

**İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ
4553 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1. Planlama Alanı Yeri

Planlama alanı, Çeşme merkezinin gelişme alanı niteliğinde olan ve ilçe merkezinin güney aksında kente yönelik hizmet ve yönetim alanlarının yer alacağı ve bunun yanı sıra ulaşım bağlantılarıyla desteklenen, kente katma değer katacak faaliyetlerin yer alacağı bir bölge niteliğindedir.

Ege Bölgesinde yer alan planlama alanı İzmir Şehir Merkezinin batısında yer alan Çeşme İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, İzmir Adnan Menderes Havalimanına 85 km, Çeşme Merkeze 12 km, Alaçatı merkeze 5 km, Balçova Şehir Merkezine 72 km, Konak Şehir Merkezine ise 77 km mesafede yer almaktadır.

Alan; İzmir-Çeşme otoyolunun güneyinde konumlanmakta olup, yakın çevresinde turizm amaçlı kullanımlar yer almaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanının Ülke Üzerindeki Konumu



Planlama alanı; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve yaklaşık olarak 3.08 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alan; İzmir-Çeşme otoyolunun güneyinde konumlanmakta olup, yakın çevresinde turizm amaçlı kullanımlar yer almaktadır.

Şekil 2. Planlama Alanı Çevresi Uydu Fotoğrafı



Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı



Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli L16-C-03-A VE L16-C-03-B paftalarında, 1/1000 Ölçekli L16-C-03-A-2-C, L16-C-03-B-1-A ve L16-C-03-B-1-D paftalarında yer almaktadır.

1.2. Tarihçe

İlk çağda CYSUS adıyla bilinen Çeşme, Anadolu'nun batı kıyısında MÖ 1000 yıllarında kurulduğu tahmin edilen 12 İonya kentinden biri olan ERYTHRAI (ERİTRE)'nin Ildır iskelesiydi. Çeşme'nin bugünkü adını denizcilerin su temin ettikleri “çeşme”lerden aldığı sanılmaktadır

Bugün arkeolojik ve turistik yönden büyük önem taşıyan ERİTRE MÖ 7. ve 8. yüzyıllarda büyük bir iktisadi güce sahip olmuştur. Bu dönemde kent, Doğu Akdeniz özellikle Kıbrıs ile ticari ilişkilerde bulunuyor ve (CHIOS)-SAKIZ Adası ile birlikte esir ve şarap ticaretini elinde tutuyordu.

Truva höyüklerinden ERİTRE'nin Truva Savaşlarından sonra kurulduğu anlaşılmaktadır. ERİTRE önce LYDIA(LİDYA) sonradan Perslerin saldırısına uğrayıp büyük zarar görmüş, MÖ 14. yüzyılda ise yeniden zengin bir kent olmuştur. MÖ 2. yüzyılda kent Bergama Krallığına daha sonra Roma İmparatorluğu'na bağlanmıştır. Romalılar zamanında Çeşme yöresi CYSUS adını almış, Roma İmparatorluğu ikiye bölününce Bizans topraklarında kalan ERİTRE önemini kaybetmiş, özellikle puta ve çok tanrılı dinlere olan inancın güçlendiği dönemde kentteki antik yapıların çoğu yakılıp yıkılmıştır.

Ortaçağda Bizans İmparatorluğu'na bağlı olan ERİTRE ve Çeşme yöresi ilk olarak ÇAKA BEY zamanında TÜRKLERİN eline geçmiştir (MS 1081). Birinci Kılıçarslan'ın kayınbabası olan ÇAKA BEY Selçuklular devrinde KLOZEMENE Yarımadasını ele geçirmiş, bugün Çeşme Köyü diye bilinen ve Çeşme'nin 2 km güneyindeki tepeler arasındaki alana bir camii ve evler yaparak Oğuz Boyundan gelen Türkleri buraya yerleştirmiştir. Ege Denizi'ne açılan İlk Türk komutanı olan Çaka Bey, İzmir'de inşa ettirdiği hafif filo ile (1085) Ege adalarına akınlar yapmış ve Bizans deniz hakimiyetine karşı başarılı deniz savaşları vermiştir. Çaka Bey'in yaklaşık on yıl süren başarıları, ölümü ile büyük güç kaybetmiş, yerine geçen kardeşi Yalvaç Bey yöreye Bizans'ın yeniden hakim olmasını önleyememiştir.

ERİTRE adının ÇAKA BEY zamanında ILDIRI olarak söylendiği sanılmaktadır. Fatih Sultan Mehmet zamanında kalan bir belgede buralarda sakızlık bahçelerinin bol olması nedeniyle bu yere İLDEREN denildiği yazılmaktadır. Yine PİRİ REİS'in KİTABE-İ FAHRİYE'sinde ILDIRI adı açıkça okunmaktadır. 1963-1966 yıllarında Ildırı'da yapılan kazı çalışmalarında, ilk önce MÖ 3. yy sonlarında yapıldığı sanılan akropolün kuzey yamaçlarındaki antik tiyatro toprak altından çıkarılmıştır. Akropol'ün en yüksek düzlüğünde yapılan araştırmalarda da Athena tapınağına ait kalıntılar bulunmuştur. Şehrin etrafının 5 km. uzunluğunda surla çevrili olduğu anlaşılmış ve akropolde MÖ 6. ve 7. yy' dan kalma çanak, çömlek, taş ve topraktan figürler bulunmuştur.

Osmanlılar zamanında Yıldırım Beyazıt tarafından yeniden Osmanlı İmparatorluğuna bağlanan kent 1402 Ankara Savaşı'ndan sonra Timur tarafından tekrar Aydınoğulları'na bağlanmış, 1422 yılında yeniden Osmanlılara geçmiştir.

Birinci Dünya Savaşından sonra yurdumuzun paylaşılmasıyla Çeşme Yunanistan'ın işgaline uğramıştır. Fakat Kurtuluş Savaşı sonrasında 16 Eylül 1922'de Fahrettin Altay Paşa birlikleri tarafından düşman işgalinden temizlenmiştir.

İlçemiz tarihi yapı olarak en önemli eser olan Çeşme Kalesi'ne sahiptir. Çeşme Kalesi, Osmanlılar zamanında 1508 yılında 2. Beyazıt tarafından yaptırılmıştır.

Çeşme'nin içinde avlulu ve iki katlı olan dışta dükkanları bulunan Kervansaray 1529 yılında Kanuni Sultan Süleyman zamanında yapılmış olup, Mimarı Ömer Bin Ali PAPUÇCU'dur. Planı u şeklindedir. Yanında bulunan hamamlar külliyei tamamlamaktadır.

İlçe isminden anlaşılacağı üzere birçok tarihi çeşmeye sahiptir. Mezarlık bölümündeki su terazisi zamanımıza kadar sağlam kalabilmiştir. Çeşme'nin çeşitli mahallelerinde 18.ve 19. yüzyıllardan kalma Anonim Çeşme, Kaymakam Çeşmesi ve Molla Çeşmesi adı ile anılan üç önemli Çeşme vardır.

Birkaç tarihi türbe içinde en ilginç olan 18. yüzyıla ait Kitabeli Atılğan Türbe, açık mezar şeklinde kıymetli bir sanat eseridir.

1.3. Coğrafi Yapı

İlçe, Türkiye'nin batısında üç tarafı denizlerle çevrili kendi adını taşıyan yarımadaının üzerinde ve en ucunda kurulmuş güzel bir ilçedir. Toprakları doğuda Urla İlçesi, güneyde ve batıda Ege Denizi, Kuzeyde Karaburun İlçesi ile çevrili olan Çeşme, İzmir'e 80 km. ve Yunanistan'ın Sakız Adasına da 8 mil uzaklıktadır.

Kadaströ verilerine göre İlçenin kıyı sahil şeridi uzunluğu 133 km'dir.

Akdeniz ikliminin etkisi altında olan Çeşme'de dağların diğer Ege Sahillerinde olduğu gibi denize dik inmesi turizmin her zaman geçerli hammaddesi olan doğa güzelliklerini yaratmıştır. Arazi genellikle taşlık ve kayalık tepelerle kaplı olup, bunların arasında pek az düzlüklerden meydana gelen küçük ovacıklardan ibarettir. Arazi çoğunlukla meyillidir. Orman az olup, bozuk baltalık halindedir. Devamlı akan dereleri mevcut değildir. Toprak yapısı çakıllı, kumlu, kireçli, bazı bölgelerde de tınlı ve kalkerli satıh fakirdir. Yeraltı ve yer üstü enerji kaynakları yoktur.

İlçenin yüzölçümü 260 km²'dir. Gerek iç ve gerekse dış turizm yönünden Türkiye'nin sayılı plajlarına sahiptir. Sayısız koyları, berrak denizi, güneşi, ince kumu ve deniz içinde kaynayan

kükürtlü suları ile doğal turistik olanaklara sahip plajları yarımadanın 29 km'ye varan çeşitli koyları arasında dağılmıştır.

Şifne, Küçük Liman, Paşa Limanı, Pırlanta, Tursite, Çatalazmak-Çiftlik, Dalyan ve daha birçok isimlerle bilinen 20'ye yakın kumsalı vardır.

Genellikle Ilıca Mahallesi'nin çeşitli yönlerine dağılmış bulunan ve Ilıca'da halka açık plajı besleyen radyoaktif su kaynakları mevcuttur. Hemen hemen her zaman farklı bileşime sahip olan kaplıca suları yerli ve yabancıların ilgisini çekmektedir.

İlçeye 5 km mesafede deniz kenarında sodyum klorürlü sıcak sular bulunmaktadır. Bir kısmı denizin içinde kaynayan bu suların en önemlisi Topan ve Hamidiye adı verilen kaynaklardır.

1.4. İklim

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

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

1.5. Nüfus

Çeşme nüfusu 2022 yılına göre 48.924 kişidir. Bu nüfus, 24.815 erkek ve 24.109 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,72 erkek, %49,28 kadındır.

Çeşme nüfusu, özellikle turizm potansiyeli ve doğrultuda ilçenin çelim merkezi haline gelmesiyle birlikte, nüfus olarak artan bir eyilime sahiptir. Bu kapsamda, 2007-2022 yılları arası nüfus değişimi aşağıda tablo halinde verilmektedir.

Tablo 1. Çeşme İlçesi Yıllara Göre Nüfus Verileri

Yıl	Çeşme Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	48.924	24.815	24.109
2021	48.167	24.477	23.690
2020	46.093	23.464	22.629
2019	44.363	22.592	21.771
2018	43.489	22.041	21.448
2017	41.278	21.024	20.254
2016	40.312	20.613	19.699
2015	39.243	19.960	19.283
2014	39.243	19.762	19.481
2013	35.965	18.323	17.642
2012	34.563	17.553	17.010
2011	33.931	17.297	16.634
2010	33.051	16.857	16.194
2009	32.475	16.586	15.889
2008	31.968	16.549	15.419
2007	27.796	14.371	13.425

1.6. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Tarım ve Hayvancılık

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

Turizm

İzmir ilinde genel olarak var olan ve gelişme olanağı görülen turizm çeşitleri arasında başta deniz (kıyı) turizmi, bunun yanı sıra kültür turizmi, inanç turizmi, kongre turizmi, kış turizmi, termal turizm, doğa turizmi, kamp ve karavan turizmi ve spor turizmi sayılabilmektedir. Bu turizm çeşitlerini kısaca özetlemek gerekirse (İGD, 2010): Deniz (Kıyı) Turizmi; İzmir'in Ege Denizi kıyısında bulunan doğal kumsallarını sayacak olursak güneyde Selçuk, Pamucak, Gümüldür ve Özdere plajları, batıda Urla-Çeşmealtı, Özbek, Gülbahçe, Çeşme-Ilıca, Altinkum ve Alaçatı ile kuzeyde Dikili, Çandarlı ve Foça, plajları önemlidir. İzmir'de kıyıların sahip olduğu koylar, bunların coğrafi özellikleri, mevcut antik kentler ve diğer varlıklar yat turizmini destekleyici özelliktedir. Yat turizmi açısından önem taşıyan limanlar arasında Çeşme marina, Çeşme Altınyunus marina, Alaçatı marina, Seferihisar Teos marina başta gelmektedir.

İzmir ilinin batısında yer alan Çeşme ilçesi, doğudan Urla, kuzeyden Karaburun, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrilidir. Alaçatı beldesi ile 4 köyü bulunan Çeşme'nin yüzölçümü 260 km², 2000 yılı toplam nüfusu ise 37372'dir. Nüfusunun %68'i kent merkezinde, %32'si ise belde ve köylerde yaşamaktadır.

Cumhuriyet öncesi dönemde, tarihsel süreç içinde pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmış olan Çeşme Yarımadası, önceki dönemlerin izlerini taşımaktadır. Cumhuriyet sonrası, 1950'lerden itibaren Çeşme ve Ilıca çevresindeki kaplıcalar nedeniyle turistik gelişmenin ilk adımları atılmış, turistik tesislerden çok, ikinci konutların yapımı gündeme gelmiştir. Çeşme'de 1960-1980 yılları arasında turizm ile ilgili önemli gelişmeler yaşanmıştır. İzleyen yıllarda Boyalık Koyu çevresindeki alanlar, kooperatifler, KİT'ler, bankalar ve diğer devlet kuruluşları tarafından turizm amaçlı kullanılmaya başlamıştır. 1980'li yıllardan sonra, Türkiye'de turizmi destekleyen politikaların izlenmesi, ilçede turizmin gelişmesine katkıda bulunmuştur. Özellikle kıyı turizmine ilişkin, turistik yeme-içme konaklama tesisleri hızla artmaya başlamıştır. 1991 yılında açılan İzmir-Çeşme Otoyolu bu gelişime büyük bir ivme kazandırmıştır. Bu gelişim içerisinde, doğal, kültürel ve tarihsel zenginliklere sahip olan Çeşme, İzmir dışından da talep almaya başlamış, İstanbul-Antalya turist gruplarının uğradıkları önemli bir yer özelliğini kazanmıştır.

Çeşme İzmir'in turistik bir tatil beldesidir. Bu bölgede ekonomik faaliyetler bu yüzden turizme dayalıdır. Bölge yaz aylarında oldukça fazla turist çekmektedir. Çeşme Ege'nin incisi olarak da nitelendirilmektedir. Bu güzelliğini Çeşme iyi bir şekilde maddi gelire çevirmiştir. Bölgede yaz aylarında açılan hoteller bölgedeki birçok gence iş fırsatını sağlamıştır. Bölgedeki işsiz gençler yaz aylarında bu hotellerde gerek animatör olsun gerek diğer görevler olsun bu işleri yapmaktadırlar. Bu sayede bölgede büyük bir istihdam sağlanmaktadır. Ayrıca Çeşme, Ege Bölgesi'nde olduğu için bölgede süren iklimden dolayı bölgede birçok farklı bitki ve meyve vardır. Bu meyveler ve sebzeler yine bölgenin ekonomisine oldukça faydalıdır. Bölgede tarım her ne kadar önemli bir gelir kaynağı olsa da turizm faaliyetlerinin çokluğundan dolayı bu tarım faaliyetleri daha çok ikinci planda kalmıştır. Yarımada'nın tüm kıyıları; kumsalları, termal kaynakları, temiz ve farklı kıyılarda

alternatif sıcaklıklara sahip denizi, farklı rüzgârlara kapalı koyları turizm açısından önemli bir avantajdır.

Çeşme’de Turistik Arz Potansiyeli

Çeşmenin turistik arz potansiyelinin en temel elemanı doğal ve kültürel çekiciliklerdir. Özellikle Çeşme’nin doğal çevre özellikleri ile turizmin gelişimi ve turizm türleri arasında sıkı bir ilişki olduğu görülmektedir. Çeşme, Urla Yarımadası’nın en batı kesimini oluşturan Çeşme yarımadası üzerinde yer alır. İlçe, kuzey-kuzeydoğuda Karaburun ilçesi (İzmir), batıda Sakız Adası (Yunanistan), güneydoğuda Seferihisar ilçesi (İzmir) ve doğuda Urla ilçesi (İzmir) ile sınırlanır (Soykan, Emekli, 2003). Çeşme’nin Sakız Adası’na yakınlığı ve yaklaşık bir saatlik denizyolu yolculuğu ile ulaşılması ilçenin coğrafi ve jeostratejik konumunun önemini ortaya koymaktadır.

Çeşme’de Tarihsel ve Kültürel Kaynaklar

Erythrai, Kaleburnu antik yerleşimi, Tepeüstü Antik Yerleşim Alanı, Reisdere Antik Yerleşim Alanı, Karaköy Antik Yerleşim Alanı, Dalyan ve Baba Koyları, Köprü, Köprü Ayağı tarihsel ve kültürel çekicilikler arasındadır.

Çeşme Arkeoloji Müzesi: Çeşme Kalesi’nin içinde yer almaktadır. Çeşme Kalesi’nde bulunan 320 adet arkeolojik, 126 adet etnografik eser ile 31 adet sikke (toplam 477 parça eser) Çeşme Arkeoloji Müzesi’nde teşhir edilmektedir.

Çeşme Evleri: Tarihsel ve kültürel miras açısından önemli özellikler taşıyan Çeşme Evleri çoğunlukla 19. yüzyıldan kalmadır. Çeşme Evleri, Osmanlıların Ege kıyılarında oluşturduğu karma mimari örneğidir. Bu evlerin benzerleri, başta Sakız Adası olmak üzere tüm Ege adalarında görülür. Çeşme Evlerinin en büyük özelliklerinden biri, ön bahçesiz ve bitişik düzende yapılmış olmalarıdır. Kapılar doğrudan yola açılmakta, ilk katın odalarında sokağa bakan kepenkli pencereler bulunmaktadır. Çeşme Evlerinde diğer bir özellik, sgraffito sıva tekniğinin kullanılmasıdır.

Kervansaray: 1529 yılında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılan Kervansaray’ın, mimarı Ali Pabuçcu’nun oğlu Ömer’dir. “U” biçiminde bir plana sahip Kervansaray’ın ortasında geniş bir avlu, avlunun çevresinde de depo ve odalar bulunmaktadır.

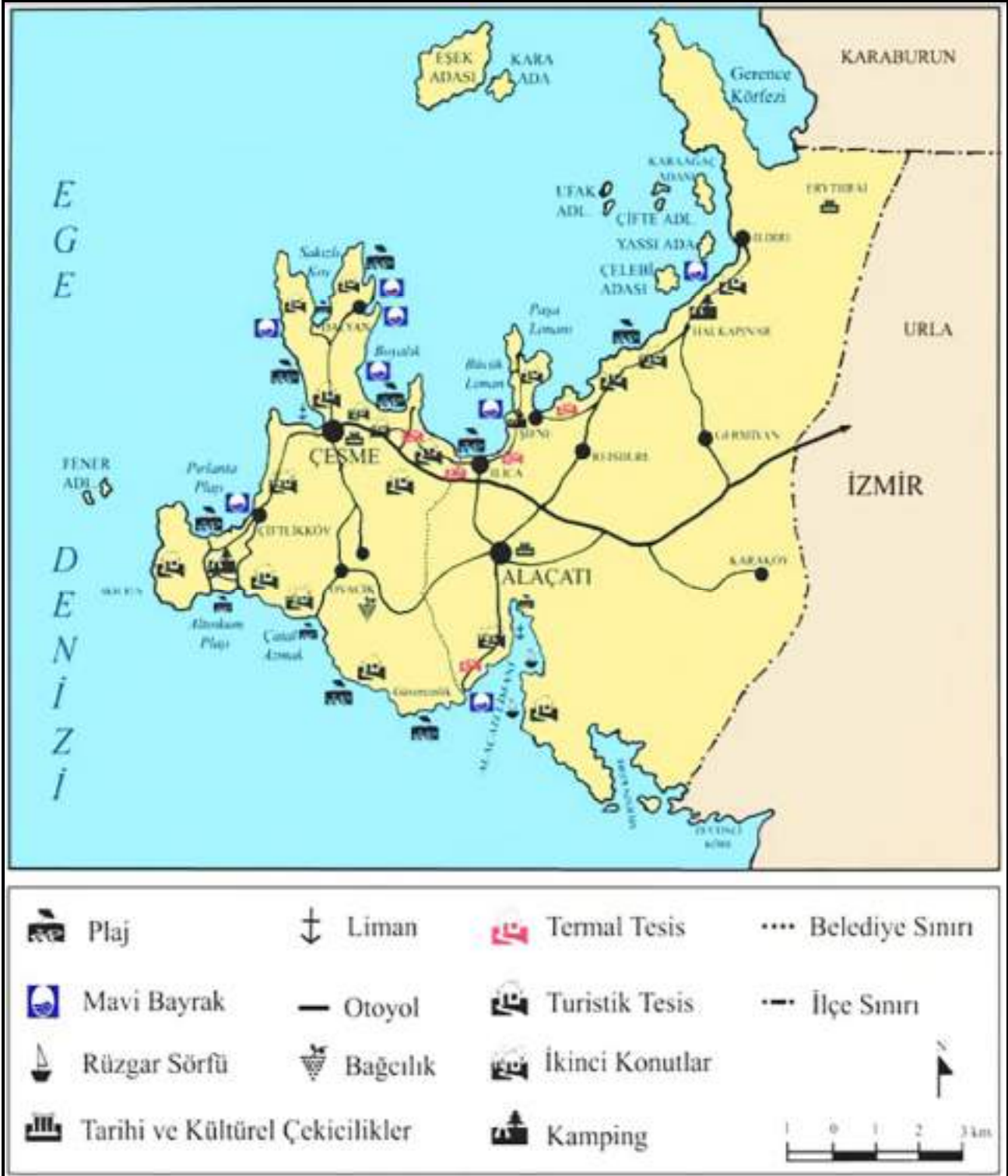
Tarihi Çeşmeler: Sokaklara çeşme yapmak, Anadolu’nun en eski geleneklerinden biridir. İlçede Osmanlı Dönemi’nde yapılmış çok sayıda tarihi çeşme bulunmaktadır. Ancak bunların önemli bir kısmı bugüne ulaşamamış ve kurumuştur.

Çeşme Mutfağı: Çeşme yemekleri deniz ürünleri ağırlıklı olup, özellikle çipura, levrek, ahtapot ve midye tüketilen önemli deniz ürünleri arasındadır. Çeşme’ye özel incir reçeliyle sunulan şekerışı, kuru sıkma, kaz budu ve bademli süt diğer yerel lezzetler arasındadır. Ayrıca Çeşme denildiğinde meşhur sakız reçeli ve Çeşme kumrusu (bir tür sıcak sandviç) en fazla talep gören ürünlerdir. Çeşme’nin kavunu ve enginarı da diğer ünlü ürünleri arasındadır.

Çeşme Festivali: Çeşme'de her yıl düzenlenen Uluslararası Şarkı Yarışması'nın yanı sıra Çeşme, Uluslararası İzmir Festivali'nin birçok etkinliğine de ev sahipliği yapmaktadır. Çeşme'de yaklaşık 20 yıldan beri düzenlenen Çeşme Deniz Şenlikleri ve Uluslararası Şarkı Yarışması her yıl temmuz ayı içinde yapılmaktadır.

Çeşme'de Turizm Çeşitleri

Şekil 4. Çeşme Turizm Çeşitliliği



Coğrafi çevre koşulları; ilçede sağlık-termal turizm etrafında çeşitlenme için avantaj sağlamaktadır. Kıyı ve iklim özellikleri, kültürel zenginlikler, su sporları-avcılık, ekoturizm-doğa yürüyüşleri, yat turizmi olanakları turizmi tüm yıl desteklemektedir.

Spor Turizmi: Güneşlenme ve denize girme gibi kıyı ve deniz kullanımlı rekreasyonel etkinlikler, her turistin yaptığı alışıl gelmiş etkinlikler olurken, tatillerde spor yapma, canlanma ve hobilerini gerçekleştirme isteği giderek artmaktadır. Olta balıkçılığından, rüzgâr sörfüne, yelken kullanmaya, sualtı dalıcılığına kadar sayısız su sporlarının yansısı, kara avcılığı, doğa ve atlı doğa yürüyüşleri gibi ekoturizm temelli etkinlikler için Çeşme uygun koşullara sahiptir. Çeşme’de deniz suyu sıcaklığının ortalama 18.5°C olması ve en az 7 ay denize girebilme olanağı, su sporlarının uzun bir dönem uygulanabileceğine işaret etmektedir.

Ayrıca dalış yapılan noktanın ve çevresinin güzel manzaralı doğal ortamlarının Çeşme’de bulunması önemli bir avantajdır. Diğer bir ifadeyle, oldukça zengin bir kara ve deniz habitata sahip olan Çeşme, dalış sporları Ege Denizi’ndeki yüzey ve dip suları akıntılarının sularda bulanıklık oluşturmaması, denizdeki kirlenmenin yüksek düzeyde olmaması, deniz dibi ekolojisinin ilgi çekici görüntüler içermesi, sualtında görüş mesafesinin net ve geniş açılı olması, sualtı avcılığına ve fotoğrafçılığına meraklı olanlar için bulunmaz fırsatlar sunmaktadır. Ayrıca, Çeşme çeşitli spor kulüplerinin kamp yapmasına için gerekli alt ve üst yapı olanaklarına sahiptir.

Rüzgâr Sörfü: Ege kıyılarına özgü, serin imbat rüzgârı sayesinde yaz aylarında yüksek sıcaklık etkisinin azaldığı Çeşme-Alaçatı kıyıları, açık denizden esen sert rüzgarlara rağmen dalgasız denizi ile dünyanın en iyi üç rüzgâr sörfü merkezlerinden birisi olarak kabul edilmektedir. AlaçatıÇark Plajı’nda toplam 6 adet rüzgâr sörfü okulu bulunmakta ve her yıl birçok turnuva düzenlenmektedir.

Yat Turizmi: Çeşme ve çevresi, turizm sezonunu oluşturan Mayıs ve Eylül ayları arasındaki dönemde, iklim koşulları bakımından yatçılık aktiviteleri için elverişli koşullara sahiptir. Özellikle Çeşme, düzenli esen kuzey rüzgarları açısından yatçılar için ideal bir limandır. İlçede devlet ve özel sektöre ait Çeşme Limanı, Çeşme Turizm Yat Limanı (SETUR-Altınyunus), Ilıca Yat Limanı, Dalyanköy ve Sipacık Yat Limanları bulunmaktadır. Bu limanlar içerisinde özellikle SETUR Marina ve Çeşme Limanı turizm açısından en büyük paya sahiptir

Kırsal Turizm: Çeşme’deki turizm faaliyetleri genel olarak kıyı kesimindeki oteller, plajlar, ikinci konutların olduğu alanlarda ve ilçe merkezinde yoğunlaşmıştır. Çeşme ve yakın çevresindeki kırsal yerleşmeler ise kırsal turizm için bulunmaz bir fırsattır. Çünkü Çeşme kıyıları ne denli yapılaşmış ve kitle turizmine açılmışsa da köyler, hala köy olarak kalmış, kırsallığını korumaktadır. Geleneksel yapıları ve otantik özellikleriyle

Çeşme köyleri günübirlik ziyaret, alışveriş, yeme-içme amaçlı kullanılabileceği gibi, konaklamalı olarak da hizmet verebilirler. Köy evleri, yerel ekonomi ürünleri (zeytin, zeytinyağı, Çeşme kavunu, enginar, sakız reçeli, kadınların el işleri vb.) ve konuksever köylüler, köy pansiyonculuğunun geliştirilmesi için temel şartlar sahiptir. Kırsal turizmin yılın her mevsiminde yapılabilmesi, fazla yatırım gerektirmemesi, mevcut evlerin kullanılması, kadınlara istihdam yaratması, yerel ekonomi

ürünlerinin terinde değerlendirilmesine olanak tanınması, göz önüne alındığında Çeşme turizmine, yerel halka büyük yararlar sağlayacağı ortadadır. Ildırı, Germiyan, Ovacık gibi köyler kırsal turizme aday köylerden birkaçıdır.

Sağlık Turizmi ve Termal Turizm: Sağlık turizmi, insanın sağlığına kavuşması, zihnini, bedenini, ruhunu dinlendirmesi için yaptığı her türlü etkinliği kapsamaktadır. Termal turizm ise termal suları kullanarak insanların sağlıklarına kavuşması veya formunu korumasıdır. Çeşme, güneşi, rüzgârı, kumlu plajları, deniz suyu ve termal su özellikleri ile sağlık turizminin gelişmesine olanak tanıyacak zengin bir potansiyele sahiptir.

Şifalı sular, kaplıcalar ve çamurlar Çeşme'nin turizm arzını oluşturan diğer doğal kaynaklar arasında yer almaktadır. Bu kaynaklar, 1. derecede önemli ve öncelikli kaplıcalar arasında yer almaktadır. Son yıllarda ilçede bu kaynakların kullanılmasına yönelik olarak yeni tesislerin işletmeye açılması, Çeşme'yi turizm mevsimi dışındaki aylarda da aranan bir merkez haline getirecektir. İlçede Ilıca olarak isimlendirilen kaplıca ve şifalı sulardaki sağlık merkezlerinin oldukça eski bir tarihi vardır. Antik çağda İonia sınırları içinde yer alan Çeşme Ilıcaları, o dönemde unutulmuş ve 18. yüzyıla kadar da kullanılmamıştır.

1.7. Teknik Altyapı

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

Şekil 5. Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



İzmir-Çeşme arası ulaşım, Işıkkent'teki Şehirlerarası Otobüs Terminali ya da Üçkuyular Terminali'nden kalkan otobüslerle sağlanır. Kış aylarında Çeşme'ye 07:00-19:00 arası Şehirlerarası Otobüs Terminali'nden 2 saatte bir, Üçkuyular Terminali'nden her 30 dakikada bir otobüs seferleri mevcuttur. Yaz aylarında ise, turizm mevsiminin ihtiyacını karşılamak üzere otobüs seferleri, 06:00-21:30 arası her 20 dakikada bir yapılmaktadır. Çeşme ilçe merkezinden Dalyan, Ovacık, Alaçatı, Reisdere, Ilıca, Altinkum gibi plajlara minibüs seferleriyle gidilebilir. Ayrıca, Çeşme'de bulunan turizm acentaları, yaz aylarında İstanbul ve Ankara'ya günde iki kez sefer düzenlemektedir.

Planlama alanına İzmir-Çeşme otoyolu ayrımından sonra Alaçatı girişi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Alaçatı girişinden sonra planlama alanına yaklaşık 3 km. sonra erişilebilmektedir.

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

Planlama alanı, Çeşme Merkez Çeşme Merkeze 12 km, Alaçatı merkeze 3 km, İzmir şehir merkezine 80 km uzaklıkta konumlanmaktadır.

Şekil 6. Planlama Alanına Karayolu Ulaşımı



Havayolu: Dış turizm bağlantılarında önemli rolü olan havayolu taşımacılığı Çeşme’de İzmir-Adnan Menderes Havalimanı aracılığıyla yapılmaktadır. Çeşme’ye 91 km uzaklıktaki Adnan Menderes Havalimanı’na inen turistler, otel ve tatil köylerinin servis araçlarıyla alınarak yaklaşık 45 dakikada Çeşme’ye getirilmektedir.

Denizyolu: Deniz ulaşımı iç ve dış turizm etkinliklerinde giderek önemi artan bir ulaşım sistemi haline gelmiştir. Kurvaziye turizmi ve yat turizminde kaydedilen gelişmeler, bunun bir göstergesidir. Çeşme’den feribot seferleri ve günübirlik çevre turları, ilçe turizminin vazgeçilmezleri arasında yer almaktadır.

Çeşme’den yakın çevreye yapılan günübirlik turlar, turizmde önemli bir aktivitedir. Eşek Adası, Mavi Koy ve Sıcak Su’ya yapılan bu turlara katılıp, çevredeki adaları ziyaret edebilme olanakları vardır. Çeşme-Kuşadası yat limanları arasında yapılan deniz gezileri ise uzun bir turdur ve Kuşadası, Sığacık, Alaçatı, Çeşme, Karaburun, Foça, Bademli (Dikili), Ayvalık, Altınoluk, Behramkale, Midilli, Sakız limanları ziyaret edilmektedir. Böylece ilçeye gelen turistlere denize girme ve güneşlenme yanında organize edilen deniz yolculuklarıyla denizle içi içe bir tatil geçirme fırsatı yaratılmaktadır.

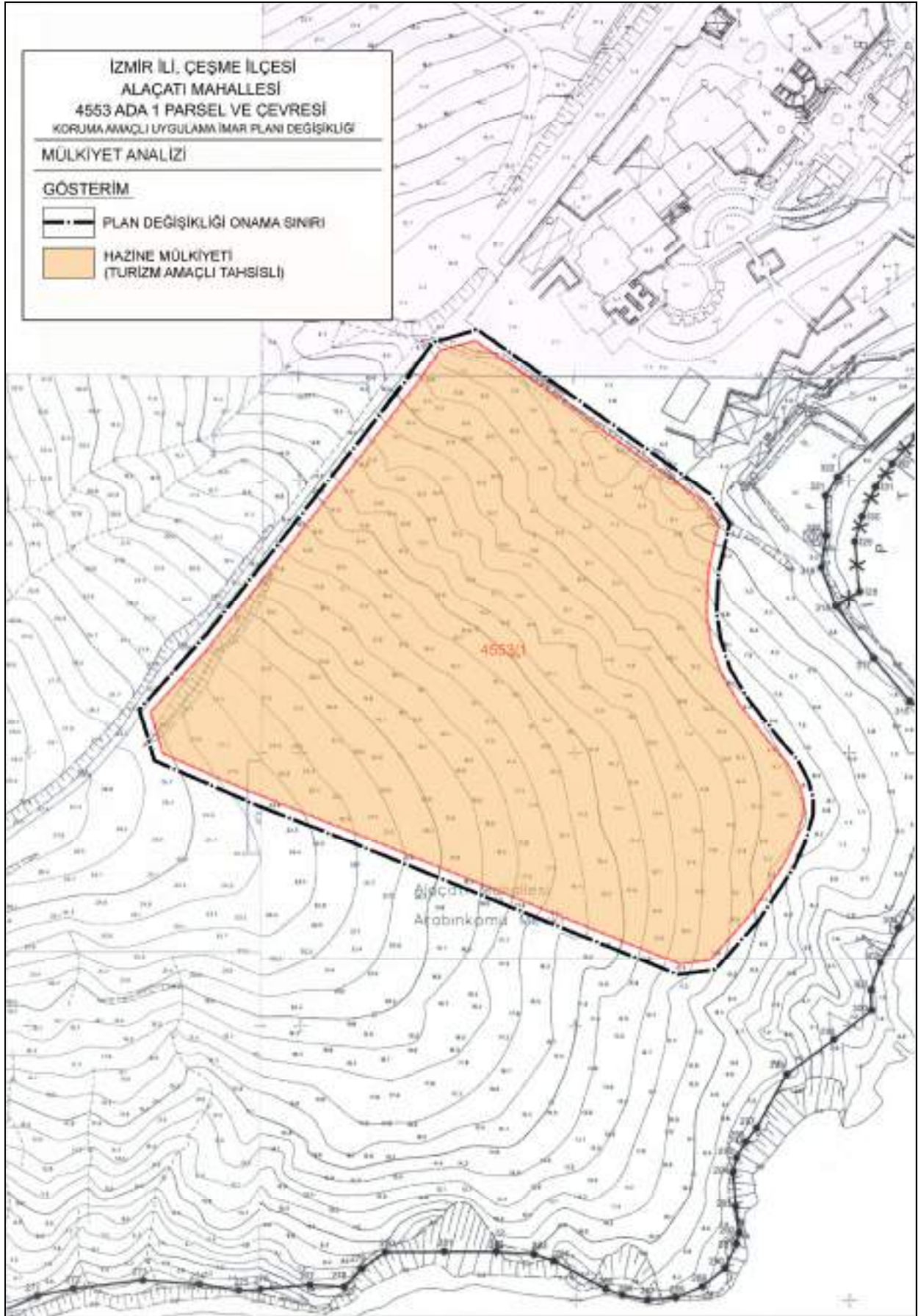
Çeşme’de SETUR Marina ve Çeşme Limanı turizm açısından çok önemlidir. Mavi Bayrak sahibi de olan Setur Marina’da 24 saat hizmet verilmektedir. Karaya çekme, denize indirme ve temizlik hizmetlerinin yanısıra yatlara akü şarj, sintine kontrol, havalandırma, motor çalıştırma vb. her türlü kışlatma ve periyodik bakım hizmetleri sağlanmaktadır. Marina atölyelerinde boya ve bakım, pasta, vernik, polyester işleri, her tür ana makina, jeneratör ve dıştan takma motor onarımı, çeşitli ahşap ve marangozluk işleri ile elektrik donanımı tamir, montaj ve bakımı yapılmaktadır.

Çeşme’den Sakız (Chios) Adası’na kış aylarında; haftada iki kez, yaz aylarında da haftanın her günü seferler düzenlenmektedir. Yunanistan’dan Çeşme’ye deniz yoluyla giriş yapacak turistler, Sakız Adası (Chios)-Çeşme arasında çalışan Türk ve Yunan feribotlarıyla taşınır. Ada ile Çeşme arası bir saattir. Türkiye’den çıkış yapacak turistler için özellikle yaz aylarında Çeşme ile İtalya’nın Bari, Brindisi, Ancona Limanları arasında yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Ayrıca İzmir-Çeşme-Kuşadası-Yunanistan ve İtalya seferi yapan feribotlar da limana uğramaktadır.

1.8. Mülkiyet

Planlama alanı, içerisinde bulunan 4553 Ada 1 parsel, hazine mülkiyetinde olup, üzerine “Armır Turizm İnş. Tic. A.Ş.” adına “Daimi ve Müstakil Üst Hakkı” tesis edilmiştir. Parsel ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alan tescil haricidir.

Şekil 7. Mülkiyet Durumu



1.9. Jeolojik Yapı

Planlama ilişkin olarak hazırlanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”, İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 10.11.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Şekil 8. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	İZMİR
İLÇE	ÇEŞME
KÖY/MAHALLE	ALAÇATI MAHALLESİ
MEVKİİ	---
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ L16C-03A, L16C-03B NOLU HALİHAZIR HARİTA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ L16C-03A-2C, L16C-03B-1A, L16C-03B-1D NOLU HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	4553 ADA 1 PARSEL
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

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

İNCELEME KOMİSYONU



Muzaffer ÇETİNER
Jeolojik Y. Mühendisi



Şafak ÖZKET
Jeolojik Mühendisi



Gökhan FANELİ
Jeolojik Mühendisi



Atiye Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü



Dr. Zülfe ÇAM
İl Müdür Yardımcısı

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

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY
10.11.2023



Ömer ÖZDİL
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri, literatür çalışmaları ve bunlardan elde edilen veriler dikkate alınarak inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu değerlendirilmiştir.

Buna göre;

İnceleme alanı Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) tuf gibi kaya biriminden oluşmaktadır.

İnceleme alanının topografik eğimi %0-10, %10-20 arasında değişmektedir.

İnceleme alanındaki Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) kaya birimlerinde yapılan tek eksenli basınç değerleri 35.38-57.72kg/cm² aralığında bulunmuş olup, bu değerlere göre kaya birimler “çok düşük dayanımlı” kayaçlar olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerde açılan sondajlarda kaya seviyelerin RQD değeri %0-88 aralığında olduğu belirlenmiş olup, inceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerin “çok kötü-kötü-orta-iyi kaliteli” aralığında olduğu belirlenmiştir. İnceleme alanındaki kayaçlar göz önüne alındığında "W3" orta derecede ayrılmış kayaç sınıfında ve kayaçların dayanım dereceleri göz önüne alındığında Az Dayanıklı Kayaç sınıfında “R3”de yer aldığı belirlenmiştir.

Çalışma alanında zeminin, Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlara (Nt) ait tuf gibi kaya biriminden oluşmasından dolayı şişme problemi ve oturma problemi beklenmemektedir. İnceleme alanında yer altı suyu rastlanmamıştır, ayrıca Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) tuf gibi kaya biriminden oluşması nedeni ile sınırlama beklenmemektedir.

Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde eğimli alanlarda yapılacak derinkontrolsüz kazı, temel açma çalışmalarında, birimlerin ayrışma zonlarında, dikkat edilmelidir. İnceleme alanında MTA’nın heyelan envanter haritasına göre heyelanlı alanlar bulunmamaktadır.

Bu gözlemler, çalışmalar ve elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından “Uygun Alanlar-2 (UA-2): Kaya Ortamlar” ve “Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2) (Kaya Ortamlar)

İnceleme alanının jeolojisini Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) tuf gibi kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında gözlenen tuf gibi kaya birimlerde şişme-oturma-taşıma gücü vb. mühendislik problemleri beklenmediğinden inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

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

İnceleme alanının jeolojisini Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) tuf gibi kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 arasında değişmektedir. Formasyona ait kaya birimler RQD'ye göre çok kötükötü-orta-iyi kaliteli kayaç, tek eksenli basınç dayanımına göre çok düşük dayanımlı kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanındaki kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazılardan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel atüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışmanın amacı; ARMİR Turizm İnşaat Ticaret A.Ş.' nin firmamıza yaptığı müracaata istinaden hazırlanan, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L16C-03A, L16C-03B Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L16C-03A-2C, L16C-03B-1A, L16C-03B-1D Nolu Halihazır Harita Paftalarında sınırları belirtilen 4553 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın tamamını kapsayan toplam ~3.08 hektar alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporunun hazırlanarak inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir.

İnceleme alanına ait taşınmazlara ilişkin “GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI VE TURİZM TESİS ALANI” projesi kapsamında bu rapor hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanındaki sondaj arazi çalışmalarına 10/10/2023 tarihinde başlanılmış olup, 10/10/2023 tarihinde tamamlanmıştır. İnceleme alanında zemin özelliklerini belirlemek için; 5 adet SK-1=7.50m, SK-2=7.50m, SK-3=7.50m, SK-4=7.50m, SK-5=10.50m derinliğinde temel sondaj kuyuları ve 4 profil MASW kırılma ölçümü ve 4 noktada Mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.
3. Çalışma alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; “Turizm Tesis Alanı” olarak tanımlanan alanlarda kalmaktadır. “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” (K16 Plan Paftaları, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. Maddesi uyarınca 08.09.2023 tarihinde onaylanmıştır.

İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 11.09.2023 tarih ve E-18898925-952.01.04.04-675685 sayılı yazısına istinaden inceleme alanında “Afete Maruz Bölge” kararına rastlanmamıştır.

4. İnceleme alanında, yaklaşık eğim %0-10,%10-20 aralığındadır.
5. İnceleme alanı 1/250.000 ölçekli MTA Türkiye Diri Fay Haritası’nda 50km yarıçap içerisinde incelendiğinde; Gülbahçe Fay Zonu, Seferihisar Fayı, Tuzla Fayı, İzmir Fayı olmak üzere toplamda 4 adet diri fay tespit edilmiştir.
6. İnceleme alanı, Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar (Nt) tuf gibi kaya birimleri içerisinde yer almaktadır. İnceleme alanında yapılan deney sonuçları ise detaylı olarak Ek-8’de belirtilmiştir.

SK-1 için; 0.00-7.50m arasının bej-gri renkli, orta derecede ayrıışmış, çok düşük dayanımlı, çok kötü-kötü kaliteli andezitik tuf biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-2 için; 0.00-7.50m arasının bej-gri renkli, orta derecede ayrıışmış, çok düşük dayanımlı, üstlerde çok kötü kaliteli derinlere doğru orta-iyi kaliteli andezitik tuf biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-3 için; 0.00-7.50m arasının bej-gri renkli, orta derecede ayrıışmış, çok düşük dayanımlı, kötü-orta-iyi kaliteli andezitik tuf biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-4 için; 0.00-7.50m arasının bej-gri renkli, orta derecede ayrıışmış, çok düşük dayanımlı, üstlerde çok kötü-kötü kaliteli derinlere doğru orta kaliteli andezitik tuf biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-5 için; 0.00-10.50m arasının bej-gri renkli, orta derecede ayrıışmış, çok düşük dayanımlı, üstlerde çok kötü-kötü kaliteli derinlere doğru orta-iyi kaliteli andezitik tuf biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

7. **Sismik kırılma** kesitlerde 2 tabaka ayırımı gözlenmiştir. İlk tabaka 0.99 – 3.03 m. kalınlıklarında değişen Vp hızı 743 - 983 m/sn arasında ve Vs hızları 424 – 658 m/sn arasında değişen orta ve orta-yüksek dayanımlı birimler gözlenmektedir. İkinci tabakada ise inilen sismik derinliğe kadar Vp hızı 1718 - 2061 m/sn arasında ve Vs hızı 544 – 1079 m/sn arasında değişen orta-yüksek ve yüksek dayanımlı Andezitik tuf birimden oluşan Piroklastik Kayaç (Nt) Formasyonununundan oluşmaktadır.

Masw çalışmaları sonucunda oalışma sahasında 6 tabaka ayırımı yapılmıştır. Saha geneline bakıldığında yapılan 4 profil masw ölçümünün birbiri ile uyumlu ve yakın olduğu gözlemlenmiştir. Üst seviyelerde düşük ve orta dayanımlı birimler bulunmakta olup derinlere inildikçe hızlarda artış meydana gelmiş ve üst seviyelere göre daha dayanımlı andezitik tuf birimlerinde oluşan Piroklastik Kayaçlar (Nt) gözlemlenmiştir. **Vs30 hızları ise 743 – 969 m/sn** arasında değişmekte olup yer yer orta-yüksek dayanımlı ve yüksek dayanımlı kaya birimlerden oluşmaktadır.

Mikrotremör ölçümü değerlendirme sonucu; baskın frekans **4.63 – 5.01 hz** aralığında çıkmış olup baskın periyot **0.20 – 0.21 sn** arasında belirlenmiştir.

8. Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) tuf biriminde tek eksenli basınç değerleri **35.38-57.72kg/cm²** aralığında bulunmuş olup, bu değerlere göre kaya birimler “**çok düşük dayanımlı**” kayaçlar olarak tanımlanmıştır.

9. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan Andezit biriminde açılan sondajlarda kaya seviyelerin RQD değeri %0-88 aralığında olduğu belirlenmiş olup, inceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerin “**Çok Kötü-Kötü-Orta-İyi Kaliteli**” aralığında olduğu belirlenmiştir.
10. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
11. İnceleme alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritasında (50 yılda aşılma olasılığı %10 – tekrarlama aralığı 475 yıl olan) en büyük yer ivmesi “**0.415 g lik tehlike**” sınırları içerisinde. Planlama sonrası yapılacak projelerde, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY) hükümlerine uyulması gerekmektedir.
12. İnceleme alanında yapılan çalışma ve incelemede aktif bir heyelan ve kaya düşme tehlikesi gözlenmemiştir. Ayrıca MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanında herhangi bir heyelan olayı bulunmamaktadır.
13. İnceleme alanında MASW, sismik kırılma ve Mikrotremör çalışmalar ile Zemin Hâkim Titreşim Periyodları; 0.20 sn. ile 0.21 sn. aralığında olduğu tespit edilmiştir. Saha için zemin büyütmesi değeri MASW sonucu $A_0=1.10 - 1.29$ arasında bulunmuştur. A_0 büyütme değeri dikkate alındığında Ansal,2001 sınıflamasına göre “**Düşük Tehlike**” sınıfına girmektedir. Deprem Risk analizi sonucu farklı araştırmacılara ait bulunmuş ivme değerleri hesaplanmış ve tehlike düzeyi “**Orta tehlike**” olarak bulunmuştur. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.
14. Sondaj logları, laboratuvar deney sonuçlarına ve sismik dalga hızı V_s dikkate alındığında, arazide yer alan

ZB Zemin Sınıfı için;

Yatay Elastik Tasarım Spektrumu: $T_A = 0.043$ (s), $T_B = 0.213$ (s), $T_L = 6.000$ (s) değerleri,

Düşey Elastik Tasarım Spektrumu: $T_{AD} = 0.014$ (s), $T_{BD} = 0.071$ (s), $T_{LD} = 3.000$ (s) değerleri

tespit edilmiştir.

15. İnceleme alanında yer altı suyuna rastlanmamıştır, ayrıca Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) birimlerden oluşması nedeni ile sıvılaşma beklenmemektedir.
16. İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri, literatür çalışmaları ve bunlardan elde edilen veriler dikkate alınarak inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu değerlendirilmiştir.

Buna göre;

İnceleme alanı Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) tuf gibi kaya biriminden oluşmaktadır.

İnceleme alanının topografik eğimi %0-10, %10-20 arasında değişmektedir.

İnceleme alanındaki Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) kaya birimlerinde yapılan tek eksenli basınç değerleri 35.38-57.72kg/cm² aralığında bulunmuş olup, bu değerlere göre kaya birimler “çok düşük dayanımlı” kayaçlar olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerde açılan sondajlarda kaya seviyelerin RQD değeri %0-88 aralığında olduğu belirlenmiş olup, inceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerin “çok kötü-kötü-orta-iyi kaliteli” aralığında olduğu belirlenmiştir. İnceleme alanındaki kayaçlar göz önüne alındığında "W3" orta derecede ayrılmış kayaç sınıfında ve kayaçların dayanım dereceleri göz önüne alındığında Az Dayanıklı Kayaç sınıfında “R3”de yer aldığı belirlenmiştir.

Çalışma alanında zeminin, Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlara (Nt) ait tuf gibi kaya biriminden oluşmasından dolayı şişme problemi ve oturma problemi beklenmemektedir. İnceleme alanında yer altı suyuna rastlanmamıştır, ayrıca Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) tuf gibi kaya biriminden oluşması nedeni ile sıvılaşma beklenmemektedir.

Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde eğimli alanlarda yapılacak derinkontROLSÜZ kazı, temel açma çalışmalarında, birimlerin ayrışma zonlarında, dikkat edilmelidir. İnceleme alanında MTA’nın heyelan envanter haritasına göre heyelanlı alanlar bulunmamaktadır.

Bu gözlemler, çalışmalar ve elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından “Uygun Alanlar-2 (UA-2): Kaya Ortamlar” ve “Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2) (Kaya Ortamlar)

İnceleme alanının Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) tuf gibi kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında gözlenen tuf gibi kaya birimlerde şişme-oturma-taşıma gücü vb. mühendislik problemleri beklenmediğinden inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

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

İnceleme alanının jeolojisini Alt-Orta Miyosen Yaşlı Piroklastik Kayaçlar Formasyonuna ait (Nt) tuf gibi kaya birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 arasında değişmektedir. Formasyona ait kaya birimler RQD'ye göre çok kötükötü-orta-iyi kaliteli kayaç, tek eksenli basınç dayanımına göre çok düşük dayanımlı kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanımda kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemlili alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazılardan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel atüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

17. Planlama aşamasında güncel kurum görüşleri alınıp, bu görüşlere uyulmalıdır.

18. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

19. Bu rapor, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas jeolojik – jeoteknik etüt rapor olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Turizm Tesis Alanı” kullanım kararında yer almaktadır.

Şekil 9. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notlarında Turizm Tesis Alanları için aşağıda yer alan hükümler bulunmaktadır.

Turizm Tesis Alanları

1. Turizm tesis alanlarında, 2634 sayılı turizmi teşvik kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
2. Kentsel yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri için yer ayrılabilir. Bu kullanımların yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
3. Bu tesislerin imar planları ile mimari projeleri topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun olarak hazırlanacaktır.
4. Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephede doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri vb. gibi konularda çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

2.2. İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

06.11.2018 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu planlama sınırı, Korunacak Alanlar içerisinde kalıp “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” ve Alaçatı “Turizm Merkezi”nde yer almaktadır.

Ancak söz konusu plan; **İzmir 3. İdare Mahkemesi’nin 2018/1209 esas sayılı davasında 2019/656 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.**

2.3. Meri İmar Planları

Planlama Alanının bulunduğu bölge de 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu

Planlama alanı; 28.11.2002 tarihinde onaylanan *Alaçatı (İzmir) Turizm Merkezi Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda*; kısmen “Turizm Tesis Alanı” fonksiyonunda, kısmen “Günübirlik Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır.

Şekil 10. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

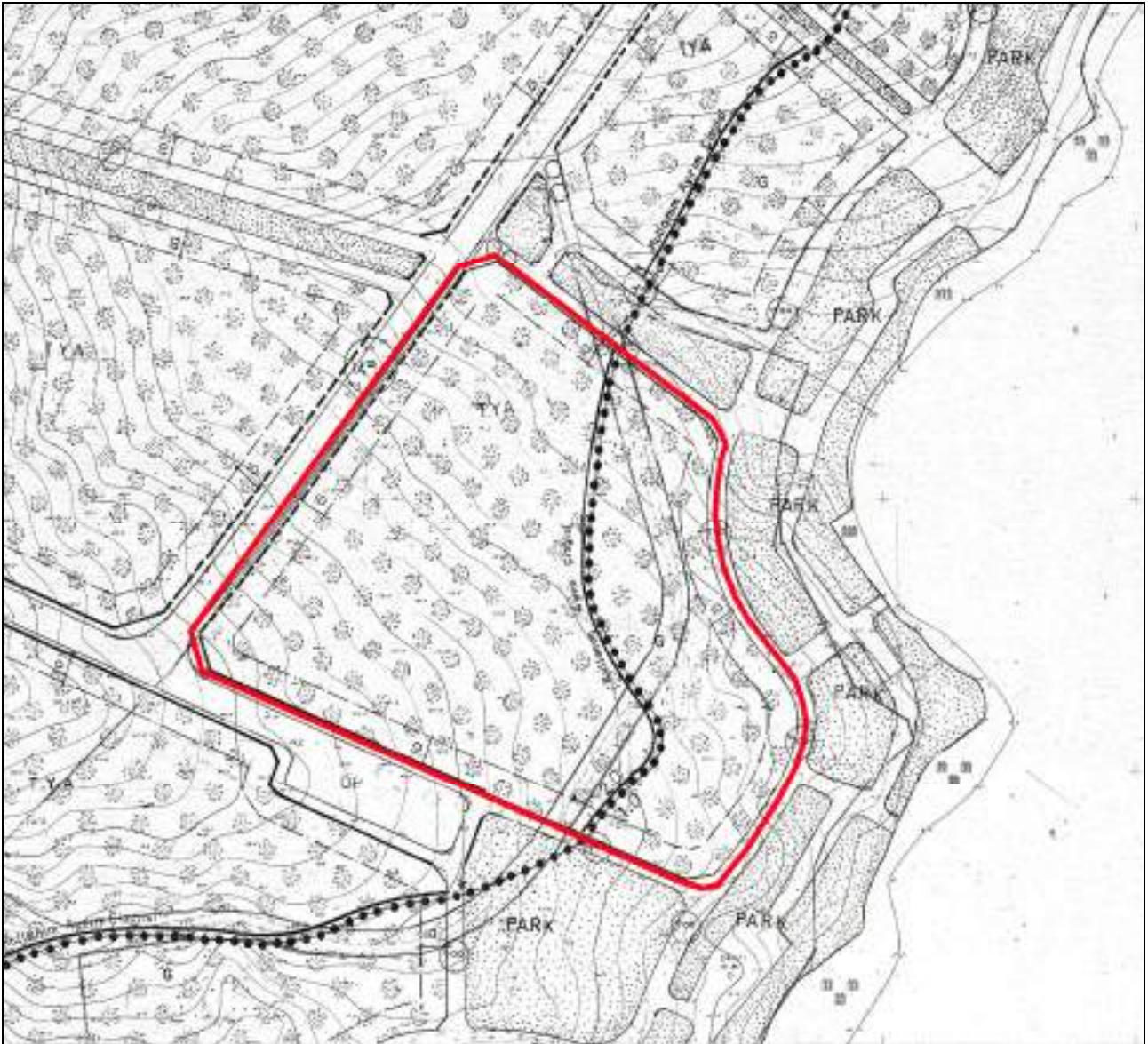


1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu

Planlama alanı; 15.03.2002 tarihinde onaylanan *Alaçatı (İzmir) Turizm Merkezi Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda*, kısmen “Turizm Tesis Alanı” fonksiyonunda, kısmen “Günübirlik Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır. Parsel ile Kıyı kenar Çizgisi arasında kalan kısım “Park Alanı” ve yol olarak planlanmıştır.

Planlama alanı, İzmir I. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 18.02.2006 tarih ve 1182 sayılı kararı ile 3.Derece Doğal Sit Sınırı içerisinde kalmaktadır.

Şekil 11. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



2.4. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

Planlama alanı; “İzmir Çeşme Alaçatı Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” sınırları içerisinde yer almakta olup; Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın 9/9/2005 tarihli ve 132271 sayılı yazısı üzerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 3’üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu’nca 20/9/2005 tarihinde onaylanmıştır.

2.5. Koruma Statüsünde Bulunan Alanlar

Planlama alanı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 18.02.2006 tarih ve 1182 sayılı kararı ile 3.Derece Doğal Sit alanında kalmaktadır.

Daha sonra bölgeye ilişkin olarak, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre, 08.09.2022 tarih ve 4520779 sayılı Bakanlık Makam Olur’u ile onaylanan ve 18.09.2022 tarih ve 31957 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak ilan edilen İzmir İli, Çeşme İlçesi 38. Grup (Alaçatı-Güney Etabı) Doğal Sit Alanı içerisinde “**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**” olarak tescil edilen alanda kalmaktadır.

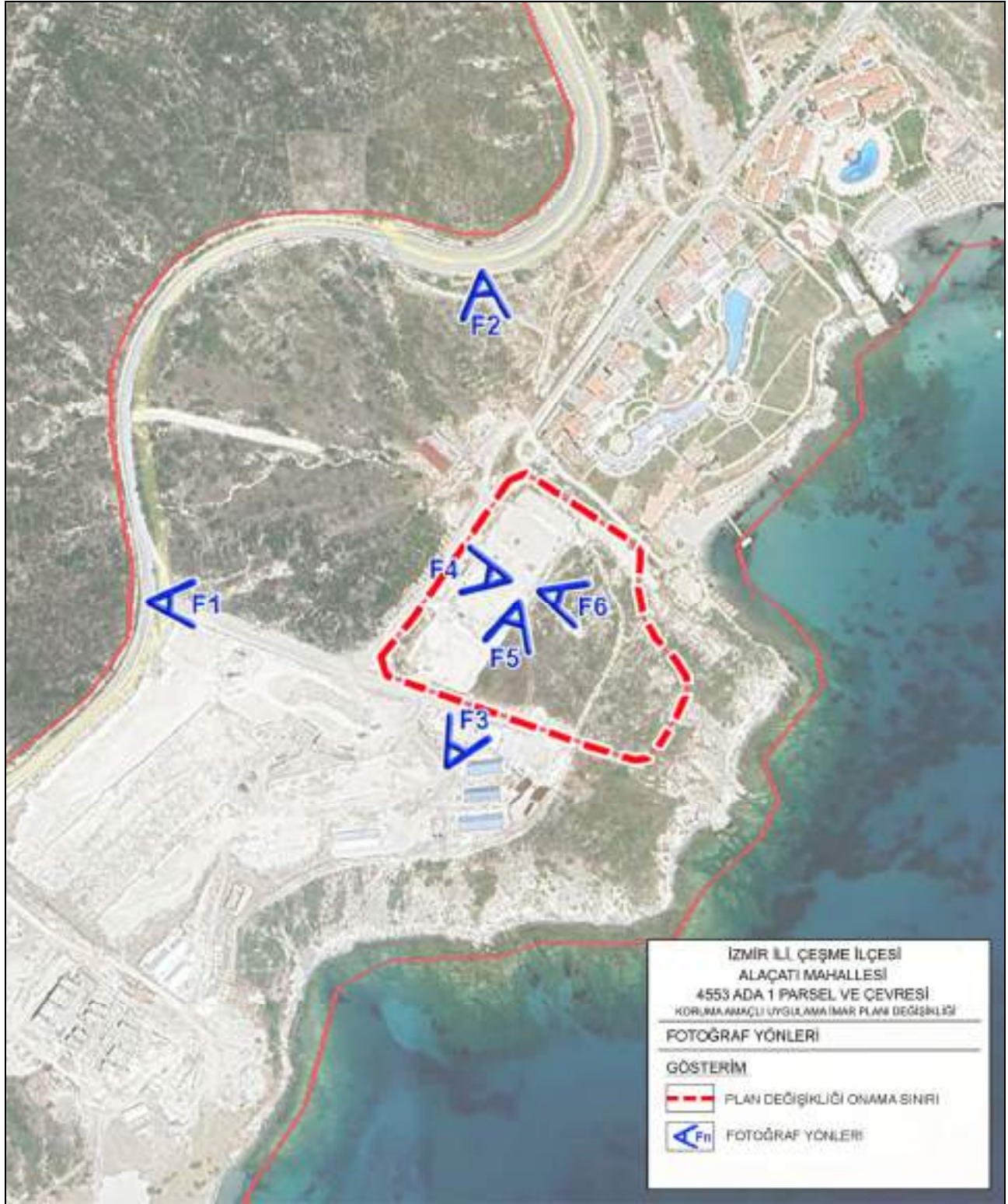
Şekil 12. Doğal Sit Alanları Sınırları



Parsel üzerinde ağaçlara ilişkin herhangi bir tescil kaydı bulunmamaktadır.

3. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Şekil 13. Alan ve Çevresini Gösterir Fotoğraf Yönleri



Fotoğraf 1. Planlama Alanına Batıdan Bakış



Fotoğraf 2. Planlama Alanına Kuzeyden Bakış



Fotoğraf 3. Planlama Alanına Güneyden Bakış



Fotoğraf 4. Planlama Alanından Batıya Bakış



Fotoğraf 5. Planlama Alanından Güneye Bakış



Fotoğraf 6. Planlama Alanından Doğuya Bakış



4. ALANA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ

4.1. İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Planlama alanına ilişkin olarak alınan İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.09.2023 tarih ve E-18898925-952.01.04.04-675685 sayılı görüş yazısında; *İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi 4553 Ada 1 parsel No'lu taşınmazla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanmadığı* bildirilmektedir.

4.2. Çeşme Belediyesi

Planlama alanına ilişkin olarak alınan Çeşme Belediyesi'nin 06.09.2023 tarih ve E-97335617-754-70461 sayılı görüş yazısında; *İzmir ili, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi'nde, Tapuda 4553 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz kıyı kenar çizgisi aktarımı ile ilgili değişiklikten etkilendiği tespit edilmiş olup, 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri gereği 4553 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanları kapsayan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi günübuşrlik alanın bitişiğinde yer alan park alanının yol olarak planlanması koşulu ile Belediyelerince uygun görüldüğü* bildirilmektedir.

4.3. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü

Planlama alanına ilişkin olarak alınan DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün 13.09.2023 tarih ve E-54495999-754-3806053 sayılı görüş yazısında; *uyulması gereken mevzuat hükümleri bildirilmekte olup, yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin kurumlarının görev ve sorumluluk alanında yeralan hususlar çerçevesinde sakıncası bulunmadığı* bildirilmektedir.

4.4. İzmir Büyükşehir Belediyesi

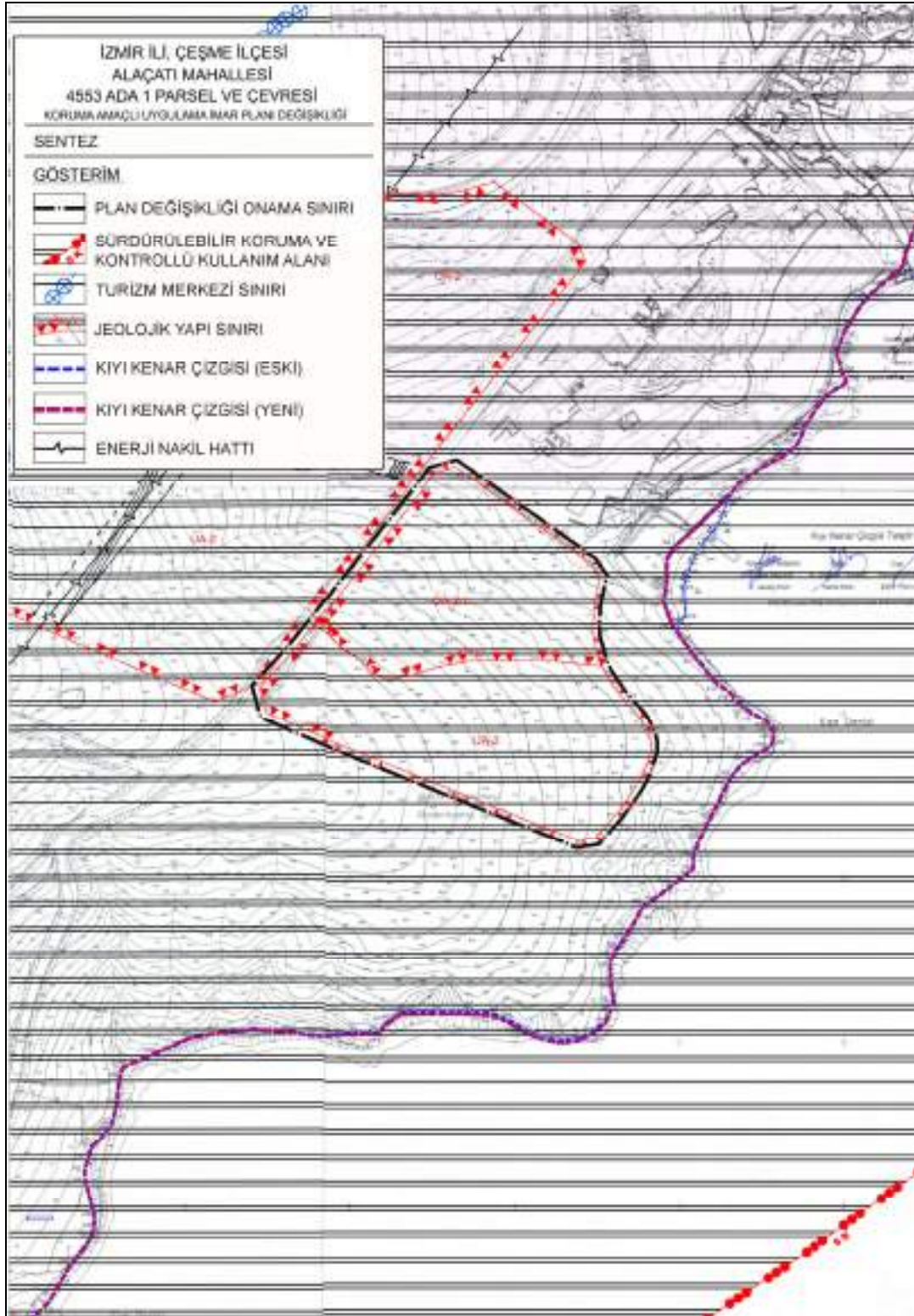
Planlama alanına ilişkin olarak alınan İzmir Büyükşehir Belediyesi 15.09.2023 tarih ve E-68197758-045.01-1537387 sayılı görüş yazısında; *alandaki bulunan meri imar planları ve sit alanlarına ilişkin bilgi verilmekte, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgeleri'nde her ölçekte plan onama yetkisinin Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ait olduğu, doğal sit alanlarında her ölçekte plan yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak ve uygulanmasını sağlamakla yetkili kurumun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olduğu* bildirilmektedir.

4.5. İzmir Orman Bölge Müdürlüğü

Planlama alanına ilişkin olarak alınan İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 27.09.2023 tarih ve E-76086698-754(754)-9449456 sayılı görüş yazısında; *İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi sınırlarında bulunan 4553 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın orman sınırlarında kalmadığı ve yapılacak plan değişikliğinin Kurumlarında sakınca bulunmadığı* bildirilmektedir.

5. SENTEZ

Şekil 14. Sentez



Planlama alanına ilişkin yapılan analizler, alınan kurum görüşleri ve yasal sınırlamalar düşünülerek “Sentez” paftası oluşturulmuştur. Bu kapsamda yapılan değerlendirmede, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları, Turizm Merkezi Sınırları, jeolojik yapı, eski ve yeni kıyı kenar çizgisi ve enerji nakil hattı, planlama sürecinde dikkate alınacak yasal sınırlamalardır.

6. UZMAN RAPORLARI

Mimari Rapor

Planlama alanı, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi 4553 Ada 1 Parseli kapsayan 30.800 m² alanı kapsamaktadır. Belirtilen alan, *İzmir Çeşme Alaçatı Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi* içerisinde kalmakta olup, onaylı imar planlarında kısmen “Turizm Tesis Alanı” fonksiyonunda, kısmen “Günübirlik Tesis Alanı” kullanımında kalmaktadır. Onaylı imar planlarında yapılaşma koşulları E: 0.30 ve Hmaks: 9.50 m. olarak belirlenmiştir. Belirtilen yapılaşma koşulları gereği alanda;

- 30.800 m² x 0.30 : **9.240 m²** emsal inşaat alanı yapılabilmektedir.

Belirtilen emsal inşaat alanının %10'luk kısmı “Günübirlik Tesis Alanı” olarak belirtilen alanda kullanılabilmektedir.

Yapılan plan değişikliği, bölgede “Kıyı Kenar Çizgisi” nin yenilenmesi sonrası, Kıyı Kanunu gereği parsel sınırlarının ve Günübirlik Tesis Alanı sınırlarının yeniden belirlenmesini içermektedir. Bu kapsamda, yapılan plan değişikliği ile onaylı imar planı gereği 30.800 m² olan “Turizm Tesis Alanı” 30.412 m² olarak yeniden belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları onaylı imar planları ile aynı olacak şekilde E: 0.30 ve Hmaks: 9.50 m. olarak belirlenmiştir. Bunun yanında, teklif planda 142,13 m² park alanı ve 245.76 m² yol bulunmaktadır. Belirtilen yapılaşma koşulları gereği teklif planda alanda;

30.412 m² x 0.30 : **9.123,60 m²** emsal inşaat alanı yapılabilmekte olup, plan teklifi ile inşaat alanı azalmıştır. Yine, yapılan plan değişikliği ile Belirtilen emsal inşaat alanının %20'luk kısmı “Günübirlik Tesis Alanı” olarak belirtilen alanda kullanılabilmektedir.

Bunun dışında, onaylı imar planlarında yapılaşmaya ilişkin bulunan plan notları korunmuş olup, yapılan plan değişikliği ile bölgede belirlenen yapılaşma koşulları korunmaktadır.

Kemal HALİLOĞLU

MİMAR

Peyzaj Raporu

Plan değişikliğine konu alan, İzmir İli Çeşme sınırları içerisinde bulunan Alaçatı Mahallesi 4553 ada 1 parseldir.

Çeşme, tipik Akdeniz İklimine sahip bir merkez olup, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Son derece sıcak ve kuzeyden gelen rüzgarlara açık olması da bölgenin iklim özelliklerindendir. Kış aylarında hava sıcaklığı ortalaması 10°C-15°C arasında seyreder. Yaz aylarında ise ortalama sıcaklık 30°C civarındadır.

Çeşme ilçesi, aylık yağış miktarında önemli düzeyde mevsimsel varyasyonlar bulunmaktadır. Yılın yağmurlu dönemi en az 13 mm. yağış miktarı ile Eylül ve Mayıs ayları arasındadır. Çeşme bölgesinde en yağmurlu ay Aralık olup, ortalama yağış 99 mm. düzeyindedir. Yılın yağmursuz dönemi Mayıs ve Eylül ayları arasında sürmektedir. Çeşme bölgesinde en az yağmurlu ay Temmuz olup, ortalama yağış 1 milimetre düzeyindedir.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altında olup Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer.

Toprak yapısı çakıllı, kumlu, kireçlidir.

Bu kapsamda, plan değişikliği yapılan alanda yapılacak peyzaj uygulamalarında, Akdeniz iklimine uygun, sıcaktan etkilenmeyen ve az su isteyen bitki çeşitleri uygulanmalıdır. Bu bitkilere örnek olarak ağaç niteliğinde olan fıstık çamı (*pinus pinea*), keçiboynuzu ağacı (*ceretonia siliqua*), ve katran ardıcı (*juniperus oxycedrus*) ağacı, çalı ve çiçek niteliğinde olan fetuska, gaura lındheimeri (*gaura*), gazania hybrida, helianthemum apanninum (*helianthemum*, gün gülü), hypericum (sarı kantaron), lavanta ve karabaşotu, zakkum (*nerium oleander*), kekik ve mercanköşk, step lavantası (*perovskia*), alev çalısı (*photinia*), misket gülü, sakız gülü (*rosa banksiae*), kuşburnu, yaban gülü, biberiye (*rosmarinus officinalis*), santolin: (lavantın santolina), hayıt (*vitex*) verilebilir.

Peyzaj alanlarının sulanmasında, damla sulama sistemi kullanılması, doğal kaynakların daha verimli kullanılmasına neden olacaktır.

Nazlıcan ARSLAN

Peyzaj Mimarı

7. PLAN KARARLARI

7.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Planlama alanı olan İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi 4553 Ada 1 Parsel, onaylı 1/5000 Ölçekli Kurma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında “Turizm Tesis Alanı” ve Günübirlilik Tesis Alanı” olarak belirlenmiştir.

Belirtilen parselin imar planlarında belirtilen kullanım kararı doğrultusunda üzerine “Armır Turizm İnş. Tic. A.Ş.” adına “Daimî ve Müstakil Üst Hakkı” tesis edilmiştir.

Bu kapsamda, bölgede “Kıyı Kenar Çizgisi” tespiti yeniden yapılmış olup, belirtilen taşınmazın kıyıkenar çizgisi aktarımı ile ilgili değişiklikten etkilendiği tespit edilmiştir. Bu durum, İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’nun 31.01.2023 tarih ve 1759 sayılı kararı ile karar altına alınmıştır.

Söz konusu parsel, mülga İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.11.2000 gün ve 8919 sayılı kararı ile uygun bulunan 28.02.2002 tarihinde (mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü) tarafından onaylanan Alaçatı Turizm merkezi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 15.03.2002 tarihinde Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde ve 08.09.2022 tarihli ve E.4520779 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u ile onaylanan “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” içerisinde kalmaktadır.

İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 31.01.2023 tarih ve 1759 sayılı kararı ile; “..... plan üzerindeki kıyı kenar çizgisi ile 16.03.2020 tarihinde onaylanan kıyı kenar çizgisinin örtüşmediği alanlarda ilgili idaresince ivedilikle plan değişikliğinin kazırlanarak Komisyonumuza sunulmasına” ilişkin karar alınmıştır.

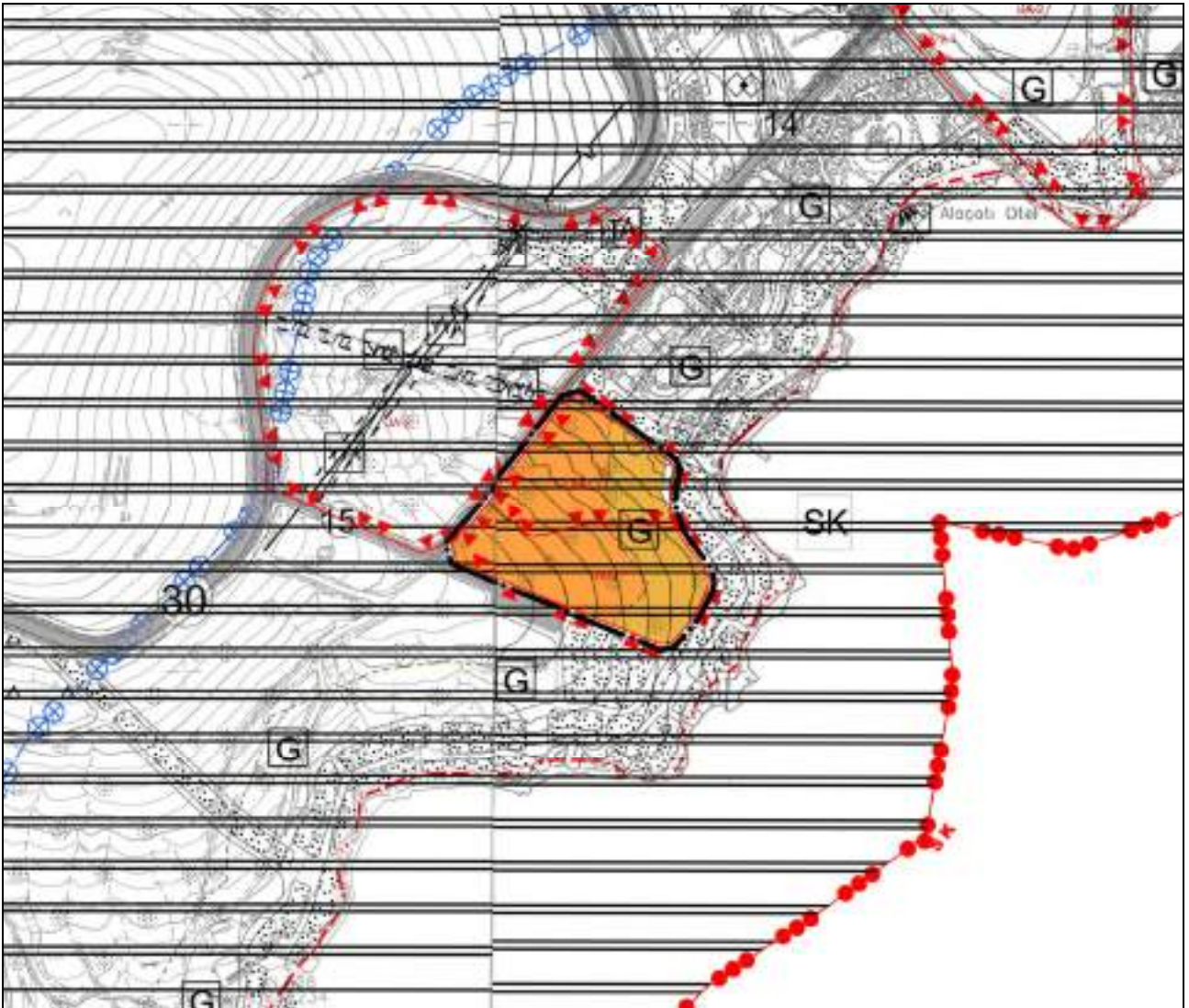
Bunun yanında, bölgede deniz turizm sezonunun kısa olması ve turizm çeşitliliğinin arttırılması amacıyla, turizm faaliyetlerini destekleyici günübirlilik faaliyetlerin arttırılması gerekmektedir. Bu kapsamda, tüm parsel için belirlenen inşaat alanı aşılmamak koşuluyla parselin “G” işaretili kısmında kullanılacak olan inşaat alanının Kıyı Kanunu’na uygun şekilde %20 olarak belirlenmesine yönelik plan notu değişikliği önerilmektedir.

Belirtilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi 4553 Ada 1 Parsel ve çevresine ilişkin olarak, 2634/4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu olmak üzere diğer ilgili yasalar ve bu yasalar uyarınca çıkarılmış olan yönetmelikler doğrultusunda **“1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği”** hazırlanmıştır.

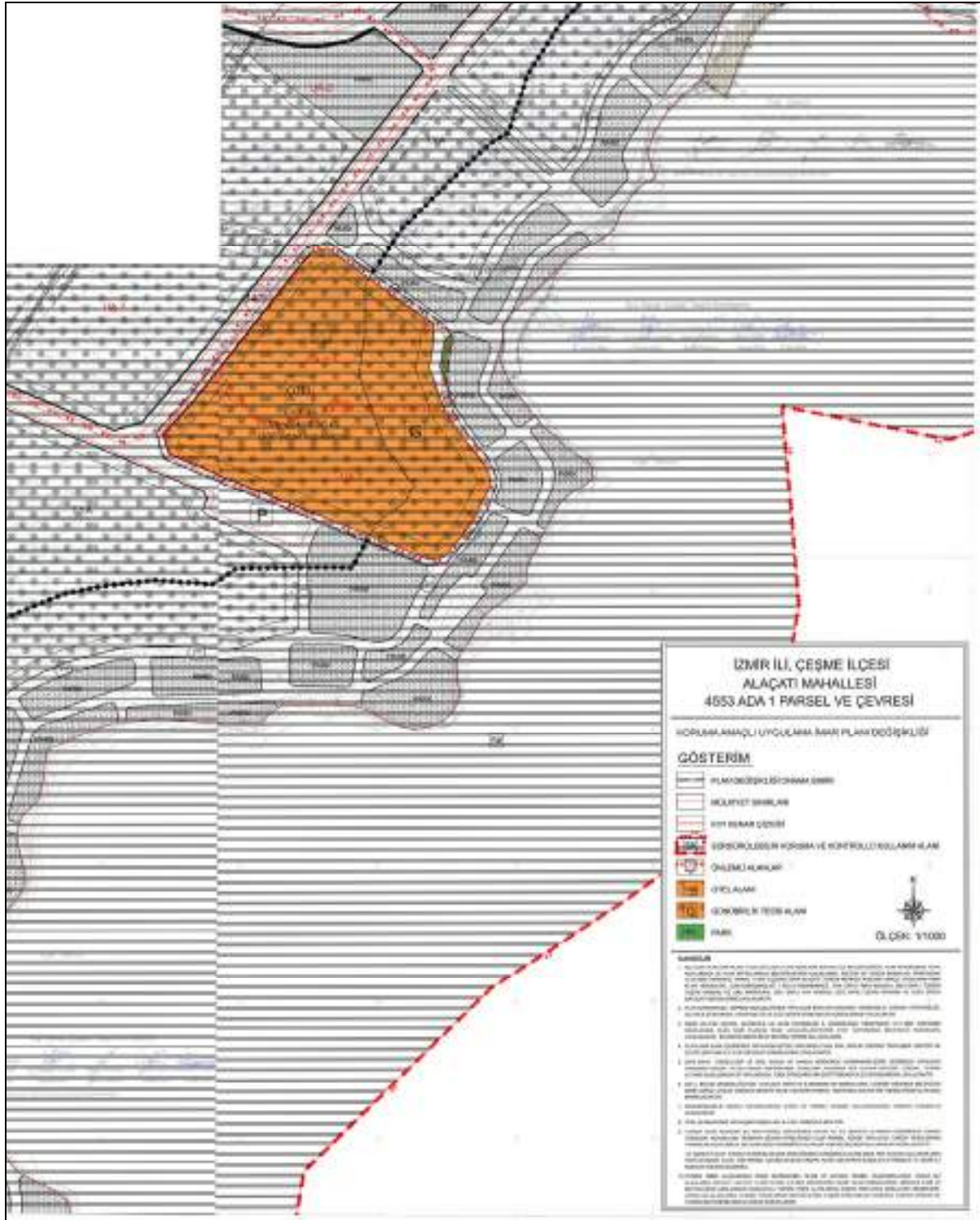
7.2. Plan Kararları

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi 4553 Ada 1 Parsel ve çevresine ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği, işbu rapor ve eklerinde anlatılan komisyon ve kurul kararlarına, ilgili kurum görüşlerine ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, alanda bulunan meri imar planı, mülkiyet deseni, arazi kullanımı, doğal ve yasal eşikler ve kullanım potansiyelleri göz önünde bulundurularak plan kararları oluşturulmuştur.

Şekil 15. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 16. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği



Bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği kapsamında, meri planlarda belirlenen kullanım kararları ve yapılaşma koşulları aynı kalmak koşulu ile, kıyı kenar çizgisi imar planlarına işlenmiş, Kıyı Kanununa uygun olarak ilk 50 m.'lik kısım "Park Alanı" olarak ayrılmış, ikinci 50 m.'lik kısım "Günöbirlik Tesis Alanı" olarak belirlenmiş, parselin kalan kısmı ise "Turizm Tesis Alanı (Otel Alanı)" olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliği paftalarına, 08.09.2022 tarihli ve E.4520779 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları ve İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 10.11.2023 tarihinde onaylan "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda belirtilen jeolojik yapı sınırları işlenmiştir.

Onaylı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda Turizm Tesis Alanı (Otel Alanı) ve Günübirlik Tesis Alanı için belirlenen yapılaşma koşulları aynen korunarak plan değişikliği paftasına aktarılmıştır.

Bunun yanında, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında 10 (on) adet Plan Notu belirlenmiştir. Belirtilen plan notları gereği;

Bu plan; plan paftaları, plan notları, plan açıklama raporu ile bir bütündür.

Plan raporunda, plan notlarında ve plan paftalarında belirtilmeyen hususlarda, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 12.03.2002 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli İzmir Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hükümleri, Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ilke kararları, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Plan kapsamında; Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

İzmir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından 10.11.2023 tarihinde onaylanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.

Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

5378 sayılı "Engelliler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarında, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.

Sürdürülebilir enerji kaynaklarının etkin ve verimli olarak kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.

Otel alanlarında yapılaşma koşulları; E: 0.30, Yençok=9.50 m.'dir.

Turizm Tesis Alanları ile aynı parsel bütününde kalan "G" ile işaretli alandaki Günübirlik Turizm Tesisleri, konaklama tesisinin devamı niteliğinde olup parsel içinde yapılacak turizm tesislerinin tamamlayıcısı olabilir. Bu alanlarda günübirlik alanlar için belirlenen kullanımlar yeracaktır.

“G” işaretli olup turizm tesisinin devamı niteliğindeki günübirlik alanlarda yer alacak kullanımların toplam inşaat alanı, tüm parsel için belirlenen inşaat alanı aşılmamak koşuluyla parselin “G” işaretli kısmının %20’sini geçemez.

Turizm Tesis Alanlarında ifraz sonrasında 10.000 m² altında parsel oluşturulamaz. Ancak bu alanlarda mevcut haliyle 10.000 m²’nin altında büyüklüğe sahip olan parsellerde minimum 5.000 m² büyüklüğün sağlanması koşuluyla Turizm Tesis Alanlarına ilişkin yapılanma koşulları geçerlidir. Ayrıca bu alanlarda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Turizm Yatırımı ve Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur.

7.3. Arazi Kullanımı

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT			ÖNERİ		
	ADEDİ	ALANI (m ²)	ORANI (%)	ADEDİ	ALANI (m ²)	ORANI (%)
TURİZM TESİS ALANI (OTEL)	1	21.052,3	68,35%	1	20.105,9	65,27%
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	1	9,747.7	31,65%	1	10,302.6	33,45%
PARK ALANI	1	-	-	1	142.1	0,46%
YOL		-	-		249.9	0.82%
TOPLAM		30,800.49	100.00%		30,800.49	100.00%

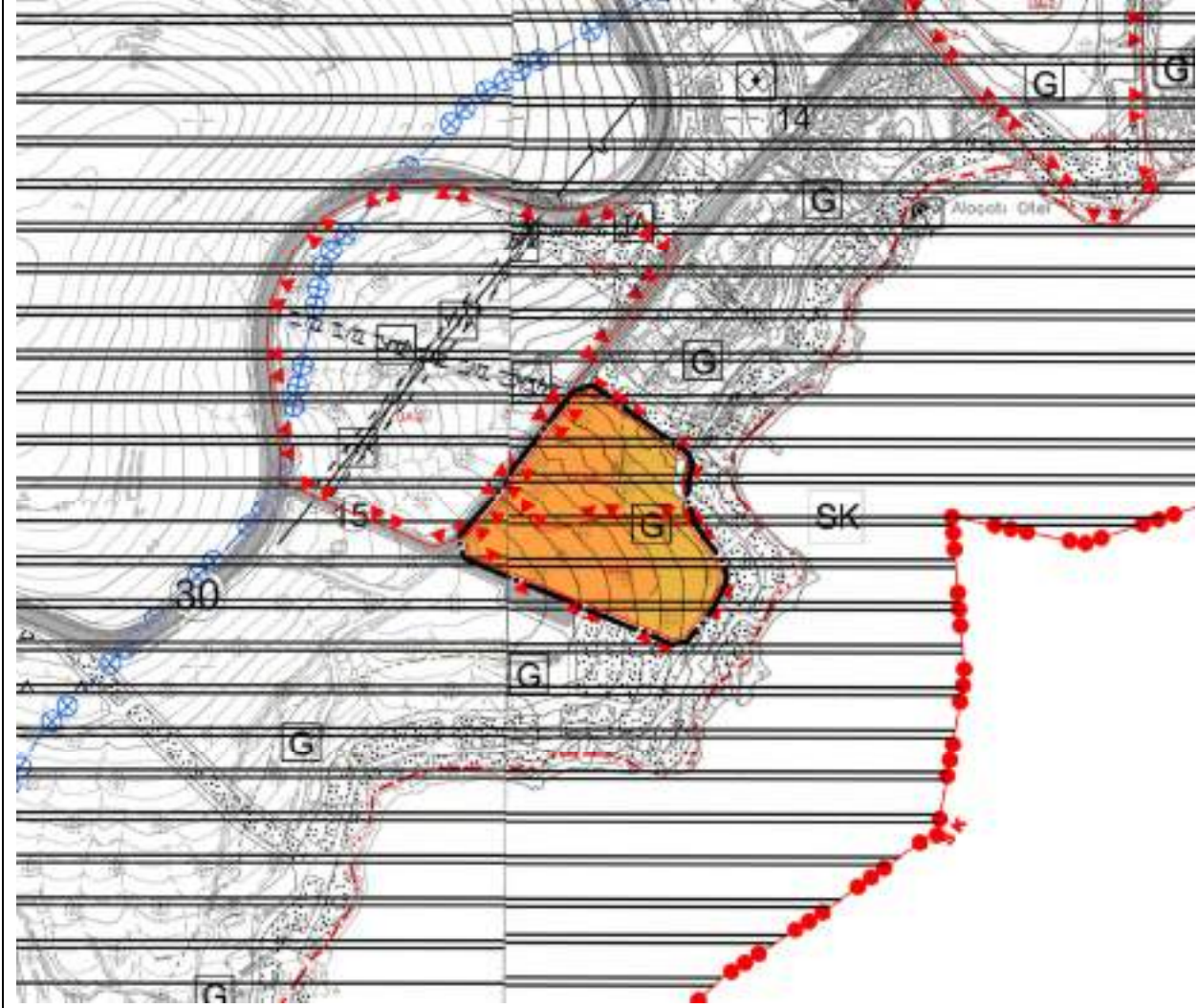
7.4. Karşılaştırmalı Plan Değişikliği

1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI KARŞILAŞTIRMASI

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



Arazi Kullanımı (Mevcut)

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT		
	ADEDİ	ALANI (m ²)	ORANI (%)
TURİZM TESİS ALANI (OTEL)	1	21.052,3	68,35%
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	1	9,747.7	31,65%
PARK ALANI		-	-
YOL		-	-
TOPLAM		30,800.49	100.00%

Arazi Kullanımı (Öneri)

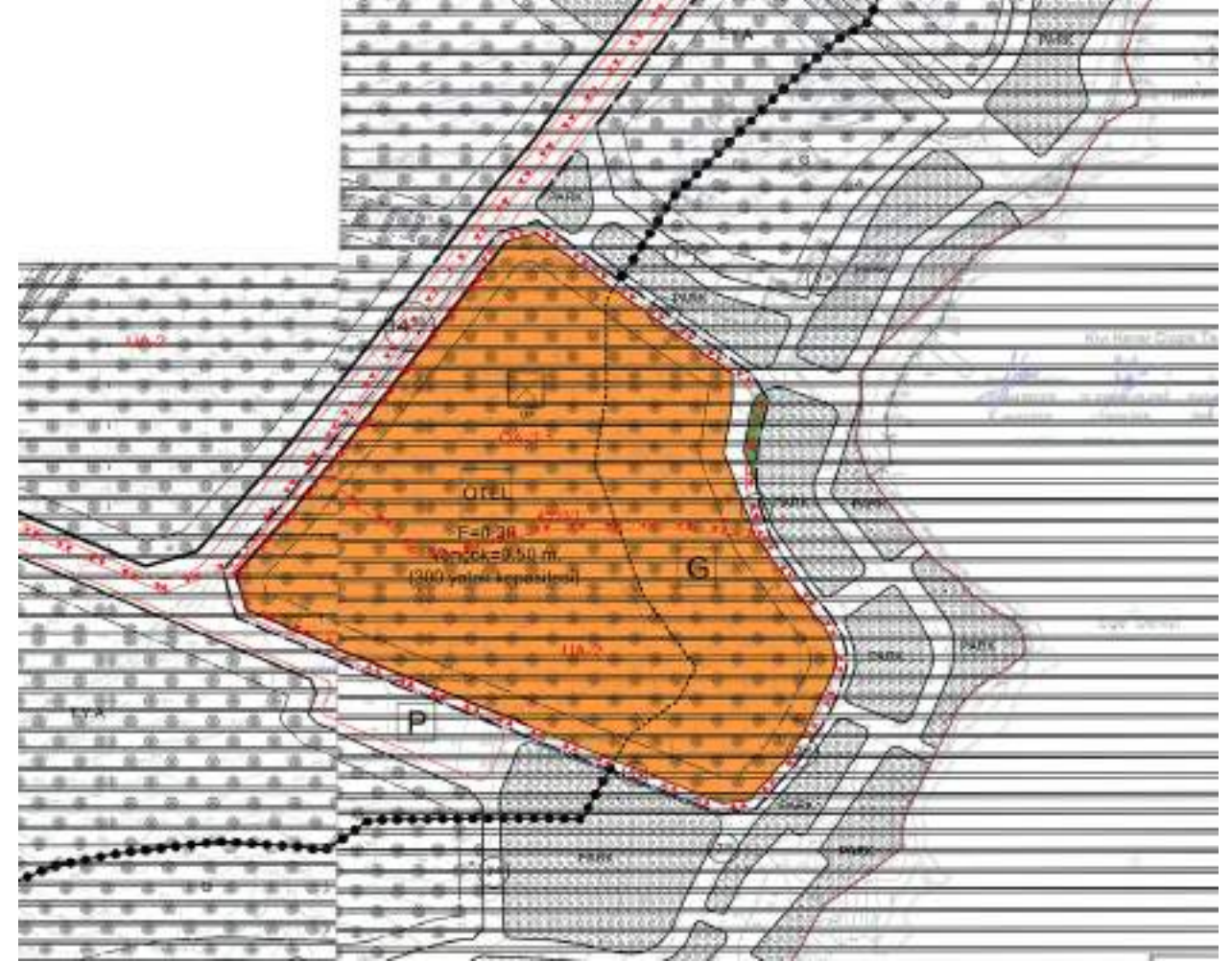
KULLANIM TÜRÜ	ÖNERİ		
	ADEDİ	ALANI (m ²)	ORANI (%)
TURİZM TESİS ALANI (OTEL)	1	20.105,9	65,27%
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	1	10,302.6	33,45%
PARK ALANI	1	142.1	0,46%
YOL		249.9	0.82%
TOPLAM		30,800.49	100.00%

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI KARŞILAŞTIRMASI

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



Arazi Kullanımı (Mevcut)

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT		
	ADEDİ	ALANI (m ²)	ORANI (%)
TURİZM TESİS ALANI (OTEL)	1	21.052,3	68,35%
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	1	9,747.7	31,65%
PARK ALANI		-	-
YOL		-	-
TOPLAM		30,800.49	100.00%

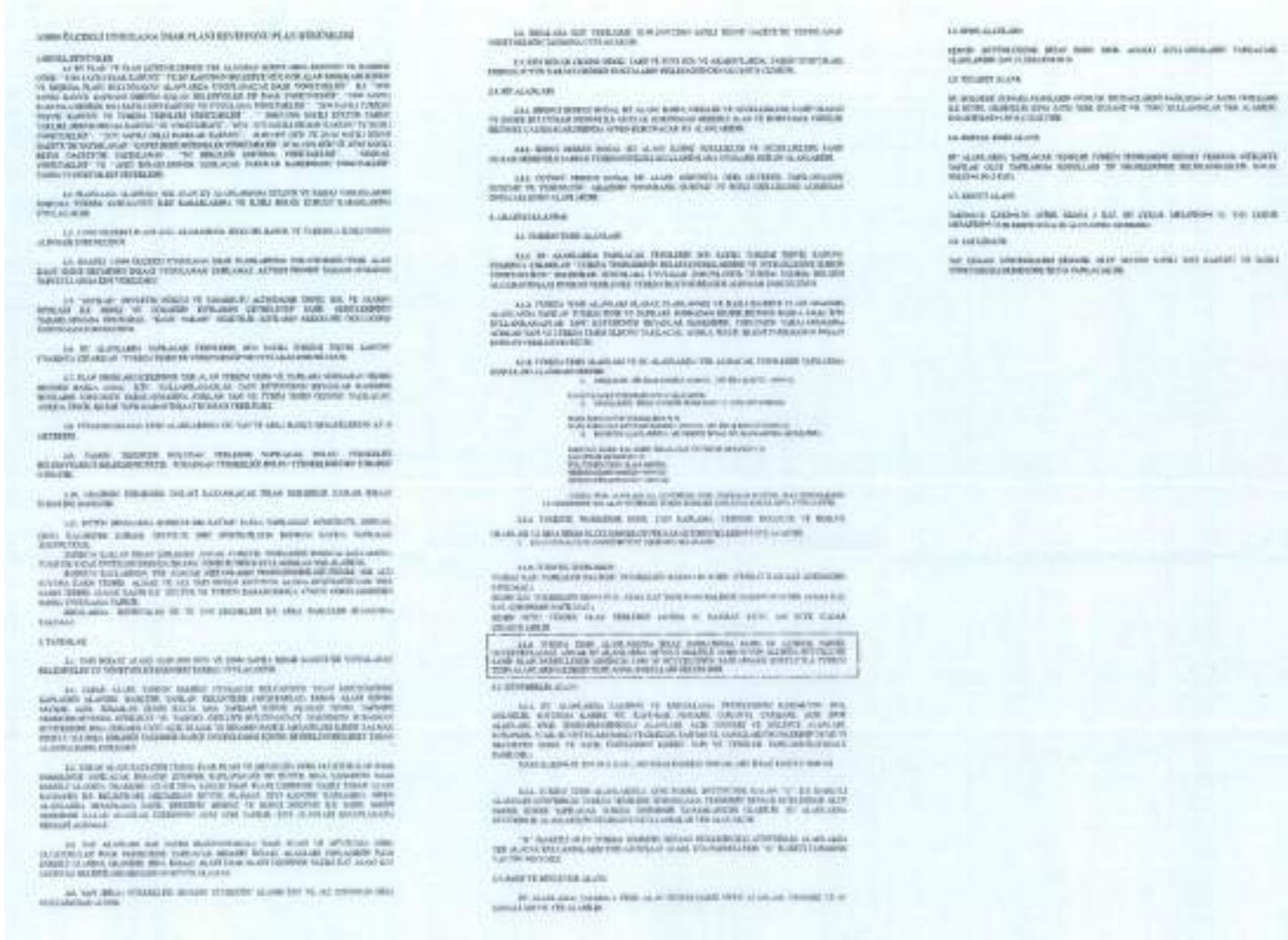
Arazi Kullanımı (Öneri)

KULLANIM TÜRÜ	ÖNERİ		
	ADEDİ	ALANI (m ²)	ORANI (%)
TURİZM TESİS ALANI (OTEL)	1	20.105,9	65,27%
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	1	10,302.6	33,45%
PARK ALANI	1	142.1	0,46%
YOL		249.9	0.82%
TOPLAM		30,800.49	100.00%

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI KARŞILAŞTIRMASI

MEVCUT PLAN NOTLARI

15.03.2002 tarihli Ana Plan Plan Notu



10.03.2010 tarihli Plan Notu Değişikliği

ALAÇATI TURİZM MERKEZİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ (Ölçek: 1/1000)

ONAMA SINIRI

3. ARAZİ KULLANIMI

3.2. GÜNÜBİRLİK ALAN

3.2.2. TURİZM TESİS ALANLARI İLE AYNI PARSEL BÜTÜNÜNDE KALAN “G” İLE İŞARETLİ ALANDAKİ GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ, KONAKLAMA TESİSİNİN DEVAMI NİTELİĞİNDE OLUP PARSEL İÇİNDE YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNİN TAMAMLAYICISI OLABİLİR. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK ALANLAR İÇİN BELİRLENEN KULLANIMLAR YER ALACAKTIR. “G” İŞARETLİ OLUP TURİZM TESİSİNİN DEVAMI NİTELİĞİNDEKİ GÜNÜBİRLİK ALANLARDA YER ALACAK KULLANIMLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI, TÜM PARSELİN “G” İŞARETLİ KISMININ %10’UNU GEÇEMEZ.

ÖNERİ PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

- BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN PAFTALARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN 12.03.2002 TARİHİNDE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ İZMİR ALAÇATI TURİZM MERKEZİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NOLU KARARNAMESİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE İLKE KARARLARI, 3621 SAYILI KIYI KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA; DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, SİĞINAK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- İZMİR VALİLİĞİ (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 10.11.2023 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. BU RAPOR ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5378 SAYILI “ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
- DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 13.09.2023 TARİH VE E-54495999-754-3806053 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN DERE YATAĞI, UYGUN HİDROLİK KESİTTE İSLAH EDİLEREK PARSEL TARAFINDA 6.00 METRE GENİŞLİĞİNDE ALAN BOŞ BIRAKILACAKTIR.
- SÜRDÜRÜLEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ETKİN VE VERİMLİ OLARAK KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- OTEL ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E: 0.30, YENÇOK=9.50 M.’DİR.
- TURİZM TESİS ALANLARI İLE AYNI PARSEL BÜTÜNÜNDE KALAN “G” İLE İŞARETLİ ALANDAKİ GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ, KONAKLAMA TESİSİNİN DEVAMI NİTELİĞİNDE OLUP PARSEL İÇİNDE YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNİN TAMAMLAYICISI OLABİLİR. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK ALANLAR İÇİN BELİRLENEN KULLANIMLAR YERALACAKTIR.

“G” İŞARETLİ OLUP TURİZM TESİSİNİN DEVAMI NİTELİĞİNDEKİ GÜNÜBİRLİK ALANLARDA YER ALACAK KULLANIMLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI, TÜM PARSEL İÇİN BELİRLENEN İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KOŞULUYLA PARSELİN “G” İŞARETLİ KISMININ %20’SİNİ GEÇEMEZ.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA İFRAZ SONRASINDA 10.000 M² ALTINDA PARSEL OLUŞTURULAMAZ. ANCAK BU ALANLARDA MEVCUT HALİYLE 10.000 M²’NİN ALTINDA BÜYÜKLÜĞE SAHİP OLAN PARSELLERDE MİNİMUM 5.000 M² BÜYÜKLÜĞÜN SAĞLANMASI KOŞULUYLA TURİZM TESİS ALANLARINA İLİŞKİN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. AYRICA BU ALANLARDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA TURİZM YATIRIMI VE TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

EKLER:

1. Tapu Kayıt Belgesi
2. Aplikasyon Krokisi
3. Vekâletname
4. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Kapak ve Onay Sayfası
5. İzmir İli, Çeşme İlçesi 38. Grup (Alaçatı-Güney Etabı) Doğal Sit Alanı Kararı
6. Meri İmar Planları
7. Kurum Görüşleri
8. Büro Tescil Belgesi
9. Plan Müellifi Yeterlilik Belgesi
10. Plan Müellifi Sözleşme Örneği
11. Hisse Oranını Gösterir Belge
12. Lisans Diplomaları

EKLER

1. Tapu Kayıt Belgesi



Tarih: 2-7-2024-14:13



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakil/Hak	Ada/Parsel:	4553/1
Taşınmaz Kimlik No:	111059406	AT Yüzölçümü(m2):	30800.49
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:	134/13280	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 126. cilt 12530. sayfadaki 4553 ada 1 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır.(Şablon: Doğal Sit Belirtmesi Beyan Tanımı)		Çeşme - 24-11-2022 11:23 - 21133	
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	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
546668229	(SN:8288174) ARMİR TURİZM İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30800.49	30800.49	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 04-11-2020 13409	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ry2diEHIF2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

2. Aplikasyon Krokisi

3. Vekaletname

T.C. BODRUM 13. NOTERLİĞİ BODRUM 13. NOTERİ KEZBAN BAŞAK CANBERK KONAKCI MAH. GAZDERESİ CAD. CEVAHİR SOKAK C BLOK NO: 8/C İÇ KAPI NO: 1 48990 BODRUM / MUĞLA Tel: +90 252 3630328 Faks:	13 MAYIS 2024 Tarih: 09/05/2024 Yev.No: (A) Türkiye Cumhuriyeti VEKALETNAME ÖRNEK 050.12 9475 SÜRELİDİR: Bu vekaletname 31/12/2024 (Otuzbir Aralık İki bin yirmidört) Salı günü mesai bitimine kadar geçerlidir. Üzerinde irtifak hakkımız bulunan; İzmir İl, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi sınırları dâhilinde bulunan 4553 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazlar ile ilgili olarak, her tür ve ölçekte plan, imar planı, proje, tadilat projesi, imar planı uygulaması, ifraz, tevhid ve tapu tescili yapmaya, yaptırmaya ve ilgili resmi kurumlardan onaylatmaya, askıdaki her ölçekteki plan, imar planına itirazda bulunmaya, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı ve diğer Bakanlıklar ile bu Bakanlıklar bünyesinde yer alan Bağlı Kuruluşlar, İlgili Kuruluşlar, İlgili Kuruluşlar, İzmir Valiliği ve bağlı il müdürlükleri, Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu Müdürlüğü, gibi bütümün resmi kurumlarında, dairelerde, bölge ve il müdürlüklerinde ve ilgili birimleri, bu ile İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Çeşme Belediyesinde ve belediyelere bağlı Genel Müdürlük ve şirketlerde takibe, imza, her türlü harç ve vergilerle ilgili işlemlere, tadil etmeye, her türlü konusu ile ilgili dilekçe-evrak-çap ve projeleri imzalamaya, projede değişiklik yapmaya, bu işlerle ilgili belediyeye, kadastro ve tapu daireleri ve diğer kamu daireleri nezdinde olabilecek her türlü işlemleri takip ve neticelendirmeye, bilgi, evrak ve belgeleri edinen alıp vermeye, ilgili kurum ve kuruluşlarda yazılı ve sözlü beyan ve müzaceratlarda bulunmaya, konusu ile ilgili her türlü dilekçe vermeye tam yetki ile temsile, gerektiğinde bu işleri tamamen ve ya kısmen yaptırmak üzere yetki vermeye, yetkili vekilim ile aramızdaki mutabakat sonucu vekalet sözleşmesi kurulmuş olduğundan, iş bu vekaletnamenin fiilen teslimi yerine geçmek üzere, TNBBS Elektronik arşivine tescimlenmesi, vesilin talebi halinde elektronik arşivden çıktısının alınarak Noterlik işlemlerinde dayanak olarak kullanılmasını kabul, işlemin yapıldığı noterlik ile diğer noterlik dairelerinden fiziki veya elektronik arşivden örnek almaya 31/12/2024 (Otuzbir Aralık İki bin yirmidört) Salı günü mesai bitimine kadar yetkili olmak üzere baba adı AHMET doğum tarihi 18/03/1979 olan 29435339660 T.C.Kimlik Numaralı ALFER KÖROĞLU tarafından vekil tayin edildi. VEKİL EDEN ARMİR TURİZM İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 0800835454 Sancak Mah. Konrad Adenauer Cad. No: 19 / 4 Çankaya / ANKARA YETKİLİSİ: ABDULLATİF LİDER ÖZBEK 11089154188 Bu Onaylama işlemi altındaki imzanın 0800835454 vergi numaralı ARMİR TURİZM İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği 19/06/2027 geçerlilik tarihli, 464644 belge ve AE224025 seri numaralı fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Şirket Belgesine göre 13/06/1970 doğum tarihli, doğum yeri SAVUR olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 11089154188 T.C. kimlik numaralı ABDULLATİF LİDER ÖZBEK isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarını. Dokuz Mayıs İkibinyirmidört, Perşembe günü 09/05/2024 DAYANAK: ANKARA 35. Noterliğinden 27/07/2023 tarih ve 13088 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden ARMİR TURİZM İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tarihinden itibaren Mükferiden 03/07/2025 tarihine kadar süre ile temsile ABDULLATİF LİDER ÖZBEK isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. Bu Örneğin gösterilen aslının aynı olduğunu onaylıyorum. Bu Vekilim Katipli Tescimlenmiştir BODRUM 13. NOTERİ KEZBAN BAŞAK CANBERK Verine Buza Yetkili Başkatip HÜSEYİN BÖREKÇİ 
---	---

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktu karşılığı tahsil edilmiştir.
GA12 A / S Yazı 13 / O Kod: 1.19.1
NBS 2024050904801133139238264

A-2 / 1 - 1

4. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Kapak ve Onay Sayfası



ÖZDEMİRLER Sondaj ve Zemin Etüdü **İnş. San. Tic. Ltd. Şti.**

**İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ,
1/5000 ÖLÇEKLİ L16C-03A, L16C-03B NOLU HALİHAZIR HARİTA VE
1/1000 ÖLÇEKLİ L16C-03A-2C, L16C-03B-1A, L16C-03B-1D NOLU
HALİHAZIR HARİTA PAFTALARINDA SINIRLARI BELİRTİLEN 4553
ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN TAMAMINI KAPSAYAN
TOPLAM ~3.08 HEKTAR ALANIN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS
JEOLOJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**



EKİM-2023

511/1 SOKAK NO:5 D:1 KIZILAY MAH. BORNOVA/ İZMİR
Tel: 0 (232) 343 79 16 , Cep: 0 542 346 79 16

YERBİS BARKOD NO: 23001235097517

İL	İZMİR
İLÇE	ÇEŞME
KÖY/MAHALLE	ALAÇATI MAHALLESİ
MEVKİİ	---
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ L16C-03A, L16C-03B NOLU HALİHAZIR HARİTA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ L16C-03A-2C, L16C-03B-1A, L16C-03B-1D NOLU HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	4553 ADA 1 PARSEL
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

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

İNCELEME KOMİSYONU


Muzaffer GÜLHAN
Jeoloji Y. Mühendisi


Şafak ÖZKET
Jeofizik Mühendisi


Gökhan ANELİ
Jeoloji Mühendisi


Atiye Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü


Dr. Zihre ÇAM
İl Müdür Yardımcısı

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

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY

10.11/2023


Ömer ÖZDİL
Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

**5. İzmir İli, Çeşme İlçesi 38. Grup
(Alaçatı-Güney Etabı) Doğal Sit Alanı Kararı**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünden:

İzmir ili, Çeşme ilçesinde yer alan, 38.Grup (Alaçatı Güney Etabı) Doğal Sit Alanı aşağıdaki haritada gösterildiği şekliyle, İzmir 2.İdare Mahkemesi'nin 25.06.2020 tarihli ve E.2018/1120-K.2020/667 sayılı kararı doğrultusunda revize tescil işlemi, Bakanlık Makamının 08.09.2022 tarih ve E.4520779 sayılı Olur'u ile "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir.

27 Ekim 2017 tarihli ve 30223 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 2. Maddesinin (j) bendinde yer alan "*Anıt ağaçlar hariç, tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tescil kararları Resmi Gazete'de yayımlanır ve Bakanlığın internet sayfasında bir ay süre ile duyurulur.*" hükmü gereği ekteki haritada belirtilen doğal sit alanının tescili tebliğ olunur.

Alana ait koordinat ve parsel bilgileri www.says.csb.gov.tr adresinde mevcuttur.

38.Grup (Alaçatı Güney Etabı) Doğal Sit Alanı

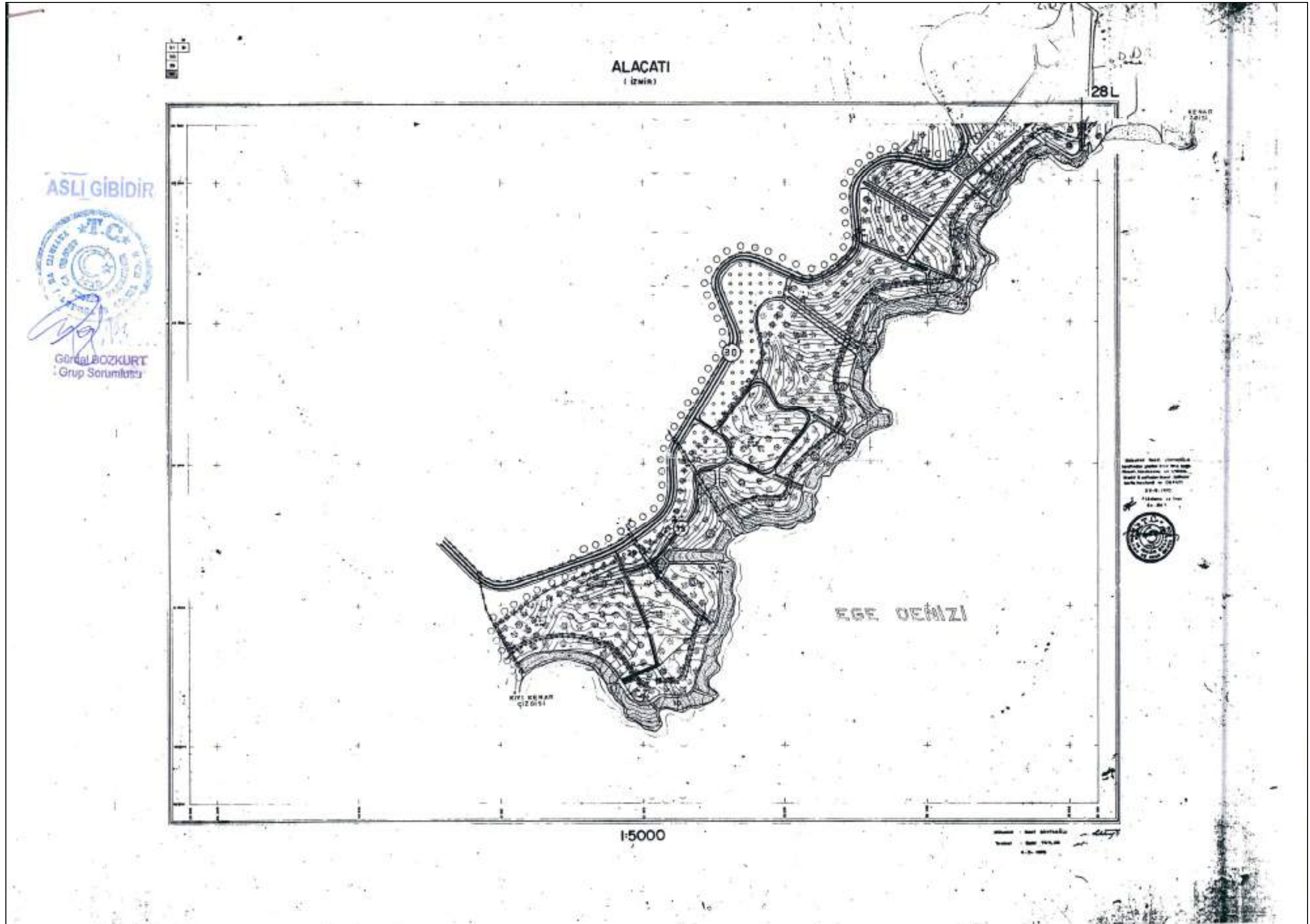
İli : İzmir
İlçesi : Çeşme



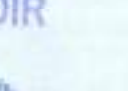
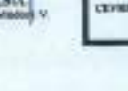
Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı

Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı

6. Meri İmar Planları





<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 50%;">PLAN ADI: İZMİR ALAÇATI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI</td><td style="width: 50%; text-align: center;">PLAN NO: 10000000000000000000</td></tr><tr><td>TEKNOLOGİ: İZMİR ALAÇATI TURİZM MERKEZİ</td><td></td></tr><tr><td>ÖLÇEK: 1/5000</td><td></td></tr><tr><td>PARTE SAĞI: 1</td><td></td></tr><tr><td>PARTE SAĞI: 1</td><td></td></tr><tr><td>PARTE SAĞI: 1</td><td></td></tr></table> 	PLAN ADI: İZMİR ALAÇATI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI	PLAN NO: 10000000000000000000	TEKNOLOGİ: İZMİR ALAÇATI TURİZM MERKEZİ		ÖLÇEK: 1/5000		PARTE SAĞI: 1		PARTE SAĞI: 1		PARTE SAĞI: 1	
PLAN ADI: İZMİR ALAÇATI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI	PLAN NO: 10000000000000000000											
TEKNOLOGİ: İZMİR ALAÇATI TURİZM MERKEZİ												
ÖLÇEK: 1/5000												
PARTE SAĞI: 1												
PARTE SAĞI: 1												
PARTE SAĞI: 1												

7.Kurum Görüşleri



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

Sayı : E-18898925-952.01.04.04-675685

11.09.2023

Konu : Afete Maruz Bölge

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ARMİR Turizm İnşaat Ticaret A.Ş. vekili ALPER KÖROĞLU'nun 22.08.2023 tarihli dilekçesi.

İlgi dilekçede; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 4553 ada 1 parsel No'lu taşınmazın onaylı imar planlarında "Günöbirlik Tesis Alanı ve Turizm Tesis Alanı" olarak belirlendiği ve Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği çalışmaları yapılacağı belirtilerek, görüş istenmektedir.

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 4553 ada 1 parsel No'lu taşınmazla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanmamıştır.

Bilgilerinizi rica ederim.

İsmail ÇORUMLUOĞLU
Vali a.
Vali Yardımcısı

Dağıtım:

Bilgi:

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA
ÇEŞME KAYMAKAMLIĞINA
ÇEŞME KAYMAKAMLIĞINA (Çeşme Belediye
Başkanlığı)
ARMİR TURİZM İNŞAAT TİCARET A.Ş. VEKİLİ
ALPER KÖROĞLU'NA
Mustafa Kemal Mah. 2156 Sok. No:4/10
Çankaya/ANKARA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 84C525F0-4113-4H60-9D4B-7BEDFC7A7E0B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Doğrulama Mah. 1406 Sokak no:3 Bornova / İZMİR Bilgi için: Berna BARADAN
Telefon No: (232) 478 17 01 Belge Geçer No: (232) 478 13 90 Mimar
e-Posta: izmirmd@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://izmir.afad.gov.tr> Telefon No: (232) 478 17 01-
Kep Adresi: izmirafad@isli.kep.tr 1145





T.C.
ÇEŞME BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

06.09.2023

Sayı : E-97335617-754-70461
Konu : 4553 ADA 1 PARSEL

Sayın Alper KÖROĞLU

İlgi : 25.08.2023 tarihli ve 28836 sayılı yazınız.

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi'nde tapuda 4553 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazı 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 4553 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz kıyı kenar çizgisi aktarımı ile ilgili değişiklikten etkilendiği tespit edilmiş olup, 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri gereği 4553 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanları kapsayan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğiteklifi gününbirlik alanın bitişiğinde yer alan park alanının yol olarak planlanması koşulu ile Belediyemizce uygun görülmüştür.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Fayika ÖNER
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: VN1Od2-fPqc1P-Udtzgg-4X2Lf3-r4UPfcb8 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belidire-s>

İamet 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: İktis ARICI
Şehir Plancısı
Telefon No:





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



Sayı : E-54495999-754-3806053

13.09.2023

Konu : İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı mah., 4553
ada 1 parsel hk.

Sayın Alper KÖROĞLU
Mustafa Kemal mah. 2156 sok. No:4/10 Çankaya/Ankara

İlgi : 22.08.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi başvuru; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı mahallesi, 4553 ada 1 parselin onaylı imar planlarında "Günöbirlik Tesis Alanı ve Turizm Tesis Alanı" olarak belirlendiğı, parselin doğusunda bulunan kıyı kenar çizgisi 16.03.2020 tarihinde yenilendiğı, İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komistonu'nun 31.01.2023 tarih ve 1759 sayılı kararı ile, belirtilen parselde yenilenen kıyı kenar çizgisine uygun olarak plan değışikliği yapılması gerektiğı belirtilerek bu kapsamda ekte sınırları belirtilen alanda yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği çalışmalarına altlık oluşturmak üzere Kurumumuz görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde;

1. Görüş istenen ve yazımız ekindeki 1/25.000 ve 1/1000 ölçekli haritalarda sınır gösterimi yapılan parselin bulunduğu alanda Bölge Müdürlüğümüze ait mevcut ve planlanan herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır.

2. Görüş istenen taşınmazın bulunduğu alanın kuzey sınırından yazımız ekindeki harita üzerinde mavi renkle temsil edilen dere yatağı geçmektedir. Mevcut dere yatağının kadastral plandaki şerit genişliğine kesinlikle müdahale edilmemelidir.

Bu dere yatağı uygun hidrolik kesitte ıslah edilerek parsel tarafında min 6.00 metre genişliğinde şeritvari alan ayrılmalı ve bu alan kullanılmayarak boş bırakılmalıdır.

3. Görüş sorulan alanın derenin olası taşkınlarından etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle, taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) arazi sahibi tarafından alınmalı ve ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdareimiz ve İdareimiz çalışanlarından zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu kabul edilmelidir. Taşkından korunma tedbirleri alınmadan söz konusu alan yapılaşmaya açılmamalıdır.

4. Görüş istenen alanda yapılacak uygulamadan kaynaklanacak her türlü atığın dereye ulaşması veya deşarj edilmesi önlenmelidir.

5. Bu alan ile ilgili 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğı 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 da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9A96C720-E49A-46CE-9480-2A4F54A18227

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

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

Bilgi için: Sibel ÖZTEN
Mühendis



6. Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 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, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü 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 yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği çalışması ile ilgili, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

Yazımız ekindeki haritada görüş belirttiğimiz 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 kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Gereğini rica ederim

Hasan Cenk ÇETİN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - 1.25000 ölçekli harita
- 2 - 1.10000 ölçekli harita
- 3 - Uydu görüntüsü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9A96C720-E49A-46CE-9480-2A4F54A18227 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-elhyt>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNova/İZMİR Bilgi için: Sibel ÖZTEN
KEP Adresi : dsi.gnlmudurlugu@izmir.kep.tr Mühendis





T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



GÜNLÜ EVRAK

Sayı : E-68197758-045.01-1537387
Konu : İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi, 4553
ada 1 parselde 1/1.000 ölçekli UIP Plan
Değişikliğine ilişkin kurum görüşü hk.

15.09.2023

Sayın ALPER KÖROĞLU
Mustafa Kemal Mahallesi 2156 Sokak No:4/10
Çankaya/ANKARA

İlgi : Kurumumuza 24.08.2023 tarih ve 1509060 sayılı ile kayıtlı 22.08.2023 tarihli dilekçeniz

İlgi dilekçe ve eki CD ile; Çeşme İlçesi Alaçatı Mahallesi, 4553 ada 1 parselde 1/1.000 ölçekli UIP Plan Değişikliği hazırlanacağı, plan değişikliği alanının turizm merkezi sınırlarında olması nedeniyle dosyanın Kültür ve Turizm Bakanlığına iletileceğinden, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesinde "...(2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir..." hükmü gereği plan değişikliği çalışmasına altlık olacak kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu parselli kapsayan yürürlükteki planlar kapsamında yapılan incelemede;

- 06.09.1982 tarih ve 17804 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "İzmir Alaçatı Turizm Merkezi" sınırları içerisinde kaldığı,
- 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2 Maddesine göre, 08.09.2022 tarih ve 4520779 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan ve 18.09.2022 tarih ve 31957 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edilen İzmir İli, Çeşme İlçesi 38.Grup (Alaçatı-Güney Etabı) Doğal Sit Alanı içerisinde koruma statüsünün "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen bölgede yer aldığı,
- Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 30.12.2014 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" ile "Doğal Sit Alanı" sınırları içerisinde, "Tercihli Kullanım Alanı" plan kararında kaldığı,
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2019 tarih ve 05.186 sayılı Kararı ile uygun görülen 1/25.000 ölçekli İzmir Batı Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Turizm Merkezi", "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve "Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı, mahkeme kararıyla planın tamamının iptaline karar verilmiş olduğu, bu kapsamda bölgede şu an yürürlükte 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın bulunmadığı,
- Mülga Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü'nce 15.03.2002 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli Alaçatı Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda

Bu belge, güvnlü elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: *19DC5HR4-032* Riv Kodu: 17192

İlgi Birim Adresi : E-İmarat Alanları Şube Müdürlüğü
: İmarat Sınırı Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 Kızılkaya İcra Binası
: Halk Konağı Blok 25250

Birim Telefon : 02322931217
Elektronik Ad : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

imar@izmir.bel.tr

Belge Tekip Adresi : https://www.izmir.bel.tr/izmir-belge

Bilgi İlan Ünvanı : Cemil KUZUBİRAN
: Şehir Planlama

Telefon :
Kısa : izmir@izmir.bel.tr





T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



- "Turizm Merkezi" ile "1.Derece ve 2.Derece Doğal Sit Alanı" sınırı içerisinde, "Turizm Tesis Alanı", "Günöbirlik Alan", "2.Derece Kentsel Taşıt Yolu" plan kararında kaldığı.
- Mülga Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğü'nce 15.03.2002 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli Alaçatı (İzmir) Turizm Merkezi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "Alaçatı Turizm Merkezi" ile "1.Derece ve 2.Derece Doğal Sit Alanı" sınırı içerisinde, her yönden 10 m çekme mesafesi olan "Turizm Yerleşme Alanı" ve "Günöbirlik Kullanım Alanı" plan kararlarında kaldığı.

İlgili dilekçe ekinde sayısal olarak iletilen 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği kapsamında yapılan incelemede:

Yazı ekinde iletilen CD içeriğinde Plan Değişikliği Raporu olmamakla birlikte, İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunun 31.01.2023 tarih ve 1759 sayılı kararında, 16.03.2020 tarihinde Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından onaylanan kıyı kenar çizgisi ile onaylı planlardaki kıyı kenar çizgisinin örtüşmediği alanlarda ilgili idaresince ivedilikle plan değişikliğinin hazırlanarak kurula iletilmesi istendiğinden söz konusu karar doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı, taşınmazın doğusunun 3621 sayılı Kıyı Kanununda belirtilen koşullara uygun olarak düzenlenerek ilk 50 m'de kalan kısmının "Park", ikinci 50 m'nin E=0.05 Yençok=4.50 m yapılaşma koşullu "Günöbirlik Tesis Alanı", geri kalanının E=0.30, Yençok=9.50 m (300 yatak kapasitesi) yapılaşma koşullu "Otel Alanı" olarak belirlendiği, çekme mesafelerinin değiştirilmeden kıyı kenar çizgisine göre yeniden düzenlendiği,

tespit edilmiştir.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri'nde, 2634/4957 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca her ölçekteki plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir. Doğal sit alanlarında ise her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamakla yetkili kurum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü'dür.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili ve sorumluluğundaki doğal sit alanlarına ilişkin hazırlanan imar planları, 644 ve 648 sayılı KHK'ların ilgili hükümleri ile Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında imzalanan "Doğal Sit Alanları ve Taşınmaz Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanların Arkeolojik, Kentsel, Kentsel-Arkeolojik, Tarihî Sit Alanları ve Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Bunların Koruma Alanları ve Etkileşim-Geçiş Sahasının Bulunduğu Alanlar ile Çakıştığı Yerlerde Uygulanacak Esaslara İlişkin Protokol" kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanır.

Bununla birlikte bahsi geçen bilgi ve açıklamalar, imar planı sürecine dahil olacak kurumumuzca verilen görüş niteliğinde olmayıp, ilgili bakanlık tarafından görüşümüzün istenmesi halinde belirtilen tespitler kapsamında nihai kurum görüşümüzün iletebileceği hususunda bilgilerinizi rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: "85C5H4K4-032" Kim Kodu: 11862

İlgili Birim : Koruma Alanları Şube Müdürlüğü

Adres : İmar Şişli Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 Kızılkaya İst. İd. Nafla

Hat Konak Pk. 35250

Sizim Telefon : 03322923237

Elektronik Adres : www.izmir.bel.tr

Sizim Posta

E-Posta

imar@izmir.bel.tr

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

Bilgi için : Cemil KUZUOĞLU

Unvan : Şehir Plancısı

Telefon

Kep

www.izmir.bel.tr





T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ELEKTRONİK İMZA
18-09-2023
Nurdan ÇETİN
Büro Elemanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : BSCSRM43Z1 Pin Kodu : 17882

İmza Bilgisi : Forumta Alanlar Şube Müdürü

Adres : Minar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/3 Kibispark İçi 3a Katı

Halk Kütüğü No: 25250

Birinci Telefon : 02322930207

Elektronik Ad : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

E-Posta :

imarsabir@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.senkye.gov.tr/izmir-ebys>

Bilgi İçin : Cansel SUZUKURAN

Unvan : Şehir Planlama

Telefon :

Sep :

izmirbucuksehirbelediyegizli@ksp.tr





T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İzmir Orman Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-76086698-754[754]-9449456
Konu : Kurum Görüşü (İzmir İli, Çeşme İlçesi,
Alaçatı Mahallesi 4553 Ada 1 Parsel Hk.)
14/08-2583

27.09.2023

Sayın Alper KÖROĞLU
Mustafa Kemal Mah. 2156 Sok. No :4/10 Çankaya-ANKARA

İlgi : Alper KÖROĞLU'nun 22.08.2023 tarihli başvurusu.

İlgide kayıtlı dilekçeniz gereği; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 4553 ada 1 parsel numaralı taşınmazın onaylı imar planlarında "Günöbirlik Tesis Alanı ve Turizm Tesis Alanı" olarak belirlendiği ancak parselin doğusunda bulunan kıyı kenar çizgisinin 16.03.2020 tarihinde yenilendiği ve İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 31.01.2023 tarih ve 1759 sayılı Kararı ile söz konusu taşınmazda yapılması planlanan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine altlık oluşturmak üzere Kurum görüşü talebiniz Gaziemir Orman İşletme Müdürlüğü heyeti marifeti ile incelenmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan görüşe göre: "İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 4553 ada 1 parsel numaralı taşınmazın, Orman Kadastrosuna göre Orman Sınırları dışında kaldığı arazide ve büroda yapılan incelemelerle tespit edilmiş olup, söz konusu alanda yapılacak İmar Planında Kurumumuza sakınca bulunmadığı" kanaatiyle denmekte olup,

Gereği bilgimize sunulur.

Nurkan YONAR
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu Evrakın 0070 sayılı kurum
görevlince K-İmza ile tasdik edildiği
tesdik olunur. 27.09.2023

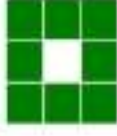
Bu belge, güvenli elektronik imza ile tasdiklanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1E0D1B5B-AFF9-44CF-BBE4-C6BE3DBA8D14 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü Akay Mah. 1743 Sok No: 27 35580 Bilgi için: Evrim POLAT
Karşıyaka / İZMİR Bilgiyaar İşletmeni
Telefon No: 2325695055 Belgeçevir No: 2325699749
e-posta: internet adresi: <http://izmir@n.ogm.gov.tr>



8. Büro Tescil Belgesi

14.10.2024 12:28

spobis.spo.org.tr/uye/sirket/sirket_belge_yaz.php?tescilno=1379&bkod=156492&belgetipi=SSBTB



TMMOB
Şehir Plancıları Odası

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 14.10.2024
Sayı : 06.24.2785

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ANKARA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **MİA PLANLAMA MİM. MÜH. MÜŞ. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **MİA PLANLAMA MİM. MÜH. MÜŞ. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ. 2024** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI MAHALLESİ, 4553 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİ KORUMA AMAÇLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İŞİ** 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 : MİA PLANLAMA MİM. MÜH. MÜŞ. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
Tescil No : 0661379 **İlk Tescil Tarihi** : 12.06.2007
Yetkili Serbest Şehirci : ALPER KÖROĞLU **Tescil Yenileme Tarihi** : 30.12.2023
Kayıtlı Olduğu Oda : ŞPO **Sicil No** : 3160
Diploma Ünvanı (Lisans) : ŞEHİR PLANCISI **Diploma No/Yılı** : GMB/2003
Bitirdiği Üniversite : GAZİ ÜNİVERSİTESİ/MÜHENDİSLİK-MİMARLIK
FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Büro Adresi : MUSTAFA KEMAL MAH. 2156 SOK. NO: 4/10 06690
ÇANKAYA / ANKARA

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

9. Plan Müellifi Yeterlilik Belgesi



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

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 52198649936
Adı Soyadı : UMUT MÜFTÜOĞLU
Belge Grubu : A
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 10.09.2027

Yukarıda bilgileri verilen **52198649936** T.C. Kimlik No'lu **UMUT MÜFTÜOĞLU** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yürütmeye Yeterli Mülkiyet Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- * Bu belge yukarıdaki "vergi kimliği" ile ilgili E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- * Plan mülkiyeti ait kişiler ve yetkililer derinlemesine plan yapmaya geçecek diğer taraflardan önceki olarak vergilendirme gerektirmektedir.





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

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 29435339660
Adı Soyadı : ALPER KÖROĞLU
Belge Grubu : E
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 20.08.2027

Yukarıda bilgileri verilen **29435339660** T.C. Kimlik No'lu **ALPER KÖROĞLU** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yürütülecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen E grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "vergi numarası-son kimlik bilgileri" ile göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kimlik ve yeterlilik durumunun plan yapımı gerçekleştirerek idare tarafından güncel olarak doğrulanması gerekmektedir.



10. Plan Müellifi Sözleşme Örneği

SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ SÖZLEŞMESİ

Madde 1. TARAFLAR:

Bu hizmet alım sözleşmesi ("Sözleşme"), bir tarafta MİA PLANLAMA Mim. Müh. Müş. Tic. Ve San. Ltd. Şti. (bundan sonra "İşveren" olarak anılacaktır) ile diğer tarafta Umut Müftüoğlu (bundan sonra "Yüklenici" olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dahilinde akdedilmiştir. İşveren ile Yüklenici, ayrı ayrı "Taraflar", birlikte "Taraflar" olarak anılacaktır.

Madde 2. SÖZLEŞME KONUSU SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETİ:

Sözleşme konusu iş; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Alaçatı Mahallesi sınırları dâhilinde bulunan 4553 Ada 1 Parsel de Kıyı Kenar Çizgisi değişikliğine uygun olarak alanın yeniden düzenlenmesi amacıyla yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı için, Yüklenici tarafından ifa edilecektir.

Madde 3. ŞEHİRCİLİK HİZMETİNİN TAMAMLANMASI:

Yüklenici, onama sürecinde sözleşme kapsamında iki şehircilik hizmetine ilişkin ilgili idareler tarafından istenecek değişiklikleri, yasalar, yönetmelikler ve şehircilik ilkelerine aykırı olmamak koşulu ile, sözleşme süresine bakmadan zamanında ve aksatmadan yerine getirmekle yükümlüdür.

Madde 4. ŞEHİRCİLİK HİZMETİ ÜCRETİ VE ÖDEMESİ:

Sözleşme konusu işin toplam bedeli XX TL'dir. Bu bedel, işin sonunda Yüklenici'nin belirleyeceği hesaba İşveren tarafından ödenir.

Madde 5. HİZMETİN TESLİMİ ve SÜRESİ:

Sözleşmenin süresi, işe başlama tarihinden itibaren 6 (Altı) aydır. İşbu sözleşme konusu işin kamu kurum ve kuruluşlarında geçecek görüş, kontrol, onay, askı ve tescil süreleri ile mücbir sebepler işbu sözleşme süresine dahil değildir.

Madde 6. YÜKLENİCİ'NİN GÖREV HAK VE SORUMLULUKLARI

Yüklenici tarafından hazırlanacak 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 7. 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 8. ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Bu Sözleşme ve eklerinin uygulanmasından doğabilecek her türlü anlaşmazlığın çözümünde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Madde 9. YÜRÜRLÜK:

Bu Sözleşme, imzalanmasını müteakip yürürlüğe girecektir.

Madde 10. SÖZLEŞMENİN İMZALANMASI:

Bu sözleşme 10 (On) maddeden ve 1 sayfadan ibaret olup, İşveren ve Yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra bir nüsha olarak imza altına alınmıştır. **10.05.2024**

İŞVEREN


MİA PLANLAMA
Mim. Müh. Müş. Tic. Ve San. Ltd. Şti.
Nispetiye Mah. Akmerkez B Blok Kat: 9
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 273195
Vergi No: 34500000000
Tic. Sic. No: 273195
Vergi No: 34500000000

YÜKLENİCİ


Umut MÜFTÜOĞLU
Şehir Plancısı (A Grubu)
Oda Sicil No: 5520

11. Hisse Oranını Gösterir Belge



T.C.

ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 2024-GD-61343

Tarih : 20.08.2024

Konu: Durum Belgesi

SON DURUM

Tescil Bilgileri

Ticaret Unvanı: MİA PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	
MERSİS Numarası: 0620003480000014	Ticaret Sicil No: 87326
Durumu: Aktif	Türü: TEK ORTAKLI LİMİTED ŞİRKET

Şirketin Merkez Adresi, İştiğal Konusu ve Nevi

Şirketin Merkez Adresi: Mustafa Kemal Mahallesi 2156. Sokak No:4/10 Çankaya/ANKARA

Ortaklar

Gerçek Kişi Ortaklar

Ad Soyad	Uyruk	Kimlik No	Adres	Ortaklık Baş.Tar.	Toplam Pay Adedi	Toplam Sermaye
ALPER KÖROĞLU	Türkiye Cumhuriyeti	29435339660	ÇANKAYA / ANKARA	30.5.2007	120000	3.000.000,00 TL

Yetkililer

Ad Soyad	Uyruğu	Kimlik No	Baş Tarihi	Bit Tarihi	Yetki	Adres	Açıklama
ALPER KÖROĞLU	Türkiye Cumhuriyeti	29435339660	17.7.2013	Aksi Karar Alıncaya Kadar	Müdür	ÇANKAYA/A NKARA	Münferiden Temsile Yetkilidir.

Firmaya Ait Kısıtlama Bilgileri

Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



DİLEK KANDİLCİOĞLU
Tescil Yetkilisi

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında güvenli e-imza ile imzalanmıştır.

<https://mersis.ticaret.gov.tr/Portal/Dogrulama?DogrulamaKodu=ce772076bua54a75a465250022343433>

12. Mezuniyet Belgeleri



**T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA**

14.10.2024

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 52198649936
Adı Soyadı : UMUT MÜFTÜOĞLU
Baba Adı : SELAHATTİN
Anne Adı : ÜMMÜHAN
Doğum Tarihi : 15.07.1979
Program : GAZİ ÜNİVERSİTESİ/MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Diploma No : 52198649936
Diploma Notu : 2.52 / 4
Mezuniyet Tarihi : 20.01.2003
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Gazi Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Umut Müftüoğlu yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinde sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına nit Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





**T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA**

14.10.2024

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 29435339660
Adı Soyadı : ALPER KÖROĞLU
Baba Adı : AHMET
Anne Adı : CEMİLE
Doğum Tarihi : 18.03.1979
Program : GAZİ ÜNİVERSİTESİ/MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Diploma No : 29435339660
Diploma Notu : 3.07 / 4
Mezuniyet Tarihi : 16.06.2003
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Gazi Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Alper Köroğlu yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





**T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA**

14.10.2024

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 10610021876
Adı Soyadı : KEMAL HALİLOĞLU
Baba Adı : SADIK
Anne Adı : KADRİYE
Doğum Tarihi : 23.04.1987
Program : MERSİN ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/MİMARLIK
Diploma No : 82
Diploma Notu : 2.45 / 4
Mezuniyet Tarihi : 31.08.2009
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Mersin Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Kemal Haliloğlu yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına nit Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okunularak kontrol edilebilir.





**T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA**

14.10.2024

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 42937625772
Adı Soyadı : NAZLİCAN ARSLAN
Baba Adı : KADİR
Anne Adı : YASEMİN
Doğum Tarihi : 13.11.1994
Program : ANKARA ÜNİVERSİTESİ/ZİRAAT FAKÜLTESİ/PEYZAJ MİMARLIĞI
Diploma No : 2017-11-0359
Diploma Notu : 2.47 / 4
Mezuniyet Tarihi : 21.07.2017
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Ankara Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Nazlıcan Arslan yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğimiz e-Devlet Kapısına nit Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okunularak kontrol edilebilir.



