



Meclis Karar No : 06.28  
Meclis Karar Tarihi: 13.01.20

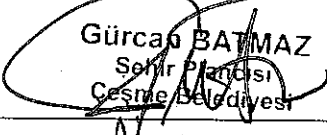



# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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 | |



GÜRCAN BATMAZ	 Gürcao BATMAZ Şehir Plancısı Çesme Belediyesi
İLKİN ARICI	 T.C. ÇESME BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İLKİN ARICI ŞEHİR PLANCISI

PLANLAMA EKİBİ

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ</b>	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.1. Kent İçindeki Yeri.....	4
1.2. Ulaşım Ağındaki Yeri .....	5
1.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik.....	7
<b>2. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU.....</b>	<b>9</b>
2.1. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliği.....	9
<b>3. MEVCUT İMAR DURUMU.....</b>	<b>9</b>
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
<b>4. PLANLAMANIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>111</b>
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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>'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. 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

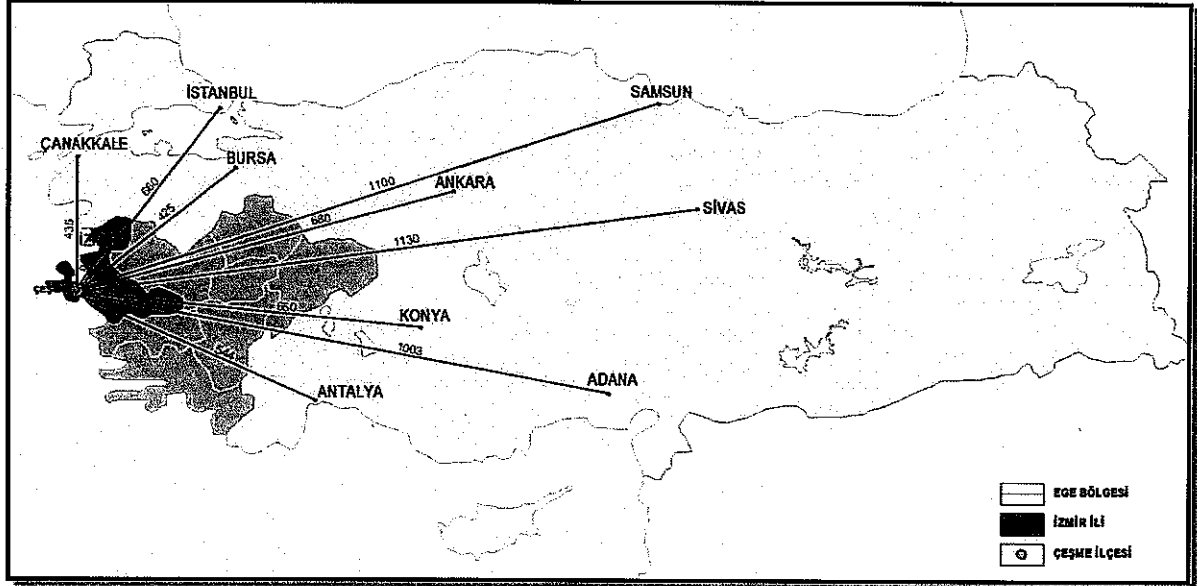




il	(km)	ilçe	(km)	ilçe	(km)
Ankara	680	Aliğa	164	Karşiyaka	115
İstanbul	660	Balçova	73	Kemalpaşa	123
İzmir	94	Bayındır	148	Kınık	228
Bursa	425	Bayraklı	110	Kiraz	211
Antalya	544	Bergama	211	Konak	90
Adana	1003	Beydağ	210	Menderes	119
Samsun	1100	Bornova	108	Menemen	138
Konya	650	Buca	88	Narlıdere	68
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 Merkezlere Uzaklık



*Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü, Ofis Çalışmaları, 2022*

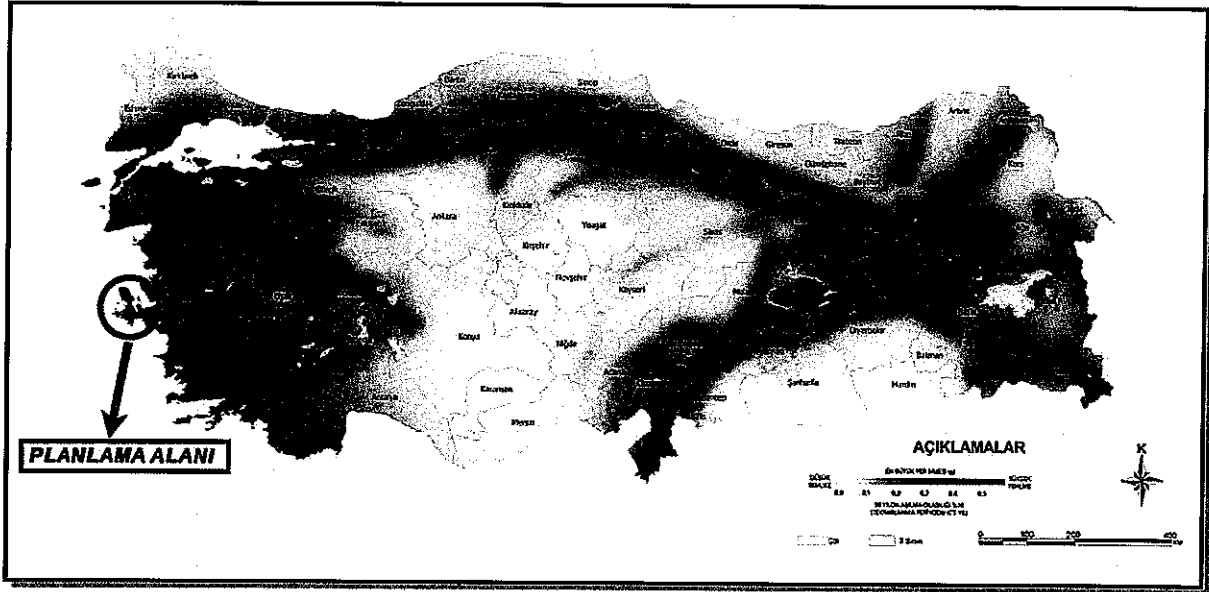
### 1.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

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 oluştururlar. Kalafatçioğlu (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 aralanması ile devam eder ve üst seviyelerinde aralanmalı olarak tuf, tüfit, aglomera ve andezit türü volkanik kayalara geçer. Bu birimlerin değişik boyutlardaki parçalanandan 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 sınırlan işlenmiştir. 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 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 Sakarya Mahallesi sınırları içerisinde kamuya terkli alanda kalmakta olup yaklaşık 2093 m2 büyüklüğündedir.

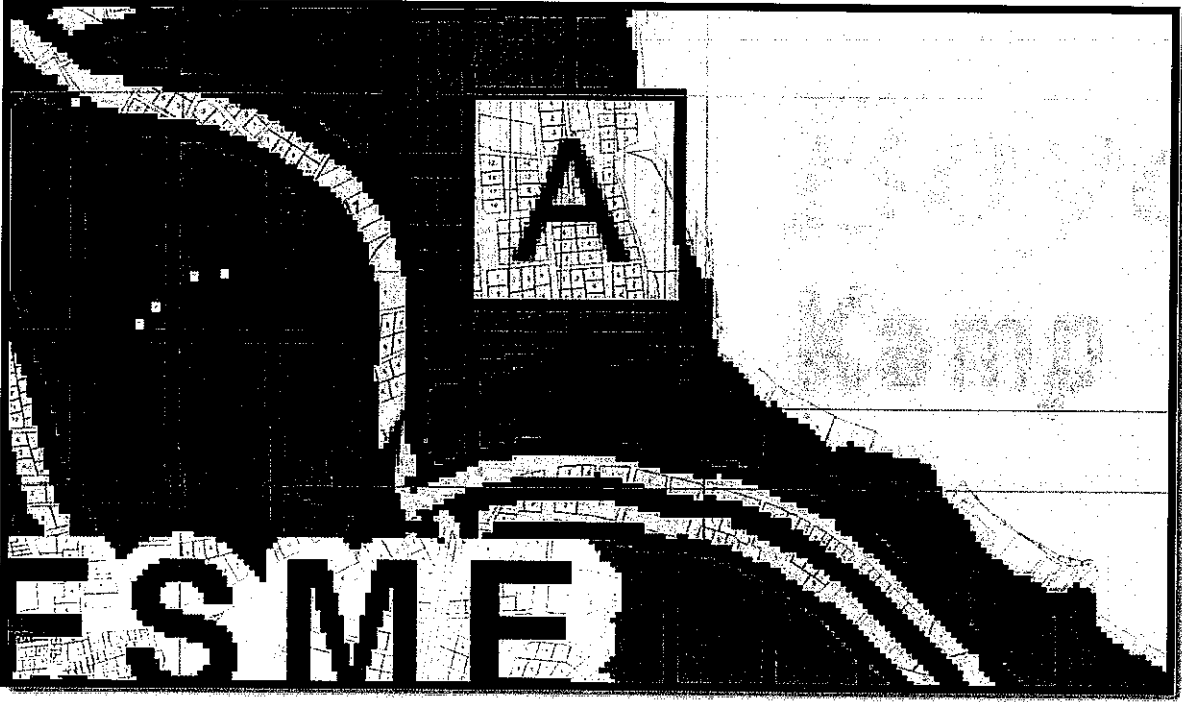
## 3. MEVCUT İMAR DURUMU

### 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.

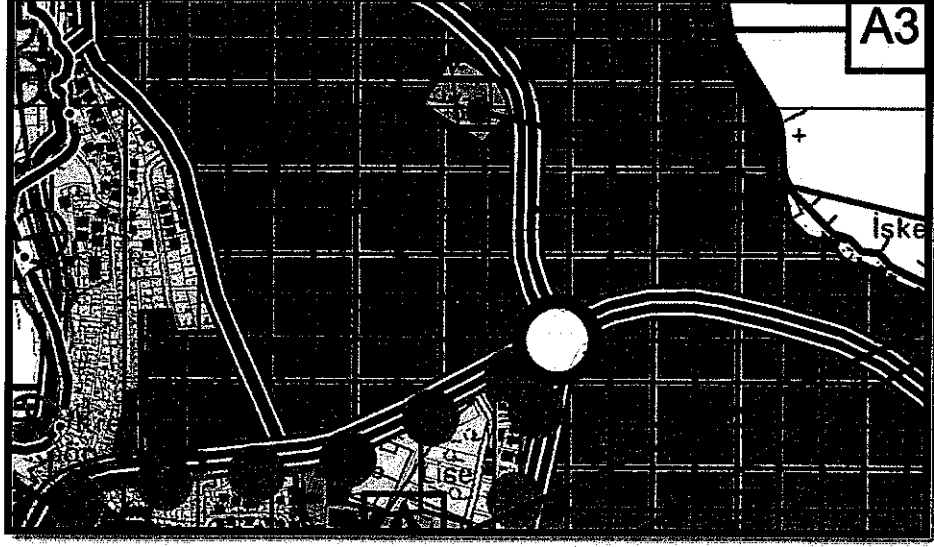
**Harita 5:** Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

**Kaynak:** İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli



### 3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

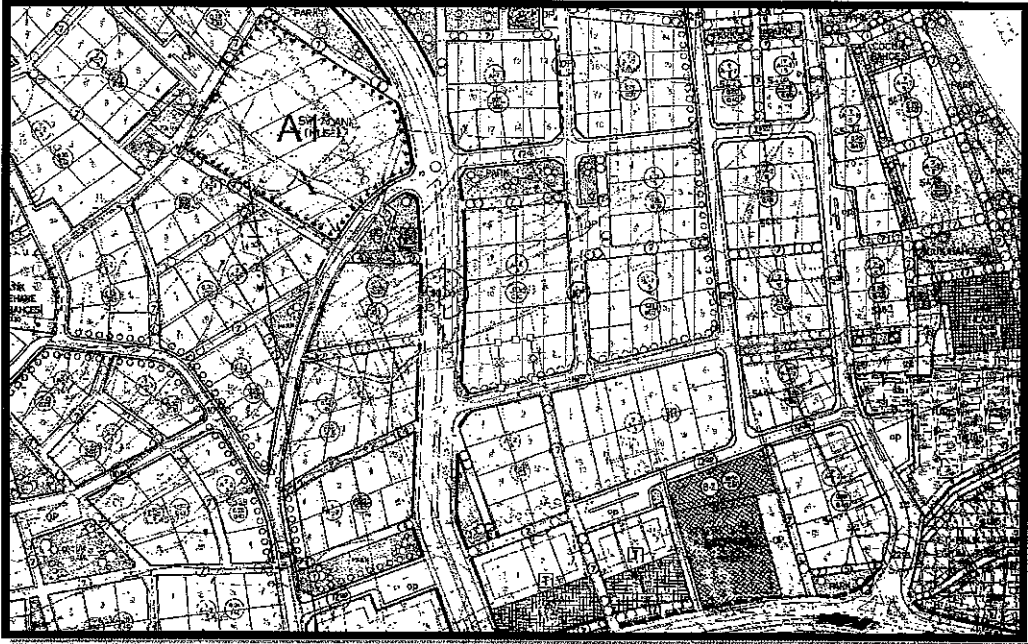
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 06.11.2018 tarihinde onaylanan İzmir Batı Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Tercihli Kullanım Alanı olarak planlanan alanda kalmaktadır.



### 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 kışık 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 ayrılacak fakat bu yapılar 15 m<sup>2</sup>'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.

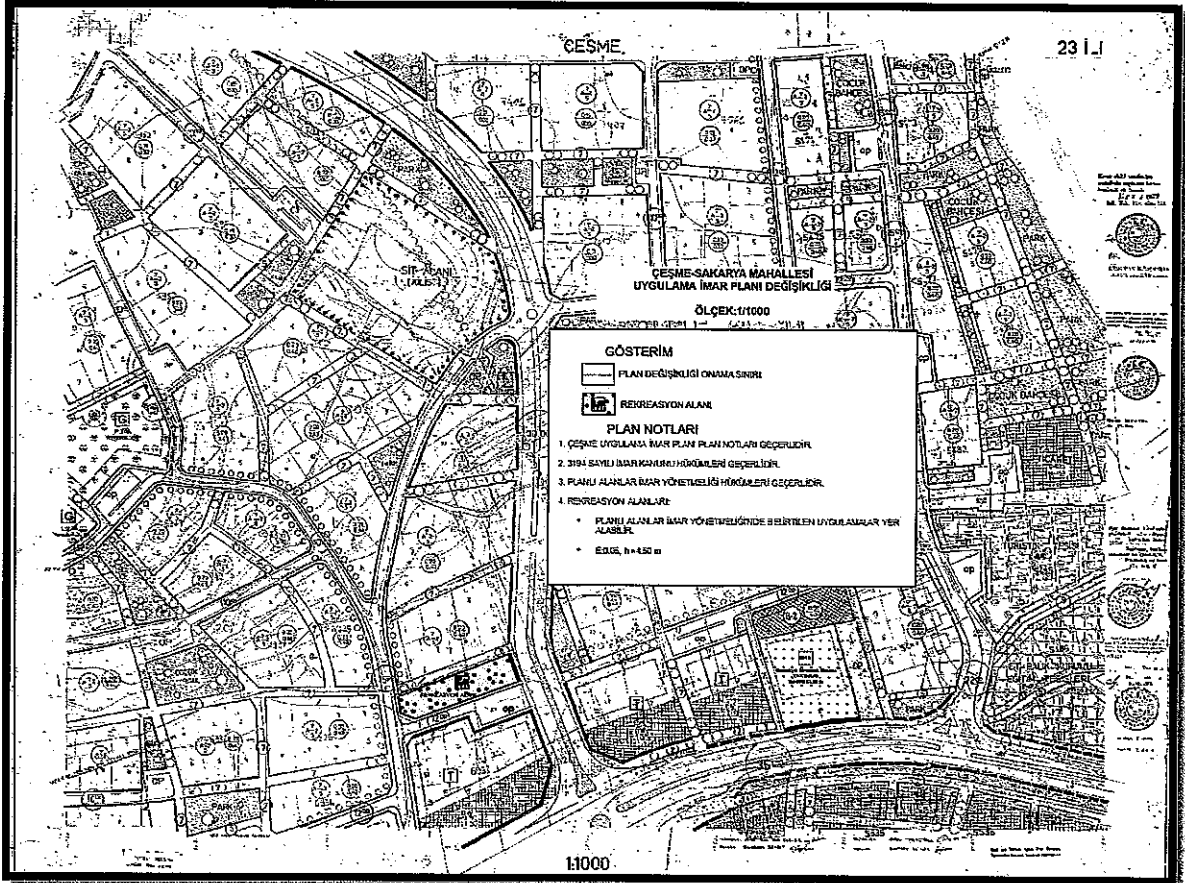
Park/Oyun alanı olarak ayrılmış; ancak herhangi bir yatırım yapılamamış bu alanda Rekreatif faaliyetlere yönelik bir düzenlemenin yapılmasının uygun olduğu sonucuna varılmıştır.

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.

#### 4.2. Plan Kararları

1. ÇEŞME UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
2. 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. REKREASYON ALANLARI:
  - PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN UYGULAMALAR YER ALABİLİR.
  - E:0.05, h =4.50 m

Harita 7: Önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



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

