



Meclis Karar No : 04.477
Meclis Karar Tarihi: 12.05.2025

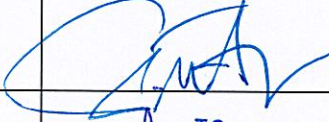
Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ,
OVACIK MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

26 İV



GÜRCAN BATMAZ	
İLKİN ARICI	 T.C. ÇESME BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İLKİN ARICI ŞEHİR PLANCISI

PLANLAMA EKİBİ

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.1. Kent İçindeki Yeri.....	4
1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri.....	5
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	101
5.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi.....	101
5.2. Plan Kararları.....	12

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

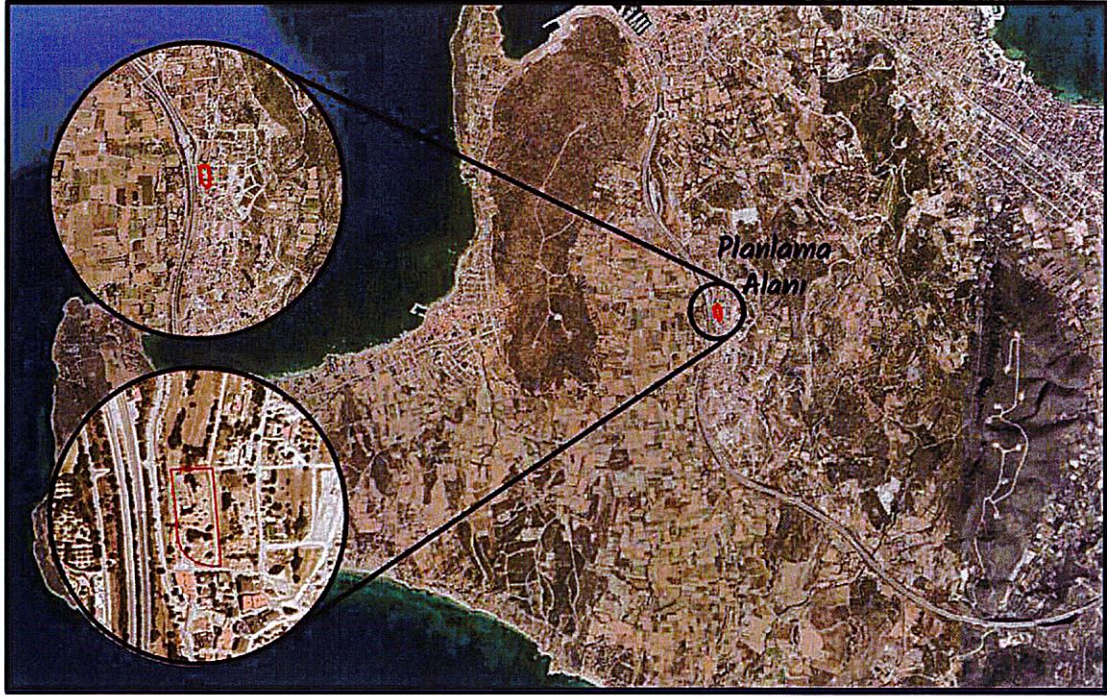
1.1. Planlama alanının içinde yer aldığı İzmir İli, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İl sınırı, 37° 45' - 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında konumlanmaktadır. 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 ilçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşu olan Çeşme'nin; Yunanistan'a bağlı Sakız Adasına uzaklığı 8 mil dir. Ovacık Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, Çeşme ilçe merkezinin güneyinde, yaklaşık olarak 5 km uzaklıkta, İzmir Adnan Menderes Havalimanına 100 km, Balçova Şehir Merkezine 85 km, Konak Şehir Merkezine ise 90 km mesafede yer almaktadır.

Planlamaya konu olan alan, İzmir İli, Çeşme İlçesi, Ovacık Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta ve yaklaşık olarak 0,55 hektar alandan oluşmaktadır.

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

Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresine ait Uydu Görüntüsü



1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri

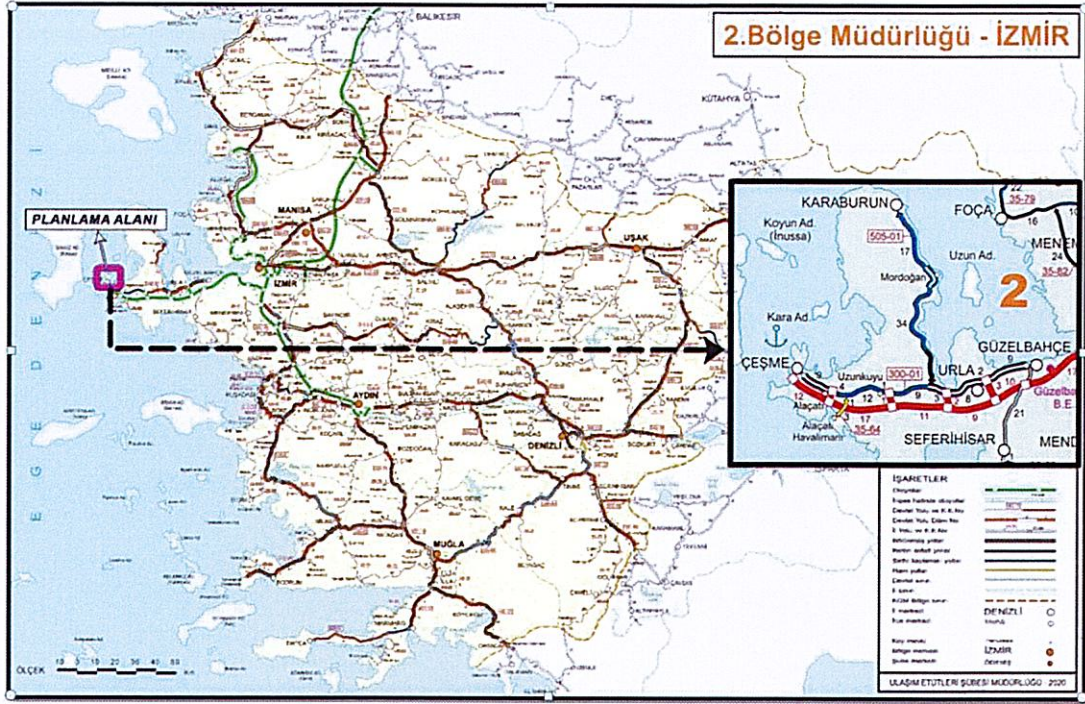
Planlamaya konu alanın bulunduğu Çeşme İlçesi, Ege Bölgesinde, İzmir İline bağlı bir ilçe olup, İzmir'den 77 Km'lik asfalt sahil yolundan Urla'ya kadar deniz manzaralı bir yolculukla veya 80 Km'lik otoyol bağlantısı ile Çeşme'ye ulaşılabilir. İzmir'e hava alanı ile gelen yolcular, İzmir Adnan Menderes 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.

Plan değişikliğine konu alan İzmir Çeşme Otoyolunun doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alana ulaşım D300 karayolundan 7000. Sokak üzerinden Ovacık Mahallesi'ne ulaşılmaktadır.

Ovacık Mahallesi, Çeşme ilçe merkezine 5 km, İzmir İl merkezine ise 85 km uzaklıktadır.

Harita 2: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

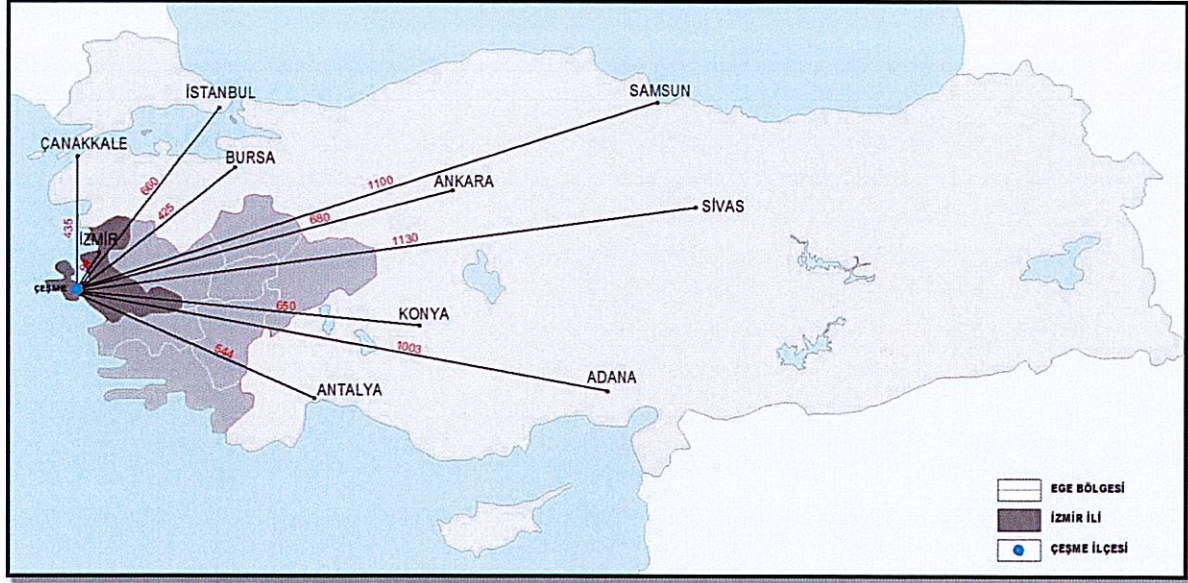


Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2021

İl	(km)	İlçe	(km)	İlçe	(km)
Ankara	680	Aliağa	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

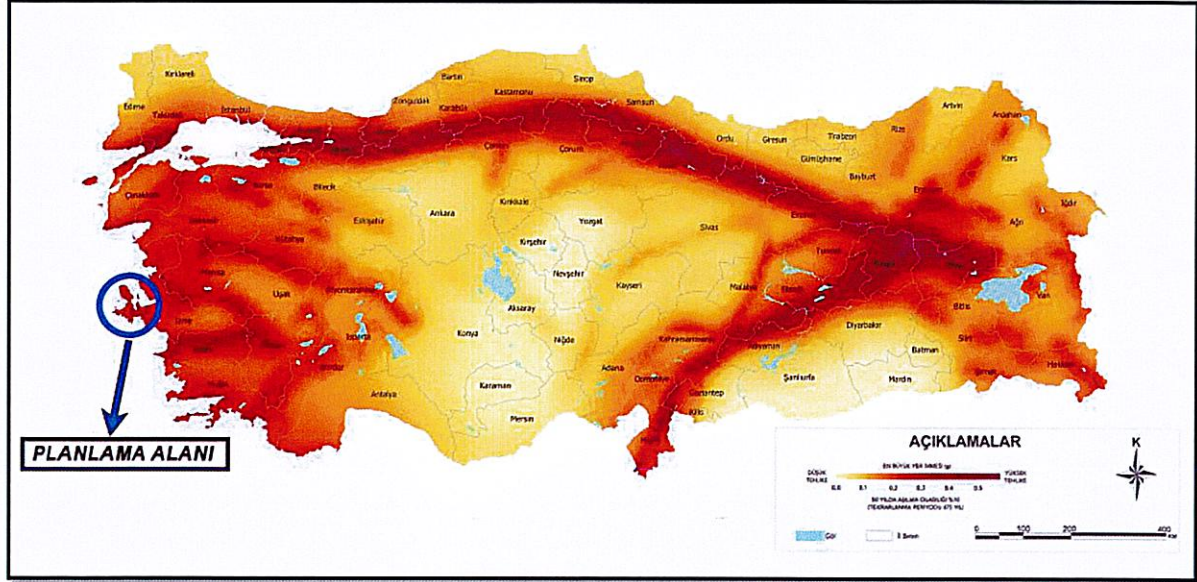
Çeşme İlçesi, İzmir'in batısında yer almakta olup, Çeşme Yarımadası üzerine yer almaktadır. Çeşme ilçesi Neojen kaya birimlerinin temelini, Erken Miyosen havzası içinde K-Ğ uzanımlı yapısal yükseltiler oluşturan Geç Triyas yaşlı Güvercinlik formasyonunun (Erdoğan vd., 1990) karbonat kayaları oluşturur. Erken-Orta Miyosen yaşlı Çeşme grubu kapsamındaki gölsel çökeller, taban çakıltası düzeylerinin simgelediği zaman aşmalı transgresif dokanaklarla bu yapısal yükseltilere yaslanmıştır. Yarımadanın Doğu kesiminde (İldır, Ilıca ve Germiyan mahalleleri arası) yüzeyleyen temel kayaları ise, Siluriyen'den Jura'ya kadar değişen yaşlardaki denizel çökellerle simgelenir. Siluriyen-Karbonifer yaşlı türbiditik Dikendağı formasyonu (Çakmakoğlu ve Bilgin, 2006) ile kırıntılı ve karbonat kayalardan oluşan Başkiriye-Vizeyen yaşlı Alandere Formasyonu (Erdoğan vd., 1990), denizel Paleozoyik çökelimini simgeler. Paleozoyik temeli açılı uyumsuzlukla üstleyen Mesozoyik sekansının tabanındaki Gerence formasyonu (Erdoğan vd., 1990), Skitiyen yaşlı transgresif çökellerle başlar ve Aniziye'de karbonat kaya egemen derin deniz çökelleriyle devam eder. Ladinien döneminin neritik karbonat çökelimini yansıtan Camiboğazı formasyonu (Brinkmann vd., 1972), geçişli olarak Gerence formasyonu üzerine gelir. Üst Triyas'ta (Karniyen-Resiyen) sığ denizel karbonat kayalarıyla (Güvercinlik formasyonu) devam eden Mesozoyik çökelimi, Jura'da Nohutalan formasyonunun (Brinkmann vd., 1972) neritik karbonatlarıyla temsil edilir (Çakmakoğlu ve Bilgin, 2006).

Karaburun Yarımadası'nın KB kesiminde yüzlekleri bulunan ve Çeşme Yarımadası ile kısmen denleştirilebilen karasal Neojen kaya birimleri, Erken Miyosen yaşlı alüviyal fan/delta ve göl çökelleri ile iki evrede onların üzerine yerleşen kalkalkalen karakterli Yaylaköy volkanitleri ile temsil edilir (Innocenti ve Mazzuoli, 1972; Borsi vd., 1972; Türkecan vd., 1998; Aras vd., 1999; Helvacı vd., 2009; Çakmakoğlu vd., 2013). Yarımadanın kuzey kıyılarında egemen gölsel Alt- Orta Miyosen çökelleri, kuzeydoğusunda ise Orta-Üst Miyosen çökelleri yüzeyler. Yarımadanın KKD kıyı kesiminde yüzeyleyen kalkalkalen karakterli "Karaburun volkanitleri", Erken-Orta Miyosen yaşlı "Karaburun grubu"nun egemen gölsel istifi içine üç evrede yerleşmiştir (Göktaş, 2014a,b). Gülbahçe fayı (Emre vd., 2005) ile Urla çöküntüsünden ayrılan Karaburun yükseltisinin güney bölümünde, riyolit,

dasit, andezit bileşimli kalkalkali volkanitlerden oluşan “Kocadağ” ve “Armağan Dağı” volkanik kompleksleri yer alır (Innocenti ve Mazzuoli, 1972; Borsi vd., 1972; Türkecan vd., 1998; Helvacı vd., 2009; Göktaş, 2010).

İzmir İli Çeşme İlçesi'nin en büyük yer ivmesi değeri 0,4-0,5 arasındadır. Bölge tehlikeli olup, sık olarak depremler meydana gelmektedir.

HARİTA 2: TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



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 deprenselliğe 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

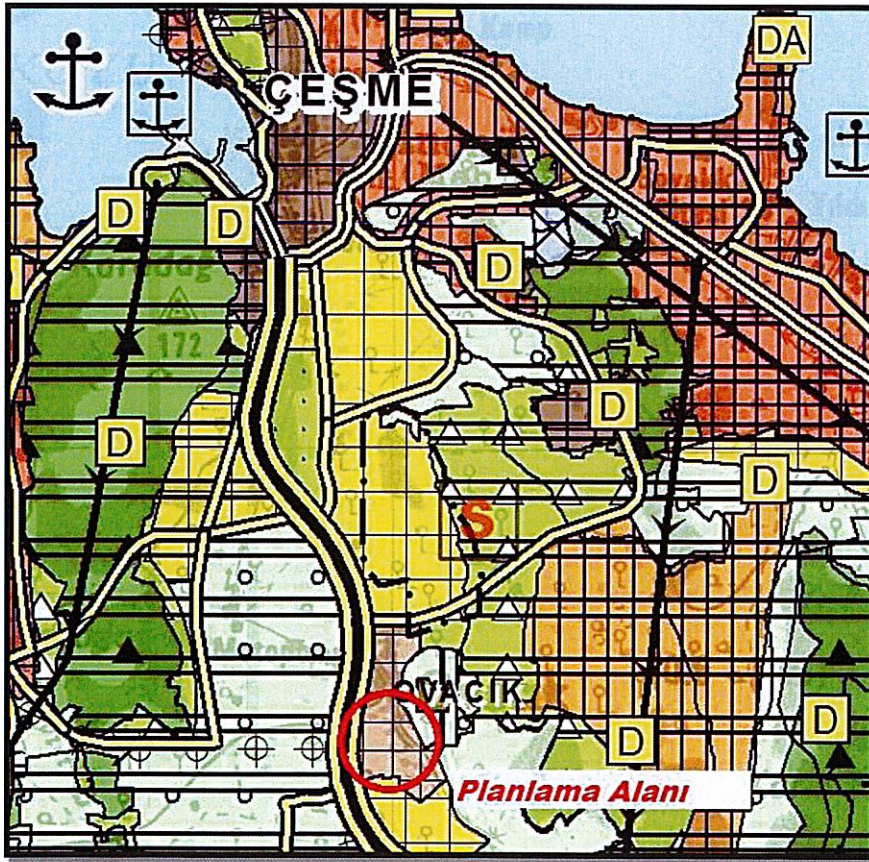
2.1. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliği

Planlama alanı İzmir ili Çeşme İlçesi Ovacık Mahallesi sınırları içerisindeki 6170 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Yürürlükteki imar planında planlama alanı park alanı olarak ayrılmış ve park alanı olarak terki yapılmıştır.

Bu bağlamda plan değişikliğine konu alana ilişkin bir parsel oluşturulmadığından kadastral durum ve mülkiyet sahipliğinden söz edilememektedir.

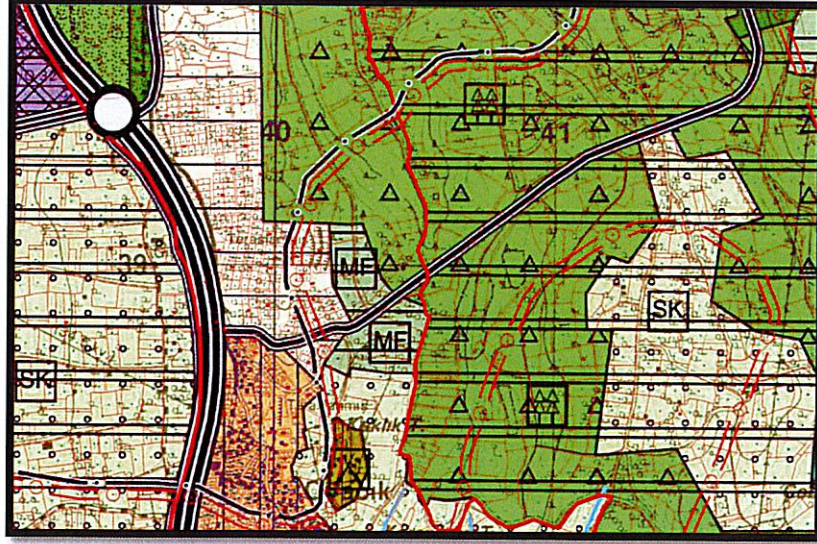
3. MEVCUT İMAR DURUMU

3.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

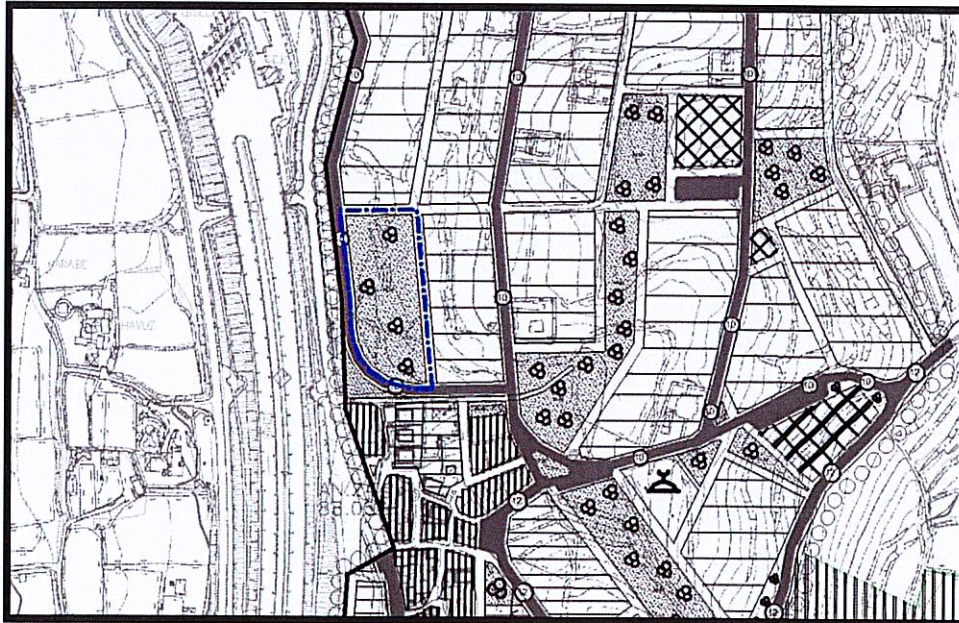
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 06.11.2018 tarihinde onaylanan İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanda kalmaktadır.



3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan alan "Park Alanı" olarak planlanmıştır.

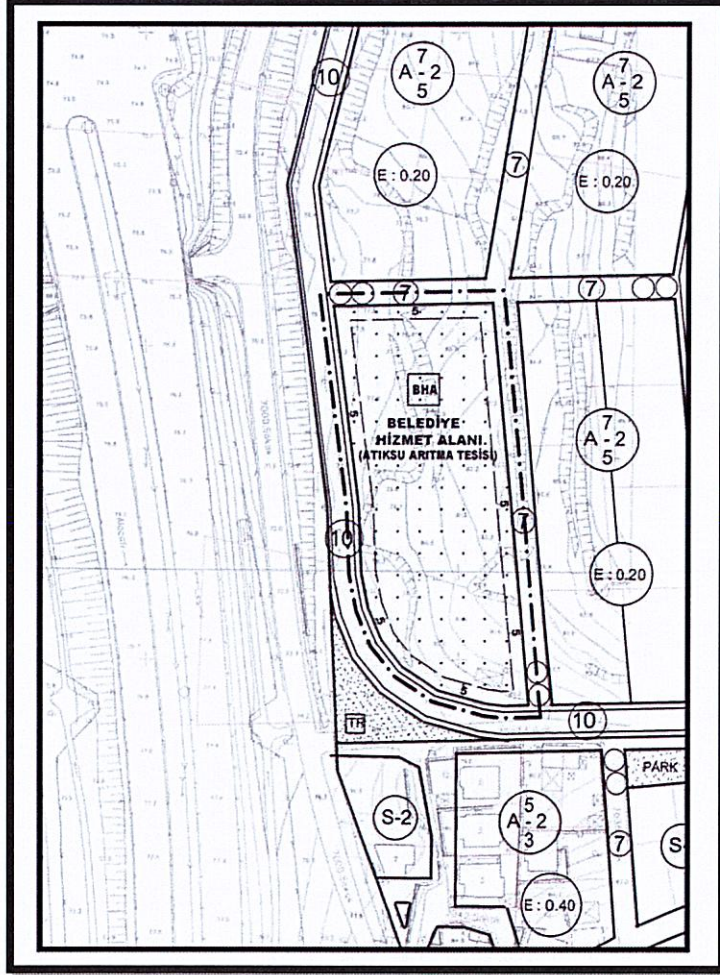
Harita6: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (Atıksu Arıtma Tesisi) olarak planlanan alanda kalmaktadır.

Harita 7: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

14.03.2022 tarihli ve 05.295 sayılı Meclis kararı ile uygun görülerek 08.06.2022 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafınca onaylanan ve 07.07.2022 - 05.08.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan, Çeşme ilçesi Ovacık Mahallesi'nde Atıksu Arıtma Tesisi Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan toplam da 48 adet itiraz. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2022 tarih ve 05.1253 sayılı kararı ile uygun görülerek, 50.295 sayılı Meclis kararının iptaline karar verilmiş, alanın yeniden "Park Alanı" belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır.

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.301.05.1253
Karar Tarihi : 14/10/2022

MECLİS KARARI

Meclisimizin 10/08/2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, Meclisimizin 16/09/2022 tarihli toplantısında yeniden görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna iade edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, 13/10/2022 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 10/08/2022 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen, 10/08/2022 tarihli ve E.893738 sayılı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Uygulama İmar Planlama Şube Müdürlüğü ifadeli Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 13/09/2022 tarihli toplantısında incelendi. Belediye Meclisimizin 14/03/2022 tarihli ve 05.295 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülerek 08/06/2022 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan ve 07/07/2022 - 05/08/2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan; Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesi'nde Atıksu Arıtma Tesisi Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 48 adet itiraz incelenmiş olup, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 12/09/2022 tarihli ve 529765 sayılı Görüşünde; bölgede yapımı planlanan başka bir konvansiyonel Atıksu Arıtma Tesisi Projesinin devam etmesi nedeniyle Paket Atıksu Arıtma Tesisi Projesinden vazgeçildiğinin belirtilmesi doğrultusunda itirazların kabul edilerek, 14/03/2022 tarihli ve 05.295 sayılı Meclis Kararının ve söz konusu kararla onaylanan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptaline, alanın eski plandaki park kullanım kararına dönmesine Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir. Söz konusu Komisyon Kararı, Meclisimizin 16/09/2022 tarihli toplantısında müzakere edilmiş olup; yeniden görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonumuza iade edilmiştir. İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 13/10/2022 tarihli toplantısında yeniden incelenen, Belediye Meclisimizin 14/03/2022 tarihli ve 05.295 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülerek 08/06/2022 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan ve 07/07/2022 - 05/08/2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan; Çeşme ilçesi, Ovacık Mahallesi'nde Atıksu Arıtma Tesisi Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan 48 adet itiraz, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 12/09/2022 tarihli ve 529765 sayılı Görüşünde; bölgede yapımı planlanan başka bir konvansiyonel Atıksu Arıtma Tesisi Projesinin devam etmesi nedeniyle Paket Atıksu Arıtma Tesisi Projesinden vazgeçildiğinin belirtilmesi doğrultusunda kabul edilerek, 14/03/2022 tarihli ve 05.295 sayılı Meclis Kararının ve söz konusu kararla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin iptaline, alanın eski plandaki park kullanım kararına dönmesine oybirliği ile karar verilmiştir. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

ASLININ AYNIĞI



Mustafa ÖZÜSÜ
Meclis I. Başkan Vekili
Meclis Başkanı

Deniz BEKTAŞ
Divan Kâtibi

Dolunay BAYER
Divan Kâtibi

Ali BOR
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Fırat FROĞLU
Divan Kâtibi

4.2. Plan Kararları

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Harita 8: Önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

