# İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, DALYAN VE SAKARYA MAHALLELERİ, AYAYORGİ MEVKİİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

| | |
|---|---|
| L16B17A1A | L16B17A1B |
| L16B17A1D | L16B17A1C |
| LEJANT / L16B17A4A | PLAN NOTU / L16B17A4B |

PAFTA ADI: L-16-B-17-A-4-B

ÖLÇEK: 1/1000

PROJE YÖNETİM PLANLAMA PEYZAJ BİLİŞİM ... TUR. SAN VE TİC. LTD. ŞTİ. ...ent Mah. Manolyalı Sk. No:21 Beşiktaş / İSTANBUL Beşiktaş V.D. 733 031 6089
İsmail ÇAKAL Şehir Plancısı Oda Sicil No: 2863

GÜLSEN ERCAN Yük. Şehir ve Bölge Plancısı A Grubu Karne No: 2274 Diploma No: 11855 Oda Sicil No: 632

Recep Gökay GÖKÇE MİMAR Oda Sicil No : 40273

NUR SOYBELLİ SEZGİN PEYZAJ MİMARI ODA SİCİL NO: 4165

Dosya No : 351632119
Plan No: : KUİP-351130952
Ölçek : 1/1000

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hazırlanan İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri, Ayayorgi Mevkiinde (Rezerv Yapı Alanı) 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un ilgili hükümleri ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/c maddesi uyarınca onaylanmıştır.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

14 Nisan 2026

Mekânsal Planlama Genel Müdürü a. — Serkan GENÇ Daire Başkanı

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürü a. — Şule DURGUT ÖZTÜRK Daire Başkanı

Ali Serhat ... Şube Müdürü

ÇEŞME (İZMİR) L16-b-17-a-4-b

ITRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPOĞUNDA UNCUOĞLU HARİTA MÜH.VE MÜŞ. LTD.ŞTİ. VE İÇEL HARİTA MÜH.SAN.VE TİC. LTD.ŞTİ.ORTAK GİRİŞİM TARAFINDAN YAPILAN 918 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANMIŞTIR. 21/08/2017

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ OSMAN NURİ OSMANLI MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANI

## PLAN NOTLARI

**1. GENEL HÜKÜMLER**

**1.1.** PLAN ONAMA SINIRI; 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA, BAKANLIK MAKAMININ 23/02/2026 TARİH VE 470390 SAYILI OLUR'U İLE REZERV YAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANI KAPSAMAKTADIR.

**1.2.** BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

**1.3.** PLAN KAPSAMINDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**1.4.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**1.5.** 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.

**1.6.** YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PROJE GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.

**1.7.** ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 07.04.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

**1.8.** 30.11.2000 TARİH 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**1.9.** 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU'NUN 4. MADDESİ UYARINCA; PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA İSE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

**1.10.** PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

**1.11.** YAPIYA İSKAN RUHSATI ALINMADAN ÖNCE PARSEL İÇERİSİNDEKİ AÇIK ALANLARIN DÜZENLEME VE BİTKİLENDİRİLMESİ İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI ZORUNLUDUR.
**1.11.1.** AÇIK ALAN DÜZENLEMESİNDE, PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I KADAR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ ÜZERİNE BİTKİLENDİRME VE DÜZENLEME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE UYGUN AĞAÇ TÜRLERİ İLE BİNAYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.
**1.11.2.** SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M²'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

**1.12.** PROJE KAPSAMINDA, BODRUM KATTA YER ALAN YAŞAM ALANLARINA DOĞAL IŞIK VE HAVALANDIRMA SAĞLAMAK AMACIYLA, CEPHE HATTI BOYUNCA KESİNTİSİZ OLARAK EN FAZLA 3,00 METRE GENİŞLİĞİNDE 'ÇÖKERTİLMİŞ BAHÇE/AYDINLIK AVLUSU' DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR. SÖZ KONUSU ÇÖKERTİLMİŞ BAHÇELER, TAŞIYICI SİSTEM VE KOMŞU PARSELLERE İLİŞKİN SINIR KOŞULLARINA UYGUN OLARAK ZEMİNDE KAZI YAPILARAK OLUŞTURULACAK OLUP, HİÇBİR ŞEKİLDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAZ; ÜSTÜ KAPATILAMAZ, KAPALI ALAN HESABINA DAHİL EDİLMEZ. BU ALANLAR YALNIZCA IŞIK–HAVA AMAÇLIDIR; KOTLANDIRILMASI, DRENAJI VE KORKULUK–EMNİYET TEDBİRLERİ İZMİR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

**1.13.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM FONKSİYON ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFO, SANTRAL YAPILARI, TELEKOM YAPILARI, BAZ İSTASYONU ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR.

**1.14.** BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE BU PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

**2. ÖZEL HÜKÜMLER**

**2.1. KONUT ALANLARI**
**2.1.1.** KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI; E=0.30, Yençok: 2 KAT OLACAKTIR.
**2.1.2.** ADA BAZINDA VEYA BİRKAÇ ADANIN BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK VE EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULUYLA ADANIN KULLANIMINA YÖNELİK SOSYAL TESİS, GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VEREN TİCARİ BİRİMLER, SU DEPOSU, TRAFO VB. TEKNİK ALTYAPI, SPORTİF VE REKREATİF KULLANIMLAR YAPILABİLİR.
**2.1.3.** YAPI NİZAMI, BLOK BOYLARI, KADEMELENDİRME SERBEST OLUP, YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI VE/VEYA MİMARİ AVAN PROJESİ İLE BELİRLENİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
**2.1.4.** BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR, ZEMİN TERASI, ÇATI TERASI, TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

**2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**
**2.2.1. TİCARET+ TURİZM ALANI**
TİCARET+TURİZM ALANLARINDA; E=0.30 VE YENÇOK=2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
BU ALANLARDA; TERCİHE BAĞLI OLARAK İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
TİCARET VE TURİZM KULLANIMLARI AYRI AYRI PROJELENDİRİLECEĞİ GİBİ AYNI KATTA TİCARET, TURİZM VE OTOPARK KULLANIMLARI KARMA OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.
**2.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI**
BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.30 Yençok: 2 KAT OLACAKTIR.

**2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**
**2.3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**
OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.
**2.3.1.1 ANAOKULU ALANI**
ANAOKULU ALANLARINDA E=0.30 OLUP, YENÇOK=2 KATTIR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
**2.3.1.2 ORTAOKUL ALANI**
ORTAOKUL ALANLARINDA E=0.30 OLUP, YENÇOK=2 KATTIR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
**2.3.2. KREŞ, GÜNDÜZ BAKIMEVİ**
KREŞ ALANLARINDA E=0.30 OLUP, YENÇOK=2 KATTIR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
**2.3.3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**
HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.30 Yençok: 2 KAT OLACAKTIR.
**2.3.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI**
TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.30 Yençok: 2 KAT OLACAKTIR.
**2.3.5. SOSYAL TESİS ALANI**
SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI E=0.30 Yençok: 2 KAT OLACAKTIR.

**2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**
**2.4.1. PARK**
PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1/1000

22-23 MAYIS 2016 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARI İLE FOTOGRAMETRİK YÖNTEMLE ÜRETİLMİŞ OLUP BİNALAR ÇATI SINIRLARINDAN ÇİZİLMİŞTİR.ÇATIPAYI DÜŞÜLMÜŞ ÇİZİMLER SAYISAL DATASINDA MEVCUTTUR.

NOT: HALİHAZIR HARİTA SINIRI BELEDİYE/MÜCAVİR ALAN SINIRI OLARAK KULLANILAMAZ.

MÜTEAHHİT : UNCUOĞLU HARİTA MÜH.VE MÜŞ.LTD.ŞTİ. İÇEL HARİTA MÜH.SAN.VE.TİC.LTD.ŞTİ.ORTAK GİRİŞİM

ÇEŞME (İZMİR) L16-b-17-a-4-b