman örtüsünün bulunduğu yörelerde oluşmuşlardır. Bu topraklar bazik tepkimeli ve mağmatik kökenli ana özdekler üzerinde oluştuklarından kireçsiz, yoğun kil içerikli ve montmorillonit tipi kil minerali

yoğun olarak bulunur. Yüzey horizonu (A), zayıf-orta furda; zayıf-orta, çok kuvvetli granüler, yüzey altı (B) horizonu ise, kuvvetli yarı köşeli, köşeli yuvarlak blok strüktürlüdür. Oluşum yönleriyle genç topraklar ile olgunlaşmamış topraklar arasında bir geçit oluştururlar. Bu topraklarda “siallitik” toprak oluşumu gösterirler. Yüzey horizonu-epipedon (Ah, A1h, A2), okrik epipedon görünümünde, sert ve tek parça yüzeyaltı (B) horizonları ise kambik horizondur. Dystric Xerochrept ve Lithic Xerochrept’lerde tarımı sınırlandıran temel faktör, toprak suyunun yeterli olmayışı, ana özdeğin sert ve geçirimsiz bulunuşu, yetersiz toprak derinliği yanında, arazinin dik topoğrafik görünümüne sahip olmasıyla toprak aşınım ve taşınımının yoğunluğuna bağlanabilir. Bu topraklar inceleme alanında 4. sınıf taşlılık 4. sınıf kayalık ile arazinin eğimine bağlı olarak farklı erozyon dereceleri gösterirlerken, IV ve VII sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içermektedirler.

Sert kalkerler üzerinde Petrocalcic Rhodoxeralf ve Typic Rhodoxeralf ’ler oluşmuşlardır. Bu topraklar Akdeniz ikliminin tipik topraklarıdır. Serbest demir oksidin yoğunluğu nedeniyle kırmızı renk başattır ve B horizonunda büyük kalker bloklarına rastlanır. Eğimli alanlarda oluşmuş olduklarından çok yüzeysel veya orta derinliktedirler. Taşlı ve kayalık topraklardır ve bunlar su erozyonu etkisini özellikle tepe ve doruklarda yoğun olarak göstermektedir. Lateritik bölge toprakları olduklarından, çevre topraklarından az veya koyu kırmızı renk, genelde tın bünye, serbest demir ve alüminyum oksitlerin yoğunluğuna karşılık, az silikat içermeleri ile tipiktir. Demir ve alüminyum oksitler kil ile karışarak koloidal bir yapı olan hidrat jelleri şeklinde yoğunlaşmıştır. Yüzey toprak horizonu (A), kuvvetli-orta granüler, yüzey altı (B) horizonu ise oldukça kuvvetli orta granüler-orta yuvarlak blok strüktürlüdür. Yüzey horizonu-epipedon (A) zayıf mollik horizonu görünümünde; sert, tek parça ve kil birikiminin yoğunlaştığı yüzey altı (B) horizonu argilliktir ve içeriğinde büyük kalker parçaları vardır. Toprakların köken aldığı ana özdekleri sert ve tek parçalı kalkerler olup, yapısında yoğun sekonder oluşumlu kalsit kristallerine rastlanır. Bunlar topraklarda çözünmüş olan karbonatların aşağılara doğru yıkanması ve oralarda yeniden kristalleşmesi sonucu oluşmuşlardır. Bu topraklar genelde inceleme alanında 4. sınıf taşlılık 2. sınıf kayalık ile arazinin eğimine bağlı olarak farklı erozyon dereceleri gösterirler. İnceleme alanı içerisinde genellikle IV ile VII. sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içerisinde yer alırlar.

Yumuşak kalker ve marn’lar üzerinde Typic Rendoll büyük toprak grubuna rastlanılır. Bunlar humus rendzinalar veya humuslu karbonatlar olarak da tanımlanır. Geçiş topraklarıdır ve doğal bitki örtüsü çayırılar ile iğne yapraklı ağaçlardır, ve oluşumlarında kalsimorfik oluşum süreci etkilidir. Rendoll’lerin gelişim sürecinde ana özdeğin yoğun etkisi nedeniyle bunlar

Endodinamomorfik veya Endodinamogenik topraklar olarak da tanımlanır. Typic Rendoll'erin yüzey toprak horizonu (A11, A12) oldukça kuvvetli küçük orta granüler, orta köşeli blok strüktürlüdür. Organik maddece zengin ve siyah renkli, bazla doygundur. Kireç taşı parçalarının yoğun varlığı bu topraklarda zayıf alkali toprak tepkimesinin sürekliliğini sağlar. Typic Rendoll'er orta-yüksek eğimli arazilerde dağılım gösterdiklerinden, yoğun su erozyonu toprak taşınımına uğramışlardır. Birçok yörelerde açık renkli ana özdek yüzeydedir ve üzerinde hendek erozyonuna sık rastlanır. Çok yüzeysel veya orta derin topraklardır. Bu arada Typic rendollerin pedon yapısında kimyasal olarak ayrılmış kalkerlerin bulunması, toprak oluşum ve gelişimini azaltmaktadır. Sonuçta bunlar erozyondan kolaylıkla etkilenmektedir. Organik maddece ve bitki besin maddelerince oldukça zengin verimli topraklardır. İnceleme alanı içeriğinde III-VII. sınıf arazi kullanım yetenek sınıfındaki arazileri içermektedirler. Genelde yüzey kayalığı içermezlerken 3-4. sınıf taşlılıkla, eğim derecesine bağlı olarak 2-3. sınıf erozyon sınıfı içerirler.

Yan dereler ile yüzey akışlarının oluşturduğu yörelerde taze sediment birikimleri üzerine Entisol sırasının Typic Xerofluvent'lerine rastlanır. İyi gelişmiş bir pedon oluşumuna rastlanır ise de pedogenetik horizon oluşumu çok zayıf veya başlangıç basamağıdır. Genelde A/C pedon yapısı içerir ve A horizonu pullukla sürekli olarak karıştırılır. Bunlarda pedogenetik olaylar sonucu oluşmuş ve iyi tanımlanan genetik toprak horizonları yoktur. Pedonlarda saptanan ayrımlı doku ve renk tabakaları jeolojik işlevlerinin bir sonucu olarak şekillenmiştir. Toprakları oluşturan mineral ve organik özdekler, akarsular tarafından askıda (dispers), çözünerek ve sürüklenerek taşınmış ve depolanmışlardır. Bu oluşum şeklinin bir sonucu olarak, mineral bileşimleri karmaşıktır. Yöre Xerofluvent'lerin karmaşık mineral bileşimleri, çevrenin litojenik bileşimi ile jeolojik süreçlerdeki erozyon ve birikime devimlerine bağlıdır. Bunlarda temelde genç olduklarından ve oluşum bölgesi yarı kurak-yarı yağışlı Akdeniz iklim özelliği içerdiğinden daha az ayrılmış mineralleri içerirken, doğal verimlilikleri yüksektir. Yüzey toprak horizonu (A) açık renkli, Ochric epipedondur ve bu zayıf-orta granüler strüktüredir. Yaz aylarında bölge kuru olduğundan sert ve tek parçalıdır. Genelde bu epipedon 25cm'den daha az kalınlıktadır. Kimi zaman bunlar elluvial (A2 veya albik) horizonunu da içerirler. Yüzey altı horizonlar ise tortul kökenli ana özdeklerdir ve bunlar kaba-orta yuvarlak blok strüktürlüdür. İnceleme alanında II-IV. Sınıf arazi kullanım yetenek sınıfları içerisinde dağılım gösterirlerken 2-3. sınıf taşlılık içerirler.

Sert kalkerlerden kuaterner dönemde oluşmuş dağlık arazi tipi üzerinde farklı eğim dereceleri içeren kolluviumlar üzerinde Petrocalcic ve Lithic Rhodoxeralf'ler ile Lithic Xerorthent ve

Typic Xerorthent'ler oluşmuşlardır. Bu topraklar gravitasyon ve eğimin etkisi ile eğim bitim noktalarına taşınarak bu alanlarda biriktirilen topraklar olduklarından genç, derin ve iyi oluşmuş toprak yapısına sahiptir. Derin profil yapısına bağlı olarak tarımsal kullanıma çok uygundurlar. Bu topraklar belli bir ana kaya üzerinde oluşmayıp eğim ve gravitasyonun etkisi ile taşınıp biriktirilen topraklar olduklarından, kalker, marn, andezit veya tüf özelliğindeki ana materyallerin tek veya karışma durumlarına göre birden fazla özelliğini içerebilirler. Genelde profillerinde yarı köşeli çakıl ve moloz birikimleri içerirler. III-VII. sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içerirler. Toprak yüzeylerinde taşınımın derecesine bağlı olarak 3 ve 4. sınıf taşlılık görülür.

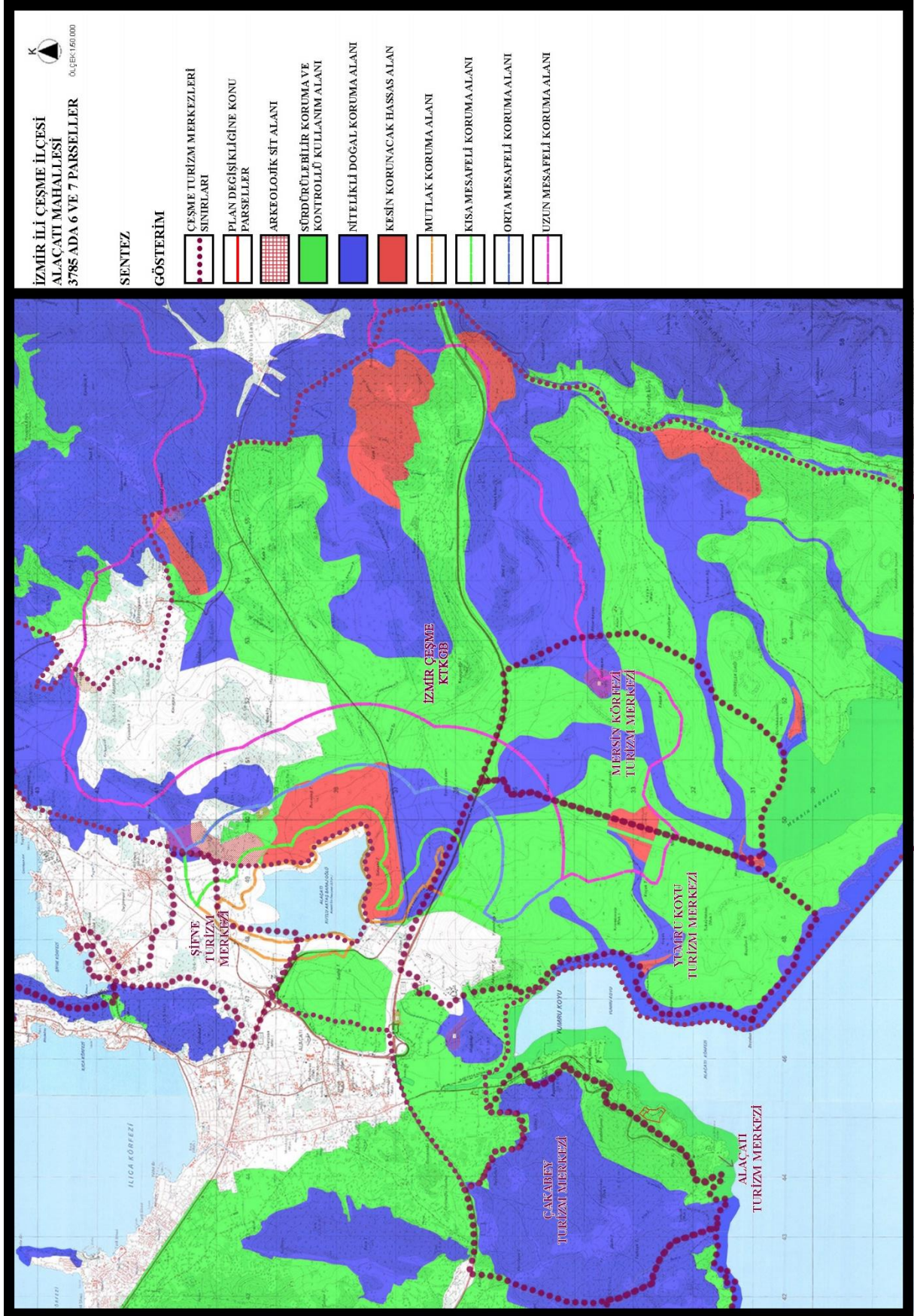
Depresyonik alanlarda yer alan Mollic Halaquept'ler, deniz seviyesindeki arazilerde ve tuzlu taban suyunun yüksek olduğu yörelerde dağılım gösterir. Deniz ile aralarında denizsel kökenli ve az yükseltili kum sırtları bulunur. Derin toprak profiline sahip olup toprak profilini çevre arazilerden yüzey akış ile taşınmış materyaller oluşturur. Sıcak geçen yaz mevsimi ile evopotranspirasyon ve kapilarite ile suda çözünmüş olan tuzlar yüzeye doğru hareket eder ve orada birikirler. Bu topraklarda suda çözünebilir tuz içeriği, sodyum yüzdesi ile toprak tepkimesi hidrofil ve tuzcul bitkilerin yaşamasına uygundur. İç drenajları kötüdür.

Sahil kumulları,dağınık veya hiçbir sınıflandırma sistemine girmeyen arazileri oluşturur. Denizin gel-git olayları ile alçalıp yükselmesi, dalga hareketleri ve rüzgâra bağlı olarak ayrımlı kum tabakalarını içerir.

ÖZÜM HARMAN /PEYZAJ MİMARİ

İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 NO'LU PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

4. SENTEZ



Şekil 20. Sentez Paftası

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Çeşme Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21.06.2023 tarih ve 64926 sayılı yazısında;** söz konusu alana ilişkin imar planı teklifinin uygun görüldüğü,
- **Çeşme Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 117498 sayılı yazısında;** söz konusu alana ilişkin imar planı değişikliği kıyı aktarımı nedeni ile oluşan kıyıkenar çizgisinin değişmesi nedeni ile zorunlu olduğundan uygun görülmüş olup, alana ilişkin taşınmazlarla ilgili bölümünde herhangi bir mahkeme kararı bulunmadığı,
- **İzmir Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 25.04.2024 tarih ve 929000 sayılı yazısında;** söz konusu alanda imar planı çalışması yapılmasına dair herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- **Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 12.09.2025 tarih ve 6300227 sayılı yazısında;** söz konusu alana ilişkin hazırlanan Dere Islah Projesi kapsamında, kanalları inşaat ve işletme aşamasında tesisin bakım onarım ve temizlik çalışmalarının talep sahibinin sorumluluğunda olduğu, kanalların sağ ve/veya sol sahilinde 6,00'şar m'lik servis yolu bırakılması gerektiği, söz konusu yolların, yalnızca işletme bakım faaliyetlerinde kullanılacak olup imar yolu niteliğinde olmadığı belirtilmiş olup; idare açısından "Dere Islah Projesi"nde hidrolik açıdan bir sakınca bulunmadığı,
- **İzmir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nün 09.04.2025 tarih ve 2493910 sayılı yazısında;** söz konusu alanın doğal sit alanı ve Turizm Merkezi sınırları içinde kaldığından dolayı ilgili kurumlar tarafından görüşünün alınması gerektiği,
- **İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.05.2025 tarih ve 1451128 sayılı yazısında;** söz konusu alanda bulunan dere yataklarının genişlik ve güzergahlarının değerlendirilmesi adına DSİ 2.Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği,
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 28.08.2024 tarih ve 5574371 sayılı yazısında;** söz konusu alanda yapılan plan çalışması 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca uygun görüldüğü,

Bildirilmiştir.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi ve Yasal Dayanağı

İzmir İli Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi 3785 ada 6 ve 7 no'lu parseller ve çevresine ilişkin ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı ile; sosyal ve kültürel gereksinimlerin karşılanması, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması, yaşam kalitesinin artırılmasını hedefleyen, koruma-kullanma dengesini kuracak ve bu amaçla bölgenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren bir planlama çalışması oluşturulmasıdır.

Söz konusu planlama alanını kapsayan bölgeye ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan 07.07.2020 tarihli 1/100 000 Ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni Planında **“Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi”** ve **“Turizm Tesis Alanı”** kullanım kararı içerisinde yer almaktadır.

- 1 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDESİ 1 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 109. MADDESİ GEÇERLİDİR.

Bu kararname gereği yetkili onama Kurumu Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüdür.

Söz konusu planlama alanını da kapsayan bölgeye ait;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 07.07.2020 tarihinde onaylanan 1/100 000 Ölçekli Manisa-İzmir Çevre Düzeni Plan'ında **“Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi”** ve **“Turizm Tesis Alanı”** kullanım kararı içerisinde yer almaktadır.
- 08.09.2022 tarih ve 4520779 sayılı Bakan Olur'u ile onaylanan Sit Alanlarının Koruma Statülerinin yeniden irdelendiği “Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma raporu eki Grup 38 haritası üzerinden yapılan incelemede plan değişikliği yapılacak alan **“Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı”** nda kalmaktadır.
- **10.04.2017 tarihli** İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi onaylı 1/25 000 ölçekli İzmir Batı Bölgesi Nazım İmar Planında **Alaçatı Turizm Merkezi** sınırı içerisinde kalmaktadır. Ancak söz konusu planlar Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın açtığı dava neticesinde Danıştay 6.Dairesi tarafından “Sit Alanları”na ilişkin kısımları yetkisiz onama olması sebebi ile iptal edilmiştir.

- **1/5000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı** Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından onanmıştır. İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.11.200 gün ve 8919 sayılı kararı doğrultusunda Turizm Bakanlığı'nca hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası'nın 7.maddesi uyarınca onanmıştır. Planlama alanı onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında **Turizm Tesis Alanında** kalmaktadır.
- **Turizm İşleri Yüksek Koord. Kurulunun;** 25.08.1982 tarih kararı ile; Alaçatı Turizm Merkezi ilan edilmiştir.

6.2. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Plan değişikliğine konu olan 3785 ada 6 ve 7 parseller Alaçatı Turizm Merkezi içerisinde kalmaktadır. Alaçatı Turizm Merkezi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 15.03.2002 tarihinde Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğünce onaylanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının bulunduğu alan 08.09.2022 tarih ve 4520779 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan koruma kategorileri paftasına göre **“Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı”** içerisinde kalmaktadır.

23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5.maddesi gereğince;

“1/5000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; plan üzerindeki kıyı kenar çizgisi ile 16.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından onaylanan kıyı kenar çizgisinin yer yer örtüşmediği tespit edildiğinden; -Plan üzerindeki kıyı kenar çizgisi ile 16.03.2020 tarihinde onaylanan kıyı kenar çizgisi ile sahil şeridinin tamamen örtüştüğünün ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında herhangi bir uyumsuzluğunun olmadığı ilgili idaresince belirlendiği ve İzmir Valiliğince (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) uygun görüldüğü parsellerde/alanlarda planının yürürlüğünün devamına,

Plan üzerindeki kıyı kenar çizgisi ile 16.03.2020 tarihinde onaylanan kıyı kenar çizgisinin örtüşmediği alanlarda ilgili idaresince ivedilikle plan değişikliğinin hazırlanarak Komisyona sunulması gerektiği kararı verilmiştir. “

İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 31.01.2023 tarih ve 1759 sayılı bu kararı doğrultusunda plan değişikliğine konu Alaçatı Mahallesi 3785 ada 6 ve 7 parsellerin bulunduğu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında, onaylı İmar Planlarında yer alan kıyı kenar çizgisi ile 16.03.2020 tarihinde onaylanan kıyı kenar çizgisinin örtüşmediği ilk 50 ve ikinci 50 metre içerisinde bulunması gereken kullanım kararları göz önüne alınarak plan

değişikliği hazırlanmıştır. İlk 50 metre içerisinde “Park Alanı” kullanımı ve ikinci 50 metre içerisinde sadece “Günöbirlik Tesis Alanı” kullanımı korunmuş, sadece kıyı kenar çizgisinin örtüşmediği yerlerde çekme mesafesi ve ada kenar çizgilerinin yasa gereği düzenlenmesine ilişkin düzeltme yapılmıştır.

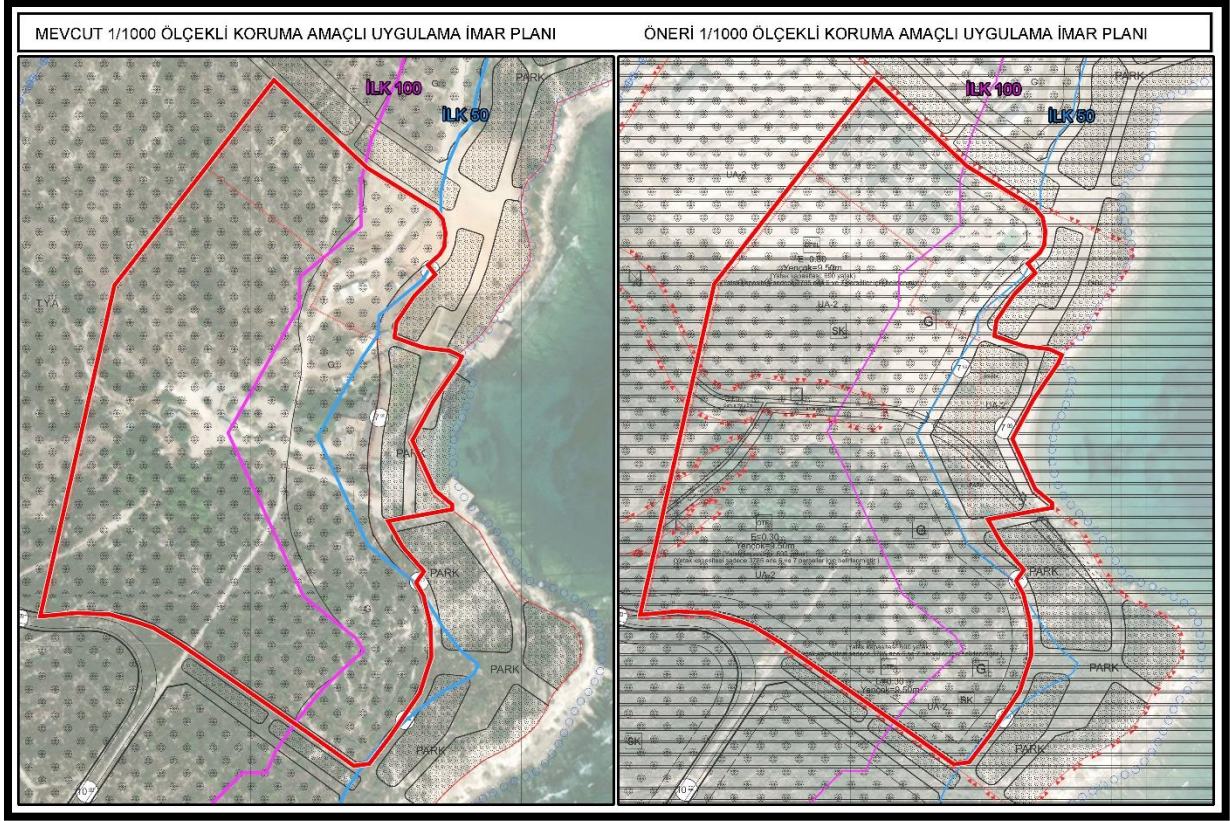
Aynı zamanda İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırımlar Şube Müdürlüğü’nün 24.07.2023 tarih ve 4009628 sayılı yazısında belirtmiş olduğu;

-Mevcut planda işaretli kıyı kenar çizgisi ile güncellenen kıyı kenar çizgisi arasında kalan yeni kıyı alanının 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre düzenlenerek, kıyı alanında park ve yaya yolu kullanımlarının yer aldığı bu nedenle de bu alanlarda da düzeltme yapılarak ilgili kanun kapsamında kıyı alanında kalan alanın Kumsal/Plaj alanı olarak gösterilmesi ve bu yapılırken de onaylı koruma planından gelen yaya aksları devamlılığının sağlanmasına özen gösterilerek ilgili düzeltmeler yapılarak öneri plan değişikliği hazırlanmıştır.

-Plan değişikliğine konu olan parsellerde yer alan dereler arazinin doğal topoğrafyası gereği , doğal su toplama çizgileridir. (Kadastral dere mülkiyetleri değildir).Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmekte , bu nedenle herhangi bir derenin taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bilgi verilmesi mümkün olamamaktadır idareler tarafından .Bu nedenle dere yataklarının tabii akışına mümkün olduğunca müdahale edilmemesi veya tekerrür eden taşkın debilerinden korunmak amacı ile ilgili mevzuat çerçevesinde Dere Islah Projesi hazırlanmış ve kuruma sunulmuştur.

Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü’nün 12.09.2025 tarih ve E-75111150-805.02.02.02-6300227 sayılı yazısında belirtildiği üzere sunulan proje incelenmiş ve hidrolik açıdan bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. İlgili yazıda bahsi geçen hususlar plan üzerinde gösterilmiş, plan notuna ilave edilmiş ve teknolojik gelişmelere uygun sağlıklı yapılaşma koşulları sağlanmıştır.

İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 NO'LU PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

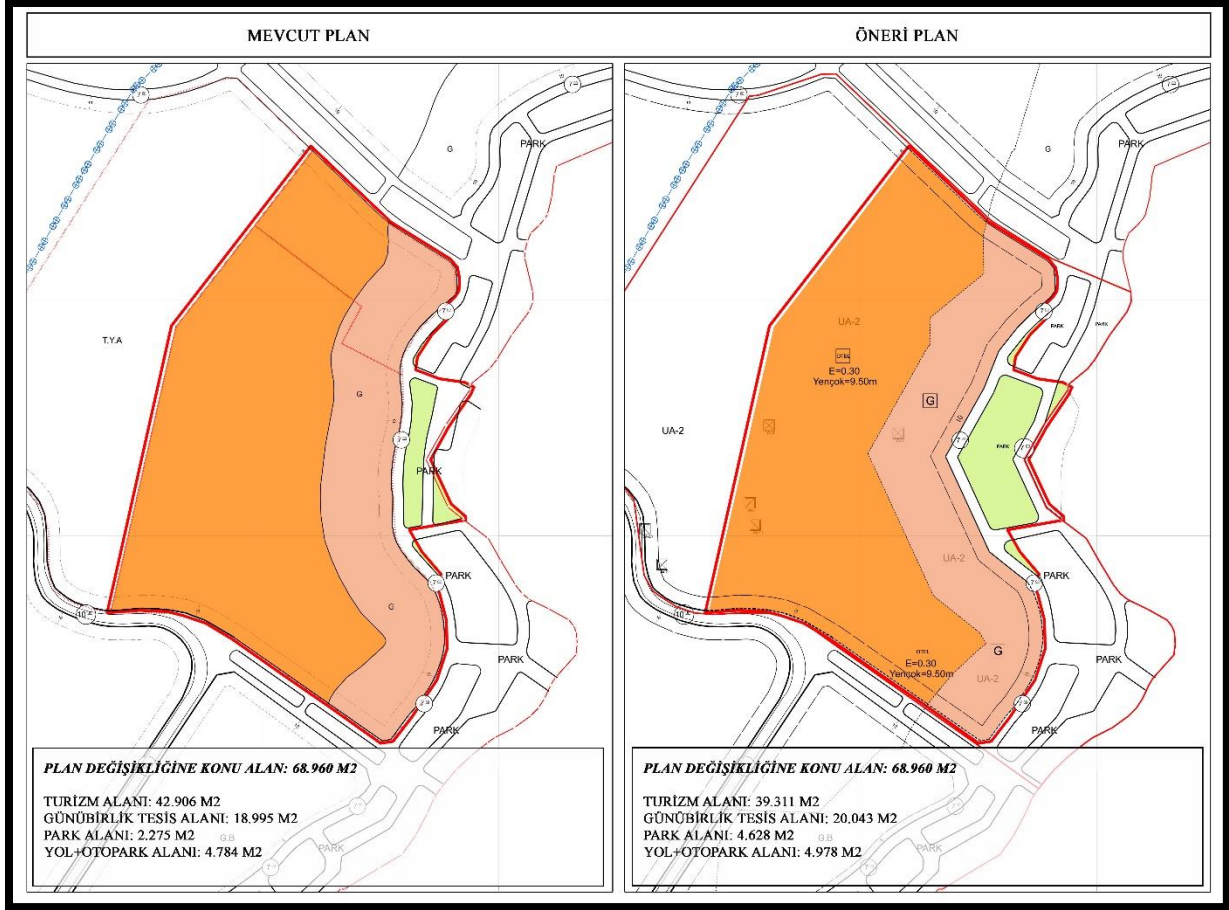


Şekil 21. Plan Karşılaştırması

(ADA BÜTÜNÜ BAZINDA ALAN DAĞILIMI);

	MEVCUT	ÖNERİ
TURİZM ALANI	101.667 M ²	98.073 M ²
GÜNEBİRLİK TESİS ALANI	18.995 M ²	20.043 M ²

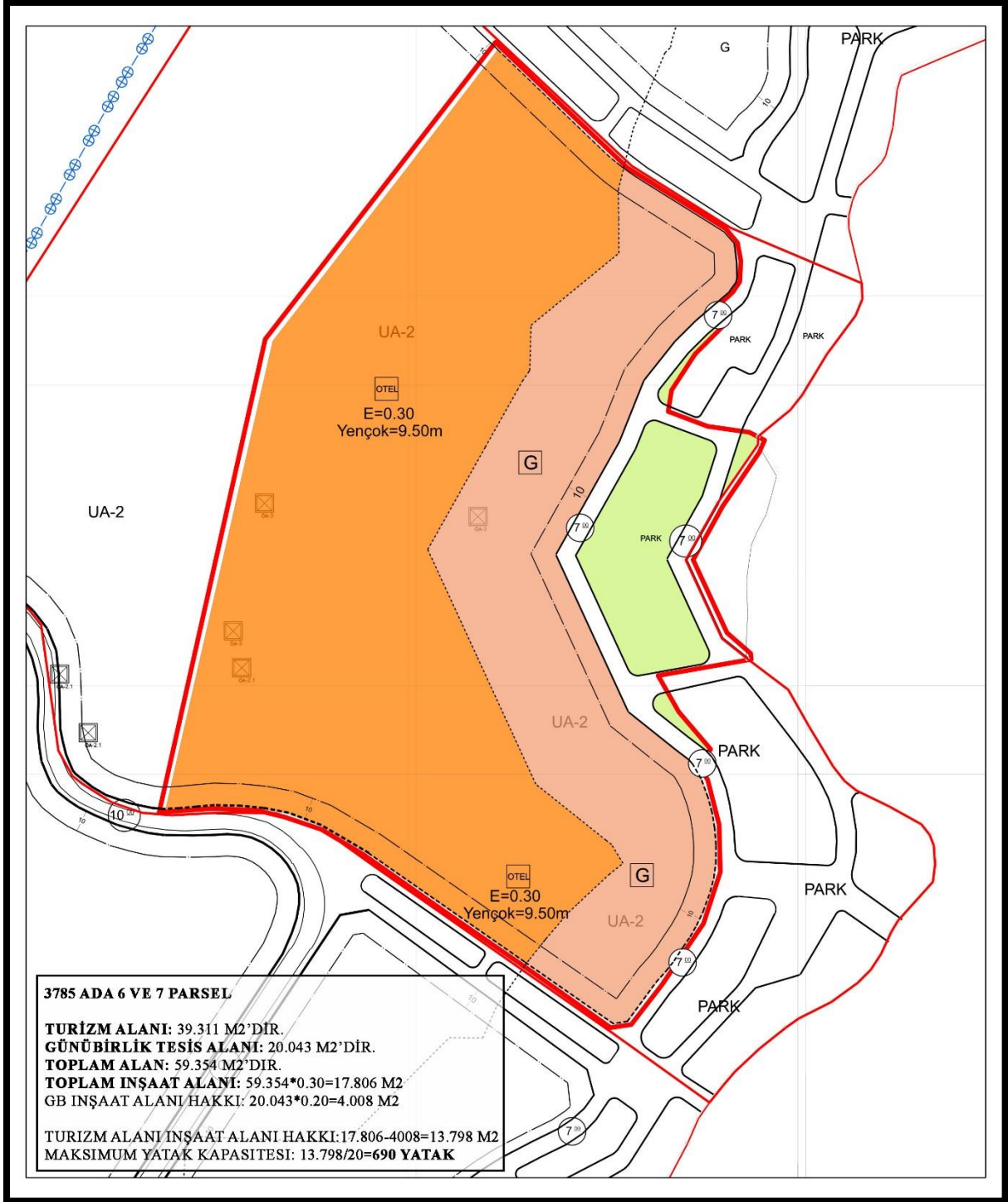
İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 NO'LU PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 22. Plan Değişikliğine Konu Alanda Alansal Dağılım
(Yukarıdaki görselde yer alan hesaplamalar plan değişiklik sınırı baz alınarak yapılmıştır.)

Kıyı kenar çizgisinin güncellenmesi ile birlikte kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alan Kumsal-Plaj kullanımına ayrılmıştır. Aynı zamanda Kıyı Kanunu kapsamında ilk 50 metre ve ilk 100 metre içerisinde yer alabilecek kullanımlar sebebi ile Günübirlik Tesis Alanı ve Turizm Tesis Alanı tekrar düzenlenmiş olup, Turizm Alanı azalırken Günübirlik Tesis Alanı artmıştır. Kıyı kenar çizgisinden dolayı kıyı bandında park alanı ve yaya yollarında da düzenlemeye gidilerek yaya aksının devamlılığı sağlanmış olup, Park Alanında azalmaya gidilmemiş aksine Park Alanı bütünleştirilerek daha bütüncül bir alan oluşturulmuştur. Plan üzerinde yatak kapasitesi belirlenmiştir. Belirlenen yatak kapasitesi ada bazında olmayıp sadece plan değişikliğine konu olan 3785 ada 6 ve 7 parseller için belirlenmiş olan yatak kapasitesidir.

İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 NO'LU PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 23. 3785 Ada 6 ve 7 Parsellere İlişkin Yatak Kapasitesi Hesabı

3785 ada 6 ve 7 parsellerde Turizm Alanı 39.311 m², Günübirlik Tesis Alanı 20.043 m² olmak üzere toplam inşaata konu olacak alan 59.354 m²'dir.

Toplam inşaat alanı: 59.354*0.30=17.806 m²

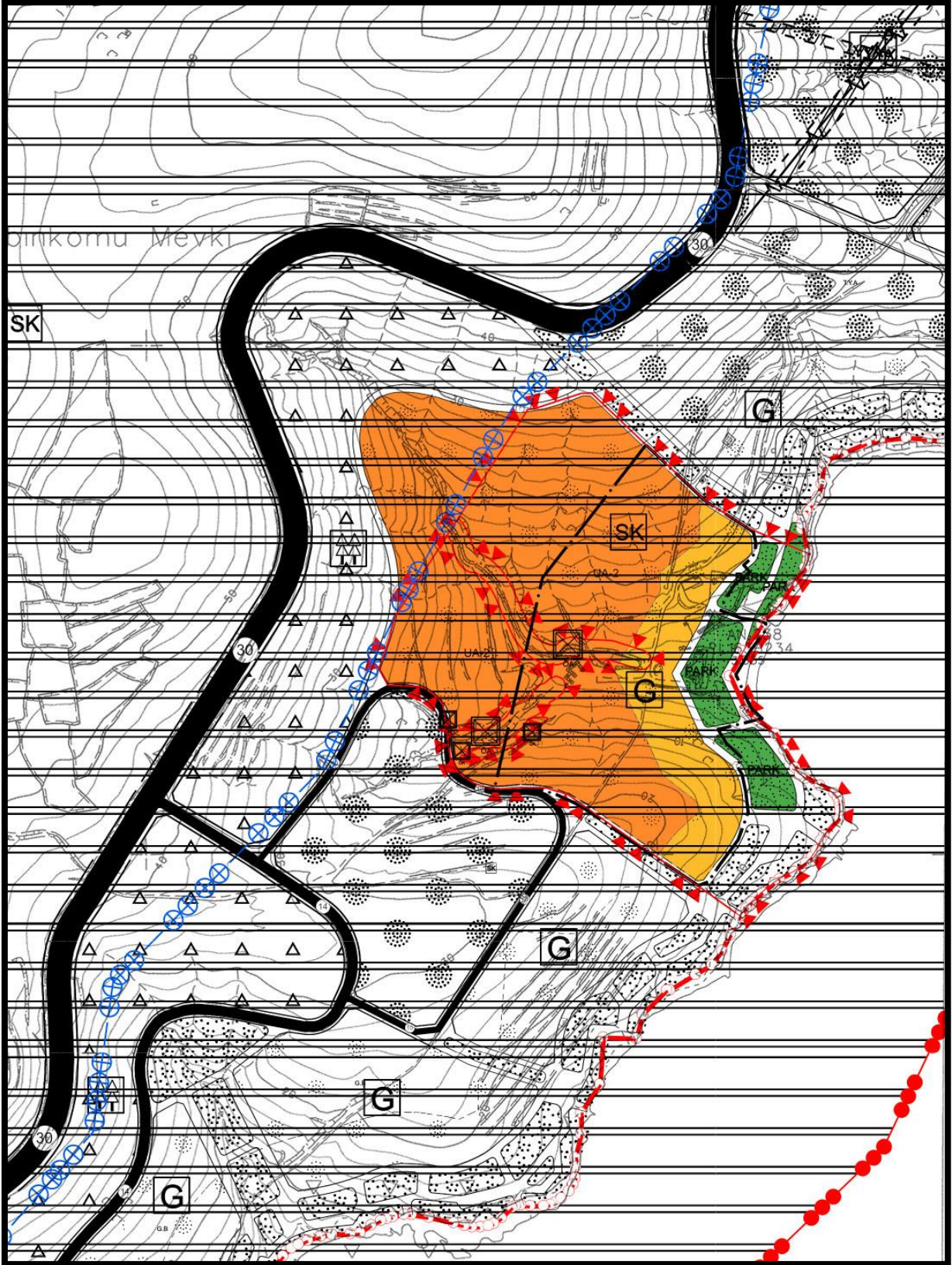
Günübirlik Tesis Alanı İnşaat Alanı: 20.043*0.20=4.008 m²

Turizm Alanı inşaat hakkı: 17.806-4008=13.798 m²

Maksimum yatak kapasitesi: 13.798/20=690 Yatak olarak hesaplanmıştır.

[illegible]

57



Şekil 25. Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

7. EKLER

FOTOĞRAFLAR

FOTOĞRAF ÇEKİM YÖNLERİ



UYDU GÖRÜNTÜSÜ

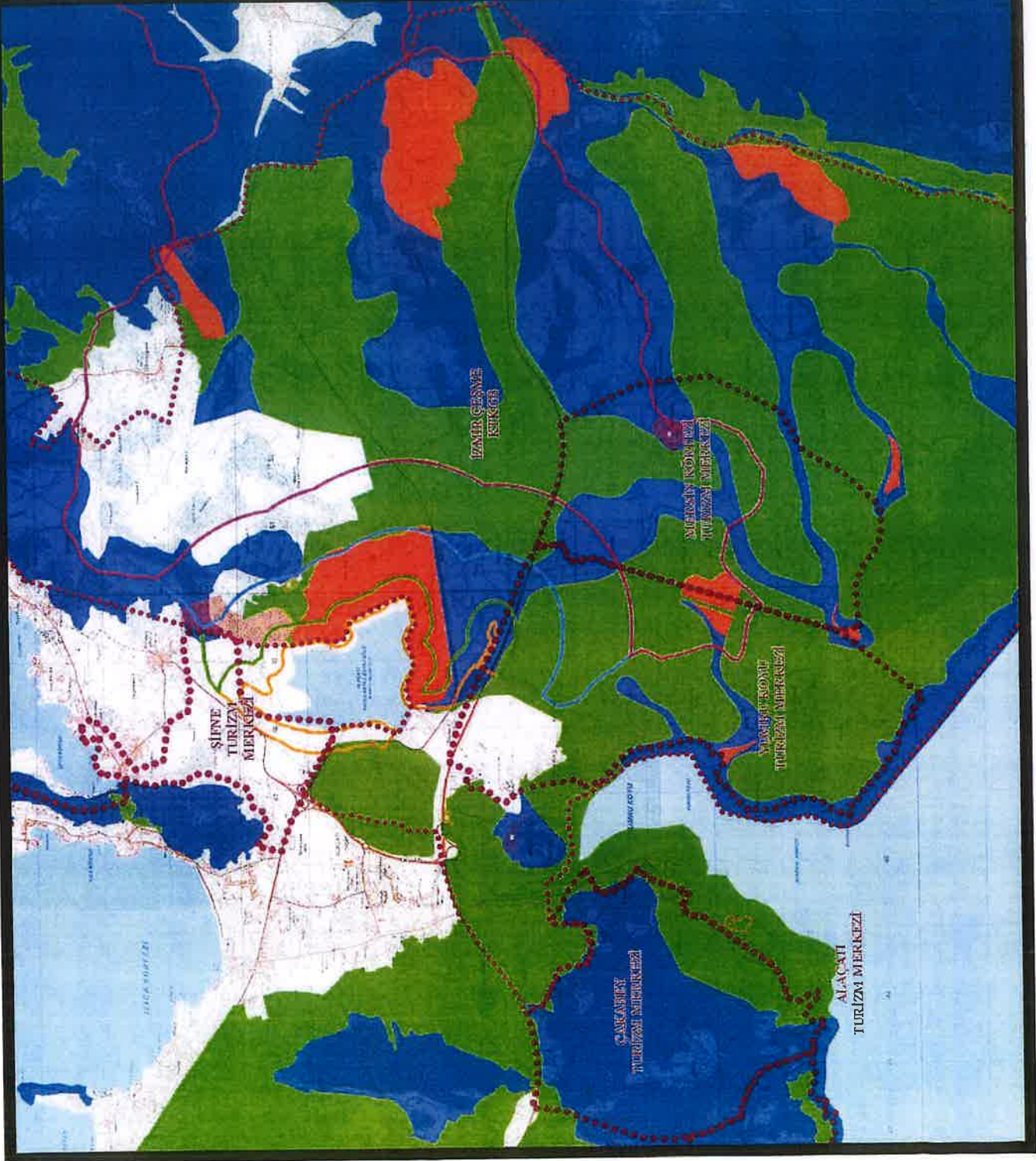


SENTEZ PAFTALARI

SENTEZ

GÖSTERİM

	ÇEŞME TURİZM MERKEZLERİ SINIRLARI
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSELLER
	ARKEOLOJİK SITI ALANI
	SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLÜ KULLANIM ALANI
	MİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
	KESİN KORUNACAK İLASSAS ALAN
	MUTLAK KORUMA ALANI
	KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
	ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
	UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI



TESCİL KARARI VE EKİ PAFTASI

İZMİR İLİ - ÇEŞME İLÇESİ
ALAÇATI MAHALLESİ
3785 ADA 6 VE 7 PARSELLERE İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

SİT PAFTASI



ÖLÇEK 1/10.000

GÖSTERİM
SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSELLER

GENEL VERİLER

NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
SÖRÜLEBİLİR KORUMA
VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI





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

Sayı : E-71160347-252.01.02-4742004

08.10.2022

Konu : İzmir İli, Çeşme İlçesi, 38.Grup
(Alaçatı-Güney Etabı) Doğal Sit Alanının
İzmir 2.İdare Mahkemesi'nin 25.06.2020
tarihli ve E.2018/1120-K.2020/667 sayılı
kararı doğrultusunda revize tescil işlemi hk.



DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü (Envanter ve Tescil Şube Müdürlüğü)'nün
26.09.2022 tarihli ve E-46981554-252.01.02[252.01.02]-4621131 sayılı yazısı.

İlgi yazıda; İzmir ili, Çeşme ilçesinde yer alan 38. Grup (Alaçatı-Güney Etabı) Doğal Sit Alanının koruma statüsünün, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 25.06.2020 tarihli ve E.2018/1120-K.2020/667 sayılı kararı doğrultusunda revize tescil işlemi, "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesinin uygun olduğuna ilişkin, İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 24.12.2021 tarihli ve 1416 sayılı kararı ve eklerinin 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre 08.09.2022 tarihli ve E.4520779 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamı Oluru ile onaylandığı ve 18.09.2022 tarih ve 31957 sayılı Resmi Gazete'de yayımlandığı bildirilmektedir.

Ayrıca ilgi yazıda; Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik doğrultusunda kararın dağıtımının yapılması, söz konusu alana ait tapu kütüğünün beyanlar hanesinde bulunan mevcut doğal sit şerhinin kaldırılarak yerine "**Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" ve "**Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**" şerhlerinin konulması, doğal sit alanlarına ait tescil kararlarının İl Müdürlüğümüz internet sayfasında en az bir ay süreyle duyurulması ve sit statüsü değişen alanlarda korunan alanlara ilişkin ilgili mevzuatımız gereği işlem yapılması; ayrıca ilan edilen söz konusu alanların korunması ile ilgili tedbirlerin alınarak sürekli kontrollerin yapılması istenmektedir.

İlgi yazı ve ekindeki Bakanlık Makamı Olur'u, Sit Paftası ve onaylı koordinatlar yazımız ekinde gönderilmekte olup;

-Kurumunuzca yürütülen iş ve işlemlerde yazımız ekinde Kurumunuza gönderilen sit sınırlarının dikkate alınması, sit sınırları içerisinde kalan alanlarda verilecek her tür izin/görüş ile yapılacak yatırım/proje öncesinde 2863 sayılı Yasa ve ilgili mevzuat ile İlke Kararları doğrultusunda Valiliğimizin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) görüşünün alınması,

-Bu yazı dağıtımında yer almayan ve kurumunuza bağlı bulunan ilgili Kurum/Kuruluş/Birim/Genel Müdürlük/Bölge/İl/Şube Müdürlüklerinize vb. ilgili tescil işleminin yazımız ekindeki bilgi ve belgeler ile birlikte tebliğ edilmesi hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Ömer ALBAYRAK

Vali a.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3A8BFCD0-671A-44DA-A6AB-3614C8A58B53

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

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

Bilgi için: Erkan YAŞACAN
Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 341 68 00-
2415



Ek:

- 1 - İlgili yazı örneği
- 2 - Bakanlık Makamı Oluru (2 Sayfa)
- 3 - Sayısal Veriler (.ncz)
- 4 - Koordinat Listesi (19 Sayfa)
- 5 - Sit Paftası

Dağıtım:

Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığına
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığına
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)
Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığına
(Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü)
Kültür Ve Turizm Bakanlığına
(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)
Kültür Ve Turizm Bakanlığına
(Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü)
Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına
(Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü)
Maden Tetkik Ve Arama Genel Müdürlüğüne
Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına
(Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü)
Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına
(Enerji İşleri Genel Müdürlüğü)
Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına
(Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Başkanlığı)
Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığına
(Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü)
Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığına
(Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü)
Toplu Konut İdaresi Başkanlığına
Hazine Ve Maliye Bakanlığına
(Özelleştirme İdaresi Başkanlığı)
İzmir Valiliğine
Güney Deniz Saha Komutanlığına
Sahil Güvenlik Ege Deniz Bölge Komutanlığına
İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına
İzmir İl Jandarma Komutanlığına
İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğüne
Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne
Dsi 2. Bölge Müdürlüğüne
Tcdd 3. Bölge Müdürlüğüne



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3A8BFCD0-671A-44DA-A6AB-3614C8A58B53

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

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

Bilgi için: Erkan YAŞACAN
Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 341 68 00-
2415



Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı 11. Bölge
Müdürlüğüne
Tarım Ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğüne
İzmir Orman Bölge Müdürlüğüne
İzmir Orman Bölge Müdürlüğüne
(İzmir Orman İşletme Müdürlüğü)
İzmir Valiliğine
(İzmir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı)
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge
Kurulu Müdürlüğüne
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge
Kurulu Müdürlüğüne
İzmir Rölöve Ve Anıtlar Müdürlüğüne
İzmir İl Tarım Ve Orman Müdürlüğüne
İzmir İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğüne
Teiaş 3. Bölge Müdürlüğüne
GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM
ŞİRKETİNE
BOTAŞ İzmir Şube Müdürlüğüne
İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.ne
İller Bankası İzmir Bölge Müdürlüğüne
Çeşme Belediye Başkanlığına
Çeşme Kaymakamlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3A8BFC0D-671A-44DA-A6AB-3614C8A58B53

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

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

Bilgi için: Erkan YAŞACAN
Şehir Plancısı
Telefon No: (232) 341 68 00-
2415





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

08.09.2022

Sayı : 46981554/ 4520779
Konu : İzmir İli, Çeşme İlçesi, 38.
Grup (Alaçatı Güney Etabı)
Doğal Sit Alanının Tescili
Hk.



BAKANLIK MAKAMINA

İlgi a) Bakanlık Makamının 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Olur'u.
b) İzmir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)'nin 29.12.2021 tarih ve E.2576070 sayılı yazısı.

İlgi (a) Olur ile, İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 17.01.2018 tarih ve 334 sayılı kararı ve İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 11.01.2018 tarihli ve 306 sayılı karar ile 38.Grup (Çeşme, Urla, Güzelbahçe ve Seferihisar ilçeleri) Doğal Sit Alanı, "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı (601.710.929,481444 m²)**" ve "**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (154.347.010,761331 m²)**" olarak tescile uygun bulunmuş ve onaylanmıştır.

Tescil işlemini takiben, TMMOB tarafından, "*İzmir İli, (38. Grup), Çeşme İlçesi, 1., 2., 3. Derece Doğal Sit Alanı statülerinin "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesine ilişkin Bakanlık Makamının 27/04/2018 tarihli ve 76074 sayılı Olur'unun iptali ve yürütmesinin durdurulması*" talebiyle, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/1120 esasına kayden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açılan davada; Mahkemesince yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde 25/06/2020 tarihli E.2018/1120-K.2020/667 sayılı karar ile "*dava konusu işlemin 38-8, 38-10, 38-40, 38-82, 38-85 numaralı doğal sit alanlarına yönelik kısımlarının iptaline, diğer sit alanlarına yönelik kısımlar yönünden davanın reddine*" karar verilmiştir.

Söz konusu mahkeme kararına esas; İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca alınan 26.08.2020 tarih ve 951 sayılı, 09.10.2020 tarih ve 982 sayılı ve 20.10.2020 tarih ve 985 sayılı kararları ile; Bakanlığımızın 11.08.2020 tarih ve E.168469 sayılı yazısı doğrultusunda, Mahkeme kararı ile iptal edilen alanlara ilişkin her türlü iş ve işlemlerin eski tescil kararları (1. Derece Doğal Sit Alanı, 2. Derece Doğal Sit Alanı ve 3. Derece Doğal Sit Alanı) doğrultusunda yürütülmesi ve daha önce doğal sit alanı değil iken Mahkeme kararı ile iptal edilen Olur ile doğal sit olarak tescil edilmiş alanlarda doğal sit statüsü belirleme çalışmaları tamamlanıncaya kadar hiçbir faaliyete izin verilmemesine, ayrıca adı geçen mahkeme kararında belirtilen alanların dışında kalan alanlarda her türlü iş ve işlemlerin 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile tescil edilen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak yürütülmesine,

Komisyonunun 29.12.2020 tarih ve 1033 sayılı kararı ile İzmir ili, Çeşme ilçe sınırlarının bir kısmını kapsayan 38. Grup Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu ve Revize Sonuç Raporu ve İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 25/06/2020 tarihli E.2018/1120-K.2020/667 sayılı kararında ve İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 13.02.2020 tarihli ve E.2018/1154-K.20120/270 sayılı kararında belirtilen hususlar ve 38. Grup (Çeşme, Urla, Seferihisar, Güzelbahçe) olarak incelenen Çeşme ilçesi doğal sit alanlarını kapsayan çalışma alanının büyük olması ve farklı doğal sit statülerini bir arada bulundurması nedeniyle, bu alanın karar eki bilgi paftasında gösterildiği şekliyle etaplanmasına karar verilmiştir.

İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 25/06/2020 tarihli E.2018/1120-K.2020/667 sayılı kararı ile iptal edilen **38-10 numaralı alan**, İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 24.12.2021 tarih ve 1416 sayılı kararı ile değerlendirilen **Alaçatı Güney Etabı'nda** kalmaktadır.

Söz konusu alanlar ile ilgili, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 25/06/2020 tarihli E.2018/1120-K.2020/667 sayılı kararına esas bilirkişi raporunda,

-38-10/1, 38-10/2, 38-10/3 ve 38-10/4 nolu poligonların doğal sit statüsünün Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak değerlendirilmesi kanaatine varıldığı belirtilmektedir.

İlgi (b) yazı ile iletilen, İzmir ili, Çeşme ilçesi, 38.Grup (Alaçatı Güney Etabı) Doğal Sit Alanının koruma statülerine ilişkin İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 24.12.2021 tarih ve 1416 sayılı kararında, alan sınırları ve statülerinde yapılan değerlendirme sonucu;

-955,12 ha'lık bölgenin doğal sit statüsünün "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**",



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

-1012,86 ha'lık bölgenin doğal sit statüsünün "**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**" olarak tescilinin uygun olduğuna ve onaylanmak üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) gönderilmesine karar verilmiştir.

1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Karamamesinin 109/2 Maddesi "...Bakanlıkça tespit edilen doğal sit alanları, tabiat varlıkları ve bunların koruma alanlarının tescil ve ilanı Bakanın onayı ile yapılır. Ancak Bakanlıkça yapı yasağı önerilen tabiat varlıkları ve doğal sit alanları dahil orman rejimine tabi olmayan bütün koruma alanları Cumhurbaşkanınca tescil ve ilan edilir..." şeklindedir.

Bu doğrultuda; ekte bulunan Komisyon Kararı ve eklerinde (Mülga Tescil Kararları, Doğal Sit Tespit Fişi, Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu, CD tüm sayısal veriler) harita ve koordinat bilgileri verilen, İzmir ili, Çeşme ilçesi, 38.Grup (Alaçatı Güney Etabı) Doğal Sit Alanının yeni statüsünün tescil işlemine ilişkin, İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 24.12.2021 tarih ve 1416 sayılı kararının onaylanması, ilgi (a)'da yer alan 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Bakanlık Makamı Oluru'nun Alaçatı Güney Etabı kısmının iptali ve aynı alandaki tapu kütüğünün beyanlar hanesinde bulunan mevcut doğal sit şerhinin kaldırılarak yerine "**Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" ve "**Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**" şerhlerinin konulması hususunu;

Tensiplerinize arz ederim.

A. Uca
H. Abdullah UÇAN
Genel Müdür

Uygun Görüşle Arz Ederim

..... / / 2022

Hasan Suver
Hasan SUVER
Bakan Yardımcısı



OLUR

07.12.2022

Murat Kurum
Murat KURUM
Bakan

EKLER:

Komisyon Kararı ve Ekleri (1 adet dosya)

- İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 24.12.2021 tarihli ve 1416 sayılı kararı
- Harita
- Doğal Sit Tespit Fişi
- Koordinatlar
- Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu
- CD (Tüm Sayısal Veriler)

Goog

DOSYASINDAN
ALINMIŞ SURETİDİR
KESME BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
11.04.2022
ŞEHİR PLANCI

Image © 2022 TerraMetrics
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2022 CNES / Airbus
Image © 2022 Maxar Technologies

2362 m

BİYOÇEŞİTLİLİK RAPORU - BİLİMSEL RAPOR

BİYOÇEŞİTLİLİK RAPORU

İnceleme Alanının Genel Vejetasyon Özellikleri

İnceleme alanında Akdeniz iklim şartları, topografik özellikler, anakaya/anamateryal etkisi toprak, hidrografik şartlar ve insan etkilerinin bileşkesi olarak sahada doğal vejetasyonun dağılışı belirlenmektedir. İklimin ortam üzerindeki etkisi konusunda da belirtildiği gibi sahanın doğal ortam şartları altında, Akdeniz fitocoğrafya bölgesinin klimaksı olan kızılçam (*Pinus brutia*) ormanlarının sahada egemen olması beklenir. Ancak inceleme sahası çok uzun dönemden bu yana yerleşme ve insan faaliyetlerinin gerçekleştiği bir coğrafyadır. Bu nedenle, kızılçamın genellikle tahrip edildiği yerlerde maki toplulukları zeytin, kermez meşesi, sakız, menengiç, katran ardıcı, keçiboynuzu vb. (*Olea europea*, *Quercus coccifera*, *Pistacia lentiscus*, *Pistacia terebinthus*, *Juniperus oxycedrus*, *Ceratonia siliqua* vb.) sahada sekonder (ikincil) olarak egemen olmaktadır. Hatta sahada tahribatın derecesi fazla ise maki topluluklarının da yerine çalı ve dikensi kurakçıl (kserofit) türlerden üçüncü kuşak olarak abdest bozan, gevenler, kekik, laden, keçiboğan, sığırkuyruğu gibi türler (*Sarcopoterium spinosum*, *Astragalus sp.*, *Thymus sp.*, *Cistus sp.*, *Calicotome villosa*, *Verbascum sp.*)'in egemen olduğu garigler görülmektedir (Atalay ve diğ., 1995). Özetle sahada birincil olarak kızılçam ormanları, tahribata dayalı olarak makiler ikincil olarak egemen olabilmekte, tahribatın sürekliliği veya şiddetine dayalı olarak üçüncül olarak garig toplulukları sahada görülmektedir. Ancak tahribatın durduğu korumanın olduğu yerlerde, aşamalı olarak sahaya yine kızılçam ormanları doğal yoldan egemen olabilmektedir. Sahada yaz kuraklığının şiddetli olması, silik/basık bir topografya nedeniyle yağışın az olması, anakaya/anamateryallerin su tutma özelliği düşük birimlerden yapılı olması gibi nedenlerle, doğal yollardan, bu klimaks aşamaya geri dönüş çok zor ve hatta bazı yerlerde imkânsız olabilmektedir. Bu nedenlerle de maki topluluğunu oluşturan türler, daha çok kurak şartlara uyum sağlayanlardan oluşmaktadır. Daha nemcil şartları isteyen türler defne (*Laurus nobilis*), zakkum (*Nerium oleander*), sandal (*Arbutus andrachne*), hayıt (*Vitex agnus castus*) vb. alanda yeterince gözlemlenememiştir.



Fotoğraf 1.1.



Fotoğraf 1.2.

Maki formasyonları: İklim konusunda ifade edildiği gibi sahanın kurak şartlarına ve anamateryalin su tutma özelliğinin düşük olması, toprakların katyon değişim kapasiteleri (KDK)'nin düşük olması gibi nedenlerle kurakçıl maki türlerinin sahada genel olarak yaygın olduğunu söylemek mümkündür.

Nemcil maki türleri: Sahada gölssel neojen birimlerinin ve mesozoyik yaşlı kireçtaşlarının olması, anamateryalin su tutma özelliğini arttırdığı için, yükseltiye dayalı olarak nispeten daha iyi yağış aldığından nemcil sayılabilecek maki topluluklarının bu sahalarda bulunmaktadır. Kocayemiş (*Arbutus unedo*), akçakesme (*Phillyrea latifolia*), katırtırnağı (*Spartium junceum*) gibi nemcil maki türleri, Çeşme'nin güneyinde Merdivenli ve Karadağ'da yüksek kesimlerde kızılçamlara eşlik etmektedirler. Kısmen de kuzeyde Dalyan çevresinde, Büyükdere tepeleri, Ayaseranda, Ayayorgi batısında çevresinde neojen birimleri üzerinde bu türlere rastlanır . Ancak burada yoğun yerleşmelerin varlığı sahanını iyi bir örtü ile kaplanmasına engel olmaktadır.

Kurakçıl maki türleri: Bu türlerin bulunduğu yerler, nemcil maki türlerinin bulundukları yerlere göre yükseltisi az olan yerler dolayısıyla az yağış alan, anamateryalin volkano-sedimanterlerden ve tüflerden yapıldığı, yoğun tarım alanları, yoğun yerleşim alanlarının bulunduğu yerlerdir. Sahada bu grup, Kermez meşesi (*Quercus coccifera*), menengiç (*Pistacia terebinthus*), sakız (*P. Lentiscus*), delice zeytin (*Olea europea*), katran ardıcı (*Juniperus oxycedrus*), gibi türlerle temsil edilmektedir. Bu kurakçıl maki türleri sözü edilen şartlarda, Çeşme merkezi ile Ovacık arasında, Kokar tepe mevkiinde, Fener Burnu çevresinde, sahanın güneyinde Alaçatı Körfezi'nin batısında, kuzeyde Dalyan çevresinde, Çiftlik, Altinkum, Çatalazmak çevresi ve Ovacık güneyinde, batıda Domuz burnu çevresinde gözlemlemek mümkündür.



Fotoğraf 1.3.



Fotoğraf 1.4.



Fotoğraf 1.5.



Fotoğraf 1.6.

Garig formasyonları: Yükseltinin/ yağışın az, anamateryalin su tutma özelliğinin zayıf, KDK'nın düşük, toprağın sık veya erozyonun şiddetli olduğu-taşlık kayalık yerler ve yoğun tahribatın olduğu sahalarda (yoğun insan müdahalesi, tarım, yerleşme, orman yangınları vb.) makilerin de barınmadığı bu sahalara üçüncü kuşak olarak garig toplulukları gelmektedir. Bu topluluklar abdest bozan, gevenler, kekik, laden, keçiboğan, sığırkuyruğu gibi türler (*Sarcopoterium spinosum*, *Astragalus sp.*, *Thymus sp.*, *Cistus sp.*, *Calicotome villosa*, *Verbascum sp.*)'den oluşmaktadırlar (Atalay ve diğ., 1995). Bu topluluklar çalışma alanında Ildırı kuzeyindeki yarımadayı oluşturan volkanikler üzerinde, Germiyan yalısı, Reisdere çevresinde, Fener burnu çevresinde, Alaçatı körfez'nin batısında Pilav tepe eteklerindeki volkano-sedimanterler üzerinde, Çeşme doğusundaki volkanikler (andezit, aglomera vb.) üzerinde, Ovacık, Çiftlik ve Çatalazmak, Altinkum çevresinde yoğun tarım faaliyeti yapılan alanların çevresinde garig toplulukları geniş sahaları kaplamaktadır.

İnceleme Alanının Genel Toprak Özellikleri

İnceleme alanını çevreleyen ve sınır oluşturan dağlık ve düz araziler üzerinde, bulundukları fizyografik konum, eğim derecesi, ana materyal, bitki örtüsü, vb kimi özelliklere bağımlı olarak ayrımlı derinlik ve taksonomik birimlerde topraklar oluşmuştur. Kretase kalker ya da marn ana materyaller üzerinde dik-orta dik eğimli topografik konumda oluşum gösteren Mollisoller, yan derelerin ve gravitasyonun etkisi ile taşınıp biriktirilen orta-kaba bünyeli alüviyal depozitler üzerindeki Entisoller, eğimli topografya üzerinde andezit, tuf, piroklastik materyaller, kretase kalker ana özdekleri üzerinde oluşum gösteren Alfisoller ile Entisol sırasında yeralan topraklar alanın tümünde yaygın olarak görülmektedir.

Tortul kökenli ana özdekler aşınmaya karşı daha dirençsiz olmalarından dolayı, ana özdek tipi ve eğim artışına bağımlı olarak erozyon hızı da değişmektedir. Bu bağlamda inceleme alanı toprakları, eğimin fazlalığı, bitki örtüsünün yok veya seyrek olması nedeniyle tam bir gelişmiş pedon yapısına sahip değildirler ve sonuçta bu toprakların yüzeyüstü epipedonu olan A horizonu veya yüzey tabakasının büyük bir bölümü aşınmış durumdadır. Yüzey erozyonundan dolayı toprak derinliğine doğru yeterli bir yıkanma ve birikim söz konusu olamadığından gelişmiş bir pedon yapısında bulunması gerekli olan B horizonu çok zayıf veya oluşmamıştır. Mağmatik kökenli ana materyaller aşınmaya karşı oldukça dirençli oldukları otokton olarak adlandırılan yerinde toprak oluşumu bu alanlarda gözlenmemektedir. Dağlık arazilerin yamaçlarında dik ya da çok dik eğimli araziler gözlenirken, bu araziler, ana özdeklerine ve jeolojik oluşum süreçlerine bağımlı olarak Orthent (kolluvial) ve Fluvent (alluvial) toprak oluşumlarına geçiş gösterirler.

Toprak Tipleri

Çeşme ilçesi ve çevresinde dağılım gösteren topraklar, ayrımlı jeolojik formasyonlu ana materyaller- üzerine oluşmuşlardır. İnceleme alanındaki ana materyaller; geniş bir bölgede dağılım gösteren andezitler, yumuşak kalkerler ile kretase yaşlı sert kalkerler, ve kuaterner sürecinin holocen alt devrinde oluşmuş kolluvium ve allivium birikintileridir. Andezit kayaları birçok yöredelerde ayrılmış olup, beyaz-açık gridir. Yer yer limonitleşmiştir. Neojen oluşum dönemine ait volkanik kökenli bu ana materyaller üzerinde oluşan topraklar etkili toprak derinliğine bağlı olarak Lithic Xerochrept ve Dystric Xerochrept olarak tanımlanırlar.

Bu topraklar yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı olan tipik Akdeniz iklim koşulları altında, tek yıllık çayır bitkileri ile çok yıllık yapraklı ve iğne yapraklı orman örtüsünün bulunduğu yörelerde oluşmuşlardır. Bu topraklar bazik tepkimeli ve mağmatik kökenli ana özdekler üzerinde oluştuklarından kireçsiz, yoğun kil içerikli ve montmorillonit tipi kil minerali

yoğun olarak bulunur. Yüzey horizonu (A), zayıf-orta furda; zayıf-orta, çok kuvvetli granüler, yüzey altı (B) horizonu ise, kuvvetli yarı köşeli, köşeli yuvarlak blok strüktürlüdür. Oluşum yönleriyle genç topraklar ile olgunlaşmamış topraklar arasında bir geçit oluştururlar. Bu topraklarda “siallitik” toprak oluşumu gösterirler. Yüzey horizonu-epipedon (Ah, Alh, A₂), okrik epipedon görünümünde, sert ve tek parça yüzeyaltı (B) horizonları ise kambik horizondur. Dystric Xerochrept ve Lithic Xerochrept’lerde tarımı sınırlandıran temel faktör, toprak suyunun yeterli olmayışı, ana özdeğin sert ve geçirimsiz bulunuşu, yetersiz toprak derinliği yanında, arazinin dik topoğrafik görünümüne sahip olmasıyla toprak aşınım ve taşınımının yoğunluğuna bağlanabilir. Bu topraklar inceleme alanında 4. sınıf taşlılık 4. sınıf kayalık ile arazinin eğimine bağlı olarak farklı erozyon dereceleri gösterirlerken, IV ve VII sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içermektedirler.

Sert kalkerler üzerinde Petrocalcic Rhodoxeralf ve Typic Rhodoxeralf ’ler oluşmuşlardır. Bu topraklar Akdeniz ikliminin tipik topraklarıdır. Serbest demir oksidin yoğunluğu nedeniyle kırmızı renk başattır ve B horizonunda büyük kalker bloklarına rastlanır. Eğimli alanlarda oluşmuş olduklarından çok yüzeysel veya orta derinliktedirler. Taşlı ve kayalık topraklardır ve bunlar su erozyonu etkisini özellikle tepe ve doruklarda yoğun olarak göstermektedir. Lateritik bölge toprakları olduklarından, çevre topraklarından az veya koyu kırmızı renk, genelde tın bünye, serbest demir ve alüminyum oksitlerin yoğunluğuna karşılık, az silikat içermeleri ile tipiktir. Demir ve alüminyum oksitler kil ile karışarak koloidal bir yapı olan hidrat jelleri şeklinde yoğunlaşmıştır. Yüzey toprak horizonu (A), kuvvetli-orta granüler, yüzey altı (B) horizonu ise oldukça kuvvetli orta granüler-orta yuvarlak blok strüktürlüdür. Yüzey horizonu-epipedon (A) zayıf mollik horizonu görünümünde; sert, tek parça ve kil birikiminin yoğunlaştığı yüzey altı (B) horizonu argilliktir ve içeriğinde büyük kalker parçaları vardır. Toprakların köken aldığı ana özdekleri sert ve tek parçalı kalkerler olup, yapısında yoğun sekonder oluşumlu kalsit kristallerine rastlanır. Bunlar topraklarda çözünmüş olan karbonatların aşağılara doğru yıkanması ve oralarda yeniden kristalleşmesi sonucu oluşmuşlardır. Bu topraklar genelde inceleme alanında 4. sınıf taşlılık 2. sınıf kayalık ile arazinin eğimine bağlı olarak farklı erozyon dereceleri gösterirler. İnceleme alanı içerisinde genellikle IV ile VII. sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içerisinde yer alırlar.

Yumuşak kalker ve marn’lar üzerinde Typic Rendoll büyük toprak grubuna rastlanılır. Bunlar humus rendzina’lar veya humuslu karbonatlar olarak da tanımlanır. Geçiş topraklarıdır ve doğal bitki örtüsü çayırlar ile iğne yapraklı ağaçlardır, ve oluşumlarında kalsimorfik oluşum süreci etkilidir. Rendoll’lerin gelişim sürecinde ana özdeğin yoğun etkisi nedeniyle bunlar

Endodinamomorfik veya Endodinamogenik topraklar olarak da tanımlanır. Typic Rendoll'erin yüzey toprak horizonu (A11, A12) oldukça kuvvetli küçük orta granüler, orta köşeli blok strüktürlüdür. Organik maddece zengin ve siyah renkli, bazla doygunudur. Kireç taşı parçalarının yoğun varlığı bu topraklarda zayıf alkali toprak tepkimesinin sürekliliğini sağlar. Typic Rendoll'er orta-yüksek eğimli arazilerde dağılım gösterdiklerinden, yoğun su erozyonu toprak taşınımına uğramışlardır. Birçok yörelerde açık renkli ana özdek yüzeydedir ve üzerinde hendek erozyonuna sık rastlanır. Çok yüzeysel veya orta derin topraklardır. Bu arada Typic rendollerin pedon yapısında kimyasal olarak ayrılmış kalkerlerin bulunması, toprak oluşum ve gelişimini azaltmaktadır. Sonuçta bunlar erozyondan kolaylıkla etkilenmektedir. Organik maddece ve bitki besin maddelerince oldukça zengin verimli topraklardır. İnceleme alanı içeriğinde III-VII. sınıf arazi kullanım yetenek sınıfındaki arazileri içermektedirler. Genelde yüzey kayalığı içermezlerken 3-4. sınıf taşlılıkla, eğim derecesine bağlı olarak 2-3. sınıf erozyon sınıfı içerirler.

Yan dereler ile yüzey akışlarının oluşturduğu yörelerde taze sediment birikimleri üzerine Entisol sırasının Typic Xerofluvent'lerine rastlanır. İyi gelişmiş bir pedon oluşumuna rastlanır ise de pedogenetik horizon oluşumu çok zayıf veya başlangıç basamağıdır. Genelde A/C pedon yapısı içerir ve A horizonu pullukla sürekli olarak karıştırılır. Bunlarda pedogenetik olaylar sonucu oluşmuş ve iyi tanımlanan genetik toprak horizonları yoktur. Pedonlarda saptanan ayrımlı doku ve renk tabakaları jeolojik işlevlerinin bir sonucu olarak şekillenmiştir. Toprakları oluşturan mineral ve organik özdekler, akarsular tarafından askıda (dispers), çözünerek ve sürüklenerek taşınmış ve depolanmışlardır. Bu oluşum şeklinin bir sonucu olarak, mineral bileşimleri karmaşıktır. Yöre Xerofluvent'lerin karmaşık mineral bileşimleri, çevrenin litojenik bileşimi ile jeolojik süreçlerdeki erozyon ve birikime devimlerine bağlıdır. Bunlarda temelde genç olduklarından ve oluşum bölgesi yarı kurak-yarı yağışlı Akdeniz iklim özelliği içerdiğinden daha az ayrılmış mineralleri içerirken, doğal verimlilikleri yüksektir. Yüzey toprak horizonu (A) açık renkli, Ochric epipedondur ve bu zayıf-orta granüler strüktüredir. Yaz aylarında bölge kuru olduğundan sert ve tek parçalıdır. Genelde bu epipedon 25cm'den daha az kalınlıktadır. Kimi zaman bunlar elluvial (A2 veya albik) horizonunu da içerirler. Yüzey altı horizonlar ise tortul kökenli ana özdeklerdir ve bunlar kaba-orta yuvarlak blok strüktürlüdür. İnceleme alanında II-IV. Sınıf arazi kullanım yetenek sınıfları içerisinde dağılım gösterirlerken 2-3. sınıf taşlılık içerirler.

Sert kalkerlerden kuaterner dönemde oluşmuş dağlık arazi tipi üzerinde farklı eğim dereceleri içeren kolluviumlar üzerinde Petrocalcic ve Lithic Rhodoxeralf'ler ile Lithic Xerorthent ve

Typic Xerorthent'ler oluşmuşlardır. Bu topraklar gravitasyon ve eğimin etkisi ile eğim bitim noktalarına taşınarak bu alanlarda biriktirilen topraklar olduklarından genç, derin ve iyi oluşmuş toprak yapısına sahiptir. Derin profil yapısına bağlı olarak tarımsal kullanıma çok uygundurlar. Bu topraklar belli bir ana kaya üzerinde oluşmayıp eğim ve gravitasyonun etkisi ile taşınıp biriktirilen topraklar olduklarından, kalker, marn, andezit veya tüf özelliğindeki ana materyallerin tek veya karışma durumlarına göre birden fazla özelliğini içerebilirler. Genelde profillerinde yarı köşeli çakıl ve moloz birikimleri içerirler. III-VII. sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içerirler. Toprak yüzeylerinde taşınımın derecesine bağlı olarak 3 ve 4. sınıf taşlılık görülür.

Depresyonik alanlarda yer alan Mollic Halaquept'ler, deniz seviyesindeki arazilerde ve tuzlu taban suyunun yüksek olduğu yörelerde dağılım gösterir. Deniz ile aralarında denizsel kökenli ve az yükseltili kum sırtları bulunur. Derin toprak profiline sahip olup toprak profilini çevre arazilerden yüzey akış ile taşınmış materyaller oluşturur. Sıcak geçen yaz mevsimi ile evopotranspirasyon ve kapilarite ile suda çözünmüş olan tuzlar yüzeye doğru hareket eder ve orada birikirler. Bu topraklarda suda çözünebilir tuz içeriği, sodyum yüzdesi ile toprak tepkimesi hidrofil ve tuzcul bitkilerin yaşamasına uygundur. İç drenajları kötüdür.

Sahil kumulları,dağınık veya hiçbir sınıflandırma sistemine girmeyen arazileri oluşturur. Denizin gel-git olayları ile alçalıp yükselmesi, dalga hareketleri ve rüzgâra bağlı olarak ayrımlı kum tabakalarını içerir.

ÖZÜM HARMAN /PEYZAJ MİMARİ

Harita Mühendisi Değerlendirme Raporu

Planlama alanının 1/5000 (L16C03A) ve 1/1000 (L16C03A2C ve L16C03A3B) ölçekli hâlihazır bulunmaktadı. 1/1000 ölçekli ITRF96 koordinat sisteminde ve 2005.0 epoğunda onanmıştır. 1/1000 ölçekli hâlihazırların onay tarihi 21.08.2017'dir. 1/5000 ölçekli ITRF96 koordinat sisteminde ve 2005.0 epoğunda onanmıştır. 1/5000 ölçekli hâlihazır onay tarihi 21.08.2017'dir.

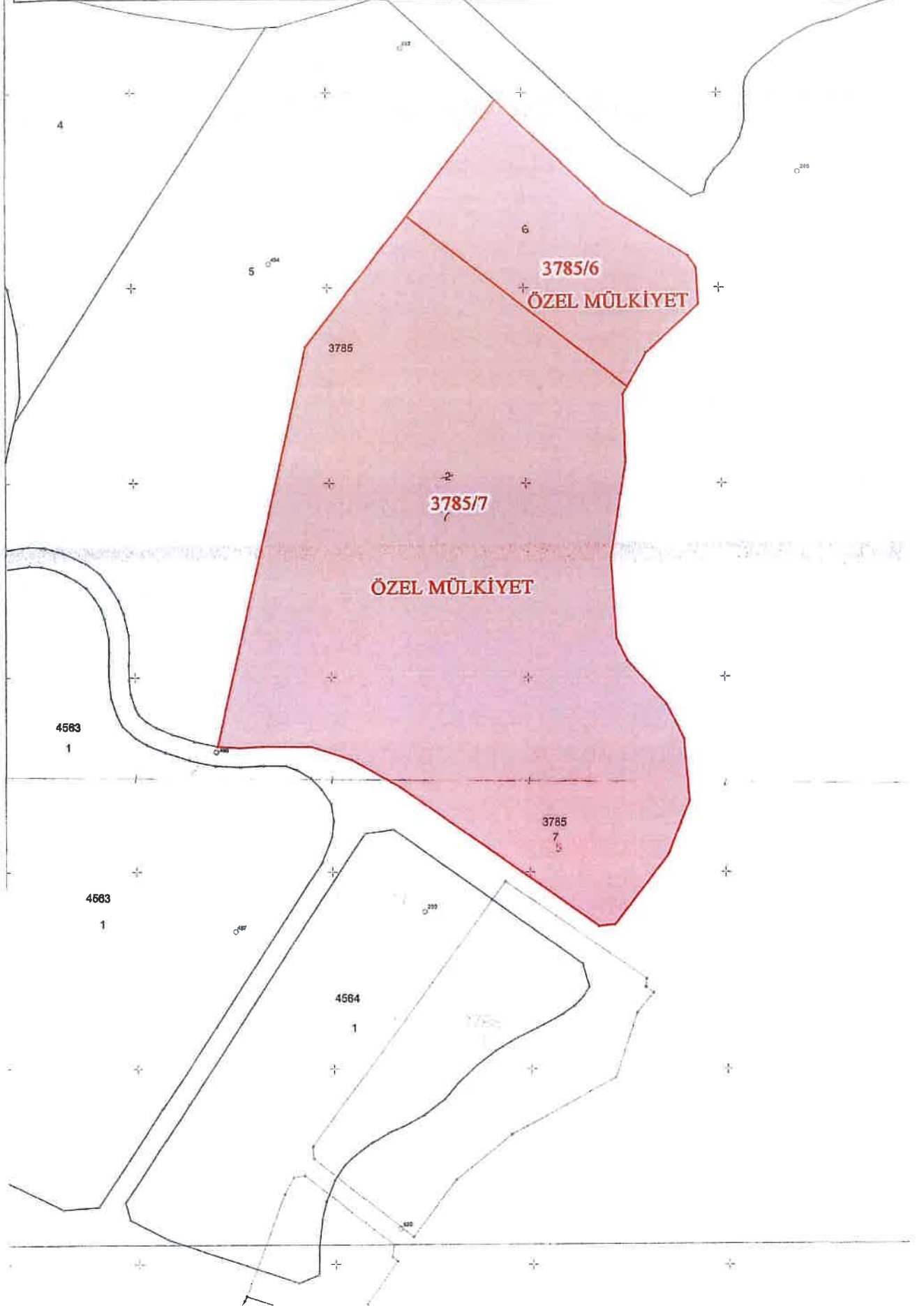
Proje alanı İzmir İli Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi sınırlarında kalmakta olup 3785 ada 6 ve 7 parselli taşınmazlar olarak kayıtlıdır. Bu parsellerin toplam yüzölçümü 62.224 m² dir. Planlamaya konu parseller arsa vafındadır. Söz konusu parsellerin yakın çevresi imar uygulaması görmüş parsellerden oluştuğundan imar planı değişikliği yapılmasında bir sakınca görülmemiştir.

**Harita ve Kadastro Müh.
KADİRCAN ÖNCÜL**

Oda Sicil No: 4496

MÜLKİYET BİLGİSİ

MÜLKİYET BİLGİSİ



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	3785/7
Taşınmaz Kimlik No:	116200051	AT Yüzölçümü(m2):	52224.00
İl/ilçe:	İZMİR/ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çeşme	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALAÇATI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	133/13374	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	41 yıl 7 ay 26 gün süre ile 135. cilt 13367. sayfadaki 3785 ada 7 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALMAKTADIR. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Çeşme - 11-06-2018 15:11 - 5750	

Beyan	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır. (Şablon: Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı)	Çeşme - 24-11-2022 11:23 - 21133	
-------	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
600845828	(SN:6301192) DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	52224.00	52224.00	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi NaN-NaN-NaN 12789	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **hx3TfYaHLEp** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3785/6
Tasınmaz Kimlik No:	115760473	AT Yüzölçüm(m2):	10000.00
İl/İlçe:	İZMİR/ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çeşme	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALAÇATI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	135/13366	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	DOĞAL SİT-SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANINDA KALMAKTADIR.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanması Yönelik Belirleme.)		Çeşme - 11-06-2018 15:11 - 5750	
Beyan	Diğer (Konusu: Turizm tesis alanıdır (Toplulun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisidir)) Tarih: 14/10/2022 Sayı: 46968(Şablon: Diğer)	(SN:2859096) ÇEŞME BELEDİYESİ VKN:2420050031	Çeşme - 17-10-2022 09:06 - 18594	
Beyan	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır. (Şablon: Doğal Sit Belirtilmesi Beyan Tanımı)		Çeşme - 24-11-2022 11:23 - 21133	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
595820347	(SN:6301192) DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ V	-	676471/100000	6764.71	10000.00	İfrazen Taksim (TSM) NaN-NaN-NaN 11251	
595820348	(SN:6301192) DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	100.00	10000.00	İfrazen Taksim (TSM) NaN-NaN-NaN 11251	
624195409	(SN:6301192) DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ V	-	313529/100000	3135.29	10000.00	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı NaN-NaN-NaN 19899	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : 034283 SARIYER Vergi Dairesi nin 26/10/2022 tarih 1242132 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 726165.55 TL (Alacaklı : 034283 SARIYER Vergi Dairesi)	595820347		Çeşme - 26-10-2022 12:47 - 19368	
Serh	Kamu Haczi : 034283 SARIYER Vergi	624195409		Çeşme -	

	Dairesi nin 26/10/2022 tarih 1242132 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 726165.55 TL (Alacaklı : 034283 SARIYER Vergi Dairesi)			26-10-2022 12:47 - 19368	
--	---	--	--	-----------------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

KanuniRehin						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Hayır	15536451.79 TL	Kanuni	0/0	F.B.K.	Çeşme - 01-12-2021 15:28 - 19899
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çeşme - ALAÇATI Mah. - (Aktif) - 3785 Ada - 6 Parsel	313529/10 00000	(SN:6301192) DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ V	15536451.79 TL	Çeşme - 01-12-2021 15:28 - 19899		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ct8LuLIGaPg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

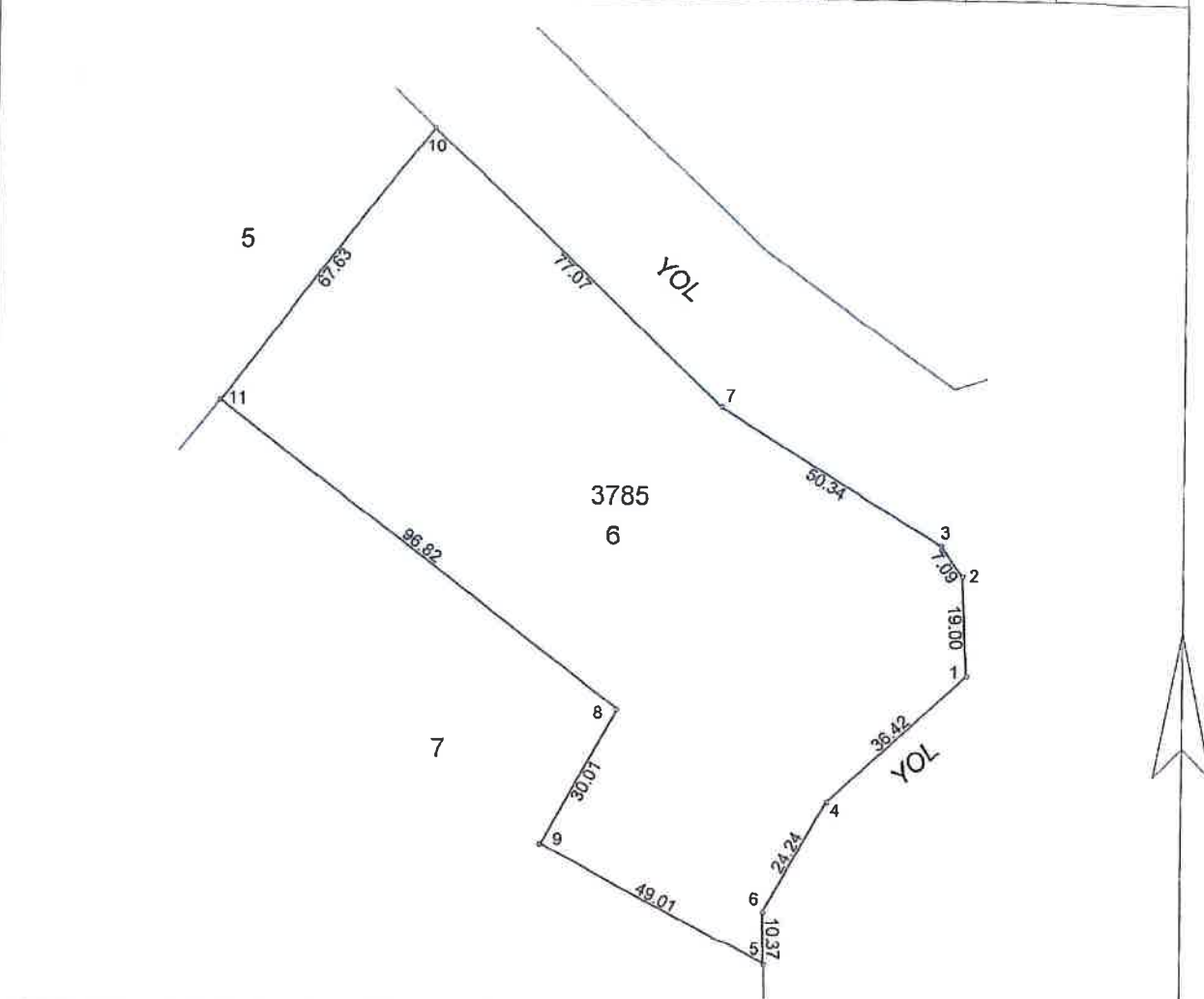


Arabinkomu T.



İli		İZMİR		3509 NOLU LİHKAB APLİKASYON KROKİSİ				NoktaNo		Y		X					
İlçesi		ÇEŞME						6/1		445089.70		4234291.54					
Köy/Mah.		ALAÇATI						6/2		445088.83		4234310.52					
Pafta No		1.16C03A2C						6/3		445084.79		4234316.35					
Ada No		3785						6/4		445062.97		4234266.81					
Parsel No		6				6/5		445051.02		4234235.48		4234245.85					
Yüzölçümü				Fen Kayıt Defteri				Ücret Alındı									
Tapu Alanı		Yeni Hesap		Fark		Yanılma sınırı		Tarih		No		Tarih		No			
10000.00		10001.28		1.28		44.11		29/03/2022		186		29/03/2022		182			
Kullanıcı Yıl Sonu Hesabı		Y		X		Kullanıcı Yıl Sonu Hesabı		Y		X							
		No		m				cm		m		cm					
Aplikasyon Kontrol (Kulupesi veya Koordinatlarla)																	
												6/10		444986.36		4234396.22	
												6/11		444944.93		4234342.76	

Aplikasyon Kontrol (Kulupsal veya Koordinatlarla)											
Kontrolde kullanılan Yer Kontrol Noktaları (x) İşaretiyle Belirtilmektedir.				DN	BN	Açı	Mesafe	DN	BN	Açı	Mesafe
Parsel Köşe Noktası Koordinatları Kontrol Aplikasyonu											
Parsel Köşe Nokta No											



* Ölçülerin hassasiyeti klasik olarak üretilen 1/1000 ölçekli paftanın yanılma sınırları kadardır.

* Yüzölçümü tecviz dahilinde kalmaktadır.

* Ölçüler TUSAGA-Aktif yöntemi ile yapılmıştır.

* Rapor alınacak tesis bulunmamıştır.

Ölçü huzurunda yapılmıştır.	Aplikasyonu yapan	Kontrol eden	Tasdik Olunur
Önvanı	Taşınmaz Maliki	Teknisyen/Tekniker	Kont.Müh.
Adı Soyadı	DİLEK GAYRİMENKUL	Osman AYCAN	Ünal TETİK
Tarih	29/03/2022	29/03/2022	29/03/2022
İmza			

* Parsel köşe koordinatlarının elde edilmiş yöntemlerine göre hesaplanmış olarak "MK" değeri yazılır.

B:	02MR
İçerik:	CEPME
Koyu/Mah:	ALACATI
Pafta No:	L16C042E - A3B
Ada No:	3785
Parsel No:	7

3509 NOLU LİHKAB APLIKASYON KROKİSİ

Yazıçısı	Yazı No	Yazı Tarihi	Yazı Yeri
52224.00	52230.99	0.99	125.05

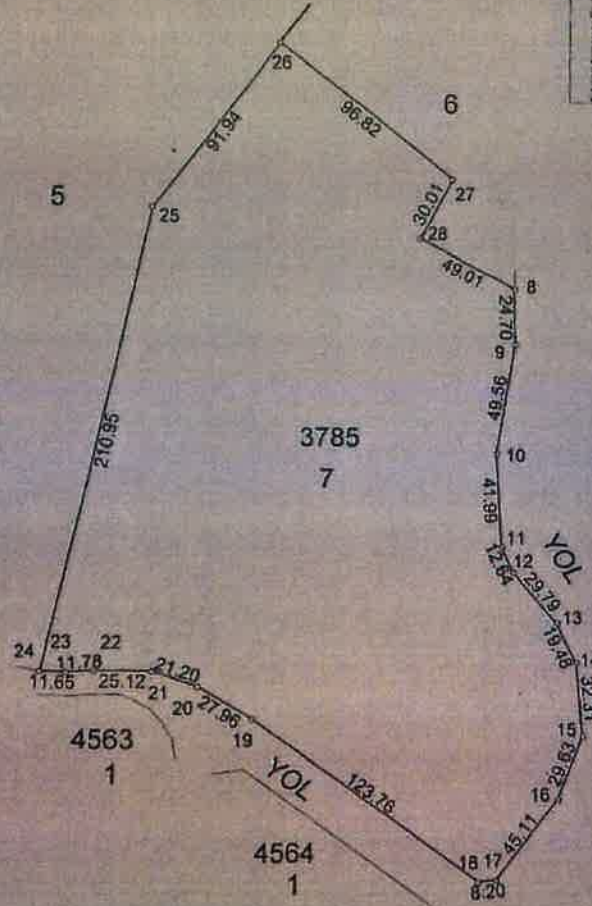
Fan Kayı Değeri:	Uçru Ağırlığı:
Tarih: 28/03/2023 No: 134	Tarih: 28/03/2023 No: 132

Kontrolde kullanılan Ter Kontrol Noktaları (x)	İşaretiyle Belirtilenler
Parsel Köşe Noktası Koordinatları Kontrol Apsasyonu	Parsel Köşe Nokta No

DN	BN	Açı	Mesafe

NoktaNo	Y	X
7/8	445051.02	4234235.48
7/9	445051.53	4234210.79
7/10	445043.33	4234161.91
7/11	445045.74	4234119.99
7/12	445051.12	4234108.55
7/13	445070.84	4234085.22
7/14	445079.36	4234058.70
7/15	445082.11	4234036.51
7/16	445071.22	4234008.96
7/17	445043.56	4233973.31
7/18	445035.41	4233972.51
7/19	444934.12	4234043.62
7/20	444909.99	4234057.74
7/21	444889.87	4234064.43
7/22	444864.76	4234064.69
7/23	444852.99	4234064.03
7/24	444841.35	4234064.51
7/25	444888.61	4234270.09
7/26	444944.93	4234342.76
7/27	445022.12	4234284.31
7/28	445007.53	4234258.09

DN	BN	Açı	Mesafe



* Ölçülerin hassasiyeti Hakkında olarak belirtilen 1:1000 ölçeği paftaya yazılan standart kodlarıdır.

* Haritaçısı teyit edilmiş kalmaktadır.

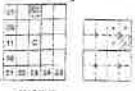
* Ölçüler TUSAGA Aktif yöntemi ile yapılmıştır.

* Herkes ilave edilecek teyit bulundurmaz.

Oluşturulan	Oluşturulan	Kontrol eden	Tasdik Olunur
Ölçü huzurunda yapılmıştır.	Aplikasyonu yapan	Kont.Müh.	Lisanslı Mühendis
Ölçü huzurunda yapılmıştır.	Teknisyen/Tekniker	Önal TETİK	Murat TETİK
Ölçü huzurunda yapılmıştır.	Osman AYCAN	29/03/2023	29/03/2023
Ölçü huzurunda yapılmıştır.	29/03/2023	29/03/2023	29/03/2023
Ölçü huzurunda yapılmıştır.	29/03/2023	29/03/2023	29/03/2023
Ölçü huzurunda yapılmıştır.	29/03/2023	29/03/2023	29/03/2023
Ölçü huzurunda yapılmıştır.	29/03/2023	29/03/2023	29/03/2023
Ölçü huzurunda yapılmıştır.	29/03/2023	29/03/2023	29/03/2023
Ölçü huzurunda yapılmıştır.	29/03/2023	29/03/2023	29/03/2023

* Parsel köşe koordinatlarının elde ediliş yöntemlerine göre hesaplanmış olarak "MC" değeri yazılır.

İZMİR
(ÇE9ME)
L16-c-03-a-2-c



İzmir ilinde ve yakın çevresinde
2018 il için, ulusal ölçekte, HİSSE sistemi ve
Türkiye Harita Kurumu (THK) tarafından
düzenlenmiştir.

1/1000

Mikro ölçek : ÇİFA BİNA
Harita Kurumu Müdürlüğü

İzmir Kurumları Müdürlüğü
Çevre Kurumları (İzmir)
Kadınlar Kurumları Müdürlüğü
İzmir 0233000
Harita Kurumu Müdürlüğü



Aktif Sistem
2018-2022
Kullanım Süresi
Kullanım Tarihi
Kullanım Yeri

İZMİR L16-c-03-a-2-c
(ÇE9ME)



12MIR-L16-c-03-a-3-b
(CESM1)

[illegible]

1/1000

MEASURE: CEPA SHARE
HARVE KARPISCH, MONTREAL

İzmir Kâzım Karabekir
Çayme Kâzım Karabekir
Kâzım Karabekir Mühür
Görmüş ÇETİNK
Hafız Paşazade Mühür

ONAY
In Memory of
John Joseph Onay
and Mary
Elizabeth Onay
May 1900 - May 1980

**MÜELLİF VE PLANLAMA EKİBİNE
İLİŞKİN BELGELER**

(Başarılı 95. Sayıda)
gıkartılmasına oy birliği ile karar
vermişlerdir.

Başkan Veyis Gün
25951246048 TC imza

Başkan Yardımcısı
Mustafa Gün
25993244682 TC imza
Üye
Onur Bırgöl
4473563708 TC imza

(5/A)(2/2019)

**İzmir Ticaret Sicil
Müdürlüğünden**

**Ticaret Sicil No:Merkez-
111931**

Ticaret Ünvanı:
SENTEZ OTOSERVİS
PETROL, DRÜKLERİ SANAYİ
VE TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİ

Adres: Gaziosmanpaşa
Mahallesi, Paşa Caddesi No:91/2
Çamlibitizir

Yukarıda ticaret sicil numarası,
ünvanı ve adresi yazılı şirkete ait
aşağıdaki hususların 27.12.2012
tarihinde sicile tescil edildiği ilan
olunur.

Konu:Yetkili İptali
Yetkili İptal Edilen Kişi:Emine
Banu Özmen Eker
Karar Onaycılar: 8. Noterliğin
26.12.2012 Gün 10385 Yevm No,
26.12.2012 Gün 2012-1 Nolu
Karar

Konu:Yetkili Ataması
Yetkili Verilen Kişi:Mustafa
Asım Özmen
Yetki Süresi:10 Yıl Süre ile
Karar Onaycılar: 8. Noterliğin
26.12.2012 Gün 10385 Yevm
No:26.12.2012 Gün 2012-1 Nolu
Karar

Karar No: 2012/02
Karar tarihi: 20.12.2012
Konu: Müdürlüğün zona emresi,
yeni müdür seçilmesi ve imza
sirküleri gıkartılması hk.
Ortakların Adı Ve
Soyadı:Mustafa Asım Özmen,
Emine Banu Özmen Eker

Kararın Metni

Sentez Oto Servis Pet. Ötün
Sanayi Ticaret Limited Şirketi
ortakları şirket merkezinde
toplantıya aşağıda yazılı kararları
almışlardır.

1-Şirket ortaklarından olan
Emine Banu Özmen Eker
hisselerini şirket ortağı olan
Mustafa Asım Özmen'e devretmiş
olması nedeniyle müdürlükten
ayrılmasına ve müdürlük sıfatının
sona ermesine,

2-Şirket ortaklarından Emine
Banu Özmen Eker'in ayrılması
nedeniyle, şirket müdürlüğüne
Mustafa Asım Özmen'in, Şirket
Müdürü olarak 10 (on) yıl süre ile
seçilmesine ve aşağıdaki yetkilerle
göreve devanı emrine,

3-Şirket adına yapılacak
bilümlü akıt ve taahhütlere,
bilümlü, resmî daireler, hakiki ve
hükümlü şahıslar, bankalar, adli ve
idari merciler, tapu daireleri

neresindeki her türlü işlemlerde,
alınır kabe işlemlerde, tahsilat ve
teahhütlarda, her türlü menkul ve
gayrimenkul alım ve satımında,
ipotek tesis ve fıkında, ilzam
edici her türlü hususlarda şirket,
önvanı altında Mustafa Asım
Özmen'in müferefi imzası ile
temsil ve ilzam olunmasına, bu
şekilde bir sirküler tanzimi ile
Ticaret Siciline bu şekilde tescil ve
ilam edilmesine oybirliği ile karar
verilmiştir.

Ortak
Mustafa Asım Özmen imza
Ortak
Emine Banu Özmen Eker imza

(5/A)(2/1905)

**İzmir Ticaret Sicil
Müdürlüğünden**

Ticaret Sicil No:Merkez-98358

Ticaret Ünvanı:
PAMES-EGE AYAK
GIYİLERİ İTHALAT
İHRACAT PAZARLAMA VE
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Adres: 118 St. No:16 Aykışan
İşikent Bornova/İzmir

Yukarıda ticaret sicil numarası,
ünvanı ve adresi yazılı şirkete ait
aşağıdaki hususların 27.12.2012
tarihinde sicile tescil edildiği ilan
olunur.

Konu:Hisse Devri
Karar Onaycılar: 2. Noterliğin
25.12.2012 Gün 14666 Yevm No,
25.12.2012 Gün 2012-1 Nolu
Karar

Konu:Yetkili İptali
Yetkili İptal Edilen Kişi:Fazilet
Kale
Karar Onaycılar: 2. Noterliğin
25.12.2012 Gün 14681 Yevm No,
25.12.2012 Gün 2012-2 Nolu
Karar

Konu:Yetkili Ataması
Yetkili Verilen Kişi:Yasemin
Sığın, Tuncay Haceti
Yetki Süresi:10 Yıl Süre ile
Karar Onaycılar: 2. Noterliğin
25.12.2012 Gün 14681 Yevm No,
25.12.2012 Gün 2012-2 Nolu
Karar

Karar Tarihi: 25 Aralık 2012
Karar Süre: 2012/01
Toplantıya Katılanlar: Fazilet
Kale-Yasemin Sığın
Kararın özetli: Hisse devri
hakkında,

Kararın Metni

Şirket ortakları şirket
merkezinde toplanarak aşağıdaki
kararları almışlardır.

-Pames Ege Ayak Giysileri
İthalat İhracat Pazarlama Ve
Ticaret Limited Şirketi Ünvanı ve
T.C. İzmir Ticaret Sicil
Memurluğu'nun Merkez-98358
sicil numarasında tescilli bulunan
50.000,00.-TL sermayeli
şirketimizin,

-Ortaklarından;
Fazilet Kale'nin şirkette bulunan
%30 hissesinin tamamını
15.000,00.-TL bedel ile Yeni ortak
15971229770 T.C. kimlik numaralı
Tuncay Haceti'ne devretmesine ve
ortaklıktan ayrılmasına,

Yasemin Sığın'ın şirkette
bulunan %70 hissesinden %20
hissesi 10.000,00.-TL bedel ile
Yeni ortak 15971229770 T.C.
kimlik numaralı Tuncay Haceti'ne
devretmesine.

-Eski imza sirkülerinin iptaline
ve müdürlük Fazilet Kale ile
Yasemin Sığın'ın T.C. İzmir 2.
Noterliğinden tasdikli 15 Kasım
2011 tarih, 12630 yevmiye
numaralı imza sirkülerindeki
yetkilerinin zona emrine,

Yapılan pay devri neticesinde
buna göre son durumun
Yasemin Sığın %50 hisse
23.000,00.-TL
Tuncay Haceti %50 hisse
25.000,00.-TL
Toplam: %100 hisse 50.000,00.-
TL

şeklinde olmasına ve son
durumun ortaklar pay defterine
kaydına muvafakat edilmesine.

-Noterlikten tasdikli hisse devri
sözleşmesinin, ilgili Ticaret Sicili
Memurluğu'nda tescil ve ilamına.
Oy birliği ile karar verilmiştir.

Toplantıya Katılanlar:
Fazilet Kale imza
Yasemin Sığın
Yekili: Fazilet Kale imza
Tuncay Haceti imza

(5/A)(2/1910)

**İzmir Ticaret Sicil
Müdürlüğünden**

Sicil No: Merkez-74342

Ticaret Ünvanı
ÇAKANŞİMŞEK
PLANLAMA-İNŞAAT SANAYİ
VE TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİ

Adres: Gaziosmanpaşa Biv. No:
9/507 Esen Han Çankaya/İzmir
Yukarıda ticaret sicil numarası,
ünvanı ve adresi yazılı şirkete ait
aşağıdaki hususların 28.12.2012
tarihinde sicile tescil edildiği ilan
olunur. 28.12.2012

Konu: Ortak Sayısının Bire
Düşmesi
Karar Onayı: İzmir 27. Noteri
27.12.2012 gün 31456 yev nolu
karar

Şirket, Tek Ortaklı Limited
Şirkete Dönüştürülmüştür.
Tek Ortak
Adı-Soyadı/Ünvanı: Dilek
Çakanşimşek

Uyruğu: T.C.
Yeniçimen Yeri: 5129 St. No. 2
D:10 İhsa Mah. Çeçme İzmir

Karar süresi: 2012/02
Karar tarihi: 27.12.2012

Gündem: Hisse Devri Hakkında
Toplantıya katılanlar: Dilek
Çakanşimşek, Oğuz Aker

Gündemlik: İlgili yapılan görüşme
sonucu:

Oğuz Aker'in sahibi olduğu 20
(yirmi) pay tutarı 500,00 (Beşyüz)
TL ilk hissenin tamamını Dilek
Çakanşimşek'e devir ve temlik
edilmesine, ortaklar pay
durumunun aşağıdaki gibi
olmasına ve Dilek Çakanşimşek'in
şirket ortaklığına tek başına devam
etmesine,

Oy birliği ile karar verilmiştir.
Şirket Ortaklar Pay Durumu
Aşağıdaki gibidir.

Dilek Çakanşimşek 400
(Dört yüz) hisseye karşılık
10.000,00 TL

Dilek Çakanşimşek imza
Oğuz Aker imza

(5/A)(2/2015)

**İzmir Ticaret Sicil
Müdürlüğünden**

Ticaret Sicil No: 163725
İlan Süre No: 1121
Mersis No: 1766437783745266

Ticaret Ünvanı
EYREN ONARAN
OTOMOTİV YEDEK PARÇA
TEKSTİL TURİZM İNŞAAT
SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ
BORNOVA ŞUBESİ

Adres: Ergene Mahallesi 550.
Cadde 2/B Postakodu: 35040
Bornova/İzmir

Merkezten Kayıtlı Olduğu
Müdürlük: İzmir Ticaret Sicil
Müdürlüğü

Şube Merkezinin Mersis
Numarası: 385613687299852

Şube Merkezinin Sicil
Numarası: Merkez-157461

Yukarıda bilgileri verilen şube
ile ilgili olarak aşağıda belirtilen
hususlar müdürlüğümüzce ibraz
edilen evrak istinaden ve Türk
Ticaret Kanunu'na uygun olarak
26.12.2012 tarihinde tescil edildiği
ilan olunur.

Tescil Edilen Hususları:
Kuruluş, Şirket Sözleşmesi
Tescille Delil Olan Belgeler:

19.12.2012 tarihli Genel Kurul
Kararı

Madde 24. Noterliğinin
24.12.2012 tarihli ve 55373
yevmiye numarası ile Şube Açılışı,
Şubemizin Ticaret Ünvanı

Madde 1
Şirketin ünvanı Evren Onaran
Otomotiv Yedek Parça Tekstil
Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret
Limited Şirketi Bornova
Şubesi'dir.

Madde 2
Şirketin amaç ve konusu başlıca
şunlardır.

1. Otomobil satım kiralama ve
emlak alan satım

Madde 3
Şirketin Merkezli İzmir İl
Bornova İlçesi'dir. Adresi Ergene
Mahallesi 550. Cadde 2/B
Postakodu: 35040 Bornova
İzmir'dir. Adres değişikliğinde
yeni adres, Ticaret Siciline tescil ve
Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde
ilan ettirilir. Tescil ve ilam edilmiş
adrese yapılan tebliğat şirkete
yapılmış sayılır. Tescil ve ilam
edilmiş adresinden ayrılmış
olmasına rağmen, yeni adresini
süresi içinde tescil ettirmemiş
şirket için bu durum fesih sebebi
sayılır.

Sermaye
Madde 4
Sermaye merkezden
karşılansaktadır.

Şubenin İdareci
Madde 5
Aktıl Karar Alınana Kadar Evren
Onaran 26.12.2012 tarihine kadar
Şube Müdürü olarak seçilmiştir.

Adesli:
Yetkili Şirket: Mürferiden Temsil
Yetkilidir.

(5/A)(2/2008)



TMMOB
Şehir Plancıları Odası

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 12.04.2023
Sayı : 35.23.309

İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ. 2023** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı	: ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	
Tescil No	: 3560534	İlk Tescil Tarihi : 27.03.1995
Yetkili Serbest Şehirci	: DİLEK ÇAKANŞİMŞEK	Tescil Yenileme Tarihi : 02.01.2023
Kayıtlı Olduğu Oda	: ŞPO	Sicil No : 615
Diploma Ünvanı (Lisans)	: ŞEHİR PLANCISI	Diploma No/Yılı : 1193/1986
Bitirdiği Üniversite	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA	
Büro Adresi	ALSANCAK GAZİOSMANPAŞA BULV. ESEN HAN NO:9/507 35210 KONAK / İZMİR	

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.



TMMOB
Şehir Plancıları Odası

SİCİL DURUM BELGESİ (Form A)

Tarih : 11.09.2025

Sayı : 35.25.1011

DİLEK ÇAKANŞİMŞEK

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirttiğimiz üyemiz 6235 sayılı (değişik 7303) sayılı TMMOB kanunu ve 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkındaki Kanun ile Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca **Serbest Şehircilik hizmeti vermesine engel mesleki kısıtlılığı bulunmayıp**, işbu belge plan müellifinin Odamız bilgisine sunduğu plan ve eklerine dayanılarak TMMOB Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim Ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca düzenlenmiştir.

Yetkili Serbest Şehirci (YSS)			
Adı Soyadı	DİLEK ÇAKANŞİMŞEK		
T.C Kimlik NO	28252987542		
Oda Sicil NO	615		
Bitirdiği Üniversite	DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ		
Diploma Ünvanı	ŞEHİR PLANCISI		
Diploma No/Yıl	1193 - 1986	Yeterlilik Grubu ve Son Geç. Tarihi	(B) 228
YSS olduğu Büro Ünvanı	ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.		
Büro Tescil No	3560534		
Büro Adresi	ALSANCAK GAZİOSMANPAŞA BULV. ESEN HAN NO:9/507 35210 KONAK/İZMİR		

Yapılan İşin			
Tanımı	İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ALAÇATI MAHALLESİ 3785 ADA 6 VE 7 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
Plan Türü	UYGULAMA İMAR PLANI	Ölçeği	1/1000
Yapıldığı İl	İZMİR	Yapıldığı İlçe	ÇEŞME
Onay Kurumu	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		
İşveren	DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM A.Ş.		

Bu belge yukarıda tanımlanan iş için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılmaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi 1 (BİR) AY dır.



Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 28252987542
Adı Soyadı : DİLEK ÇAKANŞİMŞEK
Belge Grubu : B
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 26.01.2026

Yukarıda bilgileri verilen **28252987542** T.C. Kimlik No'lu **DİLEK ÇAKANŞİMŞEK** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen B grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sisteminden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kimliklik ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



RECEIVED
JAN 10 1964
LIBRARY OF THE
U.S. DEPARTMENT OF
THE ARMY
WASHINGTON, D.C.

TS



Diploma No. 1193

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ

Yükseköğretim Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

Bölümünde dört yıllık lisans programını başarı ile tamamlayan

Gölcük - 1964 doğumlu Salih kızı

Dieckmann Cayan & Shook

bu lisans diplomasını ve ŞEHİR PLANCISI

inşaatını bütün yerki ve sorumlulukları ile birlikte almaya hak kazanmıştır.

12 / 11 / 1986

ASL e Bids

Prof. Dr. Şafak Z. UZSÖY

DEKAN

ASLI GIBIDIR

Prof. Dr. Ömer YILITBAŞI

REKTÖR

SÖĞÜK DAMGA VARDIR

№ 22645

İSRET



REPUBLIC OF TURKEY
DOKUZ EYLÜL UNIVERSITY
FACULTY OF ARCHITECTURE

Bachelor's Diploma

Having satisfactorily completed all the requirements of
the four-year degree programme in the Department of
CITY AND REGIONAL PLANNING

GİZEM YAMEN

has been awarded the title of
City Planner
and the degree of
BACHELOR OF CITY PLANNING
with all the privileges and
responsibilities thereunto appertaining.

20.06.2019
DIPLOMA NO: 201904025

PROF. DR. MINE TANAÇ ZEREN
DEKAN VEKİLİ - ACTING DEAN



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ

Lisans Diploması

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Bölümünde dört yıllık öğrenimini
başarı ile tamamlayan

Şehir Plancısı
unvanını ve
LİSANS
derecesini bütün yetki ve sorumlulukları ile
birlikte almaya hak kazanmıştır.

PROF. DR. FATMA SENİHA NÜKHET HOTAR
REKTÖR - RECTOR

20.06.2019

İnzaya Yetkili Başkatipli
FİLİZ KİTAFCIOĞLU



B400702B0968EC4

T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA



22/01/2018

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No: 17819288116
Adı Soyadı : ÖZÜM AYDINOL
Baba Adı : ALİ AYDIN
Anne Adı : ÖZLEM
Doğum Tarihi : 26/07/1991
Üniversite/Fakülte/MYO/YO/Enstitü/Bölüm/Program : ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ /
ZİRAAT FAKÜLTESİ / PEYZAJ MİMARLIĞI
Diploma No : 298/1136
Diploma Notu : 3.07 / 4
Mezuniyet Tarihi: 31/05/2013
Durum: MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Yukarıda kimlik bilgileri verilen Sayın ÖZÜM AYDINOL, ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ ZİRAAT FAKÜLTESİ PEYZAJ MİMARLIĞI Bölüm/Programından 31/05/2013 tarihinde mezun olmuştur.

*** Yukarıda yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ öğrenci işlerine başvurulması gerekmektedir.



Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





B400702B096ABE6

T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA



22/01/2018

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No: 17819288116
Adı Soyadı : ÖZÜM AYDINOL
Baba Adı : ALİ AYDIN
Anne Adı : ÖZLEM
Doğum Tarihi : 26/07/1991
Üniversite/Fakülte/MYO/YO/Enstitü/Bölüm/Program : ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ / FEN
BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ / PEYZAJ MİMARLIĞI (YL)
Diploma No : 4767
Diploma Notu : 3.79 / 4
Mezuniyet Tarihi: 02/08/2016
Durum: MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Yukarıda kimlik bilgileri verilen Sayın ÖZÜM AYDINOL, ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ FEN
BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ PEYZAJ MİMARLIĞI (YL) Bölüm/Programından 02/08/2016
tarihinde mezun olmuştur.

*** Yukarıda yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ÇUKUROVA
ÜNİVERSİTESİ öğrenci işlerine başvurulması gerekmektedir.



Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinde veya
mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama
uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.



Yerine İnzaya Yatkın
FELİZ KİTAPÇIOĞLU

T.C.
BEYOĞLU 40.
NOTERLİĞİBEYOĞLU 40. NOTERİ
DEĞER BİROL
ALVEROĞLUGÜLBAHAR MAH.ŞEHİT
ERTUĞRUL KABATAŞ
CAD.N:12-B/1 D.2 ŞİŞLİ /
İSTANBUL
Tel:+902122110169
Fax:+902122112981DÜZENLEME ŞEKLİNDE
VEKALETNAME

№15826

SÜRELİDİR: Bu vekaletname 24/09/2026 (Yirmidört Eylül İkibinyirmialtı) Perşembe günü mesai bitimine kadar geçerlidir.

Yirmidört Eylül İkibinyirmibeş, Çarşamba günü 24/09/2025

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben BEYOĞLU 40. NOTERİ DEĞER BİROL ALVEROĞLU Yerine İmzaya Yetkili Başkatip ASLI LAÇIN GÜLBAHAR MAH.ŞEHİT ERTUĞRUL KABATAŞ CAD.N:12-B/1 D.2 ŞİŞLİ / İSTANBUL adresindeki dairemde görev yaparken yanıma gelen ve 8330435270 vergi numaralı Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. No: 81 -83 / 39 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 06/07/2029 geçerlilik tarihli, A20P64674 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı ERCAN, ana adı SELİME, doğum tarihi 20/02/1986 olan, 42610487338 T.C. kimlik numaralı, halen Kumburgaz Mah. Derin Sk. No: 3 / 3 Büyükçekmece / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili VOLKAN YALÇINKAYA, 8330435270 vergi numaralı Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. No: 81 -83 / 39 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 29/11/2032 geçerlilik tarihli, A39L24719 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı YAŞAR, ana adı NECMİYE, doğum tarihi 30/09/1978 olan, 52204577710 T.C. kimlik numaralı, halen Güvercintepe Mah. Tatlı Sk. No: 1 / 15 Başakşehir / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili RAMAZAN ŞAHİN, 8330435270 vergi numaralı Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. No: 81 -83 / 39 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 01/02/2029 geçerlilik tarihli, A17I39335 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı MÜKERREM, ana adı LÜTFİYE, doğum tarihi 12/07/1971 olan, 22387238432 T.C. kimlik numaralı, halen Yeşilova Mah. Çukur Sk. No: 7-9 / 3 Küçükçekmece / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili OSMAN GÜMÜŞ, 6130880239 vergi numaralı Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. No: 81 -83 / 39 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan MATES MADENCİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 06/07/2029 geçerlilik tarihli, A20P64674 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı ERCAN, ana adı SELİME, doğum tarihi 20/02/1986 olan, 42610487338 T.C. kimlik numaralı, halen Kumburgaz Mah. Derin Sk. No: 3 / 3 Büyükçekmece / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili VOLKAN YALÇINKAYA, 6130880239 vergi numaralı Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. No: 81 -83 / 39 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan MATES MADENCİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 29/11/2032 geçerlilik tarihli, A39L24719 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı YAŞAR, ana adı NECMİYE, doğum tarihi 30/09/1978 olan, 52204577710 T.C. kimlik numaralı, halen Güvercintepe Mah. Tatlı Sk. No: 1 / 15 Başakşehir / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili RAMAZAN ŞAHİN, 6130880239 vergi numaralı Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. No: 81 -83 / 39 Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan MATES MADENCİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 01/02/2029 geçerlilik tarihli, A17I39335 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı MÜKERREM, ana adı LÜTFİYE, doğum tarihi 12/07/1971 olan, 22387238432 T.C. kimlik numaralı, halen Yeşilova Mah. Çukur Sk. No: 7-9 / 3 Küçükçekmece / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili OSMAN GÜMÜŞ, bana başvurarak VEKALETNAME düzenlenmesini istediler. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kam sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve diğerlerinden VOLKAN YALÇINKAYA, RAMAZAN ŞAHİN, OSMAN GÜMÜŞ adlı kişilerin okuryazar

T.C.
BEYOĞLU 40.
NOTERLİĞİ

BEYOĞLU 40. NOTERİ

DEĞER BİROL
ALVEROĞLUGÜLBAHAR MAH. SEHİT
ERTUĞRUL KABATAŞ
CAD. N:12-B/1 D:2 ŞİŞLİ /
İSTANBUL
Tel: +902122110169
Fax: +902122112961

olduklarını anladım. BEYOĞLU 40. Noterliği'nden 11/03/2025 tarih ve 4030 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı tüzel kişi tarihinden itibaren MÜSTEREKEN süre ile temsile VOLKAN YALÇINKAYA, RAMAZAN ŞAHİN, OSMAN GÜMÜŞ isimli kişilerin yetkili olduğu görüldü. BEYOĞLU 40. Noterliği'nden 02/03/2023 tarih ve 5816 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden MATES MADENCİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı tüzel kişi tarihinden itibaren müştereken süre ile temsile VOLKAN YALÇINKAYA, RAMAZAN ŞAHİN, OSMAN GÜMÜŞ isimli kişilerin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; VOLKAN YALÇINKAYA, RAMAZAN ŞAHİN, OSMAN GÜMÜŞ şu suretle söze başladılar.

"İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada, 4, 5, 6, 7 parsel ile ilgili olarak; Belediyeler, Tapu ve Kadastro Sicil Müdürlüğü, LİHKAB, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İl Müdürlükleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlükleri, Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlükleri, Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlükleri, Anıtlar Kurulu, Büyükşehir Belediye Başkanlığı, UKOME, Nüfus Müdürlükleri, Su ve Kanalizasyon, Elektrik ve Doğalgaz idareleri, PTT, SGK, TELEKOM vb. tüm kamu kurum ve kuruluşlarına, Müracaat etmeye, dilekçeler sunmaya, Plan örneği (çap), röperli kroki, aplikasyon krokisi, imar durumu, inşaat istikamet rölövesi almaya, vaziyet planı onaylatmaya, kot-kesit belgesi çıkartmaya, her türlü bilgi, belge ve proje almaya, kapı numarası ve numarataj konusunda gerekli işlemleri yapmaya, çevre temizlik beyannamesi vermeye, proje müelliflerine her türlü projeyi çizdirilmeye, daha önceden onaylanmış bulunan projelerin her türlü tadilatlarını yaptırmaya, imzalamaya, imzalatmaya, onaylatmaya ve proje müelliflerine vekalet vermeye, hissedar muvafakatnamesi dahil olmak üzere her türlü muvafakatnameleri vermeye ve imzalamaya, otopark taahhütnamesi vermeye ve imzalamaya, yapı denetim firmaları ile her nevi sözleşmeleri akd ve imzalamaya, abonelik sözleşmesi yapmaya, imzalamaya, emlak beyannamesi vermeye, ikametgah, yerleşim yeri belgesi ve yetki belgesi almaya, her türlü bilgi, belge ve gerekli olan evrakları imzalamaya, almaya ve vermeye, işlemleri yapmaya, basit tamir izni almaya, her türlü vergi, rüsum, harç, abonelik vb. gibi ücretlerini yatırmaya ve taksit yapmaya, iadesi gerekenleri geri almaya, yıkım ruhsatı, inşaatların ruhsatları, temel üstü, iskan belgeleri vb. gibi her türlü belgeleri imzalamaya, imzalatmaya ve almaya, utk kararı başvurusu yapmaya, imzalamaya ve almaya, işyeri ruhsatı başvurusu yapmaya, gerekli izinleri almaya, ruhsatı yazdırmaya ve almaya, kayıtlardaki yanlışlıkları idari yollardan düzelttirmeye, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu uyarınca, kurulan ve kurulacak olan kat irtifakını ve kat mülkiyetini bozmaya ve terkine, yeniden kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis etmeye, dilediği bağımsız bölümü seçmeye, dilediği arsa payını dilediği kişiye, dilediği miktarda vermeye, gerekli olan liste beyanı ve yönetim planlarını tanzim ve imzalamaya, tapu siciline şerh ettirmeye, cins tashihiinde bulunmaya, yapılanları bozmaya, gerekli olan tüm işlemleri takip etmeye ve sonuçlandırmaya, Trafo ve pylon yeri olarak Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ne Bedaş, Ayedaş, Su ve Kanalizasyon, Doğalgaz idareleri, PTT, SGK, TELEKOM vb kurumlara dilediği bedel ve şartlarda dilediği süre ile kiraya vermeye, özel şartlarını belirlemeye, ilgili Noterlik Dairesinde tanzim olunacak Kira Sözleşmesini dilediği şekil ve şartlarda tanzim ve imzalamaya, özel şartlarını tayin ve tespit etmeye ve bu Kira Sözleşmesini ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kayıt ve tescil ettirmeye, irtifak hakkı tesis etmeye, işlemleri takip ve neticelendirmeye gerekli evrak ve belgeleri imzalamaya, kira sözleşmelerini, defterlerini, sicil kayıt ve diğer evraklarını tanzim ve imzalamaya, başvurularda bulunmaya, elektrik, su, doğalgaz, telekom ve ilgili bilumum idareler nezdindeki tüm iş ve işlemleri takip, ifa ve intica, sözleşmeleri, lüzumlu evrak ve belgeleri tanzim ve imzalamaya ve fesih etmeye, elektrik, su, doğalgaz sayaçlarını taktırmaya ve söktürmeye, kullanıma açtırmaya ve kapattırmaya, hat çekirtmeye, müşterek saatleri ayırmaya, trafo vb. ile ilgili projeleri çıkartmaya ve gerekli olan bilcümle evraklarını imzalamaya, bu hususlarda yapılması gereken tüm iş ve işlemleri başından sonuna kadar takip ve neticelendirmeye, Bu konularda yapılması gereken her türlü iş ve işlemleri halen yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri değişse dahi yapmaya, takip etmeye ve imzası ile neticelendirmeye, İş bu vekaletname ifraz, tevhit ve ihdas vb. işlemler sonrası parsel numarasının değişmesi halinde yeni oluşacak parselde de geçerli olmak kaydı ile münferiden dilerse yukarıdaki yetkilerin tamamı veya bir kısmı ile başkalarını da tevkil, teşrik ve azleyetkili vekilim ile aramızdaki mutabakat

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 24/09/2025
Y. No: 15826 (A)T.C.
BEYOĞLU 40.
NOTERLİĞİBEYOĞLU 40. NOTERİ
DEĞER BİROL
ALVEROĞLUGÜLBAHAR MAH. SEHİT
ERTUĞRUL KABATAŞ
CAD. N: 12-B/1 D: 2 ŞİŞLİ /
İSTANBUL
Tel: +902122110169
Fax: +902122112961

sonucu vekalet sözleşmesi kurulmuş olduğundan, iş bu vekaletnamenin fiilen teslimi yerine geçmek üzere, TNBBS Elektronik arşivine taranmasını, vekilin talebi halinde elektronik arşivden çıktısının alınarak Noterlik işlemlerinde dayanak olarak kullanılmasını kabulle, işlemin yapıldığı noterlik ile diğer noterlik dairelerinden fiziki veya elektronik arşivden örnek almaya takip etmeye ve imzası ile neticelendirmeye, 24/09/2025 (Yirmidört Eylül İkibinyirmialtı) Perşembe günü mesai bitimine kadar Münferiden yetkili olmak üzere baba adı CENGİZ doğum tarihi 16/06/1992 olan 38024046322 T.C.Kimlik Numaralı CEM GÖKGÖZOĞLU, baba adı BİLAL doğum tarihi 29/04/1990 olan 43096224998 T.C.Kimlik Numaralı MUSTAFA AMANET, baba adı SALİH doğum tarihi 05/08/1964 olan 28252987542 T.C.Kimlik Numaralı DİLEK ÇAKANŞİMŞEK, baba adı BÜNYAMİN doğum tarihi 01/01/1984 olan 47578339590 T.C.Kimlik Numaralı HALİT ÇALIŞKAN tarafımızdan vekil tayin edildi." diye sözlerini bitirdiler.

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuryazar ilgililer tarafından ve tarafımızdan imzalandı, mühürlendi. Yirmidört Eylül İkibinyirmibeş, Çarşamba günü 24/09/2025

İLGİLİLER

DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ

8330435270

Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. No: 81 -83 / 39 Zeytinburnu / İSTANBUL

YETKİLİSİ:

VOLKAN YALÇINKAYA 42610487338

YETKİLİSİ:

RAMAZAN ŞAHİN 52204577710

YETKİLİSİ:

OSMAN GÜMÜŞ 22387238432

MATES MADENCİLİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 6130880239

Seyitnizam Mah. Mevlana Cad. No: 81 -83 / 39 Zeytinburnu / İSTANBUL

YETKİLİSİ:

VOLKAN YALÇINKAYA 42610487338

YETKİLİSİ:

RAMAZAN ŞAHİN 52204577710

YETKİLİSİ:

OSMAN GÜMÜŞ 22387238432

BEYOĞLU 40. NOTERİ
DEĞER BİROL ALVEROĞLUYerine
İnzaya Yetkili Başkatip
ASLI ACIN

MASMA / 3 Year: 410 Koda 10.1A
 NDS 2023031105405402169624557

11450 * 1 Year: 470 Yr * 28.14
 NHC-2025031103405402169624553

(OV. Hrg. Theresa Vandevoort DePoff/Kathleen Heston/mrs. Larry Lohr/DePoff
 JCS NO. 202303070140540 - 215A182254

KDZ, Hart, Ganga Vamshi ya Ganga Kothi bedof mahabuz karajhi lalaki mudiya
MCS A/S Yee : 370 Koth 10.1A
MCS NO: 20232020340140 + 3133162254



SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ TİP SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 TARAFLAR :

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU (SSB)

SSB Adı/Firma Ünvanı: ÇAKANŞİMŞEK PLN.LTD.ŞTİ

Büro Tescil No: 3560534 Tescil Yenileme

Tarihi: 1/1/2007

Adres: .GAZİ OSMAN PAŞA BUL.ESEN HAN

NÖ: 9/507

35210 ALSANCAK-İZMİR

V.D. ve No: KONAK VD.220 003 2351

İŞVEREN:

Adı, Soyadı/ DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE

TURİZM A.Ş

Adres: Merkez Efendi Mahallesi, Mevlana Caddesi,

Toya Plaza No:140/b Zeytinburnu -İSTANBUL

V.D. ve No: 833 043 5270

arasında aşağıda yazı koşullar dahilinde sözleşme yapılmıştır. Bu sözleşmede taraflar "SSB" ve "İşveren" olarak, TMMOB Şehir Plancıları Odası, "Oda" olarak anılacaktır.

MADDE 2 SÖZLEŞME KONUSU SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETİ: Serbest Şehircilik Hizmetinin Açık Tanımı (Adı, Türü, Ölçeği, Alanı (ha) Ekleri): 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İl	İlçe	Belediye	Mah/Köy/Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Alan (ha)
İZMİR	Çeşme	Çeşme	Alaçatı		3785	5,6,7	2 ha

Sözleşme, yukarıda tanımlanan araştırma, etüd, plan ve projelerin ilgili kurum tarafından onama işleminin tamamlanmasına değin yapılacak şehircilik hizmetlerini kapsar.

MADDE 3 ŞEHİRCİLİK HİZMETİNİN TAMAMLANMASI: SSB, onama süresinde, sözleşme kapsamındaki Şehircilik hizmetine ilişkin ilgili idare tarafından istenen değişiklikleri, yasalar, yönetmelikler ve şehircilik ilkelerine aykırı olmamak koşuluyla, sözleşmenin süresine bakmadan zamanında ve aksatmadan yerine getirmekle yükümlüdür.

MADDE 4 ŞEHİRCİLİK HİZMETİ, ÜCRETİ VE ÖDENMESİ:

İşverenin, SSB'na Madde 13'de tanımlanan işler için ödemesi gereken;

MADDE 5 EK HİZMET VE ÜCRETİ: 2.Maddede belirtilen hizmetler dışındaki şehircilik hizmetleri veya ek çalışmalar ile bunlara ödenecek ücretler sözleşmenin 13.Özel Hükümler Maddesi'nde gösterilmiştir.

MADDE 6 HİZMETİN TESLİMİ: SSB, sözleşmenin 2.maddesi'nde (ve 13 Maddesinde) tanımlanan işleri (.....) içinde tamamlayacaktır. Bu sürenin hesaplanışında Serbest Şehircilik Hizmetine ilişkin plan ve projelerin SSB'nde bulunduğu süreler esas alınır. İşverenle ve/veya plan onama kurumlarında geçen süreler, toplam süreden oluşur.

MADDE 7 SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU'NUN GÖREV, HAK ve SORUMLULUKLARI: SSB'nun hazırlayacağı Serbest Şehircilik Hizmetleri, yasalar ve ilgili yönetmeliklerine, imar planı yapılacak yerin imar yönetmeliğine, varsa üst plan kararlarına, planlama ve şehircilik ilkelerine, Şehir Plancıları Odası Tüzük ve Yönetmeliklerine uygun olacaktır.

MADDE 8 SÖZLEŞMENİN FESHİ: Taraflardan biri aşağıdaki şartlardan sözleşmeyi bozabilir.

İşin tamamından veya bir kısmından vazgeçilmesi veya bu sözleşmenin hükümlerine aykırı işler ve işlemler yapılması hallerinde karşı taraf bu davranışlarda bulunan tarafa 15 gün süreli ve noter aracılığıyla bir bildirim gönderir. Bu süre içerisinde ileri sürülen hususlar düzeltilmezse fesih hakkı doğar.

MADDE 9 ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ: SSB ile İşveren arasında çıkacak anlaşmazlıklar, sulh yoluyla çözülemediği takdirde, taraflardan herhangi birinin isteği üzerine Şehir Plancıları Odasının atayacağı hakem tarafından çözülür. Hakem ücreti, Planlama, İmar ve Şehircilik Hizmetleri Birlikçilik, Ekspertiz, Hakemlik ve Teknik Müşavirlik Yönetmeliğine göre hesaplanır ve şikayetçi tarafından peşinen Odaya ödenir. İnceleme sonucunda şikayet edilen taraf haksız çıkarsa bu ücret, ondan alınarak şikayetçiye geri verilir.

MADDE 10 ODA'NIN MÜDAHİLİĞİ: Taraflar, konunun yargıya intikali halinde Oda'nın müdahilliğini kabul ederler.

MADDE 11 KANUNİ İKAMETGAH: SSB ve İşveren, 1.Maddedeki adresleri kanuni ikametgah olarak tasdik ve bu adreslere yapılacak her türlü tebliğin kendilerine yapılmış sayılacağını şimdiden kabul ederler.

MADDE 12 BELGE ve BİLGİ: İşveren, ön izin koşullarının sağlanması için gerekli olan belgeleri SSB'na temin etmek ve masraflarını üstlenmek ile yükümlüdür.

MADDE 13 ÖZEL HÜKÜMLER:

-Her türlü Resmi Kurum harçları sözleşme dışındadır.

-Resmi Kurumlardan Kaynaklanan Planlama İşinin iptali Söz Konusu Olduğunda Alınan Avans Faturalandırılarak Sözleşme İptal Edilecektir.

MADDE 14 Bu sözleşme Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanmıştır.

14 maddeden oluşan bu sözleşme 31-03-2023 tarihinde SSB ile İşveren arasında imzalanmıştır.

ODA ONAYI

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA

İDE ÇAKANŞİMŞEK STİ.

DİLEK ÇAKANŞİMŞEK

ŞEHİR PLANLAMA

ODASI

Gaziosmanpaşa Bulv. Esen Han

No: 9/507 Alsancak/İZMİR

Tel / Fax: 0 232 483 47 43 GSM: 0 532 314 28 74

Konak V.D. 2200032351

dilekcakansimsek@hotmail.tr

İŞVEREN

Dilek gayrimenkul A.Ş V

Cem GÖKGÖZÜĞLÜ

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 29/08/2022
Yer: No: 196411 (A)



BEYOĞLU 40. NOTERİ
DEĞER BİROL
ALVEROĞLU

GÜLBAHAR MAH.ŞEHİT
ERTUĞRUL KABATAŞ
CAD.N:12-B/1 D:2 ŞİŞLİ /
İSTANBUL
Tel:+902122110169
Fax:+902122112961



FOTOĞRAFTA
SOĞUK DAMGA VARDIR

DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME

SÜRELİDİR: Bu vekaletname 29.08.2023 (Yirmidokuz Ağustos İkibinyirmilüç) Salı günü mesal bitimine kadar geçerlidir.

Yirmidokuz Ağustos İkibinyirmilüki, Pazartesi günü 29/08/2022

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben BEYOĞLU 40. NOTERİ Değer BİROL ALVEROĞLU Yerine İmzaya Yetkili Katip Yunus Emre DESTEK Gülbahar Mah.Şehit Ertuğrul Kabataş Cad.n:12-b/1 D:2 Şişli / İstanbul adresindeki dafremde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen şirket adresinde 8330435270 vergi numaralı Merkezefendi Mah. Mevlana Cad. Toya Plaza No: 140 B Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, DLK TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ temsilcisi ve gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/11/2029 geçerlilik tarihli, A23K08536 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı İsmail, ana adı Ayşe, doğum tarihi 21/8/1979 olan, 29942394282 T.C. kimlik numaralı, halen Molla Gürani Mah. Nakibu'l-esraf Sk. No: 41 / 5 Fatih / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ZAFER TOPALOĞLU, 8590582714 vergi numaralı Merkezefendi Mah. Mevlana Cad. Vatan Computer No: 140 A Zeytinburnu / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan TOYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/11/2029 geçerlilik tarihli, A23K08536 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı İsmail, ana adı Ayşe, doğum tarihi 21/8/1979 olan, 29942394282 T.C. kimlik numaralı, halen Molla Gürani Mah. Nakibu'l-esraf Sk. No: 41 / 5 Fatih / İSTANBUL adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ZAFER TOPALOĞLU, bana başvurarak VEKALETNAME düzenlenmesini istedi. İlgilinin kimliği hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneğinin bulunduğunu ve ilgiliden ZAFER TOPALOĞLU adlı kişinin okuryazar olduğunu anladım. BEYOĞLU 40. Noterliği'nden 09/07/2021 tarih ve 11662 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı tüzel kişiliği münferiden süre ile temsile BEYOĞLU 40. Noterliği'nin 25/05/2021 tarih 8311 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin imza sirkülerinin incelenmesinden DLK TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tüzel kişi temsilci ZAFER TOPALOĞLU isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. BEYOĞLU 40. Noterliği'nden 23/06/2021 tarih ve 10202 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden TOYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı tüzel kişi tarihinden itibaren MÜNFERİDEN süre ile temsile ZAFER TOPALOĞLU isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgili ZAFER TOPALOĞLU şu suretle söze başladı.

İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada, 4, 5, 6, 7 parsel ile ilgili olarak; Belediyeler, Tapu ve Kadastro Sicil Müdürlüğü, LİHKAB, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İl Müdürlükleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve İl Müdürlükleri, Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlükleri, Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlükleri, Anıtlar Kurulu, Büyükşehir Belediye Başkanlığı, UKOME, Nüfus Müdürlükleri, Su ve Kanalizasyon, Elektrik ve Doğalgaz İdareleri, PTT, SGK, TELEKOM vb. tüm kamu kurum ve kuruluşlarına, Müracaat etmeye, dilekçeler sunmaya, Plan örneği (çap), röperli kroki, aplikasyon krokisi, İmar durumu, İnşaat istikamet rolövesi almaya, vaziyet planı onaylatmaya, kot-kesit belgesi çıkartmaya, her türlü bilgi, belge ve proje almaya, kapı numarası ve numarataj konusunda gerekli işlemleri yapmaya, çevre temizlik beyannamesi vermeye, proje müelliflerine her türlü projeyi çizdirmeye, daha önceden onaylanmış bulunan projelerin her türlü tadilatlarını yaptırmaya, imzalamaya, imzalatmaya, onaylatmaya ve proje müelliflerine vekalet vermeye, hissedar muvafakatnamesi dahil olmak üzere her türlü muvafakatnameleri vermeye ve imzalamaya, otopark taahhütnamesi vermeye ve imzalamaya, yapı denetim firmaları ile her nevi sözleşmeleri akl ve imzalamaya, abonelik sözleşmesi yapmaya, imzalamaya, emlak beyannamesi vermeye, ikametgah, yerleşim yeri belgesi ve yetki belgesi almaya, her türlü bilgi, belge ve gerekli olan evrakları imzalamaya, almaya ve vermeye, işlemleri yapmaya, basit tamir izni almaya, her türlü vergi, rüsum, harç, abonelik vb. gibi ücretlerini yatırmaya ve taksit yapmaya, ladesi gerekenleri geri almaya, yıkım ruhsatı, inşaatların ruhsatları, temel üstü, iskan belgeleri vb. gibi her türlü belgeleri imzalamaya, imzalatmaya ve almaya, utk kararı başvurusu yapmaya, imzalamaya ve almaya, işyeri ruhsatı başvurusu yapmaya, gerekli izinleri almaya, ruhsatı yazdırmaya ve almaya, kayıtlardaki yanlışlıkları idari yollardan düzeltirmeye, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu uyarınca, kurulan ve kurulacak olan kat irtifakını ve kat mülkiyetini bozmaya ve terkine, yeniden kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis etmeye, dilediği bağımsız bölümü seçmeye, dilediği arsa payını dilediği kişiye, dilediği miktarda vermeye, gerekli olan liste beyanı ve yönetim planlarını tanzim ve imzalamaya, tapu siciline şerh ettirmeye, cins tashihinde bulunmaya, yapılanları bozmaya, gerekli olan tüm işlemleri takip etmeye ve sonuçlandırmaya, Trafo ve pilon yeri olarak Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'ne Bedaş, Aydaş, Su ve Kanalizasyon, Doğalgaz idareleri, PTT, SGK, TELEKOM vb kurumlara dilediği bedel ve şartlarda dilediği süre ile kiraya vermeye, özel şartlarını belirlemeye, ilgili Noterlik Dairesinde tanzim olunacak Kira Sözleşmesini dilediği şekil ve şartlarda tanzim ve imzalamaya, özel şartlarını tayin ve tespit etmeye ve bu Kira Sözleşmesini ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kayıt ve tescil ettirmeye, irtifak hakkı tesis etmeye, işlemleri takip ve neticelendirmeye gerekli evrak ve belgeleri imzalamaya, kira sözleşmelerini, defterlerini, sicil kayıt ve diğer evraklarını tanzim ve imzalamaya, başvurularda bulunmaya, elektrik, su, doğalgaz, telekom ve ilgili bülümün idareler nezdindeki tüm iş ve işlemleri takip, ifa ve intica, sözleşmeleri, lüzumlu evrak ve belgeleri tanzim ve imzalamaya ve fesih etmeye, elektrik, su, doğalgaz sayaçlarını taktırmaya ve söktürmeye, kullanma açmaya ve kapatmaya, hat çıkartmaya, müşterek saatleri ayırmaya, trafo vb. ile ilgili projeleri çıkartmaya ve gerekli olan bilcümle evrakları imzalamaya, bu hususlarda yapılması gereken tüm iş ve işlemleri başından sonuna kadar takip ve neticelendirmeye, Bu konularda yapılması gereken her türlü iş ve

T.C.
BEYOĞLU 40.
NOTERLİĞİ

BEYOĞLU 40. NOTERİ

DEĞER BİROL
ALVEROĞLUGÜLBAHAR MAH.ŞEHİT
ERTUĞRUL KABATAŞ
CAD.N:12-B/1 D:2 ŞİŞLİ /
İSTANBUL
Tel:+902122110169
Fax:+902122112961

İşlemleri halen yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri değişse dahi yapmaya, takip etmeye ve imzası ile neticelendirmeye, İş bu vekaletname ifraz, tevhit ve ihdas vb. işlemler sonrası parsel numarasının değişmesi halinde yeni oluşacak parselde de geçerli olmak kaydı ile münferiden dilerse yukarıdaki yetkilerin tamamı veya bir kısmı ile başkalarını da tevkil, teşrik ve azle münferiden mezun ve yetkili olmak üzere, takip etmeye ve imzası ile neticelendirmeye, " yetkili vekilim ile aramızdaki mutabakat sonucu vekalet sözleşmesi kurulmuş olduğundan, İş bu vekaletnamenin fillen teslimi yerine geçmek üzere, TNBBS Elektronik arşivine taranmasını, vekilin talebi halinde elektronik arşivden çıktısının alınarak Noterlik işlemlerinde dayanak olarak kullanılmasını kabulle, İşlemin yapıldığı noterlik ile diğer noterlik dairelerinden fiziki veya elektronik arşivden örnek almaya 29.08.2023 (Yirmidokuz Ağustos İkibinyirmiyüç) Salı günü mesai bitimine kadar münferiden yetkili olmak üzere baba adı Mustafa doğum tarihi 28/12/1962 olan 20746072222 T.C.Kimlik Numaralı AYTEN BABAOĞLU , baba adı Şükrü doğum tarihi 08/09/1980 olan 20282120456 T.C.Kimlik Numaralı ADEM KARTAL , baba adı Halil İbrahim doğum tarihi 03/06/1981 olan 47779172712 T.C.Kimlik Numaralı SELİN EBRU SERİN , baba adı Cengiz doğum tarihi 16/06/1992 olan 38024046322 T.C.Kimlik Numaralı CEM GÖKGÖZÖĞÜ , baba adı Zekeriya doğum tarihi 06/02/1994 olan 49234108304 T.C.Kimlik Numaralı BURAK YÜZGEÇGÖLÜ , baba adı Eylül Burçay doğum tarihi 09/01/1998 olan 20704073698 T.C.Kimlik Numaralı MUSTAFA KUTLAY HAKLI tarafımızdan vekil tayin edildi." diye sözlerini bitirdiler. Yazılan bu tutanak, okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. Yirmidokuz Ağustos İkibinyirmiyüç, Pazartesi günü 29/08/2022

İLGİLİLER

DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ

Merkezeferi Mah. Mevlana Cad. Toya Plaza No: 140 B Zeytinburnu / İSTANBUL

YETKİLİSİ: DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM ANONİM ŞİRKETİ 'nı temsilen ZAFER TOPALOĞLU

Merkezeferi Mah. Mevlana Cad. Toya Plaza No: 140 B Zeytinburnu / İSTANBUL

TOYA GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Merkezeferi Mah. Mevlana Cad. Vatan Computer No: 140 A Zeytinburnu / İSTANBUL

YETKİLİSİ: ZAFER TOPALOĞLU

BEYOĞLU 40. NOTERİ
Değer BİROL
ALVEROĞLUYerine
İmzaya Yetkili Katip
Yunus Emre DESTEK

KDM, Marc, Camera Verde no Dubois Road Streetview Europe Local website
AL34 A/S V&S 778 H&E 1014
NDS NO. 202100230340540-9321011403

1987, Dennis Young vs. David K. ...
A/S Vol. 1/2 Aug 1984

r.Dr. Marc. Darius Vargus wa Diklat Kaji Bandi realitas karyapn tatal address
 AL24 A1 9 YAZI 270 KAP 1814
 NBS NO 202103250340540 5420287250



1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

İMAR PLANINA ESAS ONAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. **DİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM TİC. A.Ş** tarafından hazırlatılan bu çalışmanın amacı "İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 Ada, 5-6-7 Parseller ve çevresinde yer alan, **"Turizm Amaçlı"** 1/5000 ölçekli L16-C-03-A nolu 1 adet halihazır harita paftası ve 1/1000 ölçekli L16-C-03-A-2-C, L16-C-03-A-2-D, L16-C-03-A-3-B nolu 3 adet halihazır harita paftalarında işaretlenmiş yaklaşık 12,71 ha'lık alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliğine Esas ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.

2. Sondaj çalışmaları 22.01.2024 tarihinde ve 18-19.03.2024 tarihlerinde 1 adet Hanjin DB&8D paletli hidrolik sondaj makinesi ve 1 adet yerli yapım paletli hidrolik sondaj makinesi ile uygun görülen yerlerde, SK-1: 10,50m, SK-2: 10,50m, SK-3: 7,50m, SK-4: 10,50m,, SK-5: 10,50m,, SK-6: 10,50m,, SK-7: 10,50m,, SK-8: 10,50m derinliklerde olmak üzere 8 adet toplamda 81,00m sondaj çalışması yapılmıştır. Kaya ortam sebebiyle Karot'la ilerleme yapılmıştır. Kaya kalitesini görebilmek amacıyla alınan karotların TCR ve RQD yüzdeleri belirlenmiştir.

İnceleme alanında uygun görülen yerlerde 23.11.2023 tarihinde; 5 serim sismik kırılma çalışması (24 kanallı) (Vp-derinlik değerleri, tabaka sayısı elde etmek için), 5 serim Masw çalışması (24 kanallı) (Vs-Derinlik değerleri, tabaka sayısını ve Zemin büyütmesi elde etmek için), 5 noktada mikrotremör çalışması (30 dk) (Zemin hakim periyot değerlerini bulmak için) yapılmıştır. Yapılan jeofizik çalışmalar ile derinlik değerleri, tabaka sayısı, zemin büyütmesi, hakim periyot değerlerinin belirlenmesi hedeflenmiştir.

3. 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.

4. İnceleme alanı 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi çevre düzeni planında "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak planlıdır.

İnceleme alanının mevcut 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Alaçatı (İzmir) Turizm Merkezi Koruma Amaçlı imar planı vardır.

İnceleme alanında inşaat durumunda yapılaşmalar mevcuttur.

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

Çalışma alanımızda T.C. İzmir Valiliği İl Afet Acil ve Durum Müdürlüğü'nün 23.04.2024... tarih, E-18898925-352.01.04.04-329990 sayılı yazısına istinaden Bakanlar Kurulunca alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır. Ayrıca çalışma alanımızda sakıncalı alanlar bulunmamaktadır (Ek-1).

İnceleme alanı için; T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2023 tarih, E-54495999-754-4037165 sayılı görüşünde;

Yapılan inceleme neticesinde;

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

- 3785 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin bulunduğu alandan, yazımız ekindeki haritada mavi renkle gösterilen 43 no.lu ve 44 no.lu dere yatakları geçmektedir.

Haritada işaretlenen dere yatakları güzergahı, arazinin doğal topoğrafyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergahları esas alınarak tespit edilmiştir.



Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değışiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin, takma neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkanı bulunmamaktadır. Dolayısıyla dere yataklarının tabi akış koşullarına müdahale edilmemesi ve hidrolik açıdan yeterli yatak genişliğinin temin edilmesi büyük önem arz etmektedir.

İmar planlarında; 43 no.lu dere ve 44 no.lu dere yatakları için **7,00 metre**, sağlı-sollu (her iki sahilinde) 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda **19,00 metre** şeritvari alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Bu hususlar ayrıca plannotları içerisinde belirtilmelidir.

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

Derelerin kadastral yatak genişliğinin, tarafımızca bildirilen yatak ve yol şeridi genişliklerinden fazla olması durumunda kadastral yatağın tamamı kullanılacak şekilde genişlik verilmeli ve planlara işlenmelidir.

Bahse konu alan taşkınlardan etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında idaremizden zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu ilgilisince kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir. Dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Dere yatağı ile irtibatı olan/olacak her türlü yapı "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği"ne uygun olacak şekilde planlanmalı, projelendirilmeli ve uygulamaya geçirilerek işletilmelidir. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmeli, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00m. olması sağlanmalıdır.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyece alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde idaremiz ve idaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

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

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

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

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

- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında, dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalarda Büyükşehir Belediyeleri de yetkili kılındığından, görüş istenen alanda dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU idaresi tarafından da değerlendirilmesi gerekmektedir.



- Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

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

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda "Turizm Amaçlı" Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk: alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazımız ekindeki bilgilere göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 3785 ada 6 ve 7 no.lu taşınmazlara ait alanın değişmesi, kayması halinde idaremiz görüş geçerli değildir.

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

İnceleme alanı Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanında kalmaktadır.

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

5. İnceleme alanında eğim genel olarak %0-10, %10-20 (yumuşak-düşük eğimli alanlar), yer yer %20-30 (düşük-orta eğimli alanlar) aralığındadır.

6. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları ve saha gözlemleri neticesinde inceleme alanında belirlenen formasyonlar aşağıda başlıklar halinde özetlenmiştir.

- **Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1π2-k))**

Bölgede yer alan volkanik kayaçlar tüf, tüfit, aglomera, andezit ve çok az bir alanda gözlenen bazaltlardır. Çalışmalara göre, Gülmez (1983) "Neojen Tüf", Rabi (1987) "Neojen Tüf", İzmirli (1992) "Alaçatı Birimi" adı altında tüfleri incelemiştir.

Beyaz, kirli beyaz, krem renklerde olan tüfler içerlerinde andezit ve bazalt çakıl ve blokları içerirler. Yer yer belirgin katmanlanma sunan tüfitler, volkano-sedimenter özelliktedirler. Bu katmanlanmalar volkanik kayaçların karasal tortul kayaçlar ile ardalanma sundukları geçişli dokanıklarda belirgindir. Tüfler inceleme alanlarında Alaçatı ve civarında yaygın olarak gözlenirler. Aglomera ve andezit türü volkanik akıntılar ise sahanın doğu ve güney doğu kesimlerinde gözlenirler. Tüfitler ve aglomeralar içerlerinde andezit ve bazalt çakıl ve blokları yaygın olarak gözlenmesine rağmen, bazalt akıntıları sadece Ilıca Körfezi'nin doğusundaki Kalaytaş Burnu'nda çok dar bir alanda yayılım sunar.

İnceleme alanında açılan sondajlarda 0,50-1,90 metreler arasında; toprak örtü, kuyuların devamında bej renkli, orta ayrışmış, yer yer çok ayrışmış, parçalı tüf birimi gözlenmiştir.

7. **Yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre;** 1.tabaka kalınlığı 3,7-6,0m arasında değiştiği, 1.tabakada Vp dalga hızı 875,0-1076,0m/sn aralığında değiştiği, 2.tabakada ise Vp dalga hızı 1990,0-3551,0m/sn aralığında değiştiği belirlenmiştir.



8. Yapılan Masw çalışmalarına göre; 1.tabaka kalınlığı yaklaşık 3,7-6,0m arasında değiştiği, 1.tabakada Vs dalga hızı 501,5-583,5m/sn aralığında değiştiği, 2.tabakada Vs dalga hızı 774,4-906,5m/sn aralığında değiştiği belirlenmiştir. Vs30 kayma dalga hızı ise 710,1-845,8m/sn aralığında belirlenmiştir. Zemin Büyütme değeri (Ak Masw) 1,19-1,32 arasında gözlemlenmiştir.

9. Yapılan Mikrotremör çalışmaları sonucunda; İnceleme alanında yapılan 5 adet mikrotremör çalışmasında periyot değerleri 0,18-0,23s arasında görülmektedir.

10. İnceleme alanında kaya türü olarak sınıflandırılan Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) ait tüf birimi tek eksenli basınç dayanımlarına, nokta yükü direncine, RQD değerlerine ve ayrışma durumu ve dayanımına göre sınıflandırılmıştır. Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçların nokta yükü direncine göre sınıflandırılması (Bieniawski 1975); "çok düşük-düşük dayanımlı" kayaç sınıfındadır.

Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçların Tek Eksenli Basınç Dayanımına Göre sınıflandırılması (Deer ve Miller, 1966); "çok düşük dayanımlı" kayaç sınıfındadır.

Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçlarda; RQD değerleri %0-37 aralığında olup RQD değerlerine göre kaya kalitesi "çok zayıf" yer yer "zayıf-orta" sınıfına girmektedir.

Volkanik Kayaçlara (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçlar; ayrışma durumuna göre; "çok ayrılmış-orta ayrılmış" olarak tanımlanmıştır.

Sondaj logları ve laboratuvar deney bulguları ve sismik dalga hızı Vs30 dikkate alındığında, arazide yer alan formasyonlar değerlendirildiğinde; Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k) Formasyonuna ait kayaçların ayrılmış, çok çatlaklı zayıf kayalar olması ve Vs30 değerleri "710,1-845,8m/s" aralığında olduğundan genel olarak yerel zemin sınıfı ZC ile temsil edilebildiği görülmektedir.

İncelenen sahada yer alan Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k)) Formasyonunun genel olarak Yerel Zemin Sınıfı ZC, Spektrum Karakteristik Periyotları inceleme alanı için (Ta = 0.060 s, Tb = 0.300 s) alınabilir.

İnceleme alanı için etkin yer ivmesi katsayısı 0.416 alınabilir. Ancak uygulanan çalışmalar ile inceleme alanının genel zemin özellikleri çıkarılmıştır.

11. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında tüf birimi belirlenmiş olup, şişme ile ilgili bir problem olmayacaktır.

12. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında tüf birimi belirlenmiş olup, oturma ile ilgili bir problem olmayacaktır.

13. Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k)) formasyonuna ait tüf birimi için tek eksenli basınç dayanımı deneyi sonucuna göre taşıma gücü değerleri 4,241952-15,69318 kg/cm² aralığındadır.

Volkanik Kayaçlar (Alt Miyosen, Tüf, KARASAL, Volkanik Kaya (m1 π 2-k)) formasyonuna ait tüf birimi için nokta yükleme deneyi sonucuna göre taşıma gücü değerleri 4,74-14,352 kg/cm² aralığındadır.

14. İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltısuyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan yeraltısuyu ölçümlerinde göre; yeraltısuyu rastlanılmamıştır.



15. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2023 tarih, E-54495999-754-4037165 sayılı görüşünde; İmar planlarında; 43 no.lu dere ve 44 no.lu dere yatakları için 7,00 metre, sağlı-sollu (her iki sahilinde) 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda 19,00 metre şeritvari alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir.

16. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, kaya düşmesi, taşkın v.b. doğal afet riski bulunmamaktadır. 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 alanına en yakın diri fay olan Gülbahçe fayı 1/250.000 ölçekli diri fay haritasına göre alanın yaklaşık 29,5km doğusundan geçmektedir. alanın 150m batısından çizgisellik geçmektedir. 2012 yılında yenilenerek yayınlanan MTA 1/250.000 ölçekli Diri Fay haritasında inceleme alanının içerisinde doğrudan geçen deprem üreten herhangi biri diri fay geçmediği tespit edilmiştir. İnceleme alanı içerisinde yapılan Jeofizik çalışmalar neticesinde herhangi bir fay izine rastlanmamıştır.

18. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında tuf birimi belirlenmiş olup, kaya ortam sebebiyle deprem anında sıvılaşma riski yoktur.

19. İnceleme alanında hali hazırda herhangi bir kütleli hareket yoktur. İnceleme alanı MTA heyelan envanteri haritasında heyelanlı alanda kalmamaktadır.

20. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; üç kategoride değerlendirilmiştir.

- Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar
- Önlemlili Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemlili Alan 3 (Ö.A-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

Uygun Alan (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; 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 yanıl 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.

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): Önemli Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; topografik eğimin %20'den fazla olduğu 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 ortamdan 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 hertürlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Binalardaki farklı oturmadan kaynaklı hasarları önlemek için, bina temelleri aynı jeolojik birimin aynı jeoteknik, litolojik özellikteki seviyelerine taşıtılmalı mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturma problemine karşı alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- 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.
- 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.

Önemli Alan 3 (Ö.A-3): Su Baskımı Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2023 tarih, E-54495999-754-4037165 sayılı görüşünde; İmar planlarında; 43 no.lu dere ve 44 no.lu dere yatakları için 7,00 metre, sağlı-sollu (her iki sahilinde) 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda 19,00 metre şeritvari alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Bu nedenle bu alanlar Önemli Alan 3 (Ö.A-3): Su Baskımı Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında; (Ö.A-3) simgesiyle sınırları işlenmiştir. Planlama aşamasında alınan DSİ/İZSU görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.



Bu alanlarda;

- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve temel derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.

- Yüzeysuyu ve ayrıca yeraltısuyuna karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve yeraltısuyu ortamdan uzaklaştırılmalıdır. **İnceleme alanı için DSİ/İZSU görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**

- 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, yerel zemin sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir. Tespit edilen zemin sorunlarına karşı iyileştirmeye yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.

- İnceleme alanı içerisinde inşaa edilecek yapıların mimari ve statik projelerinin hazırlanması aşamasında, taşıyıcı sistem tipi seçimi, taşıyıcı elemanların boyutlarının hesaplanarak belirlenmesi ve taşıyıcı sistem elemanlarının planda yerlerinin belirlenmesi işlemlerinin bölgenin depremsellik riskinin yüksek olması göz önünde bulundurularak "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

İnceleme alanı için; **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2023 tarih, E-54495999-754-4037165 sayılı görüşünde;**

Yapılan inceleme neticesinde;

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

- 3785 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin bulunduğu alandan, yazımız ekindeki haritada mavi renkle gösterilen 43 no.lu ve 44 no.lu dere yatakları geçmektedir.

Haritada işaretlenen dere yatakları güzergahı, arazinin doğal topoğrafyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergahları esas alınarak tespit edilmiştir.

Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin, takma neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkanı bulunmamaktadır. Dolayısıyla dere yataklarının tabi akış koşullarına müdahale edilmemesi ve hidrolik açıdan yeterli yatak genişliğinin temin edilmesi büyük önem arz etmektedir.

İmar planlarında; 43 no.lu dere ve 44 no.lu dere yatakları için **7,00 metre**, sağlı-sollu (her iki sahilinde) 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda **19,00 metre** şeritvari alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde belirtilmelidir.

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

Derelerin kadastral yatak genişliğinin, tarafımızca bildirilen yatak ve yol şeridi genişliklerinden fazla olması durumunda kadastral yatağın tamamı kullanılacak şekilde genişlik verilmeli ve planlara işlenmelidir.

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

Dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.



Dere yatağı ile irtibatı olan/olacak her türlü yapı "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği"ne uygun olacak şekilde planlanmalı, projelendirilmeli ve uygulamaya geçirilerek işletilmelidir. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmeli, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00m. olması sağlanmalıdır.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyece alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde idaremiz ve idaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

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

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

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

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

- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında, dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalarda Büyükşehir Belediyeleri de yetkili kılındığından, görüş istenen alanda dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU idaresi tarafından da değerlendirilmesi gerekmektedir.

- Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

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

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda "Turizm Amaçlı" Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk: alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazımız ekindeki bilgilere göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 3785 ada 6 ve 7 no.lu taşınmazlara ait alanın değişmesi, kayması halinde idaremiz görüş geçerli değildir.

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

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ, 3785 ADA, 5-6-7 PARSELLER VE ÇEVRESİNDE
YER ALAN ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



Planlama aşamasında güncel DSI/İZSU görüşleri alınmalı, bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

21. Bu rapor "İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 Ada, 5-6-7 Parseller ve çevresinde yer alan, "Turizm Amaçlı" 1/5000 ölçekli L16-C-03-A nolu 1 adet halihazır harita paftası ve 1/1000 ölçekli L16-C-03-A-2-C, L16-C-03-A-2-D, L16-C-03-A-3-B nolu 3 adet halihazır harita paftalarında işaretlenmiş yaklaşık 12,71 ha'lık alana ilişkin" 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 İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No: 5 Daire: 1 Bayraklı / İzmir
Tel: 0 232 342 99 53 - Faks: 0 232 342 15 03
Bornova V.D. 0977 0171 2830 2818
Merkezi No: 0977 0171 2830 2818

ZemSon Mühendislik Jeolojik Araştırma İnş. San. Tic. Ltd. Şti.
Adrs: Manavkuyu Mah. 240 Sokak Alperen Apt. No: 5 Daire: 1 Bayraklı / İzmir
İrtibat Adresi: Manavkuyu Mah. Yüzbaşı İbrahim Haklı Caddesi No: 213/B Bayraklı / İzmir
Laboratuvar Adresi: Erzene Mah. 456 Sokak No: 100/A Bornova / İzmir
Tel: 0232 342 99 53 - Gam: 0532 622 86 80 - e-mail: zem_son@hotmail.com

Sitla Seren KOŞUM
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 9106

Yusuf ERCAN
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 2026

İL	İZMİR
İLÇE	ÇEŞME
KÖY/MAHALLE	ALAÇATI
MEVKİİ	
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ L16-C-03-A NOLU 1 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTASI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ L16-C-03-A-2-C, L16-C-03-A-2-D, L16-C-03-A-3-B NOLU 3 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	3785 ADA, 5-6-7 PARSELLER
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE 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 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, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU


Muzaffer ORHAN
Jeoloji Y. Mühendisi


Ferhat KACAR GİL
Jeofizik Mühendisi


Gonca TANELİ
Jeoloji Mühendisi


Atiye Sazde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü


Zühre ÇAM
İl 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
26 / 04 / 2024

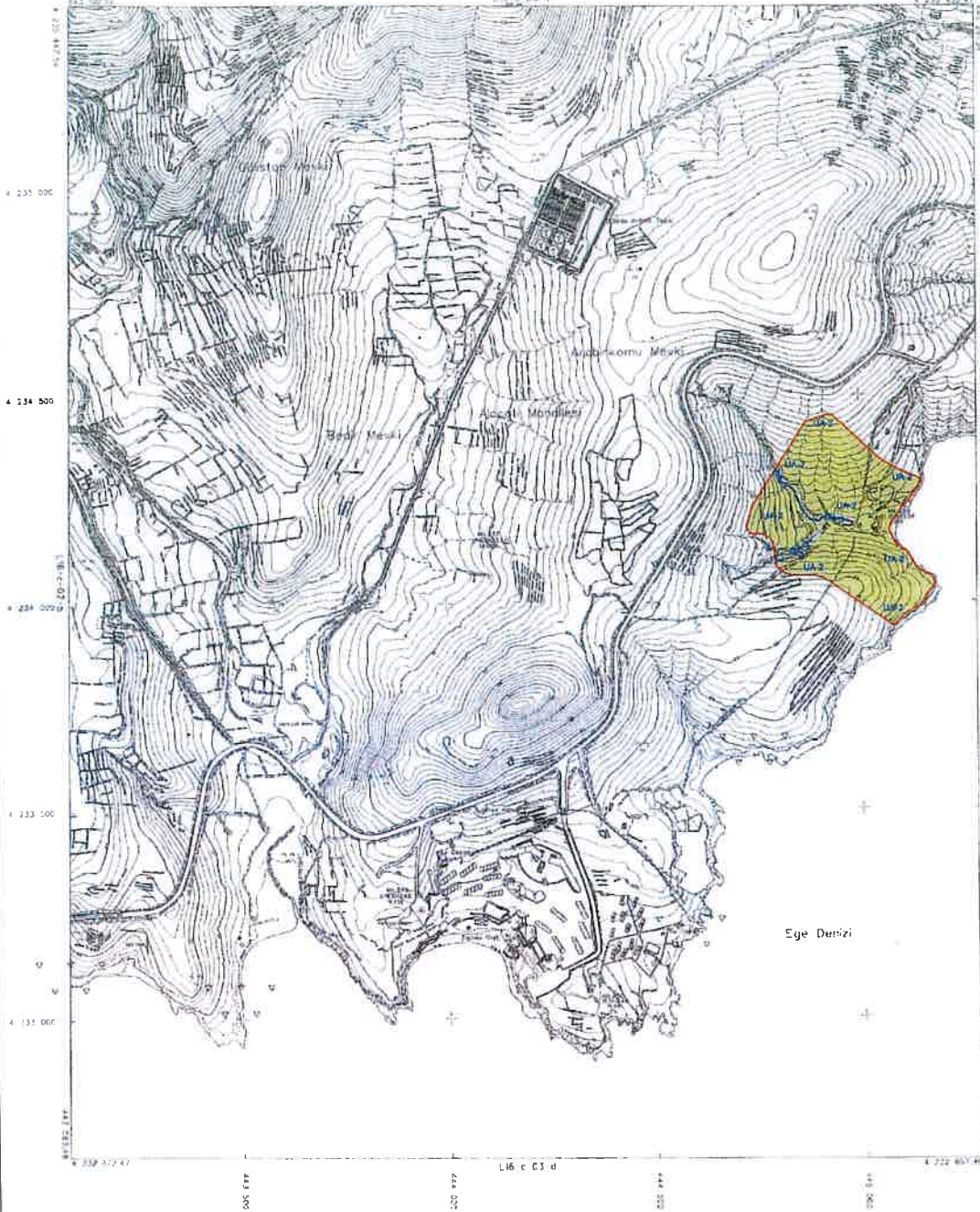

Halit ERGİN
Vali
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü



1/5000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

ÇEŞME
(İZMİR)

L16-c-03-a



1/5000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI
ÇEŞME (İZMİR) L16-c-03-a



1/5000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI
ÇEŞME (İZMİR) L16-c-03-a

1/5000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI
ÇEŞME (İZMİR) L16-c-03-a

1/5000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI
ÇEŞME (İZMİR) L16-c-03-a

ÇEŞME L16-c-03-a
(İZMİR)

1/5000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI
ÇEŞME (İZMİR) L16-c-03-a

ACIKLAMALAR

UA-2 Yerleşim Alan 2: Kaya Örtükler

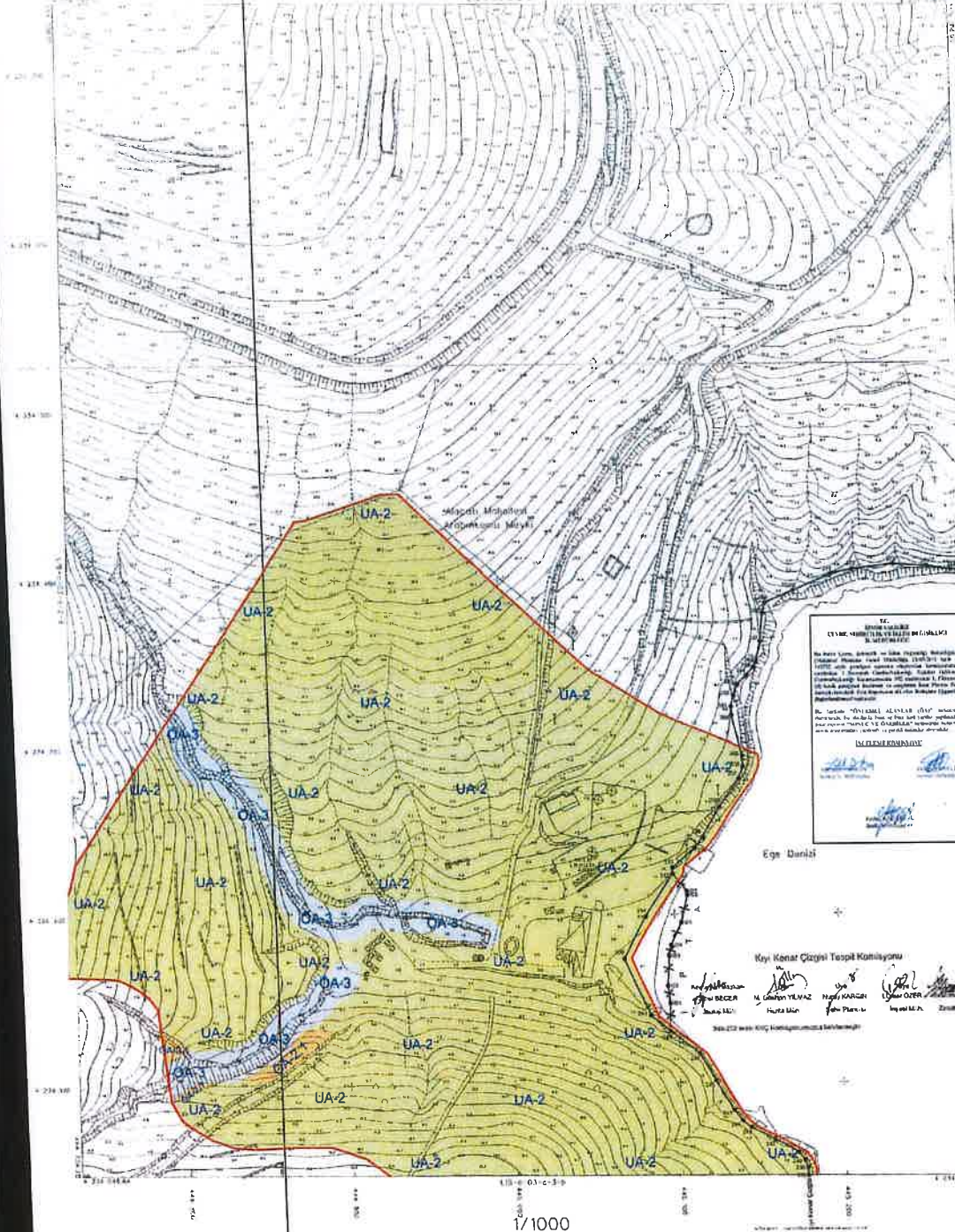
OA-2 Yerleşim Alan 2: Çiğdem Alınışlıcağı
Yerleşim Alan 2: Çiğdem Alınışlıcağı

OA-3 Yerleşim Alan 3: Çiğdem Alınışlıcağı

1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

ÇESME
(2500)
L16-c-03-a-2-c

Harita No:	Harita Adı:
Harita Ölçeği:	Harita Yeri:
Harita Tarihi:	Harita Durumu:
Harita Durumu:	Harita Durumu:



Harita No: L16-c-03-a-2-c
Harita Adı: ÇESME
Harita Ölçeği: 1/1000
Harita Yeri: ÇESME
Harita Tarihi: 2012
Harita Durumu: Harita Durumu:
Harita Durumu: Harita Durumu:
Harita Durumu: Harita Durumu:

ACIKLAMALAR

UA-2 Uygun Alan-2: Kıyı Otlakları

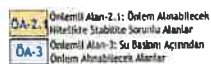
UA-2 Uygun Alan-2: 1. Sınıf Alınabilecek
İstifade Stabülite Sorunlu Alanlar
UA-3 Uygun Alan-3: Su Eksikliği Açısından
Alınabilecek Alanlar

Kıyı Kanat Çizimi Tespit Komisyonu

Harita No: L16-c-03-a-2-c
Harita Adı: ÇESME
Harita Ölçeği: 1/1000
Harita Yeri: ÇESME
Harita Tarihi: 2012
Harita Durumu: Harita Durumu:
Harita Durumu: Harita Durumu:

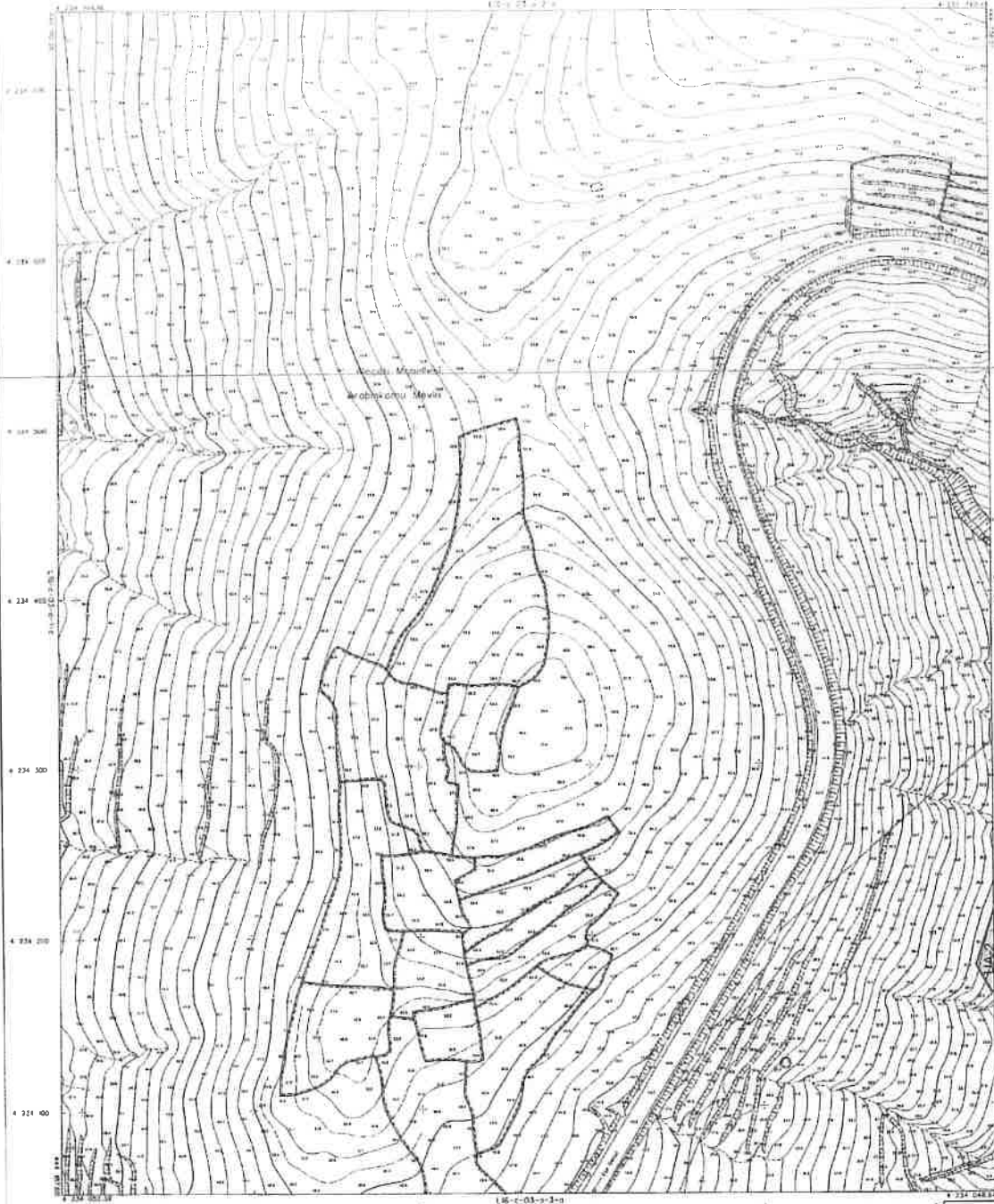
ÇESME L16-c-03-a-2-c

L16-c-03-a-3-b



CESEME L16-c-03-a-3-b

ÇEŞME
(İZMİR)
L16-c-03-a-2-d

[illegible]

QESME L16-c-03-a-2-d
(12/1/17)

1/1000

1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801

— İnceleme Alanı Sınırı
UA-2 Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar

ÖA-2	Önemli Alan-2.1: Önemli Alınabilecek Nitelikte Stajyerite Sorumlu Alanlar
ÖA-3	Önemli Alan-3: Su Basılımı Açısından Önemli Alınabilecek Alanlar

Handwritten signature: *NR-14*

[illegible]

KURUM GÖRÜŞLERİ



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



Sayı : E-54495999-754-4037165

14.11.2023

Konu : çeşme alacağı 3785 ada 6 ve 7 no.lu
parseller

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA İNŞAAT SANAYİ LTD. ŞTİ.
İSMEKAPTAN MH. GAZİOSMANPAŞA BUL. ESEN İŞ HANI . NO. 9 KAT. 5 /507 -KONAK /
İZMİR

İlgi : Çakanşimşek Planlama İnşaat Sanayi LTD. Şti.'nün 24.10.2023 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi yazıda; İzmir İli, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi 3785 ada 6 ve 7 no.lu parsellerde hazırlanacak olan " Turizm Amaçlı" Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine ait esaslara dair Yönetmelik'in 8. Maddesi gereği imar planına veri teşkil etmek üzere söz konusu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde;

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

2- 3785 ada 6 ve 7 no.lu parsellerin bulunduğu alandan, yazımız ekindeki haritada mavi renkle gösterilen 43 no.lu ve 44 no.lu dere yatakları geçmektedir.

Haritada işaretlenen dere yatakları güzergahı, arazinin doğal topografyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergahları esas alınarak tespit edilmiştir.

Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin, taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkanı bulunmamaktadır. Dolayısıyla dere yataklarının tabi akış koşullarına müdahale edilmemesi ve hidrolik açıdan yeterli yatak genişliğinin temin edilmesi büyük önem arz etmektedir.

İmar planlarında; 43 no.lu dere ve 44 no.lu dere yatakları için 7,00 metre, sağlı-sollu (her iki sahilinde) 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda 19,00 metre şeritvari alan ayrılmalı, sürekliliği olan bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.

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

Derelerin kadastral yatak genişliğinin, tarafımızca bildirilen yatak ve yol şeridi genişliklerinden fazla olması durumunda kadastral yatağın tamamı kullanılacak şekilde genişlik verilmeli ve planlara işlenmelidir.

Bahse konu alan taşkınlardan etkilenme ihtinali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdareimizden zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B9D56262-609F-46AA-8B47-5BE71C157C67

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

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK

Bilgi için: Günseli GÖKÜN

MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR

Mühendis

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr



ilgiliysince kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Dere yatağı ile irtibatı olan/olacak her türlü yapı "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği"ne uygun olacak şekilde planlanmalı, projelendirilmeli ve uygulamaya geçirilerek işletilmelidir. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmeli, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00 m. olması sağlanmalıdır.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyece alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

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

Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözülmesi gerekmektedir.

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

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

3- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında, dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalarda Büyükşehir Belediyeleri de yetkili kılındığından, görüş istenen alanda dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU İdaresi tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir.

4- Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B9D56262-609F-46AA-8B47-5BE71C157C67

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

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK

MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR

KEP Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Günseli GÖKÜN
Mühendis



Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda " Turizm Amaçlı" Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekindeki bilgilere göre verilmiştir Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 3785 ada 6 ve 7 no.lu taşınmazlara ait alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir

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

Gereğini arz/rica ederim.

Hasan Cenk ÇETİN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: 1/10000 Ölçekli Harita (1 Sayfa)

Dağıtım:

ÇAKANŞİMŞEK PLANLAMA İNŞAAT SANAYİ
LTD. ŞTİ.
İSMETKAPTAN MH. GAZİOSMANPAŞA BUL.
ESEN İŞ HANI . NO. 9 KAT. 5 /507 -KONAK /
İZMİR
İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B9D56262-609F-46AA-8B47-5BE71C157C67

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

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

Bilgi için:Günseli GÖKÜN
Mühendis



L16-b4 III

L16-b3 III

L10 I

Alaçatı 2179.3 Derece Koruma Alanı

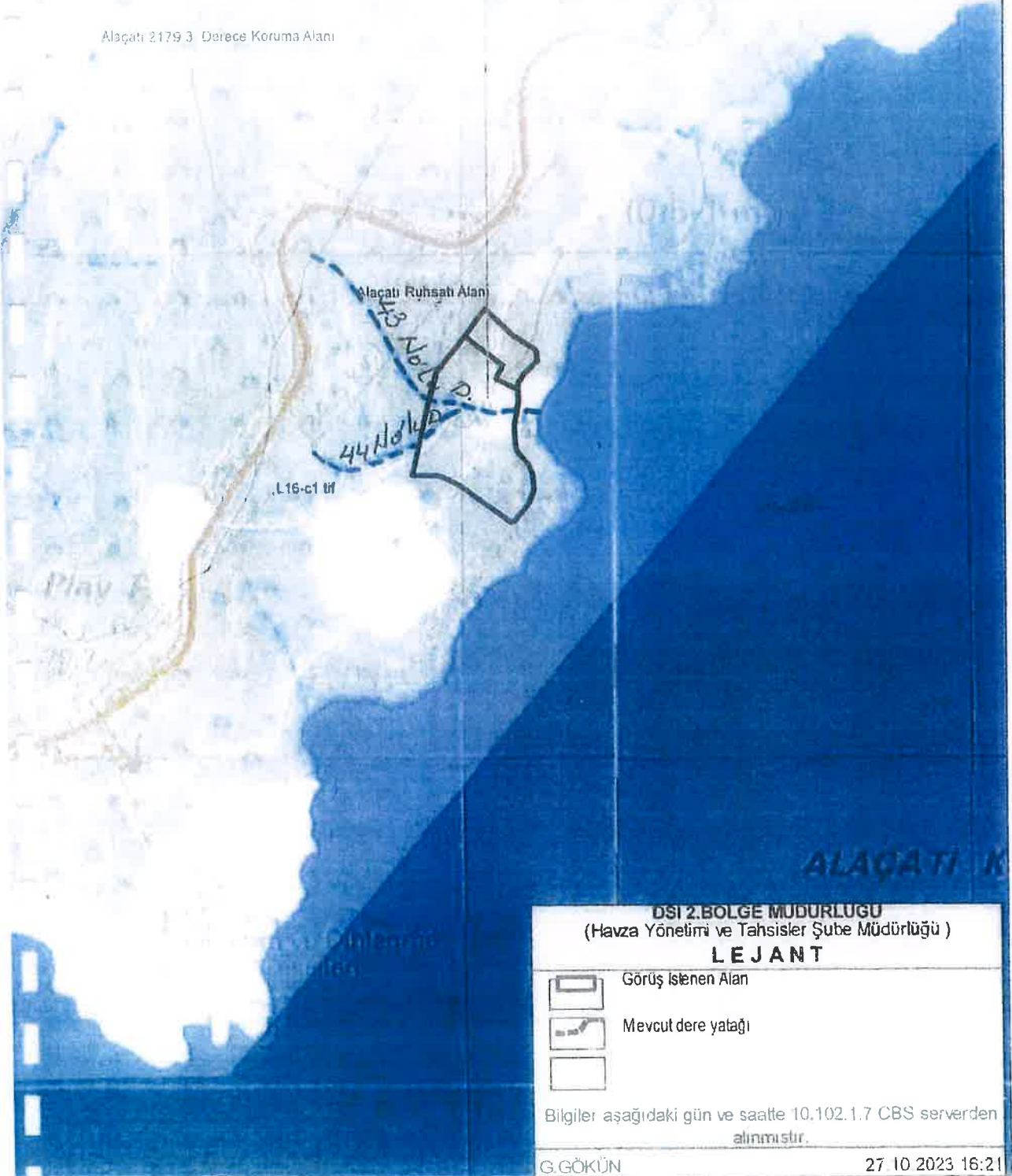
Alaçatı 2179.3 Derece Koruma Alanı

K. Menderes II Çeşme Karaburun Altı Havzası Tahsis Kapalı YAS Alanı

Görüş İstenen 3785 Ada E ve 7 No.lu Parseller

K. Menderes H. Çeşme Karaburun Altı Havzası Tahsis Kapalı YAS Alanı

Alaçatı 2179.3 Derece Koruma Alanı





T.C.
ÇEŞME BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-97335617-000-64926
Konu : 3785 ADA 6 PARSEL İMAR PLANI HK

21.06.2023

İZMİR VALİLİĞİNE
(İzmir Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

İlgi : Cem Gökgözoğlu'nun 22.05.2023 tarihli ve 17331 sayılı dilekçesi.

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi'nde tapuda 3785 ada 6 ve 7 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda kıyı kenar aktarımı yapılmış olup, kıyı kenar aktarımı sonucunda kıyı kenar çizgisi bazı alanlarda değişmiştir.

Alaçatı Turizm Merkezi Koruma İmar Planı için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 31.01.2023 gün ve 1759 sayılı Kararı ile belirlenen yapılaşma koşullarındaki "...1/5000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; plan üzerindeki kıyı kenar çizgisi ile 16.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından onaylanan kıyı kenar çizgisinin yer yer örtüşmediği görüldüğünden; Plan üzerindeki kıyı kenar çizgisi ile 16.03.2020 tarihinde onaylanan kıyı kenar çizgisinin örtüşmediği alanlarda ilgili idaresince ivedilikle plan değişikliğinin hazırlanarak Komisyonumuza sunulmasına, oybirliği ile karar verilmiştir." hüküm gereği yapılan incelemede İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi'nde, Tapuda 3785 ada 6 ve 7 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazların kıyı kenar çizgisi aktarımı ile ilgili değişiklikten etkilendiği tespit edilmiş olup, 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri gereği 3785 ada 6 ve 7 parsel numaralı taşınmazlar ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanları kapsayan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Belediyemizce uygun görülmüştür.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Fayika ÖNER
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Dilekçe ve Eki Plan Örneği.

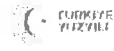
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5as2LY-9BpGre-slyCQ1-mkKju/-rbLAa1/L Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ictisleri-belediye-ehys>

İsmet İnönü Mahallesi 2001 Sokak No:2
Telefon No: 2327500750 Dahili: 200 - 201 Faks No: (232)712 04 22
e-Posta: imar@cesme.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.cesme.bel.tr>
Kep Adresi: cesmebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlkin ARICI
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı E-18898925-952 01 04 04-929000

25.04.2024

Konu Afete Maruz Bölge

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Dilek Gayrimenkul Yatırım ve Turizm A.Ş. vekili Cem GÖKGÖZOĞLU'nun 22.04.2024 tarihli dilekçesi.

İlgi dilekçede; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada 5, 6 ve 7 parsel No'lu taşınmazlar için hazırlanacak olan "Turizm Amaçlı" Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği çalışmasına esas görüş istenmektedir.

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada 5, 6 ve 7 parsel No'lu taşınmazlarla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanılamıştır.

Bilgilerinizi arz/rica ederim.

Musa Sinan METİN
İl Afet ve Acil Durum Müdürü V.

Dağıtım:

Bilgi:

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE

BAŞKANLIĞINA

ÇEŞME KAYMAKAMLIĞINA

ÇEŞME KAYMAKAMLIĞINA (Çeşme Belediye Başkanlığı)

Sayın Cem GÖKGÖZOĞLU DİLEK

GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM A.Ş.

Vekili

Merkezefendi Mah. Mevlana Cad. Toya Plaza

No:140/B Zeytinburnu/İSTANBUL

Bu belge güvenli elektronik imzalarla imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F479AE17-F9B0-4257-AE4A-D5F1C9E4A715

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

Doğanlar Mah. 1406 Sokak no 3 Bornova İZMİR

Telefon No: (232) 478 17 01 Belge Geçer No: (232) 478 13 90

e-Posta: izmir@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://izmir.afad.gov.tr>

Kep Adresi: izmir@afad.gov.tr Kep No:

Bilgi için: Berra BARADAN

Mimar

Telefon No: (232) 478 17 01

1145





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



Sayı : E-21924027-307.02.02.03[350710003;307.02.02.03]-5574371

28.08.2024

Konu : İzmir Çeşme Alaçatı Turizm Merkezi
Alaçatı mahallesi, 3785 ada 6 ve 7 parsel
numaralı taşınmazlarda plan değişikliği

ÇAKANŞİMŞEK İNŞAAT TİCARET VE SAN. LTD.ŞTİ.'NE
Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No: 9/507
35210 Konak Alsancak/İZMİR

İlgi : Çakan Şimşek Planlama İnş. San. ve Tic. LTD. Şti'nin Bakanlığımız evrakına 13.08.2024 tarih ve 2863703 sayılı ile kayıtlı 12.08.2024 tarihli başvurusu .

İzmir Alaçatı Turizm Merkezi içinde kalan, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada, 6 ve 7 parsel numaralı taşınmazlarda imar planında yer alan kıyı kenar çizgisi ile 16/03/2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan kıyı kenar çizgisinin örtüşmemesi nedeniyle, güncel kıyı kenar çizgisi doğrultusunda müellifince hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ilgi başvuru ile Bakanlığımıza iletilmiştir.

Söz konusu plan teklifi değerlendirilmiş olup Bakanlığımız Plan İnceleme Değerlendirme Kurulunun 16.07.2024 tarihli ve 2024/13-12 sayılı kararı ile; İzmir Alaçatı Turizm Merkezi içinde kalan, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 Ada, 6 ve 7 parsel numaralı taşınmazlarda, imar planında yer alan kıyı kenar çizgisi ile 16/03/2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan kıyı kenar çizgisinin örtüşmemesi nedeniyle, güncel kıyı kenar çizgisi doğrultusunda müellifince hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin plan üzerinde "otel alanı" gösterimi yapılması, yatak kapasitesinin plan üzerinde belirtilmesi ve plan onama sınırının plan değişikliği kapsamındaki taşınmazları kapsayacak şekilde düzenlenerek Bakanlığımıza iletilmesi halinde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7'nci maddesi uyarınca uygun görülerek değerlendirilmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda Bakanlığımızca gerekli düzenlemeler yapılarak nihai aşamaya getirilen İzmir Çeşme Alaçatı Turizm Merkezi içinde kalan İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada, 6 ve 7 parsel numaralı taşınmazlara ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca uygun görülerek en geç 6 ay içinde sonuçlandırılmak üzere 3 takım halinde yazımız ekinde iletilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B105CC40-35A5-454D-AFE7-36B59B2218B5

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

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

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

e-posta : ygplanlama@kulttur.gov.tr internet adresi : www.kultur.gov.tr

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zeynep Fikran

YENİCE

Kültür ve Turizm Uzmanı
Telefon No: (312) 470 75 37



Türkiye

Emin ÖZKAN
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

1 - 3 Takım Dosya (Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı ve Açıklama Raporları)

2 - 3 adet CD

Dağıtım:

Gereği:

İZMİR VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği İl Müdürlüğü)

Bilgi:

ÇAKANŞİMŞEK İNŞAAT TİCARET VE SAN.
LTD.ŞTİ.NE

Gaziosmanpaşa Bul. Esen Han No: 9/507
35210 Konak Alsancak/İZMİR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B105CC40-35A5-454D-AFE7-36B59B2218B5

İsmet İnönü Bulvarı No:32 Emek Çankaya/ANKARA

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

e-posta : ygplanlama@kulttur.gov.tr internet adresi : www.kulttur.gov.tr

KEP Adresi : kulturveturizmbakanligi@hs01.kep.tr

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

Bilgi için: Zeynep Fikran

YENİCE

Kültür ve Turizm Uzmanı

Telefon No:(312) 470 75 37



Türkiye



T.C.

Ek-7

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

Toplantı Tarihi ve No : 10.10.2024 / 190

Karar Tarih ve No : 10.10.2024 / 2461

Konu : İmar Planı /İmar Planı Değişikliği

35.120

Toplantı Yeri

İZMİR

KARAR

İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada 6 ve 7 numaralı parseller, 01.06.2022 tarihli ve 3789593 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan karar eki sit paftasına göre "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

Dilek Gayrimenkul Yatırım ve Turizm Anonim Şirketi vekili Şehir Plancısı Dilek ÇAKANŞİMŞEK'İN 12.04.2024 tarihli ve 6247110 sayılı yazısı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) 28.08.2024 tarihli ve 5574371 sayılı yazısı ile İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada 6 ve 7 nolu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışması, plan üzerindeki kıyı kenar çizgisi ile 16.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından onaylanan kıyı kenar çizgisinin yer yer örtüşmediği tespit edildiğinden, 3621 sayılı Kıyı kanunu gereği ilk 50 ve ikinci 50 metre içerisinde bulunması gereken kullanım kararları göz önüne alınarak hazırlanmış olan plan değişikliği talebine ilişkin, İzmir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) teknik personeline hazırlanan 08.10.2024 tarihli rapor okundu, işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

23.03.2012 tarihli ve 28242 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in 'Planların onaylanması' başlıklı 7. maddesinin üçüncü fıkrasında "Bölge Komisyonu, belgeleri tam olarak Bölge Komisyonuna ibraz edildiği tarihten itibaren koruma amaçlı imar planlarını en geç üç ay içinde inceleyerek karar verir. Bölge Komisyonları koruma amaçlı imar planlarını sit sınırlarının doğruluğu ve ilke kararlarına uygunluğu açısından inceler." hükmü yer almaktadır. Anılan hüküm doğrultusunda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin sit sınırları ve 113 sayılı İlke kararı açısından uygun olduğuna (OLUMLU), değerlendirilmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

Ek-7

Toplantı Tarihi ve No : 10.10.2024 / 190
Karar Tarih ve No : 10.10.2024 / 2461
Konu : İmar Planı /İmar Planı Değişikliği

35.120

Toplantı Yeri
İZMİR

Ek-1: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftaları (fiziksel)
Ek-2: 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı paftaları (fiziksel)
Ek-3: Plan Açıklama ve Araştırma Raporu (fiziksel)
Ek-4: CD (fiziksel)

e-imzalıdır

BAŞKAN

Tekin Şadi GÜL
Kamu Yönetimi

ÜYE

Fatih SELİMOĞLU
Çevre Yüksek Mühendisi
(BULUNMADI)

e-imzalıdır

ÜYE

Ahmet Can ASMALI
Mimar

e-imzalıdır

ÜYE

Süreyya IŞIKLAR
Biyolog

e-imzalıdır

BAŞKAN YARDIMCISI

Yalçın TÜRKOĞLU
Harita Mühendisi

e-imzalıdır

ÜYE

Cansu CEVHER
Hukukçu

ÜYE

Müge GÜRDOĞAN
EYDURAN
Şehir Plancısı
(BULUNMADI)

e-imzalıdır

ONAY

28.10.2024

Halit ERGİN

Bakan a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürü

Evrak Doğrulama Kodu: 1b18cad6-83ad-4593-99e9-78d42258ece4



T.C.
ÇEŞME BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



21.03.2025

Sayı : E-97335617-115.99-117498
Konu : 3785 ADA 6-7 PARSEL HK.BİLGİ

Sayın DİLEK ÇAKANŞİMŞEK

İlgi : 14.03.2025 tarihli ve 12159 sayılı dilekçeniz.

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi'nde, Tapuda 3785 ada 6 ve 7 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar 1/5000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma İmar Planı sınırları içinde kalmaktadır.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu paftada kıyı aktarımı nedeni ile oluşan kıyıkenar çizgisinin bir bölümlerinin değişmesi nedeni ile imar planı değişikliği önerisi zorunlu olduğundan uygun görülmüştür.

Taşınmazların sınırları içinde kaldığı 1/1000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma İmar Planının taşınmazlar ile ilgili bölümü için Mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Onur GÜLİN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 90261f42-7aac-48c0-8edc-7221e2ac3ba0

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icerisleri-belediye-ebys>

Adres: İsmet İnönü Mahallesi 2001 Sokak No:2
Telefon No: 2327500750 Faks No: (232)712 04 22
e-Posta: imar@cesme.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.cesme.bel.tr>
Kep Adresi: cesmebelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlkin ARICI
Şehir Plancısı
Telefon No: -





T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
İmar Planlama Şube Müdürlüğü

ACELE
09.04.2025

Sayı : E-87022314-115.99-2493910
Konu : Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada 6
ve 7 parseller hk

Sayın DİLEK ÇAKANŞİMŞEK (Şehir Plancısı)

İlgi : Belediyemize 14.03.2025 tarih ve 2459595 sayılı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile; İlimiz, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada 6 ve 7 parsellerde hazırlanacak olan "Turizm Amaçlı" Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.
Yapılan incelemede söz konusu parsellerin;

- İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Doğal Sit Alanı" ve "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" sınırları içerisinde "Turizm Tesis Alanı" plan kararında kaldığı,
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarih ve 05.353 sayılı Kararı ile onaylanan İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ile "Turizm Merkezi Sınırı" içerisinde olduğu, Plan notlarının "7.4.1. Turizm Merkezleri: 2634/4957 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca söz konusu bölgelerde plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir." hükmü gereğince bu planda Alaçatı Turizm Merkezi sınırları içerisinde plan kararı getirilmediği, bununla birlikte, İzmir Batı Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına açılan davada, İzmir 3. İdare Mahkemesinin 26.04.2019 tarih ve E:2018/1209 – K:2019/656 sayılı kararıyla; "dava konusu planın doğal sit ve korunan alanlara plan kararı getirilen kısımların iptaline" karar verildiği görülmüştür.

6360 sayılı yasa ile Belediyemize bağlanan ve Çeşme Belediye Başkanlığınca 'Aslı Gibidir' yapılarak iletilen planlama çalışmalarımızda esas alınan imar planları kapsamında yapılan incelemede parsellerin;

- 1/5000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar planı kapsamında Turizm Tesis Alanı, Günöbirlik Alan, Park ve Dinlenme Alanı kullanım kararlarında olduğu,
- 1/1000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Turistik Tesis Alanı ve Günöbirlik Alanı kullanım kararlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlara ait her ölçekte imar planlarının hazırlanması, onaylanması, tadil edilmesi ve uygulama yetkisinin, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde bulunduğundan 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi gereği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 3. maddesi ile 16.04.2004 tarih ve 2004/7253 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinin Belirlenmesi ve İlanına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre 17.12.2009 tarih ve 2009/15764 sayılı Bakanlar Kurulu'nca kararı ile onaylanan ve 06.02.2010 tarih ve 27485 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edilen Alaçatı Turizm Merkezi sınırı içerisinde kaldığından Kültür ve Turizm Bakanlığına ait olduğu görülmektedir.

İlgi dilekçe ekinde iletilen bilgi ve belgeler kapsamında yapılan incelemede herhangi bir plan önerisinin iletilmediği ve söz konusu parsellerin Doğal Sit Alanı ve Turizm Merkezi sınırları içerisinde kaldığı anlaşıldığından ilgili kurumlar tarafından görüşümüzün istenmesi durumunda kurum görüşümüz oluşturulabilecektir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 6TA6-ZB80-0YTD

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

Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 Kültürpark 1 No'lu
Hol Konak/İzmir
Telefon No: 02322931200 Fax No: 02322933995
e-Posta: uygulamaimarplanlama@izmir.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.izmir.bel.tr>
Kep Adresi : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

Bilgi İçin: Demir DEMİRCİOĞLU

Şehir Plancısı



Zeki YILDIRIM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 6TA6-ZB80-0YTD

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

Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 Kültürpark 1 No'lu Hol Konak/İzmir
Telefon No :02322931200

Fax No :02322933995

Bilgi İçin: Demir DEMİRCİOĞLU

Şehir Plancısı

e-
Posta :uygulamaimarplanlama@izmir.bel.tr

İnternet Adresi :<https://www.izmir.bel.tr>

Kep Adresi :izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

2 / 2

Telefon





T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü



Sayı : E-29167681-045.01-1451128
Konu : Çeşme, Alaçatı Mah. 3785 Ada 6 ve 7
Numaralı Parseller Hk.

02.05.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Dilek ÇAKANŞİMŞEK'in 14.03.2025 tarihli dilekçesi.

İlgi dilekçede Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3785 ada 6 ve 7 numaralı parsellerde hazırlanacak olan "Turizm Alanı" Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarına veri teşkil etmek üzere Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Konu ile ilgili olarak taşkın riski ve dere yatakları açısından 1/25000 ölçekli standart topografik harita ve uydu görüntülerinde yapılan incelemede planlama alanının içerisinde bir dere ve yan kolunun geçtiği görülmüş olup, bu kapsamda;

1. Yazımız ekinde gönderilen 1/25000 ölçekli standart topografik harita güzergahı görünen derenin şev üst çizgileri arasında kalan alanın 6 (altı) metrenin altına düşmemesi kaydıyla dere güzergahı olarak kabul edilerek imar planına işlenmesi; Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükmü gereği işletme ve bakım yolu olarak da kullanılmak üzere dere şev üst çizgilerinden itibaren derenin her iki tarafında en az 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere imar yolunun ayrılması (Ek 1-2),
2. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında faaliyetler sırasında ve sonrasında;
 - a) Dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,
 - b) Dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması ve arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı her türlü tedbirin alınması,
 - c) Parsel malikleri/Yatırımcısı tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirinin alınması,
3. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Belge Doğrulama Kodu :BSR2AR3VKZ Pin Kodu :13992

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSR2AR3VKZ&cS=1451128>

Adres: Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon: (0232) 293 2559 Faks: (0232) 293 2820
E-Posta: emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ: www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ALIPATAR
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: (0232) 293 28 61



hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,

4. İmar planlarındaki dere yataklarının genişlik ve güzergahlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması,

gerekmekte olup, bu hususlar hazırlanacak imar planlarının plan notlarına ilave edilmelidir.

Bununla birlikte; imar planının hazırlık sürecinde, gerek planlama gerekse kullanım kararları ve plan notlarının belirlenmesi aşamasında İdareміz ile koordineli çalışılması ve öneri imar planları onaylanmadan önce yeniden İdareміz görüşünün alınması gereklidir.

Ayrıca; Alaçatı Turizm Merkezi sınırları içerisinde bulunan söz konusu alanda atıksuların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdareміzce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakta olup hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı notlarına, "31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 3. ve 43. Maddeleri doğrultusunda atıksuların kontrolü, toplanması ve yönetmelikte belirtilen alıcı ortam standartlarına uygun olarak arıtılarak deşarj edilmesi ve buna yönelik ihtiyaç duyulacak tüm teknik alt yapı tesislerinin kurulmasından Atıksu Altyapı Tesisleri Yönetimi sorumludur." hükmünün konulması gerekmektedir.

Görüş istenen taşınmazda, İdareміz bünyesinde içme suyuna yönelik yürütülen ve/veya planlanan herhangi bir içme suyu şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışması da bulunmamaktadır.

Ancak, görüş sorulan alanda mevcut Ø300 mm çaplı içme suyu hattımız bulunduğundan, yazımız ekinde iletilen hatlarımızın yolda bırakılacak şekilde plan çalışmalarının yürütülmesi, korunması ve bahse konu alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda **kazı çalışmalarına başlamadan önce İdareміz İşletmeler 3. Bölge Dairesi Başkanlığı** ile irtibata geçilmesi gerekmektedir (Ek 3).

Görüş sorulan alan ile ilgili İdareміz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır.

Bilgilerinizi arz, gereğini rica ederim.

Gürkan ERDOĞAN
Genel Müdür

Ek:

- 1- 1/25000 ölçekli Standart Topografik Harita
- 2- 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
- 3- Mevcut İçme Suyu Hatları CAD Dosyası

Dağıtım:

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Belge Doğrulama Kodu :BSR2AR3VKZ Pin Kodu :13992

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSR2AR3VKZ&eS=1451128>

Adres: Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ALİPATAR
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: (0232) 293 28 61



Gereği:
Dilek ÇAKANŞİMŞEK

Bilgi:
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSR2AR3VKZ Pin Kodu
13992

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSR2AR3VKZ&eS=1451128>

Adres:Çetin Emec Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ALIPATAR
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: (0232) 293 28 61





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



Sayı : E-75111150-805.02.02.02-6300227

12.09.2025

Konu : Uygunluk Görüşü

Sayın Cem GÖKGÖZOĞLU
Ayazağa Mah. 132 Sok. No:14 /B Sarıyer / İSTANBUL

İlgi : 11.08.2025 tarihli başvurunuz.

İlgi başvurusunda özetle; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada, 5-6-7 parsel numaralı taşınmazlarda Koruma Amaçlı Turizm İmar Planına yönelik hazırlanan "**İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı Mahallesi 3785 Ada 5-6-7 Parseller Dere Islah Projesi**" hakkında İdaremiz görüşü talep edilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce sadece hidrolik açıdan incelenmiştir. Islah güzergahının özel mülkiyetle ilişkisinin olup olmaması, statik ve betonarme hesapları gibi tüm teknik hususların ilgili teknik şartnamelere uygun olması, projenin uygulanması ve imalatın yürürlükteki mevzuata uygun olarak yapılması İdaremiz sorumluluğunda değildir.

Buna göre İdaremizce onaylı taşkın tekerrür debileri, yapılan incelemeler ve Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği doğrultusunda ilgi yazı ekinde yer alan projelerin incelenmesi neticesinde;

1) İdaremise sunulan ıslah projesi ile; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı Mahallesi, 3785 ada, 5-6-7 parsel numaralı taşınmazlarda yaşanması muhtemel taşkınlardan dolayı oluşacak zararların en aza indirilmesinin amaçlandığı;

2) Söz konusu proje kapsamındaki ana dere ıslah güzergahının Km: 0+000,00'da başladığı; Km: 0+618,90'da sona erdiği; betonarme U kesit şeklinde ve B=2,50 m x H=2,50 m boyutlarında projelendirildiği; söz konusu güzergahta planlanan 10 adet menfezin B=2,50 m x H=2,00 m boyutlarında projelendirildiği;

3) Söz konusu proje kapsamındaki yan dere ıslah güzergahının Km: 0+000,00'da başladığı; Km: 0+176,32'de sona erdiği; betonarme U kesit şeklinde ve B=2,00 m x H=2,50 m boyutlarında projelendirildiği; söz konusu güzergahta planlanan 5 adet menfezin B=2,00 m x H=2,00 m boyutlarında projelendirildiği;

4) Projede hidrolik kesit boyutlandırmalarının $Q_{100} + H_p \sim Q_{500}$ mukayeseli taşkın debisine göre yapıldığı tespit edilmiştir.

Talep alanı ile ilgili tüm inceleme ve değerlendirmeler mevcut durumdaki topografya, dere yatakları, havza alanları göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Zaman içerisinde bölgede yapılaşmanın artması, dere yatakları güzergahlarında yapılabilecek değişiklikler ve izinsiz müdahaleler, kaçak yapılaşma vb. durumların yaşanması halinde, söz konusu alan ile ilgili yapılan değerlendirmeler geçerliliğini yitirecektir.

03.05.2009 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin **Yatak düzenlemesi proje debisinin seçimi-MADDE 10-**"(1) *Islah ve taşkın kontrolü amacıyla yatak düzenlemesi yapılırken meskun mahallerde yüz yıl tekerrürlü taşkın debisine karşılık gelen su yüksekliğine (h), hava payı (Hp) eklenerek hesaplanan yükseklik, beş yüz yıl tekerrürlü taşkın debisine*

Doğrulama Kodu: F16F8F03-C9A4-4334-9866-0299169D532F

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Telefon No : Belgegeçer No :

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet YUMUK
Mühendis



karşılık gelen su yüksekliği ile karşılaştırılarak büyük olan değer alınır. Taşkından etkilenecek nüfusun büyüklüğü ve muhtemel ekonomik kayıplar dikkate alınarak, bin yıl tekerrürlü debi taşkın debisi olarak seçilebilir.

(2) Meskun mahaller dışında yatak düzenlemesi yapılırken on yıl tekerrürlü taşkın debisine karşılık gelen su yüksekliğine (h), hava payı (Hp) eklenerek hesaplanan yükseklik, elli yıl tekerrürlü taşkın debisine karşılık gelen su yüksekliği ile karşılaştırılarak büyük olan değer alınır." denilmektedir. Buna göre;

Projede sunulan ıslah ve menfez kesitlerinin $Q_{100} + H_P \sim Q_{500}$ taşkın debilerini geçirecek yeterli hidrolik boyutlarda olduğu tespit edilmiştir. Ancak küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler, mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin, taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkânı bulunmamaktadır. Yapılan ıslah çalışmaları olası taşkın zararlarını azaltma yönünden faydalı olmakla birlikte zaman içerisinde kesin olarak taşkın olmayacağı anlamını taşımamaktadır.

Proje kapsamında belirtilenler dışında dere yatakları üzerinde yol geçişi (köprü, menfez vb.) yapılması halinde İdarelerimizden görüş alınmalıdır. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.

Islah kanalının talep sahibi tarafından sürekli gözlem altında tutularak, belirli aralıklarla temizlenmesi, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun talep sahibinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

Kanalları inşaat ve işletme aşamasında tesisin bakım onarım ve temizlik çalışmalarının talep sahibinin sorumluluğunda olduğu kabul edilmeli kanalların sağ ve/veya sol sahilinde 6,00'şar m'lik servis yolu bırakılmalıdır. Söz konusu yollar, yalnızca işletme bakım faaliyetlerinde kullanılacak olup imar yolu niteliğinde değildir.

Söz konusu ıslah kanallarında, birikmesi muhtemel rusubatin engellenmesi adına gerekli önlemler talep sahibince alınmalıdır.

Söz konusu ıslahın, projelendirme (statik, betonarme hesaplar vb.) ve uygulama aşamalarında ilgili kanun, genelge, yönetmelik ve teknik şartnamelere uyulması hususu, tarafınız sorumluluğundadır.

Projenin imalat ve işletme aşamasında; su basman kotu, çevre ihata duvarı vb. gerekli taşkın kontrol ve taşkından korunma tedbirleri ile can ve mal güvenliği tedbirlerinin talep sahibince alınması, olası taşkın nedeniyle oluşabilecek can, mal, üretim kaybı vb. nedenlerden dolayı Kurumumuzun sorumluluğu olmadığı bilinmesi, maddi ve manevi tazminat talebinde bulunulmayacağı, dere yatağı, kanal vb. yapılarda yaşanması muhtemel olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası, maddi manevi zarar vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik tedbirleri (korkuluk, uyarı levhaları, güvenlik görevlisi vb.) talep sahibince alınmalıdır. Aksi takdirde projeden kaynaklanabilecek taşkınlardan ötürü yaşanabilecek her türlü can ve mal kaybindan İdaremiz ve İdaremiz personellerinin sorumlu tutulamayacağı talep sahibince kabul edilmelidir. Bahse konu kalıcı ıslah tesisi yapılmadan talep konusu alanda yapılaşmaya gidilmemelidir.

Ayrıca yapılacak ıslah projesinin mansap şartı hususunda kıyı kenar çizgisi, sit alanı vb. konularda ilgili Kurumlardan gerekli izinler alınmalıdır.

Söz konusu alanda yapılacak faaliyetler ve uygulamalar esnasında, 03.05.2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rüşbat Kontrolü Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F16F8F03-C9A4-4334-9866-0299169D532F

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

Telefon No : Belgegeçer No :

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet YUMUK
Mühendis



Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Bölge Müdürlüğümüz görüşü, ilgi yazı ekindeki projelere göre verilmiş olup görüş belirttiğimiz alanın, güzergahın, menfez yerlerinin değişmesi, kayması halinde ve kanal ile menfez boyutlarının değişmesi halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

Yukarıda belirtilen şartların ve hususların kabul edilmesi, yerine getirilmesi ve uyulması kaydıyla "İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı Mahallesi 3785 Ada 5-6-7 Parseller Dere Islah Projesi"nde İdaremizce hidrolik açıdan bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Abdul Kasım SARİMEHMET
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: İzmir ili Çeşme ilçesi Alaçatı Mahallesi 3785 Ada 5-6-7 Parseller Dere Islah Projesi

Dağıtım:

Gereği:

Sayın Cem GÖKGÖZOĞLU

Ayazağa Mah. 132 Sok. No:14 /B Sarıyer /
İSTANBUL

- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına(Ek konulmadı)
- Çeşme Belediye Başkanlığına(Ek konulmadı)

Bilgi:

HAVZA YÖNETİMİ, İZLEME VE TAHSİSLER
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE(Ek konulmadı)



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F16F8F03-C9A4-4334-9866-0299169D532F

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

Telefon No : Belgegeçer No :

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet YUMUK
Mühendis



ÜST ÖLÇEK PLANLAR

**İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**



L16



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/100.000 ölçekli, 1997 yılında hazırlanmıştır. Bu plan, 1997 yılında İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ile onaylanmıştır. Bu plan, 1997 yılında İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ile onaylanmıştır.



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

İDARI SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- ÖZEL PROJE ALANI SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

- KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ
- ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
- MİLLİ PARK
- TABİAT PARKU/TABİAT KORUMA ALANI

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

- KENTSEL YERLEŞİK ALAN
- KENTSEL GELİŞME ALANI
- KIRSAL YERLEŞME ALANI

ÇALIŞMA ALANLARI

- BÜYÜK ALAN KULLANIM GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI
- SANAYİ ALANI
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI
- DEPOLAMA ALANI
- SERBEST BÖLGE
- LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI

TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI

- KENTSEL SERVİS ALANI
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

ENDÜSTRİ BÖLGESİ

TURİZM ALANLARI

- TURİZM TESİS ALANI
- TERCİHLİ KULLANIM ALANI
- GÜNÜBİRLİK ALAN
- KIŞ TURİZMİ
- TERMAL TURİZM
- GOLF
- KAMPİNG

BÜYÜK AKIÇ ALAN KULLANIMLARI

- ÜNİVERSİTE ALANI
- TEKNO PARK ALANI
- BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN
- FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI
- KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI

- TARIM ARAZİSİ
- ÇAYIR-MERA
- SULAMA ALANI
- TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ
- SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

- ORMAN ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MESİRE ALANI
- ASKERİ ALAN
- ASKERİ YABAK BÖLGE
- MADEN ÇIKARIM ALANI
- TUZLA ALANI

KORUMA ALANLARI

SİT ALANLARI

- DOĞAL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- 2. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI

- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI
- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

- KAYALIK TAŞLIK ALAN
- SAZLIK BATAKLIK ALAN
- PİLAZİT ALANI
- JEOLojİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE KORUNACAK ALAN

KORUMA STATÜSÜNE SAHİP DİĞER ALANLAR

- YABAN HAYATI KORUMA/GELİŞTİRME ALANI
- AKDENİZ FOKU YAŞAM ALANLARI

- SULAK ALAN KORUMA BÖLGE SINIRI
- SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI
- SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGE SINIRI
- SULAK ALAN SÖRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM BÖLGESİ SINIRI

ALTYAPI

ULASIM

KARAYOLLARI

- OTOYOL - EKSPRES YOL
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DEMİRYOLLARI

- DEMİRYOLU - RAYLI SİSTEM
- HIZLI TREN HATTI

DEMİRYOLLARI VE KİMYA YAPILARI

- LİMAN / LİMAN GERİ SAHASI
- TERSANE
- BALIKÇI BARINAGI / YAT LİMANI

HAVA YOLLARI

- HAVA ALANI/ HAVA LİMANI
- MANİSA SINIRI

ENERJİ - SULAMA

- BARAJ
- TERMİK SANTRAL
- ENERJİ YATIRIM BÖLGESİ
- ENERJİ İLETİM HATTI
- DOĞALGAZ BORU HATTI
- YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANI

Y.Y.D.

SU YÜZEYLERİ

- DENİZ
- GÖL / GÖLET
- NEHİR / DERE

ATIK VE ARITMA TESİSLERİ

- KATI ATIK BERTARAF VE GERİ KAZANIM TESİSİ
- TEHLİKELİ ATIK BERTARAF TESİSİ
- KURUF DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM ALANI
- ARITMA TESİSİ



Ölçek: 1/100.000

0 1 2 3 4 5 Kilometre





T. C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ

1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ



**İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

DİZİN

1. AMAÇ.....	1
2. KAPSAM.....	1
3. PLANLAMA HEDEFLERİ.....	1
4. TANIMLAR.....	2
5. İLKELER.....	15
6. DENETİM.....	18
7. GENEL HÜKÜMLER.....	19
8. UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	27
9. NÜFUS KABULLERİ.....	52



1. AMAÇ

İZMİR-MANİSA İLLERİNİ KAPSAYAN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA TEMEL AMAÇ; YAŞANAN HIZLI VE KONTROLSUZ KENTLEŞMENİN, PARÇACI VE SEKTÖREL PLANLAMANIN YARATTIĞI SORUNLARIN ORTADAN KALDIRILMASI, KENTLEŞME VE SANAYİLEŞMENİN KONTROLLÜ GELİŞİMİNİN SAĞLANMASI, GELİŞMELERİN SÜRDÜRÜLEBİLİR KILINMASI, EKOLOJİK Dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, 2025 yılı hedef alınarak kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde sosyal, ekonomik, kültürel ve mekansal gelişmenin yönlendirilmesidir.

2. KAPSAM

BU ÇEVRE DÜZENİ PLANI, İZMİR VE MANİSA İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE; PLANIN AMACINA YÖNELİK PLANLAMA HEDEFLERİNİ, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARA ESAS OLACAK ANA KARARLARI, GELİŞME ÖNERİLERİNİ VE SORUNLARA MÜDAHALE STRATEJİLERİNİ KAPSAMAKTADIR.

3. PLANLAMA HEDEFLERİ

BELİRLENEN AMAÇ DOĞRULTUSUNDA;

- 3.1. PLANLAMA BÖLGESİNİ OLUŞTURAN ALAN BÜTÜNÜNDE KORUMA-KULLANMA DENGESİNİ SAĞLAMAK.
- 3.2. DOĞAL, KÜLTÜREL, TARİHSEL, SOSYAL VE EKONOMİK DEĞERLERİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİNİ SAĞLAMAK.
- 3.3. BÖLGE BÜTÜNÜNDE GELİŞME OLANAKLARI VE İÇ DİNAMİKLER DOĞRULTUSUNDA, YERLEŞME DÜZENİ VE KADEMELENMESİNİN OLUŞTURULMASINI SAĞLAMAK.
- 3.4. KORUMA-KULLANMA DENGESİ GÖZETİLEREK, SEKTÖREL OLANAKLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GELİŞTİRİLMESİNİ SAĞLAMAK.
- 3.5. ALICI ORTAMLARDA (SU, TOPRAK VE HAVA) VAR OLAN KİRLENMENİN GİDERİLMESİ VE YENİ KİRLENMELERİN OLUŞMASINI ÖNLEYECEK KARARLARIN GELİŞTİRİLMESİNİ SAĞLAMAK.

4. TANIMLAR

4.1. **BAKANLIK:** T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'DIR.

4.2. **UYGULAMADAN SORUMLU İDARELER:** T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, VALİLİKLER, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN İLÇE BELEDİYELERİ İLE KONUSUNA GÖRE YETKİLİ KURUM VE KURULUŞLARDIR.

4.3. **İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLAR:** UYGULAMA AŞAMASINDA VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA GÖRÜŞLERİNE BAŞVURULACAK OLAN, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA YETKİLENDİRİLEN KURUM VE KURULUŞLARDIR.

4.4. **ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR:** MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK OLAN 1/25.000, 1/5.000 VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ PLANLARDIR.

4.5. **İMAR PLANLARI:** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNDA VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARIDIR.

4.6. **KENTSEL YERLEŞME ALANLARI:** BU PLANLA BELİRLENMİŞ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI İLE BU ALANLARLA BÜTÜNLEŞEN DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARINDIR.

4.7. **KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR:** BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.

4.8. **KENTSEL GELİŞME ALANLARI:** BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.9. **KIRSAL YERLEŞME ALANLARI:** KENTSEL YERLEŞME ALANLARI DIŞINDA KALAN KÖY VE MEZRALARI KAPSAYAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ UYARINCA KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIR TESPİTİ YAPILMIŞ VE BU PLANDA SINIRLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ VEYA PLAN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMEMİŞ OLAN ALANLAR İLE 442 SAYILI KÖY KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ OLAN ALANLARDIR. KIRSAL KİMLİK TAŞIMAKLA BİRLİKTE 6360 SAYILI KANUN UYARINCA MAHALLE STATÜSÜ KAZANAN ALANLAR DA BU KAPSAMDADIR.

4.10. **ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (O.S.B.):** 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU'NA GÖRE STATÜ KAZANMIŞ OLAN, SANAYİNİN UYGUN GÖRÜLEN ALANLARDA YAPILAŞMASINI SAĞLAMAK, ÇARPIK SANAYİLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMELİK, KENTLEŞMEYİ YÖNLENDİRMEK, KAYNAKLARI RASYONEL KULLANMAK, BİLGİ VE BİLİŞİM TEKNOLOJİLERİNDEN YARARLANMAK, SANAYİ TÜRLERİNİN BELİRLİ BİR PLAN DAHİLİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE GELİŞTİRİLMESİ AMACIYLA;

SINIRLARI TASDİK EDİLMİŞ ARAZİ PARÇALARININ İMAR PLANLARINDAKİ ORANLAR DAHİLİNDE GEREKLİ İDARİ, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT, TİCARET, EĞİTİM VE SAĞLIK ALANLARI, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ İLE DONATILIP, PLANLI BİR ŞEKİLDE VE BELİRLİ SİSTEMLER DAHİLİNDE SANAYİ İÇİN TAHSİS EDİLMESİYLE OLUŞTURULAN VE BU KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLETİLEN MAL VE HİZMET ÜRETİM BÖLGELERİDİR.

- 4.11. SANAYİ ALANLARI:** ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI GÖZETİLEREK, TOPLU OLARAK YER ALMALARI ÖNGÖRÜLEN HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.12. DEPOLAMA ALANLARI:** ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLER İLE TARIM ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI DEPOLANMASI AMACIYLA DÜZENLENMİŞ ALANLARDIR.
- 4.13. SANAYİ-DEPOLAMA ALANLARI:** ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİ İLE BU İŞLETMELER İLE İLİNTİLİ AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİNİN BİR ARADA YER ALMALARI AMACIYLA DÜZENLENMİŞ ALANLARDIR.
- 4.14. KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ:** KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEK, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GRUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ ÜNİTELERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.15. SERBEST BÖLGELER:** 3218 SAYILI SERBEST BÖLGELER KANUNUNA GÖRE SERBEST BÖLGE STATÜSÜ KAZANMIŞ/KAZANACAK ALANLARDIR.
- 4.16. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI:** KENT BÜTÜNÜNE VE ÇEVRESİNE HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE KAMU HİZMET BİRİMLERİNİN VE BUNLARIN TAMAMLAYICI UNSURLARININ YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- 4.17. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:** İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI; RESMİ VE SOSYAL TESİSLER; DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR; OTOPARKLAR; TEŞHİR VE SATIŞ BİRİMLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.18. ÖZEL PROJE ALANLARI:** 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK OLAN ALANLARDIR.

- 4.19. TERSANE ALANLARI VE TEKNE-YAT İMALAT ALANLARI:** HER TÜR, NİTELİK VE KAPASİTEDEKİ DENİZ ARAÇLARININ İNŞA, BAKIM, ONARIM, SÖKÜM VE KİŞİLATMA FAALİYETLERİNİN YAPILMASINA UYGUN OLARAK DONATILMIŞ TEKNİK, İDARİ VE SOSYAL ALTYAPIYA SAHİP TESİSLER İLE BUNLARIN BÜTÜNLEYİCİSİ OLAN HER TÜRLÜ KIYI YAPILARININ (KIZAK, HAVUZ, İSKELE, RIHTIM, ÇEKEK YERİ VB) VE BUNLARA YÖNELİK YAN SANAYİ TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- 4.20. LİMAN GERİ SAHASI:** LİMAN TESİSLERİNE BİTİŞİK KONUMDA, LİMANIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ DEPOLAMA, İDARİ TESİS, KREYNER, VİNÇ, VB. ALAN VE YAPISAL KULLANIMLARIN YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- 4.21. LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI:** NAKLİYE, ENVANTER, DEPOLAMA, MALZEME İDARESİ VE AMBALAJLAMA PROSESLERİNİN BİR ARADA YER ALDIĞI, İTHALAT VE İHRACATA YÖNELİK ÜRÜNLERİN DEPOLANACAĞI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.22. TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI:** TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN SÜRDÜRÜLECEĞİ VE TARIMSAL ÜRÜNLERİN KATMA DEĞERLERİNİ ARTIRMAYA YÖNELİK ARAŞTIRMA, GELİŞTİRME VE ÜRETİM BİRİMLERİ İLE ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARI; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLERİN TOPLU OLARAK (ORGANİZE ŞEKİLDE) YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.23. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR:** TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATLAR, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLERDİR.
- 4.24. TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER:** BİRDEN FAZLA İŞLETMEDE ÜRETİLEN TARIMSAL ÜRÜNLERİN, ÜRETİMDEN SONRA İŞLENEREK, FİZİKSEL VEYA KİMYASAL ÖZELLİKLERİ DEĞİŞTİRİLİP, BİR VEYA BİRDEN FAZLA YENİ ÜRÜNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİNİN YAPILDIĞI TESİSLERDİR.
- 4.25. TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ:** JEOTERMAL KAYNAKLAR KULLANILARAK, TEKNOLOJİK SERACILIK UYGULAMALARININ GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİ BÖLGELERDİR.
- 4.26. ORGANİZE ÇİÇEKÇİLİK BÖLGESİ:** SERACILIK, ÇİÇEKÇİLİK VE FİDANCILIK ALANLARINDA ÖNEMLİ GELİŞME POTANSİYELİ BULUNAN ALANLARDA,

JEOTERMAL KAYNAKLARIN DA KULLANILACAĞI ÇİÇEK VE FIDAN ÜRETİM SERALARI İLE ÜRÜN DEĞERLENDİRME TESİSLERİNİN BİR ARADA PLANLANARAK KURULACAĞI BÖLGELERDİR.

- 4.27. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ:** TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN YOĞUN OLARAK YER ALDIĞI VEYA TURİZM POTANSİYELİNİN YÜKSEK OLDUĞU YÖRELERİ KORUMAK, KULLANMAK, SEKTÖREL KALKINMAYI VE PLANLI GELİŞMEYİ SAĞLAMAK AMACIYLA DEĞERLENDİRMEK ÜZERE, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, SINIRLARI T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN BÖLGELERDİR.
- 4.28. TURİZM MERKEZLERİ:** KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ İÇİNDE VEYA DIŞINDA, ÖNCELİKLE GELİŞTİRİLMESİ ÖNGÖRÜLEN; YERİ, MEVKİ VE SINIRLARI 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN, TURİZM HAREKETLERİ VE FAALİYETLERİ YÖNÜNDEN ÖNEM TAŞIYAN YERLER VEYA MERKEZLERDİR.
- 4.29. TURİZM TESİS ALANLARI:** TURİZM AMAÇLI TESİSLERİN VE BU TESİSLERİ TAMAMLAYICI NİTELİKTE UNSURLARININ YER ALDIĞI/ALACAĞI KULLANIM ALANLARIDIR.
- 4.30. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI:** TURİZM VE KONUT YAPILAŞMALARI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ BİR ARADA YAPILMASININ OLANAKLI KILINDIĞI KULLANIM ALANLARIDIR.
- 4.31. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:** TURİZM POTANSİYELİ BULUNAN ALANLARDA, KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN YANI SIRA YEME-İÇME, EĞLENCE VE SPOR TESİSLERİ İLE YEREL ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.32. GOLF TESİS ALANLARI:** GOLF SPORUNUN ULUSLARARASI NORMLARINA UYGUN ALANLARDA, GOLF SPORUNA YÖNELİK PARKUR, ISINMA VE PRATİK YAPMA ALANIYLA BİRLİKTE, KULÜP BİNASI VE BU AKTİVİTEYİ DESTEKLEYİCİ DİĞER BÖLÜMLERDEN OLUŞAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.33. TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI:** TOPRAK, YER ALTI, DENİZ VE İKLİM KAYNAKLI DOĞAL TEDAVİ UNSURLARININ TEDAVİ EDİCİ FAKTÖR OLARAK KULLANILDIĞI KAPLICALAR, İÇMECE VE İKLİM KÜR MERKEZLERİ İLE BURALARDA KURULAN TEDAVİ VE REKREASYON AMAÇLI ÜNİTELERİ İÇEREN VE TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE YER ALAN TERMAL KONAKLAMA VE TERMAL KÜR TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

- 4.34. EKO-TURİZM ALANLARI:** DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİ KORUYARAK, BU ALANLARDA VE ÇEVRESİNDE YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ, ÇEVREYE DUYARLI ALANLARDIR.
- 4.35. KAMPİNG ALANLARI:** KARAYOLLARI GÜZERGAHLARI VE YAKIN ÇEVRELERİNDE, DENİZ, GÖL, DAĞ GİBİ DOĞAL GÜZELLİĞİ OLAN YERLERDE KURULAN VE GENELLİKLE TURİSTLERİN KENDİ İMKANLARIYLA GECELEME, YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İHTİYAÇLARINI KARŞILADIKLARI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.36. KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZLERİ MEKANİK TESİSLERİ:** KAYAKÇILARIN KAYAK YAPMASI AMACIYLA FARKLI NOKTALAR ARASINDA TAŞINMASINA YÖNELİK, TELEFERİK, TELESİYEJ, TELESKİ, TELE KABİN GİBİ MEKANİK DÜZENLEMELERDEN OLUŞAN TESİSLERDİR.
- 4.37. ÜNİVERSİTE ALANLARI:** YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM, ARAŞTIRMA-BİLGİ, ÖĞRETİM VE İLETİŞİM MERKEZİ İŞLEVLERİNİ YÜKLENEBİLEN VE İÇERİSİNDE TEKNO-PARK TESİSLERİNİN DE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.38. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ:** 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU UYARINCA KURULUŞU GERÇEKLEŞTİRİLEN, YÜKSEK/İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN YA DA YENİ TEKNOLOJİLERE YÖNELİK FİRMALARIN, BELİRLİ BİR ÜNİVERSİTE VEYA YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ YA DA AR-GE MERKEZ VEYA ENSTİTÜSÜNÜN OLANAKLARINDAN YARARLANARAK TEKNOLOJİ VEYA YAZILIM ÜRETTİKLERİ/GELİŞTİRDİKLERİ, TEKNOLOJİK BİR BULUŞU TİCARİ BİR ÜRÜN, YÖNTEM VEYA HİZMET HALİNE DÖNÜŞTÜRMEK İÇİN FAALİYET GÖSTERDİKLERİ VE BU YOLLA BÖLGENİN KALKINMASINA KATKIDA BULUNDUKLARI, AYNI ÜNİVERSİTE, YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ YA DA AR-GE MERKEZ VEYA ENSTİTÜSÜ ALANI İÇİNDE VEYA YAKININDA; AKADEMİK, EKONOMİK VE SOSYAL YAPININ BÜTÜNLEŞTİĞİ SİTELER VEYA BU ÖZELLİKLERE SAHİP TEKNOPARK ALANLARIDIR.
- 4.39. TEKNOPARK ALANLARI:** YÜKSEK/İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN YA DA YENİ TEKNOLOJİLERE YÖNELİK KÜÇÜK YA DA ORTA ÖLÇEKLİ FİRMALARIN, BELİRLİ BİR ÜNİVERSİTE YA DA ARAŞTIRMA KURUMUNUN OLANAKLARINDAN YARARLANARAK TEKNOLOJİK BİR BULUŞU TİCARİ BİR ÜRÜN, YÖNTEM YA DA HİZMET HALİNE DÖNÜŞTÜRMEK İÇİN FAALİYET GÖSTERDİKLERİ (VE BU YOLLA BÖLGENİN KALKINMASINA KATKIDA BULUNDUKLARI) AYNI ÜNİVERSİTE YA DA ARAŞTIRMA KURUMU YAKININDA KURULMUŞ SİTELERDİR.
- 4.40. BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR:** KENTTE YAŞAYANLARIN SPOR, DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK KENTSEL AKTİF VE PASİF YEŞİL ALANLARDIR.

- 4.41. FUAR ALANLARI:** HER TÜR DEN ÜRÜN YA DA HİZMETLERİN, TEKNOLOJİK GELİŞMELERİN, BİLGİ VE YENİLİKLERİN, TANITIMI, PAZAR BULUNABİLMESİ VE SATIN ALINABİLMESİ, TEKNİK İŞBİRLİĞİ, GELECEĞE YÖNELİK TİCARİ İLİŞKİ KURULMASI VE GELİŞTİRİLMESİ İÇİN, BELİRLİ BİR TAKVİME BAĞLI OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLEN, ZAMAN AÇISINDAN SINIRLANDIRILMIŞ TANITIM ETKİNLİKLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİ AÇIK VE KAPALI SERGİLEME VE SATIŞ TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.42. TARIM ARAZİLERİ:** TOPRAK, TOPOGRAFYA VE İKLİMSSEL ÖZELLİKLERİ TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLUP HALİHAZIRDA TARIMSAL ÜRETİM YAPILAN VEYA YAPILMAYA UYGUN OLAN VEYA İMAR, İHYA, ISLAH EDİLEREK TARIMSAL ÜRETİM YAPILMAYA UYGUN HALE DÖNÜŞTÜRÜLEBİLEN ARAZİLERDİR.
- 4.42.1. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ:** BİTKİSEL ÜRETİMDE; TOPRAĞIN FİZİKSEL, KİMYASAL VE BİYOLOJİK ÖZELLİKLERİNİN KOMBİNASYONU YÖRE ORTALAMASINDA ÜRÜN ALINABİLMESİ İÇİN SINIRLAYICI OLMAYAN, TOPOĞRAFİK SINIRLAMALARI YOK VEYA ÇOK AZ OLAN; ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN, HALİHAZIRDA TARIMSAL ÜRETİMDE KULLANILAN VEYA BU AMAÇLA KULLANIMA ELVERİŞLİ OLAN ARAZİLERDİR.
- 4.42.2. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ:** MUTLAK TARIM ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN; TOPRAK VE TOPOGRAFİK SINIRLAMALARI NEDENİYLE YÖREYE ADAPTE OLMUŞ BİTKİ TÜRLERİNİN TAMAMININ TARIMININ YAPILAMADIĞI, ANCAK ÖZEL BİTKİSEL ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİCİLİĞİ İLE SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRİCİLİĞİNİN VE AVCILIĞININ YAPILABİLDİĞİ; ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN ARAZİLERDİR.
- 4.42.3. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ:** MUTLAK VE ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN VE ÜZERİNDE YÖRE EKOLOJİSİNE UYGUN ÇOK YILLIK AĞAÇ, AĞAÇÇIK VE ÇALI FORMUNDAKİ BİTKİLERİN TARIMI YAPILAN, ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN ARAZİLERDİR.
- 4.42.4. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ:** MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ VE DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN; TOPRAK VE TOPOGRAFİK SINIRLAMALAR NEDENİYLE ÜZERİNDE SADECE GELENEKSEL TOPRAK İŞLEMELİ TARIMIN YAPILDIĞI ARAZİLERDİR.
- 4.42.5. ÖRTÜ ALTI TARIM ARAZİLERİ:** İKLİM VE DİĞER DİŞ ETKİLERİN OLUMSUZLUKLARININ KALDIRILMASI VEYA AZALTILMASI İÇİN CAM, NAYLON VEYA BENZERİ MALZEME KULLANILARAK OLUŞTURULAN ÖRTÜLER ALTINDA, İLERİ TARIM TEKNİKLERİ KULLANILARAK TARIM YAPILAN ARAZİLERDİR.
- 4.43. ÇAYIR-MERA ALANLARI:** 4342 SAYILI MERA KANUNU UYARINCA SAPTANMIŞ VE SAPTANACAK OLAN, HAYVANLARIN OTLATILMASI VE OTUNDAN YARARLANILMASI İÇİN TAHSİS EDİLEN VEYA KADİMDEN BERİ BU AMAÇLA KULLANILAN ALANLARDIR.

- 4.44. KAYALIK VE TAŞLIK ALANLAR:** JEOLÖJİK OLUŞUMLARI NEDENİYLE YA DA EROZYON SONUCU TOPRAKSIZ KALMIŞ DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDIR.
- 4.45. SULAMA ALANLARI:** GELİŞTİRİLMİŞ KAMUSAL YATIRIMLARLA SULAMAYA AÇILAN YA DA SULAMASI PROJELENDİRİLEN ALANLAR İLE 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU UYARINCA, SULAMAYA AÇILAN VEYA PROJELERİ BİTİRİLMİŞ OLUP SULAMA YATIRIMLARINA BAŞLANAN VE DEVAM EDEN ALANLARDIR.
- 4.46. UYGULAMA ALANLARI VEYA BÖLGELERİ:** SULAMA ALANLARI İLE BAKANLAR KURULUNCA GEREKLİ GÖRÜLEN ALANLARDA, 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU'NUN AMACINA UYGUN OLARAK SINIRLARI BAKANLAR KURULUNCA BELİRLENMİŞ ALAN VEYA BÖLGELERDİR.
- 4.47. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANLARI:** UYGULAMA ALANLARINDA BELİRLENEN, ARAZİLERİN DOĞAL VE YAPAY ETKİLERLE BOZULMASINI VE PARÇALANMASINI ÖNLEMEN, PARÇALANMIŞ ARAZİLERDE İSE DOĞAL ÖZELLİKLERİ, KULLANIM BÜTÜNLÜĞÜ VE MÜLKİYET HAKLARI GÖZETİLEREK BİRDEN FAZLA ARAZİ PARÇASININ BİRLEŞTİRİLİP EKONOMİK, EKOLOJİK VE TOPLUMSAL YÖNDEN DAHA İŞLEVSEL YENİ PARSELLERİN OLUŞTURULMASINI VE BU PARSELLERİN ARAZİ ÖZELLİKLERİ VE ALANI DEĞERLENDİRİLEREK KULLANIM ŞEKİLLERİNİN BELİRLENMESİNİ, KÖY VE ARAZİ GELİŞİM HİZMETLERİNİN SAĞLANMASINI AMAÇLAYAN ALANLARDIR.
- 4.48. EKOLOJİK (ORGANİK) TARIM:** ÜRETİMDE KİMYASAL GİRDİ KULLANMADAN, ÜRETİMDEN TÜKETİME KADAR HER AŞAMASI KONTROLLÜ VE SERTİFİKALI TARIMSAL ÜRETİM BİÇİMİDİR.
- 4.49. ORMAN ALANLARI:** 6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA SAPTANMIŞ VE SAPTANACAK ALANLARDIR.
- 4.50. 2-B ALANLARI:** 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NUN 2. MADDESİNİN (B) BENDİNE GÖRE ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞ ALANLARDIR.
- 4.51. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR:** BULUNDUKLARI YÖRENİN DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR İLE YERLEŞMELER VE SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRESİNDE OLUŞTURULAN YEŞİL KUŞAK ALANLARIDIR.
- 4.52. MESİRE ALANLARI:** PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU İLE 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NUN 25. MADDESİNE GÖRE TESPİT (TESCİL) EDİLMİŞ VEYA EDİLECEK ALANLARDIR.
- 4.53. ASKERİ ALANLAR:** 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.

4.54. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAK ALANLARI: 3213 SAYILI MADEN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ OLAN VE GRUPLARA AYRILARAK TANIMLANMIŞ MADENLER, MADENLERİN İŞLETME TESİSLERİ İLE GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.55. SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRME ALANLARI: T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN KOORDİNASYONUNDA OLUŞTURULAN KOMİSYONCA, SU ÜRÜNLERİNİ ÜRETMEK VE YETİŞTİRMEK İÇİN 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUN UYARINCA ÇIKARTILAN MEVZUATTA BELİRTİLEN ALANLAR DIŞINDA BELİRLENEN/BELİRLENECEK OLAN SAHALARDIR.

4.56. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR: MİLLİ PARKLAR, TABİAT KORUMA ALANLARI, TABİAT PARKLARI, TABİAT ANITLARI, YABAN HAYATI GELİŞTİRME SAHALARI, TOKİ ALANLARI VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ VB. GİBİ ÖZEL KANUNLARA TABİ YA DA PLANLAMA YETKİLERİ FARKLI KURUMLARA AİT OLAN ALANLARDIR.

4.57. SİT ALANLARI: İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA İLAN EDİLMİŞ; TARİH ÖNCESİNDEN GÜNÜMÜZE KADAR GELEN ÇEŞİTLİ MEDENİYETLERİN ÜRÜNÜ OLUP YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK, MİMARİ VE BENZERİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN KENT VE KENT KALINTILARI, KÜLTÜR VARLIKLARININ YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU, SOSYAL YAŞAMA KONU OLMUŞ VEYA ÖNEMLİ TARİHİ HADİSELERİN CEREYAN ETTİĞİ YERLER VE TESPİTİ YAPILMIŞ TABİAT ÖZELLİKLERİ İLE KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

4.57.1. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI: İNSANLIĞIN VAROLUŞUNDAN GÜNÜMÜZE KADAR ULAŞAN ESKİ UYGARLIKLARIN YER ALTINDA, YER ÜSTÜNDE VE SU ALTINDAKİ ÜRÜNLERİNİ, YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK VE KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN HER TÜRLÜ KÜLTÜR VARLIĞININ YER ALDIĞI YERLEŞMELER VE ALANLARDIR.

4.57.2. DOĞAL (TABİİ) SİT ALANLARI: JEOLojİK DEVİRLERE AİT OLUP ENDER BULUNMALARI NEDENİYLE OLAĞANÜSTÜ ÖZELLİKLERE SAHİP, YER ÜSTÜNDE, YER ALTINDA VEYA SU ALTINDA BULUNAN, KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

4.57.3. KENTSEL SİT ALANLARI: MİMARİ, MAHALLİ, TARİHSEL, ESTETİK VE SANAT ÖZELLİĞİ BULUNAN VE BİR ARADA BULUNMALARI SEBEBİYLE TEKER TEKER TAŞIDIKLARI KIYMETTEN DAHA FAZLA KIYMETİ OLAN KÜLTÜREL VE TABİİ ÇEVRE ELEMANLARININ (YAPILAR, BAHÇELER, BİTKİ ÖRTÜLERİ, YERLEŞİM DOKULARI, DUVARLAR) BİRLİKTE BULUNDUKLARI ALANLARDIR.

4.57.4. KENTSEL-ARKEOLOJİK SİT ALANLARI: ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLE BİRLİKTE, KORUNMASI GEREKLİ KENTSEL DOKULARI İÇEREN VE BU ÖZELLİKLERİ İLE BÜTÜNLÜK ARZ EDEN, KORUMAYA YÖNELİK ÖZEL PLANLAMA GEREKTİREN ALANLARDIR.

4.57.5. TARİHİ SİT ALANLARI: ÖNEMLİ TARİHİ OLAYLARIN CEREYAN ETTİĞİ VE BU SEBEPLE KORUNMASI GEREKEN ALANLARDIR.

4.58. MİLLİ PARKLAR: BİLİMSEL VE ESTETİK BAKIMINDAN, ULUSAL VE ULUSLARARASI ENDER BULUNAN TABİİ VE KÜLTÜREL KAYNAK DEĞERLERİ İLE KORUMA, DİNLENME VE TURİZM ALANLARINA SAHİP TABİAT PARÇALARIDIR.

4.58.1. MUTLAK KORUMA BÖLGESİ (ÇEKİRDEK ALAN-ÇEKİRDEK ZON): SINIRLARI UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANLARINDA BELİRLENEN, KORUMA ALANININ ANA KAYNAK DEĞERLERİ İLE DOĞAL YAPISI BOZULMAMIŞ EKO-SİSTEMLERİN BULUNDUĞU ALANLAR, TÜRKİYE’NİN TARAF OLDUĞU ULUSLARARASI SÖZLEŞMELER İLE DİĞER ULUSLARARASI BELGELERDE TANIMLANAN YABANI FLORA VE FAUNA İLE DOĞAL YAŞAM ORTAMLARINI; BİLGİSİZ NESLİ TEHLİKEYE DÜŞMÜŞ VE DÜŞEBİLECEK TÜRLERİN, ÖZELLİKLE ENDEMİK OLANLARIN TEHLİKEYE DÜŞMÜŞ YAŞAM ORTAMLARI İLE BÜTÜNÜYLE DOĞAL VEYA YARI DOĞAL COĞRAFI, BİYOTİK VE ABİYOTİK ÖZELLİKLERİ İLE AYIRT EDİLEN, SADECE BİLİMSEL ARAŞTIRMA VE İZLEMELER İÇİN AYRILMIŞ KARA VE SU ALANLARIDIR.

4.58.2. SINIRLI KULLANIM BÖLGESİ (HASSAS KULLANIM BÖLGESİ): SINIRLARI UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANLARINDA BELİRLENEN, DOĞAL YAPISI KISMEN MÜDAHALE GÖRMÜŞ, DOĞAL ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE MUTLAK KORUMA ALANI İLE ETKİLEŞİM İÇERİSİNDE OLAN, DOĞANIN KORUNMASI İLE BİLİMSEL, EĞİTİM, TANITIM VE REKREASYON AMAÇLI YÜRÜYÜŞ VB. FAALİYETLER, GELENEKSEL TARIM, OTLATMA, BALIKÇILIK GİBİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIMIN BÜTÜNLEŞTİĞİ, ÇEKİRDEK BÖLGELERİN SAHİP OLDUĞU VE MUTLAK OLARAK KORUNMASI GEREKEN DOĞAL VE KÜLTÜREL KAYNAKLARA OLAN İNSAN ETKİLERİNİN AZALTILMASI İÇİN BU BÖLGELERİN ÇEVRESİNDE VE/VEYA BİTİŞİK OLARAK BELİRLENMİŞ VE SINIRLI KULLANIMLARA İZİN VERİLEN ALANLARDIR.

4.58.3. KONTROLLÜ KULLANIM BÖLGESİ (SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM BÖLGESİ): SINIRLARI UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANLARINDA BELİRLENEN, İÇERİSİNDE YERLEŞİM YERLERİ, SOSYAL ALT YAPI TESİSLERİ, YOĞUN EKONOMİK FAALİYETLERİN YAPILDIĞI VE BU YERLEŞİM YERLERİNDE YAŞAYAN İNSANLARIN HAYATLARINI İDAME ETTİRMEK AMACIYLA GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE KADAR YARARLANMIŞ OLDUKLARI VE ÖZELLİKLE ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARI, ZİYARETÇİ BİLGİLENDİRME VE DOĞA EĞİTİMİ AMAÇLI ZİYARETÇİ VE EĞİTİM MERKEZLERİ VE DİĞER ZİYARETÇİ HİZMET VE TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR GELİŞMENİN DESTEKLENECEĞİ, ALANI TANITMA, EĞİTİM, EKO-TURİZM AMAÇLI HİZMET VE TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ, UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANLARINDA KRİTER VE İLKELERİ BELİRTİLMEK KOŞULUYLA KONTROLLÜ GELİŞMELERE İZİN VERİLEN ALANLARDIR.

4.59. TABİATI KORUMA ALANLARI: BİLİM VE EĞİTİM BAKIMINDAN ÖNEM TAŞIYAN, NADİR, TEHLİKEYE MARUZ VEYA KAYBOLMAYA YÜZ TUTMUŞ EKOSİSTEMLER, TÜRLER VE TABİİ OLAYLARIN MEYDANA GETİRDİĞİ SEÇKİN ÖRNEKLERİ İHTİVA EDEN VE MUTLAK KORUNMASI GEREKLİ OLUP SADECE BİLİM VE EĞİTİM AMAÇLARIYLA KULLANILMAK ÜZERE AYRILMIŞ TABİAT PARÇALARIDIR.

- 4.60. TABİAT ANITLARI:** TABİAT VE TABİAT OLAYLARININ MEYDANA GETİRDİĞİ ÖZELLİKLERE VE BİLİMSEL DEĞERE SAHİP VE MİLLÎ PARK ESASLARI DAHİLİNDE KORUNAN TABİAT PARÇALARIDIR.
- 4.61. TABİAT PARKLARI:** BİTKİ ÖRTÜSÜ VE YABAN HAYATI ÖZELLİĞİNE SAHİP, MANZARA BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE HALKIN DİNLENME VE EĞLENMESİNE UYGUN TABİAT PARÇALARIDIR.
- 4.62. YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME SAHALARI:** YABAN HAYATI DEĞERLERİNE SAHİP, KORUNMASI GEREKLİ YAŞAM ORTAMLARININ BİTKİ VE HAYVAN TÜRLERİ İLE BİRLİKTE MUTLAK OLARAK KORUNDUĞU VE DEVAMLILIĞININ SAĞLANDIĞI SAHALAR İLE AV VE YABAN HAYVANLARININ VE YABAN HAYATININ KORUNDUĞU, GELİŞTİRİLDİĞİ; AV HAYVANLARININ YERLEŞTİRİLDİĞİ, YAŞAMA ORTAMINDA İYİLEŞTİRİCİ TEDBİRLERİN ALINDIĞI VE GEREKTİĞİNDE ÖZEL AVLANMA PLANI ÇERÇEVESİNDE AVLANMANIN YAPILABİLDİĞİ SAHALARDIR.
- 4.63. RAMSAR ALANI:** 28/12/1993 TARİHLİ VE 3958 SAYILI KANUNLA UYGUN BULUNAN RAMSAR SÖZLEŞMESİNİN 2 NCİ MADDESİ GEREĞİNCE, ULUSLARARASI ÖNEME SAHİP SULAK ALANLAR LİSTESİNE DAHİL EDİLEN SULAK ALANLARDIR.
- 4.64. ULUSLARARASI ÖNEME SAHİP SULAK ALAN:** RAMSAR SÖZLEŞMESİ'NİN TARAFLAR TOPLANTISINDA KABUL EDİLEN ULUSLARARASI ÖNEME SAHİP SULAK ALAN KRİTERLERİNDEN EN AZ BİRİNE SAHİP OLAN ALANLARDIR.
- 4.65. SULAK ALANLAR:** DOĞAL VEYA YAPAY, DEVAMLI VEYA GEÇİCİ, SULARI DURGUN VEYA AKINTILI, TATLI, ACI VEYA TUZLU, DENİZLERİN GELGİT HAREKETLERİNİN ÇEKİLME DEVRESİNDE 6 METREYİ GEÇMEYEN DERİNLİKLERİ KAPSAYAN, BAŞTA SU KUŞLARI OLMAK ÜZERE CANLILARIN YAŞAMA ORTAMI OLARAK ÖNEM TAŞIYAN BÜTÜN SULAR, BATAKLIK, SAZLIK VE TURBİYELER İLE BU ALANLARIN KIYI KENAR ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN KARA TARAFINA DOĞRU EKOLOJİK AÇIDAN SULAK ALAN KALAN ALANLARDIR.
- 4.65.1. SULAK ALAN BÖLGELERİ:** AÇIK SU YÜZEYLERİ, LAGÜNLER, NEHİR AĞIZLARI, TUZLALAR, GEÇİCİ VE SÜREKLİ TATLI VE TUZLU SU BATAKLIKLARI, SULAK ÇAYIRLAR, SAZLIKLAR VE TURBALIKLAR GİBİ HABİTATLARIN OLUŞTURDUĞU BÖLGELERDİR. HABİTATLARIN VE TÜRLERİN KORUNMA ÖNEMİNE GÖRE SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ UYARINCA BELİRLENEN; "MUTLAK KORUMA BÖLGESİ", "HASSAS KORUMA BÖLGESİ", "TAMPON BÖLGE", "KONTROLLÜ KULLANIM BÖLGESİ" VE "SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM BÖLGESİ" SINIRLARI İLE TANIMLANAN ALANLARDIR.
- 4.65.2. MUTLAK KORUMA BÖLGESİ:** KORUMA BÖLGELERİ İÇERİSİNDE YER ALAN, SU KUŞLARININ YOĞUN VE TOPLU OLARAK KULUÇKA YAPTIĞI VE GECELEDİĞİ ALANLAR; NADİR VE NESLİ TEHLİKEDEKİ KUŞ TÜRLERİNİN ÖNEMLİ ÜREME BÖLGELERİ İLE NESLİ TEHLİKEDE VEYA DAR YAYILIŞLI SULAK ALANA BAĞIMLI DOĞAL BİTKİ TÜRLERİNİN BULUNDUĞU BÖLGELERDİR.

- 4.65.3. HASSAS KORUMA BÖLGESİ:** VARSA MUTLAK KORUMA BÖLGESİNİ KORUMAK MAKSADI İLE YOKSA SULAK ALAN EKOSİSTEMİNİN MEVCUT KARAKTERİNİ KORUMAK MAKSADI İLE BELİRLENEN KENDİ KENDİNE ONARIM POTANSİYELİ OLAN, AÇIK SU YÜZEYLERİ, LAGÜNLER, NEHİR AĞIZLARI, TUZLALAR, GEÇİCİ VE SÜREKLİ TATLI VE TUZLU SU BATAKLIKLARI, SULAK ÇAYIRLAR, SAZLIKLAR VE TURBALIKLAR İLE BU EKOSİSTEMLERİ EKOLOJİK OLARAK DESTEKLEYEN KUMUL, KUMSAL, ÇALILIK, AĞAÇLIK, SUBASAR ORMAN GİBİ HABİTATLARIN BOZULMADAN KORUNMASI GEREKEN BÖLGELERDİR.
- 4.65.4. SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM BÖLGESİ:** DOĞAL VEYA YARI DOĞAL OLMAK ÜZERE, AÇIK SU YÜZEYLERİ, LAGÜNLER, NEHİR AĞIZLARI, TUZLALAR, GEÇİCİ VE SÜREKLİ TATLI VE TUZLU SU BATAKLIKLARI, SULAK ÇAYIRLAR, SAZLIKLAR VE TURBALIKLAR İLE BU EKOSİSTEMLERİ EKOLOJİK OLARAK DESTEKLEYEN KUMUL, KUMSAL, ÇALILIK, AĞAÇLIK, SUBASAR ORMAN GİBİ HABİTATLARDA İNSANLARIN BALIKÇILIK, SAZCILIK, TURBA ÇIKARIMI, ORMANCILIK, TOPLAYICILIK, TARIM VE HAYVANCILIK GİBİ EKONOMİK FAALİYETLERİNİN GELENEKSEL OLARAK SÜRDÜRÜLMESİNE İZİN VERİLEN BÖLGELERDİR.
- 4.65.5. SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ:** SULAK ALAN HAVZASININ COĞRAFI DURUMU, TOPOGRAFIK ÖZELLİKLERİ VE ARAZİNİN MEVCUT KULLANIM DURUMUNA GÖRE; SULAK ALAN EKOSİSTEMİNİ KORUMAK MAKSADI İLE AYRILAN VE SULAK ALANIN SU TOPLAMA SINIRINI GEÇMEMEK VE TOPOGRAFIK, COĞRAFIK OLARAK BİR SINIR DEĞERİ BULUNMAYAN DÜZ ALANLARDA, SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM BÖLGESİ, YOKSA HASSAS KORUMA BÖLGESİ SINIRINDAN İTİBAREN AZAMI 2.500M.'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE AYRILAN BÖLGELERDİR.
- 4.65.6. KONTROLLÜ KULLANIM BÖLGESİ:** KORUMA BÖLGELERİ BELİRLENMEDEN ÖNCE KURULMUŞ VEYA SULAK ALANIN BÖLGELEMESİ SİRASINDA BELİRLENMİŞ, YERLEŞİM VE KENTSEL GELİŞİM İÇİN ZORUNLU OLAN, İNSAN FAALİYETLERİNİN YOĞUN OLDUĞU VE BU FAALİYETLERİN SULAK ALAN EKOSİSTEMİNE OLUMSUZ ETKİLERİNİN ASGARİYE İNDİRİLMESİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINDIĞI BÖLGELERDİR.
- 4.66. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI:** DAĞITICI VE BUNLARLA TEK ELDEN SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPMIŞ BAYİLERCE, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN (TEKNİK, KALİTE VE GÜVENLİK) OLARAK KURULUP, BİR VEYA BİRDEN FARKLI ALT BAŞLIKTAN BİRER AKARYAKIT DAĞITICISININ TESCİLLİ MARKASI ALTINDA FAALİYETTE BULUNAN VE ESAS İTİBARIYLA ARAÇLARIN AKARYAKIT, MADENİ YAĞ, OTOGAZ LPG, TEMİZLİK VE İHTİYARİ OLARAK BAKIM İLE KULLANICILARIN, TÜPLÜ LPG HARİÇ, DİĞER ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK İMKANLARI SUNAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.67. SU TOPLAMA HAVZALARI:** SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NDE TANIMLANAN VE DEVLET SU İŞLERİ (DSİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BELİRLENEN ALANLARDIR.

- 4.68. İÇME VE KULLANMA SUYU REZERVUARİ:** İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN DOĞAL GÖLLER VEYA BU AMAÇLA OLUŞTURULAN BARAJ REZERVUARLARIDIR.
- 4.69. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI:** İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ AMACIYLA, İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KORUMA ALTINA ALINAN SU KAYNAKLARIDIR.
- 4.70. İÇME VE KULLANMA SUYU KORUMA KUŞAKLARI:** İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (İZSU) SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT UYARINCA, SU TOPLAMA HAVZASI İÇİNDE MUTLAK, KISA MESAFELİ, ORTA MESAFELİ VE UZUN MESAFELİ OLARAK BELİRLENEN DERECELENDİRİLMİŞ KORUMA KUŞAK ALANLARIDIR.
- 4.71. KAYNAK KORUMA ALANLARI:** İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE TANIMLANAN KURUL TARAFINDAN, KAYNAĞIN YER ALDIĞI JEOLojİK FORMASYON, TOPOĞRAFİK VE HİDROJEOLojİK ŞARTLAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.
- 4.72. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI:** ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNDAN VERİLEN LİSANS VE/VEYA İLGİLİ KURUMLARDAN ALINAN İZİNLER SONRASINDA KURULMUŞ/KURULACAK OLAN ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.73. ENERJİ KAYNAK ALANLARI:** ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETMEYE MÜSAİT, YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.74. ENERJİ İLETİM TESİSLERİ:** ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNİN 36 KV. ÜSTÜ GERİLİM SEVİYESİNDEN BAĞLI OLDUĞU NOKTALARDAN İTİBAREN, İLETİM SALT SAHALARININ ORTA GERİLİM FİDERLERİ DE DAHİL OLMAK ÜZERE, DAĞITIM TESİSLERİNİN BAĞLANTI NOKTALARINA KADAR OLAN TESİSLERDİR.
- 4.75. ATIK BERTARAF, DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM TESİSİ ALANLARI:** ÇEVRENİN KORUNMASI BAKIMINDAN DÜZENLİ BİR ŞEKİLDE BERTARAF EDİLMESİ GEREKEN KATI ATIK MADDELERİN VE ARITMA ÇAMURUNUN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA BELİRLENEN KURALLARA UYGUN OLARAK DEPOLANDIĞI, BERTARAF EDİLDİĞİ, GERİ DÖNÜŞÜMÜNÜN VE GERİ KAZANIMININ SAĞLANDIĞI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.76. TEHLİKELİ ATIK BERTARAF TESİSİ ALANLARI:** TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NDE TANIMLANAN ATIKLARIN, AYNI YÖNETMELİKTE TANIMLANAN KURALLARA UYGUN OLARAK BERTARAFININ SAĞLANDIĞI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.77. CÜRUF DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM ALANI:** AĞIR SANAYİ (DEMİR-ÇELİK, VB.) SEKTÖRÜNDE OLUŞAN CÜRUF LARIN DEPOLANDIĞI VE/VEYA GERİ KAZANIMININ YAPILDIĞI ALANLARDIR.

- 4.78. ATIKSU ARITMA TESİSİ ALANLARI:** HER TÜRLÜ SIVI ATIGIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ İÇİN KURULAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.79. JEOLJİK SAKINCAI ALANLAR:** AKTİF HEYELAN ALANLARI, SIVILAŞMA RİSKİ TAŞIYAN ZEMİNLERİN BULUNDUĞU ALANLAR, DEPREME AŞIRI DUYARLI ALANLAR, AKTİF FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLAR, TAHKİMAT AMAÇLI OLUŞTURULMUŞ KIYI DOLGU ALANLARI, TSUNAMİ TEHLİKESİ ALTINDA OLAN ALANLAR, KUMSALLAR, PLAJ KUMULLARI, ALÜVYON YELPAZELERİ, KIYI FALEZLERİ İLE %70 VE ÜZERİNDE TOPOĞRAFİK EĞİMİ OLAN YAMAÇLARDIR.
- 4.80. KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANLARI:** KENTTE YAŞAYANLARIN SPOR, DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENCE İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK AKTİF VE PASİF YEŞİL ALANLARDIR.
- 4.81. KENTSEL SERVİS ALANLARI:** BELEDİYE HİZMET ALANI, KAMU HİZMET ALANI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, TOPLU İŞYERLERİ VE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARININ YER ALDIĞI KENTSEL ÖLÇEKTE ÇALIŞMA ALANLARIDIR.
- 4.82. ENDÜSTRİ BÖLGELERİ:** ÜLKE EKONOMİSİNİ ULUSLARARASI REKABET EDEBİLİR BİR YAPIYA KAVUŞTURMAK, TEKNOLOJİ TRANSFERİNİ SAĞLAMAK, ÜRETİM VE İSTİHDAMI ARTIRMAK, YABANCI SERMAYE GİRİŞİNİ HIZLANDIRMAK VE ÖZELLİKLE ÜRETİM MALİYETLERİ AÇISINDAN BÜYÜK ÖLÇEKLİ YATIRIMLAR İÇİN UYGUN SANAYİ ALANI OLUŞTURMAK ÜZERE 4737 SAYILI “ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU” UYARINCA KURULAN ÜRETİM BÖLGELERİDİR.

5. İLKELER

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA GENEL İLKE VE HEDEFLER ÇERÇEVESİNDE STRATEJİ VE PLANLAMA KARARLARI BELİRLENMİŞTİR. BU KARARLARIN BAŞINDA YERLEŞMELERİN KİMLİKLERİNİ, BİRBİRLERİ İLE İLİŞKİLERİNİ BELİRLEYEN TANIMLARIN OLUŞTURULMASI VE ÜLKE İÇİNDEKİ EKONOMİK VE SOSYAL GELİŞİM STRATEJİLERİNİN BELİRLENMESİ GELMEKTEDİR. ÇEVRE DÜZENİ PLANI İÇİN BELİRLENEN GENEL KORUMA, GELİŞTİRME VE PLANLAMA İLKELERİ AŞAĞIDA VERİLMİŞTİR.

5.1. KORUMA İLKELERİ

5.1.1. PLANLAMA BÖLGESİ'NDE ÇEVRESEL DEĞERLERİN KORUMA-KULLANMA DENGESİ GÖZETİLECEK ŞEKİLDE KORUNMASININ SAĞLANMASI.

5.1.2. ORMAN ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.3. MERA ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.4. ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUATLA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK HASSAS ALAN VE EKOSİSTEMLERİN, BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN KORUNMASI.

5.1.5. FLORA VE FAUNA AÇISINDAN ZENGİN SULAK ALANLAR, GÖLLER V.B. EKOLOJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLARIN VE NESLİ TÜKENMEKTE OLAN BİTKİ YA DA HAYVAN TÜRLERİNİN YAŞAMA VE ÜREME ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.6. BİTKİSEL ÜRETİMDE ÖNEMLİ PAYA SAHİP OLAN SULAMA ALANLARI, TARIM REFORMU UYGULAMA ALANLARI, ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANLARI VE DİĞER TARIM TOPRAKLARI İLE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM YERLERİ VE ÇEVRELERİNİN KORUNMASI.

5.1.7. DENİZ, GÖL VE AKARSU KIYI EKOSİSTEMLERİNİN KORUNMASI.

5.1.8. YÜZEYSEL SU VE YER ALTI SUYUNUN KİRLENMESİNİN ÖNLENMESİ.

5.1.9. İÇME VE KULLANMA SUYU İLE TARIMSAL SULAMA AMACIYLA KULLANILAN VE KULLANILACAK OLAN BARAJLARIN, REZERVUARLARIN, SU TOPLAMA HAVZALARININ, YERALTI SU KAYNAKLARI İLE KAYNAK ÇEVRESİNDE BELİRLENEN KAYNAK KORUMA ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.10. SULAMA YATIRIMLARI GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ ALANLAR İLE İLGİLİ KURULUŞLARIN YATIRIM PROGRAMINDA YER ALAN SULAMA ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.11. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI İLE SİT NİTELİĞİ TAŞIYAN ALANLARIN KORUNMASI.

5.1.12. KORUNACAK ALANLARDA, KENTSEL GELİŞME BASKILARINI AZALTACAK TEDBİRLERİN ALINMASI.

5.1.13.4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU VE 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU UYARINCA BELİRLENEN MİLLİ PARKLAR, TABİAT PARKLARI, TABİAT KORUMA ALANLARI, TABİAT ANITLARI, YABAN HAYATI GELİŞTİRME SAHALARININ KORUNMASI.

5.1.14. DOĞAL VE KÜLTÜREL PEYZAJ DEĞERİ OLAN ALANLARIN KORUNMASI.

5.1.15. BELİRLENEN VE BELİRLENECEK OLAN ENERJİ KAYNAK ALANLARININ, İLGİLİ YASALAR VE YÖNETMELİKLER UYARINCA KORUNMASI.

5.2. GELİŞTİRME İLKELERİ

5.2.1. KENTSEL VE KIRSAL MEKÂNSAL GELİŞME GEREKSİNİMLERİNİN KORUMA-KULLANMA DENGESİ GÖZETİLEREK KARŞILANMASI.

5.2.2. TÜM GELİŞME ALANLARININ DOĞAL EŞİKLER DİKKATE ALINARAK, VERİMLİ TARIM ALANLARINA, DOĞAL KAYNAK DEĞERLERİNE VE YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAK ALANLARINA ZARAR VERMEYECEK BİÇİMDE GELİŞTİRİLMESİ.

5.2.3. PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN YERLEŞMELERİN, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARI YÜKSEK, SAĞLIKLI YAŞANABİLİR YOĞUNLUKTA GELİŞMESİNİN SAĞLANMASI.

5.2.4. ENDÜSTRİYEL GELİŞMELERİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ İÇİNE YÖNLENDİRİLMESİ, DÜZENSİZ GELİŞMİŞ ENDÜSTRİYEL ALANLARA ORGANİZE NİTELİK KAZANDIRILMASI.

5.2.5. SEKTÖREL GELİŞMELERİN, YEREL POTANSİYELLER DE DİKKATE ALINARAK, DENGELİ KALKINMAYI GÖZETECEK BİÇİMDE GELİŞTİRİLMESİ.

5.2.6. NÜFUSUN BELİRLİ KENTSEL ALANLARDA YOĞUNLAŞMASININ ÖNLENMESİ AMACIYLA YERLEŞMELER ARASI KADEMELENMENİN SAĞLANMASI VE FARKLI SEKTÖRLERDE UZMANLAŞACAK ALT MERKEZLER OLUŞTURULMASI.

5.2.7. TARIMSAL ÜRETİMDE EKOLOJİK (ORGANİK, BİYOLOJİK) TARIMIN DESTEKLENMESİ, GELİŞTİRİLMESİ.

5.2.8. 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUNDA TANIMLANAN YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI KULLANIMININ, ÜRETİME YÖNLENDİRİLMESİNİN DESTEKLENMESİ.

5.3. PLANLAMA İLKELERİ

5.3.1. KENTSEL VE KIRSAL GELİŞME YÖNLERİNİN VE ALANLARININ, HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ VE GELİŞME POTANSİYELLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMESİ VE ETAPLAR HALİNDE YAPILAŞMAYA AÇILMASI.

5.3.2. MEKANSAL KULLANIM KARARLARININ, KORUMA KARARLARI VE SEKTÖREL GELİŞME EĞİLİMLERİ DİKKATE ALINARAK VERİLMESİ.

- 5.3.3. KAYNAK İSRAFININ ÖNLENMESİ VE ATIKLARDAN KAYNAKLANAN ÇEVRE KİRLİLİĞİNİN KISA SÜRE İÇİNDE GİDERİLMESİ AMACIYLA, ARITMA, KATI ATIK DÜZENLİ DEPOLAMA VB. GİBİ TESİSLERİN, MAHALLİ İDARELERCE OLUŞTURULACAK BİRLİKLER VASITASIYLA YAPILMASININ SAĞLANMASI.
- 5.3.4. ENDÜSTRİYEL GELİŞMELERİN MEVZİİ KARARLARLA KORUNACAK ALANLAR İÇİNDE YAPILAŞMASINI ÖNLEYECEK KARARLARIN GELİŞTİRİLMESİ, MEVCUT TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİLERİNİN KONTROL ALTINA ALINMASI.
- 5.3.5. VERİMLİ TARIM ARAZİLERİNE BASKI YAPAN PLANSIZ SANAYİLEŞMENİN ÖNLENMESİ VE MEVCUT SANAYİLERİN ÇEVRESEL ETKİLERİNİN KONTROL ALTINA ALINMASI.
- 5.3.6. AFET RİSKİ TAŞIYAN ALANLARDA KORUYUCU ARAZİ KULLANIM KARARLARININ GELİŞTİRİLMESİ.
- 5.3.7. MEKANSAL GELİŞME KARARLARININ GELİŞTİRİLMESİ VE DÜZENSİZ YAPILAŞMANIN ÖNLENMESİ.
- 5.3.8. ALT ÖLÇEKLERDE HAZIRLANACAK PLANLARIN, BÜTÜNCÜL OLARAK HAZIRLANMASININ DESTEKLENMESİ, PARÇACI GELİŞMELERİN ENGELLENMESİ.
- 5.3.9. HER TÜRLÜ EROZYONA KARŞI GEREKLİ PLANLAMA KARARLARININ ALINMASI.
- 5.3.10. ENERJİ KAYNAK ALANLARININ, SU HAVZALARININ, YER ALTI VE YER ÜSTÜ SU KAYNAKLARININ İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA KORUNMASI VE KULLANILMASI; BU DOĞRULTUDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLIK AŞAMASINDA, İLGİLİ KURUMLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLERE, PLANLARDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER VERİLMESİ.
- 5.3.11. HER TÜR YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAĞININ, ALTYAPI YATIRIMLARINDA, TARIM VE TURİZM SEKTÖRLERİNDE KULLANILMASININ DESTEKLENMESİ.

6. DENETİM

- 6.1. UYGULAMADAN SORUMLU İDARELER, İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ UYARINCA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN VE UYGULAMALARIN, İLGİLİ MEVZUAT VE BU PLAN KARARLARINA UYGUNLUĞUNU SAĞLAMAK İÇİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN ÜZERLERİNE DÜŞEN GÖREVLERİNİ YAPMALARINI SAĞLAMAK, DENETLEMELERİ VE YASAL SÜREÇLERİ İŞLETMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 6.2. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLAR, BU PLAN KAPSAMINDAKİ TÜM ALANLARDA, KULLANIM TÜRÜ NE OLURSA OLSUN YAPILAN AYKIRI UYGULAMALARI, UYGULAMADAN SORUMLU İDARE VEYA İDARELERE BİLDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 6.3. BU PLANA AYKIRI OLARAK YAPILAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN VE UYGULAMALARIN SAPTANMASI HALİNDE, VALİLİKLER, BU İŞLEMLERİN İPTALİNİ VE UYGUN HALE GETİRİLMESİNİ İLGİLİ KURUM VEYA KURULUŞA BİLDİRİR. AYKIRI UYGULAMALARIN DÜZELTİLMEMESİ DURUMUNDA, BU DURUM VALİLİKLER TARAFINDAN T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA BİLDİRİLİR.
- 6.4. MERKEZİ YÖNETİM BİRİMLERİNİN, PLANLAMA BÖLGESİNDE ÖNEMLİ ETKİ VE DEĞİŞİKLİKLER OLUŞTURACAK NİTELİKTEKİ YATIRIMLARIN PLANLANMASI AŞAMASINDA, VALİLİKLER VE İLGİLİ BELEDİYELERLE KOORDİNELİ ÇALIŞMASI GEREKLİDİR.

7. GENEL HÜKÜMLER

7.1. BU ÇEVRE DÜZENİ PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILIRKEN BU BELGELERİN BÜTÜNÜ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR.

7.2. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU PLAN İLE BELİRLENEN KENTSEL YERLEŞME ALANLARI, BU ALANLARIN TAMAMININ YERLEŞİME AÇILACAĞINI GÖSTERMEZ. BU ALANLARIN SINIRLARI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ İLE DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİ EKİNDE YER ALAN TABLODA BELİRLENEN HEDEF NÜFUS DİKKATE ALINARAK KESİNLEŞTİRİLİR.

7.3. YERLEŞMELER İÇİN BU PLANININ ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANLARININ BU PLANLA BELİRLENEN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE NÜFUS PROJEKSİYONLARI ESAS ALINARAK BELİRLENECEK KISIMINDA İMAR VE RUHSAT UYGULAMALARI DEVAM ETTİRİLİR. İMAR PLANLARININ NÜFUS VE ARAZİ KULLANIM KARARLARI AÇISINDAN BU PLANA UYGUN OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE İSE YERLEŞMELERİN ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİNE GÖRE GERÇEKLEŞEN NÜFUSUNUN BU PLANLA BELİRLENEN NÜFUS KABULLERİNİN %70 İNE ULAŞMASI SONRASINDA İMAR UYGULAMALARI VE/VEYA RUHSAT İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

7.4. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİN PLAN HÜKÜMLERİNİN 9. BÖLÜMÜNDE BELİRLENMİŞ OLAN NÜFUSUN KENT İÇİ DAĞILIMI, İLGİLİ İDARELERCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENİR.

7.5. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA İLGİLİ İDARELERCE YAPILACAK TÜM ÇEVRE DÜZENİ PLANLARINDA BU PLANIN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

7.6. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, TARAFINDAN BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BU PLANA AYKIRI OLMAYAN BÖLÜMLERİ GEÇERLİDİR, SÖZ KONUSU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BU PLAN KARARLARINA GÖRE REVİZYONU ZORUNLUDUR, REVİZYON YAPILINCAYA KADAR FARKLILIK GÖSTEREN PLAN KARARLARINDA ÜST ÖLÇEKLİ PLAN OLAN BU PLANIN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR. DİĞER TÜM ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI İSE ÖLÇEĞİNE BAKILMAKSIZIN, YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMIŞ OLUP BU ALANLARDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, BU PLANIN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MÜLGA 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA BELİRLENEN ÖZEL PROJE ALANLARINA İLİŞKİN ONAYLANMIŞ OLAN ÇEVRE DÜZENİ PLANLARININ VE MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN ÇEVRE DÜZENİ PLANLARININ KARARLARI GEÇERLİDİR.

- 7.7. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ VE TURİZM MERKEZLERİNDE BU PLANLA YENİ KULLANIM KARARI GETİRİLMEMİŞ OLUP, BU ALANLARDA, RESMİ KURUMLARCA VERİLMİŞ OLAN, BU PLANA ALTLIK TEŞKİL EDEN KURUM GÖRÜŞLERİ, ONAYLI PLANLAR, ULUSAL MEVZUAT VE TARAF OLDUĞUMUZ ULUSLARARASI SÖZLEŞMELER İLE KORUMA ALTINA ALINARAK KORUMA STATÜSÜ KAZANDIRILMIŞ ALANLAR, ORMAN ALANLARI VE TARIM ALANLARI İŞLENMİŞTİR. BU ALANLARDA, KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE ONAYLANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE TANIMLANAN, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VEYA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN HER ÖLÇEKTEKİ PLANLAR GEÇERLİDİR.
- 7.8. BU PLAN SINIRLARI DAHİLİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.
- 7.9. BU PLANDA GÖSTERİLEN SINIRLARDA FARKLILIKLAR OLSA DAHI, YÜRÜRLÜKTEKİ İDARİ SINIRLAR GEÇERLİDİR. BU SINIRLARDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, KABUL EDİLEN YENİ SINIRLAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 7.10. BU PLANDA GÖSTERİLEN SINIRLARDA FARKLILIKLAR OLSA DAHI, ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARLA İLGİLİ OLARAK, YETKİLİ KURUMLARCA BELİRLENMİŞ OLAN SINIRLAR GEÇERLİDİR. BU SINIRLARDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, KABUL EDİLEN YENİ SINIRLAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 7.11. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA, ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BELİRLENEN/BELİRLENECEK OLAN MİLLİ PARKLAR, TABİAT PARKLARI, SULAK ALANLAR VB. GİBİ KORUMA ALANLARI İÇİN ONAYLANMIŞ/ONAYLANACAK OLAN HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLAR, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 7.12. ÖZELLEŞTİRME KAPSAM VE PROGRAMINDAKİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BU PLANIN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7.13. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ONAYLI İMAR PLANLARINDA, BU PLANIN İLKELERİ, NÜFUS KABULLERİ VE 7.6 MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 7.14. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. MEVZİ İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI DURUMUNDA BU PLANIN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE MEVZİİ İMAR PLANLARI ONAYLANMIŞ, İLGİLİ İDARESİNE BAŞVURARAK YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZNİ VE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALMIŞ VE BU RUHSATLARA UYGUN OLARAK FAALİYETİN SÜRDÜRÜLDÜĞÜ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA FAALİYETLERE DEVAM EDİLİR. ANCAK BU ALANLARDA BU PLAN KARARLARINA AYKIRI OLARAK YOĞUNLUK ARTIŞI VE ARAZİ KULLANIM TÜRÜ DEĞİŞİKLİĞİ GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE TEVSİ YAPILAMAZ.

7.15. BU PLAN, MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPILAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA AYKIRI OLARAK OLUŞMUŞ YAPILAŞMALAR İÇİN MEVZUAT UYARINCA İLGİLİ İDARESİNCE İŞLEM YAPILIR.

7.16. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE DÜZENSİZ OLARAK YAPILAŞMIŞ ALANLARIN, ÇEVREYE OLABİLECEK ZARARLARININ AZALTILMASI AMACIYLA SİHHİLEŞTİRİLMESİ, YENİLENMESİ VE YAŞANILABİLİR HALE GETİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

7.17. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE PLAN ÖLÇEĞİNİN GEREKTİRDİĞİ DETAYDA MEVZUATA UYGUN JEOLojİK ETÜTLERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

7.18. BU PLANLA BELİRLENEN KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMASI SONRASINDA KESİNLEŞEN SINIRLAR DIŞINDA KALAN ALANLARDA BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEKTİR. ANCAK, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE BU ALANLARDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPIYA YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

7.19. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE YER SEÇMİŞ VE İMAR PLANLARI MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ BULUNAN SANAYİ ALANLARINDA, ONAYLI PLANLARINDA ÖNERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ENDÜSTRİYEL YAPILAŞMADA YOĞUNLUK ARTIŞI GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE İLAVESİ YAPILAMAZ.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE VEYA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İLE BÜTÜNLÜK OLUŞTURAN KONUMDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA BULUNAN TESİSLERİN EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMASININ ARDINDAN, ANILAN ALANLARDA BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA HEDEF VE İLKELERİYLE ÇELİŞMEYEN VE YERLEŞME İÇİN BERLİRLENEN KABUL NÜFUSUNU AŞMAYACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKTE HAZIRLANAN KENTSEL YERLEŞME ALANI AMAÇLI İMAR PLANLARI BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. KENTSEL YERLEŞME ALANI KULLANIMINA DÖNÜŞTÜRÜLEN BU ALANLAR YENİDEN SANAYİ ALANI OLARAK KULLANILAMAZ.

BU ALANLARDAN KENTSEL YERLEŞME ALANINDAN KOPUK YER SEÇEN MÜNFERİT SANAYİ ALANLARINDA İŞE TİCARİ VE SANAYİ AMAÇLI DEPOLAR, TİCARETE İLİŞKİN KULLANIMLAR İLE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA YAPILABİLECEK YAPILAR YER ALABİLECEK OLUP BU YAPILAŞMALAR İÇİN BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANLARINDAKİ EMSAL DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

- 7.20. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK YER SEÇMİŞ VE YAPILAŞMIŞ OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ HER TÜRLÜ TEDBİRİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 7.21. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE –ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR DAHİL– BU PLANIN İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, ULUSAL MEVZUAT VE TARAF OLDUĞUMUZ ULUSLARARASI SÖZLEŞMELER İLE KORUMA ALTINA ALINARAK KORUMA STATÜSÜ KAZANDIRILMIŞ ALANLAR VE EKOLOJİK DEĞERİ OLAN HASSAS ALANLARIN GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BELİRLENEN KORUMA KARARLARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.
- 7.22. KIRSAL YERLEŞME BİRİMLERİNİN SINIRLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KESİNLEŞTİRİLECEKTİR. SÖZ KONUSU PLANLARDA KIRSAL YERLEŞMELERİN GELİŞME ALANI BÜYÜKLÜKLERİNİN BELİRLENMESİNDE KIRSAL YERLEŞİMLERİN GEREKSİNİMLERİ ESAS ALINACAKTIR.
- 7.23. BU PLANDA, PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLMEMİŞ, MAHALLE VE MEZRA GİBİ KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA BU PLANIN KIRSAL ALANLARLA İLGİLİ 8.1.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN PLAN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.
- 7.24. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN VE BU PLANDA KENTSEL YERLEŞİK ALAN OLARAK GÖSTERİLEN, FAKAT İMAR PLANI BULUNMAYAN ALANLARIN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARININ, BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİNE UYGUN VE BÜTÜNCÜL OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
- 7.25. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN VE BU PLANLA BELİRLENEN KENTSEL GELİŞME ALANLARININ NAZİM İMAR PLANLARI, BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİNE GÖRE, BÜTÜNCÜL OLARAK YAPILACAK OLUP UYGULAMA İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
- 7.26. BU PLAN İLE BELİRLENEN ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM V.B. SOSYAL DONATI ALANLARI, BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR, KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA, AMAÇLI İMAR PLANLARI; ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU” VEYA “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARININ BULUNMASI, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA OLANLAR İÇİN İŞE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN, KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULARAK İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

YAKMA VEYA KATI ATIK DÜZENLİ DEPOLAMA ALANLARININ YANI SIRA FİZİKSEL/KİMYASAL/BİYOLOJİK ÖNİŞLEM ÜNİTELERİNİ İÇEREN ENTEGRE ATIK BERTARAF VEYA GERİ KAZANIM TESİSLERİNİN YER SEÇİMİ, ATIGIN EN YAKIN VE EN UYGUN OLAN TESİSTE BERTARAF EDİLMESİ İLKESİ ÇERÇEVESİNDE, BÖLGENİN ATIK MİKTARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.

7.27. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN ADALARDA; KIYI KULLANIMLARI İLE BUNLARLA İLİŞKİLİ KAMU KULLANIMINA AÇIK (GÜNÜBİRLİK-TURİZM) KULLANIMLARIN VE KIYI YAPILARININ YER ALDIĞI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR BÜTÜNCÜL OLARAK HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN 'GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR.

7.28. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE KALAN VE TOPLU KONUT İDARESİNE (TOKİ) TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDA TOKİ TARAFINDAN YÜRÜTÜLEN UYGULAMALARA, ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI'NCA YÜRÜTÜLEN FAALİYETLERE, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNA TABİ ALANLARA İLİŞKİN UYGULAMALARA VE İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 6107 SAYILI KANUN UYARINCA YAPILACAK UYGULAMALARA İLİŞKİN BAŞVURULAR, BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ VE ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARESİNCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLİR. BU DOĞRULTUDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

7.29. BU PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA, KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE YER ALACAK SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DENGELİ VE FONKSİYONEL OLARAK DAĞILIMI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN STANDARTLARA GÖRE SAĞLANACAKTIR.

7.30. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA, NAZIM İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA AFET RİSKİNİN (DEPREM, SEL, HEYELAN V.B.) DEĞERLENDİRİLMESİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA YERLEŞİME ESAS JEOLojİK/JEOTEKNİK ETÜTLERİN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. AKTİF FAY

HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA, TAŞKIN RİSKİ BULUNAN ALANLARDA VE SIVILAŞMA RİSKİ YÜKSEK ALANLARDA, YAPILACAK

ETÜTLER DOĞRULTUSUNDA GEREKİĞİ ÖNLEMLERİN PLAN KARARINA
DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

- 7.31. ENERJİ KAYNAK ALANLARI, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN ÇERÇEVESİNDE KORUNACAKTIR.
- 7.32. TERMAL KAYNAK TESPİTİ YAPILAN ALANLAR ÇEVRESİNDE, BU KAYNAKLARI KULLANACAK OLAN TARIM (TEKNOLOJİK SERA) VE TURİZM SEKTÖRÜNE YÖNELİK YATIRIMLAR, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
- 7.33. KIYI KULLANIMLARI İLE BUNLARLA İLİŞKİLİ KAMU KULLANIMINA AÇIK (GÜNÜBİRLİK-TURİZM) KULLANIMLARIN VE KIYI YAPILARININ YER ALDIĞI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR BÜTÜNCÜL OLARAK HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR.
- 7.34. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 7.35. PLANLAMA BÖLGESİ BÜTÜNÜNDE TOPLU ARITMA SİSTEMLERİNE GEÇİLMESİ KONUSUNDA ENTEGRE PROJELERE AĞIRLIK VERİLECEKTİR.
- 7.36. TAŞKIN ALANLARINDA, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7.37. İÇMESUYU VE TARIMDA SULAMA AMACIYLA KULLANILAN VE KULLANILACAK OLAN BARAJLARIN SU KAYNAKLARI VE ÇEVRESİNDEKİ SU TOPLAMA HAVZALARI İLE REZERV ALANLARI KORUNACAKTIR.
- 7.38. HAVZADAN HAVZAYA, BÖLGEDEN BÖLGEYE SINIR AŞAN YÜZEYSEL SULARIN HAVZA İÇERİSİNDEKİ İLGİLİ İDARELERCE KORUNARAK, KİRLİTİLMEDEN KULLANILMASININ SAĞLANMASI ESASTIR. KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER İLGİLİ İDARELERCE ALINACAKTIR.
- 7.39. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK VE İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP İÇME VE KULLANMA SUYU KORUMA KUŞAKLARI İÇİNDE KALAN TÜM KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞMELERİN ALTYAPILARI ÖNCELİKLE ELE ALINIP İYİLEŞTİRİLECEKTİR. BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, SU YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İZMİR SU VE KANALİZASYON (İZSU) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

- 7.40. ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUATLA BELİRLENMİŞ VEYA BELİRLENECEK OLAN HASSAS ALAN VE EKOSİSTEMLER İLE FLORA VE FAUNA AÇISINDAN ZENGİN ALANLAR İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE KORUNACAKTIR.
- 7.41. SULAK ALAN İLAN EDİLEN ALANLARDA, SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARI OLUŞTURULUNCAYA KADAR SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ULUSAL SULAK ALAN KOMİSYONU (USAK) TARAFINDAN YÖNETİM PLANI OLUŞTURULMASI DURUMUNDA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN YÖNETİM PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 7.42. SULAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ, ANCAK HENÜZ SULAK ALAN STATÜSÜ KAZANMAMIŞ ALANLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE KORUNACAKTIR.
- 7.43. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ TÜM ORMAN SAYILAN YERLERE VE ORMAN ALANLARINA İLİŞKİN KONULARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 7.44. ORMAN KANUNU'NUN 2. MADDESİNİN (B) BENDİNE KONU OLAN ALANLARDA HUKUKİ DURUMDA OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLERİN SONUCUNA GÖRE, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ ALINARAK, BU ALANLARDA MAHKEME KARARLARI SONUCU DOĞACAK HAKLAR SAKLI KALMAK KAYDIYLA, SANAYİ ALANI AMAÇLI KULLANIM TALEPLERİ DIŞINDA KALAN "YERLEŞİM ALANI" TALEPLERİ, ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ VE ÇEVRESEL KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BU PLANIN NÜFUS KABULLERİ VE ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİK GEREKMEKSİZİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLEBİLİR. TARIMSAL NİTELİK KAZANMIŞ OLAN KISIMLARDA İSE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMAKSIZIN BU PLANIN İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILIR.
- 7.45. MEVCUT VE KURUM GÖRÜŞLERİNE GÖRE İŞLENEN ULAŞIM ALTYAPISI DIŞINDA, BU PLANLA ÖNERİLEN HAVAALANI, DEMİRYOLU VE KARAYOLU GÜZERGAHLARI İLE İSKELE VE BALIKÇI BARINAKLARI ŞEMATİK OLUP BU KULLANIM KARARLARININ İŞLERLİK KAZANABİLMESİ İÇİN İLGİLİ KURUMLARCA YATIRIM PROGRAMINA ALINMASI GEREKLİDİR. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA KARARA BAĞLANACAK OLAN YATIRIMLAR, BU PLANIN İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA BU PLANA İŞLENİR.
- 7.46. SAHALARINDA KALAN MEVCUT ULAŞIM GÜZERGAHLARI KORUNMUŞTUR. BU GÜZERGAHLARA İLİŞKİN ALTERNATİF GÜZERGAH TESPİTLERİ, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İLGİLİ SU VE KANALİZASYON İDARELERİ VE İLGİLİ VALİLİKLER İLE İŞBİRLİĞİ HALİNDE YAPILACAKTIR. TESPİT EDİLEN YENİ GÜZERGAHLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.
- 7.47. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI VE KIRSAL YERLEŞME ALANI

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

OLARAK BELİRLENEN ALANLARIN BARAJ GÖLÜ ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, BU ALANLARA İLİŞKİN YENİ YER SEÇİMLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN İLGİLİ İDARELERCE YAPILIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

- 7.48. BU PLANDA SEMBOL OLARAK GÖSTERİLEN KULLANIM TÜRLERİNDE, SEMBOLÜN BULUNDUĞU ALAN PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ YER SEÇİMİ KARARI VERİLMİŞ KESİN ALAN OLMAYIP BU KULLANIMA İLİŞKİN YER SEÇİMİ İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA YAPILABİLECEKTİR. AYRICA BU PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ ARAZİ KULLANIM TÜRÜNÜN VE SINIRLARININ GÖSTERİM TEKNİĞİ NEDENİYLE (SEMBOL, YOL VB.) ALGILANAMADIĞI ALANLARDA, BU PLANIN DİĞER HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YETKİLİ İDARELERCE KULLANIM KARARI BELİRLENİR.
- 7.49. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN YERLEŞMELERİN GEREKSİNİM DUYDUKLARI MEZARLIK ALANLARI İÇİN, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEN SINIRLAMALARA UYGUN BİÇİMDE, KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DE ALINARAK, ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA GEREK DUYULMADAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILABİLİR. BU PLANDA GÖSTERİLEMİYEN, ONAYLI İMAR PLANI BULUNAN MEZARLIK ALANLARININ PLANLARI GEÇERLİDİR.
- 7.50. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE KAYALIK VE TAŞLIK ALAN OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN DOĞAL KARAKTERLERİNİN KORUNMASI ESASTIR.
- 7.51. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, 7269 SAYILI “UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN” UYARINCA HAK SAHİBİ AFETZEDE AİLELERE KALICI KONUT YAPILMASI AMACIYLA AFAD TARAFINDAN “AFETZEDE YERLEŞİM ALANI” OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR; BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ, NÜFUS KABULLERİ VE ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE DEĞERLENDİRİLEREK, BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN ONAYLANABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

8.1. YERLEŞME ALANLARI

8.1.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1.1. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN BÜTÜNÜDÜR. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI KAPSAMINDAKİ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA NÜFUS KABULLERİ 9. BÖLÜMDE YER ALAN TABLOLARA GÖRE BELİRLENCEKTİR.

8.1.1.2. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, BAĞLI BULUNDUKLARI KENTSEL YERLEŞME MERKEZLERİNDEN KOPUK BİÇİMDE KONUMLANAN, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE ALINARAK MAHALLEYE DÖNÜŞMÜŞ/DÖNÜŞECEK KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA; ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNERİLMİŞ GELİŞME ALANI VARSA BU ALAN SINIRLARI DA DİKKATE ALINARAK, GELİŞME ALANI BELİRLENMEMİŞ YERLEŞİM BİRİMLERİNDE İSE VARSA GEÇMİŞTE BELİRLENMİŞ KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIRLAR DA DİKKATE ALINARAK, YERLEŞMENİN KENDİ GEREKSİNİMİ KADAR ALANIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YERLEŞMENİN SAHİP OLDUĞU GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ ALANIN DOĞAL ÖZELLİKLERİNİN PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI VE KORUMA KARARLARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

8.1.1.3. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFİK VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR V.B. YER ALABİLİR.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ, SERBEST BÖLGELER, SANAYİ TESİSLERİ İLE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAĞI TESİSLER YER ALAMAZ. KENTSEL YERLEŞİK ALANLARDA VAR OLAN SANAYİ TESİSLERİ, EKONOMİK ÖMRÜ DOLDUĞUNDA SANAYİ ALANLARINA TAŞINACAKTIR.

KENTSEL YERLEŞMELER İÇİNDEKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI İMAR PLANLARINDA YAPILACAKTIR. İMAR PLANINDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN TOPLAM NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.

8.1.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

8.1.2.1. BU PLANDA SINIRLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN KIRSAL YERLEŞMELER İLE BUNLARIN MAHALLE VE BAĞLI MEZRALARINI KAPSAYAN ALANLARDA, KORUMA VE GELİŞİM İLKELERİNE UYGUN İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI ESASTIR. PLANI BULUNMAYAN KÖY VE MEZRALAR İLE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE KATILARAK MAHALLEYE DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ/DÖNÜŞTÜRÜLECEK KIRSAL YERLEŞMELERİN YERLEŞİK ALANLARINDA UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR UYGULANIR.

8.1.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, TURİZM TESİSLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.

8.1.2.3. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMAYA (KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARA) İLİŞKİN UYGULAMALAR PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

8.1.2.4. PLANLI KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA ONAYLI İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

8.1.2.5. KIRSAL YERLEŞİM ALANLARINDA, VARSA ONAYLI İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARDA YAPILANMA KOŞULLARI PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR. SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU, VB. YAPILAR İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENİR. BU KULLANIMLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ FAALİYET İÇİN (TURİZM, GÜNÜBİRLİK VEYA BÖLGESEL DÜZEYDE TİCARET KULLANIMLAR VB.) İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLU OLUP EMSAL: 0,50'DİR. DİĞER YAPILANMA KOŞULLARI ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.1.2.6. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA, RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

8.1.2.7. İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, YERLEŞMENİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ YAPILAR İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK, BU KULLANIMLARIN YER SEÇİMİ, BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYESİNCE OLUŞTURULAN BİR KOMİSYON TARAFINDAN, HALİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU YAPI VE TESİSLERE, UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR.

8.2. ÇALIŞMA ALANLARI

8.2.1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (OSB)

8.2.1.1. BU ALANLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.2.1.2. MEVCUT ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDEKİ ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMEK AMACIYLA, ARITMA TESİSİ OLMAYAN BÖLGELERDE ARITMA TESİSLERİ İŞ TERMİN PLANINA GÖRE YAPILACAKTIR. BU TESİSLERİN VERİMLİ ÇALIŞTIRILMASI ZORUNLUDUR.

8.2.1.3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE, OSB YERSEÇİM KOMİSYONUNCA YERSEÇİMİ YAPILARAK SINIRLARI KESİNLEŞEN ALANLAR İÇİN BAKANLIKÇA BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILIR.

8.2.2. SANAYİ ALANLARI

8.2.2.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA SANAYİ OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARINDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP BU ALANLARDA YOĞUNLUK ARTIŞI VE SANAYİ TÜRÜ DEĞİŞİKLİĞİ GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE TEVSİ YAPILAMAZ.

8.2.2.2. KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE YENİ SANAYİ TESİSLERİNİN YER SEÇİMİNE İZİN VERİLEMEZ.

8.2.2.3. BU PLANLA BELİRLENMİŞ OLAN SANAYİ ALANLARINDAKİ YAPILAŞMALARDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

8.2.2.4. BU PLANLA BELİRLENMİŞ OLAN SANAYİ ALANLARINDA SANAYİ KULLANIMLARINA HİZMET VEREN VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI ALTINDA TANIMLANMIŞ OLAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

8.2.2.5. BU PLANLA BELİRLENMİŞ SANAYİ ALANLARININ, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ OLARAK GELİŞTİRİLMESİ İÇİN, İLGİLİ İDARELERCE, T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI NEZDİNDE GİRİŞİMDE BULUNULMASI SAĞLANACAKTIR.

8.2.2.6. BU PLANDA BELİRLENMİŞ OLAN SANAYİ ALANLARININ, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK OSB YERSEÇİMİ KESİNLEŞTİRİLDİĞİ TAKTİRDE, BU PLANLAR ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN OSB ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

8.2.2.7. YENİ OLUŞACAK SANAYİ TESİSİ TALEPLERİNİN BU ALANLARA YÖNLENDİRİLMESİ VE AYNI SANAYİ FAALİYET TÜRLERİNİN BİR ARAYA GETİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

8.2.2.8. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA, İHTİYAÇ DUYULABİLECEK OLAN SANAYİ ALANLARI, PLANIN KORUMA KULLANMA DENGELERİNİ GÖZETEN İLKE KARARLARI KAPSAMINDA, ÖNCELİKLE 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ, TOPRAK NİTELİĞİNİN DÜŞÜK OLDUĞU ALANLARDA, T.C. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI'NIN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN

GÖRÜŞLERİ ALINARAK, ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ STATÜSÜNDE VEYA MİNİMUM 50 HEKTAR ALANA SAHİP OLACAK SANAYİ ALANLARI ŞEKLİNDE OLUŞABİLECEKTİR. İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEK BU TÜR ALANLAR BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜNE SUNULACAKTIR. TALEBİN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE BAKANLIKÇA BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILIR.

8.2.2.9. BU PLANDA GÖSTERİLEN SANAYİ ALANLARI İÇİNDE, NİTELİĞİ GEREĞİ YER ALAMAYAN, TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERLE, AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜKTE TANIMLANAN MADDELERİN ÜRETİMİ, ATIK BERTARAFI, DEPOLANMASI, TESİS YERSEÇİMİ, İZİN VE RUHSATA İLİŞKİN HER TÜRLÜ İŞ VE İŞLEMLERİ, İLGİLİ MEVZUATI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANDIKTAN SONRA YAPILABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

8.2.2.10. BU ALANLARDA KURULACAK TESİSLERDE, TÜRLERİNE GÖRE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA, TESİS MÜLKİYETİ İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

8.2.2.11. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE, ATIK SULARIN BERTARAFINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

8.2.2.12. BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE (ÇED) TABİ OLMASI HALİNDE, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

8.2.2.13. GEÇİCİ TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALAN MADEN SANAYİLERİ, ÖNCELİKLE BU PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINA YÖNLENDİRİLECEKTİR. ANCAK, İŞLETME İZNİ ALINAN MADEN SAHALARINDA, ÇIKARILAN MADENLERİN İŞLENMESİ AMACIYLA GEREK DUYULACAK SANAYİ TESİSLERİNİN, ZORUNLU OLARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YER ALMASININ GEREKTİĞİ DURUMLARDA, BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE, GEREKLİ İZİN VE ONAYLAR TAMAMLANARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YAPILABİLİR.

8.2.3. DEPOLAMA ALANLARI

8.2.3.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEPOLAMA ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

8.2.3.2. BU ALANLARDA SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLER İÇİN, AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS

ALANLARI YER ALABİLİR.

8.2.3.3. KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAĞI TESİSLERİN YER SEÇİMİNE İZİN VERİLEMEZ.

8.2.3.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, AYNI DEPOLAMA ALANI İÇİNDE YER ALABİLECEK SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLERİN AYRI BÖLGELERDE DEPOLANMALARINA YÖNELİK KARARLAR ÜRETİLECEKTİR.

8.2.3.5. BU ALANLARDA İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR.

8.2.3.6. BU ALANLARDA TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL VE ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜKTE BELİRTİLEN HER TÜR ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA YAPILAMAZ.

8.2.3.7. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR

8.2.4. SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI: ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİ VE BU İŞLETMELER İLE İLİNTİLİ YA DA BAĞIMSIZ AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİNİN BİR ARADA YER ALMALARI AMACIYLA DÜZENLENMİŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA HER İKİ TÜR KULLANIM BİR ARADA YER ALABİLİR YA DA BU ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KULLANIM TÜRLERİNE GÖRE AYRIŞTIRILABİLİR. İLGİLİ KULLANIM TÜRLERE İLİŞKİN BU PLAN İLE BELİRLENEN KURALLAR VE KISITLAMALAR BU ALANLAR İÇİN DE GEÇERLİDİR.

8.2.5. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI:

8.2.5.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANI OLARAK AYRILMIŞ ALANLARDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK ARTTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

8.2.5.2. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA İHTİYAÇ DUYULACAK YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, BU PLANDA GÖSTERİLEN KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE YER ALABİLİR. YER SEÇİMİNDE BU KULLANIMLARIN ÇEVRESEL ETKİLERİ DİKKATE ALINACAKTIR. BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.6. SERBEST BÖLGELER:

8.2.6.1. BU ALANLARDA 3218 SAYILI SERBEST BÖLGELER KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.2.6.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.7. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI

8.2.7.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BÜYÜK ALAN GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

8.2.7.2. BU PLANLA ÖNERİLEN KAMU KURULUŞ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, İLGİLİ İDARELERCE DÜZENLENECEK TİP PROJELER DİKKATE ALINMAK KAYDIYLA, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.8. ÖZEL PROJE ALANLARI

8.2.8.1. ÖZEL PROJE ALANI İÇİNDE YER ALACAK ARAZİ KULLANIMLARINA İLİŞKİN KARARLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ÖZEL PROJE ALANI ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.8.2. İMAR PLANLARI ARAZİ KULLANIM KARARLARINDA İŞLEVSEL BÜTÜNLÜK GÖZETİLEREK ETAPLAR HALİNDE HAZIRLANABİLİR.

8.2.9. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ VE TEKNOPARKLAR

8.2.9.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU UYARINCA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.10. LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI

8.2.10.1. BU ALANLARDA NAKLİYE, ENVANTER, DEPOLAMA, MALZEME İDARESİ VE AMBALAJLAMA ÜNİTELERİNİN GEREKTİRDİĞİ ANTREPOLAR, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

8.2.10.2. BU ALANLARDA TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL VE ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜKTE BELİRTİLEN HER TÜR ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA YAPILAMAZ.

8.2.10.3. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.10.4. PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA LOJİSTİK MERKEZ ALANLARINA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE; İLGİLİ BAKANLIK VEYA VALİLİK KOORDİNASYONUNDA YER SEÇİMİ YAPILDIKTAN SONRA BU PLANDA DÜZENLEME YAPILIR.

8.2.11. KENTSEL SERVİS ALANLARI

8.2.11.1. BU ALANLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.12. TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI

8.2.12.1. BU ALANLARDA, TARIM VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME BİRİMLERİ, ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA, PAZARLAMA ALANLARI, ÜRÜN BORSASI, ÜRÜN İŞLEME VE PAKETLEME TESİSLERİ VE BESİCİLİKTE KULLANILACAK YEM ÜRETİM ALANLARI, TARIMSAL AMAÇLI YAPI VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER, SEBZE VE ÇİÇEK YETİŞTİRİCİLİĞİ İÇİN SERALAR, HAYVANCILIK VE ET ENTEGRE TESİSLERİ, TARIMSAL İŞLETMELERİN ÖN ARITMA YA DA TOPLU ARITMA TESİSLERİ, TARIMSAL ARAÇ-GEREÇ PARKLARI, İLE ÇALIŞANLARIN İHTİYACINA YÖNELİK SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARI, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİ, GEREKSİNİMLERE VE PLANLAMA İLKELERİNE UYGUN ŞEKİLDE, TOPLU OLARAK (ORGANİZE ŞEKİLDE) YER ALABİLECEKTİR.

8.2.12.2. BU ALANLARDA YER ALACAK İŞLETMELERİN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE NİTELİKLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.12.3. BU PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, EN AZ 20 HA. OLACAK ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE BAĞLI KALINARAK, İL TOPRAK KORUMA KURULU MARİFETİYLE YER SEÇİMİ YAPILABİLİR. YER SEÇİMİ YAPILAN ALANLARA İLİŞKİN BU PLANDA GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILIR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TEŞİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR

8.2.12.4. BU ALANLARDA ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMeye YÖNELİK OLARAK HER TÜRDE ATIĞA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

8.2.12.5. BU PLANDA ÖNERİLEN TEKNOLOJİK SERA BÖLGELERİNDE ÖNCELİKLE TERMAL ENERJİDEN YARARLANACAK TESİSLER DESTEKLENECEK VE BU TESİSLERİN YAPIMINA ÖNCELİK TANINACAKTIR.

8.3. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ VE TURİZM MERKEZLERİ

8.3.1. BU PLANLA BELİRLENEN ARAZİ KULLANIMLARINA UYGUN OLARAK 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA ONAYLANMIŞ VEYA ONAYLANACAK OLAN PLANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENECEKTİR.

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 AĞIRLIKLIL 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.

8.4.6. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

8.4.6.1. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN YANI SIRA YEME-İÇME, EĞLENCE VE SPOR TESİSLERİ İLE YEREL ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR.

8.4.6.2. YAPILAŞMA KOŞULLARI, İLGİLİ MEVZUAT (KIYI KANUNU VB.) İLE BULUNDUĞU BÖLGE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.4.7. GOLF TESİS ALANLARI

8.4.7.1. BU ALANLARDA, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.4.7.2. BU ALANLARDA YAPILACAK İMAR PLANLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ İDARECE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.4.7.3. BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KORUNMASI İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ ÖNLEM, İLGİLİ İDARE VEYA YATIRIMCILAR TARAFINDAN ALINMAK ZORUNDADIR.

8.4.7.4. GOLF TESİSLERİNDE, GOLF SAHASI-PARKURU, GOLF KULÜBÜ, GOLF VİLLALARI, KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME VE EĞLENCE TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARA DÖNÜK DİĞER DONATI VE KULLANIM ALANLARI YER ALABİLİR.

8.4.7.5. GOLF TESİSLERİ TAMAMLANMADAN KONAKLAMA TESİSLERİ İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

8.4.7.6. GOLF TESİSİ OLARAK BELİRLENEN ALANIN EN AZ %70'İNİN GOLF SAHASI OLARAK PLANLANMASI ZORUNLUDUR.

8.4.7.7. GOLF TESİSİ İÇİNDE 18 DELİKLİ EN AZ BİR GOLF SAHASI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

8.4.7.8. GOLF TESİSLERİNİN EMSAL HESABI, GOLF TESİS ALANININ BÜTÜNÜ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK HESAPLANIR. BU KAPSAMDA, GOLF TESİSLERİNDE MAKSİMUM EMSAL=0.09 OLACAKTIR. GOLF KLÜBÜ İÇİN YAPILAŞMA KOŞULU: MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=8,50 M (2 KAT) MAKS. TOPLAM İNŞAAT ALANI=6.000M²'DİR.

8.4.8. TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI

8.4.8.1. TERMAL TURİZM TESİS ALANLARINDA, TERMAL KAYNAKLAR KORUNACAKTIR.

8.4.8.2. BU ALANLARDA, İLGİSİNE GÖRE DİĞER TURİZM ALANLARINDA GEÇERLİ OLAN KURALLAR GEÇERLİDİR.

8.4.8.3. BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

8.4.9. EKO-TURİZM ALANLARI

8.4.9.1. BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

8.4.9.2. EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLEBİLMESİ İÇİN YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR

8.4.9.3. YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

8.4.9.4. EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2 OLACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMANIN ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2 DİR. 20.000 M2 ÜZERİNDE

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İŞE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M² Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=0,10; YENÇOK: 2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

8.4.9.5. BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

8.4.9.6. KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

8.4.9.7. 06.05.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 06.05.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

8.4.10. KAMPİNG ALANLARI

8.4.10.1. BU ALANLARDA, KONAKLAMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE, ÇADIR, KARAVAN V.B. TAŞINABİLİR ÜNİTELER VE EMSAL DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE SADECE ORTAK KULLANIMA AYRILAN; DUŞ, TUVALET, ÇAMAŞIRHANE, MUTFAK VE DEPO GİBİ SERVİS ÜNİTELERİ İLE RESEPSİYON GİBİ YAPILAR YER ALABİLİR.

8.4.10.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

MAKS. EMSAL=0,05

MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=4,50 M. (1 KAT)

YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=5.000 M²'DİR.

8.4.11. KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZLERİ MEKANİK TESİSLERİ

8.4.11.1. BU TESİSLERDE KULLANICILARIN İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA; GÜNEŞLENME VE SEYİR NOKTALARI, İDARE ÜNİTESİ, GENEL TUVALETLER, KORUNAK VE SERVİS ÜNİTELERİ İLE TELESKİ TÜRÜ HARİÇ OLMAK ÜZERE ALT, ÜST VEYA ARA İSTASYONLARDA BÜFE HİZMETİ

DÜZENLENİR. KULLANICILARIN MEKANİK DÜZENLEMELERDEN KAYNAKLANABİLECEK TEHLİKELERE KARŞI GÜVENLİKLERİNİ SAĞLAYACAK ÖNLEMLER İŞLETMECE ALINIR, SAĞLIK VE İLK YARDIM HİZMETİ BULUNUR.

8.4.11.2. BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILAŞMA KOŞULLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.5. BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR

8.5.1. BU ALANLARDA BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENMEK ÜZERE, TEMALİ PARKLAR, SPOR ALANLARI, FUAR VE REKREASYON ALANLARI V.B. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

8.5.2. BU ALANLAR İÇİN BÜTÜNCÜL ÖZEL PROJE ÇALIŞMALARININ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

8.5.3. YERLEŞME ALANLARI İÇİNDEKİ AKTİF KENTSEL YEŞİL ALANLARIN DAĞILIMI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDEKİ STANDARTLAR ÇERÇEVESİNDE BELİRLENECEKTİR.

8.6. FUAR ALANLARI

8.6.1. BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.7. TARIM ARAZİLERİ (5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER)

8.7.1. BU KAPSAMDAKİ TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCA YAPILACAKTIR.

8.7.2. BU KAPSAMDAKİ TARIM ARAZİLERİ VE FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJELERİ İLGİLİ KURULUŞLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ VE YATIRIM PROGRAMINA ALINMIŞ/ALINACAK TARIM ARAZİLERİNİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR.

8.7.3. YAPILACAK İFRAZLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

8.7.4. TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ-İZNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

8.7.5. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK TARIM ARAZİLERİ SINIFLAMALARINA GÖRE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAŞMALAR BU PLANDA BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

- 8.7.6. ZEYTİNLİK ALANLARDA, 3573 SAYILI “ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA, ZEYTİNYAĞI FABRİKALARI İLE ZEYTİNYAĞI İŞLETME TESİSLERİ, T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI’NIN İZNİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE YAPILABİLİR.
- 8.7.7. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYARINCA MUTLAK TARIM ARAZİSİ VE MARJİNAL TARIM ARAZİSİ OLARAK BELİRLENEN TARIM ARAZİLERİNDE; T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, İLGİLİ BAKANLIKLAR VE BUNLARIN BAĞLI KURULUŞLARI TARAFINDAN DESTEKLENEN PROJEYE DAYALI TARIMSAL FAALİYETLER KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR (TARIMSAL KALKINMA KOOPERATİFLERİNCE UYGULANAN PROJELER, ÜRETİCİ BİRLİKLERİ/KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN UYGULANAN PROJELER, AVRUPA BİRLİĞİ KAYNAKLI PROJELER, DÜNYA BANKASI DESTEKLİ PROJELER, SOSYAL RİSKİ AZALTMA PROJESİ KAPSAMINDA UYGULANACAK PROJELER GİBİ) İLE DESTEKLEME PROJELERİ İLE EN AZ 100 BÜYÜKBAŞ, 200 KÜÇÜKBAŞ VE ÜZERİ KAPASİTELİ HAYVANCILIK VEYA 50.000 ADET VE ÜZERİ KAPASİTELİ KANATLI HAYVANCILIK YATIRIMLARINDA YAPILAŞMA EMSALİ %50 ORANINDA ARTTIRILABİLİR.
- 8.7.8. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ BAKANLIKLAR VE BUNLARIN BAĞLI KURULUŞLARI TARAFINDAN DESTEKLENEN PROJEYE DAYALI TARIMSAL FAALİYETLER KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR (TARIMSAL KALKINMA KOOPERATİFLERİNCE UYGULANAN PROJELER, ÜRETİCİ BİRLİKLERİ/KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN UYGULANAN PROJELER, AVRUPA BİRLİĞİ KAYNAKLI PROJELER, DÜNYA BANKASI DESTEKLİ PROJELER, SOSYAL RİSKİ AZALTMA PROJESİ KAPSAMINDA UYGULANACAK PROJELER GİBİ) İLE DESTEKLEME PROJELERİ KAPSAMINDA YAPILAN BAŞVURULARA İLİŞKİN İŞ VE İŞLEMLER BAŞVURU YAPILAN İDARELERCE DEĞERLENDİRİLEREK SONUÇLANDIRILIR.
- 8.7.9. FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA KALAN TARIM ARAZİLERİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN 8.7.7 MADDESİNDE TANIMLANAN EMSAL ARTIŞLARINDAN FAYDALINAMAZ.
- 8.7.10. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İNŞAAT RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMİŞ OLAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN HAKLAR SAKLIDIR.
- 8.7.11. TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BU PLAN İLE VERİLMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMAMAK VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ PROJİYİ ONAYLAYAN İDARESİNCE İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMEK KAYDIYLA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYULUR.
- 8.7.12. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU’NUN GEÇİCİ 1. MADDESİ VE GEÇİCİ 4. MADDESİ KAPSAMINDA TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANIMA AÇILMIŞ ALANLARDA VE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI

VEYA TARIM VE ORMAN İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SÖZ KONUSU KANUN KAPSAMINDA GÖRÜŞ VEREMEDİĞİ ALANLARDA, BU PLAN HÜKÜMLERİNİN 8.7.22. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

- 8.7.13.İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN KITA İÇİ YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU HAVZALARDA, KISA MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA YAPILAN TARIMSAL FAALİYETLERDE, ORGANİK TARIM ÖZENDİRİLECEKTİR.**
- 8.7.14. ORGANİK TARIM FAALİYETLERİ 5262 SAYILI ORGANİK TARIM KANUNU İLE ORGANİK TARIMIN ESASLARI VE UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK KOŞULLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.**
- 8.7.15. TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.**
- 8.7.16. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE BAŞKA BİR KULLANIMA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.**
- 8.7.17. TARIM ARAZİSİ OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA, MERA VASIFLI ALANLAR BULUNMASI DURUMUNDA, BU ALANLARDA 8.9. ÇAYIR-MERA ALANLARI PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.**
- 8.7.18. TARIM ARAZİLERİNDE TARIMSAL AMAÇLI FAALİYETİN GEREKTİRDİĞİ (HAYVANCILIK, SERACILIK GİBİ) YAPILAR İLE ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPILAR DIŞINDAKİ YAPILARA İZİN VERİLMEZ.**
- 8.7.19. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ**
- 8.7.19.1. BU ALANLARDA YAPILABİLECEK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN MAKS. EMSAL=0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANI MAKS. 2.000 M²'Yİ GEÇEMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ.**
- 8.7.20.ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ**
- 8.7.20.1. BU ALANLARDA YAPILABİLECEK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN MAKS. EMSAL=0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANI MAKS. 2.000 M²'Yİ GEÇEMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ.**
- 8.7.21. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ**
- 8.7.21.1. BU ALANLARDA YAPILABİLECEK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN MAKS. EMSAL=0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANI MAKS. 2.000 M²'Yİ GEÇEMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 100 M²'Yİ GEÇEMEZ.**
- 8.7.22. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ**
- 8.7.22.1. BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILACAK PARSELLERİN 5.000 M²'LİK KISMI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,30'DUR. 5.000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE İSE GERİ KALAN PARSEL ALANI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,10'DUR. PARSELİN TAMAMI İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANI 10.000 M²'Yİ GEÇEMEZ.**

ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ.

8.8. TARIM ARAZİLERİ (3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNUNA TABİ ARAZİLER)

8.8.1. BU ARAZİLERDE, İLGİLİ KANUN KAPSAMINDA YAPILAN/YAPILACAK UYGULAMALARDA BU PLAN KARARLARINA UYULACAKTIR.

8.8.2. YAPILACAK İFRAZLARDA 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

8.8.3. BU ARAZİLERİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR. UYGULAMA ALANLARINDA, İMAR PLANLARI VE MÜCAVİR ALANLAR DIŞINDA KALAN VE SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE, SAHİBİNE BIRAKILAN, DAĞITILAN VEYA T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN EMRİNE GEÇEN TARIM ARAZİSİ, TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ.

8.8.4. BU ALANLARDA TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILACAK PARSELLERİN 5.000 M²'LİK KISMI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,10'DUR. 5.000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE İSE GERİ KALAN PARSEL ALANI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.500 M²'Yİ GEÇEMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ.

8.8.5. BU ALANLARDA 8.7.7 MADDESİNDE TANIMLANAN EMSAL ARTIŞLARINDAN FAYDALANILAMAZ.

8.9. TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ

8.9.1. BU ALANLARDA, BETON TEMEL, ÇELİK ÇATILI VB. NİTELİKLİ SERALAR YAPILABİLİR. SERALAR İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. SERA FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ İDARİ, DEPO, SOSYAL VB. GİBİ TESİSLER İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI:

MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=4,50 M. (1 KAT)

MAKS. EMSAL= 0,05'DİR.

8.10. ÇAYIR-MERA ALANLARI

8.10.1. BU ALANLARIN ISLAH EDİLMESİ VE TARIMSAL AMAÇLI KULLANILMASI ESASTIR.

8.10.2. BU ALANLARDAKİ TESCİLLİ MERA ARAZİLERİNDE, 4342 SAYILI MERA KANUNU KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.10.3. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ TESCİLLİ MERALARDA, MEVZUATA UYGUN OLARAK MERA VASFI KALDIRILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

8.10.4. BU ALANLARDA, TESCİLLİ MERA DIŞINDA KALIP, ÖZEL MÜLKİYETE KONU

OLAN ARAZİLERDEN, 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ ARAZİLERDE 8.7. TARIM ARAZİLERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.11. ORMAN ALANLARI

8.11.1. BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR, DEVLET ORMANLARI, HÜKMİ ŞAHSİYETİ HAİZ AMME MÜESSESELERİNE AİT ORMANLAR, ÖZEL ORMANLAR VE MUHAFAZA ORMANLARI OLUP 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR.

8.11.2. PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDEKİ ORMAN ALANLARI, ORMAN AMENAJMAN PLANLARI ESAS ALINARAK BU PLANA İŞLENMİŞTİR.

8.11.3. ORMAN SINIRLARI KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI DURUMUNDA VEYA İMAR PLANLARININ YAPIMI SIRASINDA, ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINACAK OLUP İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

8.11.4. PLANLAMA BÖLGESİ BÜTÜNÜNDE, HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, GEREKLİ İZİNLER VE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN, TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

8.11.5. BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE, KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK ŞARTIYLA, 8.7. TARIM ARAZİLERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ANCAK, ORMAN BÜTÜNLÜĞÜ İÇERİSİNDE KALAN VE ETRAFI ORMAN DOKUSU İLE ÇEVİRİLİ OLAN ÖZEL MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ (TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ) PARSELLERDE,

KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK VEYA ORMAN YOLLARI İÇİN ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GEÇİŞ YOLU İZNİ ALINMAK ŞARTIYLA, SADECE, TARIM VE HAYVANCILIKLA İLGİLİ YAPILAR İLE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPILAR YER ALABİLİR. MÜŞTEMİLATLAR EMSALE DAHİLDİR. BU ALANLAR İÇİN YAPILAŞMA KOŞULU:

MİN. PARSEL=5000 M²

EMSAL=0.05

H_{MAKS}=2 KAT

MAKS. TOPLAM İNŞAAT ALANI= 250 M²'DİR.

8.12. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

8.12.1. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.12.2. BU PLANDA, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARIN İLGİLİ İDARELERCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMEMESİ DURUMUNDA BU ALANLAR İÇİNDE YER ALAN ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE, KADASTRAL BİR

YOLA CEPHESİ OLMAK ŞARTIYLA, 8.7.21. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. DÖRT TARAFI ORMAN ALANI İLE ÇEVİRİLİ OLAN PARSELLERDE BU PLANIN 8.11.5 HÜKMÜ UYGULANIR.

8.13. MESİRE YERLERİ

BU ALANLARDA MESİRE YERLERİ YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.14. ASKERİ ALANLAR

8.14.1. BU ALANLARDA, 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.14.2. NATO AKARYAKIT BORU HATTININ SAĞINDA VE SOLUNDA 5'ER METRELİK KAMULAŞTIRMA GÜZERGAHINDA VE BORU HATTI ÜZERİNE VE BORU HATTI BOYUNCA YOL AÇILMAMASI, PLANLANMIŞ YOLLARIN GÜZERGAHLARININ KAYDIRILMASI ZORUNLUDUR.

8.14.3. BU PLANDA GÖSTERİLEN ASKERİ ALANLARIN MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI TARAFINDAN ASKERİ ALAN DIŞINA ÇIKARILARAK İLGİLİ İDARESİNE TAHSİS VEYA DEVİR EDİLMESİ HALİNDE, ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN BU ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA ÖNCELİKLE EKSİK OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE İLGİLİ İDARESİNCE KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK PLANLANABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.15. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR

8.15.1. MADENCİLİK FAALİYETLERİNDE, 3213 SAYILI MADEN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8.15.2. MADEN RUHSAT SAHASINDA İHTİYAÇ DUYULAN GEÇİCİ TESİSLER, MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN VE GEÇİCİ TESİS OLDUĞUNA DAİR BELGE ALINMAK KAYDI İLE YAPILABİLİR.

8.15.3. GEÇİCİ TESİSLERİN KULLANIMI MADEN RUHSATININ VEYA MADEN REZERVİNİN İŞLETME SÜRESİ İLE SINIRLIDIR. BU TESİSLER, KULLANIM SÜRESİNİN BİTMESİ DURUMUNDA KALDIRILIR.

8.15.4. MADEN İŞLETME RUHSATI ALINAN ALANLAR, MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE, BU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE 1/25.000 ÖLÇEKLİ KOORDİNATLI HARİTALARA İŞLENEREK, SAYISAL OLARAK BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.15.5. MADENCİLİK FAALİYET ALANLARINDA ÇED YÖNETMELİĞİ VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8.15.6. MADENCİLİK FAALİYETLERİNDE ÇEVREYE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN HER TÜRLÜ ÖNLEM TESİS SAHİPLERİNCE ALINACAKTIR.

- 8.15.7.İŞLETME İZNİ ALINAN MADEN SAHALARINDA, ÇIKARILAN MADENLERİN İŞLENMESİ AMACIYLA GEREK DUYULACAK SANAYİ TESİSLERİNİN, ZORUNLU OLARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YER ALMASININ GEREKTİĞİ DURUMLARDA, BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE, GEREKLİ İZİN VE ONAYLAR TAMAMLANARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YAPILABİLİR.**
- 8.15.8.BİRİNCİ SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESELER KAPSAMINA GİREN MADEN ÜRETİM FAALİYETLERİ VE BU FAALİYETLERE DAYALI OLARAK ÜRETİM YAPILAN TESİSLERİN ETRAFINDA, SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. SAĞLIK KORUMA BANDI MÜLKİYET SINIRLARI DIŞINDA BELİRLENEMEZ VE BU ALAN İÇİNDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. ÇED RAPORU DÜZENLENMESİ GEREKEN TESİSLERDE, ÇED RAPORUNDA BELİRLENEN MESAFELER ESAS ALINIR.**
- 8.15.9.İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARININ MUTLAK, KISA VE ORTA MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA MADENCİLİK FAALİYETLERİNE İZİN VERİLMEZ.**
- 8.15.10.İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARININ UZUN MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA, KORUMA ALANININ YATAY OLARAK İLK 3 KM. GENİŞLİĞİNDEKİ KISMINDA GALERİ YÖNTEMİ PATLAMALAR, KİMYASAL VE METALURJİK ZENGİNLEŞTİRME İŞLEMLERİ YAPILAMAZ. KİRLİLİK OLUŞTURMAYACAĞI BİLİMSEL VE TEKNİK OLARAK BELİRLENEN, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGUN BULUNAN VE ATIKLARINI HAVZA DIŞINA ÇIKARAN VEYA GERİ DÖNÜŞÜMLÜ OLARAK KULLANABİLEN MADENLERİN ÇIKARILMASINA, SAĞLIK AÇISINDAN SAKINCA BULUNMAMASI, MEVCUT SU KALİTESİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE ÇIKARTILMASI, FAALİYET SONUNDA ARAZİNİN DOĞAYA GERİ KAZANDIRILARAK TERK EDİLECEĞİ HUSUSUNDA FAALİYET SAHİPLERİNCE BAKANLIĞA NOTER TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTLARI İLE İZİN VERİLEBİLİR.**
- 8.15.11.İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARININ UZUN MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA YAPILACAK MADENCİLİK FAALİYETLERİ SIRASINDA İÇME SUYUNUN KİRLETİLMEMESİ SAĞLANACAKTIR.**
- 8.15.12. MADEN RUHSAT SÜRESİNİN VEYA MADEN REZERVİNİN BİTMESİ HALİNDE İŞLETME SAHASININ ÇEVRE İLE UYUMLU HALE GETİRİLMESİNİ İÇEREN PROJENİN İLGİLİ İDAREYE SUNULMASI VE BU PROJENİN GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİNE DAİR YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ZORUNLUDUR.**
- 8.15.13. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, TESİS KULLANICILARINA ULAŞILAMAYAN VE FAALİYETİ SONA ERMİŞ VEYA TERK EDİLMİŞ KUM, ÇAKIL YA DA TAŞ MADEN OCAKLARI İYİLEŞTİRME PROJESİ VE UYGULAMASI, VALİLİK DENETİMİNDE İLGİLİ İDAREYE YAPTIRILIR VE SONUÇLANDIRILIR.**
- 8.15.14.İZMİR KENTİNE İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA İZSU TARAFINDAN BELİRLENEN YÜZEY VE YER ALTI SU KAYNAKLARININ KORUMA ALANLARI İLE İÇME VE KULLANMA SUYU REZERVUARLARININ KORUMA ALANLARINDA, YAPILACAK, SÜRDÜRÜLECEK MADENCİLİK**

**FAALİYETLERİNDE İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ
HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**

8.16. SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRME ALANLARI

8.16.1. SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRME ALANLARININ 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA YAPILACAK YER SEÇİMLERİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE BU PLANLA ARAZİ KULLANIM KARARI BELİRLENMİŞ ALANLARA (TURİZM ALANLARI, YERLEŞME ALANLARI, KIYI YAPILARI, KORUNAN ALANLAR VB.) OLASI OLUMSUZ ETKİLERİNİN ÖNLENMESİ İÇİN MESAFE, AKINTI HIZI, AKINTI YÖNÜ, DERİNLİK VB. KRİTELERİN GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMASI ESASTIR. BU ALANLARA İLİŞKİN KOORDİNATLAR VE ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA, VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.16.2. BU ALANLARDA, 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU, 3621 SAYILI KIYI KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.17. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

8.17.1. ÖZEL KANUNLARLA PLANLAMA YETKİSİ VERİLEN ALANLARIN SINIRLARI VE BU ALANLARA İLİŞKİN VARSA İLGİLİ KURUMLARCA ALT ÖLÇEKLERDE ALINMIŞ PLANLAMA KARARLARI BU PLANLA BÜTÜNLEŞTİRİLMİŞTİR. BU ALANLARDA, BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKE VE STRATEJİLERİ DOĞRULTUSUNDA, YETKİLİ KURUMLARCA PLANLAMA VE KORUMA ÇALIŞMALARININ YAPILMASI ESASTIR.

8.17.2. BU ALANLARDA, BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE VE SONRA İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ OLAN HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLARIN BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.

8.17.3. BU ALANLARDA, İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ SAKLI KALMAK KAYDI İLE BU PLANDA BELİRLENEN ARAZİ KULLANIM KARARLARININ SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI ESASTIR.

8.17.4. YETKİLİ BAKANLIK YA DA KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK VEYA YAPTIRILACAK PLANLARDA, BU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN HASSAS ALANLAR, ORMAN ALANLARI, TARIM ALANLARI, SULAK ALANLAR, KUMULLAR VB. GİBİ ALANLARI TEHDİT EDİCİ YÖNDE VE TAHRİBATA YOL AÇACAK YOĞUNLUKTA YAPILAŞMA KARARI GETİRİLEMEZ.

8.17.5. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN HER TÜR ÖNLEMİN ALINMASI GEREKLİDİR.

8.17.6. BU ALANLARDA HER TÜRLÜ KATI VE SIVI ATIK BERTARAFI İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAK VE HİÇBİR ATIK ÖNLEM ALINMADAN ALICI ORTAMA VERİLMEYECEKTİR.

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 OLMAKSIZIN İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR.

BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATINA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANI, MEVZİ 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 OLMAKSIZIN 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 OLMAKSIZIN 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE İLKE KARARLARI GEREĞİNCE ONAYLANABİLİR.

8.17.8. SULAK ALANLAR

8.17.8.1. BU ALANLARDA SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARININ HAZIRLANMASI

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

VE BU PLANA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ESASTIR. BU ALANLARDA SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARI HAZIRLANINCAYA KADAR, SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI, YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VE YAPILACAK TÜM UYGULAMALARDA ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. ULUSAL SULAK ALAN KOMİSYONU (USAK) TARAFINDAN ALANA İLİŞKİN YÖNETİM PLANININ OLUŞTURULMASI DURUMUNDA YÖNETİM PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR. RAMSAR ALANLARINDA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

8.17.8.2. BU ALANLARDA YAPILACAK TÜM UYGULAMALARDA, T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.17.8.3. SULAK ALAN NİTELİĞİNDE OLUP HENÜZ SULAK ALAN STATÜSÜ KAZANMAMIŞ ALANLAR KORUNACAKTIR.

8.17.8.4. BU ALANLAR İÇİN HAZIRLANACAK SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARI TAMAMLANINCAYA KADAR, ALAN VE ÇEVRESİNDE HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA SULAK ALAN SINIRLARI İLE KORUMA BÖLGELERİNİN SINIRLARININ BELİRLENMESİ VE BU SINIRLARIN PLANLARDA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.17.9. MİLLİ PARKLAR

8.17.9.1. BU ALANLARDA 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.17.9.2. BU ALANLARDA, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ/ONAYLANACAK OLAN HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLAR VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.18. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

8.18.1. HAVA ALANLARI

8.18.1.1. BU ALANLARDA 2920 SAYILI TÜRK SİVİL HAVACILIK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.18.2. LİMANLAR, YAT LİMANLARI, İSKELELER, ÇEKEK YERLERİ, BALIKÇI BARINAKLARI, TERSANE VE TEKNE-YAT İMALAT ALANLARI

8.18.2.1. BU PLANDA LİMANLAR, YAT LİMANLARI, ÇEKEK YERLERİ VE BALIKÇI BARINAKLARI BÜYÜKLÜKLERİNE BAĞLI OLARAK ALANSAL VEYA SEMBOLİK OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

8.18.2.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.18.2.3. BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA VARSA BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANI PLANI KARARLARI DİKKATE ALINACAKTIR.

8.18.3. LİMAN GERİ SAHALARI

8.18.3.1. BU ALANLARDA LİMANIN KULLANIMINA YÖNELİK AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA HİÇBİR KOŞULDA SANAYİ TESİSLERİ YER ALAMAZ, ÜRETİM YAPILAMAZ.

8.18.3.2. BU PLANDA LİMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARIN BİR BÖLÜMÜ İLGİLİ MEVZUATA AYKIRI OLMAMAK ÜZERE LİMAN GERİ SAHASI OLARAK KULLANILABİLİR. LİMAN ALANI OLARAK PLANLANAN ALANLARIN LİMAN GERİSİ KULLANIM AÇISINDAN YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA, BU PLANIN İLKELERİ VE İLGİLİ MEVZUATLA ÇELİŞMEMEK KOŞULUYLA, BU PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ ALINARAK LİMAN ALANLARINA BİTİŞİK LİMAN GERİ SAHASI PLANLANABİLİR.

8.18.4. KARAYOLU KENARINDA VE KÖY YOLLARINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLER

8.18.4.1. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE, 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8.18.4.2. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN SORUMLULUĞUNDAKİ KARAYOLU KENARINDAKİ YAPILAŞMALARDA BELİRLENMİŞ OLAN STANDARTLARDAN AZ OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.

8.18.4.3. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN PLANLANACAK YENİ DEVLET YOLLARININ KENT İÇİ GEÇİŞLERİNDE, KAMULAŞTIRMA SINIRININ, O YOLUN ÇEVREYE VERECEĞİ OLUMSUZLUKLARI GÖZ ÖNÜNE ALACAK ŞEKİLDE GENİŞ TUTULMASI SAĞLANACAKTIR.

8.18.4.4. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİNİN SORUMLULUĞUNDAKİ GÜZERGAHLARDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI İLE BUNLARA BÜTÜNLEŞİK OLAN, KONAKLAMA TESİSİ, YEME İÇME TESİSİ V.B. KARAYOLUNA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK İMAR PLANLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİ YAPILMAKSIZIN İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR.

**BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: MAKS. EMSAL=0.40
YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=2.000 M²'DİR.**

8.18.5. SU TOPLAMA HAVZALARI, İÇME VE KULLANMA SUYU KORUMA KUŞAKLARI VE YERALTI SU KAYNAKLARI

8.18.5.1. SU KAYNAKLARININ DENGELİ KULLANIMI ESASTIR. SU KULLANIMINDA SUYUN VERİMLİ KULLANILMASI SAĞLANACAKTIR. HAVZADA SU KAYNAKLARININ KORUNMASINA İLİŞKİN YAPILACAK ÇALIŞMALAR SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK VE İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE YÜRÜTÜLECEKTİR.

- 8.18.5.2. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN SU HAVZALARININ TAMAMINDA SU YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YA DA İZSU TARAFINDAN HAVZA YÖNETİM PLANLARI HAZIRLANACAKTIR.
- 8.18.5.3. İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN KITA İÇİ YÜZEYSEL SU KAYNAKLARINA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER BELİRLENİNCEYE KADAR İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ÖZEL HÜKÜM BELİRLEME ÇALIŞMASININ YAPILMASI DURUMUNDA BELİRLENEN ÖZEL HÜKÜMLERE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 8.18.5.4. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARININ SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KULLANIMINA YÖNELİK OLARAK YAPILACAK OLAN HAVZA KORUMA VEYA ÖZEL HÜKÜM BELİRLEME ÇALIŞMALARINDA BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ ESAS ALINACAKTIR.
- 8.18.5.5. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE İLGİLİ İDARECE BU PLANIN PROJEKSİYON HEDEF YILI BAZ ALINARAK, SU PROJEKSİYONLARININ YAPILMASI ESAS OLUP SUYUN VERİMLİ KULLANILMASI İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER (SUYUN FİYATLANDIRILMASI, VERGİLENDİRİLMESİ, SU KULLANIM YÖNTEMLERİ, GERİ KAZANIM, AÇIK KANALDAN KAPALI KANALA VE YAĞMURLAMA VEYA DAMLATMA SİSTEMİNE GEÇİLMESİ VB.) İLGİLİ İDARECE ALINACAKTIR.
- 8.18.5.6. YERALTI SU KAYNAKLARININ MEVCUT MİKTARININ KORUNMASI İÇİN HER TÜRLÜ KULLANIMA İLİŞKİN OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN İZİN VE TAHSİS BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 8.18.5.7. SU KAYNAKLARININ ZARAR GÖRMESİNE NEDEN OLACAK BİÇİMDE, SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI İÇİNDE TAŞ OCAĞI, MADEN İŞLETMESİ VB. OCAKLAR AÇILAMAZ, PATLATMA YAPILAMAZ.
- 8.18.5.8. İZMİR KENTİNE İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA İLGİLİ MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE İZSU TARAFINDAN BELİRLENEN YÜZEY VE YER ALTI SU KAYNAKLARININ KORUMA ALANLARI İLE İÇME VE KULLANMA SUYU REZERVUARLARININ KORUMA ALANLARINDA İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 8.18.5.9. İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN YERALTI SU KAYNAKLARININ KORUNMASI AMACIYLA KUYUNUN ÇEVRESİ, İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN MESAFELER KAPSAMINDA ÇEVİRİLECEK VE BU ALAN TAPU KAYDINA İŞLENECEKTİR.
- 8.18.6. KAYNAK SULARI ŞİŞELEME VE AMBALAJLAMA TESİSLERİ**
- 8.18.6.1. KAYNAK SULARI ŞİŞELEME VE DEPOLAMA ALANLARI, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DİĞER İLGİLİ KURULUŞLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ İDARELERCE BELİRLENİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLER İÇİN DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİ KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK İMAR PLANLARI, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN İLGİLİ İDARECE ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ

KONUSU TESİSLER AMAÇI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

8.18.6.2. BU TESİSLERDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI İÇİLEBİLİR NİTELİKTEKİ SULARIN İSTİHSALI, AMBALAJLANMASI, SATIŞI VE DENETLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.

8.18.7. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI VE ENERJİ İLETİM TESİSLERİ

8.18.7.1. 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUNDA TANIMLANAN YENİLEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA UYGULAMALAR AŞAĞIDAKİ ESASLARA GÖRE YAPILACAKTIR:

DANIŞTAY 6. DAİRESİNİN 30.10.2020 TARİH VE E.2016/2373-K.2020/14080 SAYILI KARARI UYARINCA, İMAR PLANLARI BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHİNDEN ÖNCE ONAYLANAN YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNİN KAPASİTE ARTIŞI İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR. YENİ YATIRIM VEYA KAPASİTE ARTIŞI TALEPLERİNDE AŞAĞIDAKİ KRİTERLERE UYULACAKTIR:

- 6831 SAYILI “ORMAN KANUNU” KAPSAMINDA KALAN ALANLARDAKİ YATIRIMLARIN GEREKLİ İZİNLER ALINARAK ÖNCELİKLİ OLARAK ORMAN NİTELİĞİNİ KAYBETMİŞ ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ESASTIR.
- TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESAS OLAN 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU KAPSAMINDA KALAN TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK OLAN YATIRIMLARDA 5403 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA “TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANIM İZNİ”NİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA PLAJ-KUMSAL, SAZLIK-BATAKLık ALAN, JEOLÖJİK SAKINICALI ALAN, JEOLÖJİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE KORUNACAK ALAN, SULAK ALANLAR, SULAK ALAN KORUMA BÖLGELERİ, İÇME VE KULLANMA SUYU KORUMA KUŞAKLARI VE YABAN HAYATI KORUMA GELİŞTİRME SAHALARINDA KALAN ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BÖLÜMLERİNCE FAALİYETİN ÇEVREYE OLABİLECEK OLASI ETKİLERİNİN VE ALINACAK ÖNLEMLERİN AÇIKLANDIĞI EKOSİSTEM DEĞERLENDİRME RAPORU HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE EKOSİSTEM DEĞERLENDİRME RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PLANLAMA BÖLGESİ İÇERİSİNDE BULUNAN KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ, ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ, MİLLİ PARK, TABİAT PARKI, TABİATI KORUMA ALANI, SİT ALANI GİBİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARDA 5346 SAYILI KANUN KAPSAMINDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK YENİLENEBİLİR ENERJİ PROJELERİNE İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR, İLGİLİ MEVZUATLAR VE İLKE KARARLARI ÇERÇEVESİNDE, ALANIN STATÜSÜNE UYGUN OLARAK KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VEYA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANIR.
- ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYGUN OLARAK HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR.

8.18.7.2. 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUNA UYGUN OLARAK YAPILMASI PLANLANAN YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNDE, ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNDAN ALINACAK İZİN KAPSAMINDA, BÖLGESEL ÖLÇEKLİ YATIRIM KARARI NİTELİĞİ TAŞIYAN HİDROELEKTRİK SANTRALLERDE 10 MW, RÜZGAR ENERJİ SANTRALLERİNDE 50 MW, BİYOKÜTLE ENERJİ SANTRALLERİNDE 10 MW, JEOTERMAL ENERJİ SANTRALLERİNDE 20 MW, GÜNEŞ ENERJİ SANTRALLERİNDE PROJE ALANI 20 HEKTAR VEYA 10 MW VE ÜZERİ KURULU GÜCÜNDEKİ TESİSLER İÇİN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI ZORUNLUDUR. KURULU GÜCÜ BU DEĞERLERİN ALTINDA OLAN PROJELERDE İMAR PLANI SÜREÇLERİ, BU PLANDA BELİRLENEN KRİTERLERE UYGUN OLARAK İLGİLİ İDARESİNCE SONUÇLANDIRILIR.

8.18.7.3. ENERJİ İLETİM TESİSLERİNDE, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI KOŞULUYLA, 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANIR VE PLANLAR BİLGİ İÇİN BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.18.7.4. BU PLANDA TERMİK SANTRAL OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; KATI, SIVI VE GAZ HALİNDEKİ YAKITLAR (KÖMÜR, DOĞALGAZ, JEOTERMAL, LNG) İLE ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETEK TESİSLER YER ALABİLİR. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA İLAVE YAPILAŞMA VE YENİLEMELERDE BU PLANIN İLKE VE KARARLARINA AYKIRI OLMAYACAK BİÇİMDE YAPILAŞMA KARARLARININ ÜRETİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.18.8. DOĞALGAZ BORU HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, ENERJİ İLETİM TESİSLERİ VE İÇME SUYU BORU HATLARI

8.18.8.1. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILIRKEN DOĞALGAZ BORU HATLARI, ENERJİ İLETİM HATLARI, ENERJİ İLETİM TESİSLERİ VE İÇME SUYU BORU HATLARI İÇİN İLGİLİ KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE BU DOĞRULTUDA SÖZ KONUSU HATLAR/TESİSLER VE ETKİLEŞİM ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN KARARLARI VERİLMESİ ESASTIR.

8.18.8.2. İLGİLİ KURUM/KURULUŞTAN AKSİNE BİR GÖRÜŞ ALINMADIĞI TAKDİRDE UYULMASI GEREKLİ PLANLAMA KOŞULLARI VE GÜVENLİK KRİTERLERİ AŞAĞIDAKİ GİBİDİR:

KAMULAŞTIRILARAK BOTAŞ ADINA MÜLKİYET YA DA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞ OLAN GÜZERGAH ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYECEKTİR.

BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPI NİTELİĞİ TAŞIMAYAN YAYA VE TRAFİK YOLLARI GEÇİŞLERİ VE BORU EKSENİ ÜZERİNDE SÜREKLİLİK

ARZ ETMEYECEK YOL, SU, ELEKTRİK VB. GİBİ TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ İÇİN BOTAŞ İZNİNİN ALINMASI GEREKLİDİR. BOTAŞ EK GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ÖNERDİĞİNDE BU TEDBİRLER ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YEŞİL ALAN, BİNA NİTELİĞİ TAŞIMAYAN AÇIK TESİSLER, PROJELERİN BOTAŞ TARAFINDAN UYGUN BULUNMASINDAN SONRA YAPILABİLİR.

TRAFOLAR KAMULAŞTIRMA ŞERİDİNE 30-120 KW İÇİN EN AZ 20 M., 120-380 KW İÇİN 40 M.'DEN DAHA YAKINA YAPILAMAZ. BU MESAFELERİN ALTINA DÜŞÜLMESİ GEREKEN DURUMLARDA BOTAŞ TARAFINDAN BELİRLENECEK EK GÜVENLİK ÖNLEMLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.18.8.3. ENERJİ İLETİM HATLARININ YAKLAŞMA MESAFELERİ UYGULAMALARINDA, İLGİLİ KURUM/KURULUŞ TARAFINDAN BELİRLENEN MİNİMUM MESAFELERE UYULACAKTIR.

8.18.8.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILIRKEN TEİAŞ'IN (TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ) YETKİ VE SORUMLULUĞUNDA BULUNAN 36 KW. ÜSTÜNDEKİ ENERJİ İLETİM TESİSLERİ (İLETİM HATLARI VE TRAFO MERKEZLERİ) İLE İLGİLİ FAALİYETLERE İLİŞKİN TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAK VE ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NDEKİ HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.18.8.5. KENTE İÇME SUYU TAŞIYAN ANA BORU HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

8.18.9. ATIK BERTARAF, DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM TESİSİ ALANLARI

8.18.9.1. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, HER TÜRLÜ ATIKLARIN KAYNAĞINDA AYRI TOPLANMASI, TRANSFER İSTASYONLARININ KURULMASI, GERİ KAZANIM İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLMESİ, DEPOLAMA ALANLARINA TAŞINMASI VE BERTARAF EDİLMESİ GİBİ İŞ VE İŞLEMLERİ KAPSAYAN ATIK YÖNETİMİ SİSTEMİNİN KURULMASI İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR, T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, VALİLİKLER VE BELEDİYELER TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

8.18.9.2. BU TESİSLERİN UYGULANMASINA YÖNELİK OLARAK ÖNERİLEN BİRLİK MODELLERİ KATI ATIK YÖNETİM SİSTEMİNİN KURULMASINI ÜSTLENEBİLİR. YÖNETİM SİSTEMİ KURULUNCAYA KADAR KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

8.18.9.3. YAKMA VEYA DÜZENLİ DEPOLARININ YANISIRA FİZİKSEL/ KİMYASAL/ BİYOLOJİK ÖNİŞLEM ÜNİTELERİNİ İÇEREN ENTEGRE ATIK BERTARAF VEYA GERİ KAZANIM TESİSLERİNİN YER SEÇİMİNDE, ATIĞIN EN YAKIN VE EN UYGUN OLAN TESİSTE BERTARAF EDİLMESİ İLKESİ ÇERÇEVESİNDE, BÖLGENİN ATIK MİKTARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TESİSİN YER SEÇİMİ BELİRLENİR.

8.18.10. TEHLİKELİ ATIK BERTARAF TESİS ALANLARI

8.18.10.1. TEHLİKELİ ATIKLARIN DEPOLAMA İŞLEMİ SİRASINDA ALINAN ÖNLEMLERİN YETERLİ OLDUĞU VEYA ATIĞIN ÖZELLİĞİ SEBEBİ İLE DEPOLAMA İŞLEMİNDE ÇEVRENİN OLUMSUZ YÖNDE ETKİLENMEYECEĞİNİN BİLİMSEL OLARAK İSPAT EDİLMESİ HALLERİNDE, ATIKLAR DEPOLANABİLİR VEYA BU AMAÇLA DEPO TESİSİ KURULMASINA İZİN VERİLEBİLİR. BU PLAN BÜTÜNÜ İÇİNDE HER TÜRLÜ TEHLİKELİ ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.18.11. ARITMA TESİSİ ALANLARI

8.18.11.1. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.18.11.2. PLANLAMA BÖLGESİNDE BULUNAN YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ SU KALİTESİNİN OLUMSUZ YÖNDE ETKİLENMESİNİ ÖNLEMELERİ AMACIYLA, ATIK SULARINI, AKARSU, TOPRAK V.B. ALICI ORTAMLARA VEREN VE NÜFUSU YOĞUN OLAN İLÇE BELEDİYELERİNİN KANALİZASYON SİSTEMLERİ TAMAMLANACAK VE KANALİZASYON SİSTEMİNİN SONLANDIĞI NOKTADA ATIK SU ARITMA TESİSLERİ İNŞA EDİLECEKTİR.

8.18.11.3. ARITMA TESİSİ ALANLARININ YER SEÇİMİ VE UYGULAMASI, BU PLANIN GENEL ARAZİ KULLANIMI, KORUMA VE GELİŞME İLKE VE HEDEFLERİ ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, BELEDİYELER İLE KURUM VE KURULUŞLAR TARAFINDAN OLUŞTURULAN VEYA OLUŞTURACAK BİRLİKLER VASITASIYLA YAPILABİLİR.

8.19. SAKINCALI ALANLAR

8.19.1. JEOLojİK SAKINCALI ALANLAR

8.19.1.1. JEOLojİK, JEOMORFOLOJİK, HİDROLOJİK VE DEPREMSELLİK YÖNÜNDEN SAKINCALI OLAN BU ALANLARDA; İMAR PLANLARININ YAPIMI SİRASINDA, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN YERLEŞİME UYGUNLUK AMAÇLI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERİN SONUÇLARINA UYGUN DÜZENLEME YAPILMASI ZORUNLUDUR. YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA AÇIK ALAN VE/VEYA REKREASYON ALANI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

8.19.1.2. BU ALANLARDAN, AFET BÖLGESİ OLARAK İLAN EDİLEN/EDİLECEK OLAN BÖLGELER İÇİN 7269 SAYILI UMUMİ HAYATTA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.19.1.3. KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEK ALANLAR DIŞINDA KALAN, ÖNLEMLİ ALANLAR VE DİĞER ALANLARDA DA YAPILAŞMA TÜRÜ VE KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT SONUÇLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

8.19.2. TAŞKIN ALANLARI

8.19.2.1. AKARSU VE DERE YATAKLARI ÇEVRESİNDE, TAŞKIN ALANLARINDA TAŞKIN ÖNLEME ÇALIŞMALARI TAMAMLANINCAYA KADAR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. İMAR PLANLARINDA TAŞKINDAN KORUNMAYI VE

ZARARLARINI AZALTMAIYI AMAÇLAYAN KARARLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI GELİŞTİRİLMELİDİR.

8.20. CÜRUF DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM ALANLARI: BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI KURUM GÖRÜŞLERİ, ÇEVRE KANUNU, ATIK YÖNETİMİ GENEL ESASLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA DEPOLAMA VE GERİ KAZANIMA İLİŞKİN UYGULAMALAR İLGİLİ İDARESİNCE ETAPLANARAK YAPILABİLİR.

8.21. KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANLARI:

8.21.1. BU ALANLARDA BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENMEK ÜZERE, TEMALİ PARKLAR, SPOR TESİS ALANLARI, FUAR VE REKREASYON ALANLARI V.B. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

8.22. ENDÜSTRİ BÖLGELERİ

8.22.1. 4737 SAYILI ENDÜSTRİ BÖLGELERİ KANUNU UYARINCA KURULMUŞ VE KURULACAK OLAN ENDÜSTRİ BÖLGELERİNDE UYGULAMALAR, ANILAN KANUN VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN ENDÜSTRİ BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.

8.22.2. BU ALANLARDA YER SEÇECEK KULLANIMLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENİR.

9. NÜFUS KABULLERİ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI UYARINCA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ALT ÖLÇEKLİ HER TÜR PLANLAMA ÇALIŞMASINDA, BU BÖLÜMDE YER VERİLEN PLANIN HEDEF YILINA YÖNELİK NÜFUS KABULLERİNE UYULACAKTIR.

YERLEŞMELERİN BİR BÖLÜMÜNDE VAR OLAN VE TURİZM TESİSLERİ İLE İKİNCİ KONUT KULLANIMLARININ BİR ARADA YER ALABİLDİĞİ TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI İLE BU AMAÇLA PLANLANMIŞ ALANLAR VE BU ALANLARDAN YAPILAŞARAK KENTSEL YERLEŞİK ALANA DÖNÜŞMÜŞ ALANLAR AŞAĞIDAKİ TABLOLARDAN VERİLMİŞ OLAN SINIRLAMALAR DIŞINDA TUTULMUŞTUR. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KARARLARI VE SINIRLAMALAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDAN BELİRLENECEKTİR.

9.1. İZMİR İLİ İLÇE NÜFUS KABULLERİ:

A-İZMİR MERKEZ KENT: BALÇOVA, BAYRAKLI, BORNÖVA, BUCA, ÇİĞLİ, GAZİEMİR, GÜZELBAHÇE, KARABAĞLAR, KARŞIYAKA, KONAK, NARLIDERE, MENDERES VE MENEMEN İLÇELERİ VE BU İLÇELERE BAĞLI BULUNAN MAHALLELER.

YERLEŞME	NÜFUS (2025)
İZMİR MERKEZ KENT	3.800.000

B-İZMİR MERKEZ KENT DIŞINDAKİ İLÇELER: İZMİR MERKEZ KENT OLARAK TANIMLANAN BÜTÜNLEŞMİŞ KENTSEL ALAN DIŞINDA, BU BÜTÜNDEN KOPUK DURUMDAKİ İLÇE BELEDİYELERİDİR.

YERLEŞME	NÜFUS (2025)
ALİAĞA	160.000
BAYINDIR	65.000
BERGAMA	142.000
BEYDAĞ	22.000
ÇEŞME	70.000
DİKİLİ	78.000

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

FOÇA	57.000
KARABURUN	27.000
KEMALPAŞA	174.000
KINIK	49.000
KİRAZ	60.000
ÖDEMİŞ	177.000
SEFERİHİSAR	88.000
SELÇUK	50.000
TİRE	134.000
TORBALI	280.000
URLA	112.000
TOPLAM	1.745.000

İZMİR TOPLAM NÜFUS: 5.545.000

9.2. MANİSA İLİ İLÇE NÜFUS KABULLERİ:

A-MANİSA MERKEZ KENT: YUNUSEMRE VE ŞEHZADELER İLÇELERİ VE BU İLÇELERE BAĞLI BULUNAN MAHALLELER.

YERLEŞME	NÜFUS
MANİSA MERKEZ KENT	483.000
AHMETLİ	28.500
AKHİSAR	238.000
ALAŞEHİR	146.000
DEMİRCİ	80.000
GÖLMARMARA	24.500
GÖRDES	43.500
KIRKAĞAÇ	61.500
KÖPRÜBAŞI	13.000
KULA	68.000
SALİHLİ	217.000
SARIGÖL	43.000
SARUHANLI	65.000
SELENDİ	42.000
SOMA	134.000
TURGUTLU	192.000
TOPLAM	1.879.000

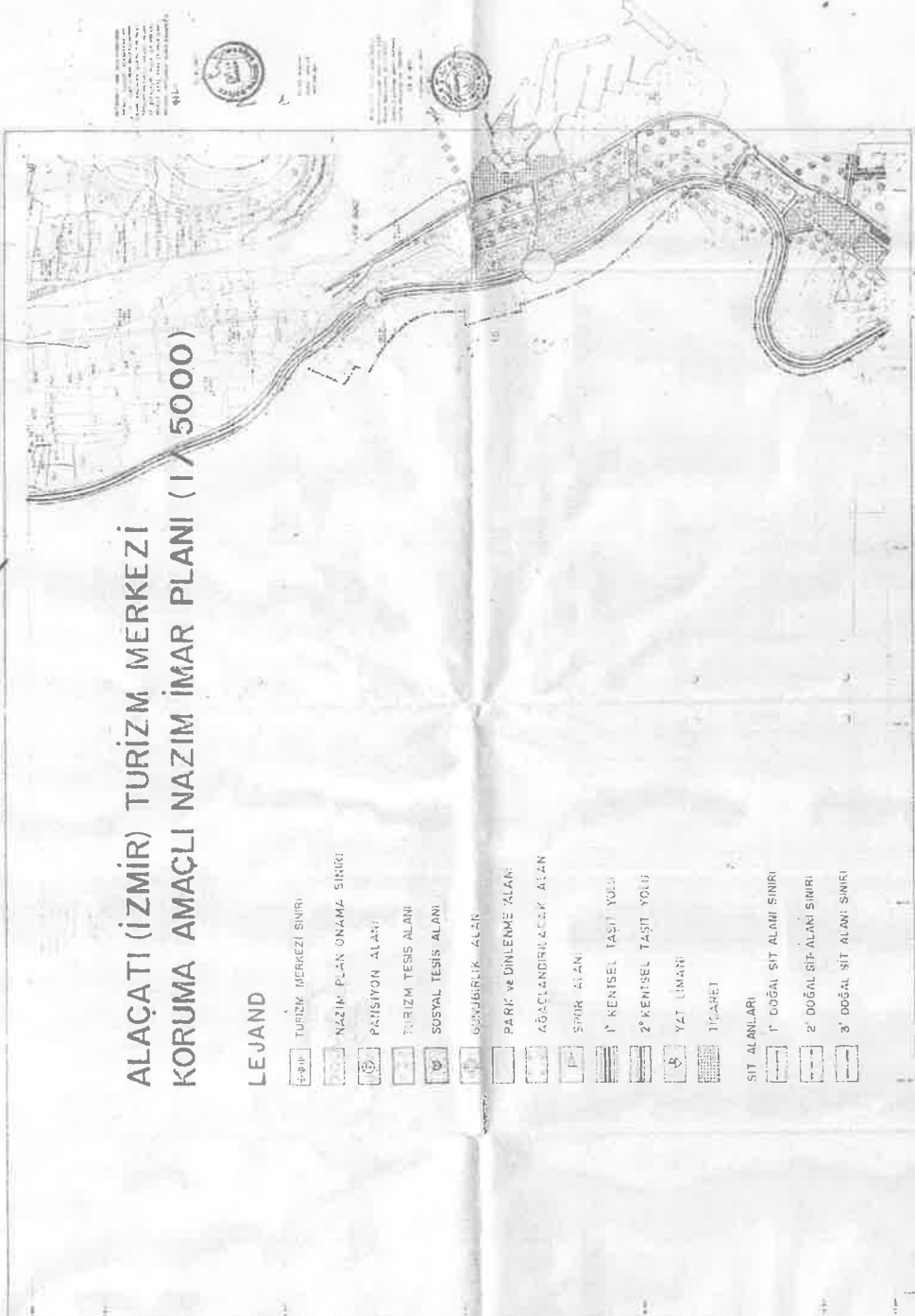
ALAÇATI
1:5000

29L

ALAÇATI (İZMİR) TURİZM MERKEZİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI (1/5000)

LEJAND

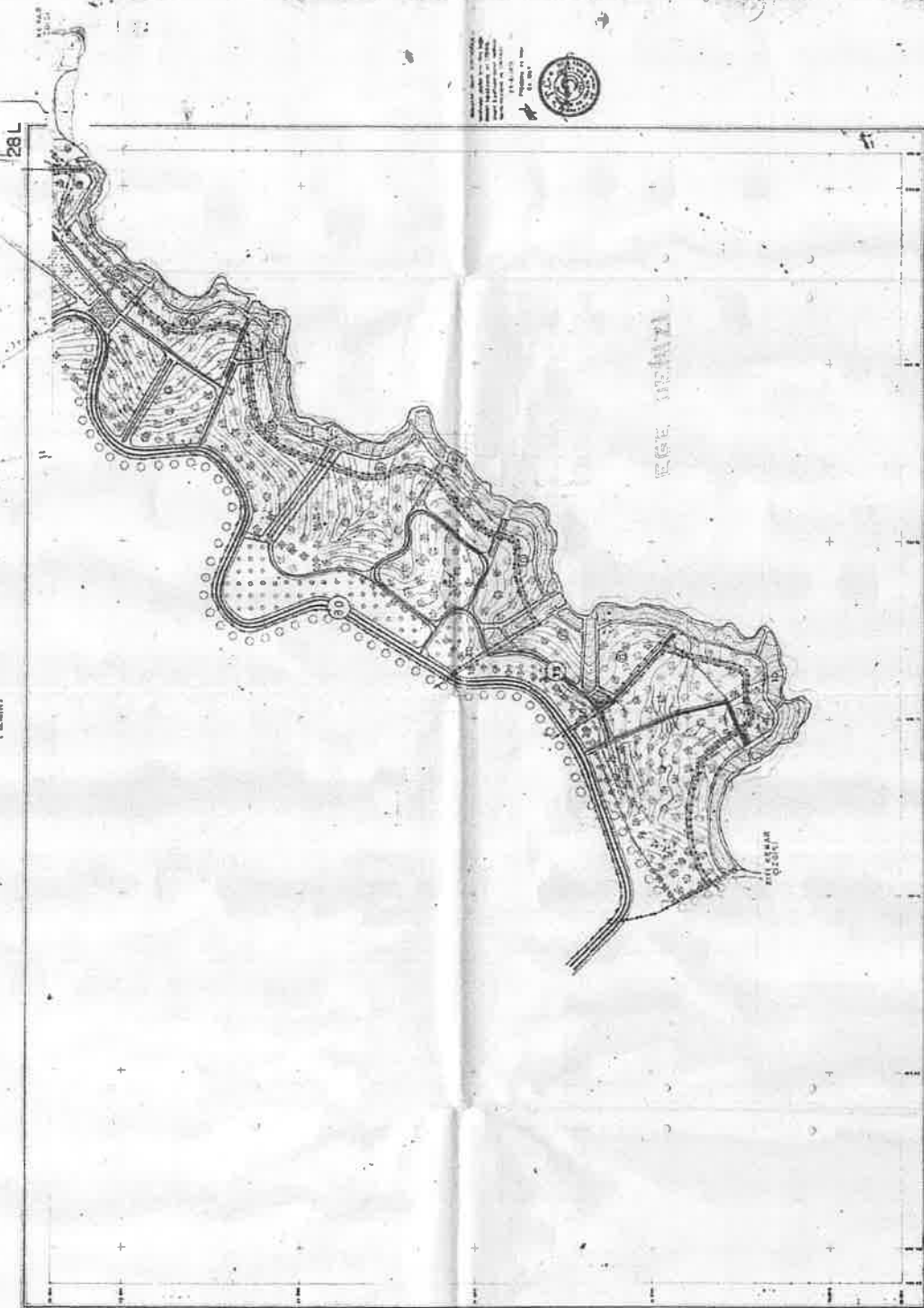
-  TURİZM MERKEZİ SINIRI
-  NAZIM PLAN SINIRI
-  RECREATION ALANI
-  TURİZM TESİS ALANI
-  SOSYAL TESİS ALANI
-  GÜZELLİK ALANI
-  PARK VE DİNLENME ALANI
-  KÖŞKÜNDÜRLÜK ALANI
-  SPOR ALANI
-  1. KENTSEL TAŞIT YOLU
-  2. KENTSEL TAŞIT YOLU
-  YAT LİNE
-  TİCARET
-  SIT ALANLARI
-  1. DOĞAL SİT ALAN SINIRI
-  2. DOĞAL SİT ALAN SINIRI
-  3. DOĞAL SİT ALAN SINIRI



1:5000

ALAÇATI (İZMİR) TURİZM MERKEZİ
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
1:5000

ALACATI
(Zelin)



1:5000

Scale 1:5000
Sheet 1:5000

This is a detailed topographic map of a coastal area, possibly a park or reserve. The map features a grid system with letters (A through J) along the top and numbers (1 through 10) along the left side. A prominent road or path runs diagonally from the upper left towards the lower right, marked with a dashed line. A circular speed limit sign on this road indicates "30 km/h". To the right of the main road, there are several irregularly shaped land parcels, some of which are shaded with a stippled pattern and labeled "PARK". Other areas are labeled "LAND". The coastline is depicted on the right edge of the map, showing several small islands or peninsulas. Contour lines are drawn across the map to represent elevation changes. In the bottom left corner, there is a scale bar and some additional markings, including what appears to be a north arrow pointing towards the top of the page. The overall style is that of a technical survey map.

[Handwritten signature]

09-02-2018

[Circular stamp: H.C.]

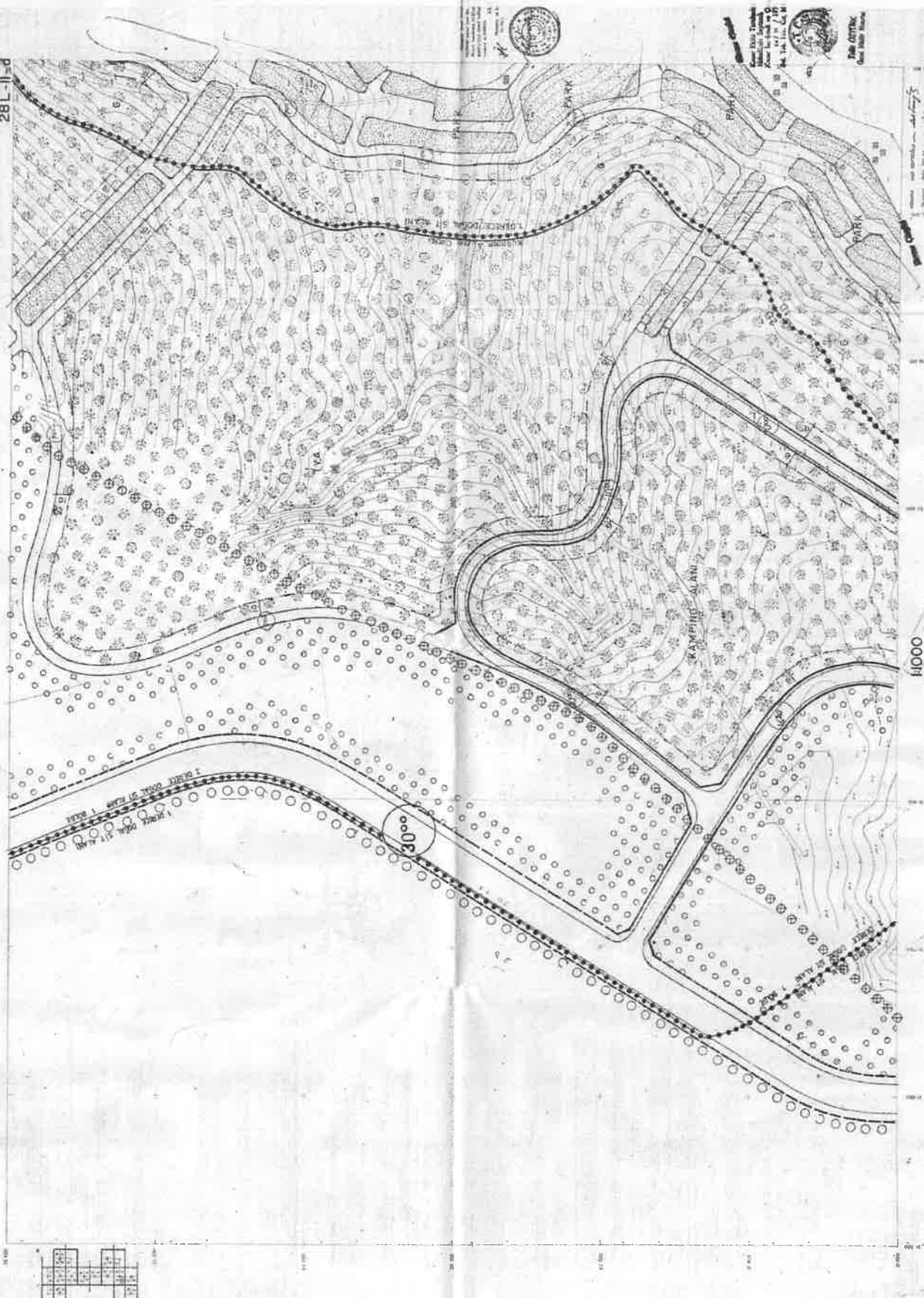
[Handwritten signature]

CESME L16-C-03-a-2-e

[Handwritten signature]

ALACAĞI

28L-II-d



Scale 1:50,000