

İZMİR – ÇEŞME

ALTINKUM TURİZM MERKEZİ

**1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA AMACI	- 3 -
1.1. Coğrafi Konum - Yönetmel Yapı	- 3 -
1.2. Ulaşım	- 3 -
1.3. Sit Kararları	- 3 -
2. PLANLAMA KARARLARI	- 4 -
2.1. İzmir Çeşme - Altinkum Turizm Merkezi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu:	- 4 -
3. İZMİR ÇEŞME – ALTINKUM TURİZM MERKEZİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN NOTU: ... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
EKLER	- 16 -
EK:	- 17 -

1. PLANLAMA AMACI

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 17.10.2011 tarihinde onaylanan **İzmir Çeşme - Altinkum Turizm Merkezi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda**, söz konusu planın Plan Hükümleri ve Açıklama raporu kapsamında İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü İzmir 2 no.lu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı doğrultusunda plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

1.1. Coğrafi Konum - Yönetsel Yapı

Türkiye'nin en batısında bulunan kıyı yerleşmelerinden olan Çeşme Yarımadası'nın güneyinde yer alan planlama alanı 4,9 ha'dır. Alan yönetsel açıdan Çeşme İlçe ve Çeşme Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır. Alaçatı Belediyesi Mücavir Alanına da sınırdır.

1.2. Ulaşım

Çeşme ilçesi İzmir'e karayolundan yaklaşık 80 km. uzaklıktadır. İzmir'e ulaşım eski karayolu ve otoyol üzerinden sağlanmaktadır.

Bu planlamanın stratejisi olarak; bölgenin turizm merkezi olması nedeniyle, kentsel alandaki turizm planlanması ve uygulamalarındaki ve gelişmelerindeki gibi bir yönlendirme bu bölgede düşünülmemiştir.

1.3. Sit Kararları

Planlama alanındaki sit kararları Mülga İzmir 1 Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, 09.08.2011 tarih ve 6216 sayılı kurul kararı doğrultusunda belirlenmiştir.

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü İzmir 2 nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 27.12.2011 tarih ve 02TVK05 sayılı yazısına göre plan değişikliğine gidilmiştir.

2. PLANLAMA KARARLARI

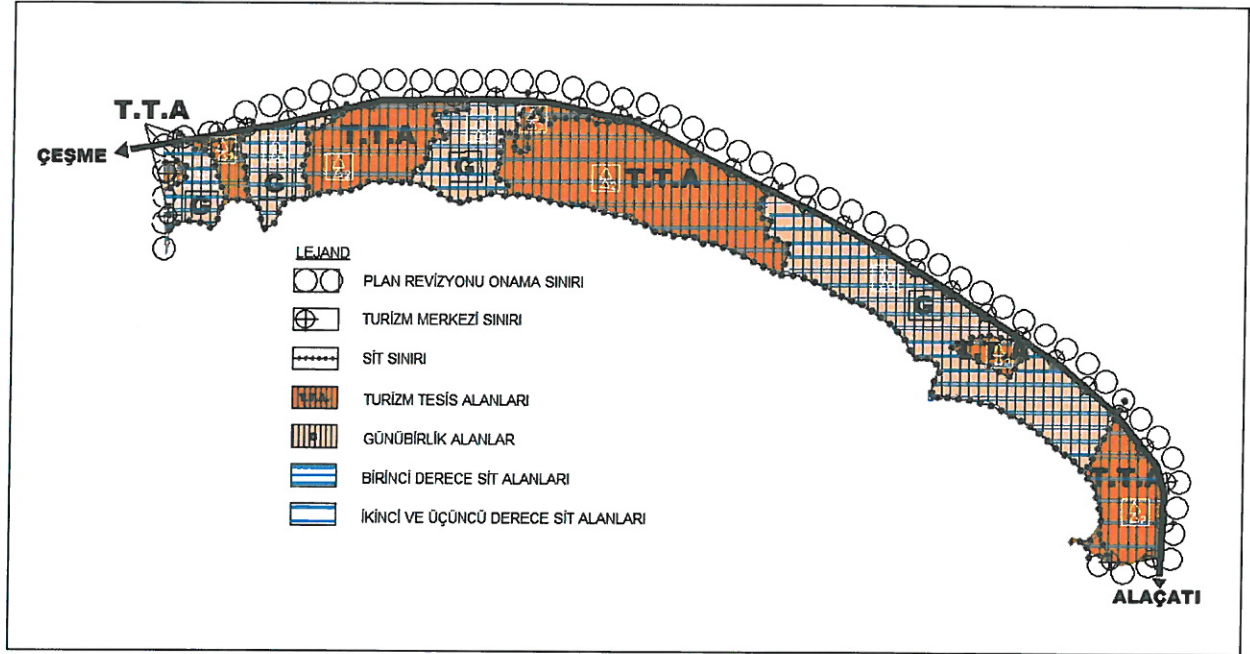
2.1. İzmir Çeşme - Altinkum Turizm Merkezi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 17.10.2011 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; 441 ada 39 parselde kalan taşınmazın sit derecesinin değişmesinden dolayı plan değişikliği yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü İzmir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca 27.12.2011 tarihinde 02TVK05 numaralı karar doğrultusunda; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi, Demirhan Mevkii, 29H pafta, 441 ada, 39 parselde yer alan taşınmazın, 25.10.2011 tarihinde askıya çıkan 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında 1. Derece doğal sit iken, karar yazısı ile 2. Derece doğal sit alanına dönüştürüldüğü sonucuna varılmıştır. Komisyon kararınca değişen sit sınırına göre planlar üzerinde gerekli düzeltmelerin yapılması kararı çıkmıştır.

Söz konusu parselle ilgili 17.10.2011 tarihinde onaylanan Çevre Düzeni Planında Günübirlik kullanım kararı getirilmiştir. 27.12.2011 tarihli karar doğrultusunda bu parsel Günübirlik Alan kullanımından Turizm Tesis Alan kullanımına dönüştürülmüştür.

3. İZMİR ÇEŞME – ALTINKUM TURİZM MERKEZİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU



4. ÇEŞME-ALTINKUM TURİZM MERKEZİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ

1- PLANLAMA ALANI:

PLANLAMA ALANI 07.12.1985 TARİH VE 18951 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK İLAN EDİLMİŞ İZMİR ÇEŞME ALTINKUM TURİZM MERKEZİNİ KAPSAMAKTADIR.

2- AMAÇ VE KAPSAM:

AMAÇ: BU PLAN İLE 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN "İZMİR ÇEŞME ALTINKUM TURİZM MERKEZİ" KORUMA-KULLANMA DENGESİ İÇERSİNDE, PLANLI TURİZM GELİŞMESİNİN SAĞLANMASI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YER ALACAK KULLANIMLARA İLİŞKİN ÇERÇEVE KOŞULLARIN BELİRLENMESİ AMAÇLANMAKTADIR.

KAPSAM:TURİZM MERKEZİ KAPSAMINDA; BÖLGENİN DOĞAL, KÜLTÜREL, SOSYO-EKONOMİK KAYNAKLARININ KORUMA-KULLANMA DENGESİ SAĞLANARAK, SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ ÇERÇEVESİNDE TURİZME YÖNLENDİRİLMESİNE YÖNELİK YENİ YATIRIM ALANLARI OLUŞTURULACAKTIR. OPTİMAL BÜYÜKLÜKTEKİ BU YATIRIM ALANLARI İLE TURİZM FAALİYETLERİNİN ÇEŞİTLENDİRİLEREK TURİZMİN TÜM YILA YAYILMASI, BÖLGENİN TURİZM SEKTÖRÜNDEN ALDIĞI PAYIN VE TURİST KALİTESİNİN ARTTIRILMASI SAĞLANACAKTIR.

3- YASAL DAYANAK:

BU PLAN 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK, 3621 SAYILI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ, 644 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME VE 648 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME İLE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANMIŞTIR.

4- GENEL HÜKÜMLER:

4.1 BU PLAN SINIRLARI DÂHİLİNDE HER ÖLÇEKTE PLAN YAPMA, YAPTIRMA VE ONAMA YETKİSİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME'NİN 13/A-(1)-C) MADDESİ UYARINCA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) AİTTİR. BU BÖLGE İÇİNDE 23.03.2012 TARİH VE 28242 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.2- 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA GÖSTERİLMİŞ KULLANIM ALANLARI ŞEMATİK OLUP, PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILAMAZ.

4.3- BU PLANLA KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL

MÜDÜRLÜĞÜ) ONAYLANMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. BU PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEK PLANLARIN BÜTÜNCÜL OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR. PARÇACI PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU GELİŞMELERE KESİNLİKLE İZİN VERİLMEZ.

4.4- TURİZM MERKEZİ KAPSAMINDA GEREKLİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (YOL, YEŞİL ALANVB.) SAĞLIK, EĞİTİM, İBADET YERİ VE YÖNETİM ALANLARI 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

4.5- 1/25000 ÖLÇEKLİ BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE İLGİLİ İDARESİNCE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANAN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ANCAK, SÖZ KONUSU İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI YA DA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA AYKIRILIK DURUMUNDA UYGULAMA YAPILMAMIŞ ALANLARDA HAZIRLANACAK 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI VE PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ 644 SAYILI KHK UYARINCA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) ONAYLANACAKTIR.

4.6- BU PLAN KAPSAMINDAKİ DOĞAL SİT ALANLARINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ KOMİSYONUNCA ALINACAK İLKE KARARLARI İLE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.7- BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE, ENGELLİLERLE İLGİLİ TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNCE HAZIRLANAN VE KABUL EDİLEN TS: 9111/NİSAN 1991 SAYILI “ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARI” NA VE TS 12576/NİSAN 1999 SAYILI

“ŞEHİRİÇİ YOLLAR-ÖZÜRLÜ VE YAŞLILAR İÇİN SOKAK, CADDE, MEYDAN VE YOLLARDA YAPISAL ÖNLEMLERİN TASARIM KURALLARI” NA İLİŞKİN STANDARTLAR GÖZÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINA, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARI VE KAMU HİZMET BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

4.8- BU PLAN İÇERİSİNDE HAZIRLANACAK 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA ÖZEL HÜKÜMLERDE AKSİ HÜKÜM BULUNMAMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

4.9- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, YAPILACAK ALT ÖLÇEK PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA AFET RİSKİNİN (DEPREM, SEL, HEYELAN V.B.) DEĞERLENDİRİLMESİ, “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ UYARINCA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜTLERİN YAPTIRILMASI VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜTLER ONAYLANMADAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR ONAYLANAMAZ. AKTİF FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA, TAŞKIN RİSKİ BULUNAN ALANLARDA VE SIVILAŞMA RİSKİ YÜKSEK ALANLARDA, YAPILACAK ETÜTLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLERİN PLAN KARARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

4.10-DERE VE AKARSU KENARINDAKİ KULLANIMLAR VE TAŞKIN ALANLARINDA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

4.11- BU PLAN KAPSAMINDA KALAN KIYI ALANLARINDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR

YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLENEN HER ÖLÇEKTEKİ PLANLAR İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINMAK SURETİYLE 644 SAYILI KHK UYARINCA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ONAYLANACAKTIR

4.12- EMSAL HESABINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ EMSAL TANIMINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4.13- BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK TÜM YAPILARA KOT; DOĞAL ZEMİNİN BOZULMASINI ÖNLEYECEK ŞEKİLDE BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİNİN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR. YAPILAŞMALARDA BİTKİ VARLIĞININ BOZULMAMASINA ÖZEN GÖSTERİLECEKTİR.

4.14- PLANLAMA ALANINDA GELENEKSEL YÖRE MİMARİSİNİ VE YÖRESEL YERLEŞME DOKULARINI YANSITAN UYGULAMALAR YAPILMASI ESASTIR.

4.15- BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE; GÜVENLİK, RESMİ-İDARİ, SAĞLIK, EĞİTİM V.B. SOSYAL DONATI ALANLARI, KENTSEL YEŞİL-REKREASYON, SU DEPOSU, TRAFO, ARITMA TESİSLERİ, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, ÇEVRE KİRLİLİĞİNİN ÖNLENMESİ AMACI İLE KENT VEYA BÖLGEYE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, KARAYOLU, DENİZYOLU, ENERJİ ÜRETİMİ VE İLETİMİNE İLİŞKİN KULLANIMLAR İÇİN BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ MEVZUAT, KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DİKKATE ALINARAK, ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMASIZIN, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA DÜZENLEME YAPILABİLİR VE ONAYLANABİLİR.

4.16- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA KONUMU VE İLGİLİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN;

2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

644 SAYILI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME,

23.03.2012 TARİH VE 28242 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK",

3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME (ÇED) YÖNETMELİĞİ" VE "TEHLİKELİ ATIKLAR YÖNETMELİĞİ"

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ

4342 SAYILI MERA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ

5403 TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

3573 ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

15.05.1997 TARİH VE 22990 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK YAPILAR VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK"

10.08.2005 TARİH VE 25902 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK"

06.03.2006 TARİH VE 26100 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANAN “ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK”,
14.07.2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANAN “ AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”,
5177/3213 SAYILI MADEN KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT,
167 SAYILI YER ALTI SULARI HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ TÜZÜK VE PROTOKOLLER,
19.03.1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANAN “LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK”,
4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE BASKINLARA KARŞI KORUMA KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK,
25.08.1998 TARİH VE 19910 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANAN “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ”,
08.05.2000 TARİH VE 24043 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANAN “BİNALARDA ISI YALITIM YÖNETMELİĞİ”
ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”
VB. KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5- ÖZEL HÜKÜMLER:

5.1- GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI:

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILAMAZ. YALNIZ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK GEÇMEYEN LOKANTA, KAFE-BAR, PASTANE, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, FUAR VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ İLE AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, SU

OYUNLARI PARKI VB REKREATİF TESİSLER, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, YÜZME VE EĞLENCE HAVUZLARI, PLAJ KABİNİ, DUŞ, GÖLGELİK, WC, ÇÖP TOPLAMA, AHŞAP İSKELE VB KULLANIMLAR YER ALABİLİR. E:0.05, HMAX:4.50M -1KAT(ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE 5.50 M.)DIR.

5.2- TURİZM TESİS ALANLARI:

BU ALANLARDA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE GÖRE TURİZM YATIRIM VE İŞLETME BELGESİ ALAN TÜM TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

TURİZM TESİS ALANLARINDA E:0.30'DUR. KÜR MERKEZİ YAPILMASI HALİNDE E:0.40'DIR. (0.10'LUK EMSAL ARTIŞI YALNIZCA KÜR MERKEZİ YAPILMASI AMACIYLA KULLANILABİLİR. ORMAN ALANLARINDA E:0.30)

APART OTEL, BUTİK TATİL VİLLALARI, MOTEL VE PANSİYON YAPILMASI HALİNDE MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:1000M², HMAX:10.50M.,

OTEL YAPILMASI HALİNDE MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:10.000M², HMAX:10.50M.,

TATİL KÖYÜ YAPILMASI HALİNDE MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ:10.000M², HMAX:7.50M.,

TURİSTİK TESİS ALANLARINDA GÜNÜBİRLİK TESİS YAPILMASI HALİNDE 5.1 MADDESİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

GOLF TESİSİ YAPILMASI HALİNDE E:0.05'TİR.

TURİZM TESİS ALANLARINDA; TESİSAT KATI YAPILMASI HALİNDE YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 1.80 M'DİR. (TESİSAT KATI MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.)

ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 3.50 M, ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM 5.50M.'DİR. (ASMA KAT; KAT ADEDİNDEN

SAYILMAZ, EMSALE VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR)

BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. ANCAK OTEL, APART OTEL, TATİL KÖYÜ, MOTEL VE PANSİYON YAPILAN PARSELLERDE TESİS BÜTÜNÜ İÇİN KAT MÜLKİYETİ KURULMASI ZORUNLU OLUP YAPILAR İÇİN AYRI AYRI (BAĞIMSIZ OLARAK) KAT MÜLKİYETİ KURULAMAZ.

ZEMİN SUYU YÜKSEK OLAN YERLERDE SU BASMAN KOTU 1.00 M.'YE KADAR YÜKSELTİLEBİLİR.

5.3- SİT ALANLARI:

SİT ALANLARI 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" UYARINCA TESPİT VE TESCİLİ YAPILMIŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA 09.08.2011 TARİH VE 6216 SAYILI MÜLGA İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA 2863 SAYILI KANUN, 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME HÜKÜMLERİ VE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 728 SAYILI İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ONAYLI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI BULUNMAYAN SİT ALANLARINDA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR, DÖNEMİN İLGİLİ MEVZUATINA UYGUN OLARAK İNŞAA EDİLMİŞ YAPILARDA MÜLGA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLECEK BASİT ONARIM DIŞINDA HİÇBİR ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

BU PLAN KAPSAMINDAKİ SİT ALANLARININ SINIRLARI İLE İLGİLİ OLARAK PLANDAKİ GÖSTERİMLERDE FARKLILIK OLMASI HALİNDE VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN YAPIM SÜRECİNDE SİT TESCİL KARARI EKİ HARİTALAR ESAS ALINACAKTIR. SİT SINIRLARINDAKİ

DEĞİŞİKLİKLER ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMADAN GEÇERLİ OLACAKTIR.

EKLER

EK:

**İzmir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) -
(İzmir 2 Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu)
27.11.2011 Gün ve
02TVK05 Sayılı Yazısı ve Ekleri**



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
İzmir 2 Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

Toplantı Tarihi ve No : 27.12.2011/02TVK05
Karar Tarihi ve No : 27.12.2011/5

Toplantı Yeri
İZMİR

KARAR

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Musalla Mahallesi Demirhan Mevkii, 29H Pafta, 441 Ada, 39 Parselde yer alan taşınmazın 2. Derece Doğal Sit Alanı olduğuna ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı ve kurul kararı bulunmasına karşın, 25.10.2011 tarihinde askıya çıkan 1/25000 ölçekli İzmir Çeşme Altinkum Çevre Düzeni Planında 1. Derece Sit Alanı olarak belirlendiğinden bahisle plandaki söz konusu sit derecesi gösterimi hatasının düzeltilmesi talebi için TVK Şube Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan, 15.12.2011 tarih ve TVK02/4 sayılı ile kayıtlı rapor okundu, işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İzmir İli, Çeşme İlçesi Ovacık Köyü, 29H Pafta, 441 ada, 39 Parselde kayıtlı bulunduğu alanın İzmir 1. İdare Mahkemesinin 04.01.2002 tarih ve E-2001/606 Esas, 2002/2 sayılı kararı ile 1. Derece Doğal Sit Alanından 2. Derece Doğal Sit Alanına dönüştürüldüğü ve bu kararın Danıştay 6. Dairesinin 27.10.2003 tarih 2002/2810 esas 2003/5153 sayılı kararı onanmış ve kesinleşmiş olduğu anlaşılmış olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Çeşme Altinkum Çevre Düzeni Planında bahse konu mahkeme kararları gereğince alanın 2. Derece Doğal Sit Alanı olarak gösterilmesi talebinin anılan çevre düzeni planını onaylayan Kültür ve Turizm Bakanlığınca değerlendirilmesine ve plan üzerinde gerekli düzenlemenin yapılmasına oybirliği ile karar verildi.


BAŞKAN
Hüseyin KARAAHMETOĞLU


ÜYE
Olcay DOĞAN


ÜYE
Musa ÖZALP

ÜYE
Okan ÖNER

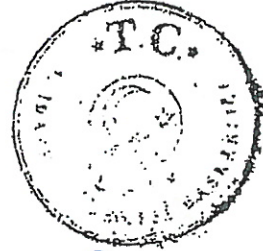


ÜYE
Erbülent FİLTEKİN



T.C.
İZMİR
İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO:2001/606
KARAR NO:2002/2

T.C.
İZMİR ÜÇÜNCÜ NOTERİ
RİLGE KARALAR
Konak V.D. 34897765723
Şehit Fethibey Caddesi No:15
Tel: 441 97 37/38 Faks: 489 99 51



18987

DAVACI : Hayriye Çiftçi
VEKİLİ : Av. Yavuz Ulu
Hürriyet Bulvarı Niyazi Ersoy
İşmerkezi No:8 K:2/208
Çankaya-İZMİR

DAVALI : Kültür Bakanlığı -ANKARA.

DAVANIN ÖZETİ : Davacının hissedarı olduğu İzmir-

Çeşme İlçesi Ovacık Köyü 29 H Pafta 441 ada 39 parselde kayıtlı taşınmazın bulunduğu alanın 1.derecede doğal sit kapsamına alınmasına ilişkin İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.8.1996 tarih ve 6344 sayılı kararının taşınmazın önceki kurul kararına göre 2. derecede doğal sit alanında kalmakta iken dava konusu işlemlerle 1. derecede doğal sit alanına alınmasının Yönetmelikteki doğal sit tanımına ve taşınmazın yapısına uygun düşmediği, taşınmazın evvelce olduğu gibi 2. derecede doğal sit alanı olarak belirlenmesi gerektiği iddialarıyla iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ

Dava konusu kararın geniş bir alanı 1. derecede doğal sit olarak belirlendiği, dava konusu taşınmazın da bir bütünün parçası olduğundan karara karşı bütünsel olarak dava açılması gerektiği, her taşınmazın için ayrı ayrı dava açılmayacağı savunularak davanın reddine karar verilmesi istenmiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 1.İdare Mahkemesi'nce, dava konusu işlemlerin iptaline ilişkin olarak verilen Mahkemenin 6.10.1999 tarih ve E:1998/747, K:1999/230 sayılı kararı Danıştay Altıncı Dairesinin 25.4.2001 tarih ve E:2000/1796, K:2001/2252 sayılı kararıyla Bozulmuş olduğundan Bozma kararına uyularak gereği görülmüştür.

Dava, Davacının hissedarı olduğu İzmir-Çeşme İlçesi Ovacık Köyü 29 H Pafta 441 ada 39 parselde kayıtlı taşınmazın bulunduğu alanın 1.derece doğal sit kapsamına alınmasına ilişkin İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.8.1996 tarih ve 6344 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

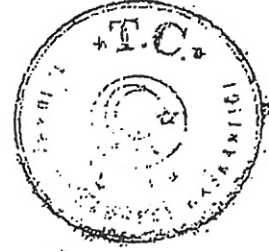
2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3. Maddesinin (a-3) bendinde Sit: Tarih öncesinden günümüze kadar çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlar olarak; tanımlanmıştır.

Her ne kadar Kanunda doğal sit'in ayrı bir tanımı yapılmamışsa da yukarıda geçen sit tanımında yer alan "tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlar" ifadesinden doğal sit tanımının anlaşılması gerektiği açıktır.



18987

T.C.
İZMİR
İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO:2001/606
KARAR NO:2002/2



Olayda Danıştay Kararıyla Bozulan önceki kararımız, keşif ve bilirkişi incelemesine ve bu inceleme üzerine düzenlenen bilirkişi raporuna dayanmakta olup; Danıştay Bozma Kararında "Bilirkişi raporundaki saptamaların davalı idarece ileri sürülen hususlar ve dosyadaki bilgi ve belgelerle birlikte değerlendirilmesinden 1. derece doğal sit olarak tescil edilmiş bulunan taşınmazın, 2. derece doğal sit olarak belirlenmesinin neden uygun olduğu ve 2. derece doğal sit niteliğinin hangi açıdan kamu yararına olacağı hususlarına açıklık getirilmediği gibi dosyada taşınmaza ait tapu belgesinin bulunmaması nedeniyle de taşınmazın davacıya ait olmadığı, ayrıca niteliği, sınırları ve kıyı kenar çizgisine göre konumu hakkında da herhangi bir bilirkişinin yapılmadığının anlaşıldığı; bu durumda bilirkişilerden ek rapor alınarak yukarıda belirtilen hususlar açıklığa kavuşturulmaksızın uyumsuzluk konusu işlem hakkında karar verilmesinde isabet görülmediği" gerekçelerine yer verilerek mahkememiz kararı bozulduğundan Bozma kararından sonra verilen 10.10.2001 tarihli ara kararımız uyarınca dava konusu taşınmaza ait tapu senedi davacı vekilince dosyaya sunulmuş; bilirkişilerden de Danıştay kararında belirtilen konularda ek rapor alınmıştır. Öte yandan dava konusu taşınmazın işaretli olduğu ve dava konusu karar uyarınca oluşturulan sit planı paftasının Bozmaya konu Mahkememiz kararındaki keşif ve bilirkişi incelemesinden önce dosyaya sunulduğu gerek bilirkişilerce gerekse Mahkememizce bu sit planı paftasına göre de inceleme yapıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda Bozmaya konu Mahkememiz kararından önce yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen 14.7.1999 tarihli bilirkişi raporunda özetle; dava konusu alanın güney, güneybatı, yönünde denize açık, kuru dere havzası morfolojisine sahip olduğu ve arazinin sel yarıntılarıyla büyük ölçüde engebelendiği jeolojik yapı itibarıyla alanın kumlu, kireçli neojen tortul kayalarından oluştuğu bu kayaların çözülmesinden oluşan açık renkli plaj kumlarının kıyıda kum örtüsü ve kumullar meydana getirdiği, hakim rüzgar etkisiyle kumların arazi üzerine yayılmış durumda olduğu, alanın bugünkü koruma statüsünde kalması halinde kumul hareketinin zamanla daha geniş bir alana yayılacağı, hatta Ovacık Köyü tarımsal alanına etkileyebileceği, bu dönemde genellikle açık deniz üzerinden gelen güney sektörlü rüzgarların egemen olduğu alanın toprak yönünden zayıf bir gelişim gösterdiği, ardicı ağırlıklı seyrek maki örtüsünün bulunduğu, dava konusu alanın çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde doğal peyzaj özelliklerini büyük ölçüde koruduğu uyumsuzluk konusu alanın, İzmir 1.No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından doğal sitaları olarak belirlenen çok geniş bir alanın içinde yer aldığı, buna bağlı olarak yeterli büyüklük ve bütünlüğün söz konusu olduğu, sonuç olarak yukarıda belirtilen niteliklerin, 2863 sayılı Yasa ve ilgili yönetmelik maddeleri ile Yüksek Kurul ilke kararları yönünden değerlendirildiğinde ve kamu yararı gözönünden bulundurulduğunda, dava konusu alanın; topografik/jeomorfolojik yapı ve özellikler, yerel iklim koşulları, hidrografiya



18987

ve doğal bitki örtüsü gibi ekolojik unsurların ilişkileri ve peyzaj yapısı bütünlüğü içinde doğal sit özellikleri taşıdığı kanaatine varıldığı , ancak sit derecelendirmeleri yönünden bir değerlendirme yapıldığında alanın 2. derecede doğal sit olmasının uygun ve yararlı olacağı ifade edilmiştir.

Bozma kararından sonra verilen ara kararımız uyarınca Danıştay Bozma kararında belirtilen konularda bilirkişilerden alınan 23.11.2001 tarihli Bilirkişi Ek Rapor'da ise; Bilimsel yaklaşımla doğal sit'in bir bütün olduğu , ayrı ayrı 1. derece , 2. derece veya 3. derece doğal sit bütününden söz etmenin gerçekçi bir yaklaşım olamayacağı bu gruplandırmanın doğal sit alanlarının daha iyi korunması ve geliştirilmesine yönelik olduğu , dava konusu taşınmazın jeolojik yapıdan kaynaklanan özelliklerle plaj kumları ile örtülü olup bitki örtüsünün de zayıf olması nedeniyle rüzgar deflasyonuna açık olduğu , koruma ve geliştirme önlemleri alınmaması durumunda doğal sit alanının daha geniş bir alana yayılabileceği , alanın 1. derece doğal sit kapsamı dışına çıkarılması durumunda doğal sit bütünlüğünün etkilenmeyeceği , aksine peyzaj düzenleme ve peyzaj onarımı çalışmalarıyla yöre peyzajında tahribat ve bozulmaların önenebileceği bu alanın mevcut özellikleri yönünden korunmaya ve geliştirilmeye uygun olmayan 1. derece doğal sit statüsünden korunmaya ve geliştirilmeye daha uygun bir sit derecesine getirilmesinin kamu yararına uygun olduğu tespit ve değerlendirmeleri yapılmıştır.

Bu durumda görülen her iki olumsuz raporun birlikte değerlendirilmesinden , davacı, a site taşınmazın doğal sit alanı olarak ilan edilen alandaki konumu ve çevresiyle olan ilişkilerinde değerlendirildiğinde , doğal sit alanı olarak belirlenmesinin , doğal sit alanlarının tespit ve belirlenmesi ve eleştirilmesine uygun bulunduğu ancak derece değerlendirmesi bakımından 1. derece değil 2. derece doğal sit alanı olarak değerlendirilmesinin kamu yararına uygun olacağı sonucu ve kanaatine varılmış olup dava konusu işleminde bu yönden hukuka uygunluk görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle , dava konusu işlemin iptali , aşağıda ayrılmış yasal 130.953.800-TL.yargılama gideriyi , Avukatlık Argari Ücreti Tarifi uyarınca belirlenen 140.000.000-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine , artan posta ücretinin istemi halinde davacıya geri verilmesine 4.1.2002 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

MAHKESE
Kudret ULUTÜRK
(200350)

ÖTE
Seri 801/11
(32677)

ÖTE
Arşın İYER
(5731)

YARGILAMA GİDERİ

Esas Harcı	Harcı	: 773.900
Karar Harcı	Harcı	: 773.900
Y.D.	Harcı	: 1.257.200
Vekalet Harcı	Harcı	: 148.800
Kesil ve Bilirkişi Ücreti		: 100.000.000
F. Ücreti		: 28.000.000
TOPLAM		: 130.953.800-TL

F/G 18.2.2002



201/27381
22/12/2011

T.C.
İZMİR
1. İDARE MAHKEMESİ
Esas No : 2001/606
Karar No : 2002/2

№ 1 8 9 8 7 1

Mahkememizin 04/01/2002 gün ve E:2001/606, K:2002/2 sayılı kararı davalı idare tarafından temyiz edilmiş ve Danıştay Altıncı Dairesince verilen 27/10/2003 gün ve E:2002/2810, K:2003/5153 sayılı kararla onanmıştır. Bu karar üzerine taraflarca süresinde karar düzeltme isteminde bulunulmadığından Mahkememiz kararı kesinleşmiştir. 22/12/2011

Başkan
Mustafa Kemal ÖNDER

(33634)

23 ARALIK 2011

İŞBU ÖRNEK ASLI GİBİDİR
İZMİR ÜÇÜNCÜ NOTERİ
BİLGE KARALAR VEKİLİ
Başkatip
İsmail ALKAN

A/A

