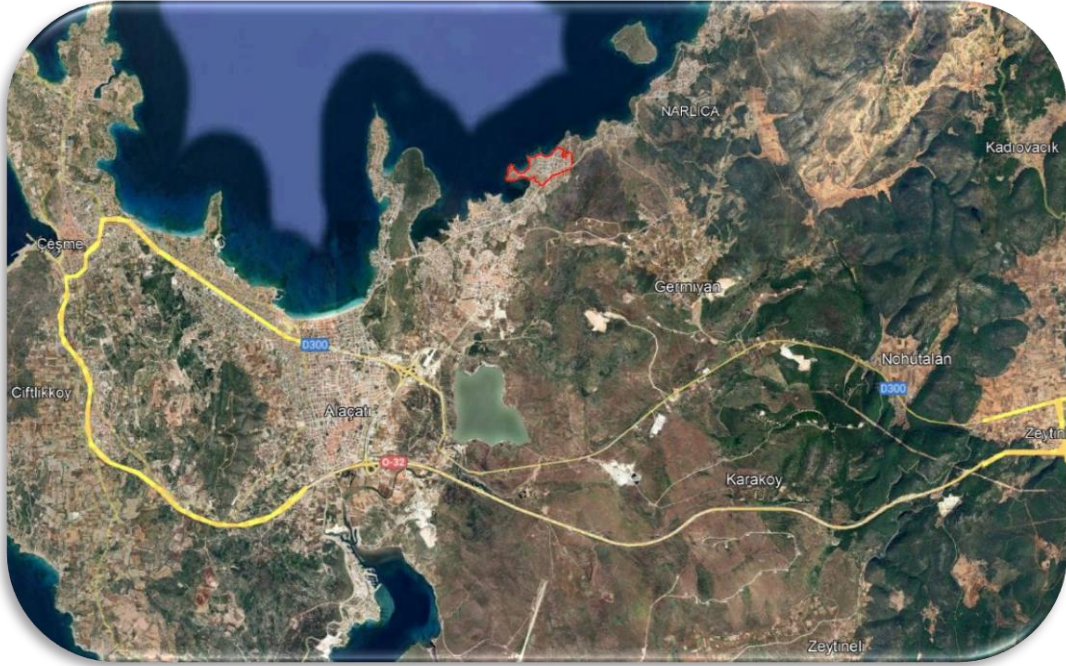




İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, REİSDERE MAHALLESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU İLAVESİ PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU

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

İçindekiler

ŞEKİLLER TABLOSU.....	3
1. PLANLAMA ALANININ YERİ	4
1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	4
1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	6
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	7
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	9
3.1. Fiziksel Yapı.....	9
3.2. Demografik Yapı	13
3.3. Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı.....	14
3.4. Teknik Altyapı.....	15
3.5. Arazi Kullanım Durumu	18
3.6. Sektörel Yapı	18
3.7. Yapı Yasaklı Alan	19
3.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar.....	20
3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar.....	20
3.10. Yerleşme/Yapılaşma Alanları ile İlgili Özellikler	20
4. PLAN KARARLARI.....	21
EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
EK-1 KURUM GÖRÜŞÜ VE KURUL KARARLARI..	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
EK-2 MAHKEME KARARLARI.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
EK-3 ÜST ÖLÇEK PLANLAR	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
EK-4 UZMAN RAPORLARI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
EK-5 PLANLAMA EKİBİ (MÜELLİF BİLGİLERİ)	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 1. Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri	4
Şekil 2. Planlama Alanının Ege Bölgesi'ndeki Yeri	5
Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	5
Şekil 4. Planlama Alanının Ülke, Bölge ve İldeki Konumu	6
Şekil 5. İl Sınırları	7
Şekil 6. Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerindeki Yeri	8
Şekil 7. Plan Notu Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü	9
Şekil 8. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri	16
Şekil 9. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	17
Şekil 10. Çeşme İlçesi Genel Ulaşımı	18
Şekil 11. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notu Karşılaştırması ..	23
Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Notu Karşılaştırması	24
Şekil 13. 1983 Yılı, 1992 Yılı ve 2020 Yılı'nın Planlarının Karşılaştırması	25
Şekil 14. 1983 Yılına Ait Plan Gösterimleri ve Plan Notları	26
Şekil 15. Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi.....	27
Şekil 16. Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Notu İlavesi.....	28

1. PLANLAMA ALANININ YERİ

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

1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

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

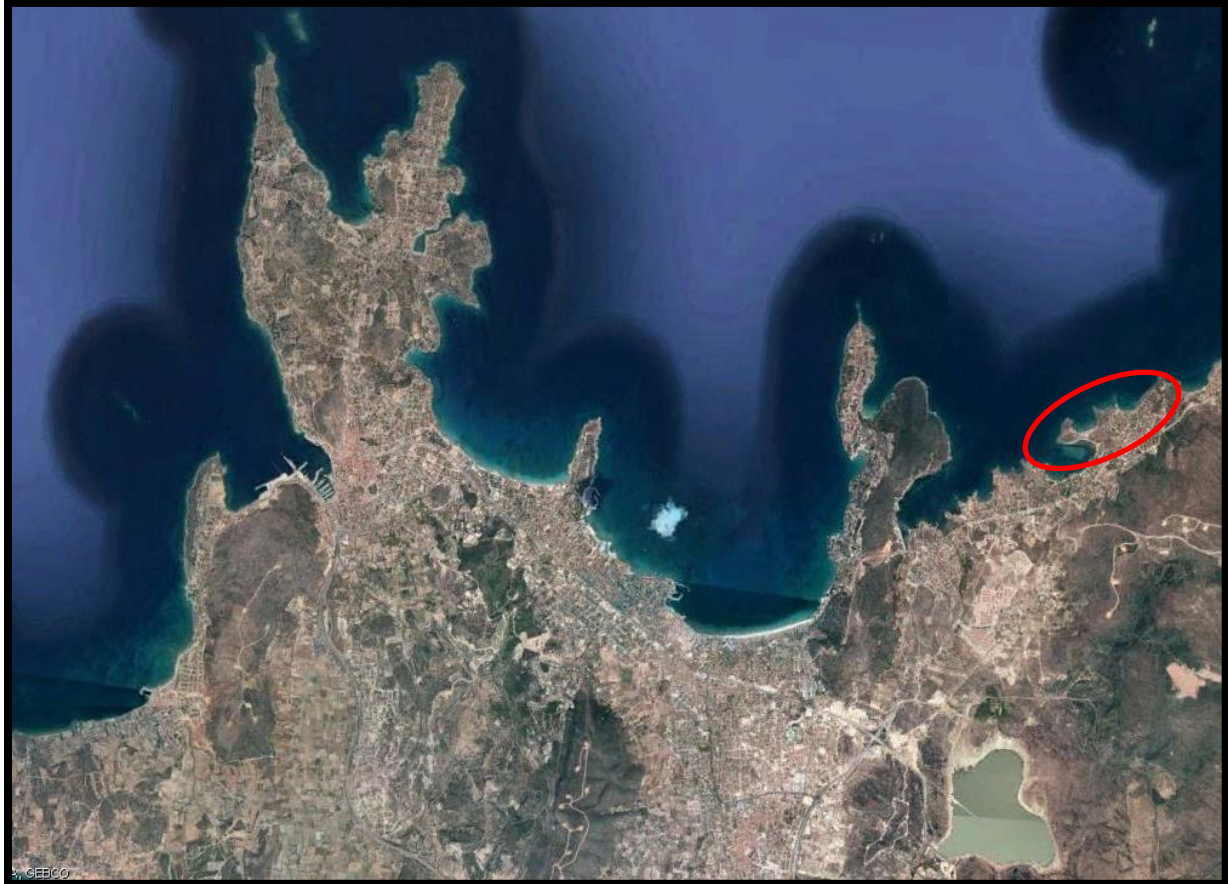
Ege Bölgesinin önemli turizm merkezlerinden biri olan Çeşme son yıllarda turizm konusunda çok önemli atılımlar gerçekleştirmiştir. Yıllarca ikinci konut ve İzmir ve çevresinde yerleşik yazlıkçıların tatil mekanı olan Çeşme son yıllarda en çok tercih edilen yurtiçi turizm merkezlerindendir.



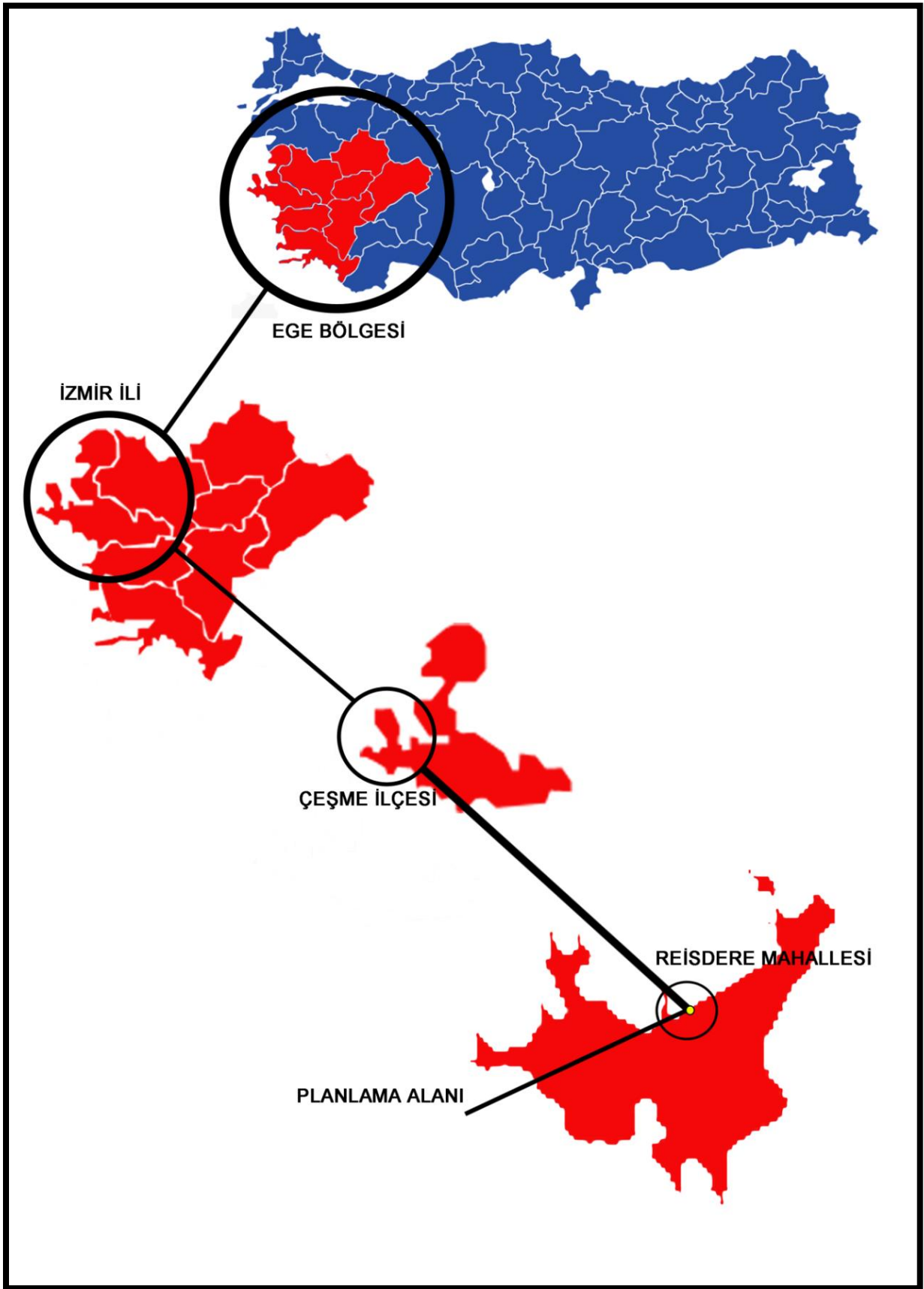
Şekil 1. Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Şekil 2. Planlama Alanının Ege Bölgesi'ndeki Yeri



Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil 4. Planlama Alanının Ülke, Bölge ve İldeki Konumu

1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

İzmir ili, Türkiye İlleri arasında 3. büyük kent statüsünde olmaktadır.

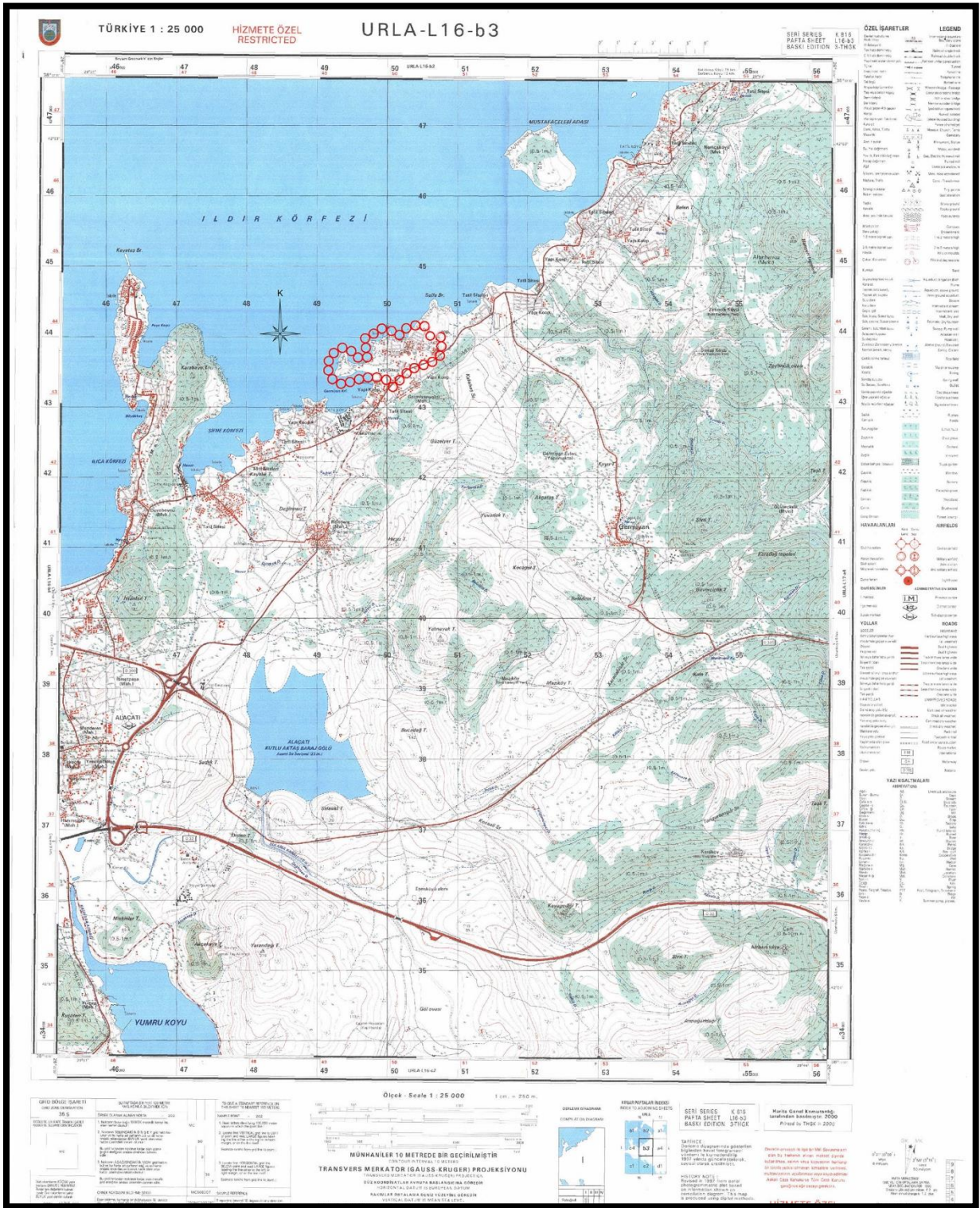


Şekil 5. İl Sınırları

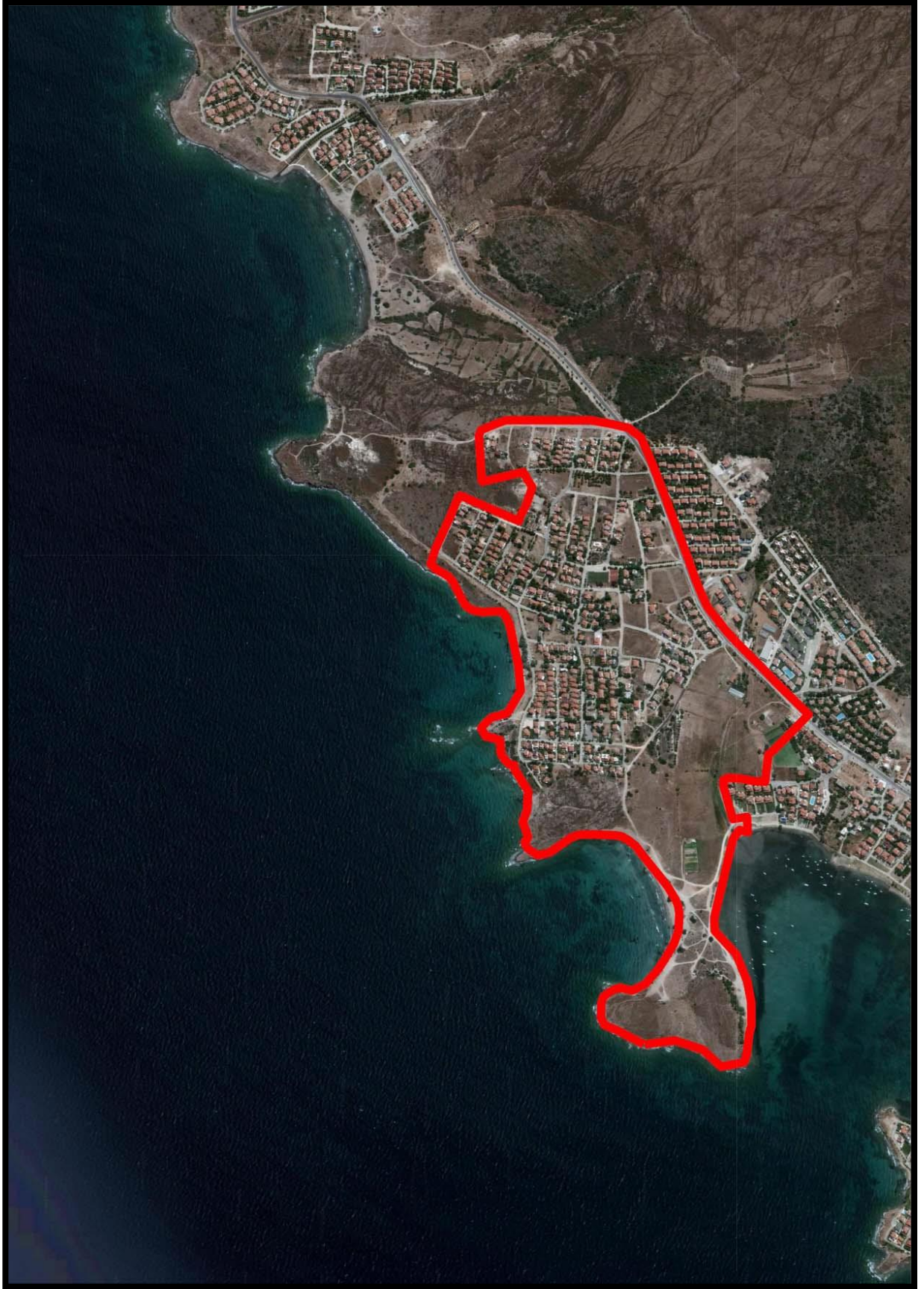
6 Aralık 2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1. maddesi kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırlar olarak belirlenmiş ve 36. maddesi gereği olarak 1. madde ilk mahalli idareler genel seçimi olan 30 Mart 2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Böylece planlama alanının bulunduğu Çeşme İlçesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Ege Bölgesi, koyların oluşturduğu doğal peyzaj, kıyı kuşağının ormanlar, makilik ve zeytinlerle örtülü bitki dokusu, iklim özellikleri, kıyı boyunca yer alan arkeolojik alan ve anıt kentler gibi kültürel değerleri ile ülkemizin önemli yat turizmi potansiyeli olan alanlardan birisidir. Bölgede, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı Akdeniz iklimi egemendir. Sıcaklık ortalaması, ovalık ve dağlık alanlarda farklılık gösterir. Denize açılan büyük vadiler boyunca kara içlerine ilerleyen hava akımları, Akdeniz ikliminin tipik özelliklerini iç kısımlara da taşımaktadır. Planlama alanı düz bir topoğrafyaya sahiptir. Çalışma alanına, her mevsim şartlarında ulaşım mümkündür. Ulaşım her mevsim trafiğe açık olup şehir içi asfalt yollarla sağlanabilmektedir.



Şekil 6. Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerindeki Yeri



Şekil 7. Plan Notu Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. Fiziksel Yapı

Planlama Alanının Coğrafi Yapısı

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

İklim ve Bitki Örtüsü

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

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

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

Rüzgârların frekansları ve hâkim rüzgâr yönleri

Çeşme'nin kendi adıyla anıldığı bir yarımada'nın üzerinde Ege Denizi'nde batıya doğru sokulan konumu, batısındaki Sakız adasının ve doğusundaki Karaburun Yarımadası'nın kabaca N-S uzanışlı olması, planlama alanında da hâkim rüzgâr yönünün N-S doğrultulu olmasını; çok önemli morfolojik engellerin olmaması da deniz üzerinde gelişen basınç farklılığının hiç bir engelle karşılaşmadan ilerlemesine dolayısıyla şiddetli rüzgârların doğmasına yol açmaktadır. Bu nedenle Çeşme, rüzgâr açısından çok önemli potansiyele sahip olması yanında, yaz dönemindeki bunaltıcı sıcakların, kısmen etkisinin azaldığı bir coğrafyadır. Sahada rüzgârların frekans, yön ve şiddetini belirleyen faktörler, basınç merkezlerinin durumu ve jeomorfolojik özelliklerdir. Çeşme meteoroloji istasyonu günlük rüzgâr verileri incelendiğinde, tüm 8 yön içerisinde, N (% 24,3), NW (% 20,9) ve NE (% 9,9) sektörlü rüzgârların frekanslarının (esme sıklıkları) % 50'den fazlasını oluşturduğu görülmektedir. Ancak en hızlı rüzgârlar bakımından, güney sektörlü rüzgârların (Aralık'ta SSE'dan 33,8 m/sn) özellikle kışın egemen olduğunu söylemek mümkündür (Atalay ve diğ., 1995).

İklimin ortam üzerindeki etkisi

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

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

Planlama Alanının Genel Vejetasyon Özellikleri

Çeşme ilçesinde Akdeniz iklimi, topografik özellikler, toprak, hidrografik şartlar ve insan etkilerinin bileşkesi olarak doğal vejetasyonun dağılışı belirlenmektedir. Sahanın doğal ortam şartları altında, Akdeniz fitocoğrafya bölgesinin klimaksı olan kızılçam (*Pinus brutia*) ormanlarının egemen olması beklenir. Ancak planlama sahasındaki yerleşme ve insan faaliyetlerinin etkisiyle kızılçamın tahrip edildiği yerlerde genellikle maki toplulukları zeytin, kermez meşesi, sakız, menengiç, katran ardıcı, keçiboynuzu vb. (*Olea europea*, *Quercus coccifera*, *Pistacia lentiscus*, *Pistacia terebinthus*, *Juniperus oxycedrus*, *Ceratonia siliqua* vb.) sahada sekonder (ikincil) olarak egemen olmaktadır. Hatta sahada tahribatın derecesi fazla ise maki topluluklarının da yerine çalı ve dikensi kurakçıl (kserofit) türlerden üçüncü kuşak olarak abdest bozan, gevenler, kekik, laden, keçiboğan, sığırkuyruğu gibi türler (*Sarcopoterium spinosum*, *Astragalus sp.* *Thymus sp.* *Cistus sp.* *Calicotome villosa*, *Verbascum sp.*)'in egemen olduğu garigler görülmektedir (Atalay ve diğ., 1995).

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

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

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

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

İnceleme Alanının Genel Toprak Özellikleri

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

Tortul kökenli ana özdekler aşınmaya karşı daha dirençsiz olmalarından dolayı, ana özdek tipi ve eğim artışına bağımlı olarak erozyon hızı da değişmektedir. Bu bağlamda planlama alanı toprakları, eğimin fazlalığı, bitki örtüsünün yok veya seyrek olması nedeniyle tam bir gelişmiş

pedon yapısına sahip değildirler ve sonuçta bu toprakların yüzeyüstü epipedonu olan A horizonu veya yüzey tabakasının büyük bir bölümü aşınmış durumdadır. Yüzey erozyonundan dolayı toprak derinliğine doğru yeterli bir yıkanma ve birikim söz konusu olamadığından gelişmiş bir pedon yapısında bulunması gerekli olan B horizonu çok zayıf veya oluşmamıştır. Mağmatik kökenli ana materyaller aşınmaya karşı oldukça dirençli oldukları için otokton olarak adlandırılan yerinde toprak oluşumu bu alanlarda gözlenmemektedir. Dağlık arazilerin yamaçlarında dik ya da çok dik eğimli araziler gözlenirken, bu araziler, ana özdeklerine ve jeolojik oluşum süreçlerine bağımlı olarak Orthent (kolluvial) ve Fluvent (alluvial) toprak oluşumlarına geçiş gösterirler.

3.2. Demografik Yapı

Yüzölçümü: 256,51 km²

Nüfus, ADNKS, 2023: 50.028 kişi

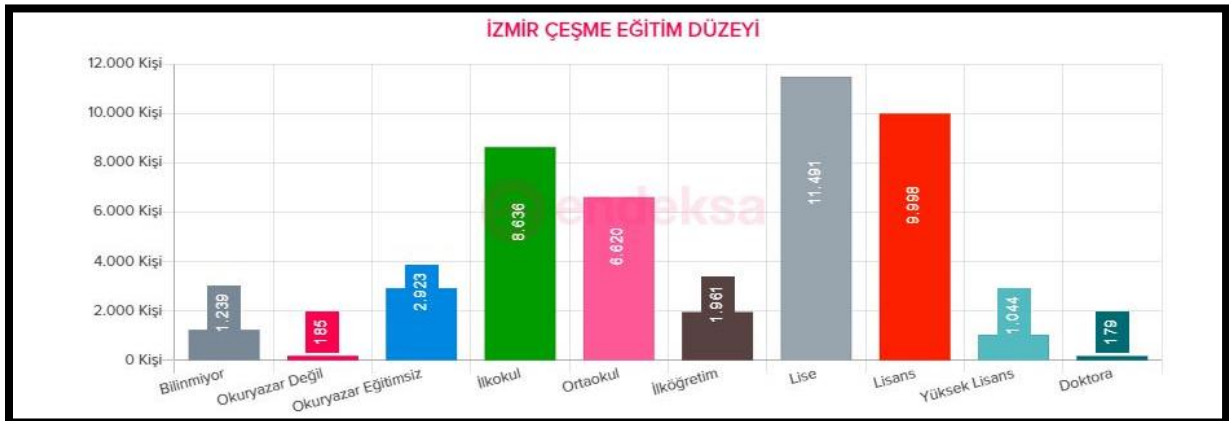
Nüfus Yoğunluğu, 2023: 181,26 kişi / km²

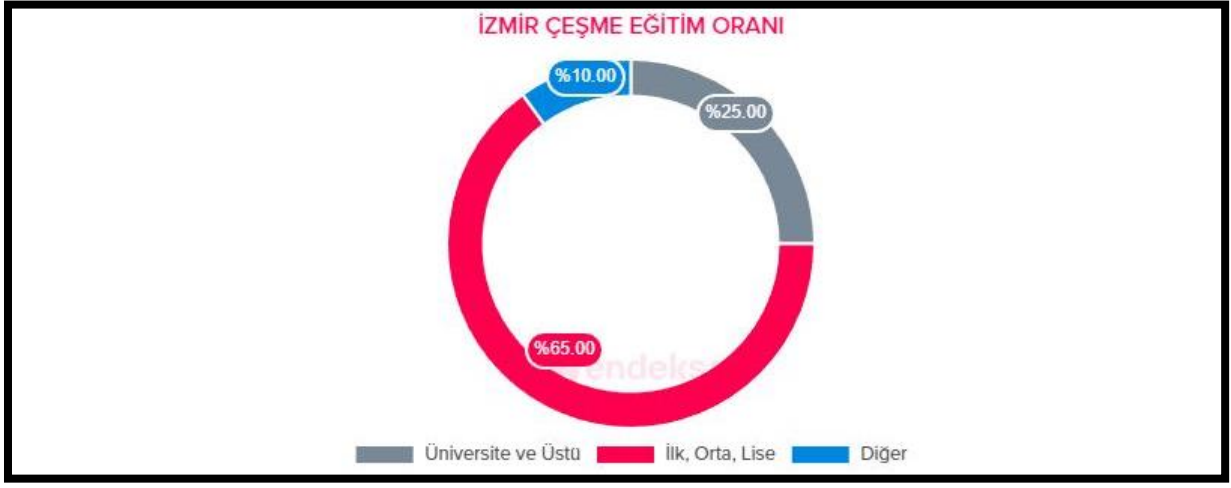
Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu, SEGE, 2022: Türkiye'deki 973 ilçe arasında gelişmişlik açısından 45. sırada yer almaktadır.

Eğitim

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

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





3.3. Planlama Alanının Sosyal ve Ekonomik Yapısı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2003-2020 Yılları Türkiye turizm verileri^[22]

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

3.4. Teknik Altyapı

Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

1989 yılında yapımına başlanan İzmir-Çeşme Otobanı hizmete açılmış ve çevre yolu bağlantısı ile İzmir Adnan Menderes Uluslararası Havalimanı'na ve çevredeki diğer illere ulaşımı daha kaliteli ve hızlı ulaşım olanağı sağlamıştır.

Çeşme, Çeşme-İzmir otoyolunun bitiş noktasındadır. Karayolu ile İzmir iline 85 km; Aydın iline 195 km, Muğla iline 270 km. mesafedir. Turizm mevsimi boyunca yerleşik nüfusunun 15-20 kat üstünde konuk barındıran yarımada'daki yerleşim bölgelerini İzmir'e bağlayan D300 karayolu yaz aylarında günde ortalama 25000 araca hizmet vermektedir.



Şekil 8. Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

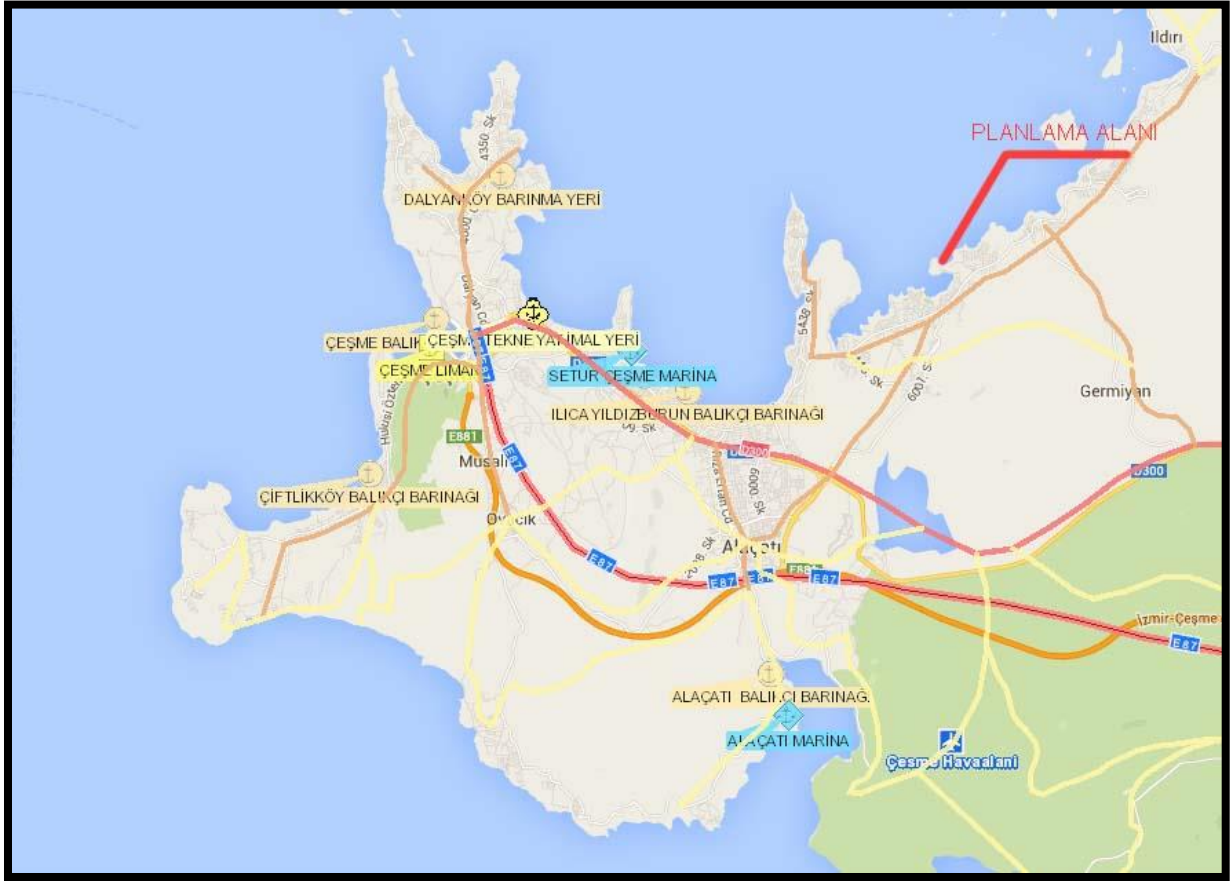
1989 yılında yapımına başlanan İzmir-Çeşme Otopanı hizmete açılmış ve çevre yolu bağlantısı ile İzmir Adnan Menderes Uluslararası Havalimanı'na ve çevredeki diğer illere ulaşımı daha kaliteli ve hızlı ulaşım olanağı sağlamıştır. İzmir Uluslararası Adnan Menderes Havaalanına 95 km, İzmir şehir merkezine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



Şekil 9. Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

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

Planlama alanına ulaşım Alaçatı Mahallesi Rıza Erten caddesinden sağlanmaktadır.



Şekil 10. Çeşme İlçesi Genel Ulaşımı

3.5. Arazi Kullanım Durumu

Turizm ve ikinci konut ağırlıklı bir yerleşim merkez olan Çeşme'de mevcut arazi kullanım durumu da buna göre şekillenmiştir. Yapılaşmalar sabit olsa da, kullanım açısından yaz aylarında ve kış aylarında farklı yoğunlaşmalar göze çarpar. Özellikle ticaret türlerinin geliştiği bölgeler yaz aylarında daha geniş bir alanda etkisini hissettirir. Çeşme ilçesinde en merkezi konum Alaçatı mahallesidir. Burada bulunan fonksiyonlar özellikle turizme yöneliktir. Bunlar, perakende ticaret ve hizmet fonksiyonlarıdır, özellikle kıyıda, otel, motel, kafeterya, restoran, bar, eğlence ve dinlence fonksiyonları yer almıştır.

3.6. Sektörel Yapı

Çeşme'nin sektörel yapısı turizm, tarım, balıkçılık perakende ve hizmet sektörlerini içermektedir. 1990-2000 yılları arası sektörel işgücü dağılımında Çeşme, %10 üzeri bir değişim ile en fazla değişimin gözlemlendiği ilçelerdendir.

İlçede turizm odaklı bir gelişim görüldüğü ve hedeflendiği için sanayi kuruluşu bulunmamakta ve verilere göre planlanmamaktadır. (Çeşme Kaymakamlığı, 2016) Yalnızca maden ocakları bulunmaktadır.

İlçenin hizmet sektörü turizm sektörüyle birlikte gelişmektedir. Ege Üniversitesi Çeşme Turizm Fakültesi gibi sektörü geliştirmek ve iş olanaklarını arttırmak amaçlı adımlar atılmaktadır.

Çeşme'ye yaz aylarında yerli ve yabancı turistler; kara, hava ve deniz yoluyla ulaşabilmektedirler. Yaz aylarındaki nüfus artışı turizm hareketliliği ile açıklanabilmekte olup

ikinci konutlara gelenler ve günübirlikçiler ile ilçe nüfusu 150.000 - 300.000 arası değişmektedir. (Emekli, 2013) Alaçatı, Çiftlikköy gibi kırsal alanlardaki doğa turizmi imkanları, kente g    duraksatmanın yanı sıra tersine g    de etkilemiştir.

 eřme, Haziran ayından Eylül ayının ortalarına kadar ortalama 4-6 şiddetinde ve Nisan-Ekim aylarında ise % 50 güney rüzgarı olarak esen ve güzel dalgalara yol açan rüzgara sahiptir. Bu nedenle özellikle Alaçatı'da rüzgar sörfü  ne çıkmakta, yanı sıra rüzgar enerjisinden elektrik üretimi de  eřme'de oldukça yaygın görülmektedir.

 zmir genelinde toplam işletme belgeli tesis sayısı 284, yatırım belgeli tesis sayısı 63, basit konaklama tesisi 1390 olmak üzere toplam 1737 tesis bulunmaktadır. Bu tesislerin 697 adedi  eřme ilçesinde bulunmaktadır. Toplam yatak sayısı 30640 adettir.  eřme'de 2977 yatak kapasiteli toplam 9 termal tesis, 4328 yatak kapasiteli 9 çevreye duyarlı tesis bulunmaktadır. (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2023) Tesis ve toplam yatak sayısı, talep ve turist sayısındaki artış ile birlikte yıllar içinde artış göstermektedir.

 eřme turizm çeşitliliği sebebiyle farklı rekabet ortamlarına girmektedir. Kıyı, yat, kurvaziyer ve termal turizmde ülke içi, yarımada ve  zmir ilçeleri ile Muğla, Antalya, Balıkesir, Denizli ve Afyon illeri; uluslararası olarak da Yunan adaları ile rekabet halindedir. Fakat tesis-oda-yatak sayısı ve nitelikli eleman sayısı bakımından ileride oluşu, Turizm Teřvik Yasasından sonra rekabet ortamında Antalya ve Muğla illerini geride bırakmasına sebep olmuştur. Termal turizm kentleri olarak Balıkesir, Afyon, Kütahya, Denizli illeri gelişmekte  zmir ve çeşmeyi tehdit edecek güce ulaşmaktadır.

 eřme'nin turizm ile kalkınmaya devam etmek için sektör tarafından hedefi; turizm sezonunun, doğa turizmine ek diğer turistik odakların da etkin hale getirilerek, 12 aya uzamasıdır.

3.7. Yapı Yasaklı Alan

Planlama alanının da yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

3.8. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

Çeşme ilçe genelinde Bakanlar Kurulunun ;

26.08.2011 tarih 2011/2205 sayılı kararı ile; Ayasaranda Turizm Merkezi,

26.08.2011 tarih 2011/2205 sayılı kararı ile ;Altinkum Kuzeyi Turizm Merkezi,

07.11.1985 tarih 85/10036 sayılı kararı ile ; Altinkum Turizm Merkezi,

17.12.2009 tarih 2009/15764 sayılı kararı ile ; Alaçatı Çakabey Turizm Merkezi,

04.07.1986 tarih 86/10792 sayılı kararı ile ; Paşalimanı Turizm Merkezi,

17.12.2009 tarih 2009/15764 sayılı kararı ile ; Şifne Turizm Merkezi,

17.12.2009 tarih 2009/15764 sayılı kararı ile ; Alaçatı Güvercinlik Turizm Merkezi,

Turizm İşleri Yüksek Koord. Kurulunun;

25.08.1982 tarih kararı ile; Alaçatı Turizm Merkezi ,

Cumhurbaşkanı Kararı ;

İzmir Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) 13/9/2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca ilan edilmiş ve daha sonra 12/2/2020 tarihli ve 31037 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2103 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca sınırları yeniden belirlenmiştir.

Söz konusu alanlarla birlikte Çeşme ilçe sınırlarında toplam 9 adet turizm merkezi bulunmaktadır.

3.9. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

11-01-2018 tarih ve 306 sayılı İzmir II TVK kararı ve 27-04-2018 tarih ve 76074 sayılı Bakan Olur'u ile onaylanan Sit Alanlarının Koruma Statülerinin yeniden irdelendiği “Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma raporu eki Grup 38 haritası üzerinden yapılan incelemede İlave imar planı yapılacak alan “ **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**”nda kalmaktadır.

3.10. Yerleşme/Yapılaşma Alanları ile İlgili Özellikler

Çevre yapılaşma koşulları incelendiğinde, konut alanlarının bina kalitesi açısından iyi durumda oldukları ve ruhsatlı yapılar oldukları bilinmektedir.

4. PLAN KARARLARI

İzmir ili, Çeşme İlçesi, Reisdere mahallesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamının 12.10.2020 tarih ve 214871 sayılı Olur'u ile onaylanan Reisdere Mahallesi 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında yer alan plan notlarının genel hükümler bölümünde yer almayan bir genelge nedeni ile uygulama sürecinde yorum farklılıklarına ve tereddütlere neden olmakta olup, plan kararlarının sahada uygulanabilirliğini zayıflatmaktadır.

Söz konusu plan notu ilavesine ilişkin İzmir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.08.2025 tarih ve 2631696 sayılı yazısında; *“ Genelgedeki hükümler ile Mahkeme kararı ile iptal edilen plan notu hükmünün, 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri doğrultusunda, Turizm Tesis Alanları ile Günübirlik Tesis Alanlarının imar planında emsal değerleri ile belirlenen sahip olduğu yapılaşma haklarının Günübirlik ve Turizm Tesis Alanları arasında imar hakkı transferi şeklinde bir uygulamanın yürütülmesine yönelik olduğu, bu Genelgenin 3621 sayılı Kıyı Kanunu öncesi onaylı imar planı bulunan ve planlarda sahil şeridinin birinci ve ikinci kısmında Turizm Tesis Alanı kullanım kararında kalan imar adalarındaki uygulamalar için Bakanlıkça tebliğ edildiği anlaşılmış olup bu çerçevede 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ve eki gösterimleri, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve uygulama Yönetmelikleri ile ilgili genelgeler kapsamında plan çalışmalarının yürütülebileceği ”* bildirilmiştir.

Çeşme ilçesi, Reisdere Mahallesi'ne ilişkin planlama süreci incelendiğinde, **13.01.1983 tarihinde mülge Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, 1992 yılında yürürlüğe giren 3621 sayılı Kıyı Kanunu'ndan önce hazırlandığı** görülmektedir. Bu nedenle, planın kıyı alanlarına ilişkin hükümleri, 1972 yılında 6785 sayılı İmar Kanununa eklenen ek 7 ve 8 inci maddelerle kıyı alanlarını koruyucu düzenlemeler doğrultusunda plana aktarılmıştır.

Kıyı Kanunu'nun yürürlüğe girmesinin ardından, **17.08.1993 tarih ve 16523 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Genelgesi** yayımlanmıştır. Söz konusu genelge, kıyı alanlarında planlama, yapılaşma ve uygulamalara yönelik usul ve esasları belirleyen, Kıyı Kanunu'nu açıklayıcı ve tamamlayıcı nitelikte bir düzenlemedir. Bu genelge hâlen yürürlükte olup, ilgili alanda yapılacak planlama ve uygulamalarda bağlayıcı bir hukuki dayanak teşkil etmektedir.

12.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve yürürlükte bulunan koruma amaçlı imar planı plan notlarında, söz konusu genelgeye yer verilmediği tespit edilmiştir. Kıyı alanlarının hassas ekolojik yapısı, mülkiyet sorunları ve kamuya ait alanların korunması açısından, planlama kararlarının Kıyı Kanunu ve ilgili genelgelerle uyumlu şekilde yürütülmesi büyük önem taşımaktadır.

Kıyılar, yalnızca yerel değil, **ulusal ölçekte korunması gereken doğal alanlardır**. 1993 Genelgesi, kıyıların doğal yapısının bozulmadan planlanmasını hedeflemektedir. Plan notu eklenmediği takdirde; kıyı ekosistemine zarar verilme riski artar ve kamu yararına aykırı kullanımlar gündeme gelebilir. Bu nedenle genelgeye atıf yapmak, kamu yararı açısından **önleyici tedbir işlevi görmektedir**.

Bu kapsamda, planın uygulanabilirliğini artırmak, hukuki ve idari açıdan boşlukların oluşmasını engellemek ve kıyı alanlarına ilişkin uygulamalarda güncel mevzuat ile süreklilik sağlamak amacıyla, onaylı koruma amaçlı imar planına aşağıdaki plan notunun ilavesi gerekli görülmektedir:

“Kıyı alanlarında yapılacak uygulamalarda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nca yayımlanan ve hâlen yürürlükte olan 17.08.1993 tarih ve 16523 sayılı Genelge hükümlerine uyulacaktır.”

Bu ilavenin yapılmasıyla birlikte:

- Plan kararlarının **3621 sayılı Kıyı Kanunu** ile uyumu sağlanacak,
- Hâlen yürürlükte bulunan **1993 tarihli genelge hükümleri** uygulama aşamasında güvence altına alınacak,
- Kıyı alanlarında kamu yararını koruyucu ve sürdürülebilir planlama ilkeleri desteklenecek,
- İleride doğabilecek hukuki ihtilafların önüne geçilecektir.

Dolayısıyla, söz konusu plan notunun ilavesi, hem **mevzuat bütünlüğünün korunması** hem de **kıyı alanlarında uygulanacak imar planı kararlarının hukuki ve teknik dayanağının güçlendirilmesi** bakımından zorunludur.

Söz konusu genelge tüm Türkiye kıyı alanlarında uygulama yapılabilmesi için aranan kriterleri açıkça düzenlemekte ve uygulanmakta olup, uygulama aşamasında yapılaşma esaslarının belirlenmesi ve uygulama projelerinin değerlendirilmesi bakımından tamamlayıcı nitelikte bir mevzuat hükmü teşkil etmektedir.

Bu çerçevede, söz konusu plan notlarına *“3621 sayılı kıyı kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca yayınlanan ve yürürlükte olan “17-08-1993 tarih ve 16523 sayılı genelge hükümlerine uyulacaktır.”* Hükümünün eklenmesi amacıyla plan notu ilavesi hazırlanmıştır.

İzmir İli Çeşme İlçesi Reisdere Mahallesi sınırları içinde bulunan söz konusu 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesine ilişkin T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’nun 30.10.2025 tarih ve 2781 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

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

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK
- KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,

• PLANDA (G) OLARAK İŞARETLENEN VE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ ELLİ METRELİK BOLUMUNDE KALAN ALANLARDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ TURİZM ALANININ TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

• TURİZM ALANININ DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN PLANLARDA G İLE TANIMLI GÜNÜBİRLİK TESİS KULLANIMLARININ BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ 50 M.LİK BÖLÜMÜ DIŞINDA KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILIR.

• GÜNÜBİRLİK TESİS OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAŞMA OLMA SI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN MİNİMUM % 5 İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILAŞMA HAKKI 100 M.LİK SHİL ŞERİDİ GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ YAPILAŞMA TABAN ALANI BU ALANIN % 50 SİNİ GECEMEZ.

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

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,

• 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA YAYINLANAN VE YÜRÜRLÜKTE OLAN "17-08-1993 TARİH VE 16523 SAYILI GENELGE HÜKÜMLERİNE,

- TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK
- KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,

• PLANDA (G) OLARAK İŞARETLENEN VE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ ELLİ METRELİK BOLUMUNDE KALAN ALANLARDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ TURİZM ALANININ TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

• TURİZM ALANININ DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN PLANLARDA G İLE TANIMLI GÜNÜBİRLİK TESİS KULLANIMLARININ BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ 50 M.LİK BÖLÜMÜ DIŞINDA KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILIR.

• GÜNÜBİRLİK TESİS OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAŞMA OLMA SI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN MİNİMUM % 5 İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILAŞMA HAKKI 100 M.LİK SHİL ŞERİDİ GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ YAPILAŞMA TABAN ALANI BU ALANIN % 50 SİNİ GECEMEZ.

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

MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK
- KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,

- TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANDA (G) OLARAK İŞARETLENEN VE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ ELLİ METRELİK BÖLÜMÜNDE KALAN ALANLARDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ TURİZM ALANININ TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

- TURİZM ALANININ DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN PLANLARDA G İLE TANIMLI GÜNÜBİRLİK TESİS KULLANIMLARININ BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ 50 M.LİK BÖLÜMÜ DIŞINDA KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILIR.

- GÜNÜBİRLİK TESİS OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN MİNİMUM % 5 İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILAŞMA HAKKI 100 M.LİK SHİL ŞERİDİ GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ YAPILAŞMA TABAN ALANI BU ALANIN % 50 SİNİ GEÇEMEZ.

ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE MÜLGA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA YAYINLANAN VE YÜRÜRLÜKTE OLAN "17-08-1993 TARİH VE 16523 SAYILI GENELGE HÜKÜMLERİNE,
- TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK
- KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK

- TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANDA (G) OLARAK İŞARETLENEN VE SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ ELLİ METRELİK BÖLÜMÜNDE KALAN ALANLARDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ TURİZM ALANININ TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

- TURİZM ALANININ DEVAMI VE TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN PLANLARDA G İLE TANIMLI GÜNÜBİRLİK TESİS KULLANIMLARININ BULUNDUĞU İMAR PARSELLERİNDE EMSAL HESABI, TURİZM ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN EMSAL DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN (VARSA) BİRİNCİ 50 M.LİK BÖLÜMÜ DIŞINDA KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILIR.

- GÜNÜBİRLİK TESİS OLARAK TANIMLANAN KISIMDA YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA YAPILACAK TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI BU KISMIN MİNİMUM % 5 İ KADAR OLABİLİR. KALAN YAPILAŞMA HAKKI 100 M.LİK SHİL ŞERİDİ GERİSİNDEKİ KISIMDA KULLANILABİLİR. BU DURUMDA SAHİL ŞERİDİNİN GERİSİNDEKİ YAPILAŞMA TABAN ALANI BU ALANIN % 50 SİNİ GEÇEMEZ.

Şekil 12. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Notu Karşılaştırması

1983 tarihinde onaylanan Uygulama İmar Planı



1992 yılında onaylanan Kıyı Kanununa göre revize edilen plan



2020 tarihinde onaylanan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



13.01.1983 → İmar ve İskân Bakanlığı tarafından 1/1000 ölçekli plan onaylanmıştır.

1992 → Kıyı Kanunu yürürlüğe girmiştir.

17.08.1993 → Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından genelde yayımlanmıştır.

1994 → Alaçatı Belediyesi tarafından planlar revize edilmiştir.

09.06.1995 → Reisdere Mahallesi'nin Çeşme Belediye sınırlarına dahil edilmesi ile, Alaçatı Belediyesi'nce 1994 yılında revize edilen planlar, Meclis Kararı ile aynen kabul edilmiştir.

1995 → Bölgede ilk kez silt kararı getirilmiştir.

2017 → Bölgede silt sınırları ve derecelerine ilişkin son düzenleme yapılarak yeni silt kararı yayımlanmıştır.

12.10.2020 → Çeşme Belediyesi tarafından hazırlanan koruma amaçlı imar planları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Şekil 13. 1983 Yılı, 1992 Yılı ve 2020 Yılı'nın Planlarının Karşılaştırması

MİŞİMİZ - ALACATI (İzmir) MÜCEAVİR ALANI TATBİKAT İMLAR PLANI 1/10000

ÖZEL İŞARETLER:

SINIRLAR

- o o o Orama sınırı
- Korunması gerekli sit bölgesi sınırı, GEEAYK Ka-
gün ve 283 Sayılı Kanunla değiştirilmiştir.
- İnsaat yaklaşma sınırı
- 107 uygulama sınırı

ULASTIRMA

- Korunan
- Düzeltilen
- Yeni açılan
- Devlet yolu
- Trafik yolları
- Vayayolları
- Otoparklar

Oto terminali, garajı servis ve benzin istasyonu

BÖLGELER

KONUT ALANLARI

A. Mesken Konut Alanları

- Oranılı konut bölgeleri, ya yeni düzeni sağlanacak
tutarlı konut bölgeleri (Oranılı plan hükümleri
geçerlidir) Sıklaştırmalar alanlarında yeni parsel büyü-
ğü 300 m² min. parsel cephesi 12 m'dir. H=650m=2 kat
Koy yerleşik alanlar, yerleşik dokü nizamının değeri
H=50m=2 kat, parsel büyüğü 200 m² min. dir.

B. İnşaat Konut Alanları

- Oranılı konut bölgeleri Min parsel büyüğü 300 m²
H=650m=2 kat Min parsel cephesi 12 m'dir.
- A. Oranılı konut bölgeleri Min parsel büyüğü 500 m²
H=650 m=2 kat Min parsel cephesi 12 m'dir.
- Koy yerleşik alanlar, koy yerleşik dokü nizamının
değeri sağlanacaktır Min parsel büyüğü 200
m² H=50m=2 kat

KONAKLAMA TURİZM TESİS ALANLARI

- Otel, motel, tatil köyleri
- Min parsel büyüğü 5000 m²
- Temel turizm tesisleri, hizmet programlarına göre
imar ve iskan bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakan-
lığı görüşü alınarak uygulanması yapılır.
- Kampinger, H= max 650 m=2 kat, gazino, camisi, si-
nema, dansma, büfe, diskotek vb tesisler yapılabilir.

ÇALIŞMA ALANLARI

- Ticaret, ticari merkez, H=4,50m
- Pazarlama, hal, H=4,50m
- Depolama H=4,50m
- Resmî ve belediye teknik hizmetler alanı H=6,50m
- SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER
- Kütüphane, müze, tiyatro, sinema, dinî tesisler alanı
H=6,50m=2 kat
- Eğitim tesisleri (Okullar)

AÇIK ALANLAR

- Parklar, çocuk bahçeleri, oyun alanları, yeşil alanlar
- Spor alanları açık kapalı tesisler (futbol, voleybol,
tenis sahaları, yüzme havuzu, külp, mini golf vb)
- Ağaçlandırılacak alan
- Tarım alanları

GÜNÜBÜRLÜK KULLANIM ALANLARI

- GB Gazino, lokanta, kır kahveleri, plaj tesisleri (kabin,
düş wc) H=4,50m
- M Manzara noktaları, lokanta, gazino ve seyir teras-
ları, H=4,50m
- Piknik alanları, mesire yerleri, büfe, kır kahvesi, wc
H=4,50m
- PLANIN
ZEMİN
- Erejlî nakli hattı
- Dereler
- Kumsallar, palılar, tatil köyü banlıları, güneşlenme
alanları

1:10000

PLAN NOTLARI:

- Planlama alanı 1. derece deprem bölgesinde olduğundan deprem yönetmeliği (9 Haziran 1975 gün ve Resmî Gazete 15280 sayı) ile ilgili hükümleri tüm yapılarada uygulanacaktır.
- Parselasyon yapılmıyan adalarda emsal (KAKS) içinde kalmak koşuluyla toplanı yerleşmeler ayrıık blok ve bitişik nızamda yapılabilir. Kız binalar ayrıık sayılır (Blok boyu max 40 m dir)
- Plan içinde kalan ve özel mülkiyete konu olan ağaçlandırılacak alanlarda iskan dışı yapılamama koşulları uygulanacaktır.
- Binalara kot tabii zemin ortalamasından verilir.
- Eğimden dolayı kazanılan kollar, emsal hesaplarına dahildir.
- Çati ve çekme kat yapılamaz.
- Türistik tesisler, kendi otoparklarını kendi mülk sınırları içinde ve oto-park yönetmeliği hükümlerine göre ayıracaktırlar.
- Turizm yerleşme alanlarında yapılacak yapıların turistik nitelikte olaca-ğının tapu kütüğünün beyanları hanesine yazılması gereklidir.
- Turizm yerleşme alanlarında, turizm vasıfları yönetmeliği uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Müessesesi Beyei" alınması esastır.
- Kıyı kenar çizgisi ile 10 eşyükselti eğrisi arasındaki mesafelerin 30 m den az olduğu durumlarda, konut ve turistik tesisler için inşaat yaklaşma sınırı, 10 eşyükselti eğrisinden itibaren en az 60 m; 10 eşyükselti eğrisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki mesafe 30 m den fazla ise, konut ve turistik tesislerin inşaat sınırı, kıyı kenar çizgisinden itibaren en az 30 m dir.
- Türistik tesislere ait gazino, lokanta vb kulların turizmin inşaat yaklaşma sınırı.
- Kıyı kenar çizgisi ile 10 eşyükselti eğrisi arasındaki mesafenin 30 m den daha az olduğu durumlarda en az (İmar Kanunu Ek 7-8 mad-30 m den daha fazla olduğu durumlarda kıyı kenar çizgisinden itibaren en az 10 m dir.
- Turizm Tesis Alanlarında, Otellerde TAKS-018 - KAKS-090, Max h=150m (5 kat), Motel ve Tatil Köylerinde TAKS-015, KAKS-045.
- Tek parsel derinliğindeki yapı adalarında, yapılar ok işareti (X) ile belirlenen yönde marifet alacaktır.
- Yeşil alanlar ve diğer ortak kullanım alanları kamu eline geçme-dikçe kooperatiflece uygulanması yapılamaz.
- Çanur banyolarında açık ve kapalı çanur banyoları, idare, düş wc, kabin ile gerğinde konaklanabilecek mekanlar yapılabilir.
- NOT: 107 uygulama sınırı: Ek 7-8 yönetmeliği 107 maddesine göre, 10 eşyükselti eğrisinden itibaren kara yönünde 30 m mesafe-teden geçirilen ve hiçbir yapı yapılamayacak olan alan sınırdır.

Şekil 14. 1983 Yılına Ait Plan Gösterimleri ve Plan Notları



Şekil 16. Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Notu İlavesi