

İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ, ÖZDERE (KESRE) TURİZM MERKEZİ, ÇUKURALTI MEVKİİ REKREASYON AMAÇLI KIYI VE DOLGU ALANI İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 YEEFG3UB	MD Tarihi: 17.08.2016 Proje Kayıt No: 34-2016-10092 Üye: MÜBERRA OFLAZ (1528)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

IMPO
İMAR A.Ş.

Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Cd. İstanbul Vizyon Park
A-1 Blok No:3 K:5 D:51 34197 Bahçelievler-İSTANBUL
Men. No: 047403981610014
Yenibosna V.D. 474 039 8161

AZİM ŞAHİN
(A) Grubu Şehir Plancısı

Diploma No: 10197 Oda No: 484
Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Cd.
A y.bosna merkez mah. 29 Ekim Cd. 1. Plaza K:5 D:58 Bahçelievler-İS
vizyon park a-1 blok kat: 5 d: 51 (0212) 603 28 28
- 0212 603 28 28 F 0212 662 78 63 M impo@impomar.com
www.impomar.com

İÇİNDEKİLER

SAYFA

İÇİNDEKİLER	1
HARİTALAR	1
A. İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ, ÖZDERE (KESRE) TURİZM MERKEZİ, ÇUKURALTI MEVKİİNE AİT ANALİTİK BİLGİLER.....	2
A.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
A.2. PARSELLERİN JEOLJİK DURUMU	5
B. MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU.....	6
C. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI.....	7
D. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI.....	8
E. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI.....	10
F. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI.....	11

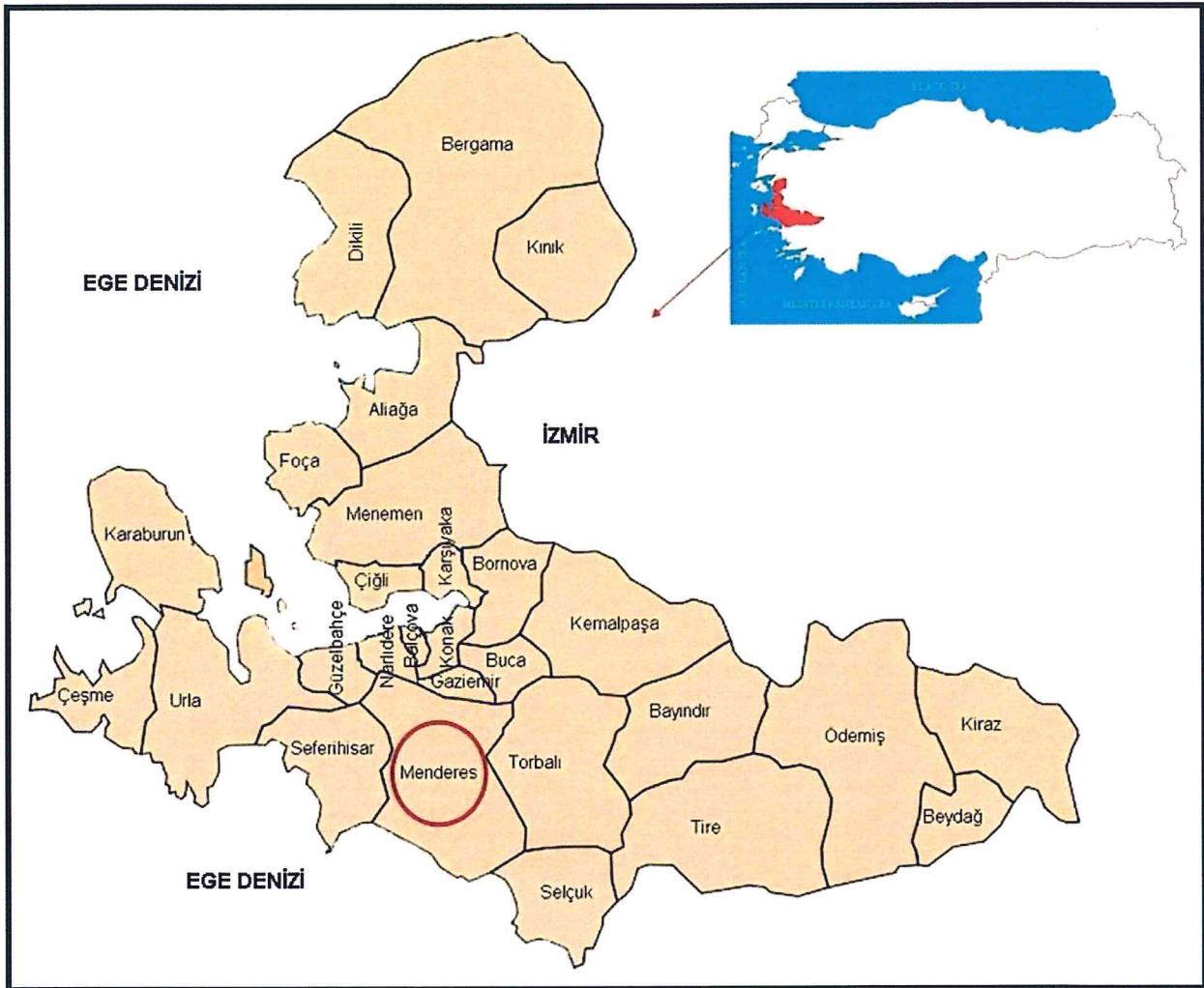
HARİTALAR

<i>Harita 1 Menderes İlçesinin İzmir İli İçerisindeki Yeri</i>	2
<i>Harita 2 Çukuraltı Mevkii'nin Yakın Çevresi İçerisindeki Yeri.....</i>	3
<i>Harita 3 Özdere (Kesre) Turizm Merkezi Sınırları.....</i>	4
<i>Harita 4 Çalışma Alanı Sınırları.....</i>	4
<i>Harita 5 Planlama Alanının İzmir Deprem Haritasındaki Durumu</i>	5
<i>Harita 6 İzmir İli, Menderes İlçesi, Özdere (Kesre) Turizm Merkezi, İptal Edilen Çukuraltı Mevkii 1/5000 Ölçekli Rekreasyon Amaçlı Kıyı ve Dolgu Alanı Nazım İmar Planı.....</i>	6
<i>Harita 7 İzmir İli, Menderes İlçesi, Özdere (Kesre) Turizm Merkezi, Çukuraltı Mevkii 1/5000 Ölçekli Rekreasyon Amaçlı Kıyı ve Dolgu Alanı Nazım İmar Planı.....</i>	7
<i>Harita 8 İzmir İli, Menderes İlçesi, Özdere (Kesre) Turizm Merkezi, Çukuraltı Mevkii 1/1000 Ölçekli Rekreasyon Amaçlı Kıyı ve Dolgu Alanı Uygulama İmar Planı</i>	10

A. İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ, ÖZDERE (KESRE) TURİZM MERKEZİ, ÇUKURALTI MEVKİİNE AİT ANALİTİK BİLGİLER

A.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Menderes ilçesi; İzmir ilinin güney kesiminde yer almaktadır. Kuzeyinde Gaziemir, Narlıdere ve Güzelbahçe, güneyinde Ege Denizi, doğusunda Torbalı ve batısında ise Seferihisar ilçeleri yer almaktadır. Özdere mahallesi Çukuraltı Mevkii; İzmir ili, Menderes İlçesi, Özdere (Kesre) Turizm Merkezi sınırları içerisinde kuzeyde Seferihisar - Kuşadası Karayolu, güneyde deniz ile sınırlanmış bir alandır. Plan değişikliği yapılacak alan ise bu alanın kıyı kesiminin büyük bir kısmını kapsamaktadır.



Harita 1 Menderes İlçesinin İzmir İli İçerisindeki Yeri



Harita 2 Çukuraltı Mevkii'nin Yakın Çevresi İçerisindeki Yeri

Çalışma alanı Çukuraltı Mevkii'nin sahil kesiminde kalmaktadır. Çalışma alanı yaklaşık olarak 1,34 ha.dır. Çalışma alanında bulunan parsellerin hemen hemen hepsi şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır.



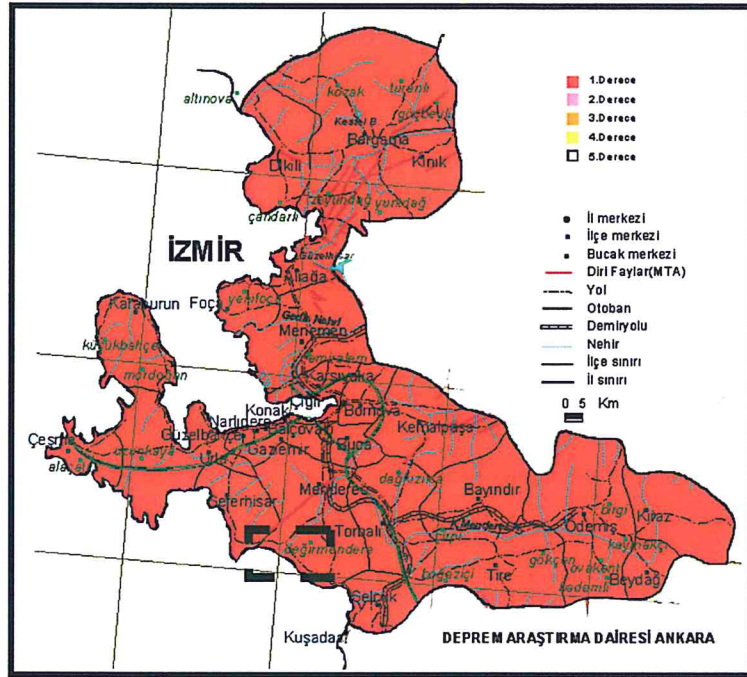
Harita 3 Özdere (Kesre) Turizm Merkezi Sınırları



Harita 4 Çalışma Alanı Sınırları

A.2. PARSELLERİN JEOLojİK DURUMU

Menderes ilçesi, İzmir deprem haritasında 1. Derece Deprem Bölgesi lejantında kalmaktadır.

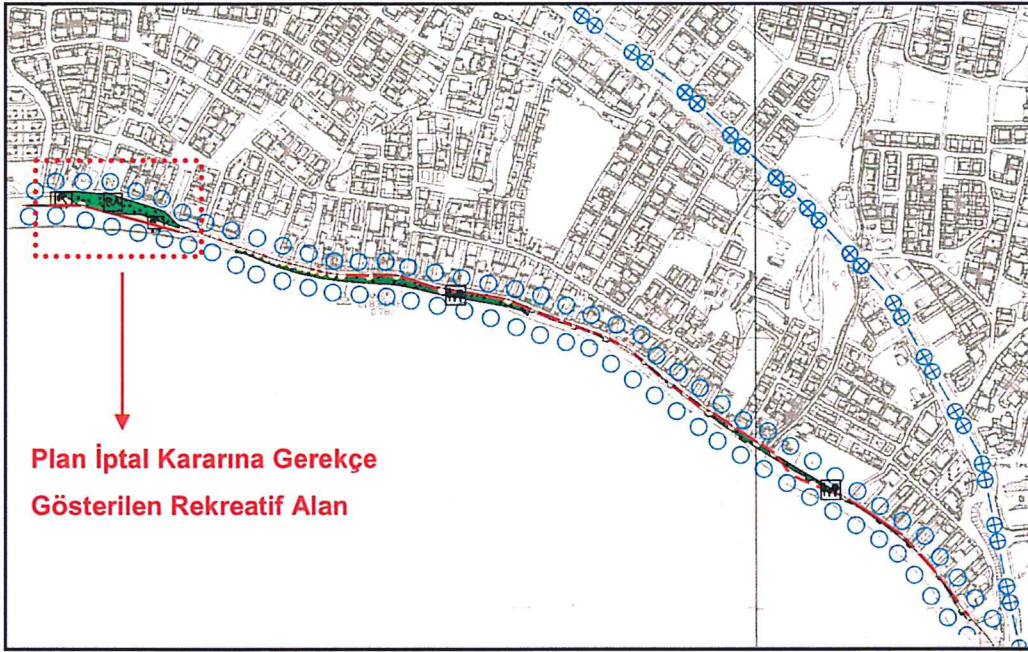


Harita 5 Planlama Alanının İzmir Deprem Haritasındaki Durumu

B. MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Çukuraltı Rekreasyon Amaçlı Kıyı Ve Dolgu Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 28.07.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Ancak daha sonra bu plana ilişkin olarak Kültür ve Turizm Bakanlığı'na dava açılmış ve planın iptali istenmiştir. Hazırlanan bilirkişi raporlarında, planda üst ölçekli planlara uygunluk açısından herhangi bir sorun bulunmadığı, ancak planda yer alan rekreatif alanın belirli ölçülerde yapılaşmaya izin vermesi ile kıyıda yapılaşmaya sebep olacağı belirtilmiştir. Sonuç olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Rekreasyon Amaçlı Kıyı ve Dolgu Alanı Nazım İmar Planı, 5. İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiş olup, söz konusu “**Rekreatif Alan**”ın “**Park Alanı**” olarak düzenlenerek yeniden planlanmasına yönelik karar verilmiştir.

Mahkemenin iptal kararına yönelik olarak plansız kalan Özdere Çukuraltı sahil kesiminde mahkeme kararına uygun olacak şekilde değişiklikler yapılmış ve söz konusu alan “**Park Alanı**” olarak düzenlenerek yeni plan teklifi hazırlanmıştır.



Harita 6 İzmir İli, Menderes İlçesi, Özdere (Kesre) Turizm Merkezi, İptal Edilen Çukuraltı Mevkii 1/5000 Ölçekli Rekreasyon Amaçlı Kıyı ve Dolgu Alanı Nazım İmar Planı

C. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

İzmir ili, Menderes ilçesi, Özdere (Kesre) Turizm Merkezi, Çukuraltı Mevkii Sahil Kesimi için Meri İmar Planları incelendiğinde, **1/5000 Ölçekli** Çukuraltı Rekreasyon Amaçlı Kıyı Ve Dolgu Alanı Planı'nın İzmir 5. İdare mahkemesince iptal edilmesiyle plansız kaldığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin sahil düzenleme projesi hazırlanmış olup bu kapsamda imar planları yapılmaktadır. Hem kıyı alanlarının korunması hem de koruma-kullanma dengesinin sağlanması amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli plan kapsamında kıyı kenarın kuzey ve güneyinde yapılacak sahil düzenleme projesi doğrultusunda; çalışma alanının bir kısmı **Rekreasyon Alanı**, bir kısmı **Park Alanı** ve bir kısmı ise **Kumsal/Plaj Alanı** olarak planlanmıştır.



Harita 7 İzmir İli, Menderes İlçesi, Özdere (Kesre) Turizm Merkezi, Çukuraltı Mevkii 1/5000 Ölçekli Rekreasyon Amaçlı Kıyı ve Dolgu Alanı Nazım İmar Planı

D. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE FONKSİYON REKREASYON ALANI, PARK ALANI VE KUMSAL/PLAJ ALANIDIR.
2. PLANDA REKREASYON ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KIYI KANUNU'NUN 6. MADDESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİN 14. MADDESİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE YAPI TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, AÇIK SPOR ALANLARI YER ALABİLİR. YİNE BU ALANLARDA AÇIK ALAN AĞIRLIKLIL OLMAK ÜZERE EMSALİ AYNI AMAÇLA AYRILAN ALANIN %3'ÜNÜ YÜKSEKLİĞİ 5.50 METREYİ AŞMAYAN TAKILIP SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARLA İNŞA EDİLEN LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇELERİ, KAFETERYA, SERGİ ÜNİTELERİ VE İDARE BİNALARI YER ALABİLİR.
3. PARK ALANLARI, TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB KULLANIMLARI İÇEREN, DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
4. PLANLANAN KIYI YAPILARINA AİT UYGULAMA PROJELERİ ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI (ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA DENİZ YAPILARININ İNŞAATINA BAŞLANACAKTIR. MALİYE BAKANLIĞI'NCA VERİLEN KİRALAMA SÜRESİ KADAR KULLANILACAK VE KİRALAMA SÜRESİNİN SONUNDA BEDELSİZ OLARAK MALİYE BAKANLIĞI'NA TERK EDİLECEKTİR.
5. İSKELEYE DENİZ ARAÇLARININ YANAŞIP BAĞLANMASINA İMKAN SAĞLAYACAK BABA, ANELE, USTURMAÇA VB. DONANINMLARA YER VERİLMEYECEKTİR.
6. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ,
-3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
-3348 SAYILI ULAŞTIRMA BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ
HAKKINDA KANUN,
-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
-İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
-4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ,
-BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
-1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN SU
KİRLİLİĞİ VE SU ÜRÜNLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERE UYULMASI
GEREKMEKTEDİR.
-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA
YAPILAMAZ.


İMPO İMAR A.Ş.
Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Cad. İstanbul Vizyon Park
A-1 Blok No:3 K:5 D:58 Bahçelievler-İSTANBUL
Mersis No: 04740398161.0014
Yenibosna V.D. 474 039 8161


AZİM ŞAHİN
(A) Grubu Şehir Plancısı
Diploma No: 10197 Oda No: 484
Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Cad. 1
İVP No:3 1. Plaza K:5 D:58 Bahçelievler-İ
Tel: (0 212) 603 28 28
Yenibosna V.D. 790 008 5229

F. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE FONKSİYON REKREASYON ALANI, KUMSAL/PLAJ ALANI, PARK ALANI VE YOL ALANIDIR.

2. PLANDA REKREASYON ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KIYI KANUNU'NUN 6. MADDESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİN 14. MADDESİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR İLE YAPI TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, AÇIK SPOR ALANLARI YER ALABİLİR. YİNE BU ALANLARDA AÇIK ALAN AĞIRLIKLILIK OLMAK ÜZERE EMSALİ AYNI AMAÇLA AYRILAN ALANIN %3'ÜNÜ YÜKSEKLİĞİ 5.50 METREYİ AŞMAYAN TAKILIP SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARLA İNŞA EDİLEN LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇELERİ, KAFETERYA, SERGİ ÜNİTELERİ VE İDARE BİNALARI YER ALABİLİR.

3. PARK ALANLARI, TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB KULLANIMLARI İÇEREN, DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

4. PLANLANAN KIYI YAPILARINA AİT UYGULAMA PROJELERİ ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI (ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA DENİZ YAPILARININ İNŞAATINA BAŞLANACAKTIR. MALİYE BAKANLIĞINCA VERİLEN KİRALAMA SÜRESİ KADAR KULLANILACAK VE KİRALAMA SÜRESİNİN SONUNDA BEDELSİZ OLARAK MALİYE BAKANLIĞINA TERK EDİLECEKTİR.

5. İSKELEYE DENİZ ARAÇLARININ YANAŞIP BAĞLANMASINA İMKAN SAĞLAYACAK BABA, ANELE, USTURMAÇA VB. DONANINMLARA YER VERİLMEYECEKTİR.

6. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ,

-3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

-3348 SAYILI ULAŞTIRMA BAKANLIĞININ TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN,

-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,

-İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,

-4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ,

-BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,

-1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE YÖNETMELİĞİNDE YER ALAN SU KİRLİLİĞİ VE SU ÜRÜNLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERE UYULMASI

GEREKMEKTEDİR.

-DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

İMPO
İMPO MAAŞ.

Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Sd. İstanbul Vizyon Park
A-1 Blok No:3 K:5 D:51 34197 Bahçelievler-İSTANBUL
Mersis No: 047403961610014
Yenibosna V.D. 474 039 3161

AZİM SAHİN
(A) Grubu Şehir Plancısı

Diploma No: 10197 Oda No: 44
Yenibosna Merkez Mah. 29 Ekim Ca
İMP No:3 1. Plaza K:5 D:58 Bahçelievler
Tel: (0 212) 603 28 28
Yenibosna V.D. 790 008 5229