



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

**İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, DALYAN VE SAKARYA
MAHALLELERİ, AYAYORGİ MEVKİİ REZERV YAPI
ALANINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ÜN VAN – İSİM	MESLEĞİ	İMZA
İSMAYİL ÇAKAL	ŞEHİR PLANCISI	PROJE YONETİM PLANLAMA PEYZAJ BİLİŞİM TAAHÜT TUR. SAN VE TİC. LTD. ŞTİ. Ment Mah. Manolyalı Sk. No:21 Beşiktaş / İSTANBUL Beşiktaş V.D. 733 031 6089 İsmail ÇAKAL Şehir Plancısı Oda Sicil No: 2865
GÜLŞEN ERCAN	ŞEHİR PLANCISI	GÜLŞEN ERCAN Yük. Şehir ve Bölge Plancısı A Grubu Kuruluş No: 2274 Diploma No: 11855 Oda Sicil No: 632
NUR SOYBELLİ SEZGİN	PEYZAJ MİMARİ	NUR SOYBELLİ SEZGİN PEYZAJ MİMARİ ODA SİCİL NO: 4165
RECEP GÖKAY GÖKÇE	MİMAR	Recep Gökay GÖKÇE MİMAR Oda Sicil No: 40273

İÇİNDEKİLER TABLOSU

ŞEKİL LİSTESİ.....	5
TABLO LİSTESİ.....	5
GRAFİK LİSTESİ.....	5
GİRİŞ	6
1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU	8
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	8
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	9
1.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER.....	10
1.4. HALİHAZIR HARİTA	11
2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	12
2.1. TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ.....	12
2.1.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi	12
2.2. PLANLAMA ALANINA AİT MAHKEME KARARLARI.....	13
2.3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	15
2.3.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
2.3.2. İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	16
2.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	16
3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	18
3.1. FİZİKSEL YAPI	18
3.1.1. Jeomorfolojik Durum.....	18
3.1.2. Depremsellik	19
3.1.3. Eğim Analizi	20
3.1.4. Eş Yükselti Analizi.....	21
3.1.5. Bakı Analizi	22
3.1.6. İklim Yapısı.....	23
3.1.7. Toprak Kabiliyeti.....	23
3.1.8. Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi	24

3.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI.....	28
3.2.1. Nüfus Yapısı.....	28
3.2.2. Nüfus Yoğunluğu	28
3.2.3. Hane Halkı Büyüklüğü	28
3.2.4. Cinsiyet – Yaş Dağılımı.....	28
3.3. TEKNİK ALTYAPI	29
3.3.1. Ulaşım.....	29
3.3.2. Kentsel Teknik Altyapı	30
3.4. ARAZİ KULLANIMI	32
3.5. SEKTÖREL YAPI	33
3.5.1. Yatırımlar	33
3.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	34
3.7. MÜLKİYET DURUMU.....	35
4. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ.....	37
5.BÖLÜM: SENTEZ	37
6. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ	39
6.1. PLAN GEREKÇESİ.....	39
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI.....	41
6.2.1. Genel Planlama Yaklaşımları.....	42

4 

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü	7
Şekil 2: Planlama Alanı Çeşme İlçesi İçerisindeki Konumu.....	8
Şekil 3: Çeşme İlçesi İdari Bölünüşü, Mahalle Sınırları	9
Şekil 4: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi	10
Şekil 5: Planlama Alanı Halihazır Durumu.....	11
Şekil 6: İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu	15
Şekil 7: 07.03.2022 tarih ve 3123141 sayılı Olur İle Onaylanan ve 2022/2209 Esas Kararı İle İptal Edilen Uygulama İmar Planı	17
Şekil 8: Planlama Alanı Jeomorfoloji Analizi	18
Şekil 9: İzmir İli Depremsellik Haritası	19
Şekil 10: Planlama Alanı Eğim Analizi	20
Şekil 11: Planlama Alanı Eşyükselti Analizi.....	21
Şekil 12: Planlama Alanı Bakı Analizi	22
Şekil 13: Planlama Alanı ve Çevresi Toprak Kabiliyeti Analizi	24
Şekil 14: Planlama Alanı Jeolojik Etüdü.....	26
Şekil 15: Jeolojik Etüt Onay Sayfası.....	27
Şekil 16: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yol Kademelenmesi	30
Şekil 17: Planlama Alanı Teknik Altyapı Analizi	31
Şekil 18: Planlama Alanı Yakın Çevresi Arazi Kullanım Analizi.....	32
Şekil 19: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Koruma Alanları Analizi	34
Şekil 20: Planlama Alanı Dahilindeki Parsellerin Mülkiyet Dokusu.....	36
Şekil 21: Planlama Alanı Eşik Analizi ve Sentez Çalışması	38
Şekil 22: 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Teklifi.....	44

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Çeşme Yerleşimi Yıllık Ortalama İklim Tablosu (Kaynak: climate-data.org).....	23
Tablo 2: Planlama Alanı Ada/Parsel ve Alan Bilgileri	35
Tablo 3: 1/5000 Ölçekli KANİP Fonksiyon Alan Dağılımı	41
Tablo 4: 1/5000 Ölçekli KANİP'nda Sosyal Altyapı Alanları.....	42

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Çeşme İlçesi Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı Grafiği.....	29
--	----

GİRİŞ

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri sınırları içinde bulunan ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına konu olan 36,53 hektar büyüklüğünde alan, İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 11.01.2018 tarihli ve 316 sayılı kararı ve bu kararın onaylanmasına ilişkin Bakanlık Makamının 12.06.2018 tarihli ve 106071 sayılı OLUR'u ile tescil edilen İzmir İli, 37. Grup (Çeşme İlçesi, Dalyan Mahallesi) Doğal Sit Alanı içinde bulunmakta olup alan "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" 'nda kalmaktadır.

Plan teklifine konu alana ait Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 16/10/2024 tarihli ve 10701515 sayılı İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri, Ayayorgi Mevkiine ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği İzmir 5.İdare Mahkemesi tarafından 2024/1786 esas ve 2026/74 karar no ile 14/01/2026 tarihinde iptaline karar verilmiştir. Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yürürlükte olan Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İzmir ili, Çeşme ilçesinde yer alan yaklaşık 36,53 ha'lık alan 6306 sayılı Kanununun 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında uygulama yapılmak üzere **23.02.2026** tarihli ve **470390** sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak belirlenmiştir.

Rezerv Yapı Alanları, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un tanımlar bölümünde "*Madde-2 Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,*" şeklinde tanımlanmaktadır. Bakanlığın Rezerv Yapı Alanları ile ilgili olarak yetkisi ise yine 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesinde belirtildiği üzere; "*(5) Bakanlık; a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,(11) b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye,*

e) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir

6 

elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya, f) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye, g) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya, ğ) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.” olarak belirtilmiştir.



Şekil 1: Rezerv Yapı Alanı Uydu Görüntüsü

Bu kapsamda bölgenin gelişme potansiyelleri göz önünde bulundurularak, üst ölçekli planlardan başlayarak alt ölçekli planlarda bölgenin yapılaşmış çevresiyle uyumlu ve doğal karakterini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde gerek kamusal açıdan gerek de ekonomik açıdan kamu yararı doğrultusunda proje geliştirilerek ekonomiye kazandırılması amacıyla 6306 sayılı yasa kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alan için 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

7 M. C. K.

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı, Çeşme merkezinin kuzeyinde, Ayayorgi Koyu'na 5 dakika mesafede bulunan kente katma değer katacak faaliyetlerin yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Ege Bölgesinde yer alan planlama alanı İzmir Şehir Merkezinin batısında yer alan Çeşme İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı, İzmir Adnan Menderes Havalimanına 98,4 km, Çeşme Merkeze 14,9 km, Alaçatı merkeze 10,3 km, Balçova Şehir Merkezine 83,5 km, Konak Şehir Merkezine ise 93,8 km mesafede yer almaktadır.

Planlama alanı; İzmir ili, Çeşme ilçesi, Dalyan ve Sakarya mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve yaklaşık olarak 36,53 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alan; İzmir-Çeşme otoyolunun kuzeyinde konumlanmakta olup, çevresinde turizm amaçlı kullanımlar yer almaktadır.

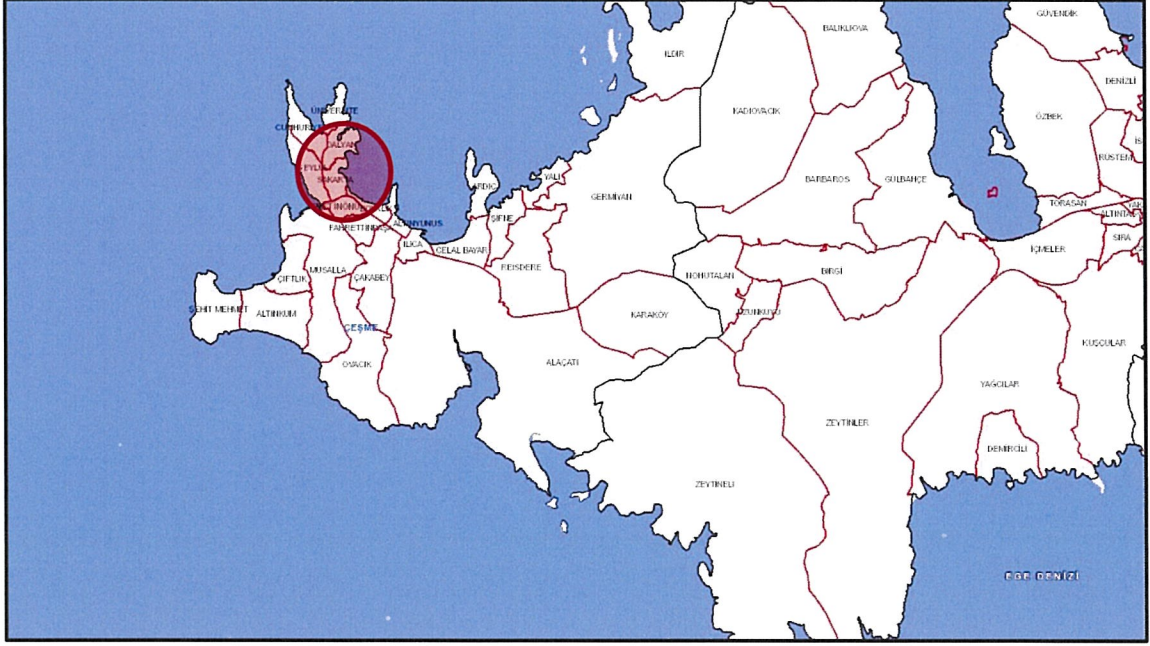


Şekil 2: Planlama Alanı Çeşme İlçesi İçerisindeki Konumu

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanının yer aldığı İzmir İli, 30 ilçeden oluşmaktadır ve büyükşehir belediyesi yönetim sistemine sahiptir.

Planlama alanının yer aldığı Çeşme İlçesi ise, 25 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı ise bu 25 mahalleden Sakarya ve Dalyan Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır.



Şekil 3: Çeşme İlçesi İdari Bölünüşü, Mahalle Sınırları

1.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER

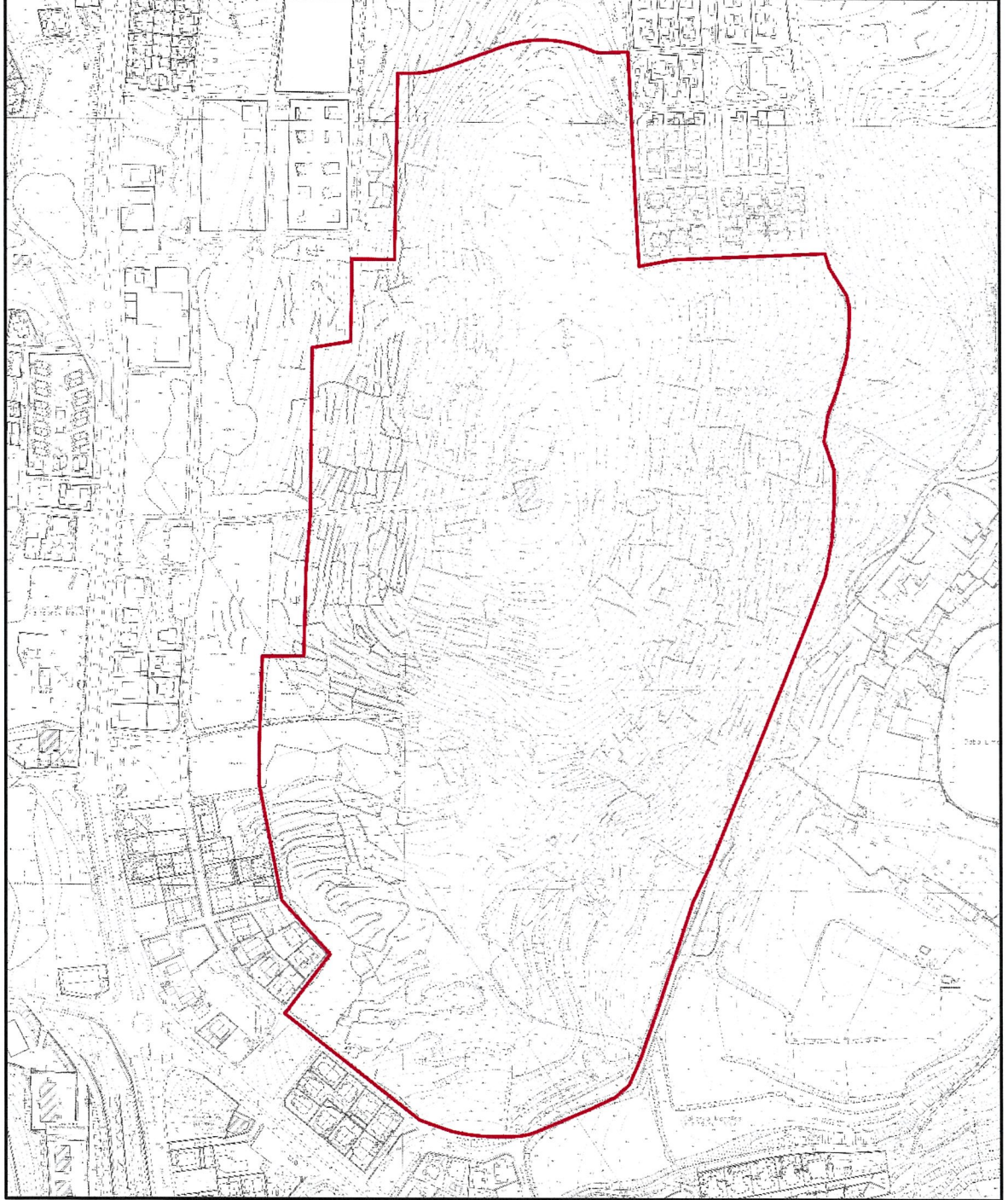
Proje alanının yer aldığı bölge olan Dalyan ve Sakarya Mahallesi, Çeşme İlçe merkezine 3 km, İzmir İl merkezine ise 89 km uzaklıkta bulunmaktadır. Alana, İzmir-Çeşme Otoyolu ve İzmir-Çeşme Karayolu (D300) ile ulaşılmaktadır. Planlama alanından havalimanına ulaşım İzmir Çeşme Otoyolu ile sağlanmakta olup ilgili alan ile bahsi geçen Adnan Menderes havalimanı arası olan uzaklık 98.4 km'dir. Planlama alanı çevresinde Şimşekler Koyu, Ayayorgi Koyu, Ilica Plajı, Tekke Plajı, Boyalık Halk Plajı Dilaila Plajı gibi turistik açıdan önemli noktalar bulunmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

1.4. HALİHAZIR HARİTA

Planlama çalışmasına altlık oluşturan halihazır haritalar ITRF 96 Koordinat Sisteminde ve 2005.0 epok'unda hazırlanmış olup İller Bankası Anonim Şirketi / Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından 21.08.2017 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 5: Planlama Alanı Halihazır Durumu

2. BÖLÜM: PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

2.1.1. Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Plan teklifine konu alan İzmir İli, Çeşme İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölümde planlama alanının yer aldığı bölgede gerçekleştirilen planlama süreci değerlendirilmiştir.

İlk olarak 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni planı yapılmıştır. Plana ilişkin Milli Emlak Genel Müdürlüğü 04.04.2019 tarih ve E.45769 sayılı yazısında; planlama alanının turizm ve gelişme potansiyelleri göz önünde bulundurularak, değişen sit durumuna göre 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndan başlayarak alt ölçekli planlarda bölgenin yapılaşmış çevresiyle uyumlu ve doğal karakterini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde hazırlanacak yeni planlar ile gerek kamusal açıdan gerek de ekonomik açıdan kamu yararı doğrultusunda proje geliştirilerek ekonomiye kazandırılmasını talep edilmiştir. Bu talep doğrultusunda söz konusu plan 07.07.2020 tarihinde güncellenmiş olup, planlama alanı "*Tercihli Kullanım Alanı*" olarak belirlenmiştir.

Ancak alanın 05.04.2024 tarihinde Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilmesi üzerine alanda ortaya çıkan kamu yatırım kararlarının değişmesi sonucunda, planlama alanının da içinde bulunduğu bölgenin kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, konum özellikleri, çevre yapılanmalar, yerel şartlar ve ihtiyaçlar da göz önünde bulundurularak, ilanı yapılan Rezerv Yapı Alanı kararı uyarınca dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekan üretmek ve kamu yatırımlarına olanak sağlamak amacıyla, değişen verilere bağlı olarak, Tercihli Kullanım Alanı kararına yönelik verilen yürütmenin durdurulması kararı ve bu kararın gerekçeleri de göz önünde bulundurularak, kısmen "**Kentsel Gelişme Alanı**" ve kısmen "**Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan**" olarak planlanmasına ilişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği **16.10.2024** tarih ve **10701515** sayı ile onaylanmıştır.

Planlama alanının bulunduğu bölgede 10.04.2017 tarihinde 05353 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile 1/25.000 Ölçekli İzmir Batı Bölgesi Nazım İmar Planı onaylanmıştır. Bu planda plan teklifine konu alan "Park ve Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı" olarak belirlenmiştir. Ancak söz konusu planın doğal sit ve korunan alanlara plan kararı getiren kısımları, İzmir 3. İdare Mahkemesinin 26.04.2019 tarih ve 2019/656 sayılı karar ile iptal edilmiştir. Sonuç olarak, plan değişikliği teklif edilen alanın 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

Alt ölçekli planların planlama sürecine bakıldığında ise 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 07.03.2022 tarihli ve 3123141 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında I sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Ancak bu

planlara ilişkin yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle dava açılmış olup 2577 sayılı Kanun'un 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütmenin durdurulmasına, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 7 gün içinde İzmir Bölge Mahkemesi nezdinde itiraz yolu açık olmak üzere, 24.01.2024 tarihinde oybirliği ile karar verilmiş olup 27.03.2024 tarihinde Koruma Amaçlı İmar Planlarının iptal edilmesine hükmedilmiştir.

Sonraki süreçte Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16/10/2024 tarih ve 10701515 sayı ile onaylanan İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri, Ayayorgi Mevkiine ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği; İzmir 5.İdare Mahkemesi tarafından 2024/1786 esas no ve 2026/74 karar no ile 14/01/2026 tarihinde iptaline karar verilmiştir.

Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yürürlükte olan Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2.2. PLANLAMA ALANINA AİT MAHKEME KARARLARI

1- 2021/461 Esas Numaralı T.C. Danıştay Altıncı Daire Başkanlığı

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca açılan davada Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 07/07/2020 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali istenmektedir.

Bahse konu mahkeme kararı sonucunda;

- a. 2577 sayılı Kanun'un 27. Maddesinde öngörülen şartlar gerçekleşmiş olduğundan dava konusu plan kararlarından biri olan;
 - Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahallelerinde Ayayorgi Koyunun gerisinde kalan tercihlili kullanım alanı kararının **yürütülmesinin durdurulmasına,**

19/01/2023 tarihinde oy birliği ile karar verilmiştir.

2- 2019/656 Esas Numaralı İzmir 3. İdare Mahkemesi

İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.04.2017 tarih ve 05.353 sayılı Kararı ile uygun bulunarak onadığı İzmir Batı Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının doğal sit ve korunan alanlara plan kararı getiren kısımları ile 7.11.1.7 nolu plan hükmü İzmir 3. İdare Mahkemesinin 26/04/2019 tarih 2019/656 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

3- 2022/2209 Esas Numaralı İzmir 4. İdare Mahkemesi

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının 07.03.2022 tarihli ve 3123141 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında I sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onaylanan, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri, Ayayorgi Mevkiine ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca dava açılmıştır.

Bahse konu mahkeme kararı sonucunda; 2577 sayılı Kanun'un 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütmenin durdurulmasına, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 7 gün içinde İzmir Bölge Mahkemesi nezdinde itiraz yolu açık olmak üzere, 24.01.2024 tarihinde oybirliği ile karar verilmiş olup 27.03.2024 tarihinde Koruma Amaçlı İmar Planlarının iptal edilmesine hükmedilmiştir.

4- 2021/1511 Esas Numaralı İzmir 4. İdare Mahkemesi

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamınının 07.03.2022 tarihli ve 3123141 sayılı Olurları ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında I sayılı Cumhurbaşkanlığı Karanamesininin 109. maddesi uyarınca onaylanan, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri, Ayayorgi Mevkiine ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle İzmir Şehir Plancıları Odası tarafından dava açılmıştır.

Bahse konu mahkeme kararı sonucunda; 2022/2209 sayılı davada verilen iptal kararı nedeniyle 18.04.2024 tarihinde davada karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiştir.

Mahkeme kararları sonucunda; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına ilişkin 2021/461 Esas Numaralı T.C. Danıştay Altıncı Daire Başkanlığı tarafından yürütme durdurma ve 1/5000 – 1/1000 Ölçekli İmar Planlarına ilişkin 2022/2209 Esas Numaralı İzmir 4. İdare Mahkemesi tarafından iptal kararı verilmiştir.

5- 2024/1786 Esas Numaralı İzmir 5.İdare Mahkemesi

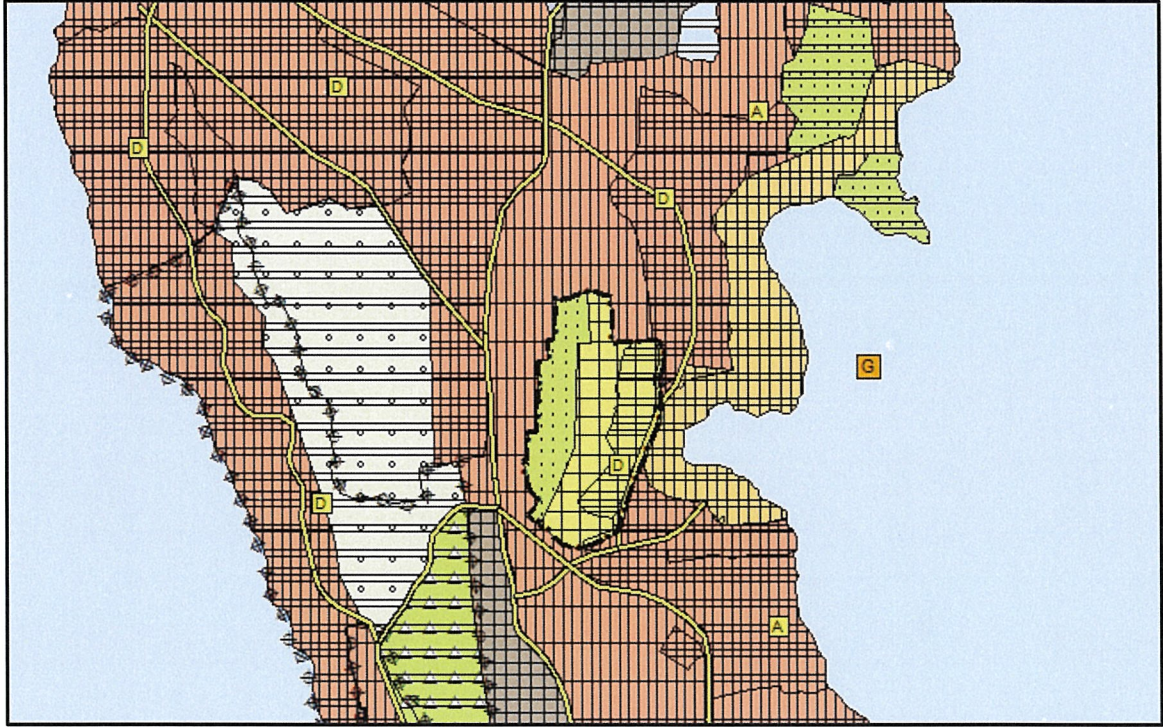
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınının 16/10/2024 tarih ve 10701515 sayılı Oluru ile onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 07/07/2020 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali istemiyle Çeşme Belediye Başkanlığınca dava açılmıştır.

Bahse konu mahkeme kararı sonucunda; 16/10/2024 tarih ve 10701515 sayılı Oluru ile onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği iptaline karar verilmiştir.

2.3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.3.1. İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

05.04.2024 tarihinde Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilmesi üzerine alanda ortaya çıkan kamu yatırım kararlarının değişmesi sonucunda, planlama alanının da içinde bulunduğu bölgenin kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, konum özellikleri, çevre yapılanmalar, yerel şartlar ve ihtiyaçlar da göz önünde bulundurularak, ilanı yapılan Rezerv Yapı Alanı kararı uyarınca dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekan üretmek ve kamu yatırımlarına olanak sağlamak amacıyla, değişen verilere bağlı olarak, Tercihli Kullanım Alanı kararına yönelik verilen yürütmenin durdurulması kararı ve bu kararın gerekçeleri de göz önünde bulundurularak, kısmen “**Kentsel Gelişme Alanı**” ve kısmen “**Bölge Park/Büyük Kentsel Yeşil Alan**” olarak planlanmasına ilişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği **16.10.2024** tarih ve **10701515** sayı ile onaylanmıştır.



Şekil 6: İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

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

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarih ve 05.353 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanan İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırı içerisinde yer almaktadır. Bu planda planlama alanı “Park ve Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı” olarak belirlenmiştir.

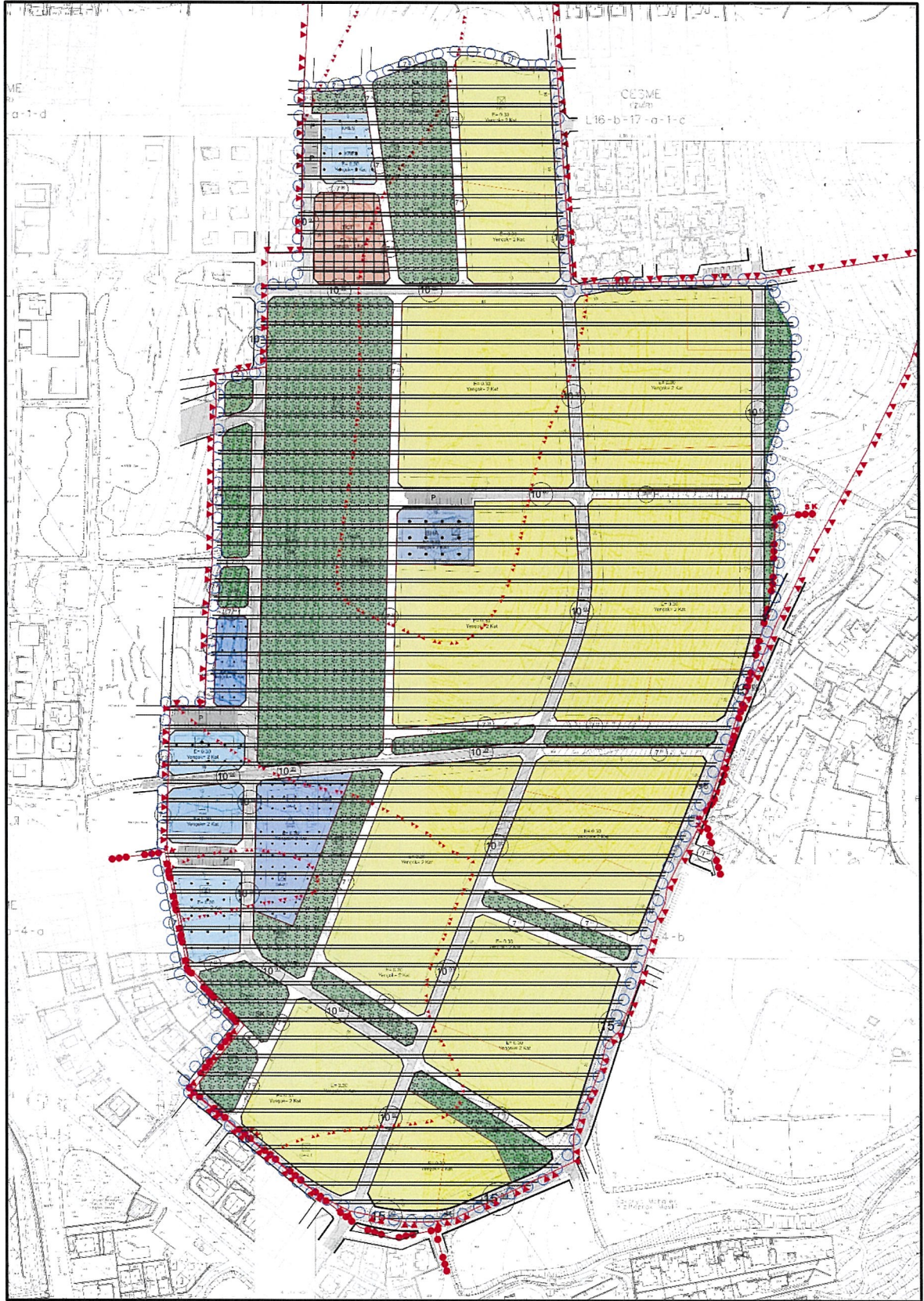
Ancak söz konusu planın doğal sit ve korunan alanlara plan kararı getiren kısımları, İzmir 3. İdare Mahkemesinin 26.04.2019 tarih ve 2019/656 sayılı karar ile iptal edilmiştir.

Sonuç olarak, plan değişikliği teklif edilen alanın 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanı: Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamınının 16.10.2024 tarih ve 10701515 sayılı olurları ile onaylanan, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri, Ayayorgi Mevkiine ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalmaktadır.

16/10/2024 tarih ve 10701515 sayılı Oluru ile onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği İzmir 5.İdare Mahkemesi tarafından 2024/1786 esas ve 2026/74 karar no ile iptal edilmiştir.



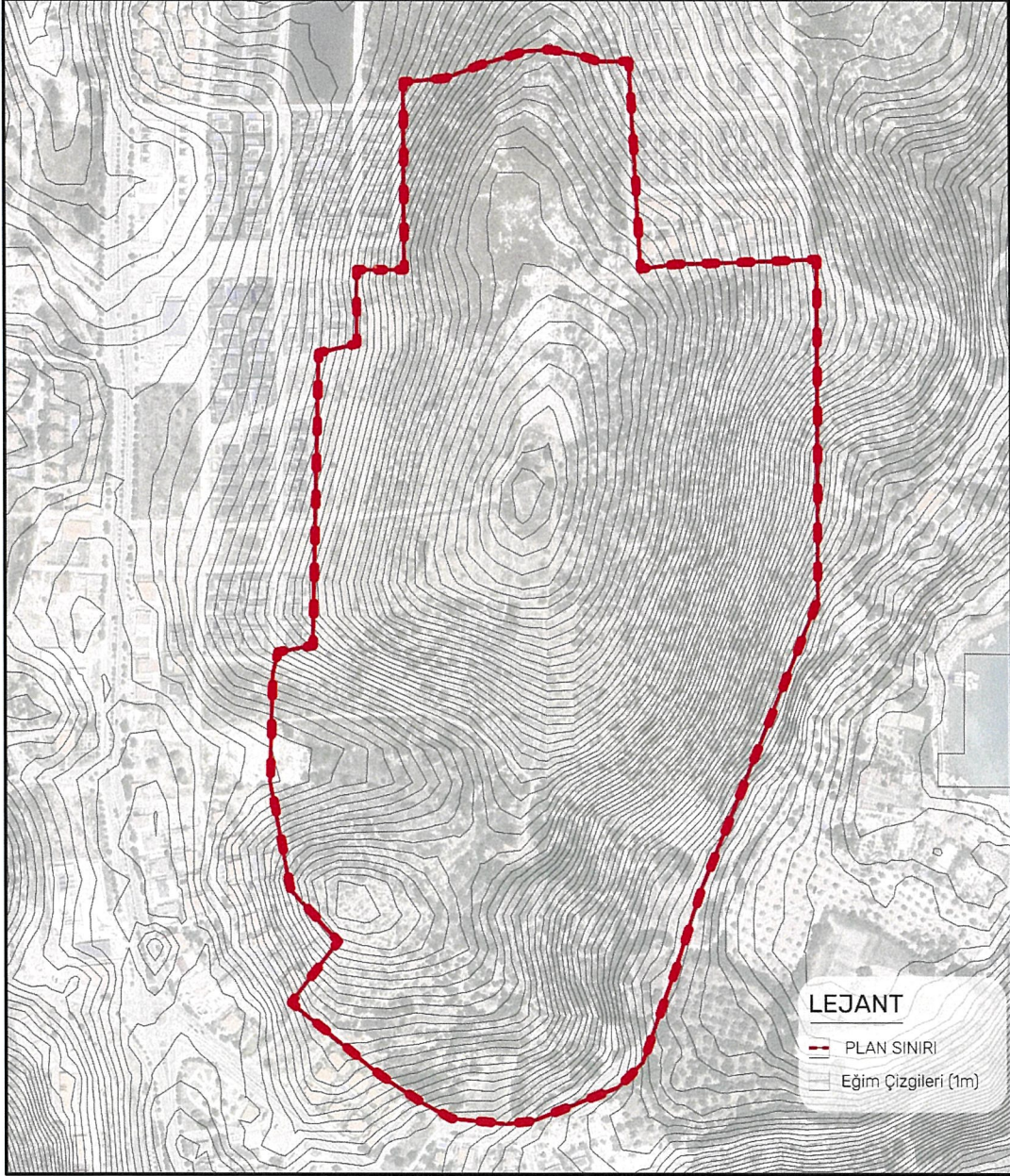
Şekil 7: 07.03.2022 tarih ve 3123141 sayılı Ohur İle Onaylanan ve 2022/2209 Esas Kararı İle İptal Edilen Uygulama İmar Planı

3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

3.1.1. Jeomorfolojik Durum

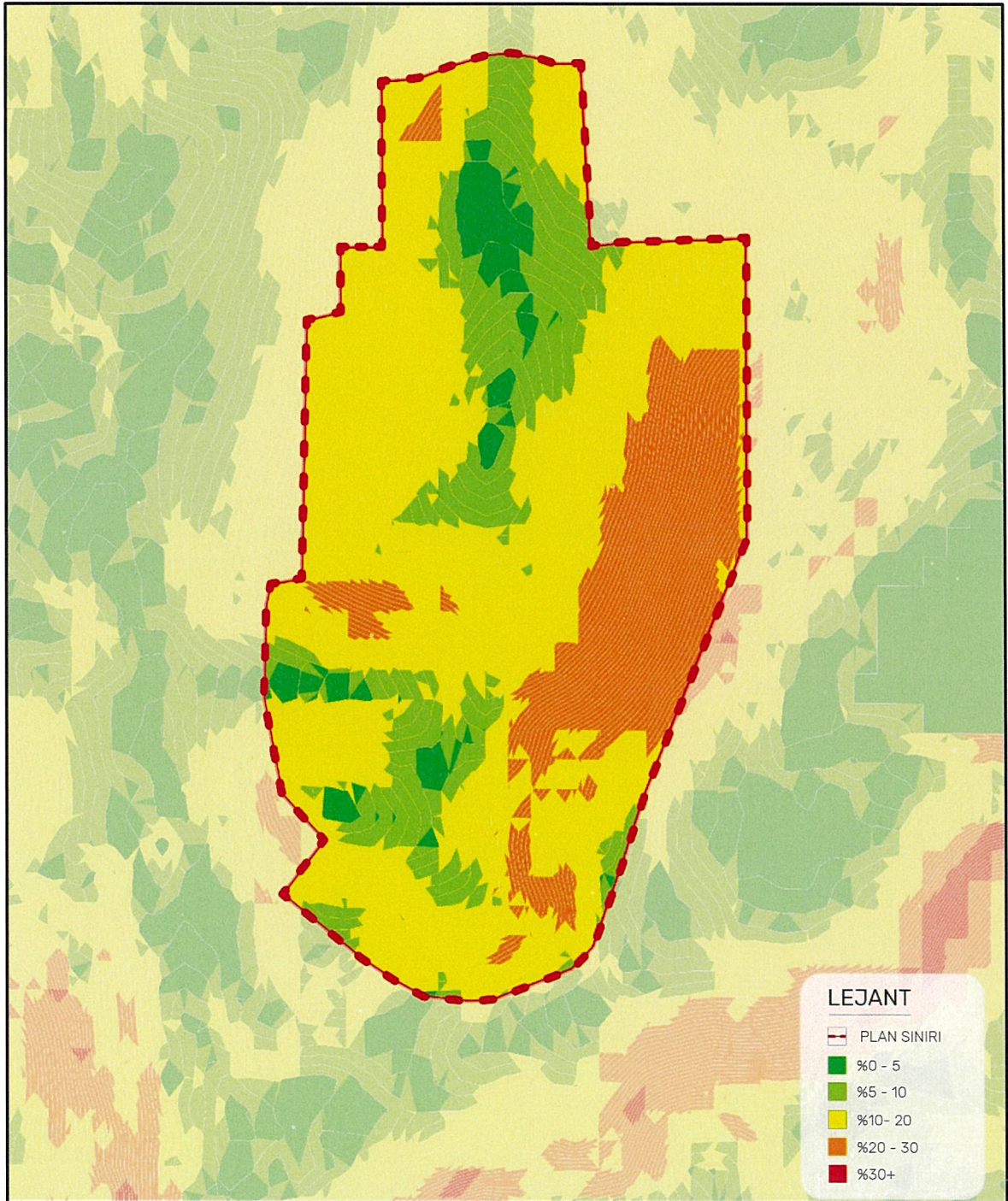
Plan değişikliği teklif edilen alanın bulunduğu bölge az-orta engebeli olup denizden maksimum yüksekliği 70 metre, minimum yüksekliği ise 14 metredir. Alanın en yüksek yeri Kızıltoprak Tepe'dir. Alanda yükseklik doğu-batı yönünde Kızıltoprak Tepe ve sırta doğru artmakta, yine doğu-batı yönünden azalmaktadır.



Şekil 8: Planlama Alanı Jeomorfoloji Analizi

3.1.3. Eğim Analizi

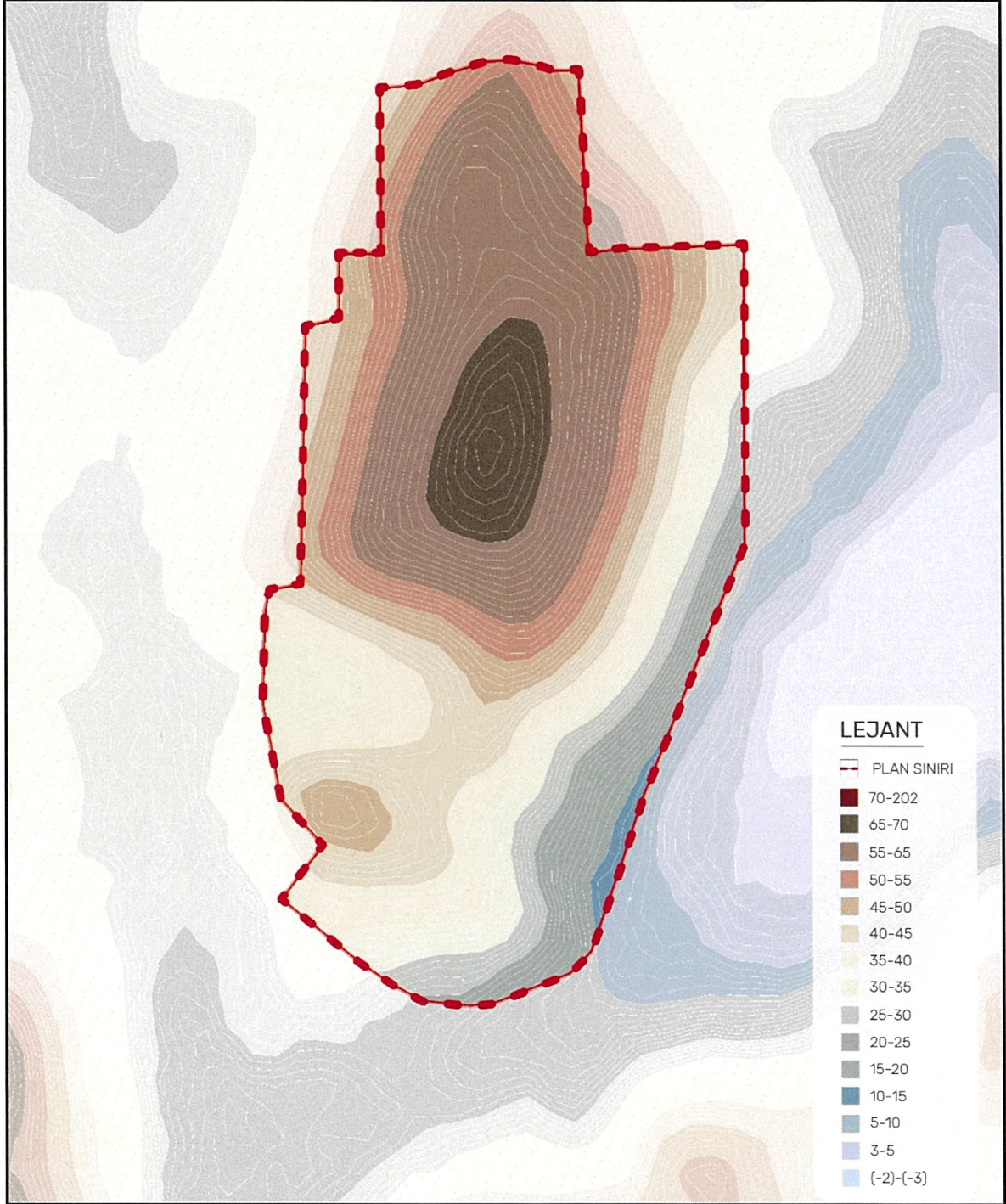
Planlama alanında eğim durumu incelendiğinde en yüksek eğimin alanın doğusunda %20-30 aralığında olduğu görülmektedir. Alan genelinde eğim değerleri çoğunlukla %10-20 arasında değişmekte, kuzeyde ve güneyde ise %0-10 arası eğim görülmektedir.



Şekil 10: Planlama Alanı Eğim Analizi

3.1.4. Eş Yükselti Analizi

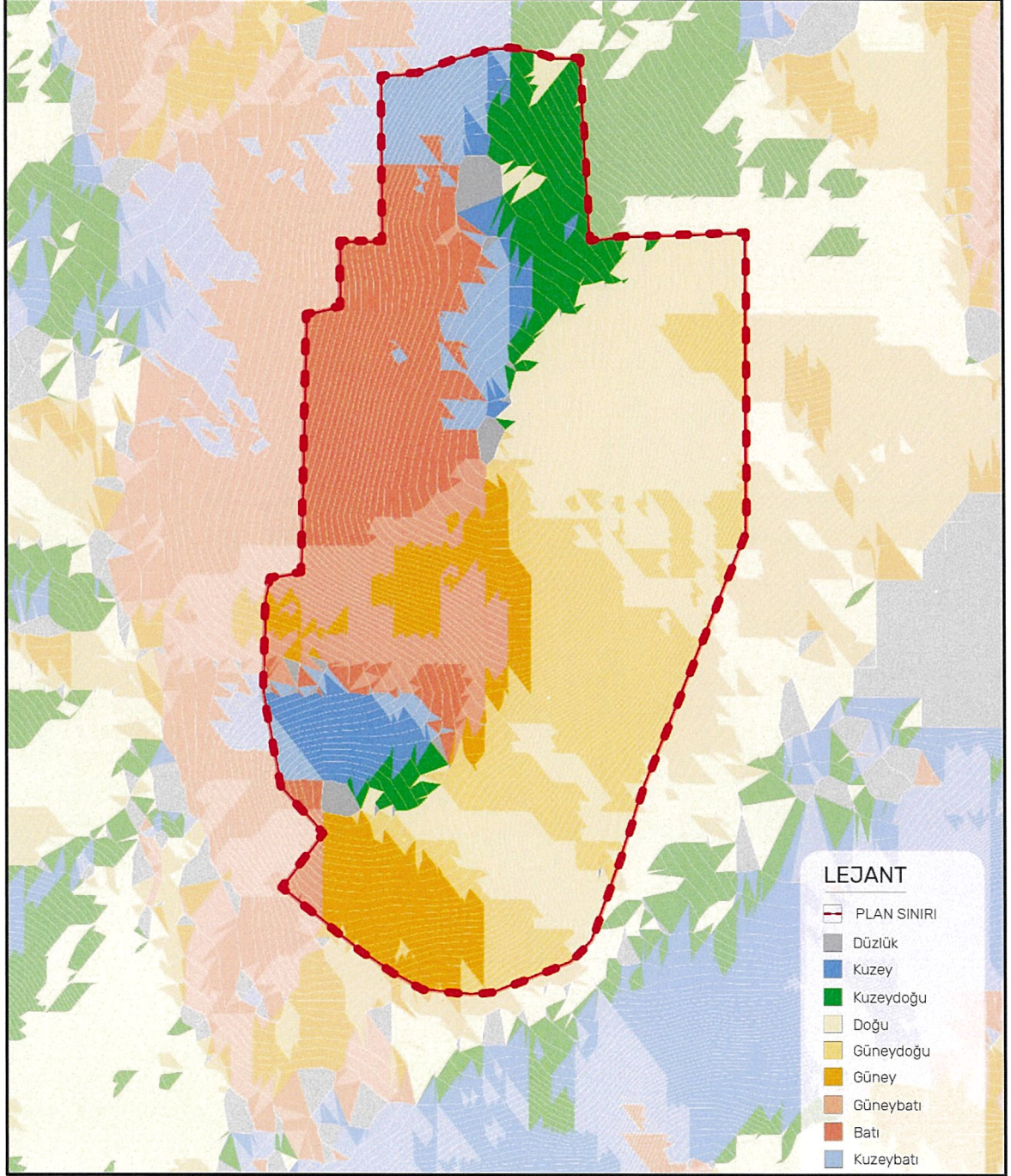
Planlama alanı yükselti değerleri incelendiğinde alandaki değerler 14-70 metre aralığında değişim göstermektedir. Alanın doğusunda bulunan Ayayorgi Koyu'na doğru yükselti azalmaktadır. Planlama alanı sınırları dâhilinde ve yakın çevresinde yapılan eş yükselti analizi Şekil 15'te yer almaktadır.



Şekil 11: Planlama Alanı Eşyükselti Analizi

3.1.5. Bakı Analizi

Bakı analizinin temel amacı, seçilen alan kapsamında yerleşim oluşturulan veya oluşturulması hedeflenen yapılaşma ve yerleşim birimlerinin güneş ışığından maksimum seviyede yaralanmasını sağlamak amacıyla seçilmesi gereken yerleşim konumları hakkında analiste fikir sağlamaktır. Planlama alanında alanın doğusunda hâkim yönün çoğunlukla doğu güneydoğu, batısında batı, kuzeybatı ve güneybatı yönünün hakim olduğu görülmektedir.



Şekil 12: Planlama Alanı Bakı Analizi

3.1.6. İklim Yapısı

Planlama alanına en yakın meteoroloji istasyonları Çeşme Meteoroloji İstasyonu'dur. Dünya Meteoroloji Örgütü standartlarında ölçüm yapan bu istasyonun 1975-2020 yılı arasındaki verileri kullanılarak alanın iklimsel özellikleri ortaya konmuştur. Çeşme Meteoroloji İstasyonu 38° 30' enlemi ve 26° 37' boylamı üzerinde yer almaktadır. İstasyonun yüksekliği 5 m'dir. Çeşme Meteoroloji İstasyonu sinoptik olup klimatolojik amaçlı gözlemlerin tümü yapılmaktadır.

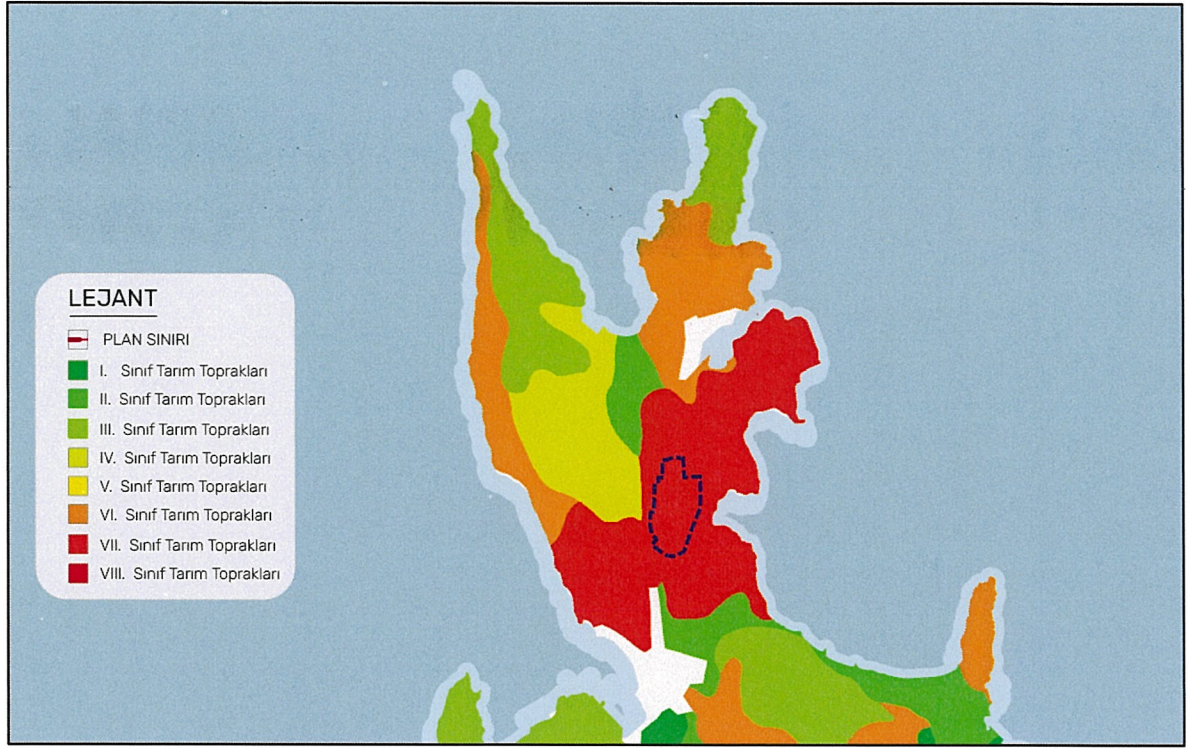
Tablo 1: Çeşme Yerleşimi Yıllık Ortalama İklim Tablosu (Kaynak: climate-data.org)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	10.9	11.3	13.1	15.8	20	24.4	26.6	26.7	23.4	19.4	15.8	12.3
Min. Sıcaklık (° C)	8.9	9.2	10.7	13.1	17	21.2	23.4	23.6	20.7	17.1	13.8	10.5
Maks. Sıcaklık (° C)	12.5	13.1	15.2	18.5	23.1	27.7	30.1	30.1	26.3	21.7	17.6	13.9
Yağış / Yağış (mm)	120	101	71	41	16	4	0	0	16	47	90	137
Nem (%)	73%	72%	70%	69%	67%	61%	59%	61%	66%	70%	74%	74%
Yağmurlu günler (g.)	9	8	6	4	2	1	0	0	1	4	7	9
Güneşli saatler (s)	6.4	7.2	9	10.7	12.4	13.1	13	12.2	10.8	9.2	7.6	6.4

Planlama alanının yer aldığı Çeşme ilçesinde, İzmir İline benzer olarak sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Çeşme'de ortalama sıcaklık 17,8 °C'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı ise 592,4 mm'dir. Yıl geneline bakıldığında maks. sıcaklık değerinin en yüksek olduğu ayın 30.1° C ile ağustos olduğu görülmektedir.. Ortalama 137 mm yağış miktarıyla en fazla yağış ise aralık ayında görülmektedir.

3.1.7. Toprak Kabiliyeti

Plan teklif edilen alanda Kırmızı Kahverengi Akdeniz Toprakları (E) hakimdir (1/25.000 Ölçekli Ulusal Toprak Veritabanı). Bu topraklar, esas itibarıyla Kırmızı Akdeniz ve Kahverengi Akdeniz topraklarının karışık halidir. Bu toprakların doğal bitki örtüsü ot, maki ve çeşitli orman ağaçlarıdır. Alanda yayılış gösteren Kırmızı Kahverengi Akdeniz Toprakları, Arazi Kullanım Kabiliyeti (AKK) Sınıfları bakımından VII. sınıf arazi özelliği göstermektedir.



Şekil 13: Planlama Alanı ve Çevresi Toprak Kabiliyeti Analizi

3.1.8. Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

07.04.2021 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan “İzmir İli Çeşme İlçesi Dalyan ve Sakarya Mahallesi, Ayayorgi Mevkiinde Kalan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda planlama alanı “Uygun Alanlar-2 (UA-2) Kaya Ortamlar” ve “Önlemlen Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiştir.

Uygun Alanlar-2 (UA-2) Kaya Ortamlar

İnceleme alanı jeolojisini Güvercinlik Formasyonu’na ait dolomitik kireçtaşlarının oluşturduğu ve topografik eğimin %0-10 aralığında olduğu alanlar jeoteknik açıdan oturma, şişme vb. mühendislik sorunlarının olmadığı ve doğal afet tehlikesi yönünden heyelan, kaya düşmesi, lokal kayma vb. risklerin gözlenmediği alanlar yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş ve Uygun Alanlar-2 olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda;

- Yapı temelleri, alanda yer yer gözlenen dolgu ve ayrışma zonu üzerinde kesinlikle oturtulmamalı; kaya birimlerin ayrışmamış, sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

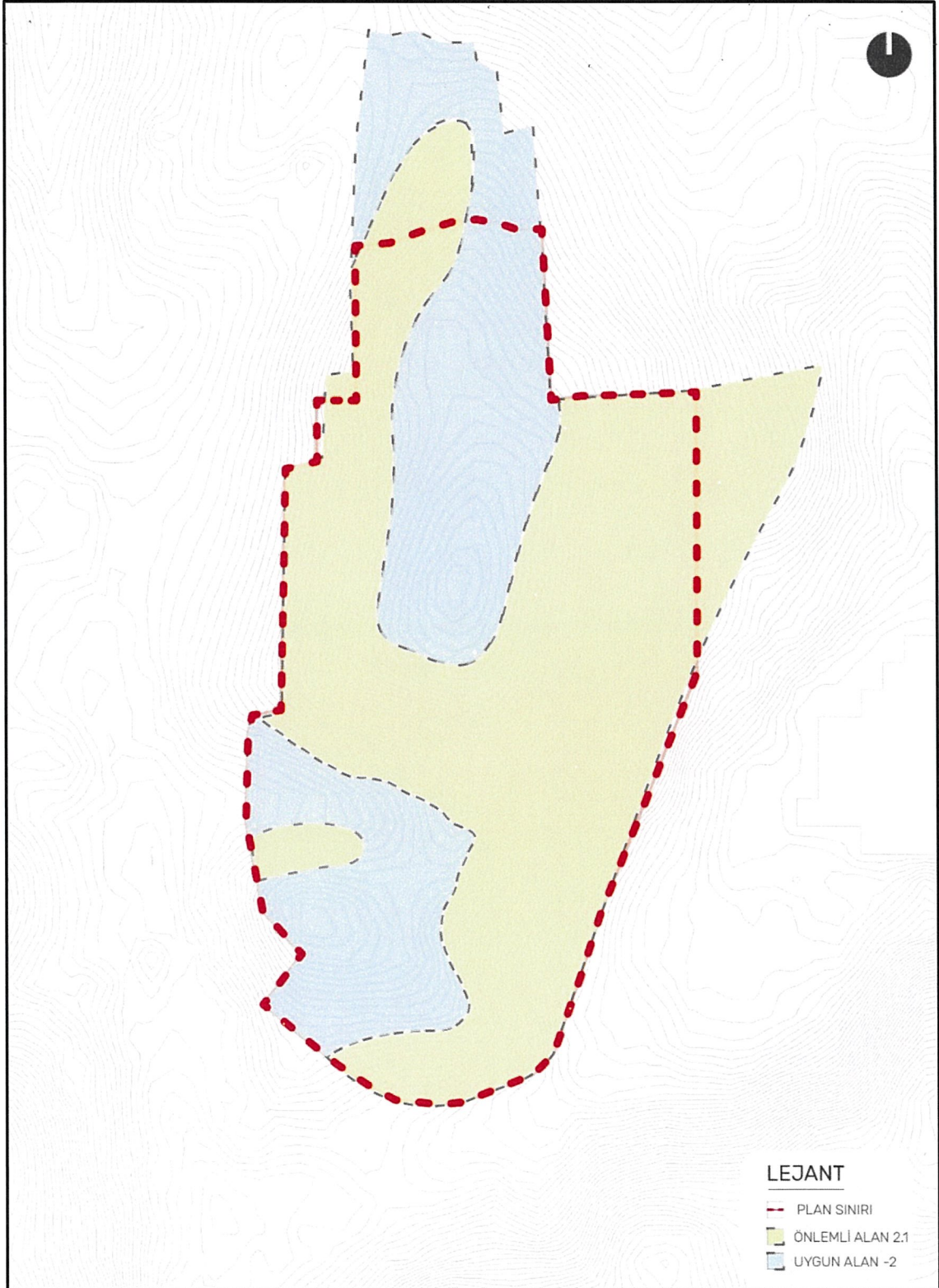
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temellerin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve gerek görülmesi halinde doğacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak kazı şevleri uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanı jeolojisini Güvercinlik Formasyonu'na ait dolomitik kireçtaşlarının oluşturduğu ve topografik eğimin %10-30 aralığında olduğu alanlar Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda kaya birimlerinin kırıklı ve çatlaklı, düşük dayanımlı ve kötü-çok kötü kaliteli yapıya sahip olması nedeniyle bu alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazılardan stabilite problemleri oluşabilecektir. Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmıştır. Bu alanlarda;

- Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Ayrıca mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve etkileyecek dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı, projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey, sızıntı ve deniz sularının temeli etkilemesine karşı drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.
- Yapı temelleri, alanda yer yer gözlenen dolgu üzerine kesinlikle oturtulmamalı; kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı ya da yapı yükleri kayaların sağlam, stabilite sorunu beklenmeyen kesimlerine taşıtırılmalıdır. Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir.
- Temel zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği zemin ve temellerin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vs.) ve tüm yamaç boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve doğacak problemlere yönelik gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Yapılaşma öncesi eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkından Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.



Şekil 14: Planlama Alanı Jeolojik Etüdü

İL :	İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Müjde YAMAN Jeoloji Mühendisi Eyyüp Jeoloji Mühendisi
İLÇE :	ÇEŞME	
BELDE :	-	
KÖY/MAH :	DALYAN VE SAKARYA	
PAFTA :	1 adet 1/5000 ölçekli L16-B-17-A notu hâlihazır haritalar ile 6 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalarda sınırı belirtilen alan	
ADA :	-	
PARSEL :	-	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
Havva BELLİSİZ Jeoloji Mühendisi Selahattin KURT Jeoloji Mühendisi İbrahim ÖTLÜ Jeoloji Mühendisi Özge Kurbak GÜLLÜ Jeoloji Mühendisi Emre Savaş Jeoloji Yüksek Mühendisi		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.		
06/04/2021 Cahit KOÇAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı 07/04/2021 H. Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı		
ONAY 07/04/2021 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Şekil 15: Jeolojik Etüt Onay Sayfası

3.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

3.2.1. Nüfus Yapısı

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Çeşme ilçesinin idari sınırları içerisinde yer aldığı İzmir ili Ege Bölgesinde yer almaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunu yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2024 yılı itibari ile İzmir ilinin nüfusu 4.479.525 kişidir. İzmir ilinin nüfus Türkiye'deki illerin nüfus büyüklüğü açısından İstanbul ve Ankara'dan sonra 3. Sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun %5,25'ini oluşturmaktadır. İzmir ilinde yer alan Çeşme ilçesinin nüfusu 50.028 kişi ile il sınırları içerisinde yer alan 30 ilçe içinden nüfus büyüklüğü açısından 21. Sırada yer almaktadır. Ülke, il ve ilçe nüfuslarının 2010-2023 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde; İzmir ili ve Çeşme ilçesi nüfusunun düzenli olarak arttığı görülmektedir.

İzmir İli, Çeşme ilçesi mahalleleri incelendiğinde nüfusun en yoğun olduğu mahalle 10.085 kişilik nüfus ile Alaçatı Mahallesi, nüfusun az yoğun olduğu mahalle ise 26 kişilik nüfus ile Karaköy Mahallesi'dir. Planlama alanın yer aldığı Dalyan Mahallesi 2.150 kişi, Sakarya Mahallesi ise 941 kişilik nüfusa sahiptir.

3.2.2. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2023 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına 111 kişidir. İzmir ilinin nüfus yoğunluğu ise km² başına 373 kişi, Çeşme ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına 177 kişi olarak karşımıza çıkmaktadır. İzmir ili ve çeşme ilçesinin nüfus yoğunluğu ülke ortalamasının üzerindedir.

3.2.3. Hane Halkı Büyüklüğü

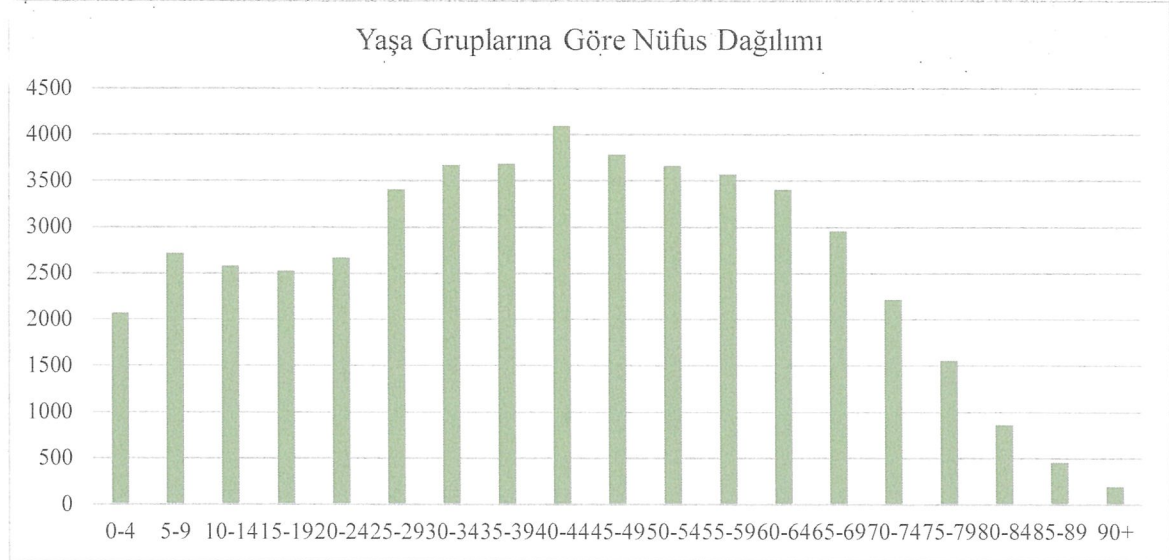
Çeşme ilçesi 2,57 olan hane halkı büyüklüğü ile hem İzmir ilinin (2,61) hem de Türkiye geneli (3,34) hane halkı ortalamasının altında kalmaktadır.

3.2.4. Cinsiyet – Yaş Dağılımı

2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre İzmir'de yaşayan nüfusun %49,58'ini erkek (2.221.180), %50,42'sini (2.258.345) kadın nüfus oluşturmaktadır. Çeşme ilçesinin nüfusunun cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde yine benzer durum görülmektedir. İlçe nüfusunun %50,66'sı (25.345) erkek, %49,34'ü (24.683) kadın nüfustan oluşmaktadır.

Çeşme ilçesi 2023 yılı yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde ise; 65 yaş üstü nüfusun 8226 kişi olduğu, 0-4 yaş aralığı 2067 kişi, 5-9 yaş aralığı 2712 kişi, 10-14 yaş aralığı 2577 kişi, 15-19 yaş aralığı

2520 kişi, 20-24 yaş aralığı 2664 kişi, 25-29 yaş aralığı 3407, 30-34 yaş aralığı 3666 kişi, 35-39 yaş aralığı 3678 kişi, 40-44 yaş aralığı 4091 kişi, 45-49 yaş aralığı 3784 kişi, 50-54 yaş aralığı 3663 kişi, 55-59 yaş aralığı 3568 kişi, 60-64 yaş aralığı 3405 kişidir.

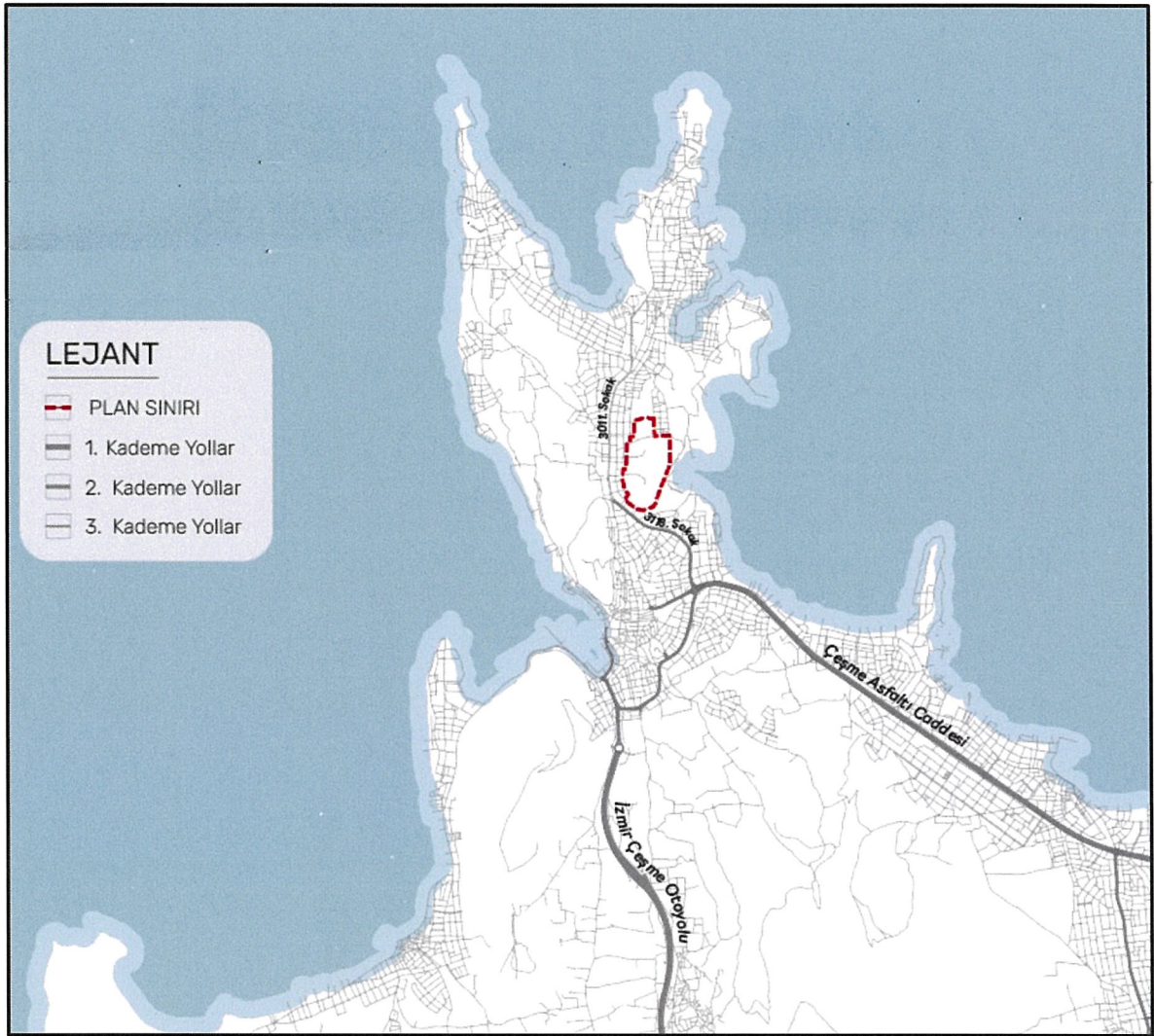


Grafik 1: Çeşme İlçesi Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı Grafiği

3.3. TEKNİK ALTYAPI

3.3.1. Ulaşım

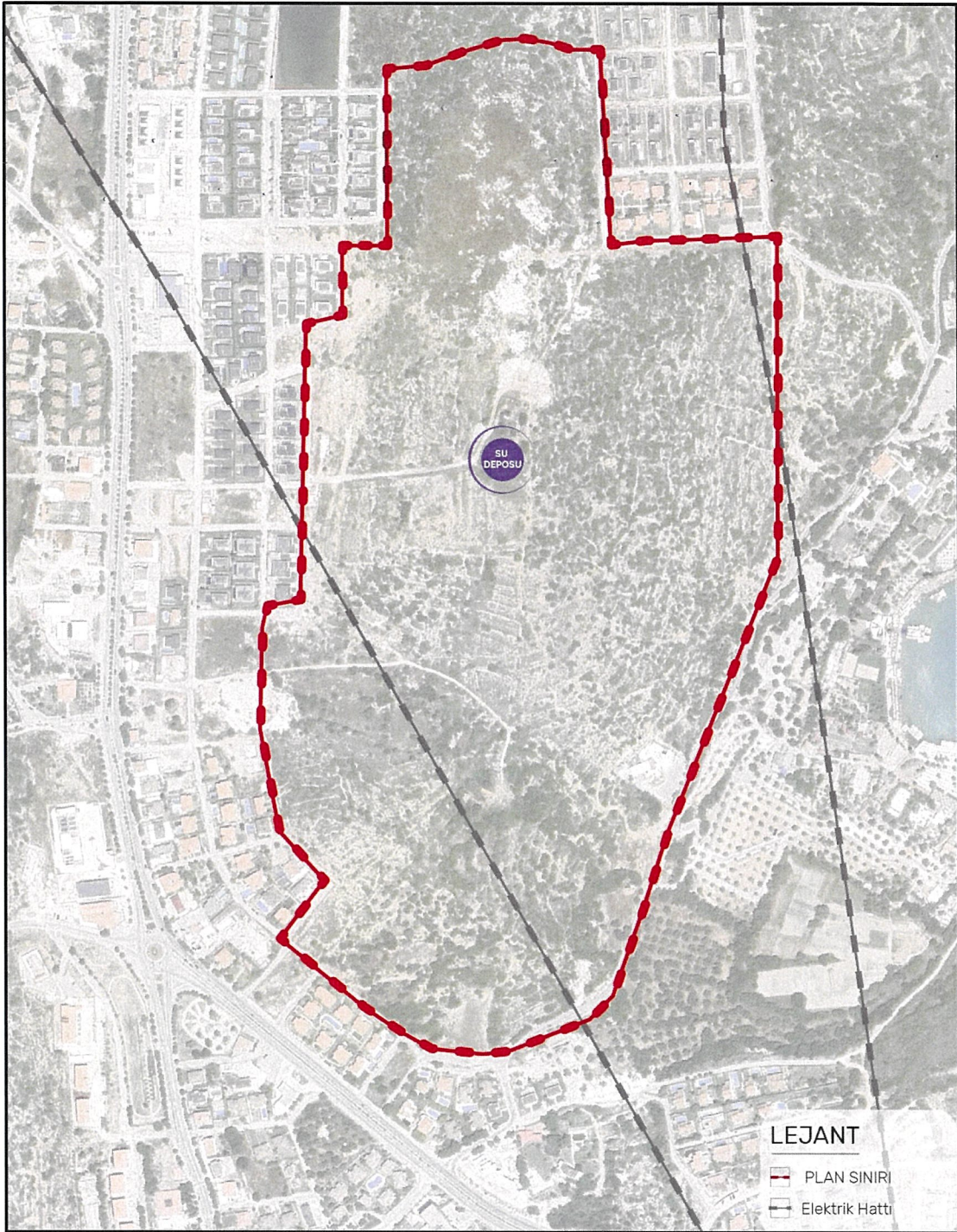
Planlama alanına İzmir-Çeşme otoyolu ayrımından sonra Dalyan girişi üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Planlama alanı yakın çevresindeki ulaşım bağlantıları Şekil 21'de gösterilmiştir. Alanın güneyinden Dalyan girişi üzerinden devam eden yol alandaki ana bağlantı yollarındandır. Bu yoldan dağılan diğer ara yollar alandaki ulaşımı sağlamaktadır.



Şekil 16: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yol Kademelenmesi

3.3.2. Kentsel Teknik Altyapı

Planlama alanında Kızıltoprak Tepe’de bir adet su deposu bulunmakta olup bunun dışında herhangi bir teknik altyapı tesisi bulunmamaktadır. Ayrıca alandan iki adet elektrik hattı geçmekte olup, planlama alanından herhangi bir enerji nakil hattı geçmemektedir.



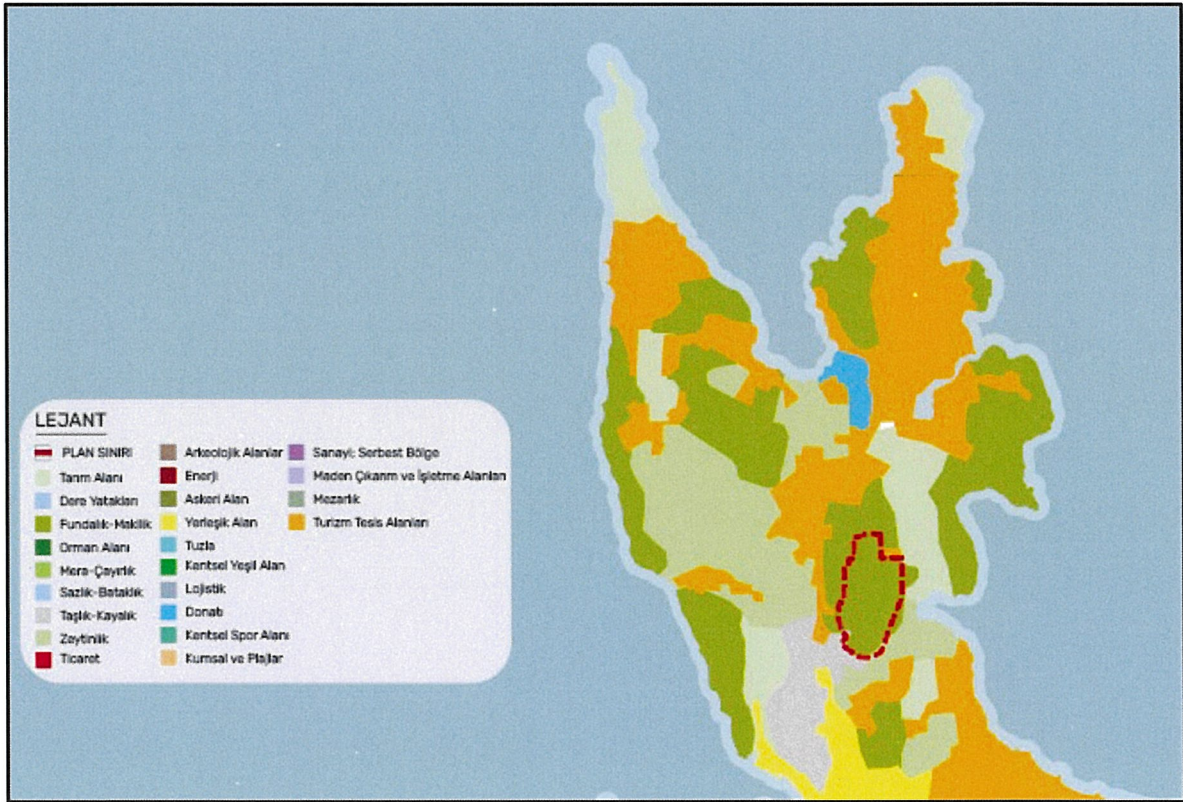
Şekil 17: Planlama Alanı Teknik Altyapı Analizi

3.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının yer aldığı Çeşme ilçesinin makro formunun oluşumunda bazı yapay ve doğal eşikler etkili olmuştur. Bu etkenler arasında yerleşmenin genel konumu, topoğrafik yapısı, orman alanları dağılımı ve kıyı formu önemli etkenler arasında yer almaktadır. Çeşme ilçesinin, %0,62'sini su yüzeyleri, %0,36'sını mera alanları, %10'unu köy yerleşik alanları, %16,64'unü kentsel yerleşim alanları, %27,50'sini orman alanları, %0,19'unu orman+ yerleşim alanları, %54,59'unu 5403 sayılı kanun uygulama alanları oluşturmaktadır.

Planlama alanının kuzey kesiminde turizm tesis alanları ve fundalık makilik alanlar, tarım alanları bulunmaktadır. Planlama alanının batısında bulunan Ayayorgi Koyu'nda ise çeşitli plaj işletmeleri bulunmaktadır. Alanın güneyinde yerleşik alanlar bulunmakta sahil kesimi boyunca turizm tesis alanları devam etmekte, genel olarak makilik fundalık ve tarım alanları genel arazi kullanımı oluşturmaktadır.

Planlama alanı arazi kullanım durumuna bakıldığında ise alanda Fundalık-Makilik Alan kullanımının yer aldığı görülmektedir.



Şekil 18: Planlama Alanı Yakın Çevresi Arazi Kullanım Analizi

3.5. SEKTÖREL YAPI

Planlama alanının içinde bulunduğu Çeşme ilçesi ekonomisi turizme dayanmaktadır. İkincil geçim kaynağı ise tarım ve hayvancılıktır. Çeşme, İzmir'in en önemli turistik tatil beldesidir. Bölgede ekonomik faaliyetler bu nedenle turizme dayalıdır. Bölge yaz aylarında oldukça fazla turist çekmektedir. Bunun sebebi de Çeşme'nin doğal güzellikleridir. Bölgede yaz aylarında faaliyette olan turistik tesisler ile önemli bir istihdam sağlanmaktadır. Yarımada'nın tüm kıyıları, kumsalları, termal kaynakları, temiz ve farklı kıyılarda alternatif sıcaklıklara sahip denizi, farklı rüzgârlara kapalı koyları turizm açısından önemli bir olanaklar sağlamaktadır. Çeşme'de turizmden sonra gelen geçim kaynağı tarım olup ilçede sanayi yatırımı yoktur.

3.5.1. Yatırımlar

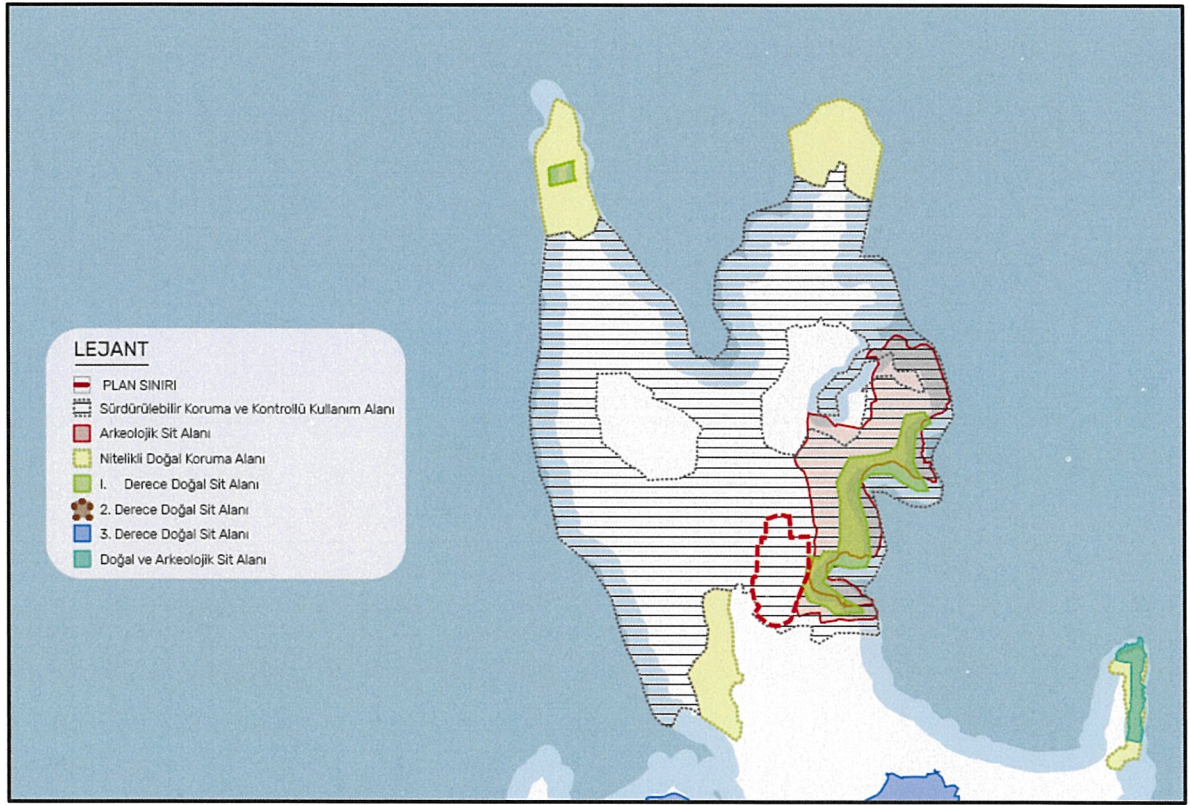
Planlanan yatırımlar, planlama alanının bulunduğu bölgede Çeşme İlçesi genelinde incelenmiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından çalışmaları yürütülen Çeşme-Karaburun Yarımadası İzmir Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (ÇTKGB) alanında “Çeşme’de Turizmi 12 Aya Çıkarmak” hedefi ile, üst düzey gelir grubu kullanımına yönelik olarak planlanan ve kamuoyu ile paylaşılan bilgi ve görsellerde yer alan “proje amaç ve hedefleri” ile “planlanan yatırımlar” aşağıda aktarılmıştır:

- Düşük Yoğunlukta Yatay Mimari Uygulanacaktır. (Zemin+2 Kat)
- Doğaya Saygılı, Sıfır Atık ve Geri Dönüşüm Politikaları Çerçevesinde İşleyen Bir Sistem Kurgusu ile Sürdürülebilir ve Doğa Dostu Bir Turizm Sağlanacaktır.
- Bölgede Kullanılacak Malzemelerin, Bölge Dokusuna Uygun Olarak Seçilmiş Doğal Malzemelerden Oluşması Hedeflenmektedir.
- Lisan Bilen En Az 100.000, Yetişmiş Nitelikli İstihdam İmkânı Yaratılacaktır.
- Esnaf ve Zanaatkarların Faydalanacağı Ticari Alanların Oluşturulması (Sübvanseli) Sağlanacaktır
- Bölgede 12 Ay Turizm Yapılacağı İçin Hava Trafikğine Dolayısı ile İzmir Havalimanına ve Yakın Çevredeki Aydın, Kuşadası, Pamucak, Didim ve İç Ege'ye Destek Olacaktır.
- Detaylı Proje Oluşturulmaya Başlanmadan Önce Başta Çeşme Belediyesi Olmak Üzere Turizmcilerin ve STK ların Görüşleri Alınacaktır.
- Elde Edilecek Tahsis Gelirleri Öncelikli Olarak Proje Alanının Altyapı ve Kamu Yararına Yönelik İhtiyaçları İçin Kullanılacak Olup Ayrıca; İzmir, Agora ve Kemeraltı Bölgelerinde Yürütülen Çalışmalar Başta Olmak Üzere İzmir Çevresindeki Ören Yerleri, Antik Kentler ve Kazı Alanlarındaki Çalışmalarda da Destek Verilmesi Sağlanacaktır.

3.6. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 11.01.2018 tarih ve 316 sayılı kararı ile İzmir İli 37. Grup (Çeşme İlçesi, Dalyan Mahallesi) Doğal Sit Alanları, "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir.

Planlama alanı; İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 11.01.2018 tarih ve 316 sayılı kararı, Bakanlık Makamınının 12.06.2018 tarihli ve 106071 sayılı OLUR'u ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir.



Şekil 19: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Koruma Alanları Analizi

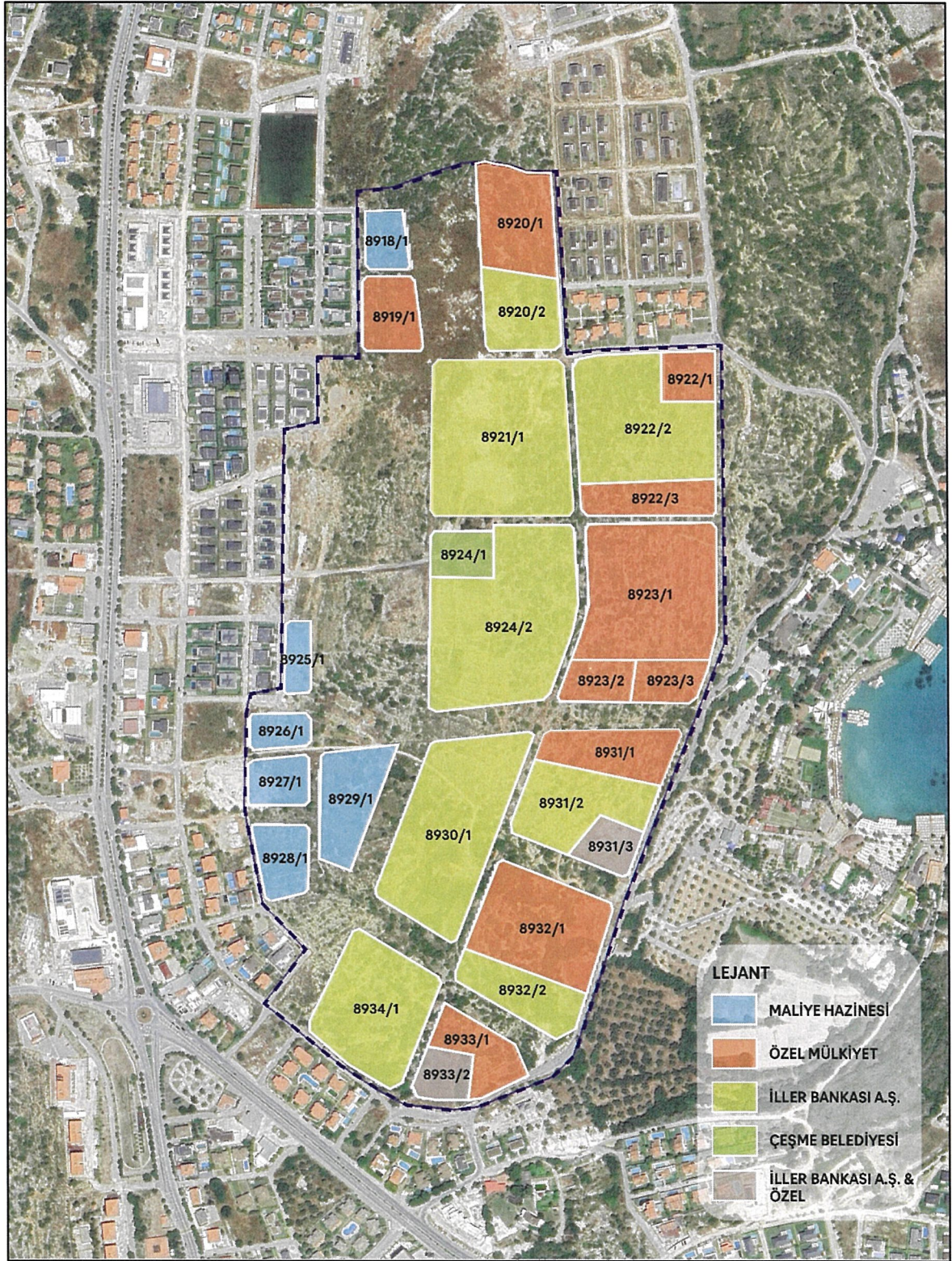
3.7. MÜLKİYET DURUMU

Hâlihazır durumda olan planlama alanının büyük bir kısmı yapılaşmamış doğal arazi vasfındadır. Alanında güneydoğusunda bir adet ticari işletme bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde kalan tüm mülkiyetler imar uygulaması görmüştür. Planlama alanı sınırları dahilinde yer alan parseller ve bunların büyüklükleri Tablo 2’de gösterilmiştir.

Alanda yer alan taşınmaz alanlarından yaklaşık %11’i kamu mülkiyetinde, yaklaşık %35’i özel mülkiyette ve kalan %54’ü ise İller Bankası mülkiyetindedir.

Tablo 2: Planlama Alanı Ada/Parsel ve Alan Bilgileri

MAHALLE	ADA	PARSEL	ALAN(m ²)	MÜLKİYET
DALYAN	8918	1	2.686,71	MALİYE HAZİNESİ
	8919	1	4.753,03	ÖZEL
	8920	1	8.718,92	ÖZEL
	8920	2	6.438,40	İLLER BANKASI A.Ş.
	8921	1	23.534,88	İLLER BANKASI A.Ş.
SAKARYA	8922	1	3.000,00	ÖZEL
	8922	2	17.111,59	İLLER BANKASI A.Ş.
	8922	3	5.053,83	ÖZEL
	8923	1	20.224,12	ÖZEL
	8923	2	3.252,88	ÖZEL
	8923	3	3.252,31	ÖZEL
	8924	1	3.250,73	ÇEŞME BELEDİYESİ
	8924	2	24.175,64	İLLER BANKASI A.Ş.
	8925	1	2.082,75	MALİYE HAZİNESİ
	8926	1	2.334,08	MALİYE HAZİNESİ
	8927	1	3.255,15	MALİYE HAZİNESİ
	8928	1	4.063,95	MALİYE HAZİNESİ
	8929	1	7.081,88	MALİYE HAZİNESİ
	8930	1	20.685,46	İLLER BANKASI A.Ş.
	8931	1	6.505,77	ÖZEL
	8931	2	9.472,82	İLLER BANKASI A.Ş.
	8931	3	3.000,00	İLLER BANKASI A.Ş. & ÖZEL
	8932	1	13.677,68	ÖZEL
	8932	2	6.452,55	İLLER BANKASI A.Ş.
	8933	1	4.917,40	ÖZEL
8933	2	3.000,00	İLLER BANKASI A.Ş. & ÖZEL	
8934	1	14.125,14	İLLER BANKASI A.Ş.	
TOPLAM			226.107,67	



Şekil 20: Planlama Alanı Dahilindeki Parsellerin Mülkiyet Dokusu

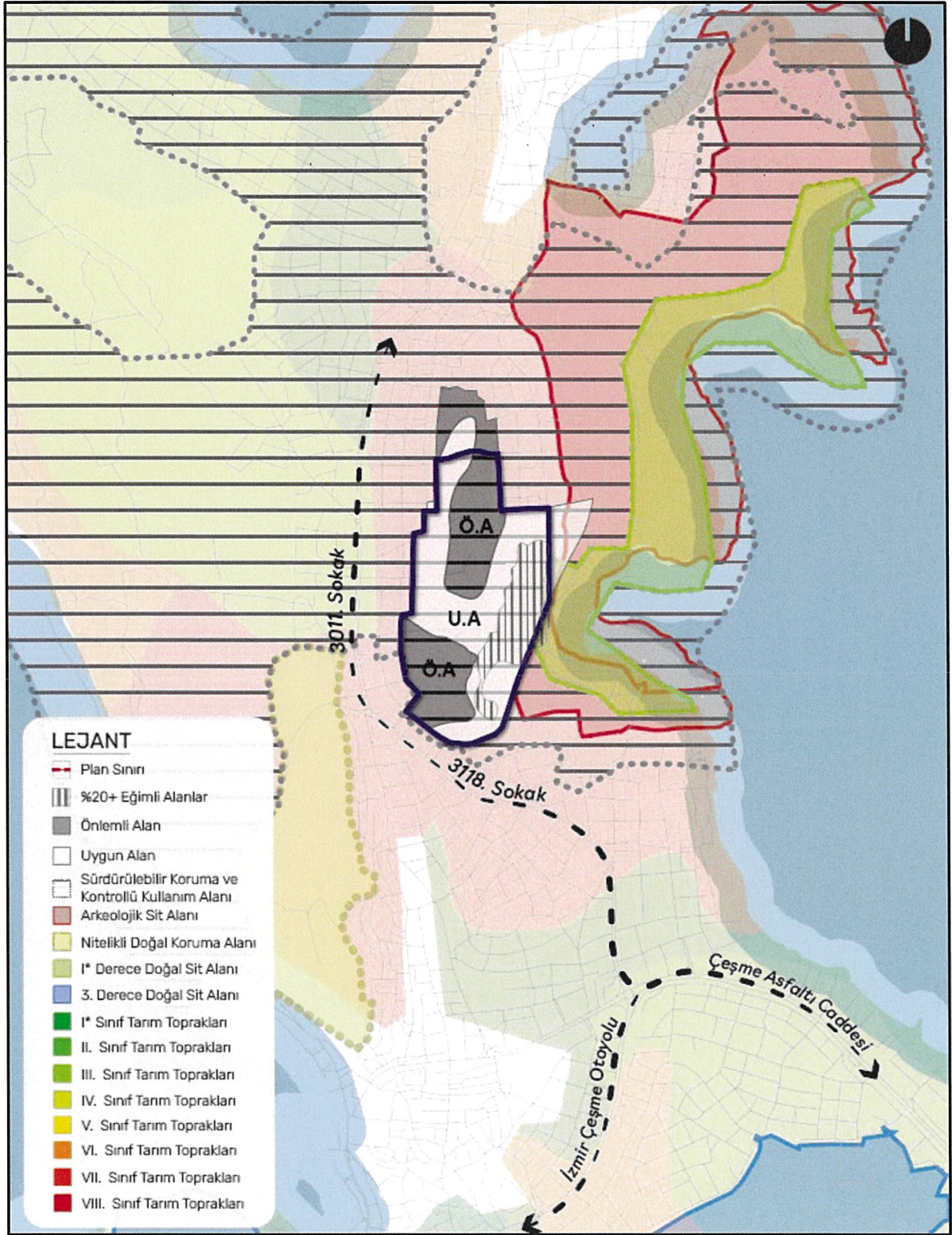
4. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına ilişkin yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup alınan görüşler rapor eki sayısal ortamda sunulmaktadır.

5. BÖLÜM: SENTEZ

Planlama çalışması kapsamında, araştırma sonuçlarının bir arada gösterildiği bir "Sentez" paftası hazırlanmış, yapılan sentez çalışmasında, önceki bölümlerde yer alan analiz çalışmaları girdi olarak kullanılarak alana ilişkin uygun yerleşim ve yapılaşma alanlarının ön tespitinin yapılması ve sürdürülebilir ve etkin planlama yapılması amaçlanmıştır. Sentez paftası, plan kararlarını yönlendirecek şekilde değerlendirildiğinde aşağıda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır.

- Plan teklif edilen alan, doğal sit statülerinden "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içinde kalmaktadır. Alanda arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanı bulunmamaktadır.
- Plan değişikliği teklif edilen alan, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine tabi değildir. Alan, sahil şeridi dışında kalmaktadır.
- Alanın geneli az ve orta eğimli yamaçlardan oluşmaktadır.
- 07.04.2021 tarihinde T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan "İzmir İli Çeşme İlçesi Dalyan ve Sakarya Mahallesi, Ayayorgi Mevkiinde Kalan Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda planlama alanı "Uygun Alanlar-2 (UA-2) Kaya Ortamlar" ve "Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 21: Planlama Alanı Eşik Analizi ve Sentez Çalışması

6. BÖLÜM: PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN GEREKÇESİ

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri sınırları içinde bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 'na konu olan 36,53 hektar büyüklüğünde alan, İzmir II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 11.01.2018 tarihli ve 316 sayılı kararı ve bu kararın onaylanmasına ilişkin Bakanlık Makamının 12.06.2018 tarihli ve 106071 sayılı OLUR'u ile tescil edilen İzmir İli, 37. Grup (Çeşme İlçesi, Dalyan Mahallesi) Doğal Sit Alanı içinde bulunmakta olup alan "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" 'nda kalmaktadır.

Plan teklifine konu alana ait Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 16/10/2024 tarihli ve 10701515 sayılı İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri, Ayayorgi Mevkiine ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği İzmir 5.İdare Mahkemesi tarafından 2024/1786 esas ve 2026/74 karar no ile 14/01/2026 tarihinde iptaline karar verilmiştir. Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yürürlükte olan Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İzmir ili, Çeşme ilçesinde yer alan yaklaşık 36,53 ha'lık alan 6306 sayılı Kanunun 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında uygulama yapılmak üzere **23.02.2026** tarihli ve **470390** sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak belirlenmiştir.

Rezerv Yapı Alanları, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un tanımlar bölümünde "*Madde-2 Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,*" şeklinde tanımlanmaktadır. Bakanlığın Rezerv Yapı Alanları ile ilgili olarak yetkisi ise yine 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesinde belirtildiği üzere; "*(5) Bakanlık; a) Riskli alanlara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,(11) b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,*

c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaşmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye, e) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Hazine mülkiyetinde olup bu Kanun kapsamında Bakanlığa tahsis edilen taşınmazları; Kanun kapsamında Bakanlıkça kamulaştırılan taşınmazları ve yürütülen

uygulamalar neticesinde Bakanlık payına düşen taşınmazları, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla kiralamaya ve satmaya, f) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Bu Kanun kapsamında kullanılmak üzere hazır konut ve işyeri satın almaya ve bunları devretmeye, g) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Rezerv yapı alanlarında gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama yapmaya, ğ) (Ek:29/11/2018-7153/23 md.) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.” olarak belirtilmiştir.

Bu kapsamda; hem plansız alanda kalan alanın atıl durumdan kurtarılması hem de bölgenin gelişme potansiyellerinin göz önünde bulundurularak, üst ölçekli planlardan başlayarak alt ölçekli planlarda bölgenin yapılaşmış çevresiyle uyumlu ve doğal karakterini olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde gerek kamusal açıdan gerek de ekonomik açıdan kamu yararı doğrultusunda proje geliştirilerek ekonomiye kazandırılması amacıyla 6306 sayılı yasa kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alan için 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve Sakarya Mahalleleri, Ayayorgi Mevkiine İlişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile mevcut planda önerilen “Kentsel Yeşil Alan”, “Rekreasyon Alanı”, “Yollar ve Otoparklar”dan oluşan planlama alanında düşük yoğunluklu (51-120 kişi/ha) “Gelişme Konut Alanı”, “Ticaret+Turizm Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Eğitim Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Taşıt Yolu”, “Genel Otoparklar” önerilmiştir.

Tablo 3: 1/5000 Ölçekli KANİP Fonksiyon Alan Dağılımı

1/5000 FONKSİYON ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
YERLEŞİM ALANLARI		
Gelişme Konut Alanı (Düşük)	203,547.37	55.71%
TOPLAM	203,547.37	55.71%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
Ticaret+Turizm Alanı	5,166.62	1.41%
Belediye Hizmet Alanı	4,996.29	1.37%
TOPLAM	10,162.91	2.78%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		
Kültürel Tesis Alanı	4,063.95	1.11%
Sosyal Tesis Alanı	5,037.73	1.38%
Eğitim Alanı	9,173.62	2.51%
Sağlık Alanı	3,255.15	0.89%
TOPLAM	21,530.45	5.89%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
Park	91,141.07	24.94%
TOPLAM	91,141.07	24.94%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI		
Otopark	2,675.97	0.73%
Yol	36,318.39	9.94%
TOPLAM	38,994.36	10.67%
PLANLAMA ALANI	365,376.16	100.00%

6.2.1. Genel Planlama Yaklaşımları

6.2.1.1. Konut Alanları

İzmir kent nüfusu ve Çeşme ilçesinin nüfus gelişimi göz önünde bulundurulduğunda alanda oluşabilecek konut ihtiyacına yönelik oluşturulan alanlar planda alanda konut yerleşim alanları bulunmadığından “Gelişme Konut Alanı” olarak gösterilmiştir. Toplam gelişme konut alanı 203.547,37 m² olup toplam alanın %55,71’ini oluşturmaktadır.

Konut alanları planlanırken donatılara erişim, yapı yasaklı alanlar, sit alanları, eğitim ve topoğrafya gibi doğal ve yapay eşikler göz önünde bulundurulmuştur. Bu doğrultuda planlama alanında “Gelişme Konut Alanları”, Kızıltoprak Tepe sırtlarında ve alanın doğu bölgesinde, güneydoğu bakılı yamaçlarda önerilmiştir. Alan bütününde planlanan konut alanları için Düşük Yoğunluklu (51-120 k/ha) Gelişme Konut Alanları önerilmiştir.

6.2.1.2. Kentsel Çalışma Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan kentsel çalışma alanları “Ticaret+Turizm Alanı” ve “Belediye Hizmet Alanı” ‘nı kapsamaktadır. Planlama alanı kuzeyinde planlanan ticaret alanında; tercihe bağlı olarak iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. ilişkin yapıların yer alması planlanmaktadır.

6.2.1.3. Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan sosyal altyapı alanları “Eğitim Tesisleri”, “Sağlık Tesisleri”, “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları” ‘nı kapsamaktadır. Toplam sosyal altyapı alanları 21.530,45 m² olup toplam alanın %5,89’unu oluşturmaktadır. Sosyal altyapı alanları alanın bastı bölgesinde yeşil alan sistemiyle bağlantılı olacak şekilde planlanmıştır.

Tablo 4: 1/5000 Ölçekli KANİP’nda Sosyal Altyapı Alanları

FONKSİYON	ALAN (m ²)
KÜLTÜREL TESİS	4.063,95
SOSYAL TESİS	5.037,73
EĞİTİM	9.173,62
SAĞLIK	3.255,15
TOPLAM	21.530,45

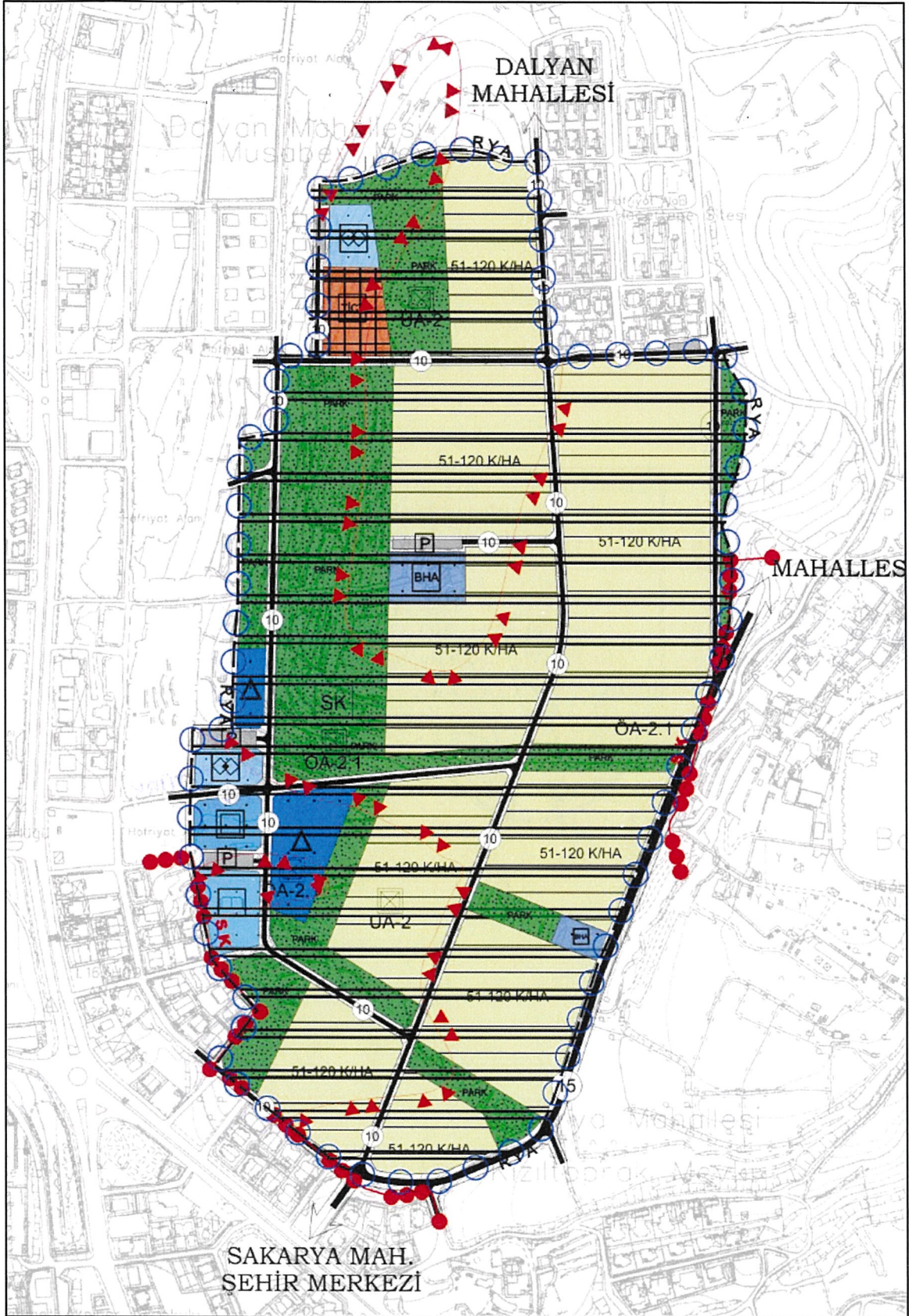
6.2.1.3. Açık ve Yeşil Alanlar

Alanın batı bölgesinde eğimin arttığı alanlar yeşil alanlar için ayrılmıştır. Yeşil alan sisteminde kuzey-güney doğrultusunda süreklilik sağlanmış, doğu ve güneydoğu yönünde, Ayayorgi Koyu'na ulaşacak yeşil alan bağlantıları önerilmiştir. Planlama alanı genelinde 91.141,07 m² Park Alanı planlanmış olup toplam alanın %24,94'ünü oluşturmaktadır.

6.2.1.4. Teknik Altyapı Alanları

Kentsel ve teknik altyapı alanlarında enerji, ulaştırma, haberleşme ve arıtım, çöp ve atıkların imhası gibi kullanımlar yer almaktadır.





Şekil 22: 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Teklifi


Şehir Plancısı


Şube Müdürü

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
tarafından hazırlanan İzmir İli, Çeşme İlçesi, Dalyan ve
Sakarya Mahalleleri, Ayayorgi Mevkiinde (Rezerv Yapı
Alanı) 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 44 sayfadır-


Şehir Plancısı


Şube Müdürü