

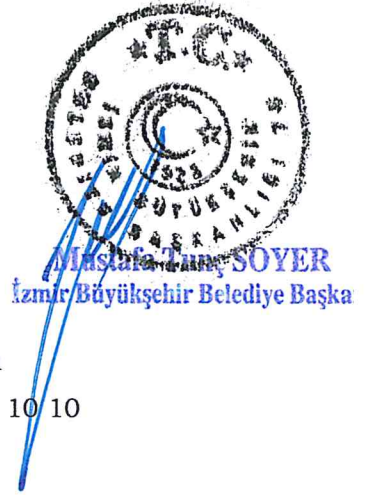


İZMİR / ÇEŞMEİNÖNÜ MAHALLESİ

262 ADA 7 ve 43 PARSELLER

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Mithatpaşa Caddesi No:1163 K:3 D:5 Fahrettin Altay Meydanı
Karabağlar - İZMİR / www.dogaplanlama.com Tel/Faks: 0(507) 248 10 10

İZMİR 2019

tz H

İçindekiler

| | |
|---|----|
| 1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU | 3 |
| 2- PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ | 5 |
| 3-ULAŞIM | 7 |
| 4-MÜLKİYET DURUMU, KADASTRAL YAPI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ | 8 |
| 5- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI..... | 9 |
| 6-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ | 11 |
| 7-PLAN KARARLARI | 11 |
| 8-PLAN NOTU | 14 |

Ş A

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Planlama Alanı, İzmir İli, Çeşme İlçesi, İnönü Mahallesi, 24-H-IIBpafta,262 ada 7no.lu parseli kapsamakta olup 156m²'dir. Planlama Alanı, İzmir-Çeşme Karayolunun kuzeyinde yer almakta olup söz konusu parsel konut kullanımındadır.

Plan Değişikliği Amacı: İzmir İli, Çeşme İlçesi, İnönü Mahallesi, 24-H-IIB pafta, 262 ada 7 no.lu parsel "Konut" kullanımında olmasına rağmen yola cephesi bulunmamasından dolayı parselin inşaat izni verilmemektedir. Bu sebeple söz konusu parsel yoldan cephe alacak şekilde düzenlenmektedir.

Süreç: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında konut alanında bulunan fakat yola cephesi bulunmamasından dolayı inşaat izni verilmeyen parselin doğu cephesinde mülkiyeti maliye hazinesine ait 262 ada 43 nolu parsel imar planında tamamı yol ve park alanında kaldığından 03.09.2009 tarih, 511 sayılı Encümen Kararı gereği imar kanununun 11. Maddesine göre kamuya terkinin yapılması için Çeşme Malmüdürlüğüne 08.09.2009 tarihinde yazılı olarak bildirilmiştir

Mülkiyeti hazineye 262 ada 43 parselin 25/05/1984 tarihli 1/1000 ölçekli imar planında yol ve konut alanında kaldığı, 09/06/1995 tarihli plan değişikliğinde yol ve yeşil olarak planlamış ve 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonuna aynen aktarılmıştır.

Çeşme Malmüdürlüğü tarafından Çeşme Belediyesi'ne açılan davada 15.09.2009 tarihli karar ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Hazine mülkiyetindeki 262 ada 43 parsel ile ilişkin kısmı 03.11.2010 tarihli karar ile iptal edilmiştir. Kararın bozulması yönünde Çeşme Belediyesi itiraz etmiştir. İzmir 4. İdare mahkemesinin 03.11.2010 tarihli kararı Danıştay 6. Daire Başkanlığı tarafından onanmıştır. 11.06.2015 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunulmuştur.

İzmir 4. İdare Mahkemesinin kararı gereği 5216 sayılı kanunun 7. maddesi açık hükmü çerçevesinde Çeşme Belediyesi ilgili parsel kapsamında gerekli planlama çalışmalarının yapılmasını belirtmiştir.

Şekil 1: Planlama Alanı ve Çevresi



Şekil 2: Planlama Alanı



h H

2- PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

İlçenin konumu: Ege Bölgesinde, İzmir iline bağlı Çeşme ilçesi, 80 km. uzaklıkta Anadolu'nun batıdaki en uç noktasıdır. Yüzölçümü 2601 km² dir. Doğu'dan Urla ilçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşu olan Çeşme'nin; Yunanistan'a bağlı Sakız Adasına uzaklığı 8 mil dir.2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi kapsamında ilçenin nüfusu 33.931 kişidir.

İklimi: Çeşme Ege bölgesinde yer alan bir bölge olduğu için doğal olarak iklim olarak Akdeniz iklim tipinin etkisi altında kalır.

Yeryüzü Şekilleri: Üç tarafı denizle çevrili Urla Yarımadasının batıya uzanan kısmı, Çeşme yarımadası olarak anılır. Çeşme'de dağların denize dik inmesi, görkemli doğal güzellikler yaratmıştır. Arazi genellikle taşlık ve kayalık tepelerle kaplı olup, tepelerin arasında küçük ovacıklar yer alır. Arazi çoğunlukla eğimlidir. Toprak yapısı çakıllı, kumlu, kireçlidir. Bazı bölgelerde tınlı ve kalkerli satırlar vardır. Sayısız koyları, berrak denizi, güneşi, ince kumları, deniz içinde kaynayan kükürtlü suları, yarımadanın 29 km yi bulan kıyıları boyunca dağılmıştır. Şifne, Küçük liman, Pırlanta, Paşa limanı, Ilıca plajı, Çiftlik, Altinkum, Çatal azmak, Sakızlı koyu, Tekke plajı, Ayayorgi ve değişik isimlerde yirmiye yakın kumsalı vardır.

Nüfusu: Çeşme nüfusu 2016 yılına göre 40.312. Bu nüfus, 20.613 erkek ve 19.699 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,13 erkek, %48,87 kadındır.

İlçenin Tarihi: Antik çağda Cyssus adıyla anılan Çeşme'nin bugünkü adını denizcilerin su temin ettikleri "çeşme"lerden aldığı sanılmaktadır. Bu çağda 12 İon birliğinden olan Erythrai'nin (İldırı) kalıntıları bulunmaktadır. Çeşme, Lydia, Pers, Pergamon (Bergama) Krallığı, Roma ve Bizans egemenliklerini yaşamıştır. 14.yy Başlarında Aydınogulları ile Çeşme Limanı bir deniz üssü durumuna getirilmiştir. İlk kez 1. Beyazıt (yıldırım) tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. Fakat Ankara Savaşı'ndan sonra (1402), Timur tarafından yeniden Aydınogulları'na verilir. Diğer birçok Batı Anadolu liman şehrinde olduğu gibi Çeşme de, Rum nüfusu, Türk nüfusundan fazlaydı. Kurtuluş Savaşı'nda özellikle 9.Eylül.1922' de İzmir'in, 16 Eylül 1922' de, Çeşme'nin Yunan işgalinden kurtuluşu ile Rum nüfusu Yunanistan'a gitmiştir. 24 Temmuz 1923'te Lozan Antlaşması ile nüfus mübadelesi yapılmıştır.

İlk Türk amirali Çaka Bey' in de üs olarak kullandığı Çeşme, Osmanlı Döneminde de önemli bir ticaret ve Osmanlı Donanmasının her yıl sefere çıkarken kullandığı son liman olmuştur. Günümüzde Çeşme gümrüğünden Yunanistan adalarına gemi seferleri yapılmaktadır.

İlçenin Ekonomisi: Tarım ve hayvancılık: İlçedeki Tarımsal Faaliyetin Değişim Ve Karakteristiği 1930'lu yıllara kadar İlçedeki tarım alanlarının % 50'sine kadar varan ve yer yer % 50'nin üstüne çıkan Bağcılık, kısmen zeytincilik hâkim ürün desenini teşkil ederken 1930'lu yıllardan itibaren floksera zararlısı nedeniyle yavaş yavaş bağ alanları daralmaya başlamış, 1950'li yılların başlarında kalan bağ alanları da sökülerek tütün ziraatine başlanmıştır, 1980'li yılların başlarına kadar öncelikli ürün durumuna gelmiştir. 1980'li yılların başından itibaren tütün alanlarına kavun ikame olmuş, halen kavun alanları mevcut ekilen tarım alanları içerisindeki yerini birinci derecede önemini korumaktadır. İlçede zeytin, enginar üretimi de önem arz etmektedir. Ayrıca bölgede süren iklimden dolayı bölgede birçok farklı bitki ve meyve vardır. Bu meyveler ve sebzeler yine bölgenin ekonomisine oldukça faydalıdır. Bölgede tarım her ne kadar önemli bir gelir kaynağı olsa da turizm faaliyetlerinin çokluğundan dolayı bu tarım faaliyetleri daha çok ikinci planda kalmıştır

Turizm: Bu bölgede ekonomik faaliyetler turizme dayalıdır. Bölge yaz aylarında oldukça fazla turist çekmektedir. Bunun sebebi çeşmenin doğal güzelliğidir. Bölgede yaz aylarında açılan hoteller bölgede halkına istihdam sağlamaktadır. Yarımadanın tüm kıyıları; kumsalları, termal kaynakları, temiz ve farklı kıyılarda alternatif sıcaklıklara sahip denizi, farklı rüzgârlara kapalı koyları turizm açısından önemli bir avantajdır.

3-ULAŞIM

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

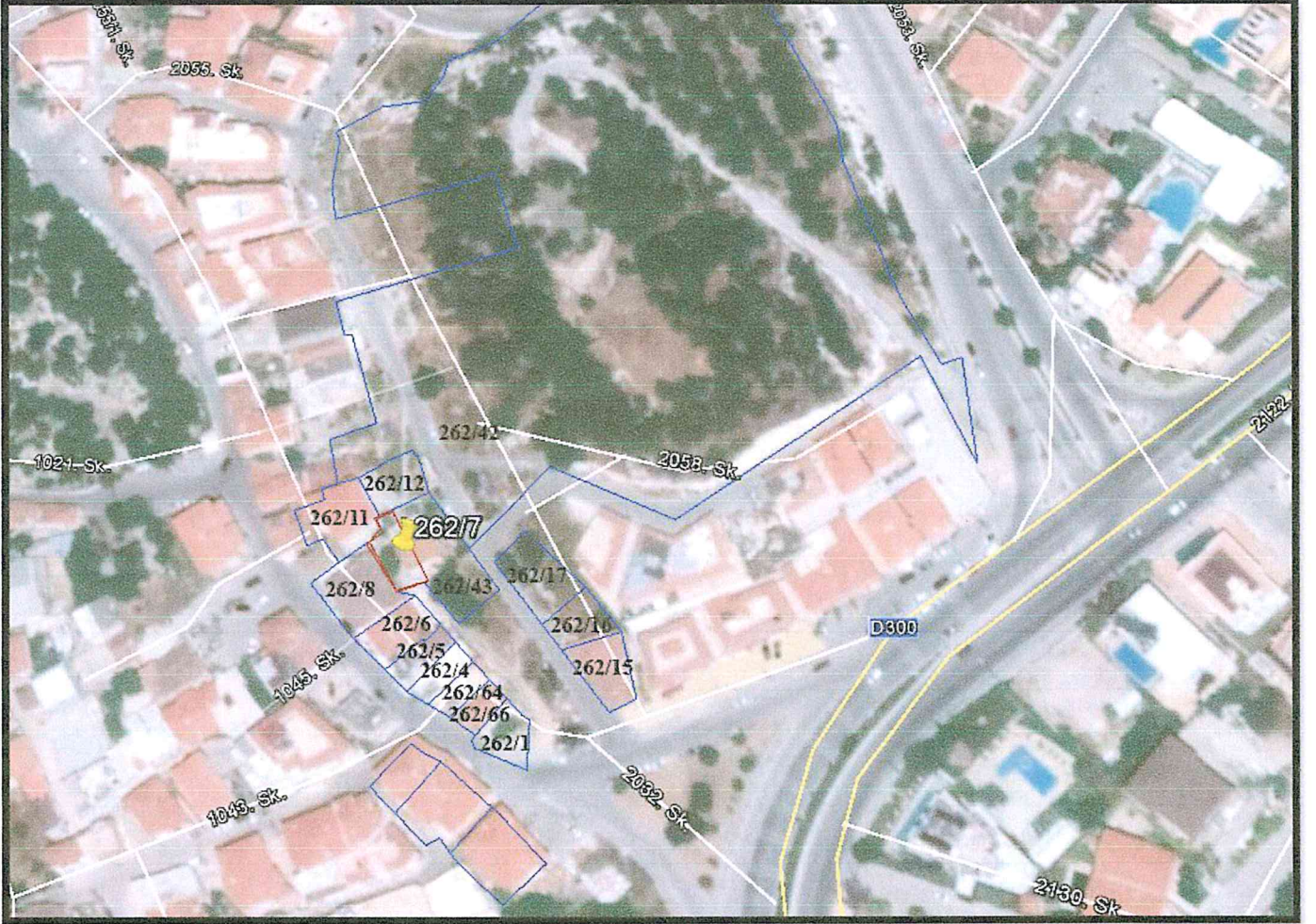
Denizyolu: Çeşme-Sakız Adası arasında feribot seferleri düzenlenmektedir. Yunanistan`dan Çeşme`ye deniz yoluyla giriş yapan turistler Sakız Adası (Chios) Çeşme arasında çalışan Türk ve Yunan feribotlarıyla taşınır. Ada ile Çeşme arası 8 mil yani bir saattir. İzmir-Çeşme-Kuşadası-Yunanistan ve İtalya seferi yapan feribotlar da limana uğramaktadırlar.

h A

4-MÜLKİYET DURUMU, KADASTRAL YAPI, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

İzmir ili, Çeşme ilçesi, İnönü Mahallesi 262 ada 7 parsel şahsa ait olup konut kullanımındadır. 262 ada 43 parsel Çeşme Malmüdürlüğüne ait olmakla birlikte 1/1000 uygulama imar planında park ve yol kullanımlarındadır.

Şekil 3: Planlama Alanı ve Komşu Parseller



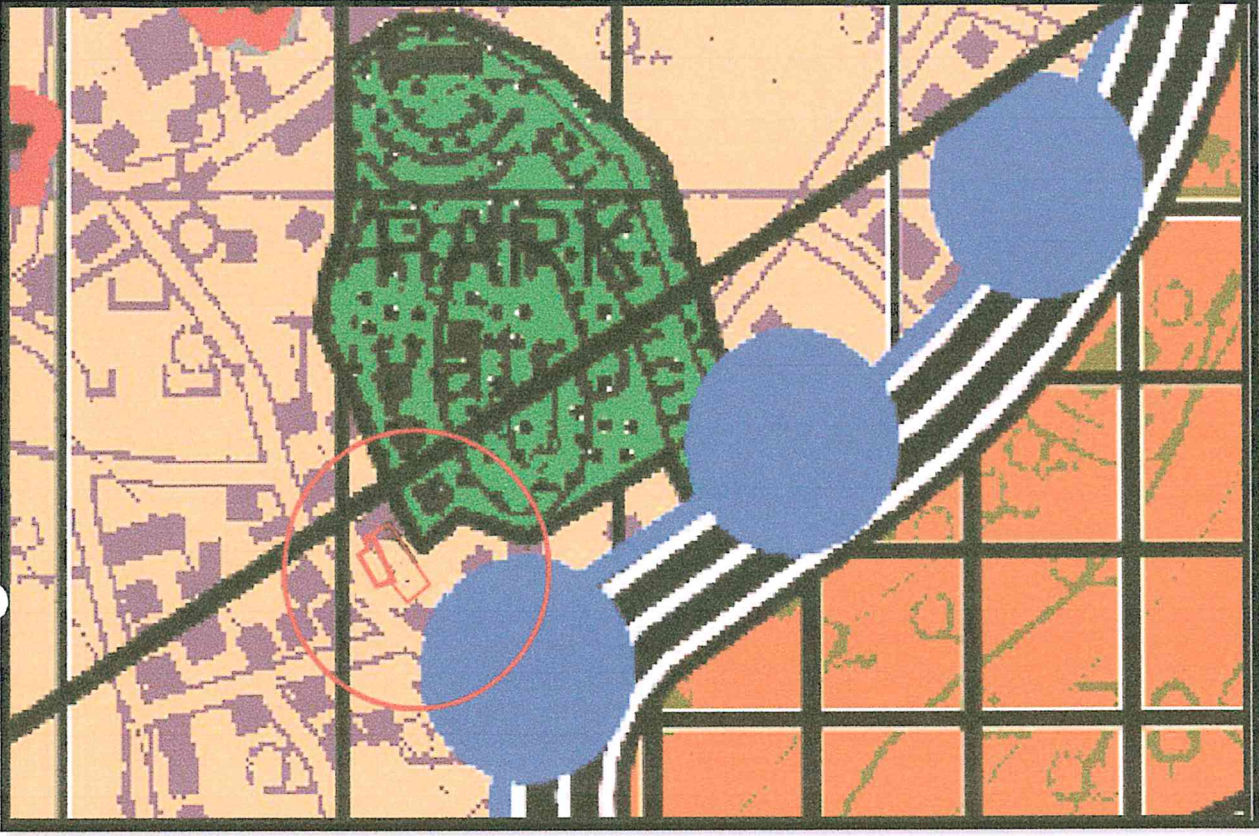
5- ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Şekil 4: İzmir – Manisa Planlana Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı



Söz konusu 262/7 ve 262/43 parseller, alana ilişkin üst ölçekli Onaylı 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planında “Yerleşik Alan”da yer almaktadır.

Şekil 5: İzmir İli 1/25000 Nazım İmar Planı



İlgili alan 1/25.000 ölçekli İzmir Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Konut" kullanımında bulunmaktadır.

6- PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Çeşme Belediyesince hazırlanan 07/12/2016 tarihli imar durumunda idare mahkemenin verdiği iptal kararına rağmen söz konusu taşınmazın yol ve park olduğu, 25/05/1984 tarihli 1/1000 ölçekli imar plandaki haliyle konut ve yol olarak değiştirilmediği anlaşılmıştır.

Plan değişikliği, Yürürlükte bulunan imar planlarının, İdare mahkeme tarafından bu imar planlar ile ilgili verilen kararına uyumlu haline getirmek amacıyla hazırlanmıştır.

7-PLAN KARARLARI

1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

09/06/1984 tarihli 1/5000 plan değişikliğinde yol ve park olarak planlanan alan, İzmir 4. İdare mahkemesinin 03/11/2010 tarih 2009/1778E.2010/1549K sayılı kararı ile bu alana ait plan iptal edilmiştir. Buna istinaden alan plan değişikliğinden önceki plan kararında olduğu şekilde konut kullanımı olarak plan değişikliğine tabi tutulmuştur.

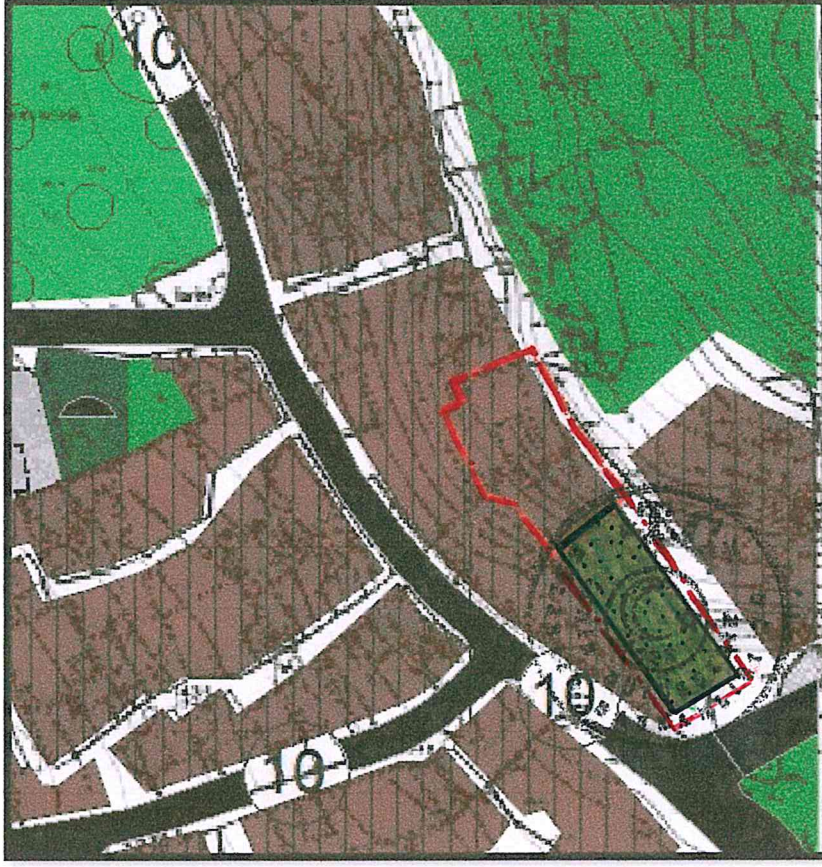
Şekil 6: Mevcut 1/000 Nazım İmar Planı (4. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilen)



Şekil 7: Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği

13

14



1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

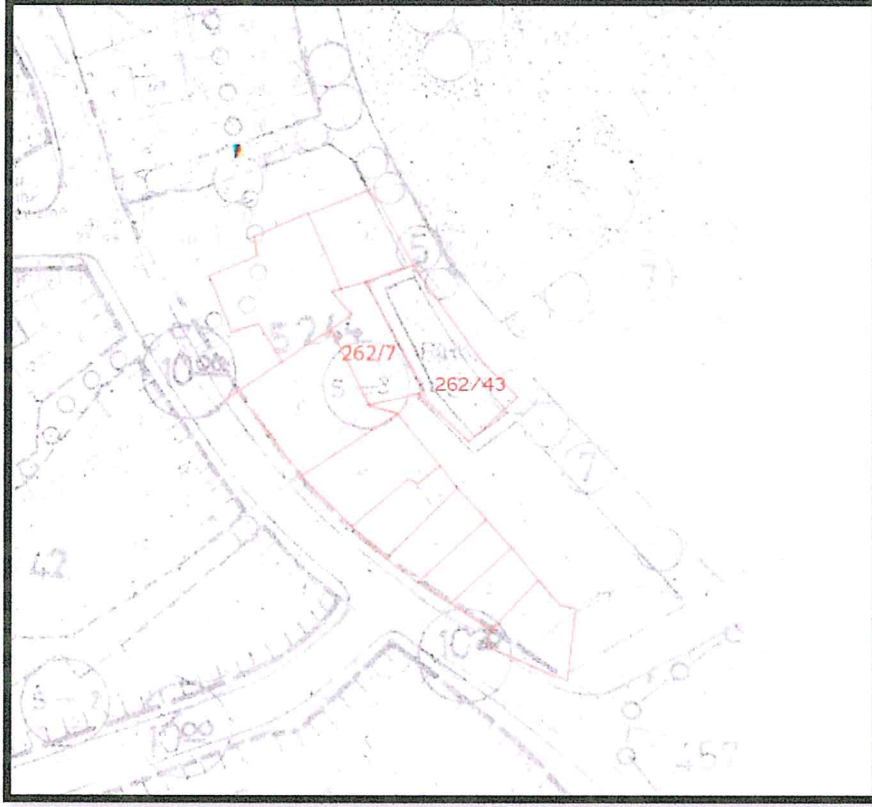
Toplam planlama alanı yaklaşık 0.05 ha'dır. Sunulan ilk öneri 1/1000 uygulama imar planı değişikliğinde, 262 ada 7 parsel büyüklüğü korunarak yoldan cephe alacak şekilde düzenlenmiş olup, parsel düzenlemesiyle birlikte planlama alanında bulunan park alanında da düzenlemeye gidilmiştir. Bu düzenlemeler sırasında park ve parsel alanı büyüklükleri korunmuş ve düzenleme öncesinde park alanının çevresinde bulunan 3 metrelik yol, sunulan ilk öneri planda, düzenlemeden sonra park alanının çevresinde tekrar oluşturulmuştur.

| KULLANIM | MEVCUT | ÖNERİ |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Konut (262 ada 7 parsel alanı) | 156m ² | 156m ² |
| Park alanı | 190 m ² | 190 m ² |
| Yol | 144 m ² | 144 m ² |
| TOPLAM ALAN | 490 m² | 490 m² |

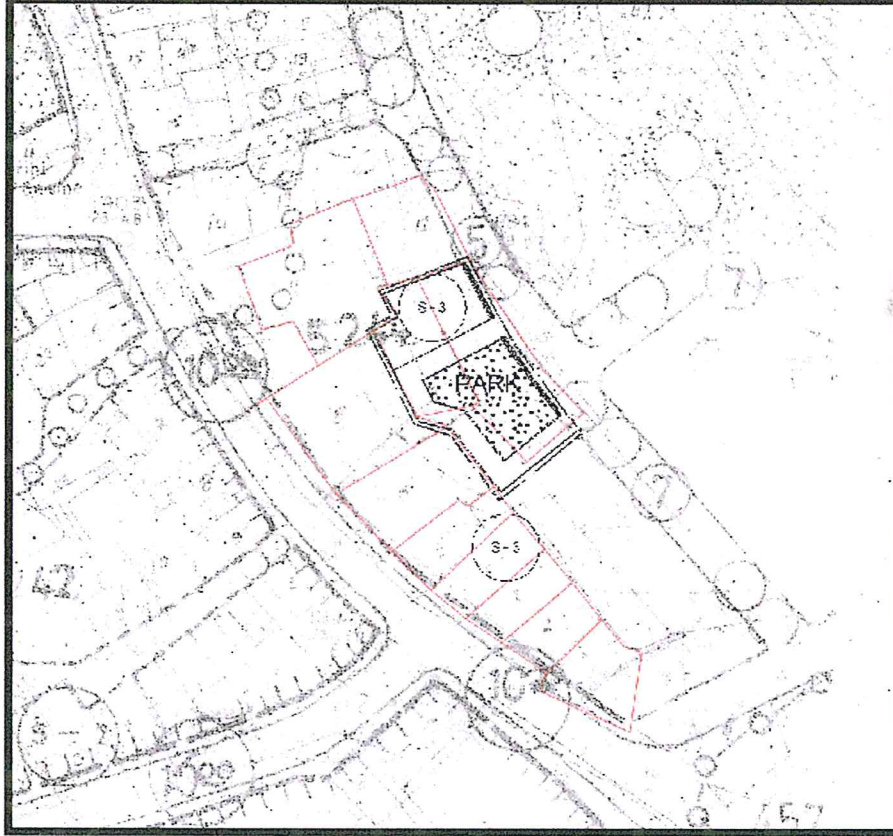
Şekil 6: Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı

+

A



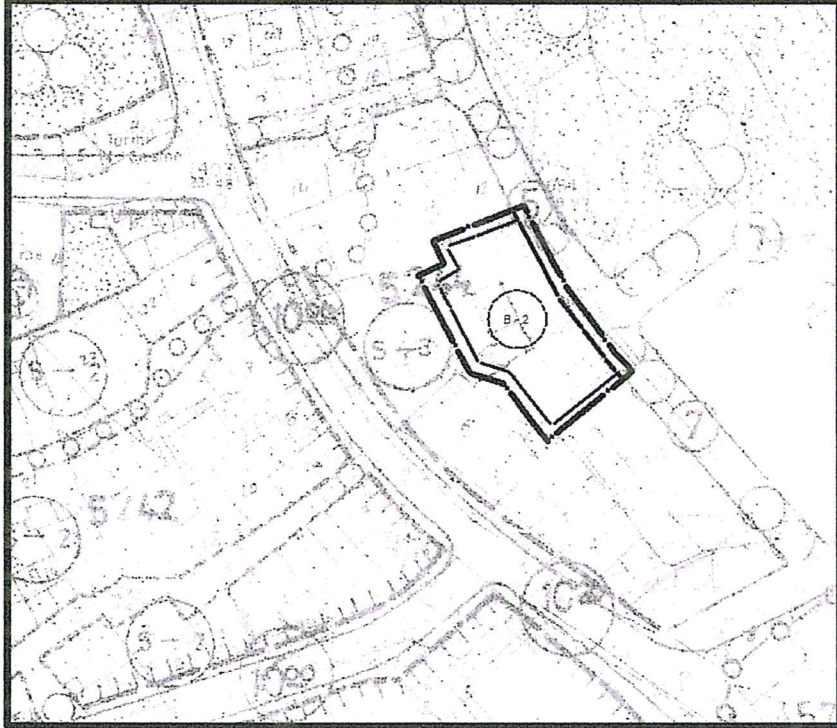
Şekil 7: İlk Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği



Çeşme Milli Emlak Müdürlüğü görüşü doğrultusunda ikinci öneri plan hazırlanmıştır. Çeşme Milli Emlak Müdürlüğü ilgi yazısında sunulan ilk öneri imar planı "...imar planında park ve yol kullanımına ayrılan alanın (yaklaşık 340,00 m²) konut alanına dönüştürülmesi yönünde düzeltme talep edilmesi..." ifadesi doğrultusunda, düzenlenerek daha önce park alanı ve yol kullanımına ayrılan alan, konut kullanımı olarak düzenlenmiştir. Yapı adasına ait mevcut yerleşim kararı planlanan konut alanında da geçerli olup "S-2"dir. Bu gösterim yeni yönetmeliklerde B-2 ye tekabül etmektedir.

| KULLANIM | MEVCUT | ÖNERİ |
|---------------|---|-------------------------|
| KONUT | 156m ² (262 ada 7 parsel alanı) | 490m ² |
| PARK | 190 m ² | 0 |
| YOL | 144m ² | 0 |
| TOPLAM | 490m² | 490m² |

Şekil 8: Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği



8-PLAN NOTU

1- Bu plan kapsamında, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler ile diğer ilgili kanunlar, yönetmelikler ve mevzuatlar ile Çeşme Belediyesi Plan Notları geçerlidir.

R

A