

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

*İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, SAKARYA
MAHALLESİ'NDE
PARK ALANININ REKREASYON ALANI
OLARAK PLANLAMASINA YÖNELİK
HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ*

23 İİ

PLANLAMA EKİBİ

GÜRCAN BATMAZ	
İLKİN ARICI	

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

- 1.1. Kent İçindeki Yeri.....4
1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri5
1.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik.....7

2. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU..... 9

- 2.1. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliği..... 9

3. MEVCUT İMAR DURUMU..... 9

- 3.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 9
3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı..... 10
3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı..... 10

4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI..... 111

- 5.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi..... 111
5.2. Plan Kararları 12

İZMİR İLİ,
ÇEŞME İLÇESİ,
SAKARYA
MAHALLESİ'NDE
PARK ALANININ
REKREASYON
ALANI OLARAK
PLANLAMASINA
YÖNELİK
HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA
İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
VE 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. Kent İçindeki Yeri

Planlama alanının içinde yer aldığı İzmir İli, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İl sınırı, 37° 45'- 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında konumlanmaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü yaklaşık 11891 km² olan İzmir İli, yüzölçümü açısından Türkiye topraklarının %1.6'sını oluşturmaktadır. Ege Bölgesi'nin İzmir Alt Bölgesi'nde yer alan il, bölge yüzölçümünün ise %13.3'ini kaplamaktadır.

Çeşme İlçesi, İzmir'in 94 km. batısında, kendi adını taşıyan yarımadanın en ucunda kurulmuştur. Yüzölçümü 285 km²'dir. Doğu'dan Urla İlçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşu olan Çeşme'nin; Yunanistan'a bağlı Sakız Adasına uzaklığı 8 mil dir. Sakarya Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, Çeşme ilçe merkezine güney doğusunda, yaklaşık olarak 1 km uzaklıkta, İzmir Adnan Menderes Havalimanına 85 km, Balçova Şehir Merkezine 72 km, Konak Şehir Merkezine ise 82 km mesafede yer almaktadır.

Alan; Çeşme Belediyesi ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, Çeşme Uygulama imar planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresine ait Uydu Görüntüsü



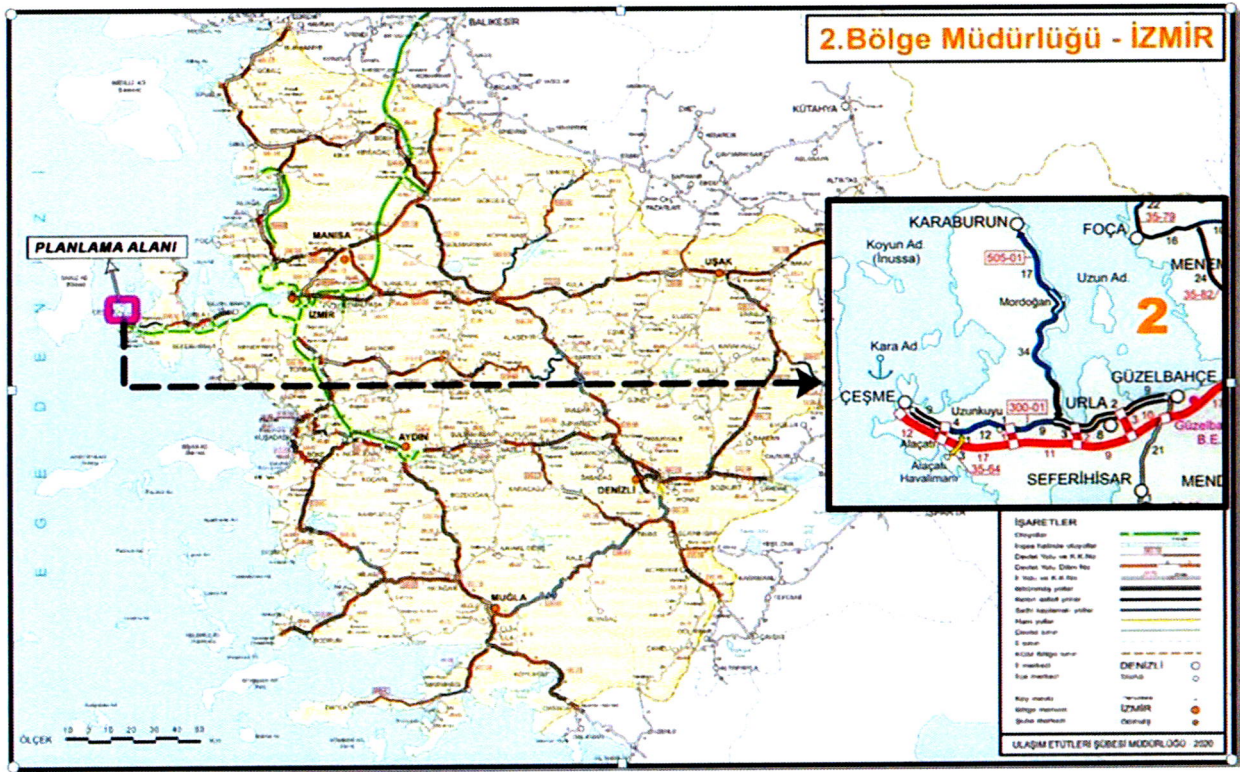
1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

Planlamaya konu alanın bulunduğu Çeşme İlçesi, Ege Bölgesinde, İzmir iline bağlı bir ilçe olup, İzmir'den 77 Km'lik asfalt sahil yolundan Urla'ya kadar deniz manzaralı bir yolculukla veya 80 Km'lik otoyol bağlantısı ile Çeşme'ye ulaşılabilir. İzmir'e hava alanı ile gelen yolcular, İzmir Adnan Menderes Hava Limanı'ndan Türk Hava Yolları'nın servisleriyle Üçkuyular otobüs garına geldikten sonra, buradan Çeşme otobüslerine aktarma yaparak Çeşme'ye ulaşabilir.

Çeşme ilçe merkezi, otobüs ve minibüslerin son durağıdır. Çiftlik, Dalyan, Alaçatı, Reisdere, Ovacık ve diğer plajlara minibüs ve belediye otobüsleri çalışmaktadır.

İzmir İl merkezine ise 77.6 km uzaklıktadır.

Harita 2: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

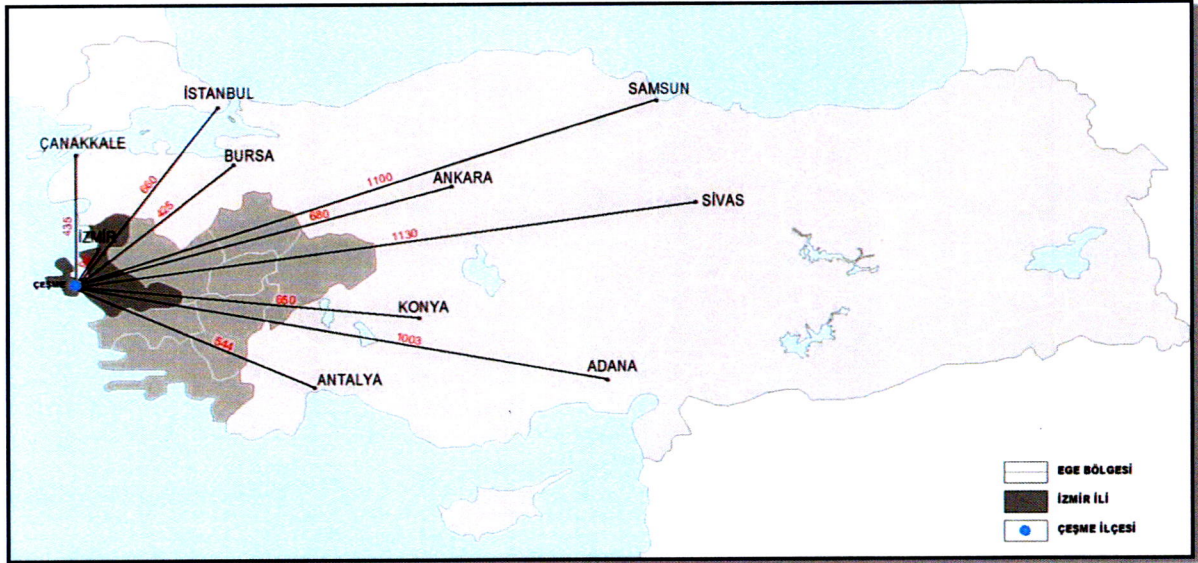


Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2021

il	(km)	ilçe	(km)	ilçe	(km)
Ankara	680	Aliğa	164	Karşıyaka	115
İstanbul	660	Balçova	73	Kemalpaşa	123
İzmir	94	Bayındır	148	Kınık	228
Bursa	425	Bayraklı	110	Kiraz	211
Antalya	544	Bergama	211	Konak	90
Adana	1003	Beydağ	210	Menderes	119
Samsun	1100	Bornova	108	Menemen	138
Konya	650	Buca	88	Narlıdere	68
Aydın	204	Çiğli	120	Ödemiş	182
Kütahya	430	Dikili	224	Seferihisar	78
Trabzon	1422	Foça	170	Selçuk	152
Sivas	1130	Gaziemir	84	Tire	161
Erzurum	1565	Güzelbahçe	59	Torbalı	123
Edirne	653	Karabağlar	88	Urla	46
Kayseri	947	Karaburun	88	Merkez	94

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2021

Harita 1: Önemli Merkezlerle Uzaklık



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, Ofis Çalışmaları, 2022

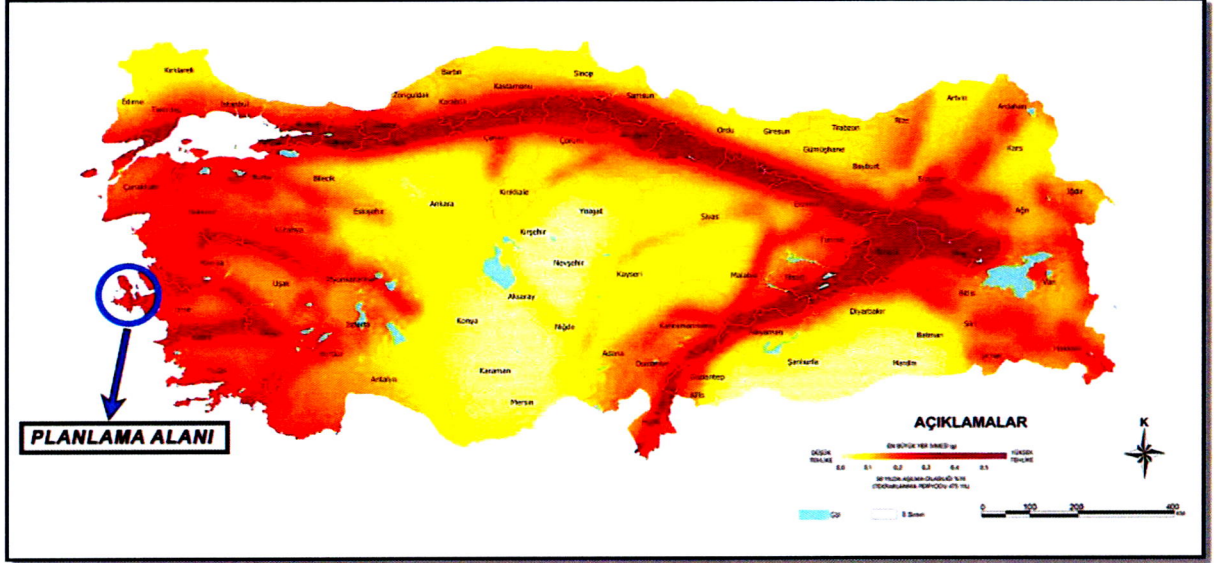
1.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

İzmir ve yakın çevresinde Prekambriyen'den günümüze kadar oluşmuş çeşitli yaş ve türdeki kaya toplulukları yüzeyler. Bölgedeki kaya toplulukları paleotektonik dönem temel kayaları ile bunlar üzerinde örtü birimlerini oluşturan Neojen ve Kuvaterner birimleri olmak üzere iki grupta incelenmiştir. İzmir ve çevresinin genel jeolojisini tanımlamaya yönelik aşağıdaki bilgiler önceki çalışmalardan özetlenmiştir.

İnceleme alanı ve çevresinde tortul ve volkanik kayalar yayılım sunmaktadır. İncelenen bölgede gözlenmeyen ancak inceleme alanının kuzey doğusunda ildir Köyü civarında yüzlek veren grovaklar bölgede en yaşlı kayalar oluşturmaktadır. Kalafatçıoğlu (1961) ve Gümüş (1971) tarafından grovaklar Devoniyen yaşlı olarak kabul edilmişlerdir. Bu kayalar üzerine, inceleme alanında Çeşme'nin güney ve kuzeyi ile Alaçatı'nın batısında yayılım gösteren Mesozoyik (Triyas) yaşlı kireçtaşları uyumsuz olarak otururlar. Mesozoyik yaşlı kireçtaşları üzerine Senozoyik (Neojen) yaşlı kayalar uyumsuz olarak gelirler. Çakıltası ile başlayan Neojen yaşlı karasal oluşuklar kil, kum, kireçtaşı, mam ardalanması ile devam eder ve üst seviyelerinde ardalanmalı olarak tuf, tüfit, aglomera ve andezit türü volkanik kayalara geçer. Bu birimlerin değişik boyutlardaki parçalanından oluşan Kuvaterner yaşlı alüvyon/yamaç molozu, tüm birimleri uyumsuz olarak örtmektedir (Şekil 5.4.). İnceleme alanında yer alan bu kayalar önceki çalışmalarda ışığında Mesozoyik ve Senozoyik yaşlı kayalar olmak üzere iki ana grupta ele alınarak incelenmiştir.

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; alanda sivilaşına, taşıma gücü, oturma ve şişme problemi beklenmemektedir ve alanın tamamında eğimin %0-10 aralığında olması ve alanın kaya ortamdan oluşmasından dolayı bu alanlar "Uygun Alan (UA-2) Kaya Ortamlar" olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında; (UA-2) simgesiyle sınırlanmıştır. Planlama aşamasında alınan DSİ/İZSU görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Harita 2: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: AFAD, 2018, Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Çeşme İlçesi, Deprem Yer Hareketi Düzeylerine göre, Deprem Yer Hareketi Düzeyi-2 (DD-2) olup Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde depremselliğe neden olan en önemli yapısal unsurlar; Gülbahçe Fayı ve doğuda Seferihisar Fayı'dır.

Gülbahçe Fayı; İzmir körfezi ile Karaburun yarımadasını yapısal ve morfolojik olarak ayıran önemli bir hattır. Fayın karadaki bölümü aynı adlı körfez ile güneydeki Sığacık körfezi arasında 15 km uzunluğundadır. Sualtı bölümleriyle birlikte değerlendirildiğinde fayın toplam uzunluğu 70 km'yi bulmaktadır.

Seferihisar Fayı; İzmir'in güneybatısında Seferihisar yöresindeki Sığacık körfezi ile Güzelbahçe arasında uzanır. Sualtı verileri fayın güneye doğru Ege Denizi tabanında devamlılık sunduğuna işaret eder. Seferihisar fayının Sığacık körfezi ile Gülbahçe arasında karadaki uzunluğu 23 km olup, sualtı bölümüyle birlikte fayın toplam 30 km'lik bir uzunluğa ulaştığı tahmin edilmektedir.

Bölgedeki depremlerin dağılımı incelendiğinde, genel olarak faylar çevresinde ve özellikle Ege denizi kıyı ve iç kesimlerinde yoğunlaşma olduğu gözlenmektedir.

2. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU

2.1. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliği

Planlama alanı İzmir ili Çeşme İlçesi Sakarya Mahallesi sınırları içerisinde kamuya terkli alanda kalmakta olup yaklaşık 2093 m² büyüklüğündedir.

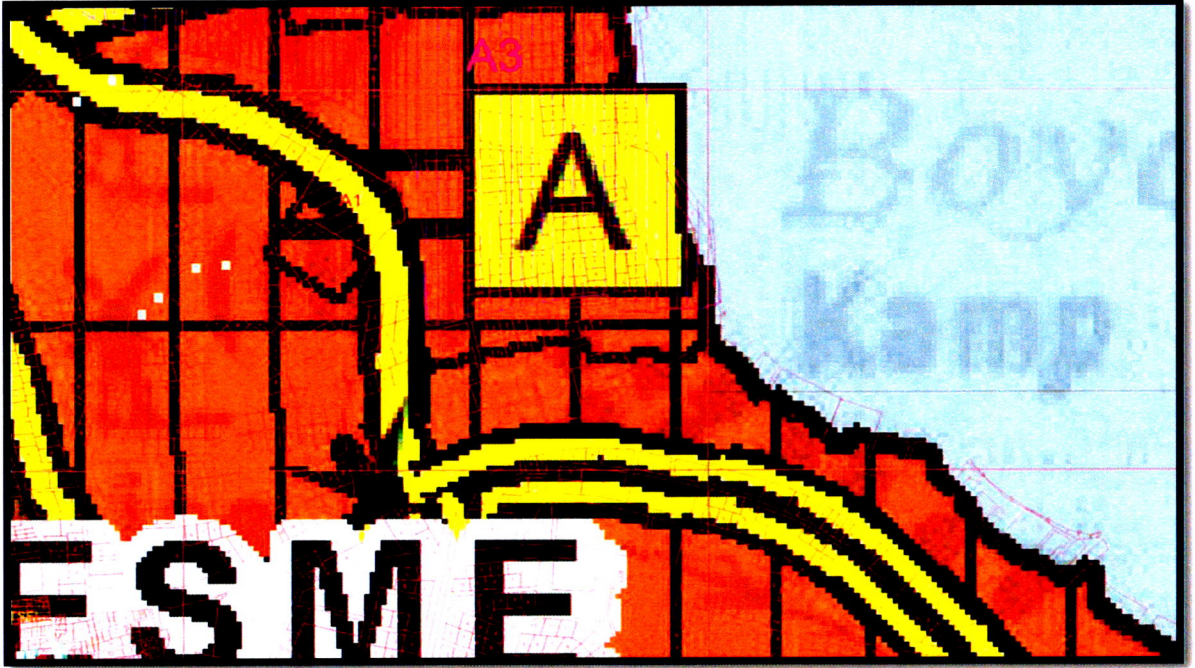
3. MEVCUT İMAR DURUMU

3.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yürürlükteki İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 07.07.2020 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanmıştır. Planlama çalışmasına konu olan, alana yönelik kararlara bakıldığında “**Tercihli Kullanım Alanı**” olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

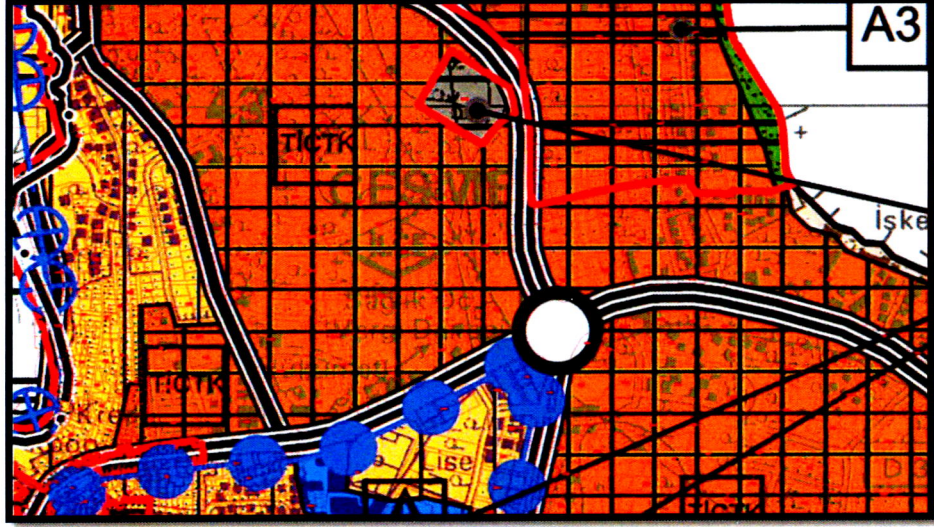
Harita 5: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Kaynak: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli



3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

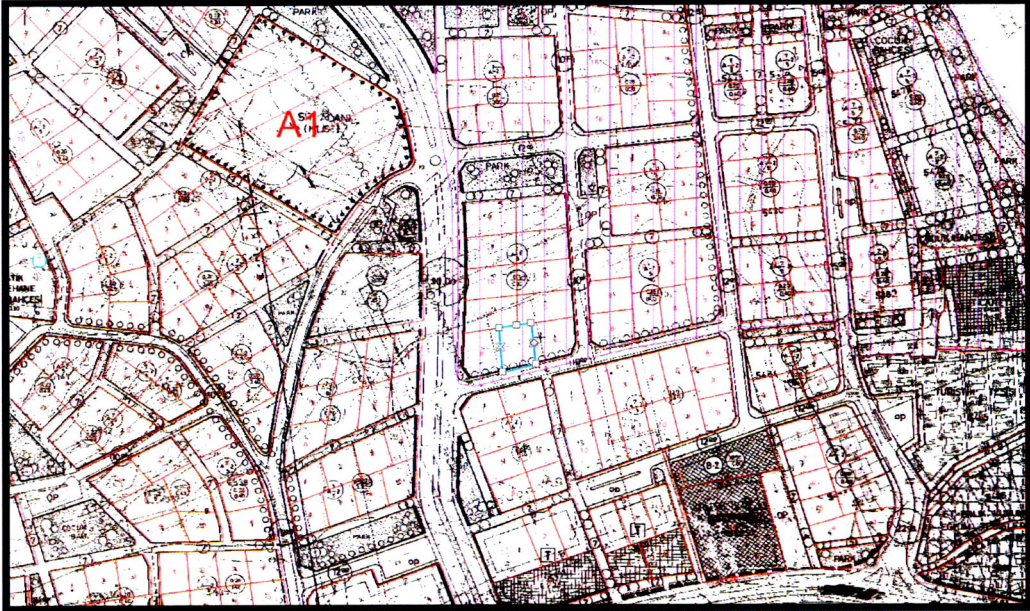
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 06.11.2018 tarihinde onaylanan İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Tercihli Kullanım Alanı olarak planlanan alanda kalmaktadır.



3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu taşınmaz Çeşme Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

Harita6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



4. PLANLAMANNIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

Bölgenin Turizm bölgesi olması, yazlık ve kışlık nüfus arasındaki değişimleri özellikle yaz döneminde kullanıcıların ağırlıklı olarak kıyı kesimine kullanım alanlarına yönelmektedir. Bu bölgelerde ciddi bir nüfus hareketliliğinin ve baskısının olduğu açıktır.

Bu doğrultuda bu baskının hafifletilebilmesi, bir Turizm Kenti olan Çeşme'de turizme yönelik nitelikli hizmetlerin verilebilmesi Çeşme Belediyesi'nin öncelikli misyonları arasında yer almaktadır. Bu durum, kent ekonomisine katma değer sağlanması, ilçenin marka değerinin artırılması bağlamında çok önemli rol oynamaktadır.

Yürürlükteki imar planında meskun ve gelişme alanlarına bu bölgedeki yerleşik nüfusa hizmet verebilecek nitelikte park ve oyun alanları mahalle ölçeğinde planlı durumdadır. Ancak plan değişikliğine konu alanın konumu açısından; bölgenin turizm altyapısına hizmet verebilecek nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

Onaylı plan kararında Park/Oyun Alanı olarak kullanılması durumunda alanın %3'ü kapalı alan için ayrılabilir fakat bu yapılar 15 m²'yi geçmeyeceğinden bölgenin turizm altyapısına hizmet verebilecek nitelikte açık/yeşil alan düzenlemesi imkanı sağlamamaktadır.

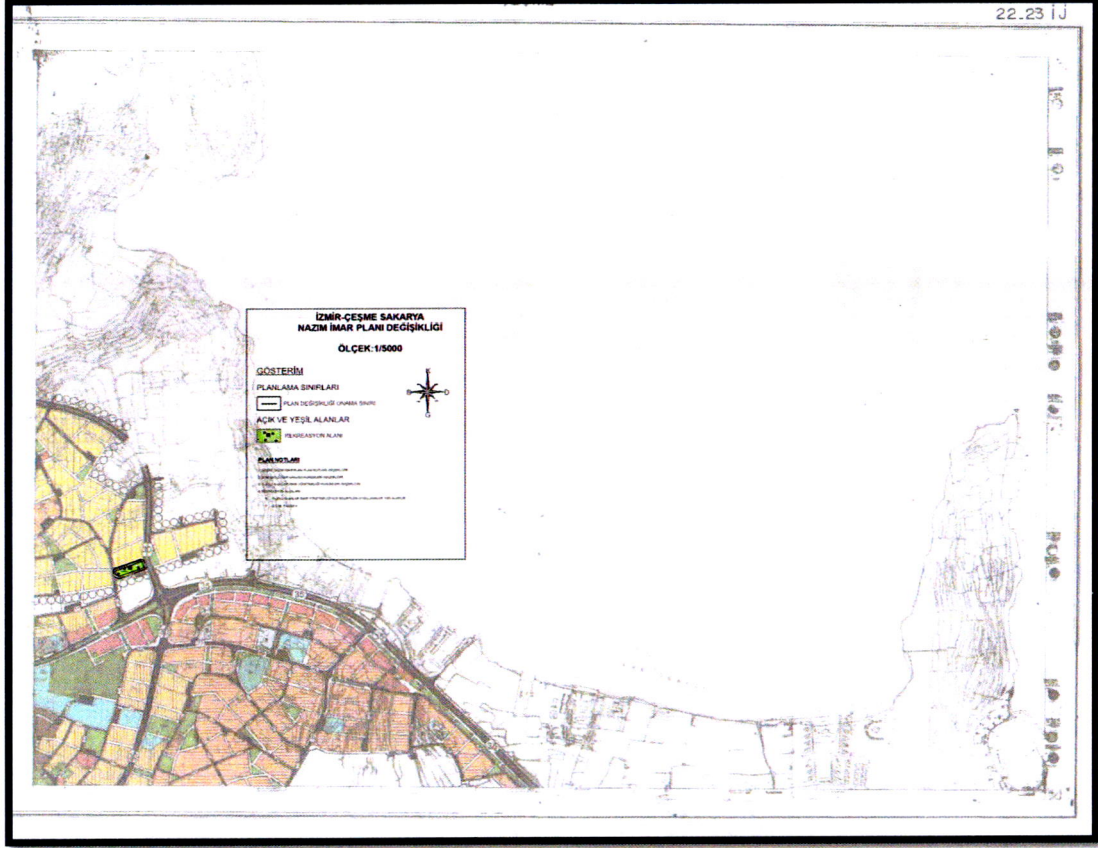
Bu tip alanlar bölgede yerleşik nüfusa hitap edebilecek düzeyde olduğundan, yaz dönemi nüfusu göz önüne alındığında, turizmin geliştirilmesine yönelik nitelikli alternatif alanlara ihtiyaç duyulmaktadır.

Park/Oyun alanı olarak ayrılmış; ancak herhangi bir yatırım yapılamamış bu alanda Rekreatif faaliyetlere yönelik bir düzenlemenin yapılmasının uygun olduğu sonucuna varılmıştır.

Rekreasyon Alanı olması durumunda; bölgenin sosyal ihtiyaçlarını giderebilecek, turizme hizmet verecek tesislerin önü açılacaktır. Ayrıca Rekreasyon Alanlarında, Park alanı fonksiyonları da yer alabildiği için mevcut plan kararını da içinde barındırabilecektir.

·E:0.05, h =4.50 m

Harita 8: Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



PLANLAMA EKİBİ

BÖRNEK 16 Ağustos 2013
T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ
N° 10728

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
T.C. ÇEŞME NOTERLİĞİ
Kas. Memiş Ağa Vakur Çarşısı K.1
No:227-228 Çeşme /İZMİR
Tel: 0 232 712 68 41 / 79 74

Diploma No: 1556

Yükseköğretim Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Bölümünde dört yıllık lisans programını başarı ile tamamlayan
Ümiteli K. -1962 doğumlu Ahmet oğlu
Gürcan BATMAZ
bu lisans diplomasını ve ŞEHİR PLANLAMA
ünvanını bütün yetki ve sorumlulukları ile birlikte almaya hak kazanmıştır.
05 / 02 / 1988
İş bu suret aslına uygundur
Prof. Dr. Namık ÇEVİK
REKTÖR
Prof. Dr. Şafak Z. UZSOY
DEKAN
ÇEŞME NOTERİ
OSMAN EKİNCİ

HARÇ DAMGA VERGİSİ DEĞERLİ
KAĞIT BEDELİ KDV MAKBUZ MUKABİLİ
TAHSİL EDİLMİŞTİR.

SERİ NO : 1397
ADI : Gürcan
SOYADI : BATMAZ
BABA ADI : Ahmet
DOĞUM YERİ : Ümiteli
DOĞUM TARİHİ : 18.03.1962
UNVANI : Şehir Plancısı
MEZUNİYET TARİHİ : 05.02.1988
ÜNİVERSİTE : Dokuz Eylül Üniversitesi

T.C. NO.: 33928056354

İZMİR / Çeşme Bld. Bşk.
İşbu YETERLİLİK BELGESİ, İZMİR / Çeşme Bld. Bşk. adına verilmiş olup, PLAN YAPIMI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİKİN 5. maddesinde belirtilen 3 grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

**KAMU SEKTÖRÜ
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**

Seri No : 1397
Dosya No : 991

22.09.2025
Tarihine kadar geçerlidir.

**CEVAP BEYRİCİLİK VE
KULUN DEĞERLENDİRME BAKANLIĞI**
Murat ORAL
Genel Müdür

SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ / DIPLOMA

T.C. İSPARTA BEŞİNCİ NOTERLİK

001585
30 Ocak 2023

TÜRKİYE CUMHURİYETİ / REPUBLIC OF TURKEY
SÜLEYMAN DEMİREL ÜNİVERSİTESİ
İLKİN ARICI

Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Lisans Diplomasını
bütün yetki ve sorumluluklarıyla birlikte almaya hak kazanmıştır.

ŞEHİR PLANCISI
Diploma No : 2.B1.29.511
T.C. Kimlik No : 46960360228
Mezuniyet Tarihi : 11.07.2017

İşbu örnek, ibraz edilen belgedeki TÜRKÇE kısmının aynısıdır.

e-imzalıdır-signature
Prof. Dr. Atilla GÜL
Dekan / Dean
İSPARTA 5. NOTERLİK
YEMİNLİ KATİBİ
Mustafa OZEREN

CITY PLANNER
Diploma Number : 2.B1.29.511
National ID Number : 46960360228
Graduation Date : 11.07.2017

e-imzalıdır-signature
Prof. Dr. İlker Hüseyin ÇARIKÇI
Rektör / Rector

Diploma Linki : <https://deniz.ozel.net.tr/Portal/DiplomaBilgi.aspx>

Bu örnek 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.

SERİ NO : 1353 T.C. NO.: 46960360228

ADI : İlkin

SOYADI : ARICI

BABA ADI : Osman

DOĞUM YERİ : Konak

DOĞUM TARİHİ : 05.09.1995

UNVANI : Şehir Plancısı

MEZUNİYET TARİHİ : 11.07.2017

ÜNİVERSİTE : Süleyman Demirel Üniversitesi

İZMİR / Çeşme Bld. Bşk.

İşbu YETERLİLİK BELGESİ, İZMİR / Çeşme Bld. Bşk. istediği işlerine verilmek üzere, PLAN YAPIMI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİKİN 5. maddesinde belirtilen ift grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

KAMU SEKTÖRÜ
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

Seri No : 1353
Dosya No : 990

26.05.2025
Tarihine kadar geçerlidir.

CEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
Murat ORAL
Genel Müdür