



Meclis Karar No : 04.365
Meclis Karar Tarihi : 14.04.2025



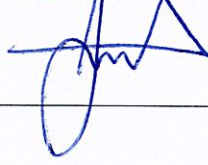
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, ALAÇATI
MAHALLESİ'NDE
TAPUDA 3668 ADA 1 PARSEL NUMARASI
İLE KAYITLI TAŞINMAZA YÖNELİK
HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ ALAÇATI
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

30 L II c



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 Yeri.....5

1.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik.....7

2. KADASTRO VE MÜLKİYET DURUMU9

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

3. MEVCUT İMAR DURUMU9

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 Gerekçesi101

5.2. Plan Kararları.....12

İZMİR İLİ, ÇEŞME
İLÇESİ, ALAÇATI
MAHALLESİ'NDE
TAPUDA 3668
ADA 1 PARSEL
NUMARASI İLE
KAYITLI
TAŞINMAZA
YÖNELİK
HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ
ALAÇATI
REVİZYON
UYGULAMA İMAR
PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

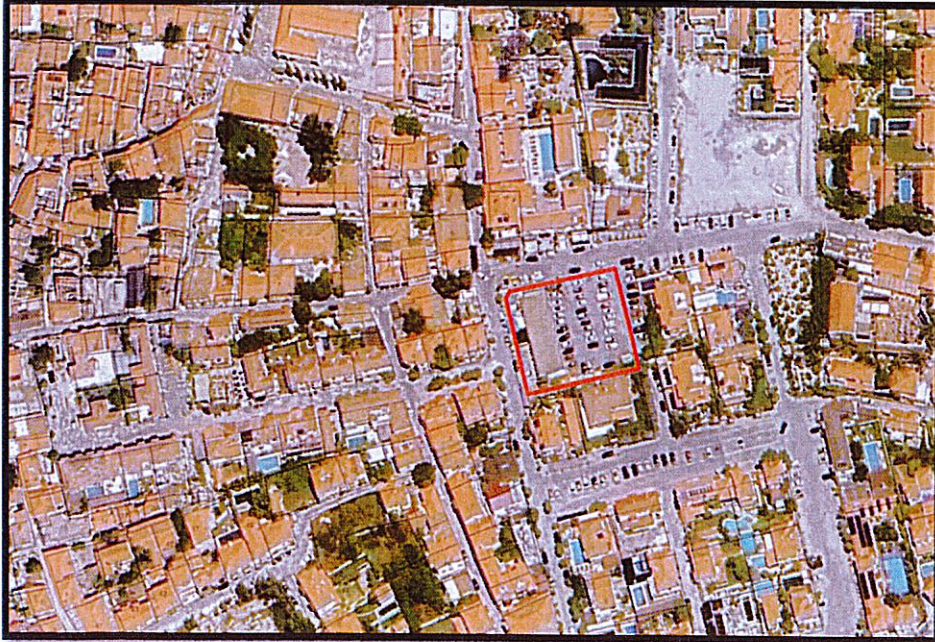
1.1. Kent İçindeki Yeri

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 yarımada'nın 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. Alaçatı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, Çeşme ilçe merkezinin güney doğusunda, yaklaşık olarak 7 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, Alaçatı Revizyon Uygulama imar planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

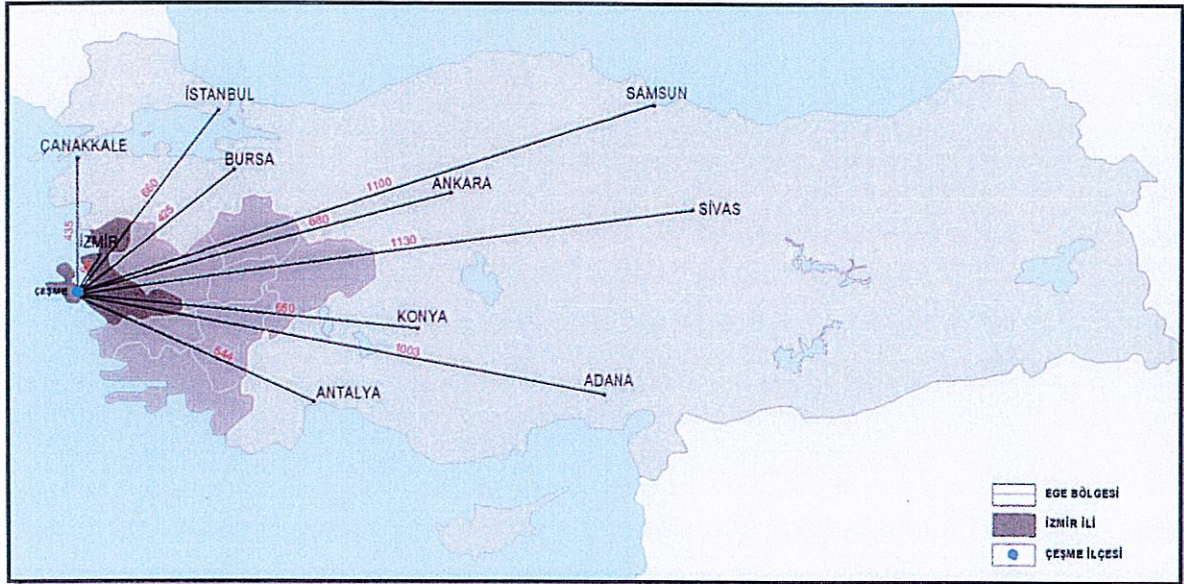
Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresine ait Uydu Görüntüsü



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	Gazimir	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

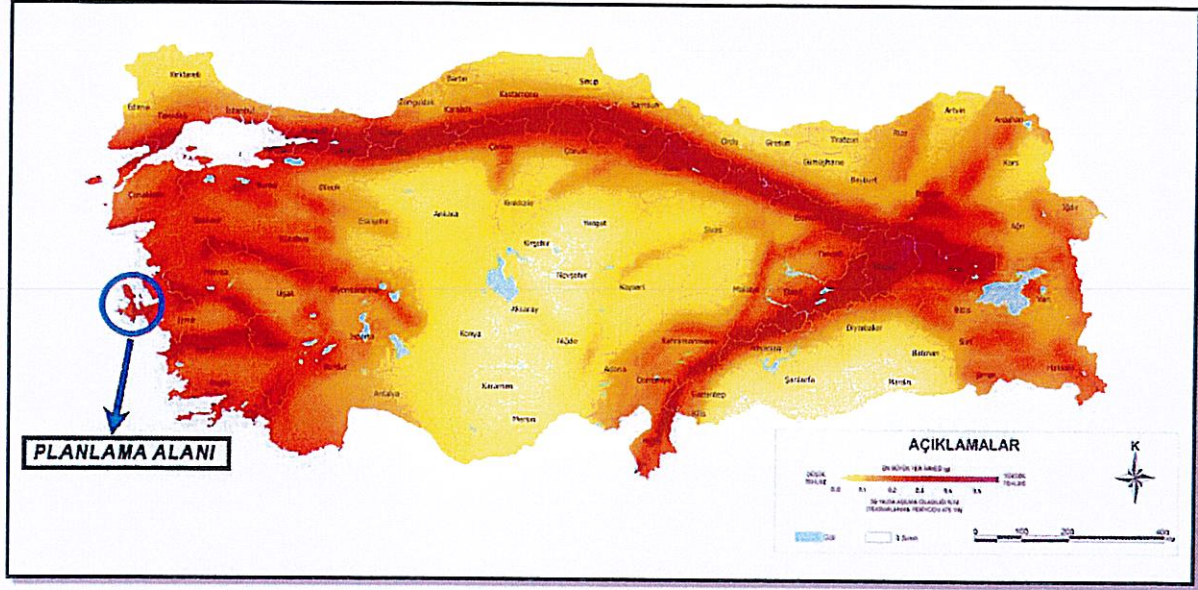
1.3. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

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 oluşturlar. 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. Çakıltaşı 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 parçalanndan 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 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 Alaçatı Mahallesi sınırları içerisinde tapuda 3668 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz Çeşme Belediyesi mülkiyetinde olup 1722 m2 büyüklüğündedir.

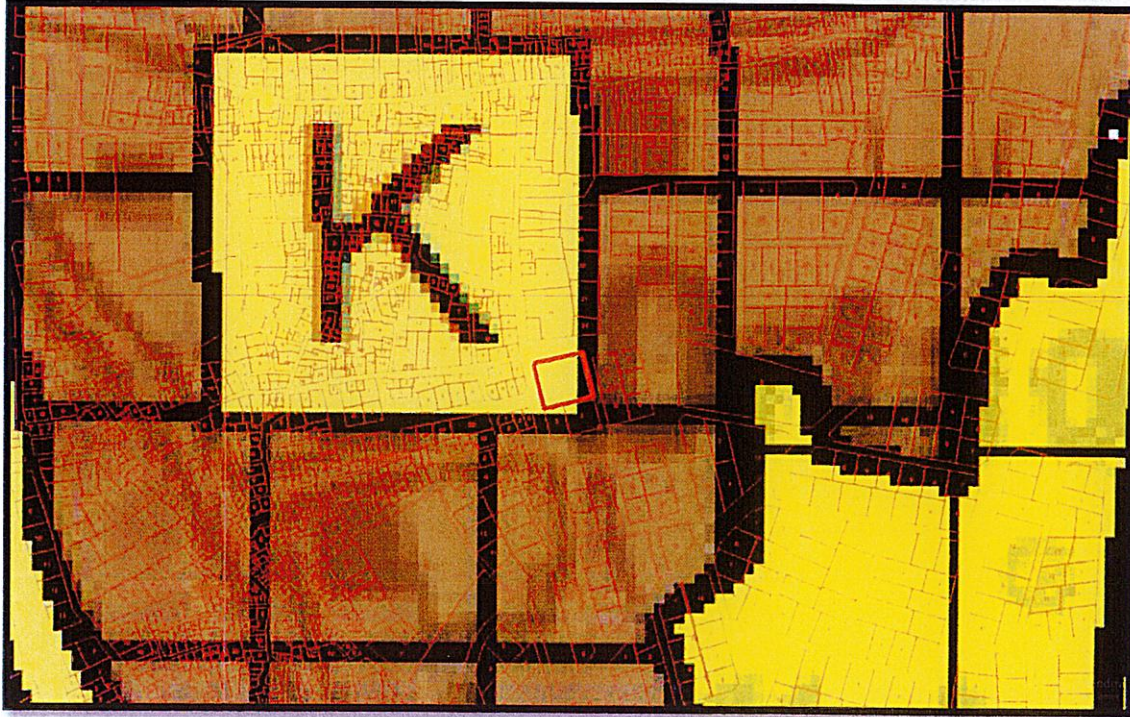
3. MEVCUT İMAR DURUMU

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 “**Kentsel Yerleşik Alan**” 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



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



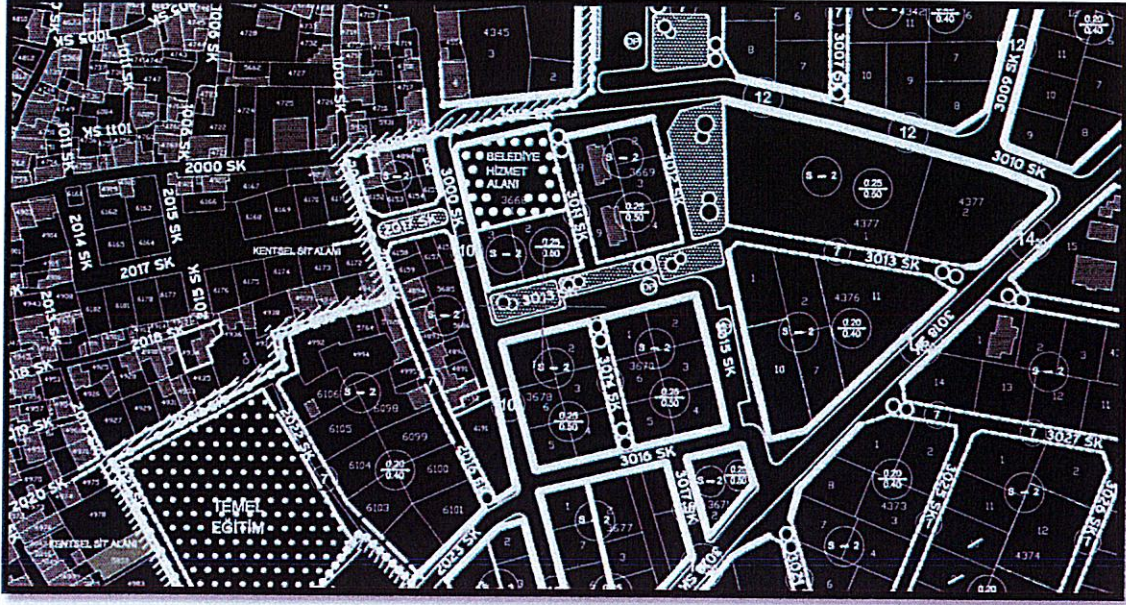
Söz konusu taşınmaz Alaçatı Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.



3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu taşınmaz Alaçatı Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

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



4. PLANLAMANIN 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 ve Alaçatı Kentsel Sit Alanındaki kentsel kullanım alanlarına yönelmektedir. Bu bölgelerde ciddi bir nüfus hareketliliğinin ve baskısının olduğu açıktır.

Bu doğrultuda bu baskının hafifletilebilmesi, bir Turizm Kenti olan Alaçatı'da 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.

Plan değişikliğine konu alanın konumu açısından; bölgenin turizm altyapısına hizmet verebilecek nitelikte olduğu tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazda belediye hizmet alanı tanımında yer alan sosyal ve kültürel merkez ve sosyal kültürel tesisin tamamlayıcı olan ticari birimler yer alacaktır.

4.2. Plan Kararları

Yapılaşma Şartları Taks:0.40 hmax:6.80 m 2 kat olarak belirlenmiştir.

PLAN NOTLARI

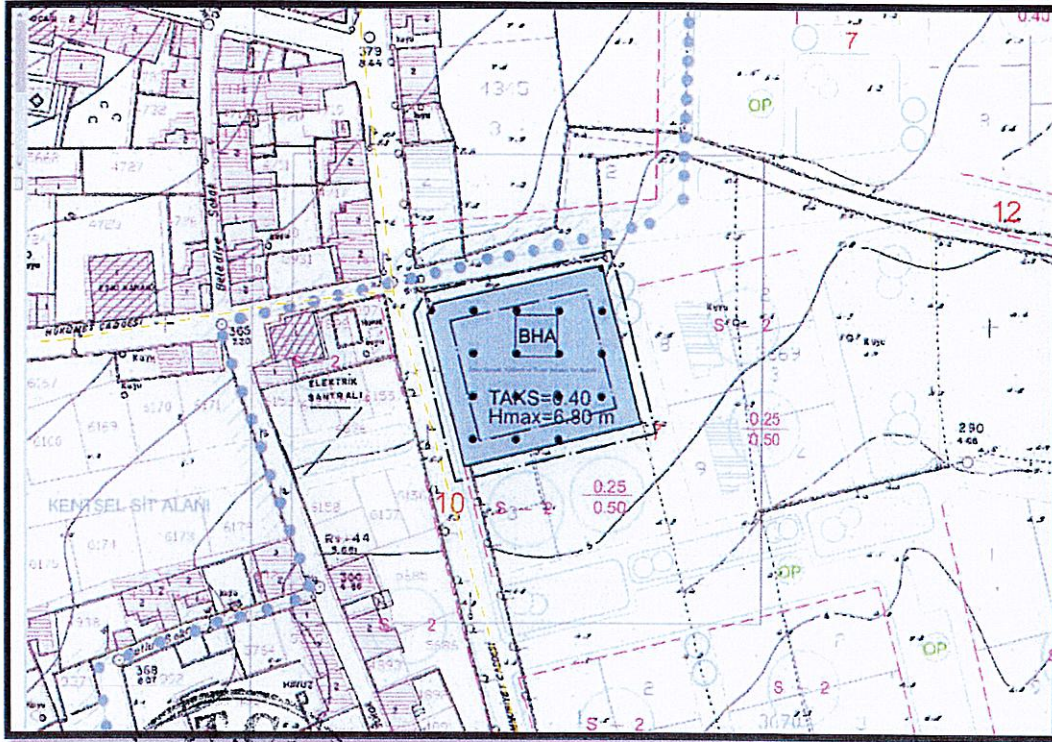
1.BU ALANDA İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL VE TİCARİ TESİSLER YER ALABİLİR.

2. SOSYAL KÜLTÜREL TESİSİN BELEDİYE ÇOK AMAÇLI SALON VE KÜLTÜR MERKEZİ MERKEZİ OLARAK KULLANILMASI HALİNDE, KANTİN, KAFETERYA, MARKET, AĞIRLISPOR MERKEZİ, YEME İÇME ÜNİTELERİ VB. TİCARİ İŞLETMELER BELEDİYE MÜLKİYETİNDE KALMAK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK YER ALABİLİR. BELEDİYE ÇOK AMAÇLI SALON VE KÜLTÜR MERKEZİ MERKEZİ İÇİN YAPILACAK TİCARİ İŞLETMELER RUHSATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK NİTELENDİRİLEBİLİR.

3.3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Harita7: Öneri Plan Değişikliği



1. BELEDİYE HİZMET ALANINDA İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL TESİSLER YER ALABİLİR.
2. BELEDİYE HİZMET ALANININ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK KULLANILMASI HALİNDE, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİN İHTİYACI OLAN KANTİN, KAFETERYA, MARKET, YEME İÇME ÜNİTELERİ VB İŞLETMELER BELEDİYE MÜLKİYETİNDE KALMAK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK YER ALABİLİR.
3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS İÇİN YAPILACAK TİCARİ İŞLETMELER RUHSATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YALNIZCA ZEMİN KATTA YER ALABİLİR.

Bu paftada yapılan değişik-
likler için.....sayıda
Mühür basılmıştır.

