

1. PLAN NOTLARI

1/1 000 ÖLÇEKLİ İZMİR, ÇEŞME-MUSALLA MAHALLESİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

PLANLAMANIN HEDEFİ

ÇEŞME-MUSALLA MAHALLESİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI İLE; SOSYAL VE KÜLTÜREL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANMASI, SAĞLIKLI VE GÜVENLİ BİR ÇEVRE OLUŞTURULMASI, YAŞAM KALİTESİNİN ARTTIRILMASINI HEDEFLEYEN, KORUMA-KULLANMA DENGESİNİ KURACAK, VE BU AMAÇLA BÖLGENİN EKONOMİK, DEMOGRAFİK, SOSYAL, KÜLTÜREL, TARİHSEL, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMALARA VE VERİLERE DAYALI OLARAK HAZIRLANAN KENTSEL YERLEŞME VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİ ALTERNATİF ÇÖZÜMLER OLUŞTURMAK SURETİYLE BELİRLEYEN, ARAZİ KULLANIMI, KORUMA, KISITLAMA KARARLARI, ÖRGÜTLENME VE UYGULAMA İLKELERİNİ İÇEREN BİR PLANLAMA ÇALIŞMASI OLUŞTURULMASIDIR.

PLANLAMANIN KAPSAMI

BU UYGULAMA' İMAR PLANI, ÇEŞME ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA YER ALAN 2 NOLU ÖZEL PLANLAMA ALANI, KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALANLAR, TİCARET VE KAMU KURULUŞ ALANLARI VE OVACIK KUZEYİ GELİŞME KONUT ALAN SINIRINI KAPSAMAKTADIR.

TANIMLAR

- 1. GELİŞME KONUT ALANI:** BU ALAN KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANIDIR. ALANDA YÖNETİM, TİCARET, TURİZM, HİZMET VE KONUT KULLANIMLARI YER ALMAKTADIR.
- 2. KAMU KURULUŞ VE TİCARET ALANI:** :BU ALANDA KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANINDA İHTİYAÇ DUYULAN, YÖNETİM, TİCARET, HİZMET, TURİZM, KATLI OTOPARK KULLANIMLARI YER ALMAKTADIR.
- 3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:** PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI OLARAK AYRILAN SAHALARDIR.
- 4. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:** SAĞLIKLI BİR ÇEVRE MEYDANA GETİRME AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN EĞİTİM, SAĞLIK. DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARİ YAPILAR İLE PARK , ÇOCUK BAHÇELERİ GİBİ YEŞİL ALANLARDIR.
- 5. TEKNİK ALTYAPI:** ELEKTRİK, HAVAGAZI, İÇME VE KULLANMA SUYU,

KANALİZASYON VE ARITMA İLE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN SAĞLANMASI İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VE KAPALI OTOPARK ALANLARIDIR.

6. **REKREASYON ALANI:** KENTİN İHTİYAÇLARINA HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, PİKNIK ALANI, GEZİNTİ YOLLARI, AÇIK OTOPARK İLE BÜFE VE KIR GAZİNOSU V. B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.
7. **MAKİLİK FUNDALIK ALANLAR:** BU ALANLAR BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLARDIR.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE: 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE YÖNETMELİKLERİ, 3386 SAYILI KANUNA DEĞİŞİK 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE YÖNETMELİKLERİ, ÇEVRE MEVZUATI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE ÇEŞME BELEDİYESİ PLAN NOTLARI VE 04-08-2010 TARİH VE 300 SAYILI İZMİR İL GENEL MECLİSİ KARARI İLE ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.2. UYGULAMA İMAR PLANINDA, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
- 1.3. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNMEYİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ);
 - VARSA TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR,
 - YOKSA “LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK”TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR,
 - PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE, DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ,

• KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU % 90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

• BUNLARA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR VE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

1.4. İMAR PLANLARINDA GETİRİLEN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

1.5. AÇIK YUZME HAVUZLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. AÇIK OLARAK YAPILACAK HAVUZLARDA PARSEL SINIRINA MAKSİMUM 1 M. YAKLAŞILABİLİR.

1.6. TÜM PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI

a-) 01-07-1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU' ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖN BAHÇE SETİNİN ALTINDA VEYA KISMEN BİNA BODRUMUNDA KAPALI OTOPARK, GARAJ YAPILABİLİR VE BİNA BODRUM KATIYLA İRTİBATLANABİLİR. TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA VEYA BİNALARIN İÇERİSİNDE DÜZENLENEN OTOPARKLAR VE GARAJLAR ÖN BAHÇE MESAFESİNE VE İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.

b-) KONUTLARIN OTOPARK VE MÜŞTEMİLAT İHTİYACINI ÇÖZMEK ÜZERE 1 KAT BODRUM YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM İHDAS EDİLEMEZ VE KONUT AMAÇLI KULLANILAMAZ. BODRUM KATLARDAN TÜM DAİRELER EŞİT ORANDA YARARLANACAKTIR. YÖNETMELİĞİN ÖNGÖRDÜĞÜ SAYIDA VE STANDARTTA OTOPARK ALANI AYRILACAK VE DAİRE ADINA TAHSİS EDİLECEKTİR. DİĞER ALANLAR EŞİT ORANDA DAİRELER ADINA MÜŞTEMİLAT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.

c-) TİCARET VE YÖNETİM MERKEZLERİNDE OTOPARK VE MÜŞTEMİLAT İHTİYACINI ÇÖZMEK ÜZERE 1 KAT BODRUM YAPILABİLİR. BU ALANLARDA TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILAN YAPILARDA ,BİNA KİTLESİ DIŞINDA ,PARSEL ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALAN

ALANDA OTOPARK AMAÇLI 1 KAT BODRUM TESİS EDİLEBİLİR.YÖNETMELİĞİN ÖNGÖRDÜĞÜ SAYIDA VE STANDARTTA OTOPARK ALANI AYRILACAKTIR.KALAN ALAN OTOPARK AMAÇLI OLUP; İŞLETMEYE AÇILABİLECEKTİR. YAN BAHÇE MESAFELERİ OTOPARK İNİŞ VE ÇIKIŞ RAMPASI OLARAK KULLANILABİLİR.

1.7.KOTLAR BELEDİYESİNCE BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN

~~VERİLİR.~~ cephe ölçüğü yoldan verilir.

1.8.ÇATILAR: ~~Yapılması halinde, yola cephe alan blok yoldan kot + 0.10; yoldan kot - 0.10'de kalan blok tabii zemin ortalaması üzerinden kot + 0.10'de.~~
TERAS ÇATI YAPILAMAZ Tabii zemin kot olan blokte bodrum yapılmaz

~~TERAS ÇATILARDA KAPALI MEKAN OLUŞTURULAMAZ.~~

MAKSİMUM %33 EĞİMLİ, EN AZ 3 SATIHLI OLARAK DÜZENLENECEKTİR, ÇATI EĞİMİ KİTLE HİZASINDAN BAŞLAYACAKTIR.

sokak genişliği 0.60 m'yi aşmaz -

~~BİTİŞİK NIZAM OLARAK PLANLANAN ALANLARDA ÇEVRE TEŞEKKÜL TARZINA GÖRE EN AZ İKİ SATIHLI OLACAKTIR.MAHYA YÜKSEKLİĞİ~~

~~MAKSİMUM 2 METRE'DİR.MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN 2 METREYİ AŞMASI~~

~~DURUMUNDA PARÇALI ÇATI ZORUNLUDUR.~~

MERDİVEN KULESİ YAPILAMAZ. ✓

GİZLİ ÇATI YAPILAMAZ ✓

ÇATI ÜZERİNDE BACADAN BAŞKA ÇIKMA YAPILAMAZ.(GÜNEŞ KOLEKTÖRLERİ, SU TANKLARI, ANTEN ... VB. ELEMANLARIN ÇATIYA GÖRÜNMEYEN BİR KONUMDA YERLEŞTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.) Güneş kolektörleri 70°'ni aşmaz

1.10. ÇIKMALAR:

* BİNALARDA İSTENİRSE SOKAK DOKUSUNA UYGUN ŞEKİLDE ON

CEPHEDE AHSAP CUMBA YAPILABİLİR. YAPILARIN YOLA BAKAN

CEPHELERİNDE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

* AHSAP CUMBALAR CEPHE DÜŞEY HATLARINA PARALEL

OLACAK VE 1 KATTAN BAŞLAYACAKTIR.

* AYRIK NIZAM BİNALARDA KARSILIKLI YAN BAHÇE

CUMBALARI ARASINDA EN AZ UZAKLIK 6 M OLACAKTIR.

* AYRIK NIZAM YAPILARDA BİNA CEPHELERİNİN EN FAZLA EN AZ 1/3

ORANINDA CEPHE UZUNLUĞU OLAN CUMBA YAPILABİLİR. ANCAK 2

M'DEN AZ 3 M'DEN GENİŞ CUMBA YAPILAMAZ.

* CUMBALAR CEPHE YÜZEYİNDEN MAX 1 M DİSARİ

ÇIKILARAK YAPILABİLİR.

* YOLA BAKAN CEPHELERDE BALKON GİZLİ BALKON YAPILAMAZ.

1.11 CEPHE DUVARLARI

1. * YAPILARIN DIŞ CEPHE DUVARLARI ÇESME SIVİL MİMARİSİNE UYGUN OLARAK ZEMİN KATLAR TAŞ MALZEME İLE KAPLANACAKTIR. YAPILAR TASORGU SİSTEMİNE GÖRE İNŞA EDİLDİKLERİNDE İSE CEPHE YÜZEYİ CIPLAK BIRAKILABİLİR.
2. * YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA CEPHE BOŞLUK DOLULUK ORANI KONUT KULLANIMINDA $\frac{2}{3}$ OLACAKTIR. $\rightarrow \frac{2}{3}$ Boşluk

1.12 DIŞ CEPHE ELEMANLARI

- * YENİ YAPILACAK YAPILARIN CEPHELERİNDE YER ALAN TUM KAPI VE PENCERELER DÜZ, LENTOLU OLDUĞU GİBİ BASIK VEYA YUVARLAK KEMERLİ YAPILABİLİR.
- * PENCERELERİN UZUN KENARI DÜŞEY DOĞRULTUDA OLAN EN BOY ORANI $\frac{1}{2}$ OLAN DIK ÜÇGEN BİÇİMİNDE OLACAKTIR. KISA KENAR UZUNLUĞU 1 M'DEN FAZLA OLMAYACAKTIR.
- * PENCERELER TEK VEYA ÇİFT KANATLI OLABİLECEĞİ GİBİ DÜŞEY SÜRME (ÇİYOTİN) PENCERE ŞEKLİNDE DE YAPILABİLİR.

- * PENCERELERE ÇİFT KANATLI AHSAP KEPENK TAKILABİLİR.

- * KAPILAR DÜZ LENTOLU BASIK VEYA YUVARLAK KEMERLİ YAPILABİLİR.

1.13 CEPHE KAPLAMALARI

1. YENİ YAPILACAK BİNALARDA CEPHE KAPLAMALARI ZEMİN KATLARDA ÇESME KENT DOKUSUNA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE BLOK TAŞ ÖRGÜ GÖRÜNÜMLÜ KAPLAMA VEYA CEPHEYE YANSIYAN YIGMA TAŞ DUVAR TARZINDA YAPILABİLİR.
2. TAŞ KAPLAMA YERİNE CEPHEDE TAŞ KAPLAMA TAKLİDİ SUNİ DERZLİ TUĞLA ÖRGÜ TAKLİDİ YAPILAMAZ. ✓
3. YAPI CEPHE YERİNDE HERHANGİ BİR MALZEMEDEN MOZAIK VEYA BTB KAPLAMA YAPILAMAZ. ✓
4. BLOK TAŞ ÖRGÜ GÖRÜNÜMLÜ TAŞ KAPLAMALARDA DERZLER SİYAH VB KOYU RENKLERDE BOYANAMAZ. KONTUR ÇEKİLEMEZ. ✓

1.14 BAĞÇE DUVARLARI

1. YENİ YAPILACAK BAĞÇE DUVARLARINDA DUVAR YÜKSEKLİĞİ YENÇOK 1.5 M OLACAKTIR. ✓ Çatı altı alanı

1.15 DIŞ CEPHE BOYASI

- TUM PLANLAMA ALANINDA DIŞ CEPHE BOYASI OLARAK BEYAZ RENK KULLANILACAKTIR.

1.16. TURİSTİK TESİS ALANLARINDA KAT İRTİFAKI KURULAMAZ. TESİS TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM KABUL EDİLİR. BU ALANLARDA OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, YAPILABİLİR.

BU YAPILARDA TURİZM BAKANLIĞI'NIN VASIFLAR YÖNETMELİĞİ KOSULLARI ARANIR.

1.19. İNŞAAT RUHSATI BAŞVURULARINDA KOOPERATİF VE ADA BAZI UYGULAMASI TALEPLERİNDE, TRAFO YERİ, TELEFON SANTRAL YERİ, ARTIMA TESİSİ YERİ, VE ÇÖP DEPOSU YERLERİ AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.20. HER TÜRLÜ YAPILANMADA PARSEL İÇİNDE BULUNAN TABAN ALANI (TAKS) DIŞINDAKİ HER 40M2 İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMEYECEKTİR.

2. AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

2.1. PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP “ AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.2. ALANA İLİŞKİN OLARAK 26.06.2013 TARİHİNDE İZMİR VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLMİŞ OLAN:

➤ **ÖA-2.1 OLARAK BELİRLENEN ALANLAR (EĞİM DEĞERİ % 0-10’ DAN FAZLA OLAN, ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR)**

- **İNCELEME ALANININ DÜZ VE EĞİMLİ BÖLGELERİNDEKİ REZİDÜEL ZON VE KİLTAŞI BİRİMİNİN MEKANİK ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLARAK OLUŞTURULACAK DERİN KAZILARDA STABİLİTE SORUNLARININ YAŞANABİLECEĞİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALIDIR.**
- **ALANDA KAZI ŞEVLERİNİN UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI, YÜZEY SULARININ ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASINA YÖNELİK UYGUN DRENAJ ÖNLEMLERİNİN ALINMASI, YAPI YÜKLERİNİN TAŞIMASI GEREKEN ŞİST BİRİMİNİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA AYRINTILI ARAŞTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.**

➤ **Ö.A-5.1** OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA REZİDÜEL ZONLARIN MALZEMENİN OTURMA, ŞİŞME SORUNLARINA NEDEN OLABİLECEĞİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BU ALANDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARAZİ KULLANIM VE İMAR PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN ÖNLEM VE YAKLAŞIMLARA UYULACAKTIR:

- ZEMİN PROFİLİNDE YER ALAN LİTOLOJİLERİN OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ KAYBI VB. RİSKLER BELİRLENEREK YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ TEMEL TASARIM ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- TEMEL TAŞIYICI ZEMİN OLARAK ÜZERİNDEKİ YAPIDAN GELECEK YÜKLERİ, GÜVENLİKLE VE BU YÜKLERİ YAPIYA ZARAR VERMEYECEK ÖLÇÜDE TAŞIYACAK TAŞIMA KAPASİTESİ YÜKSEK (SAĞLAM) JEOLJİK BİRİMLER TERCİH EDİLMELİ; YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TASARIM GELİŞTİRİLEREK UYGUN TEMEL TİPİ SEÇİLMELİDİR.
- GEREK YÜZEY SULARI GEREKSE YERALTI SUYUNUN OLUMSUZ ETKİLERİNE KARŞI GEREKLİ DRENaj VE İZOLASYON ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN DEPREMSELLİĞİ PROJE AŞAMASINDA DİKKATE ALINMALI, OLASI DEPREMİN GEREK YAPI GEREKSE ZEMİN ÜZERİNDE YARATACAĞI TAŞIMA GÜCÜ KAYBI, SIVILAŞMA VB. DEFORMASYONLAR GİBİ OLUMSUZ ETKİLER PROJELENDİRME ÇALIŞMASINDA GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞI GİBİ YAPILARIN PERFORMANSINI DEPREM SONRASINDA DA DEVAM ETTİRMESİNİ SAĞLAYACAK, YATAY VE DÜŞEY DEPLASMANLAR İLE DEPREM KUVVETLERİNİN SÖNÜMLENMESİNE YÖNELİK TEMEL VE STATİK PROJE TASARIM ÖNLEMLERİ GELİŞTİRİLMELİDİR.
- GEREK YAPININ STATİK PROJESİNE GEREKSE TEMEL TİPİNE VE ÖNLEM PROJELERİNE AİT PARAMETRELERİ VE UYGUN TEMEL DEĞİNLİĞİNİ BELİRLEMEK İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU DÜZENLENMELİ; BU ETÜT ÇALIŞMASINDA ZEMİN PROFİLİNDE YER ALAN BİRİMLERİN OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN YARATABİLECEĞİ RİSKLER İRDELENEREK YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ TEMEL TASARIM ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

BU ALAN, KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANIDIR. BU ALANDA YÖNETİM, TİCARET, HİZMET VE KONUT KULLANIMLARI YER ALACAKTIR. BU GELİŞME ALANININ YENİ VE FARKLI BİR KİMLİKLE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ AMACIYLA ALAN İÇİNDE VAR OLAN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN KORUNMASI VE MÜLKİYET SORUNUN PARSEL BAZINA

BAĞLANMADAN ELE ALINMASI İÇİN ALANIN KENTSEL TASARIM PROJESİ ANLAYIŞI KAPSAMINDA BÜTÜNLÜK İÇİNDE YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

3.1. GELİŞME KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI (E:0.50)

BU ALANLARDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- EN KÜÇÜK PARSEL: 800 M2
- EMSAL: 0.50
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT (ZEMİN + 1 KAT)
- YAPI ADASI BAZINDA UYGULAMALARDA;
EN KÜÇÜK YAPI ADASI 7000 M2
EN FAZLA KAKS:0.50
EN FAZLA KAT ADEDİ:2 KAT (ZEMİN+1 KAT)
- ^{en fazla} HER PARSELDE 4 BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYININ 4 BAĞIMSIZ BİRİM İLE ÇARPILMASI İLE BULUNUR. YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİNDE ONDALIK KISMI 0.5' TEN BÜYÜK İSE YUKARI KÜÇÜK İSE AŞAĞIYA YUVARLANIR.

OTEL VE PANSİYON (BAĞIMSIZ BİRİM ŞARTI HARIÇ OLMAK ÜZERE) KONUT ŞARTLARINDA YAPILABİLİR.

GELİŞME KONUT ALANLARI (E: 0.20)

BU ALANLARDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- EN KÜÇÜK PARSEL: 800 M2
- EN FAZLA EMSAL:0.20
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT (ZEMİN + 1 KAT)
- HER PARSELDE 1 (BİR) BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

- BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYININ 1 BAĞIMSIZ BİRİM İLE ÇARPILMASI İLE BULUNUR. YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİNDE ONDALIK KISMI 0.5' TEN BÜYÜK İSE YUKARI KÜÇÜK İSE AŞAĞIYA YUVARLANIR.

3.2. TİCARET ALANI

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, OTEL VE PANSİYON, KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

OTEL VEYA PANSİYON YAPILMASI HALİNDE

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 800 M2
- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL: 0.50
- YENÇOK:2 KAT 6.80 M (ZEMİN+1 KAT)

TİCARET YAPILMASI HALİNDE

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 800 M2
- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL:0.50
- YENÇOK:2 KAT 6.80 M (ZEMİN+1 KAT)
- MİNİMUM BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ=50 M2 OLUP, HERBİR BAĞIMSIZ BİRİM İÇERİSİNDE TUVALET YERİ AYRILACAKTIR.

ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ YAPILMASI HALİNDE

- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL:0.50
- TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE
- YENÇOK=6.80 M OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

KATLI OTOPARK ALANI

- BU ALANINDA; ZEMİN ALTINDA 2, ZEMİN ÜSTÜNDE YENÇOK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE (BODRUM KATLAR HARIÇ VE ÇEVRE YAPI YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK ÜZERE) KATLI OTOPARK

YAPILACAKTIR.

- ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE TAMAMINA İNŞAAT YAPILABİLİR.

3.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA; YÖNETİM(BELEDİYE VB.)GÜVENLİK(ZABITA VB) HABERLEŞME (PTT) V.B. BİRİMLER İLE HİZMET BİNASI, BELEDİYE KÜLTÜR MERKEZİ, PERSONEL EĞİTİM TESİSİ, DEPO, EMNİYET, HUZUREVİ, YURT VB. GİBİ YAPILAR İLE AÇIK OTOPARK, PAZARYERİ GİBİ DİĞER RESMİ HİZMET VE FAALİYETLERİNE YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- AÇIK PAZAR YERİ ALANINDA ÇELİK KONSTRÜKSİYON UZAY ÇATI VE YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR. BU ALANDA MAKSİMUM 100 M2 WC, ZABITA, KANTAR BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.

3.4. İLKÖĞRETİM ALANI - Her okul alanı 1000 m² Alan'nda olabilmeli?
PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE EĞİTİM KULLANIM (OKUL ÖNCESİ, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM VE LİSE VE İDARİ-SOSYAL KULLANIMLAR)GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.5. CAMİ

PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE DİNİ TESİS ALANI KULLANIMI GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.6. KREŞ

BU ALANLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARI GİBİ VEYA ÖZEL YA DA TÜZEL KİŞİLERCE YAPILACAK KREŞ, ANAOKULU, ÇOCUK BAKIM EVİ GİBİ ALANLARDIR.

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.7. YAŞLI BAKIM EVİ

BU ALANLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARI GİBİ VEYA ÖZEL YA DA TÜZEL KİŞİLERCE YAPILACAK YAŞLI BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, HUZUR EVİ GİBİ ALANLARDIR.

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.8. MAKİLİK FUNDALIK ALAN

BU ALANLAR SAHİP OLDUKLARI FLORA VE FAUNA ÖZELLİKLERİ İLE TOPOGRAFIK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE BÜTÜNCÜL OLARAK DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİNİ YANSITAN ARAZİ KULLANIMININ (MAKİLİK, FUNDALIK, ÇALILIK) SÜRDÜRÜLMESİ HEDEFLenen BU ALANLARDA, YASAL ZORUNLULUK DIŞINDA İFRAZ YAPILAMAZ, ALAN İÇİNDE BOZULMAYA NEDEN OLACAK MÜDEHALELERDE BULUNULAMAZ, YAPI YAPILAMAZ.

PLANDA "MAKİLİK VE FUNDALIK ALAN" OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN BÖLGELERDE YER ALAN, ÜZERİNDE MAKİ BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNMAYAN VE TARIMSAL AMAÇLARLA KULLANILMAKTA OLAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ARAZİLERDEN, HERHANGİ BİR KADASTRAL YOLA EN AZ 25 METRE CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, BAŞKA BİR SINIRLAMA VE KORUMA KARARI YOKSA, YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI, BÜYÜKLÜĞÜ 150 METREKAREYİ AŞMAYAN, ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI TEK YAPI VE TARIM, HAYVANCILIKLA İLGİLİ YAPILAR YAPILABİLİR. BU TÜR ALANLARDA TOPLAM YAPILAŞMA EMSALİ E:0.05'DİR. BİR PARSEL ÜZERİNDE MÜŞTEMİLAT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. MÜŞTEMİLAT BİNALARI BELİRLENMİŞ OLAN İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR.

3.9. REKREASYON ALANI

BU ALANLAR KENTİN İHTİYACINA HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE OYUN ALANI V.B. AÇIK ALANLAR İÇEREN KULLANIMLARDIR.

BU ALANLARDA PİKNIK MASASI, ÇÖP BİDONU, OCAK, SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, SIZDIRMASIZ FOSEPTİKLİ W. C. VEYA SEYYAR W.C. , AÇIK OTOPARK, BÜFE, KIR

GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, ÇEŞME, SERBEST GEZİNTİ ALANLARI, TİYATRO, SİNEMA (AÇIK HAVA), MİNİ GOLF ALANI, BOWLING ALANI, V.B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BURADAKİ BİRİMLERİN YERLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

BU ALANLAR İÇİNDE YAPILACAK, GELİŞTİRİLEN PROJENİN AYRILMAZ PARÇASI NİTELİĞİNDE OLAN KAPALI YAPILARDA:

- EMSAL=0.05
- MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M²
- YENÇOK=5.50 M

3.10. PARK VE YEŞİL ALAN

İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOYOL VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, ÜMUMİ HELA, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

09.06.2016

İMAR KOMİSYONU TOPLANTISI

1. PLAN NOTLARI

1/1 000 ÖLÇEKLİ İZMİR, ÇEŞME-MUSALLA MAHALLESİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

PLANLAMANIN HEDEFİ

ÇEŞME-MUSALLA MAHALLESİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI İLE; SOSYAL VE KÜLTÜREL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANMASI, SAĞLIKLI VE GÜVENLİ BİR ÇEVRE OLUŞTURULMASI, YAŞAM KALİTESİNİN ARTTIRILMASINI HEDEFLEYEN, KORUMA-KULLANMA DENGESİNİ KURACAK, VE BU AMAÇLA BÖLGENİN EKONOMİK, DEMOGRAFİK, SOSYAL, KÜLTÜREL, TARİHSEL, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMALARA VE VERİLERE DAYALI OLARAK HAZIRLANAN KENTSEL YERLEŞME VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİ ALTERNATİF ÇÖZÜMLER OLUŞTURMAK SURETİYLE BELİRLEYEN, ARAZİ KULLANIMI, KORUMA, KISITLAMA KARARLARI, ÖRGÜTLENME VE UYGULAMA İLKELERİNİ İÇEREN BİR PLANLAMA ÇALIŞMASI OLUŞTURULMASIDIR.

PLANLAMANIN KAPSAMI

BU UYGULAMA' İMAR PLANI, ÇEŞME ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA YER ALAN 2 NOLU ÖZEL PLANLAMA ALANI, KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALANLAR, TİCARET VE KAMU KURULUŞ ALANLARI VE OVACIK KUZEYİ GELİŞME KONUT ALAN SINIRINI KAPSAMAKTADIR.

TANIMLAR

1. **GELİŞME KONUT ALANI:** BU ALAN KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANIDIR. ALANDA YÖNETİM, TİCARET, TURİZM, HİZMET VE KONUT KULLANIMLARI YER ALMAKTADIR.
2. **KAMU KURULUŞ VE TİCARET ALANI:** :BU ALANDA KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANINDA İHTİYAÇ DUYULAN, YÖNETİM, TİCARET, HİZMET, TURİZM, KATLI OTOPARK KULLANIMLARI YER ALMAKTADIR.
3. **AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:** PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI OLARAK AYRILAN SAHALARDIR.
4. **SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:** SAĞLIKLI BİR ÇEVRE MEYDANA GETİRME AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN EĞİTİM, SAĞLIK. DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARİ YAPILAR İLE PARK , ÇOCUK BAHÇELERİ GİBİ YEŞİL ALANLARDIR.
5. **TEKNİK ALTYAPI:** ELEKTRİK, HAVAGAZI, İÇME VE KULLANMA SUYU,

KANALİZASYON VE ARITMA İLE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN SAĞLANMASI İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VE KAPALI OTOPARK ALANLARIDIR.

6. **REKREASYON ALANI:** KENTİN İHTİYAÇLARINA HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, PİKNİK ALANI, GEZİNTİ YOLLARI, AÇIK OTOPARK İLE BÜFE VE KIR GAZİNASI V. B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.

7. **MAKİLİK FUNDALIK ALANLAR:** BU ALANLAR BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLARDIR.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE: 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE YÖNETMELİKLERİ, 3386 SAYILI KANUNA DEĞİŞİK 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE YÖNETMELİKLERİ, ÇEVRE MEVZUATI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE ÇEŞME BELEDİYESİ PLAN NOTLARI VE 04-08-2010 TARİH VE 300 SAYILI İZMİR İL GENEL MECLİSİ KARARI İLE ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2. UYGULAMA İMAR PLANINDA, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

1.3. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNMEYİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ);

- VARSA TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR,
- YOKSA “LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK”TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR,
- PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE, DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ,

- KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU % 90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJİ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
- BUNLARA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR VE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

1.4. İMAR PLANLARINDA GETİRİLEN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

1.5. AÇIK YÜZME HAVUZLARI EMSALİ DAHİL DEĞİLDİR AÇIK OLARAK YAPILACAK HAVUZLARDA PARSEL SINIRINA MAKSİMUM 1 M YAKLAŞILABİLİR.

1.6. TÜM PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİ

1.7. OTOPARK VE MÜŞTEMİLAT İHTİYACINI ÇÖZMEK ÜZERE 1 KAT BODRUM YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM İHDAS EDİLEMEZ VE KONUT AMAÇLI KULLANILAMAZ.

1.8. KOTLAR TESPİT EDİLECEK KIRMIZI VEYA SİYAH KOTA GÖRE VERİLİR. PARESLERE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YAPI CEPHE HATTI ARKASINDA KALİYOR İSE YOL KOTUNDAN AŞAĞIDA OLMAMAK ÜZERE KOT BİNANIN OTURDUĞU TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLEBİLİR.

1.9. ÇATILAR:

ÇATILAR ÇEŞME SİVİL MİMARİ ÖRNEKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

TERAS ÇATI YAPILAMAZ

MAKSİMUM %33 EĞİMLİ, KIRMA ÇATI OLARAK DÜZENLENECEKTİR, ÇATI EĞİMİ KİTLE HİZASINDAN BAŞLAYACAKTIR.

MERDİVEN KULESİ YAPILAMAZ.

GİZLİ ÇATI YAPILAMAZ.

SAÇAK GENİŞLİĞİ EN FAZLA 50CM YAPILACAKTIR.

ÇATI ÜZERİNDE BACADAN BAŞKA ÇIKMA YAPILAMAZ. (SU TANKLARI, ANTEN VB. ELEMANLARIN ÇATIYA GÖRÜNMEYEN BİR KONUMDA YERLEŞTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.)

NOT - Bace tipolojisi düzenlenecek

GÜNEŞ KOLLEKTÖRLERİ ÇATI YÜZEYİNİ OLUŞTURACAK ŞEKİLDE BULUNDUĞU ÇATI YÜZEYİNİN %25 İNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR.

1.10. ÇIKMALAR:

- * BİNALARDA İSTENİRSE SOKAK DOKUSUNA UYGUN ŞEKİLDE ON CEPHEDE AHSAP CUMBA YAPILABİLİR YAPILARIN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.
- * AHSAP CUMBALAR CEPHE DÜŞEY HATLARINA PARALEL OLACAK VE 1 KATTAN BAŞLAYACAKTIR.
- * AYRIK NİZAM BİNALARDA KARŞILIKLI YAN BAHÇE CUMBALARI ARASINDA EN AZ UZAKLIK 6 M. OLACAKTIR.
- * AYRIK NİZAM YAPILARDA BİNA CEPHELERİNİN EN FAZLA 1/2, EN AZ 1/3 ORANINDA CEPHE UZUNLUĞU OLAN CUMBA YAPILABİLİR ANCAK 2 MDEN AZ, 3 MDEN GENİŞ CUMBA YAPILAMAZ.
- * CUMBALAR CEPHE YÜZEYİNDEN MAX 1 M. DIŞARI ÇIKILARAK YAPILABİLİR.
- * YOLA BAKAN CEPHELERDE BALKON VE GİZLİ BALKON YAPILAMAZ.

1.11. CEPHE DUVARLARI

1. * YAPILARIN DIŞ CEPHE DUVARLARI ÇEŞME SIVIL MİMARİSİNE UYGUN OLARAK ZEMİN KATLAR TAŞ MALZEME İLE KAPLANACAKTIR. ÜST KATLARDA SIVA YAPILACAK. BEYAZ RENGE BOYANACAKTIR.
2. YAPILAR TAŞ ORGU SİSTEMİNE GÖRE İNŞA EDİLDİKLERİNDE İSE TÜM CEPHE YÜZEYİ ÇIPLAK BIRAKILABİLİR.
3. * YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA CEPHE BOŞLUK DOLULUK ORANI KONUT KULLANIMINDA 2/3 BOŞ OLACAKTIR.

1.12. DIŞ CEPHE ELEMANLARI

- * YENİ YAPILACAK YAPILARIN CEPHELERİNDE YER ALAN TUMKAPI VE PENCERELER DÜZ, DENTOLU OLDUĞU GİBİ BASIK VEYA YUVARLAK KEMERLİ YAPILABİLİR.
- * PENCERELERİN UZUN KENARI DÜŞEY DOĞRULTUDA OLAN EN BOY ORANI 1/2 OLAN DİK ÜÇGEN BİÇİMİNDE OLACAKTIR. KISA KENAR UZUNLUĞU 1 M/DEN FAZLA OLMAYACAKTIR.
- * PENCERELER TEK VEYA ÇİFT KANATLI OLABİLECEĞİ GİBİ DÜŞEY SÜRME (GİYOTİN) PENCERE ŞEKLİNDE DE YAPILABİLİR.
- * PENCERELERE ÇİFT KANATLI AHSAP YA DA AHSAP GÖRÜNÜMLÜ KEPENK

TAKILABİLİR.

* KAPILAR DÜZ LENTOLU BASIK VEYA YUVARLAK KEMERLİ YAPILABİLİR.

1.13 CEPHE KAPLAMALARI

1. YENİ YAPILACAK BİNALARDA CEPHE KAPLAMALARI ZEMİN KATLARDA ÇEŞME KENT DOKUSUNA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, BLOK TAŞ ORGU GÖRÜNÜMLÜ KAPLAMA VEYA CEPHEYE YANSIYAN YIGMA TAŞ DUVAR TARZINDA YAPILABİLİR.
2. TAŞ KAPLAMA YERİNE CEPHEDE TAŞ KAPLAMA TAKLİDİ SUNİ DERZLİ TUĞLA ORGU TAKLİDİ YAPILAMAZ.
3. YAPI CEPHE YERİNDE HERHANGİ BİR MALZEMEDEN MOZAIK VEYA BTB KAPLAMA YAPILAMAZ.
4. BLOK TAŞ ORGU GÖRÜNÜMLÜ TAŞ KAPLAMALARDA DERZLER SİYAH VE KOYU RENKLERDE BOYANAMAZ, KONTUR ÇEKİLEMEZ.

1.14 BAHÇE DUVARLARI

1. YENİ YAPILACAK BAHÇE DUVARLARINDA, DUVAR YÜKSEKLİĞİ YOL CEPHELERİNDE YENİCOK 1.5 M OLACAKTIR. •

1.15 DIŞ CEPHE BOYASI

TÜM PLANLAMA ALANINDA DIŞ CEPHE BOYASI OLARAK BEYAZ RENK KULLANILACAKTIR.

1.16. TURİSTİK TESİS (OTEL, MOTEL, PANSİYON, HOSTEL VE GÜNÜBİRLİK TESİS) YAPILMASI HALİNDE KAT İRTİFAKI KURULAMAZ. TESİS TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM KABUL EDİLİR. BU YAPILARDA TURİZM BAKANLIĞI'NIN VASİFLER YÖNETİMELİĞİ KOSULLARI ARANIR.

1.19. İNŞAAT RUHSATI BAŞVURULARINDA KOOPERATİF VE ADA BAZI UYGULAMASI TALEPLERİNDE, TRAFİK YERİ, TELEFON SANTRAL YERİ, ARITMA TESİSİ YERİ, VE ÇÖP DEPOSU YERLERİ AYRILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.20. HER TÜRLÜ YAPILANMADA PARSEL İÇİNDE BULUNAN TABAN ALANI (TAKS) DIŞINDAKİ HER 40M2 İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEYECEKTİR.

1.21. TÜM YAPILAŞMALARDA PARSEL ÜZERİNDE AKSİ BELİRTİLMEDİĞİ DURUMDA TAKS % 40 I GEÇEMEZ.

1.22. YOL CEPHELERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5M OLUP; TÜM YOL CEPHELERİNDE CEPHE HATTI OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.

2. AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

2.1. PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP “ AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.2. ALANA İLİŞKİN OLARAK 26.06.2013 TARİHİNDE İZMİR VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLMİŞ OLAN:

➤ **ÖA-2.1** OLARAK BELİRLENEN ALANLAR (EĞİM DEĞERİ % 0-10’ DAN FAZLA OLAN, ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR)

- İNCELEME ALANININ DÜZ VE EĞİMLİ BÖLGELERİNDEKİ REZİDÜEL ZON VE KİLTAŞI BİRİMİNİN MEKANİK ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLARAK OLUŞTURULACAK DERİN KAZILARDA STABİLİTE SORUNLARININ YAŞANABİLECEĞİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALIDIR.
- ALANDA KAZI ŞEVLERİNİN UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI, YÜZEY SULARININ ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASINA YÖNELİK UYGUN DRENaj ÖNLEMLERİNİN ALINMASI, YAPI YÜKLERİNİN TAŞIMASI GEREKEN ŞİST BİRİMİNİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA AYRINTILI ARAŞTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.

➤ **ÖA-5.1** OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA REZİDÜEL ZONLARIN MALZEMENİN OTURMA, ŞİŞME SORUNLARINA NEDEN OLABİLECEĞİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BU ALANDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARAZİ KULLANIM VE İMAR PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN ÖNLEM VE YAKLAŞIMLARA UYULACAKTIR:

- ZEMİN PROFİLİNDE YER ALAN LİTOLOJİLERİN OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ KAYBI VB. RİSKLER BELİRLENEREK YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ TEMEL TASARIM ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- TEMEL TAŞIYICI ZEMİN OLARAK ÜZERİNDEKİ YAPIDAN GELECEK YÜKLERİ, GÜVENLİKLE VE BU YÜKLERİ YAPIYA ZARAR VERMEYECEK ÖLÇÜDE TAŞIYACAK TAŞIMA KAPASİTESİ YÜKSEK (SAĞLAM) JEOLojİK BİRİMLER TERCİH EDİLMELİ; YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TASARIM GELİŞTİRİLEREK UYGUN TEMEL TİPİ SEÇİLMELİDİR.

- GEREK YÜZEY SULARI GEREKSE YERALTI SUYUNUN OLUMSUZ ETKİLERİNE KARŞI GEREKLİ DRENaj VE İZOLASYON ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN DEPREMSELLİĞİ PROJE AŞAMASINDA DİKKATE ALINMALI, OLASI DEPREMİN GEREK YAPI GEREKSE ZEMİN ÜZERİNDE YARATACAĞI TAŞIMA GÜCÜ KAYBI, SIVILAŞMA VB. DEFORMASYONLAR GİBİ OLUMSUZ ETKİLER PROJELENDİRME ÇALIŞMASINDA GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞI GİBİ YAPILARIN PERFORMANSINI DEPREM SONRASINDA DA DEVAM ETTİRMESİNİ SAĞLAYACAK, YATAY VE DÜŞEY DEPLASMANLAR İLE DEPREM KUVVETLERİNİN SÖNÜMLENMESİNE YÖNELİK TEMEL VE STATİK PROJE TASARIM ÖNLEMLERİ GELİŞTİRİLMELİDİR.
- GEREK YAPININ STATİK PROJESİNE GEREKSE TEMEL TİPİNE VE ÖNLEM PROJELERİNE AİT PARAMETRELERİ VE UYGUN TEMEL DE-İNLİĞİNİ BELİRLEMEK İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU DÜZENLENMELİ; BU ETÜT ÇALIŞMASINDA ZEMİN PROFİLİNDE YER ALAN BİRİMLERİN OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN YARATABİLECEĞİ RİSKLER İRDELENEREK YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ TEMEL TASARIM ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

BU ALAN, KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANIDIR. BU ALANDA YÖNETİM, TİCARET, HİZMET VE KONUT KULLANIMLARI YER ALACAKTIR. BU GELİŞME ALANININ YENİ VE FARKLI BİR KİMLİKLE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ AMACIYLA ALAN İÇİNDE VAR OLAN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN KORUNMASI VE MÜLKİYET SORUNUN PARSEL BAZINA BAĞLANMADAN ELE ALINMASI İÇİN ALANIN KENTSEL TASARIM PROJESİ ANLAYIŞI KAPSAMINDA BÜTÜNLÜK İÇİNDE YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

3.1. GELİŞME KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI (E:0.50)

BU ALANLARDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- EN KÜÇÜK PARSEL: 800 M2
- EMSAL: 0.50
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT (ZEMİN + 1 KAT)
- YAPI ADASI BAZINDA UYGULAMALARDA;

EN KÜÇÜK YAPI ADASI 7000 M2

EN FAZLA KAKS:0.50

EN FAZLA KAT ADEDİ:2 KAT (ZEMİN+1 KAT)

- HER PARSELDE EN FAZLA 4 BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYININ 4 BAĞIMSIZ BİRİM İLE ÇARPILMASI İLE BULUNUR. YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİNDE ONDALIK KISMI 0.5' TEN BÜYÜK İSE YUKARI KÜÇÜK İSE AŞAĞIYA YUVARLANIR.

OTEL VE PANSİYON (BAĞIMSIZ BİRİM ŞARTI HARIÇ OLMAK ÜZERE) KONUT ŞARTLARINDA YAPILABİLİR.

DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI (E: 0.20)

BU ALANLARDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- EN KÜÇÜK PARSEL: 800 M2
- EN FAZLA EMSAL:0.20
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT (ZEMİN + 1 KAT)
- HER PARSELDE 1 (BİR) BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.
- BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYININ 1 BAĞIMSIZ BİRİM İLE ÇARPILMASI İLE BULUNUR. YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİNDE ONDALIK KISMI 0.5' TEN BÜYÜK İSE YUKARI KÜÇÜK İSE AŞAĞIYA YUVARLANIR.

3.2. TİCARET ALANI

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, OTEL VE PANSİYON, KATLI OTOYOL YAPILABİLİR.

OTEL VEYA PANSİYON YAPILMASI HALİNDE

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 800 M2
- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL: 0.50
- YENÇOK:2 KAT 6.80 M (ZEMİN+1 KAT)

TİCARET YAPILMASI HALİNDE

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 800 M2
- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL:0.50
- YENÇOK:2 KAT 6.80 M (ZEMİN+1 KAT)
- EMSALE ESAS MİNİMUM BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ=50 M2 OLUP, HERBİR BAĞIMSIZ BİRİM İÇERİSİNDE TUVALET YERİ AYRILACAKTIR.

ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ YAPILMASI HALİNDE

- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL:0.50
- TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE
- YENÇOK=6.80 M OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

KATLI OTOPARK ALANI

- BU ALANDA; ZEMİN ALTINDA 2, ZEMİN ÜSTÜNDE YENÇOK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE (BODRUM KATLAR HARİÇ VE ÇEVRE YAPI YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK ÜZERE) KATLI OTOPARK YAPILACAKTIR.
- ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE TAMAMINA İNŞAAT YAPILABİLİR.

3.3.BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA; YÖNETİM(BELEDİYE VB.)GÜVENLİK(ZABITA VB) HABERLEŞME (PTT) V.B. BİRİMLER İLE HİZMET BİNASI, BELEDİYE KÜLTÜR MERKEZİ, PERSONEL EĞİTİM TESİSİ, DEPO, EMNİYET, HUZUREVİ, YURT VB. GİBİ YAPILAR İLE AÇIK OTOPARK, PAZARYERİ GİBİ DİĞER RESMİ HİZMET VE FAALİYETLERİNE YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK

UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- AÇIK PAZAR YERİ ALANINDA ÇELİK KONSTRÜKSİYON UZAY ÇATI VE YER ALTI OTO PARKI YAPILABİLİR. BU ALANDA MAKSİMUM 100 M2 WC, ZABITA, KANTAR BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.

3.4. İLKÖĞRETİM ALANI

PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE EĞİTİM KULLANIM (OKUL ÖNCESİ, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM VE LİSE VE İDARİ-SOSYAL KULLANIMLAR)GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.5. CAMİ

PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE DİNİ TESİS ALANI KULLANIMI GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.6. KREŞ

BU ALANLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARI GİBİ VEYA ÖZEL YA DA TÜZEL KİŞİLERCE YAPILACAK KREŞ, ANAOKULU, ÇOCUK BAKIM EVİ GİBİ ALANLARDIR.

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.7. YAŞLI BAKIM EVİ

BU ALANLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARI GİBİ VEYA ÖZEL YA DA TÜZEL KİŞİLERCE YAPILACAK YAŞLI BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, HUZUR EVİ GİBİ ALANLARDIR.

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK

UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.8. MAKİLİK FUNDALIK ALAN

BU ALANLAR SAHİP OLDUKLARI FLORA VE FAUNA ÖZELLİKLERİ İLE TOPOGRAFİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE BÜTÜNCÜL OLARAK DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİNİ YANSITAN ARAZİ KULLANIMININ (MAKİLİK, FUNDALIK, ÇALILIK) SÜRDÜRÜLMESİ HEDEFLenen BU ALANLARDA, YASAL ZORUNLULUK DIŞINDA İFRAZ YAPILAMAZ, ALAN İÇİNDE BOZULMAYA NEDEN OLACAK MÜDEHALELERDE BULUNULAMAZ, YAPI YAPILAMAZ.

PLANDA “MAKİLİK VE FUNDALIK ALAN” OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN BÖLGELERDE YER ALAN, ÜZERİNDE MAKİ BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNMAYAN VE TARIMSAL AMAÇLARLA KULLANILMAKTA OLAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ARAZİLERDEN, HERHANGİ BİR KADASTRAL YOLA EN AZ 25 METRE CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, BAŞKA BİR SINIRLAMA VE KORUMA KARARI YOKSA, YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI, BÜYÜKLÜĞÜ 150 METREKAREYİ AŞMAYAN, ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI TEK YAPI VE TARIM, ~~HAYVANCILIKLA~~ İLGİLİ YAPILAR YAPILABİLİR. BU TÜR ALANLARDA TOPLAM YAPILAŞMA EMSALİ E:0.05'DİR. BİR PARSEL ÜZERİNDE MÜŞTEMİLAT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. MÜŞTEMİLAT BİNALARI BELİRLENMİŞ OLAN İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR.

3.9. REKREASYON ALANI

BU ALANLAR KENTİN İHTİYACINA HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE OYUN ALANI V.B. AÇIK ALANLAR İÇEREN KULLANIMLARDIR.

BU ALANLARDA PİKNIK MASASI, ÇÖP BİDONU, OCAK, SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, SIZDIRMASIZ FOSEPTİKLİ W. C. VEYA SEYYAR W.C. , AÇIK OTOPARK, BÜFE, KIR GAZİNOSU, ÇAY BAHÇESİ, ÇEŞME, SERBEST GEZİNTİ ALANLARI, TİYATRO, SİNEMA (AÇIK HAVA), MİNİ GOLF ALANI, BOWLING ALANI, V.B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BURADAKİ BİRİMLERİN YERLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

BU ALANLAR İÇİNDE YAPILACAK, GELİŞTİRİLEN PROJENİN AYRILMAZ PARÇASI NİTELİĞİNDE OLAN KAPALI YAPILARDA:

- EMSAL=0.05
- MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M2
- YENÇOK=5.50 M

3.10. PARK VE YEŞİL ALAN

İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOYOL VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİĞİ GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

AKARCA PLAN NOTLARI

1/1 000 ÖLÇEKLİ İZMİR, ÇEŞME-MUSALLA MAHALLESİ

UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. PLANLAMANIN HEDEFİ

ÇEŞME-MUSALLA MAHALLESİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI İLE; SOSYAL VE KÜLTÜREL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANMASI, SAĞLIKLI VE GÜVENLİ BİR ÇEVRE OLUŞTURULMASI, YAŞAM KALİTESİNİN ARTTIRILMASINI HEDEFLEYEN, KORUMA-KULLANMA DENGESİNİ KURACAK, VE BU AMAÇLA BÖLGENİN EKONOMİK, DEMOGRAFİK, SOSYAL, KÜLTÜREL, TARİHSEL, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMALARA VE VERİLERE DAYALI OLARAK HAZIRLANAN KENTSEL YERLEŞME VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİ ALTERNATİF ÇÖZÜMLER OLUŞTURMAK SURETİYLE BELİRLEYEN, ARAZİ KULLANIMI, KORUMA, KISITLAMA KARARLARI, ÖRGÜTLENME VE UYGULAMA İLKELERİNİ İÇEREN BİR PLANLAMA ÇALIŞMASI OLUŞTURULMASIDIR.

PLANLAMANIN KAPSAMI

BU NAZIM İMAR PLANI, ÇEŞME ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA YER ALAN 2 NOLU ÖZEL PLANLAMA ALANI, KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALANLAR, TİCARET VE KAMU KURULUŞ ALANLARI VE OVACIK KUZEYİ GELİŞME KONUT ALAN SINIRINI KAPSAMAKTADIR.

TANIMLAR

- 1.1. **ÖZEL PLANLAMA ALANI (ÖPL 2) VE DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT GELİŞME ALANI:**BU ALAN KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANIDIR.ALANDA YÖNETİM, TİCARET ,TURİZM, HİZMET VE KONUT KULLANIMLARI YER ALMAKTADIR.
- 1.2. **KAMU KURULUŞ VE TİCARET ALANI:** :BU ALANDA KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANINDA İHTİYAÇ DUYULAN, YÖNETİM, TİCARET, HİZMET , TURİZM KULLANIMLARI YER ALMAKTADIR.
- 1.3. **AKTİF YEŞİL ALANLAR:** PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI OLARAK AYRILAN SAHALARDIR.
- 1.4. **SOSYAL ALTYAPI:** SAĞLIKLI BİR ÇEVRE MEYDANA GETİRME AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN EĞİTİM, SAĞLIK. DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARİ YAPILAR İLE PARK , ÇOCUK BAHÇELERİ GİBİ YEŞİL ALANLARDIR.
- 1.5. **TEKNİK ALTYAPI:** ELEKTRİK, HAVAGAZI, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE ARITMA İLE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN SAĞLANMASI İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VE KAPALI OTOPIK ALANLARIDIR.
- 1.6. **KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALANLAR:** KENTİN İHTİYAÇLARINA HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, PİKNIK ALANI, GEZİNTİ YOLLARI, AÇIK OTOPIK İLE BÜFE VE KIR GAZİNOSU V. B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.
- 1.7. **MAKİLİK FUNDALIK ALANLAR:**BU ALANLAR BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLARDIR.

2. HÜKÜMLER

2.1. GENEL HÜKÜMLER

2.1.1. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE: 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE YÖNETMELİKLERİ, 3386 SAYILI KANUNA DEĞİŞİK 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE YÖNETMELİKLERİ, ÇEVRE MEVZUATI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE ÇEŞME BELEDİYESİ PLAN NOTLARI VE 04-08-2010 TARİH VE 300 SAYILI İZMİR İL GENEL MECLİSİ KARARI İLE ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.1.2. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLAR İÇİN 1/1 000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA AŞAMASINDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.1.3. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRI İÇİNDE YAPILACAK OLAN PLANLAMALARDA AKTİF YEŞİL ALAN MİKTARI KİŞİ BAŞINA 10 METREKARE OLARAK BELİRLENECEKTİR.

2.1.4. UYGULAMA İMAR PLANINDA, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

2.1.5. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNMEYİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ);

- VARSA TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR,
- YOKSA “LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK”TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR,
- PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE, DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ,
- KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU % 90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
- BUNLARA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR VE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

2.1.6. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANIRKEN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİNE UYULACAKTIR.

2.1.7. İMAR PLANLARINDA GETİRİLEN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

2.1.8. TÜM PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ OTO PARK İHTİYACI

- a-) 01-07-1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYINLANAN OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. TABİİ

ZEMİNİ YOL KOTU ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖN BAHÇE SETİNİN ALTINDA VEYA KISMEN BİNA BODRUMUNDA KAPALI OTOPARK, GARAJ YAPILABİLİR VE BİNA BODRUM KATIYLA İRTİBATLANABİLİR. TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA VEYA BİNALARIN İÇERİSİNDE DÜZENLENEN OTOPARKLAR VE GARAJLAR ÖN BAHÇE MESAFESİNE VE İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.

b-) KONUTLARIN OTOPARK VE MÜŞTEMİLAT İHTİYACINI ÇÖZMEK ÜZERE 2 KAT BODRUM YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM İHDAS EDİLEMEZ VE KONUT AMAÇLI KULLANILAMAZ. BODRUM KATLARDAN TÜM DAİRELER EŞİT ORANDA YARARLANACAKTIR. YÖNETMELİĞİN ÖNGÖRDÜĞÜ SAYIDA VE STANARTTA OTOPARK ALANI AYRILACAK VE DAİRE ADINA TAHSİS EDİLECEKTİR. DİĞER ALANLAR EŞİT ORANDA DAİRELER ADINA MÜŞTEMİLAT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.

c-) TİCARET VE YÖNETİM MERKEZLERİNDE OTOPARK VE MÜŞTEMİLAT İHTİYACINI ÇÖZMEK ÜZERE 2 KAT BODRUM YAPILABİLİR. BU ALANLARDA TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILAN YAPILARDA, BİNA KİTLESİ DIŞINDA, PARSEL ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANDA OTOPARK AMAÇLI 2 KAT BODRUM TESİS EDİLEBİLİR. YÖNETMELİĞİN ÖNGÖRDÜĞÜ SAYIDA VE STANDARTTA OTOPARK ALANI AYRILACAKTIR. KALAN ALAN OTOPARK AMAÇLI OLUP; İŞLETMEYE AÇILABİLECEKTİR. YAN BAHÇE MESAFELERİ OTOPARK İNİŞ VE ÇIKIŞ RAMPASI OLARAK KULLANILABİLİR.

2.1.10. KÖŞE PARSELLERDE ÇEKME MESAFESİNİ BELİRLEMESİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.1.11. KOTLAR BELEDİYESİNCE BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.

2.1.12. TURİSTİK TESİS, PANSİYON, OTEL YAPILARINDA TERAS ÇATI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MÜŞTERİ YATAK ODALARI HARİCİNDE ORTAK HACİMLERDEN OLAN DÜZENLEMELER BAR, KAFETERYA VE SADECE BUNLARIN MÜŞTEMİLATI OLAN WC, DEPO, PIŞIRMA YERİ GİBİ ALANLAR YAPILABİLİR. ANCAK BU DÜZENLEMELERİN ÇATI ÖRTÜSÜ BETONARME OLMAMAK KOŞULUYLA SÖKÜLEBİLİR AHŞAP VEYA METAL ELEMANLARDAN OLUP, PERGOLE VEYA KİREMİT KAPLAMA OLACAKTIR. BU DÜZENLEMELER BİTİŞİK NİZAMDA YOL CEPHELERİNDEN, AYRIK NİZAMDAN BİNA CEPHELERİNDEN 3 M GERİ ÇEKİLMELİ OLARAK YAPILACAKTIR.

KONUTLARDA ÇATI ÖRTÜSÜ YÖRE MİMARİSİNE UYGUN MALZEMELERLE YAPILACAK MAKSİMUM ÇATI EĞİMİ %33 OLACAKTIR. İKİ EĞİMLİ ÇATI YAPILMASI HALİNDE EĞİM %33'Ü GEÇMEMEK KAYDI İLE MAKSİMUM MAHYA YÜKSEKLİĞİ 2.00M OLACAKTIR. MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN 2M'Yİ AŞMASI HALİNDE PARÇALI ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

KONUTLARDA TERAS ÇATI YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA TERAS ALANI, EMSAL (KAKS) ALANININ %10'NU GEÇEMEZ. MERDİVEN KULESİNİN YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 2.00 METRE OLACAKTIR. TERAS ÇATININ ÜZERİ (PERGOLE ... V.B.) HİÇBİR ŞEKİLDE ÖRTÜLEMEZ. GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMİ KULLANILACAK YAPILARDA; GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK BİÇİMDE YER ALACAK, SU DEPOSU VB. TESİSAT ÇATI ARASINA SAKLANACAKTIR.

2.2. AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

- 2.2.1. PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. AYRICA BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE İMAR PLANI YAPIM AŞAMASINDA JEOLJİK VE GERKLİGÖRÜLMESİ HALİNDE JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORU HAZIRLATILARAK AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 2.2.2. FAY HATLARINA PARALEL YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLUP, FAY HATLARINA İSBET EDEN ALANLAR HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA AÇILAMAYACAK VE BU ALANLAR İMAR PLANINDA YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
- 2.2.3. İMAR PLANLARINDA YAPI ADALARI FAY KIRIĞI KUŞAĞINA DİKEY GEÇECEK BİÇİMDE DEĞİL PARALEL GEÇECEK BİÇİMDE DÜZENLENECEKTİR.
- 2.2.4. BU PLANDAN ÖNCE İNŞA EDİLMİŞ OLAN MEVCUT YAPILAR “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İLGİLİ İDARELERCE BİR PROGRAM DAHİLİNDE YAPTIRILACAK JEOLJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜTLER SONUCU (AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANARAK) GEREKLİ GÖRÜLMESİ DURUMUNDA TAKVİYE EDİLECEKTİR.
- 2.2.5. AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE ONAYLANACAK JEOLJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT PROGRAMLARINA GÖRE SIVILAŞMA RİSKİ YÜKSEK OLARAK TESPİT EDİLEN ALANLAR HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA AÇILMAYACAK OLUP BU ALANLAR İMAR PLANINDA YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
- 2.2.6. PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA RİSKİ GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA İMAR PLANLARINDA ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE ONAYLI JEOLJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA OLUŞTURULACAKTIR.
- 2.2.7. BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALTYAPILAR İLE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE ONAYLANACAK JEOLJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.
- 2.2.8. İMAR PLANLARINDA ANAYOL GENİŞLİKLERİ AFET SONRASI TARFİK AKIŞINI ENGELLEMeyecek BİÇİM VE GENİŞLİKT BELİRLENECEKTİR.
- 2.2.9. PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA PLANLANAN NÜFUSA GÖRE AFET SONRASI ACİL YARDIM VE DESTEK MERKEZİ İLE YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANILABİLECEK YERLER İÇİN TOPLAMA VE GEÇİCİ İSKAN ALANLARI BELİRLENECEKTİR.
- 2.2.10. AFET SONRASI ACİL YARDIM DESTEK MERKEZİ İLE YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANILABİLECEK ALANLAR, DEPOLAR VE DAĞITIM İSTASYONLARI PLANLANACAKTIR.

2.3. ÖZEL HÜKÜMLER

2.3.1. BU ALAN, KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANIDIR. BU ALANDA YÖNETİM, TİCARET, HİZMET VE KONUT KULLANIMLARI YER ALACAKTIR. BU GELİŞME ALANININ YENİ VE FARKLI BİR KİMLİKLE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ AMACIYLA ALAN İÇİNDE VAR OLAN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN KORUNMASI VE MÜLKİYET SORUNUN PARSEL BAZINA BAĞLANMADAN ELE ALINMASI İÇİN ALANIN KENTSEL TASARIM PROJESİ ANLAYIŞI KAPSAMINDA BÜTÜNLÜK İÇİNDE YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

ARAZİ KULLANIMI

2.3.1.1. KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

2.3.1.1.1. KONUT GELİŞME ALANLARI (ÖPL2 150 KİŞİ /HEKTAR)

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

BU ALANLARDA HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, BU PLANDA ÖNGÖRÜLEN BRÜT NÜFUS YOĞUNLUKLARINA UYGUN DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- EN KÜÇÜK-PARSEL: 800 M2
- EN FAZLA TAKS:0.25
- EN FAZLA KAKS: 0.75
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 3 KAT (ZEMİN + 2 KAT)
- 1 PARSELDE EN FAZLA 6 BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.
- YAPI ADASI BAZINDA UYGULAMALARDA:
 - EN KÜÇÜK YAPI ADASI : 7000 M²
 - EN FAZLA KAKS : 0.75
 - EN FAZLA KAT ADEDİ : 3 KAT (ZEMİN + 2 KAT)
 - BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYININ 6 BAĞIMSIZ BİRİM İLE ÇARPILMASI İLE BULUNUR. YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİNDE ONDALIK KISMI 0.5'TEN BÜYÜK İSE YUKARI, KÜÇÜK İSE AŞAĞIYA YUVARLANIR.
- KONUT ŞARTLARINDA OTEL VE PANSİYON YAPILABİLİR, OTEL VE PANSİYON YAPILMASI DURUMUNDA KAT İRTİFAKI KURULAMAZ.

2.3.1.1.2. KONUT GELİŞME ALANLARI (DÜŞÜK YOĞUNLUK 80 KİŞİ/HEKTAR)

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

(BODRUM KATLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- OTOYOL ALANLARI ÇEŞME BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE AÇIK PAZAR YERİ OLARAK DA KULLANIMA AÇILABİLİR. BU ALANLARDA MAKSİMUM 100 M² WC, ZABITA , KANTAR BİRİMLERİ YER ALABİLİR.

2.3.2.4 EĞİTİM TESİSLERİ:

PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE EĞİTİM KULLANIM (OKUL ÖNCESİ, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM VE LİSE VE İDARİ-SOSYAL KULLANIMLAR)GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

- EN FAZLA KAKS:0.75
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE HMAX. : 12.80 M. (BODRUM KATLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.2.5. DİNİ TESİS ALANI:

PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE DİNİ TESİS ALANI KULLANIMI GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK :TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.2.6. TARIMSAL VE ORMAN ALANLARI İLE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

2.3.2.6.1 MAKİLİK VE FUNDALIK ALANLARI

- BU ALANLAR SAHİP OLDUKLARI FLORA VE FAUNA ÖZELLİKLERİ İLE TOPOGRAFIK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE BÜTÜNCÜL OLARAK DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİNİ YANSITAN ARAZİ KULLANIMININ (MAKİLİK, FUNDALIK, ÇALILIK) SÜRDÜRÜLMESİ HEDEFLenen BU ALANLARDA,YASAL ZORUNLULUK DIŞINDA İFRAZ YAPILAMAZ, ALAN İÇİNDE BOZULMAYA NEDEN OLACAK MÜDEHALELERDE BULUNULAMAZ,YAPI YAPILAMAZ.
- PLANDA “MAKİLİK VE FUNDALIK ALAN” OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN BÖLGELERDE YER ALAN, ÜZERİNDE MAKİ BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNMAYAN VE TARIMSAL AMAÇLARLA KULLANILMAKTA OLAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ARAZİLERDEN, HERHANGİ BİR KADASTRAL YOLA EN AZ 25 METRE CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, BAŞKA BİR SINIRLAMA VE KORUMA KARARI YOKSA, YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI, BÜYÜKLÜĞÜ 150 METREKAREYİ AŞMAYAN, ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI TEK YAPI VE TARIM, HAYVANCILIKLA İLGİLİ YAPILAR YAPILABİLİR. BU TÜR ALANLARDA TOPLAM YAPILAŞMA EMSALİ E:0.05 VE MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M²'DİR. BİR PARSEL ÜZERİNDE MÜŞTEMİLAT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, BİRDEN

BU ALANLARDA HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, BU PLANDA ÖNGÖRÜLEN BRÜT NÜFUS YOĞUNLUKLARINA UYGUN DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- EN KÜÇÜK PARSEL: 800 M2
- EN FAZLA EMSAL:0.20
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT (ZEMİN + 1 KAT)
- HER PARSELDE 1 (BİR) BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

2.3.1.2. TİCARET ALANLARI (GELİŞME)

BU ALANLARDA 1/5000 NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.BU ALANLARDA TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, OTEL VE PANSİYON YAPILABİLİR.

TİCARET YAPILMASI HALİNDE

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 800 M2
- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL:0.75
- HMAX:2 KAT 6.80 M (ZEMİN+1 KAT)
- MİNİMUM BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ=75M2 OLUP, HERBİR BAĞIMSIZ BİRİM İÇERİSİNDE TUVALET YERİ AYRILACAKTIR.

ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ YAPILMASI HALİNDE

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M2 DİR.
- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL:0.75
- TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE HMAX=9.80 M OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

OTEL VEYA PANSİYON YAPILMASI HALİNDE

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 800 M2
- YAPILACAK YAPILARDA TAKS: 0.25, KAKS:0.75
- HMAX:3 KAT 9.80 M (ZEMİN+2 KAT)

2.3.1.3. YÖNETİM MERKEZİ ALANLARI :

YÖNETİM MERKEZİ ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA; YÖNETİM(BELEDİYE VB.)GÜVENLİK(ZABITA VB) HABERLEŞME (PTT) V.B. BİRİMLER İLE HİZMET BİNASI , BELEDİYE KÜLTÜR MERKEZİ,PERSONEL EĞİTİM TESİSİ, DEPO,EMNİYET , HUZUREVİ ,YURT VB.GİBİ YAPILAR İLE AÇIK OTOYOL, PAZARYERİ GİBİ DİĞER RESMİ HİZMET VE FAALİYETLERİNE YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

- EN FAZLA KAKS:0.75
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE HMAX. : 12.80 M.

FAZLA YAPI YAPILAMAZ. MÜŞTEMİLAT BİNALARI BELİRLENMİŞ OLAN İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR.

2.3.2.7. SOSYAL DONATI VE REKREASYON ALANLARI

2.3.2.7.1 KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALANLAR

- BU ALANLAR KENTİN İHTİYACINA HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE OYUN ALANI V.B. AÇIK ALANLAR İÇEREN KULLANIMLARDIR.
- BU ALANLARDA PİKNIK MASASI, ÇÖP BİDONU, OCAK, SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, SIZDIRMASIZ FOSEPTİKLİ W. C. VEYA SEYYAR W.C. , AÇIK OTOPARK, BÜFE, KIR GAZİNO SU, ÇAY BAHÇESİ, ÇEŞME, SERBEST GEZİNTİ ALANLARI, TİYATRO, SİNEMA (AÇIK HAVA), MİNİ GOLF ALANI, BOWLING ALANI, V.B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.
- BURADAKİ BİRİMLERİN YERLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.
- BU ALANLAR İÇİNDE YAPILACAK, GELİŞTİRİLEN PROJENİN AYRILMAZ PARÇASI NİTELİĞİNDE OLAN KAPALI YAPILARDA:
- EMSAL=0.05
- MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M2
- HMAX=6.80 M 2 KATTIR (ZEMİN + 1 KAT)

2.3.2.8. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARI GİBİ VEYA ÖZEL YADA TÜZEL KİŞİLERCE YAPILACAK HUZUREVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, GÜÇSÜZLER EVİ, YETİŞTİRME YURDU, KREŞ GİBİ ALANLARDIR.

- EN FAZLA KAKS:0.75
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE HMAX. : 12.80 M. (BODRUM KATLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1/25000 piser - 150 k₂/ha. (ÖPL 2 alan daki k₂ s₂ s₂)

ÖPL 2 alanı - 680.000 m² ⇒ 68 ha.

$$68 \times 150 = \underline{10200 \text{ k}_2}$$

68 ha 1. alan 42 ha komut alanı ⇒ 422,809 m² -

- 42,28 ha

mm parçaları - 800 m².

$$422,809 / 800 = 529 \text{ parçaları -}$$

$$\underline{529} \times 6 \text{ ~~ha~~ } = 3174 \text{ m. BB}$$

$$- 3174 \times 3,14 \Rightarrow 9966 \text{ k}_2$$

dile
k₂ s₂ s₂

Sesnek bölgeleri alan - 235.000 m² toplam

153.000 m² - net parçellenen alanı (komut.)

1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı Hakkında Bilgi Notu

Çeşme İlçesi, 1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı kararları kapsamında yapılan düzenlemelerde dikkate alınan hususlar şöyledir:

1. İptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yoğunluk kararları doğrultusunda incelendiğinde Gelişme Konut Alanı (ÖPL2) olarak ayrılan alanlar için 150 kişi/ha yoğunluk belirlendiği görülmekte, ancak söz konusu plan üzerinden yoğunluk değerleri hesaplandığında 240 kişi/ha olduğu tespit edilmiştir. Oysa ki, söz konusu alana ilişkin 1/25000 ölçekli plan kararları incelendiğinde yoğunluk değerlerinin 150 kişi/ha olarak öngörüldüğü görülmektedir. Bu kapsamda onaylanan planda söz konusu alandaki yoğunluk kararının; öncelikle 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygunluğu sağlanarak; 150 kişi/ha olması öngörülmüştür.
2. İptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; alanın güneyinde yer alan seyrek yoğunluklu gelişme konut alanları için emsal değerinin 0,20 olarak belirlendiği, kuzeyinde ise emsal değerinin 0,75 olarak belirlendiği ve alanda ciddi oranda fark yaratıldığı göz önüne alındığında, bu bölgeler arasında eşitlik ilkesine aykırı bir durum olduğu tespit edilmiştir. Merkezin çeperinde yer alan planlama alanında; Çeşme Yarımadasındaki 2 katlı geleneksel mimari nitelikleri sürdürülmesi gerekliliğinden onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda söz konusu bölgenin 2 kat olarak düzenlenmesi, ayrıca emsal değerinin 0,50 olarak belirlenmesi öngörülmüştür.
3. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, söz konusu bölgedeki emsal değeri 0.50'ye düşürülmeseydi; plan nüfusunun 10710 kişi olacağı hesaplanmıştı ki; bu durumda onaylanan planda öngörülen 7245 kişilik nüfusa ilave olarak 3645 kişilik nüfus ve bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının planda ayrılması gerekliliği oluşacaktı. Bu nedenle söz konusu alandaki zayıt oranları da artacaktı. Yapılan hesaplarda; onaylanan plandaki yaklaşık %39 olan zayıt oranının yaklaşık %3 oranında artacağı, yani yaklaşık %42 olacağı hesaplanmıştır. Bu durumun uygulama sorunlarına yol açabileceği, parsel maliklerinin tapu miktarında kaybına neden olabileceği, ayrıca üst ölçekli plan kararlarına da aykırılık oluşacağı görülmüştür.

Sonuç olarak; yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak, Çeşme Belediye Başkanlığı'nın 18.11.2015 tarih, 5222/10313 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza iletilen 1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2016 gün ve 05.155 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmış, bu Planda; iptale konu olan plandaki mahkeme kararının iptal gerekçeleri giderilmiş, ayrıca üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu sağlanmış ve bölgenin mimari dokusuna uygun nitelikte plan kararları üretilmiştir.

1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı Hakkında Bilgi Notu

İzmir 3.İdare Mahkemesi 2013/754 E. ve 2014/1304 K. sayılı kararı ile 23.10.2012 tarih,2012/10-184 sayılı Çeşme Belediye Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı onama sınırları içerisinde kalan yaklaşık 30000 m² büyüklüğündeki "Eğitim Tesis Alanı" kullanım kararına isabet eden kısmının iptaline karar verilmiştir.

14.06.2010 tarih ,821 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi ve 04.08.2010 tarih ve 300 sayılı Mülga İzmir İl Genel Meclisi Kararı ile onaylı 1/25000 ölçekli Çeşme Çevre Düzeni Planı Revizyonu kapsamında kalan; 23.10.2012 tarih,2012/10-184 sayılı Çeşme Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı,Plan Notları ve Açıklama Raporu ve 04.02.2014 tarih,2014/2-24 sayılı Çeşme Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan1/1000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Açıklama Raporu, İzmir 4.İdare Mahkemesi'nin 29.04.2015 tarih, 2015/775 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda hazırlanan bilirkişi raporunda;

1. 1/25000 ölçekli Çeşme Çevre Düzeni Revizyon Planı'nda "Kentsel ve Bölgesel Yeşil Alan"olarak belirlenmiş olan alanların bir kısmının dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Eğitim Tesis (30000 m²),Yönetim Merkezi (3000 m²) ve Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (12700 m²)" olarak planlanmış olmasının "planların kademeli birlikteliği ilkesi"ne,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın belirtilen yönlerden üst ölçekli plan hükümlerine, planlama esaslarına, ilgili mevzuat hükümlerine ve kamu yararına,

aykırı olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik raporu; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 26.06.2013 tarihinde onaylanan ve Çeşme Belediye Başkanlığının 18.11.2015 tarih, 5222/10313 sayılı yazısı ile işlem yapılmak üzere Belediyemize iletilen; 1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planında;

- Planlama alanı 142 ha.'dır.
- Yaklaşık nüfus 7245 kişi'dir.
- Alanın tamamında yapı yüksekliği 2 kat ile sınırlandırılmıştır.
- Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında (121-250 kişi/ha) emsal:0,50, en fazla kat: 2 kat (zemin+1kat), seyrek yoğunluklu gelişme konut alanlarında (50 kişi/ha altında) emsal:0,20, en fazla kat: 2 kat (zemin+1kat) olarak belirlenmiştir.
- Rekreasyon alanlarında emsal: 0,05, minimum ifraz koşulu: 2500m², Yençok: 5,50 m olarak belirlenmiştir.
- 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Bölgesel Yeşil Alan" olarak öngörülmüş alanın tamamı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Bölgesel Yeşil Alan" olarak belirlenmiş olup üst ölçekli plana uygunluğu sağlanmıştır.

Yapılan incelemede iptal edilen plandaki "iptal gerekçelerinin giderildiği" tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı Hakkında Bilgi Notu

İzmir 3.İdare Mahkemesi 2013/754 E. ve 2014/1304 K. sayılı kararı ile 23.10.2012 tarih,2012/10-184 sayılı Çeşme Belediye Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı onama sınırları içerisinde kalan yaklaşık 30000 m² büyüklüğündeki "Eğitim Tesis Alanı" kullanım kararına isabet eden kısmının iptaline karar verilmiştir.

14.06.2010 tarih ,821 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi ve 04.08.2010 tarih ve 300 sayılı Mülga İzmir İl Genel Meclisi Kararı ile onaylı 1/25000 ölçekli Çeşme Çevre Düzeni Planı Revizyonu kapsamında kalan; 23.10.2012 tarih,2012/10-184 sayılı Çeşme Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı,Plan Notları ve Açıklama Raporu ve 04.02.2014 tarih,2014/2-24 sayılı Çeşme Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan1/1000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Uygulama İmar Planı, Plan Notları ve Açıklama Raporu, İzmir 4.İdare Mahkemesi'nin 29.04.2015 tarih, 2015/775 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda hazırlanan bilirkişi raporunda;

1. 1/25000 ölçekli Çeşme Çevre Düzeni Revizyon Planı'nda "Kentsel ve Bölgesel Yeşil Alan"olarak belirlenmiş olan alanların bir kısmının dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Eğitim Tesis (30000 m²),Yönetim Merkezi (3000 m²) ve Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı (12700 m²)" olarak planlanmış olmasının "planların kademeli birlikteliği ilkesi"ne,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın belirtilen yönlerden üst ölçekli plan hükümlerine, planlama esaslarına, ilgili mevzuat hükümlerine ve kamu yararına,

aykırı olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik raporu; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 26.06.2013 tarihinde onaylanan ve Çeşme Belediye Başkanlığının 18.11.2015 tarih, 5222/10313 sayılı yazısı ile işlem yapılmak üzere Belediyemize iletilen; 1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planında;

- Planlama alanı 142 ha.'dır.
- Yaklaşık nüfus 7245 kişi'dir.
- Alanın tamamında yapı yüksekliği 2 kat ile sınırlandırılmıştır.
- Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında (121-250 kişi/ha) emsal:0,50, en fazla kat: 2 kat (zemin+1kat), seyrek yoğunluklu gelişme konut alanlarında (50 kişi/ha altında) emsal:0,20, en fazla kat: 2 kat (zemin+1kat) olarak belirlenmiştir.
- Rekreasyon alanlarında emsal: 0,05, minimum ifraz koşulu: 2500m², Yençok: 5,50 m olarak belirlenmiştir.
- 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Bölgesel Yeşil Alan" olarak öngörülmüş alanın tamamı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Bölgesel Yeşil Alan" olarak belirlenmiş olup üst ölçekli plana uygunluğu sağlanmıştır.

Yapılan incelemede iptal edilen plandaki "iptal gerekçelerinin giderildiği" tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı Hakkında Bilgi Notu

Çeşme İlçesi, 1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı kararları kapsamında yapılan düzenlemelerde dikkate alınan hususlar şöyledir:

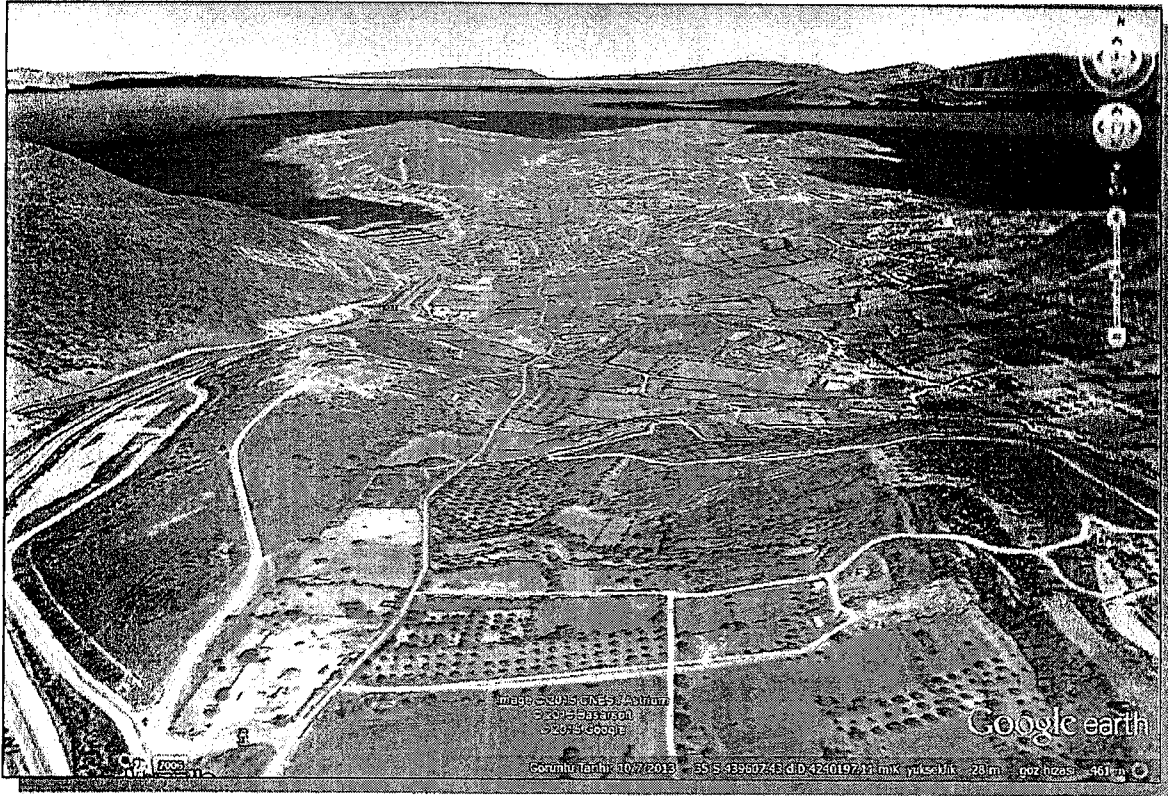
1. İptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yoğunluk kararları doğrultusunda incelendiğinde Gelişme Konut Alanı (ÖPL2) olarak ayrılan alanlar için 150 kişi/ha yoğunluk belirlendiği görülmekte, ancak söz konusu plan üzerinden yoğunluk değerleri hesaplandığında 240 kişi/ha olduğu tespit edilmiştir. Oysa ki, söz konusu alana ilişkin 1/25000 ölçekli plan kararları incelendiğinde yoğunluk değerlerinin 150 kişi/ha olarak öngörüldüğü görülmektedir. Bu kapsamda onaylanan planda söz konusu alandaki yoğunluk kararının; öncelikle 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına uygunluğu sağlanarak; 150 kişi/ha olması öngörülmüştür.
2. İptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; alanın güneyinde yer alan seyrek yoğunluklu gelişme konut alanları için emsal değerinin 0,20 olarak belirlendiği, kuzeyinde ise emsal değerinin 0,75 olarak belirlendiği ve alanda ciddi oranda fark yaratıldığı göz önüne alındığında, bu bölgeler arasında eşitlik ilkesine aykırı bir durum olduğu tespit edilmiştir. Merkezin çeperinde yer alan planlama alanında; Çeşme Yarımadasındaki 2 katlı geleneksel mimari nitelikleri sürdürülmesi gerekliliğinden onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda söz konusu bölgenin 2 kat olarak düzenlenmesi, ayrıca emsal değerinin 0,50 olarak belirlenmesi öngörülmüştür.
3. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, söz konusu bölgedeki emsal değeri 0.50'ye düşürülmeseydi; plan nüfusunun 10710 kişi olacağı hesaplanmıştı ki; bu durumda onaylanan planda öngörülen 7245 kişilik nüfusa ilave olarak 3645 kişilik nüfus ve bu nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının planda ayrılması gerekliliği oluşacaktı. Bu nedenle söz konusu alandaki zayıf oranları da artacaktı. Yapılan hesaplarda; onaylanan plandaki yaklaşık %39 olan zayıf oranının yaklaşık %3 oranında artacağı, yani yaklaşık %42 olacağı hesaplanmıştır. Bu durumun uygulama sorunlarına yol açabileceği, parsel maliklerinin tapu miktarında kaybına neden olabileceği, ayrıca üst ölçekli plan kararlarına da aykırılık oluşacağı görülmüştür.

Sonuç olarak; yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak, Çeşme Belediye Başkanlığı'nın 18.11.2015 tarih, 5222/10313 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza iletilen 1/5000 ölçekli Musalla Mahallesi İlave Nazım İmar Planı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2016 gün ve 05.155 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmış, bu Planda; iptale konu olan plandaki mahkeme kararının iptal gerekçeleri giderilmiş, ayrıca üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu sağlanmış ve bölgenin mimari dokusuna uygun nitelikte plan kararları üretilmiştir.

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, MUSALLA MAHALLESİ

İLAVE NAZIM İMAR PLANI

Ö:1/5000



(Signature)
Şehir Plancısı
Dilek ÇAKANŞİMŞEK

Şehir Plancısı
Dilek ÇAKANŞİMŞEK

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
KAYDEDİLMİŞTİR
25 Şubat 2016
35 146 770
MİMAR

ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti
Sakıncılarpaşa Bul.Esen Han No: 9/507
35210 Alsancak/İZMİR
T.C.İSİTAN: 4834143 Ösm:05323142874
Fon: 0532 314 200032351
Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B imar planı yeterlilik belgesi

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No: 1
Tel: 0538 857 0937 Nariidoni
Balçova V.B: 2058721336

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA HEDEFİ.....	3
2. PLANLAMANIN KAPSAMI.....	3
3. GENEL BİLGİLER.....	3
3.1. ÇEŞME İLÇESİNİN KONUMU VE GENEL COĞRAFİ ÖZELLİKLERİ.....	5
3.2. ULAŞIM DURUMU.....	7
3.3. İKLİM ÖZELLİKLERİ.....	8
3.4. İNCELEME ALANININ GENEL VEJETASYON ÖZELLİKLERİ.....	12
3.5. İNCELEME ALANININ GENEL TOPRAK ÖZELLİKLERİ.....	15
3.6. DEPREMSELLİK.....	18
3.7. JEOMORFOLOJİK YAPI.....	26
4. İNCELEME ALANI JEOLojİK ÖZELLİKLERİ.....	27
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	35
6. PLANLAMA ALANI.....	37
7. TEMEL İLKELER.....	37
8. PLANLAMA.....	37
9. 1/5 000 ÖLÇEKLİ İZMİR, ÇEŞME-MUSALLA MAHALLESİ.....	40

1. PLANLAMA HEDEFİ

Çeşme-Musallah Mahallesi İlave Nazım İmar Planı ile; sosyal ve kültürel gereksinimlerin karşılanması, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması, yaşam kalitesinin artırılmasını hedefleyen, koruma-kullanma dengesini kuracak, ve bu amaçla bölgenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren bir planlama çalışması oluşturulmasıdır.

2. PLANLAMANIN KAPSAMI

Bu Nazım İmar Planı, Çeşme Çevre Düzeni Planı'nda yer alan 2 nolu Özel Planlama Alanı, Kentsel ve Bölgesel Yeşil Alanlar, Ticaret ve Kamu Kuruluş Alanları ve Ovacık kuzeyi Gelişme Konut Alan sınırını kapsamaktadır.

- Plan sadece kamu kesimi için değil, toplumun geneli için de uzun vadeli bir perspektif ve hedef birliği sağlamaya hizmet edecektir. Bu çerçevede, kamu kesimi ile özel kesim ve sivil toplum arasında iletişime ve ortak hedeflere dönük işbirliğine katkıda bulunacaktır. Böylece, tüm kesimlerin sahiplenmesiyle, toplumsal potansiyelimizin tamamının harekete geçirildiği bir ortamda, ekonomik ve sosyal gelişme hızlandırılacak, kapsayıcı bir kalkınma süreci çerçevesinde halkımızın yaşam kalitesi artırılabilecektir.

3. GENEL BİLGİLER

Çeşme ilçesinin kısa tarihine bakıldığında, İlk çağda Cyssus adıyla bilinen Çeşme, Anadolu'nun Batı kıyısında MÖ.1000 yıllarında tahmin edilen 12 İyon kentinden biri olan Erythrai (Eritre)'nin ildırı İskelesiydi. Erythrai, M.Ö. 6. yüzyılda oldukça geniş ve önemli bir yerleşim merkezi durumundaydı. Son derece koruyucu bir limana sahip olan Erythrai Mısır, Kıbrıs ve batı ülkeleri ile ilişki kurmuş ve ticaretini geliştirmiştir. Çeşme, Lidya ve Pers egemenliğinden sonra Roma ve Bizans hâkimiyetinde kalmıştır. Daha sonra sırasıyla Selçuklu, Osmanlı, Aydınogulları ve tekrar Osmanlı dönemlerini yaşamıştır.

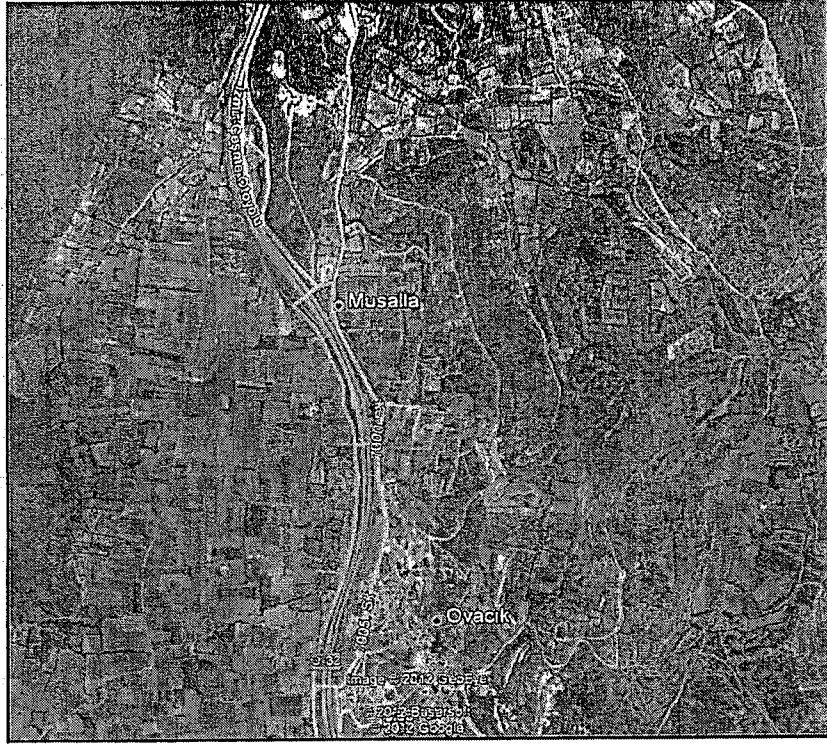
Planlama alanı, Ege Bölgesi, İzmir ili, Çeşme ilçesi Musallah mahallesinde yer almaktadır ve yaklaşık 170 hektarlık alanı kapsamaktadır. Çeşme ilçesi; doğu'dan Urla ilçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşudur. Üç tarafı denizle çevrili Urla

Yarımadasının batıya uzanan kısmı Çeşme Yarımadası olarak anılır.Yat Limanı ilçe merkezinde yer almaktadır.İzmir İl merkezine yaklaşık 90 km. mesafededir.



Şekil 1. Çalışma alanı genel coğrafi konumu

İlçenin Merkez nüfusu 17.950, Alaçatı Bucağı 7,206, Ovacık Köyü 1.554, Germiyan Köyü 525, İldırı Köyü 731 ve Karaköy olmak üzere toplam 37.372 nüfusa sahiptir. İlçenin toplam nüfusunun yaklaşık olarak % 10'u köylerde, % 23'ü Alaçatı beldesinde, % 67'si Merkezde ikamet etmektedir.



Şekil 2. Çalışma alanı coğrafi konumu

3.1. ÇEŞME İLÇESİNİN KONUMU VE GENEL COĞRAFİ ÖZELLİKLERİ

İzmir'in ilçelerinden olan Çeşme, Ülkenin batısında, Ege Bölgesi'nde, Karaburun Yarımadası'nın güneybatı ucunda konumlanmıştır. Çeşme İzmir'e 94 km. batısında, kendi adını taşıyan yarımadanın uzaklıktadır (Şekil1.). İlçe doğudan Urla, kuzeyden Karaburun, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü 260 km²'dir. 1 beldesi (Alaçatı) ve 4 köyü bulunmaktadır.

Çeşme ilçe merkezi, il merkezi olan İzmir'e karayolundan yaklaşık 80 km. uzaklıktadır. İzmir'e ulaşım eski karayolu ile ve otoyol üzerinden sağlanmaktadır. Çeşme ilçe sınırları içinde günümüzde yer yer bütünleşmiş olsa da, söz konusu alanlardaki geçmiş yıllardaki yerleşim dokusu birbirinden kopuk yerleşmelerden oluşmaktaydı. Geçmişte birbirinden kopuk yerleşmelerin genelde kıyı ve kıyıya yakın konumlanmaları nedeniyle, bu yerleşmeleri bağlayan yollar zaman içinde Yarımada kıyılarını dolaşan ve bu alanlarda oluşan yapılaşmalara servis veren tali bir yola dönüşmüştür.

Çeşme ilçe sınırları içindeki bir başka önemli ulaşım bağlantısı denizyolundan sağlanmaktadır. 1991 yılında tamamlanarak hizmete giren Çeşme Limanı'nda başta feribot tipi gemiler olmak üzere turizm amaçlı gemilere hizmet verilmektedir. İskele uzunluğu 150 metre, rıhtım uzunluğu 480 metre olan Çeşme Limanı'ndan Yunanistan'ın Sakız Adası ile bağlantılı feribot seferleri turizm sezonu boyunca tarifeli olarak yapılmaktadır.

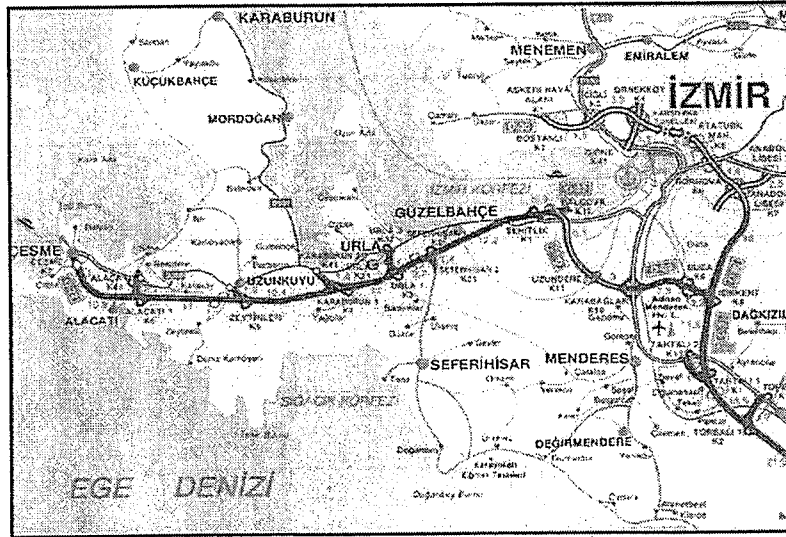
3.2. ULAŞIM DURUMU

Çeşme, Çeşme-İzmir otoyolunun bitiş noktasındadır. Karayolu ile İzmir iline 85 km; Aydın iline 195 km, Muğla iline 270 km. mesafedir. Turizm mevsimi boyunca yerleşik nüfusunun 15-20 kat üstünde konuk barındıran yarımada'daki yerleşim bölgelerini İzmir'e bağlayan D300 karayolu yaz aylarında günde ortalama 25000 araca hizmet vermektedir.

1989 yılında yapımına başlanan İzmir-Çeşme Otobanı hizmete açılmış ve çevre yolu bağlantısı ile İzmir Adnan Menderes Uluslararası Havalimanı'na ve çevredeki diğer illere ulaşımı daha kaliteli ve hızlı ulaşım olanağı sağlamıştır.

Çeşme yat limanına 8 , Altinyunus Yat Limanına 6 deniz mili, Kuşadası Yat Limanına 70 deniz mili, Sığacık yat Limanına 45 deniz mili, Yunanistan Sakız adasına ise 9 deniz mili mesafededir.

Yaz aylarında Çeşme ve İtalya Bari, Birindi, Ancona limanları arasında yapılan Feribot seferleri de yoğunluk kazanmaktadır.



Şekil 4. Çalışma Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri

3.3. İKLİM ÖZELLİKLERİ

İnceleme alanındaki iklim olaylarının birbiriyle olan ilişkilerini ve bunların frekansı şiddeti ve sürelerini saha üzerinde etkili olan genel sirkülasyon koşulları belirler. Çeşme ve yakın çevresi genel olarak kuzey yarım kürede orta enlemlerde etkili olan Batı rüzgârları sistemi içerisinde bulunur. Ancak bu genel işleyiş topografik özelliklere dayalı olarak bir takım modifikasyonlara uğramaktadır (Koçman, 1993).

Genel olarak saha kış aylarında kuzeyden sokulan maritim polar (mP) ile orta Akdeniz'den sokulan maritim tropikal (mT) hava kütlelerinin etkisi altında kalır. Bu farklı hava kütlelerinin etkisiyle cephe faaliyetleri ve cephesel yağışlar meydana gelmektedir. Bu dönem sözü edilen şartlar nedeniyle rüzgârlı, serin ve yağışlı hava şartları egemen olmaktadır. Ekim-Kasım aylarında başlayan bu dönem Mart-Nisan dönemine kadar sürmektedir.

Yaz döneminde ise kuzey yarım kürenin ısınmasıyla kuzeyden sokulan (mP) ve (cP) hava kütleleri etki alanını kuzeye doğru daralttığı ve sahada sadece maritim tropikal (mT) hava kütlesi kaldığı ve genellikle saha dinamik yüksek basınç şartları altında olduğundan cepheler meydana gelemez; bu nedenle de sıcak, yağışsız, bir dönem yaşanır. Ancak yaz döneminde kuzeyden Basra alçak basınç alanına doğru esen "yaz poyrazı" da denen Etezien rüzgârlarının egemen olması, sahada bunaltıcı sıcak şartları kısmen hafifletir. Genel sirkülasyon koşullarından sonra iklim elemanlarının tek tek incelenmesine bakıldığında;

Rüzgarların frekansları ve hâkim rüzgar yönleri

Çeşme'nin kendi adıyla anıldığı bir yarımadanın üzerinde Ege Denizi'nde batıya doğru sokulan konumu, batısındaki Sakız adasının ve doğusundaki Karaburun Yarımadası'nın kabaca N-S uzanışlı olması, inceleme alanında da hâkim rüzgar yönünün N-S doğrultulu olmasını; çok önemli morfolojik engellerin olmaması da deniz üzerinde gelişen basınç farklılığının hiç bir engelle karşılaşmadan ilerlemesine dolayısıyla şiddetli rüzgarların doğmasına yol açmaktadır. Bu nedenle Çeşme, rüzgâr açısından çok önemli potansiyele sahip olması yanında, yaz dönemindeki bunaltıcı sıcakların, kısmen etkisinin azaldığı bir coğrafyadır. Sahada rüzgârların frekans, yön ve şiddetini belirleyen faktörler, basınç merkezlerinin durumu ve jeomorfolojik özelliklerdir. Çeşme meteoroloji istasyonu günlük rüzgâr verileri incelendiğinde, tüm 8 yön içerisinde, N (% 24,3), NW (% 20,9) ve NE (% 9,9) sektörlü rüzgârların frekanslarının (esme sıklıkları) % 50'den fazlasını oluşturduğu görülmektedir. Ancak en hızlı rüzgarlar bakımından, güney sektörlü rüzgarların (Aralık'ta SSE'dan 33,8 m/sn) özellikle kışın egemen olduğunu söylemek mümkündür (Atalay ve diğ., 1995).

Sıcaklık

Çeşme meteoroloji istasyonunun günlük sıcaklık verileri kullanılarak oluşturulan “termik rejim diyagramı” incelendiğinde; uzun yıllar ortalama sıcaklığın 16,9 °C, uzun yıllar mutlak maksimum sıcaklığın (Temmuz’da) 38 °C, uzun yıllar mutlak minimum sıcaklığın (Ocak’ta) -3,5 °C olduğu görülmektedir. Ancak günlük ortalama değerlere bakıldığında kışın bile +10°C’nin altına inmemekte, yazın da 25°C’nin üzerine çıkmamaktadır. İnsan yaşamı için ideal sıcaklık değerleri (Efektif Sıcaklık 17,0-24,9°C) dikkate alındığında ise Çeşme Mayıs Haziran dönemi 60; Eylül-Ekim dönemi 60 gün olmak üzere toplam 120 gün (Temmuz-Ağustos dönemi 25°C’nin üzerinde) dür. Ancak deniz banyosu/su sporları açısından (20-28°C) konuya bakıldığında; 15 Mayıs’tan 30 Eylül’e kadar yaklaşık 135 gün uygun dönem mevcuttur. Bu değerler sahanın “Akdeniz Termik Rejimi” içerisinde yer aldığını, insan yaşamı, ekonomik faaliyetleri (tarım, özellikle turizm) ve yıl boyu devam eden vejetasyon dönemine sahip olan uygun sıcaklık değerlerine sahip bir yer olduğunu göstermektedir.

Donlu günler

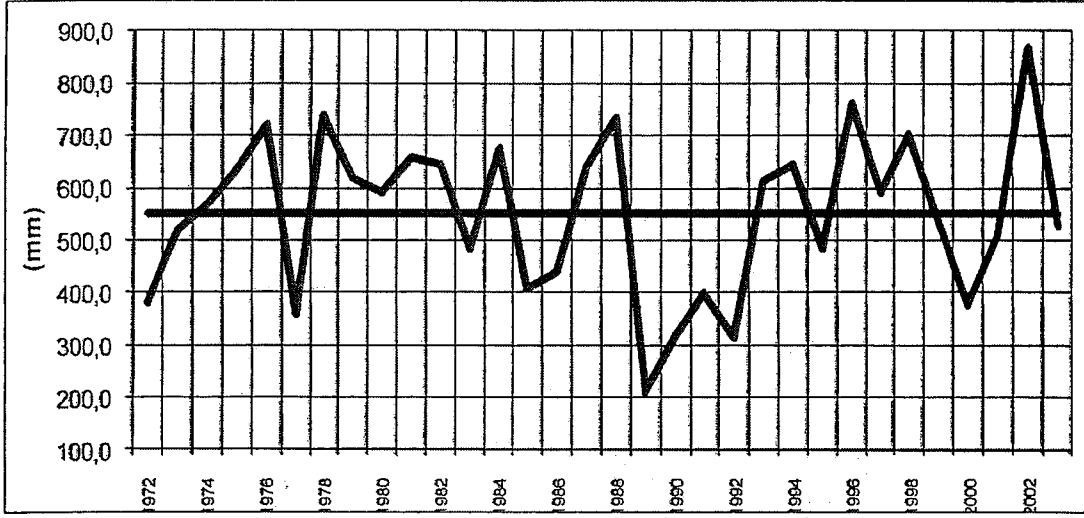
Yapılan günlük minimum sıcaklık incelemelerinde, en çok donlu gün sayısı dokuz gündür. Uzun yıllar ortalama donlu gün sayısı 3’tür. Bazı yıllar ise hiç don olayı meydana gelmemiştir. Sonbahar ilk donlar en erken 8 Aralık’ta başlamakta; ilkbahar son donlar ise en geç 14 Mart’ta sona ermektedir (Atalay ve diğ. 1995).

Nem ve yağış

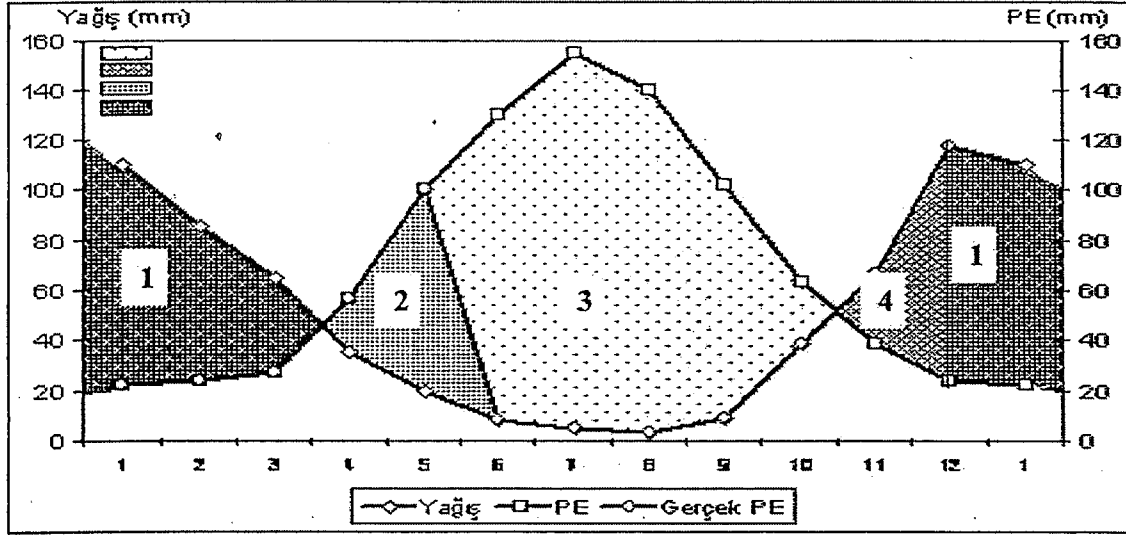
Çeşme Yarımadası’nda Nisan’dan başlayarak sıcaklıkların artmasıyla nispi nem şartları tedricen düşmeye başlayarak Temmuz’da en düşük değerine ulaşarak % 64 olur. Ekim’den itibaren sıcaklıkların düşmesiyle de yükselme eğilimine girerek Ekim-Nisan döneminde % 70’in üzerinde oranlara sahiptir. Çeşme Yarımadası’nda yağış 550 mm’ler dolayındadır. Ancak Anadolu genelinde olduğu gibi Çeşme de yağışların neredeyse tamamı cephe yağışları biçiminde olduğu için yağışın oluşması cephe faaliyetleri ile yakından ilgilidir. Bu nedenle Çeşme meteoroloji istasyonu yağış kayıtları incelendiğinde yıllar itibariyle yağışın çok değişken olduğu görülmektedir. Örneğin 2002 yılında yıllık toplam yağış 870 mm dolayında iken, 1989 yılında sadece 210 mm yağış düşmüştür (Şekil 2). Yıllık yağış verilerinde standart sapma 150 mm civarındadır. Yani Çeşme yıllık yağış miktarının 400 mm ile 700 mm arasında olması beklenen olağan bir durumdur (Çizelge 2.2.).

Yıllık yağış genellikle çalışma sahasına homojen dağılmakla birlikte, Çeşme ilçe merkezi güneyinde Merdivenli ve Karadağ’ın bulunduğu yerler artan yükselti şartları nedeniyle daha fazla yağış almaktadır. Yağışın mevsimler itibariyle dağılışına gelince, yıllık yağışın % 50’den fazlası (%56,1’i) kış mevsiminde kalan % yaklaşık % 40’ı bahar dönemlerinde ve sadece % 1’i yaz mevsiminde gerçekleşmektedir (Çizelge 2.2., Şeki 2.2.). Yıllık yağışlı gün sayısı 80 gün ile 60 gün arasında değişmektedir. Son yıllarda yağışlı gün sayılarında azalma,

ancak birim yağışlı gün başına yağış miktarında artış söz konusudur. Bu durumda yağışın sel karakterli olması, su baskınları ve erozyon gibi olumsuzlukları da beraberinde getirmektedir (Çukur, 2011).



Şekil 5. Çeşme meteoroloji istasyonu yağış durumu (Çukur, 2007).



Şekil 6. Thornthwaite yöntemine göre sahanın yağış, buharlaşma ve su açığı durumu (1. Su fazlası, 2. Sarf edilen su, 3. Su noksanı, 4. Birikmiş su, PE, Potansiyel evapotranspirasyon, Gerçek PE, gerçekleşen buharlaşma)

Su bilançosu açısından sahaya bakarsak, Şekil 2.3.'te Thornthwaite yöntemiyle çizilen grafikte de görüldüğü gibi, Aralık-Mart ayları arası yağış miktarı yüzey buharlaşması ve bitki terlemelerinden fazla olması nedeniyle su açığı riski yok, toprak/anamateryal su açısından doygundur. Bu nedenle 1 numara ile gösterilen su fazlası dönem yaşanmaktadır. Nisan'dan itibaren yağış azalmaya, buharlaşma değerleri artmaya başladığından su açığı doğar. Ancak bu açık toprakta biriken sudan karşılandığı için şiddetli su problemi yoktur. Bu nedenle 2

numara ile gösterilen sarf edilen su dönemi Nisan-Haziran dönemini kapsar.

Haziran-Ekim döneminde yağış değerleri çok düşük, buharlaşma değerleri de çok yüksek olduğundan, toprakta da birikmiş su kalmadığından mutlak kurak dönem yaşanır. Bu dönem grafikte 3 numara ile gösterilmektedir. Ekim'den itibaren yağışlarda artma, buharlaşma verilerinde de azalma meydana gelmeye başladığından, buharlaşma miktarından fazla yağış gerçekleştiğinden, toprakta su birikmeye başlar. Su açığının ortadan kalkmaya başladığı bu döneme grafikte 4 numara ile gösterilmekte ve birikmiş su ismi verilmektedir.

İklimin ortam üzerindeki etkisi

Yukarıda ana hatlarıyla incelenen ana iklim elemanlarının ortaklaşa olarak ortam üzerindeki etkisine bakarsak; Yazların sıcak ve kurak, kışların ılık ve yağışlı karakteristik Akdeniz ikliminin bütün özelliklerini taşıdığı, kış döneminin kısa ve ılıman geçtiği sıcaklıkların nadiren 0°C'nin altına indiği iklim şartlarının egemen olduğu söylenebilir. Bu temel özelliklerin insan yaşamı ve ekonomik faaliyetlerine olumsuz etkiler yerine aksine çok olumlu şartlara sahip olması nedeniyle, Çeşme ve yakın çevresi tarih boyunca olduğu gibi bugün de yoğun yerleşme ve cazibe alanı olma özelliğini sürdürmektedir. Tarım ve özellikle turizm faaliyetleri açısından son derece uygun iklim şartlarına sahip olduğunu söylemek mümkündür. Vejetasyon dönemi, düşük sıcaklıklar nedeniyle kesintiye uğramadığı için yıl boyunca tarımsal üretim (yılda bir üründen çok) yapmak mümkündür.

Doğal ortam açısından iklime bakarsak, sıcaklık isteği yüksek, kurak şartlara uyum gösterebilen bitki türlerinin sahada egemen olması iklimin bir sonucudur. Bu nedenle sahada klimaks (doğal ortam şartları altında bitkinin gelişebileceği en üst nokta) vejetasyon olarak kızılçam (*Pinus brutia*) ormanları egemen olmaktadır. Ancak yukarıda belirtildiği gibi sahanın insan yaşamı için son derece uygun bir yer olması, tarım, yerleşme, insanların yapacak ve yakacak ihtiyacı gibi pek çok nedenle tarih boyunca bu coğrafyadaki vejetasyon tahribe uğramıştır. Tahribatın yoğunluğuna göre kızılçam ormanları yerine çalı ve ağaççık topluluklarının oluşturduğu makiler hatta tahribat çok ise onlarında yerine garig topluluklarının geldiği vejetasyon örtüsü yer almaktadır. Yine iklimin etkisi ile diğer şartlar uygun olmak koşulu ile anakaya/anamateryal üzerinde zonal topraklardan kırmızı Akdeniz toprakları (7. toprak sınıflandırma sistemine göre (Alfisoller), anakayanın/anamateryalin genç ve/veya aşınmanın olduğu yerlerde ise intrazonal gruba giren rendzina toprakları bulunmaktadır.

3.4. İNCELEME ALANININ GENEL VEJETASYON ÖZELLİKLERİ

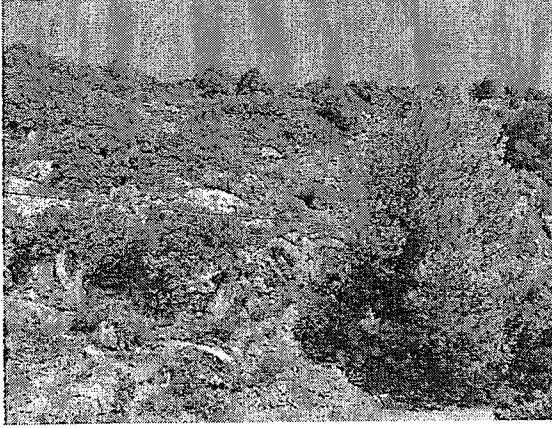
İnceleme alanında Akdeniz iklim şartları, topografik özellikler, anakaya/anamateryal etkisi toprak, hidrografik şartlar ve insan etkilerinin bileşkesi olarak sahada doğal vejetasyonun dağılışı belirlenmektedir. İklimin ortam üzerindeki etkisi konusunda da belirtildiği gibi sahanın doğal ortam şartları altında, Akdeniz fitocoğrafya bölgesinin klimaksı olan kızılçam (*Pinus brutia*) ormanlarının sahada egemen olması beklenir. Ancak inceleme sahası çok uzun dönemden bu yana yerleşme ve insan faaliyetlerinin gerçekleştiği bir coğrafyadır. Bu nedenle, kızılçamın genellikle tahrip edildiği yerlerde maki toplulukları zeytin, kermez meşesi, sakız, menengiç, katran ardıcı, keçiboynuzu vb. (*Olea europea*, *Quercus coccifera*, *Pistacia lentiscus*, *Pistacia terebinthus*, *Juniperus oxycedrus*, *Ceratonia siliqua* vb.) sahada sekonder (ikincil) olarak egemen olmaktadır. Hatta sahada tahribatın derecesi fazla ise maki topluluklarının da yerine çalı ve dikensi kurakçıl (kserofit) türlerden üçüncü kuşak olarak abdest bozan, gevenler, kekik, laden, keçiboğan, sığırkuyruğu gibi türler (*Sarcopoterium spinosum*, *Astragalus* sp. *Thymus* sp. *Cistus* sp. *Calicotome villosa*, *Verbascum* sp.)'in egemen olduğu garigler görülmektedir (Atalay ve diğ., 1995).

Özetle sahada birincil olarak kızılçam ormanları, tahribata dayalı olarak makiler ikincil olarak egemen olabilmekte, tahribatın sürekliliği veya şiddetine dayalı olarak üçüncül olarak garig toplulukları sahada görülmektedir. Ancak tahribatın durduğu korumanın olduğu yerlerde, aşamalı olarak sahaya yine kızılçam ormanları doğal yoldan egemen olabilmektedir.

Sahada yaz kuraklığının şiddetli olması, silik/basık bir topografya nedeniyle yağışın az olması, anakaya/anamateryallerin su tutma özelliği düşük birimlerden yapılı olması gibi nedenlerle, doğal yollardan, bu klimaks aşamaya geri dönüş çok zor ve hatta bazı yerlerde imkânsız olabilmektedir. Bu nedenlerle de maki topluluğunu oluşturan türler, daha çok kurak şartlara uyum sağlayanlardan oluşmaktadır. Daha nemcil şartları isteyen türler defne (*Laurus nobilis*), zakkum (*Nerium oleander*), sandal (*Arbutus andrachne*), hayıt (*Vitex agnus castus*) vb. alanda yeterince gözlemlenememiştir.

Kızılçam ormanları: Sahanın klimaks vejetasyonu olan kızılçam (*Pinus brutia*) ormanları sahanın uzun yerleşim tarihi nedeniyle önemli ölçüde tahribe uğramış, Merdivenli ve Karadağ gibi nispeten yüksek rölyefin bulunduğu sahalarda kısmen kalıntılar şeklinde mevcuttur. Bunun dışında tahribatın olmadığı, yüksek topografya ve killi-milli gölsel neojen depolarının bulunduğu anamateryal ile yer yer mesozoyik kireçtaşlarının bulunduğu alanlarda çok zayıf

topluluklar halinde kızılçamlara rastlanmaktadır. Bu sözünü ettiğimiz yerler doğal yayılışın gözlemlendiği sahalardır. Bunun dışında yüksek kesimlerde ağaçlandırma çalışması yapılan sahalarda kızılçam ağaçlandırması yapılması nedeniyle buralarda da kızılçamlar bulunmaktadır Fotoğraf 2.1.'de 1: Mera tepe-Ayayorgi batısında kızılçam ve maki toplulukları karışık halde ve Fotoğraf 2.2'de Ayayorgi batısında kızılçam maki toplulukları görülmektedir.



Fotoğraf 2.1.



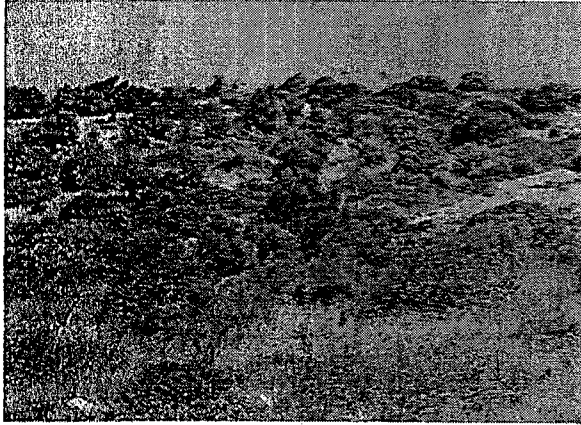
Fotoğraf 2.2.

Maki formasyonları: İklim konusunda ifade edildiği gibi sahanın kurak şartlarına ve anamateryalin su tutma özelliğinin düşük olması, toprakların katyon değişim kapasiteleri (KDK)'nin düşük olması gibi nedenlerle kurakçıl maki türlerinin sahada genel olarak yaygın olduğunu söylemek mümkündür.

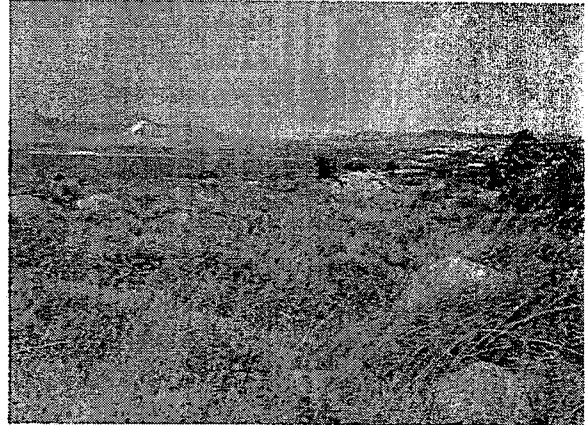
Nemcil maki türleri: Sahada görsel neojen birimlerinin ve mesozoyik yaşlı kireçtaşlarının olması, anamateryalin su tutma özelliğini arttırdığı için, yükseltiye dayalı olarak nispeten daha iyi yağış aldığından nemcil sayılabilecek maki topluluklarının bu sahalarda bulunmaktadır. Kocayemiş (*Arbutus unedo*), akçakesme (*Phillyrea latifolia*), katırtırnağı (*Spartium junceum*) gibi nemcil maki türleri, Çeşme'nin güneyinde Merdivenli ve Karadağ'da yüksek kesimlerde kızılçamlara eşlik etmektedirler. Kısmen de kuzeyde Dalyan çevresinde, Büyükdere tepeleri, Ayaseranda, Ayayorgi batısında çevresinde neojen birimleri üzerinde bu türlere rastlanır (Fotoğraf 2.3., 2.4.). Ancak burada yoğun yerleşmelerin varlığı sahanını iyi bir örtü ile kaplanmasına engel olmaktadır.

Kurakçıl maki türleri: Bu türlerin bulunduğu yerler, nemcil maki türlerinin bulundukları yerlere göre yükseltisi az olan yerler dolayısıyla az yağış alan, anamateryalin volkano-

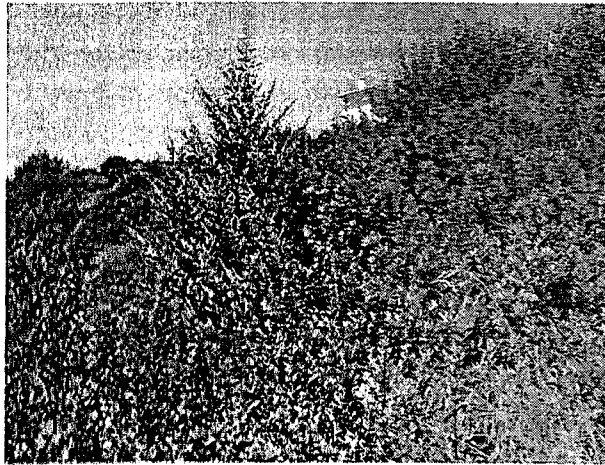
sedimanterlerden ve tüflerden yapılı olduğu, yoğun tarım alanları, yoğun yerleşim alanlarının bulunduğu yerlerdir. Sahada bu grup, Kermez meşesi (*Quercus coccifera*), menengiç (*Pistacia terebinthus*), sakız (*P. Lentiscus*), delice zeytin (*Olea europea*), katran ardıcı (*Juniperus oxycedrus*), gibi türlerle temsil edilmektedir. Bu kurakçıl maki türleri sözü edilen şartlarda, Çeşme merkezi ile Ovacık arasında, Kokar tepe mevkiinde, Fener Burnu çevresinde, sahanın güneyinde Alaçatı Körfezi'nin batısında, kuzeyde Dalyan çevresinde, Çiftlik, Altinkum, Çatalazmak çevresi ve Ovacık güneyinde, batıda Domuz burnu çevresinde gözlemlemek mümkündür. Fotoğraf 2.5.'de Çeşme merkezi ile Ovacık arasında kurakçıl maki toplulukları ile Fotoğraf 2.6.'da Çeşme merkezi ile Ovacık arasında kurakçıl maki toplulukları görülmektedir.



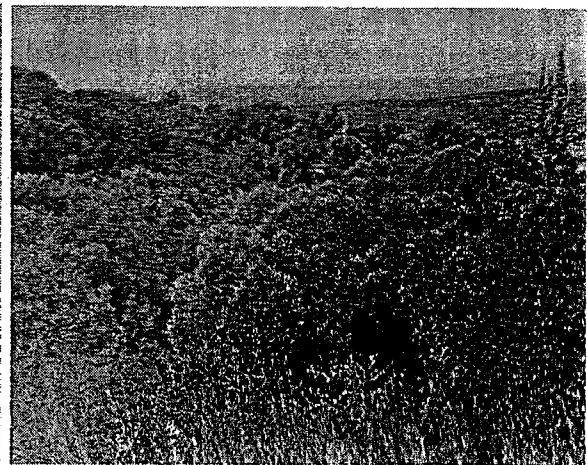
Fotoğraf 2.3.



Fotoğraf 2.4.



Fotoğraf 2.5.



Fotoğraf 2.6.

Garig formasyonları: Yükseltinin/ yağışın az, anamateryalin su tutma özelliğinin zayıf, KDK'nın düşük, toprağın sıg veya erozyonun şiddetli olduğu-taşlık kayalık yerler ve yoğun

tahribatın olduğu sahalarda (yoğun insan müdahalesi, tarım, yerleşme, orman yangınları vb.) makilerin de barınmadığı bu sahalara üçüncü kuşak olarak garig toplulukları gelmektedir. Bu topluluklar abdest bozan, gevenler, kekik, laden, keçiboğan, sığırkuyruğu gibi türler (*Sarcopoterium spinosum*, *Astragalus sp.*, *Thymus sp.*, *Cistus sp.*, *Calicotome villosa*, *Verbascum sp.*)’den oluşmaktadırlar (Atalay ve diğ., 1995). Bu topluluklar çalışma alanında Ildırı kuzeyindeki yarımadaı oluşturan volkanikler üzerinde, Germiyan yalısı, Reisdere çevresinde, Fener burnu çevresinde, Alaçatı körfez’nin batısında Pilav tepe eteklerindeki volkano-sedimanterler üzerinde, Çeşme doğusundaki volkanikler (andezit, aglomera vb.) üzerinde, Ovacık, Çiftlik ve Çatalazmak, Altinkum çevresinde yoğun tarım faaliyeti yapılan alanların çevresinde garig toplulukları geniş sahaları kaplamaktadır. Fotoğraf 7’de Germiyan yalısı yakınlarında garig toplulukları yoğun olarak gözlenmektedir.

3.5. İNCELEME ALANININ GENEL TOPRAK ÖZELLİKLERİ

İnceleme alanını çevreleyen ve sınır oluşturan dağlık ve düz araziler üzerinde, bulundukları fizyografik konum, eğim derecesi, ana materyal, bitki örtüsü, vb kimi özelliklere bağımlı olarak ayrımlı derinlik ve taksonomik birimlerde topraklar oluşmuştur. Kretase kalker ya da marn ana materyaller üzerinde dik-orta dik eğimli topografik konumda oluşum gösteren Mollisoller, yan’ derelerin ve gravitasyonun etkisi ile taşınıp biriktirilen orta-kaba bünyeli altüviyal depozitler üzerindeki Entisoller, eğimli topografya üzerinde andezit, tuf, piroklastik materyaller, kretase kalker ana özdekleri üzerinde oluşum gösteren Alfisoller ile Entisol sırasında yer alan topraklar alanın tümünde yaygın olarak görülmektedir.

Tortul kökenli ana özdekler aşınmaya karşı daha dirençsiz olmalarından dolayı, ana özdek tipi ve eğim artışına bağımlı olarak erozyon hızı da değişmektedir. Bu bağlamda inceleme alanı toprakları, eğimin fazlalığı, bitki örtüsünün yok veya seyrek olması nedeniyle tam bir gelişmiş pedon yapısına sahip değildirler ve sonuçta bu toprakların yüzeyüstü epipedonu olan A horizonu veya yüzey tabakasının büyük bir bölümü aşınmış durumdadır. Yüzey erozyonundan dolayı toprak derinliğine doğru yeterli bir yıkanma ve birikim söz konusu olamadığından gelişmiş bir pedon yapısında bulunması gerekli olan B horizonu çok zayıf veya oluşmamıştır. Mağmatik kökenli ana materyaller aşınmaya karşı oldukça dirençli oldukların otokton olarak adlandırılan yerinde toprak oluşumu bu alanlarda gözlenmemektedir. Dağlık arazilerin yamaçlarında dik ya da çok dik eğimli araziler gözlenirken, bu araziler, ana özdeklerine ve jeolojik oluşum süreçlerine bağımlı olarak Orthent (kolluvial) ve Fluvent (alluvial) toprak oluşumlarına geçiş gösterirler

Toprak Tipleri

Çeşme ilçesi ve çevresinde dağılım gösteren topraklar, ayrımlı jeolojik formasyonlu ana materyaller- üzerine oluşmuşlardır. İnceleme alanındaki ana materyaller; geniş bir bölgede dağılım gösteren andezitler, yumuşak kalkerler ile kretase yaşlı sert kalkerler, ve kuaterner

sürecinin holocen alt devrinde oluşmuş kolluvium ve allivium birikintileridir. Andezit kayaları birçok yöredelerde ayrıışmış olup, beyaz-açık gridir. Yer yer limonitleşmiştir. Neojen oluşum dönemine ait volkanik kökenli bu ana materyaller üzerinde oluşan topraklar etkili toprak derinliğine bağlı olarak Lithic Xerochrept ve Dystric Xerochrept olarak tanımlanırlar.

Bu topraklar yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı olan tipik Akdeniz iklim koşulları altında, tek yıllık çayır bitkileri ile çok yıllık yapraklı ve iğne yapraklı orman örtüsünün bulunduğu yörelerde oluşmuşlardır. Bu topraklar bazik tepkimeli ve mağmatik kökenli ana özdekler üzerinde oluştuklarından kireçsiz, yoğun kil içerikli ve montmorillonit tipi kil minerali yoğun olarak bulunur. Yüzey horizonu (A), zayıf-orta furda; zayıf-orta, çok kuvvetli granüler, yüzey altı (B) horizonu ise, kuvvetli yarı köşeli, köşeli yuvarlak blok strüktürlüdür. Oluşum yönleriyle genç topraklar ile olgunlaşmamış topraklar arasında bir geçit oluştururlar. Bu topraklarda "siallitik" toprak oluşumu gösterirler. Yüzey horizonu-epipedon (Ah, A1h, A2), okrik epipedon görünümünde, sert ve tek parça yüzeyaltı (B) horizonları ise kambik horizondur. Dystric Xerochrept ve Lithic Xerochrept'lerde tarımı sınırlandıran temel faktör, toprak suyunun yeterli olmayışı, ana özdeğin sert ve geçirimsiz bulunuşu, yetersiz toprak derinliği yanında, arazinin dik topoğrafik görünümüne sahip olmasıyla toprak aşınım ve taşınımının yoğunluğuna bağlanabilir. Bu topraklar inceleme alanında 4. sınıf taşlılık 4. sınıf kayalık ile arazinin eğimine bağlı olarak farklı erozyon dereceleri gösterirlerken, IV ve VII sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içermektedirler.

Sert kalkerler üzerinde Petrocalcic Rhodoxeralf ve Typic Rhodoxeralf 'ler oluşmuşlardır. Bu topraklar Akdeniz ikliminin tipik topraklarıdır. Serbest demir oksidin yoğunluğu nedeniyle kırmızı renk başattır ve B horizonunda büyük kalker bloklarına rastlanır. Eğimli alanlarda oluşmuş olduklarından çok yüzeysel veya orta derinliktedirler. Taşlı ve kayalık topraklardır ve bunlar su erozyonu etkisini özellikle tepe ve doruklarda yoğun olarak göstermektedir. Lateritik bölge toprakları olduklarından, çevre topraklarından az veya koyu kırmızı renk, genelde tın bünye, serbest demir ve alüminyum oksitlerin yoğunluğuna karşılık, az silikat içermeleri ile tipiktir. Demir ve alüminyum oksitler kil ile karışarak koloidal bir yapı olan hidrat jelleri şeklinde yoğunlaşmıştır. Yüzey toprak horizonu (A), kuvvetli-orta granüler, yüzey altı (B) horizonu ise oldukça kuvvetli orta granüler-orta yuvarlak blok strüktürlüdür. Yüzey horizonu-epipedon (A) zayıf mollik horizonu görünümünde; sert, tek parça ve kil birikiminin yoğunlaştığı yüzey altı (B) horizonu argilliktir ve içeriğinde büyük kalker parçaları vardır. Toprakların köken aldığı ana özdekleri sert ve tek parçalı kalkerler olup, yapısında yoğun sekonder oluşumlu kalsit kristallerine rastlanır. Bunlar topraklarda çözünmüş olan karbonatların aşağılara doğru yıkanması ve oralarda yeniden kristalleşmesi sonucu oluşmuşlardır. Bu topraklar genelde inceleme alanında 4. sınıf taşlılık 2. sınıf kayalık ile arazinin eğimine bağlı olarak farklı erozyon dereceleri gösterirler. İnceleme alanı içerisinde genellikle IV ile VII. sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içerisinde yer alırlar.

Yumuşak kalker ve marn'lar üzerinde Typic Rendoll büyük toprak grubuna rastlanılır. Bunlar humus rendzinalar veya humuslu karbonatlar olarak da tanımlanır. Geçiş topraklarıdır ve doğal bitki örtüsü çayırlar ile iğne yapraklı ağaçlardır, ve oluşumlarında kalsimorfik oluşum süreci etkilidir. Rendoll'lerin gelişim sürecinde ana özdeğin yoğun etkisi nedeniyle bunlar Endodinamomorfik veya Endodinamogenik topraklar olarak da tanımlanır. Typic

Rendoll'erin yüzey toprak horizonu (A11, A12) oldukça kuvvetli küçük orta granüler, orta köşeli blok strüktürlüdür. Organik maddece zengin ve siyah renkli, bazla doygundur. Kireç taşı parçalarının yoğun varlığı bu topraklarda zayıf alkali toprak tepkimesinin sürekliliğini sağlar. Typic Rendoll'er orta-yüksek eğimli arazilerde dağılım gösterdiklerinden, yoğun su erozyonu toprak taşınımına uğramışlardır. Birçok yörelerde açık renkli ana özdek yüzeydedir ve üzerinde hendek erozyonuna sık rastlanır. Çok yüzeysel veya orta derin topraklardır. Bu arada Typic rendollerin pedon yapısında kimyasal olarak ayrılmış kalkerlerin bulunması, toprak oluşum ve gelişimini azaltmaktadır. Sonuçta bunlar erozyondan kolaylıkla etkilenmektedir. Organik maddece ve bitki besin maddelerince oldukça zengin verimli topraklardır. İnceleme alanı içeriğinde III-VII. sınıf arazi kullanım yetenek sınıfındaki arazileri içermektedirler. Genelde yüzey kayalığı içermezlerken 3-4. sınıf taşlılıkla, eğim derecesine bağlı olarak 2-3. sınıf erozyon sınıfı içerirler.

Yan dereler ile yüzey akışlarının oluşturduğu yörelerde taze sediment birikimleri üzerine Entisol sırasının Typic Xerofluvent'lerine rastlanır. İyi gelişmiş bir pedon oluşumuna rastlanır ise de pedogenetik horizon oluşumu çok zayıf veya başlangıç basamağıdır. Genelde A/C pedon yapısı içerir ve A horizonu pullukla sürekli olarak karıştırılır. Bunlarda pedogenetik olaylar sonucu oluşmuş ve iyi tanımlanan genetik toprak horizonları yoktur. Pedonlarda saptanan ayrımlı doku ve renk tabakaları jeolojik işlevlerinin bir sonucu olarak şekillenmiştir. Toprakları oluşturan mineral ve organik özdekler, akarsular tarafından askıda (dispers), çözünerek ve sürüklenerek taşınmış ve depolanmışlardır. Bu oluşum şeklinin bir sonucu olarak, mineral bileşimleri karmaşıktır. Yöre Xerofluvent'lerin karmaşık mineral bileşimleri, çevrenin litojenik bileşimi ile jeolojik süreçlerdeki erozyon ve birikime devimlerine bağlıdır. Bunlarda temelde genç olduklarından ve oluşum bölgesi yarı kurak-yarı yağışlı Akdeniz iklim özelliği içerdiğinden daha az ayrılmış mineralleri içerirken, doğal verimlilikleri yüksektir. Yüzey toprak horizonu (A) açık renkli, Ochric epipedondur ve bu zayıf-orta granüler strüktüredir. Yaz aylarında bölge kuru olduğundan sert ve tek parçalıdır. Genelde bu epipedon 25cm'den daha az kalınlıktadır. Kimi zaman bunlar elluvial (A2 veya albik) horizonunu da içerirler. Yüzey altı horizonlar ise tortul kökenli ana özdeklerdir ve bunlar kaba-orta yuvarlak blok strüktürlüdür. İnceleme alanında II-IV. Sınıf arazi kullanım yetenek sınıfları içerisinde dağılım gösterirlerken 2-3. sınıf taşlılık içerirler.

Sert kalkerlerden kuaterner dönemde oluşmuş dağlık arazi tipi üzerinde farklı eğim dereceleri içeren kolluviumlar üzerinde Petrocalcic ve Lithic Rhodoxeralf'ler ile Lithic Xerorthent ve Typic Xerorthent'ler oluşmuşlardır. Bu topraklar gravitasyon ve eğimin etkisi ile eğim bitim noktalarına taşınarak bu alanlarda biriktirilen topraklar olduklarından genç, derin ve iyi oluşmuş toprak yapısına sahiptir. Derin profil yapısına bağlı olarak tarımsal kullanıma çok uygundurlar. Bu topraklar belli bir ana kaya üzerinde oluşmayıp eğim ve gravitasyonun etkisi ile taşınıp biriktirilen topraklar olduklarından, kalker, marn, andezit veya tüf özelliğindeki ana materyallerin tek veya karışma durumlarına göre birden fazla özelliğini içerebilirler. Genelde profillerinde yarı köşeli çakıl ve moloz birikimleri içerirler. III-VII. sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içerirler. Toprak yüzeylerinde taşınımın derecesine bağlı olarak 3 ve 4. sınıf taşlılık görülür.

3.6. DEPREMSELLİK

Bölgenin Deprem Tehlikesi ve Risk Analizi

The map illustrates the Çeşme region, highlighting its seismic zones and administrative boundaries. The legend provides the following information:

- Seismic Zones:**
 - 1. Derece (Solid black)
 - 2. Derece (Cross-hatch)
 - 3. Derece (Diagonal lines)
 - 4. Derece (Horizontal lines)
 - 5. Derece (White)
- Administrative Centers:**
 - İl merkezi (Black dot)
 - İlçe merkezi (Small black dot)
 - Bucak merkezi (Small black dot)
- Infrastructure:**
 - Örtü F.aytları (MTA) (Thick solid line)
 - Yol (Thin solid line)
 - Otoban (Double solid line)
 - Demiryolu (Line with cross-ticks)
 - Nehir (Wavy line)
- Boundaries:**
 - İlçe sınırı (Dashed line)
 - İl sınırı (Thick dashed line)

A scale bar indicates a distance of 0 to 5 km. The 'İnceleme Sahası' (Study Area) is specifically marked in the Çeşme district.

Şekil 7. Çeşme Bölgesinin Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasındaki Yeri

Bölgedeki diri faylar tarihsel dönem ve son yüzyılda orta ve büyük manyitüdlü birçok depreme kaynaklık etmiştir. İzmir fayı üzerinde meydana gelen en son yıkıcı depremin 1668'de olduğu ve bu depremin 80.000 nüfuslu olan kentte 20 000'e yakın can kaybına yol açtığı bilinmektedir. Tuzla fayı Mw:6,0 büyüklüğündeki 1992 depremine kaynaklık etmiştir. Seferihisar fayı ise 2003 yılında Mw:5,7 büyüklüğündeki depreme yol açmıştır.

17 ve 21 Ekim günleri İzmir batısında yer alan Sığacık körfezinde meydana gelen orta büyüklükteki dört depremin aletsel dışmerkez lokasyonları Gülbahçe fayının güney bölümüne rastlar. Gülbahçe fayı Karaburun yarımadasını yapısal ve morfolojik olarak doğudan sınırlandıran sağ yönlü doğrultu atımlı bir faydır. Sualtı bölümleriyle birlikte bu fayın toplam uzunluğu 70 km'ye ulaşır. Fay, kuzey ve güney olmak üzere iki alt bölümden oluşur. Kuzey bölümünün tamamına yakını sualtındadır. Güney bölümün ise 20 km uzunluğundaki kesimi Gülbahçe ve Sığacık körfezleri arasında karada izlenir Bu kesiminde fay birbirine paralel veya yarı paralel alt faylardan meydana gelen zonal bir yapı sunar. Bu alt fayların devamlılıkları sualtında olup toplam uzunlukları hakkında yorum yapılamamaktadır. Ancak, sol yönde aralı aşmalı geometrik bir düzen içerisinde sıralanırlar. Bunlardan Gülbahçe körfezi batısındaki fay K-G doğrultuludur. Bu Körfez ile Sığacık körfezi arasında ise birbirine kabaca paralel uzanan iki fay parçası bulunur. Bu iki parça arasındaki Yağcılar dağı yükselimi bir basınç sırtına karşılık gelir.

Doğudaki fay Yağcılar köyünde sola sekmeli sıkışmalı bir bükümle ikiye ayrılır. Bükümün güneyinde, bu köy ile Sığacık körfezi arasında 6 km uzunluğundaki fay parçasının uzanımı KKD yönündedir. Fay boyunca doğrultu atım morfolojisi çok belirgin olup düzlemi üzerinde sağ yönlü doğrultu atımı yansıtan çizik ve oluklar belirgindir. Yağcılar köyü kuzeyinde bu fay K-G genel doğrultusunu kazanır. Köyün yakınında 0.5 km genişliğinde sıkışmalı çiftli büküm yapar ve kuzey ucunda doğu bloğu batı blok üzerine itilen bir bindirmeye dönüşür. 17 Ekim depremlerini takiben yapılan saha çalışmaları esnasında 21 Ekim 2005 günü saat 00.40'ta meydana Mw:5.9 büyüklüğündeki deprem sonrasında, Yağcılar köyü güneyinde, Orta tepe ile Demircili koyu arasında gelişmiş kılcal çatlaklar şeklinde yüzey faylanması izlenmiştir. Yaklaşık 3 km uzunluğunda olan bu kırıklar çizgisel gidişli olup jeolojik ve morfolojik olarak çok net izlenebilen diri fay zonunda oluşmuştur. Tamamına yakını Bornova filişinden oluşan ana kaya üzerinde izlenen yüzey kırığı K250D genel uzanımındadır.

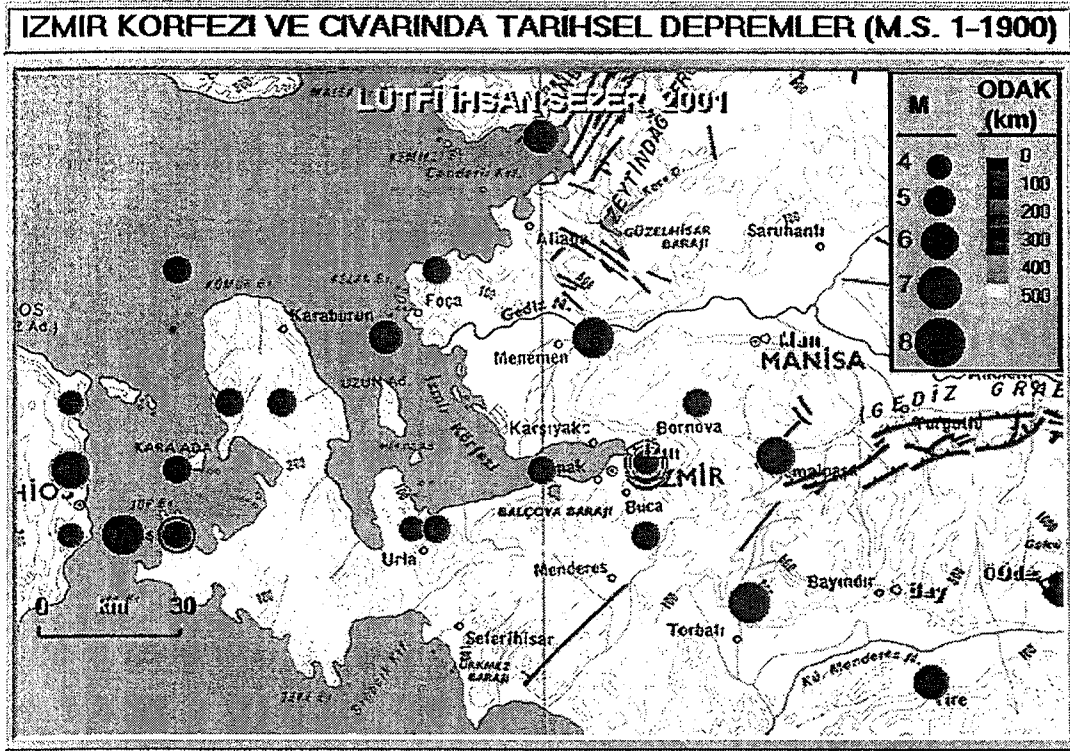
Güneyde, Demircili koyu sahilinden başlar ve uzunlukları 15–20 ile 50–60 metreler arasında değişen ve aralı-aşmalı geometri içerisinde boşluklar içeren kılcal çatlaklar şeklindedir. Parçalar halinde izlenen kırıklar yer yer 5 metre genişliğe ulaşan zonal bir gidiş sunarlar. Her parça kendi içerisinde genelde sağ yönde aralı aşmalı alt bölümlere ayrılır. Kırıklar boyunca mikro ölçekte sıkışma ve açılma yapıları gözlenmiştir. Açılmalarındaki çatlak aralığı en fazla 3

Tablo 2. İzmir ve yakın çevresinde tarihsel dönemde hasara yol açmış büyük depremler (Emre vd. 2004).

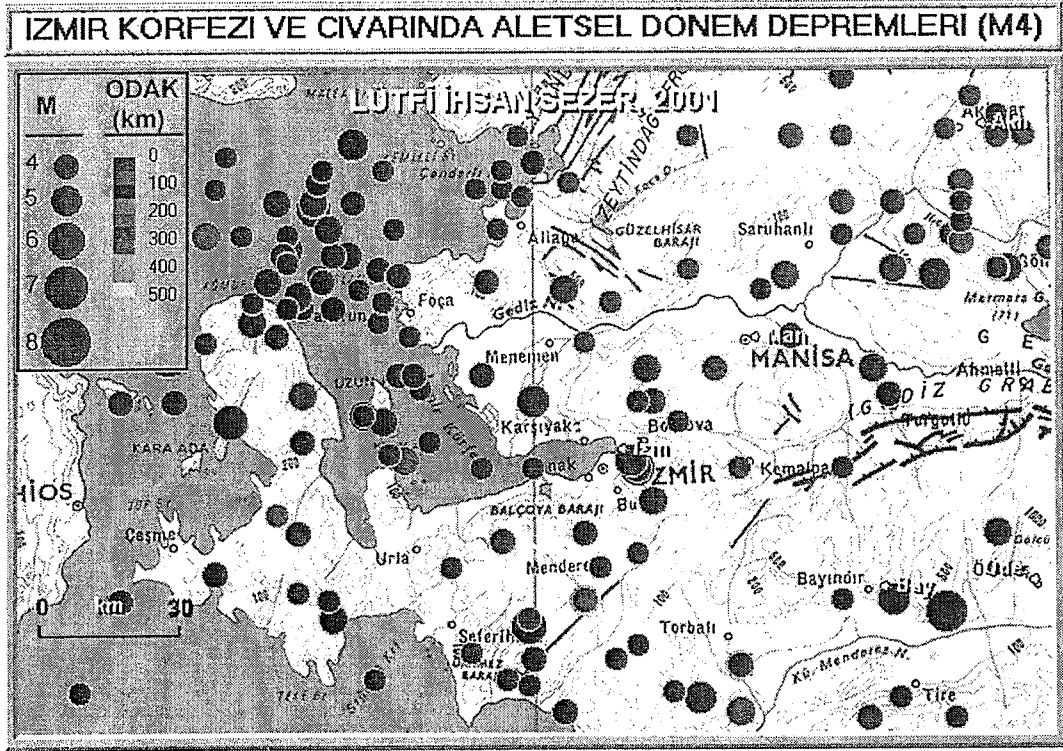
Tarih	Saat (UT)	Enlem (K)	Boylam (D)	Şiddet (I ₀)	Büyüklik (M)	Açıklama
17	Gece	38.40	27.50	X	7.0	İzmir, Efes, Aydın, Manisa, Alaşehir ve Sart şehirlerinde, Gediz ve Büyük Menderes nehirlerinin vadilerinde tahribat yapmıştır. Ege bölgesindeki büyük felaketlerden biri olduğu söylenir. Batı Anadolu'da Efes'le birlikte 13 önemli İyon şehri tamamen yıkılmıştır.
105		38.90	27.00	VIII	6.4	Eusebios'a göre, Aliağa, Myrina (Limni Adası), Çandarlı (Pitane) ve Nemrut Limanı (Cyeme) bir depremle harap olmuştur.
176 ve 177		38.60	26.65	VII	5.8	Milet, Sakız Adası ve Sisam adalarında deprem olmuştur. Bu depremde tamamen hasar gören İzmir Marcus Aurelius emri ile yeniden inşa edilmiştir.
178		38.30	27.10	VIII	6.5	İzmir şehri harap olmuş, pek çok yangın çıkmış, zeminde çatlaklar açılmış ve küçük iç liman kapanmıştır. Şehir tekrar inşası için 10 yıl süreyle vergilerden muaf tutulmuştur.
688		38.41	27.20	IX	6.5	İzmir'de şiddetli ve tahripkar bir deprem, 20.000 ölüden bahsedilmektedir.
1039		38.40	27.30	VIII	6.8	Cedrenos depremin çok felaket olduğunu bildirmiştir. Birçok bölge ve şehir bu deprem dolayısıyla hasar görmüştür. İzmir dehşetli bir manzaraya bürünmüştür, çünkü en güzel binalar çökmüş ve birçok insan ölmüştür.
20 Mart 1389		38.40	26.30	VIII	6.7	Palermo ve Vatikan'daki kütüphanelerde bulunan iki yazma eserde Castro'nun büyük bölümünün 20 Mart 1389 depreminde harap olduğu ve bu depremin birçok binayı çatlattığı belirtilir. Bu depremden oluşan denizdeki dalga ticaret merkezinin ortasına kadar gelmiş ve insanlar orayı terk etmeye zorlamıştır. İzmir, Foça (Phocaea) kulesi ve Icaria Adası da (Sisam Nomos'u) harap olmuştur.
20 Mayıs 1654		38.50	27.10	VIII	6.4	Deprem İzmir'de, birçok kule ve caminin yıkılmasına ve birçok evin çökmesine, birçok da can kaybına neden olmuştur. Birçok kent sakinleri evlerini bırakıp açıkta kamp yaptılar; birçok Avrupalı tüccar da gemilerine kaçak aldılar. 25 Haziran'a kadar her gün art sarsıntılar hissedildiler.
2 Haziran 1664		38.41	27.20	VII	5.8	Genel panik yaratan ve birkaç evi yıkan bir deprem.
1668		38.41	27.20	IX		İzmir'de tahribat yapmış, yangınlar çıkmıştır. Toprakta çatlaklar açılmıştır. 2000 kişinin öldüğünden bahsedilir.
14 Şubat 1680		38.40	27.20	VII	6.2	İzmir'e 10 mil uzaklıktaki 3 kasaba yerle bir olmuştur. İzmir'den 1.5 saat uzaklıktaki bir dağ Carbon köyünün üzerine çökmüştür (heyelan).
10 Temmuz 1688		38.40	26.90	X	6.8	İzmir'de büyük tahribat olmuştur. Kıyıda kaymalar olmuştur. Bunun neticesinde, 30 m genişliğinde bir kanal açılmıştır. 15.-20.000 kişinin öldüğünden bahsedilir. Deprem büyük bir alanda hissedilmiştir ve Tsunami oluşmuştur.
13 Ocak 1690		38.60	27.40	VII	6.4	Bu deprem İzmir ve ona yakın alanlarda hasara yol açmıştır. Sahil boyunca hasara neden olmuştur ancak içlere doğru etkisi daha ciddiydi.
Eylül (Ekim) 1723		38.40	27.00	VIII	6.4	İzmir'e gelen bir misafire göre, depremden iki ay sonra sarsıntı 60 evi yerle bir edip insanları öldürdü.
4 Nisan 1739	04:30	38.50	26.90	IX	6.8	Eski ve Yeni Foça'da da hasar büyüktür. Başka raporlara göre, İzmir'deki hasar geniş çapta denizin kenarındaki Avrupa Kesimi'nde oluşmuştur. İzmir'de ölenlerin sayısı 80'i geçmemiştir. Sarsıntı eski Foça'nın dörtte üçünü tamamen yıkmış ve toprak açılıp içinden bitüm fışkırmıştır. Deltanın Gediz (Ağria) Nehri'nin ağzındaki kısmı depremde çökmüş ve depremden sonra sular altında kalmıştır. Chios'ta (Sakız) birçok ev harap olmuş; bir kısım insan ölmüştür.
24 Kasım 1772		38.80	26.70	VIII	6.4	Deprem ve deprem etkisiyle oluşan dalgalar Foça kalesinin 5 kapısını ve camisini tamamen yıktı. Lesbos'ta (Midilli) birkaç ev yıkıldı. Sakız Adası adasında deprem hissedildi, ama bir hasar meydana gelmedi.

İZMİR İLİ, ÇEŞME İLÇESİ, MUSALLA MAHALLESİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

3-5 Temmuz 1778	02:30	38.40	26.80	IX	6.4	15 saniye sürmüş ve hemen hemen İzmir'i tamamıyla harap etmiştir. Bazı yerlerde zemin açılmıştır. İki kaptan İzmir'e 16 mil uzaklıktaki Urla'da toprağın yarılıp açıldığını rapor etmişlerdir. Efes'in yakınında adı verilmeyen bir dağdan zemin çatlakları rapor edilmiştir. Hasar Soydikoy ve daha batıya doğru yayılmıştır. Toplamda bu depremlerdeki can kaybı 200 kişiden fazladır. 16 Haziran'da İzmir'de hasara yol açan ön sarsıntıdan sonra en büyüğüdür. Art sarsıntılar ilave zararlar vererek aylarca sürmüştür. Başoğlu İzmir'in güneybatısında daha kuvvetli hissedilmiştir.
13 Ekim 1850	09:23	38.40	27.20	VIII		Batı Anadolu, İzmir, Manisa, Turgutlu, Bayındır, Ödemiş ve Tire'de çok şiddetli bir şekilde hissedilmiştir. Kemalpaşa'da yarıklar açılmıştır. Bölgede çeşitli hasarlar olmuştur.
3 Kasım 1862	03:00	38.50	27.90	X	6.9	Deprem Turgutlu Kasabası'ndaki tüm evleri yerle bir etmiş; 280 kişinin ölümüne sebep olmuştur. Çevredeki diğer altı kasabada daha az zarar olmuştur. Afyon Karahisar'da, Isparta bölgesinde ve maksimum 300km uzaklığa kadar hissedilmiştir. 13 Kasım'da meydana gelen art sarsıntıda Afyon Karahisar'daki evlerde çatlaklar oluşmuş; İzmir, Aydın, Nazilli, Denizli ve Sakız Adası ve Midilli adalarında hissedilmiştir.
1 Şubat 1873	01:00	37.75	27.00	IX		Sisam adası, İzmir, Aydın.
29 Temmuz 1880	04:40	38.60	27.10	IX	6.7	İzmir ve Gediz çukurluklarında, Menemen, Bornova, Karşıyaka'da fazla miktarda hasar yapmıştır. İzmir-Turgutlu demiryolu yarıklarla kesilmiştir. Depremi merkezi Menemen civarındadır.
15 Ekim 1883	15:30	38.30	26.20	IX	6.8	Çeşme yarımadasının batı kısmında bulunan bütün köylerde geniş hasarlar olmuştur. İzmir'de hafif hasarlar yapılmıştır. 15.000 kişinin öldüğü söylenir.
1 Kasım 1883	36.30	26.30		VIII		İzmir Körfezi ve Çeşme Yarımadasında şiddetli bir deprem olmuş; toprakta yarıklar açılmıştır.



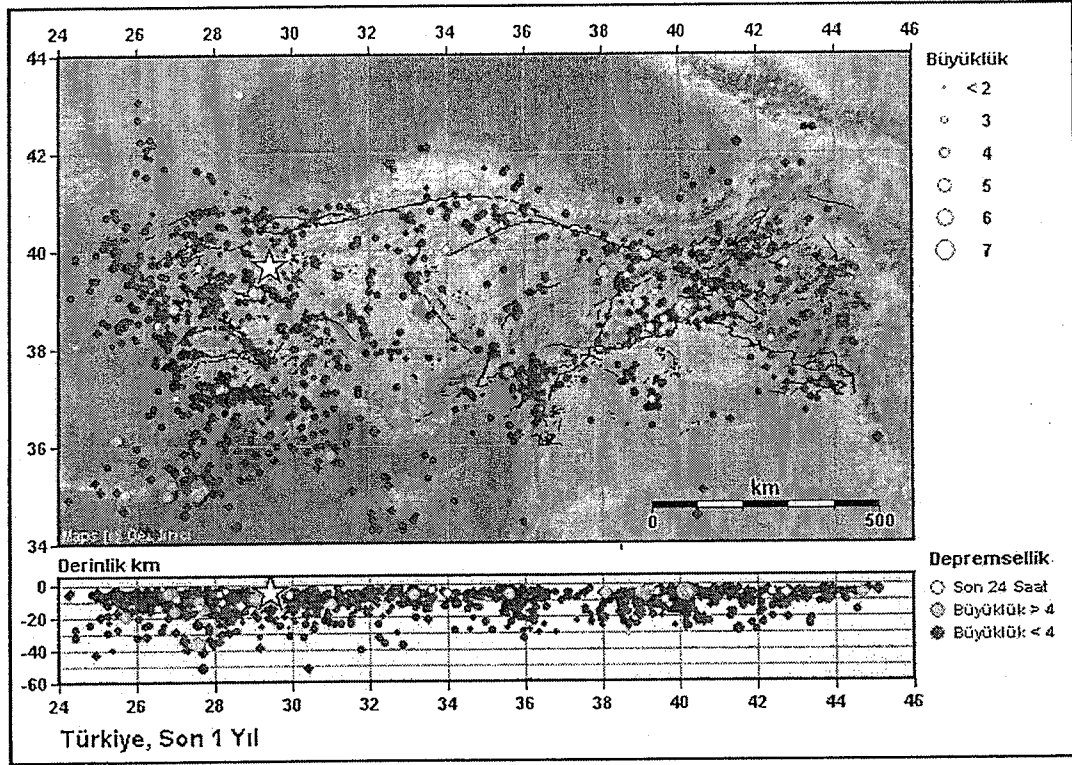
Şekil 9. Türkiye'nin diri fay haritasında tarihsel depremler ($M \geq 4$; M.S. 1-1900).



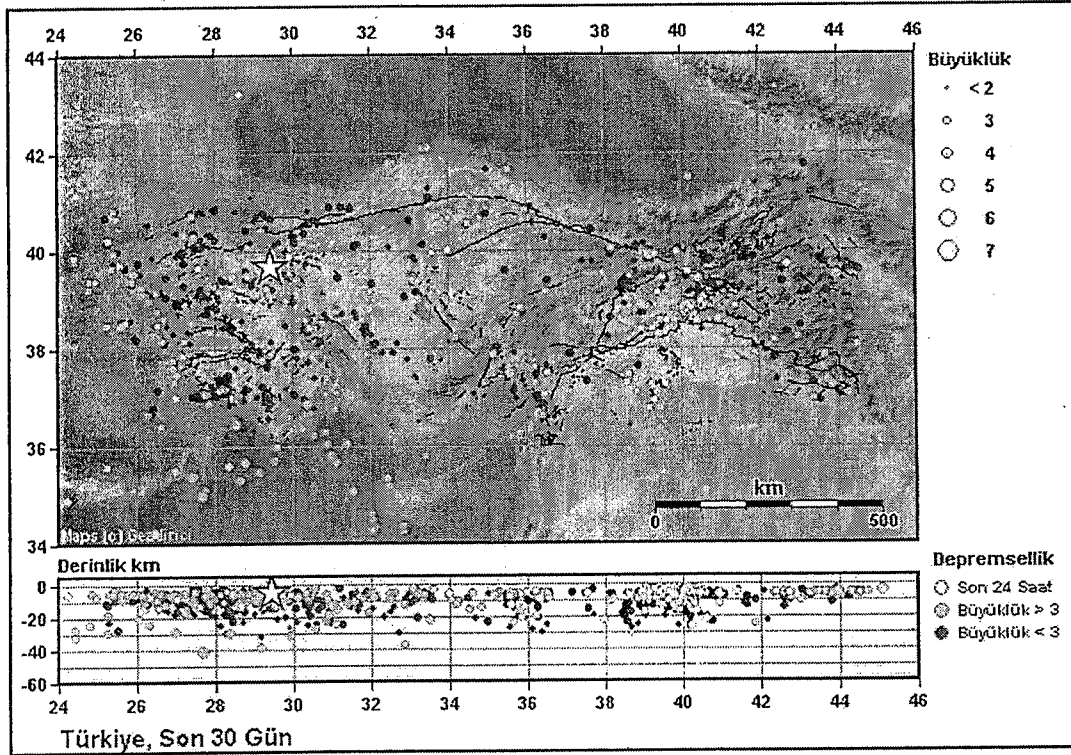
Şekil 10. Türkiye'nin diri fay haritasında aletsel dönem depremleri ($M \geq 4$; M.S.1900-2000)

Tablo 3. İzmir ve çevresinde meydana gelmiş olan aletsel dönem depremleri (Emre vd.2004)

Tarih	Saat (UT)	Enlem (K)	Boylam (D)	Derinlik (km)	Büyüklik (M)	Şiddet (I)	Açıklama
19 Ocak 1909 Foça Depremi	04.57	38.69	26.50	60	6.0	IX	Depremin merkezi Güzeltisarı, Menemen ve Foça arasında, 700 ev yıkılmış, 1000 ev hasar görmüş, 8 kişi ölmüştür.
31 Mart 1926 Torbalı Depremi	00.29	38.18	27.60	10	6.5	VIII	Depremin merkezi Torbalı'da Küçük İzenderes ile İzmir K-Ç çıkuruklarının birleştiği yerdedir. Depremde 2000 ev yıkılmıştır. Torbalı-Tepeköy yöresinde fazla hasara, İzmir, Manisa, Alaşehir, Uşak, Bayındır, Tire ve Odemiş'te hafif hasara neden olmuştur. Deprem bütün Batı Anadolu'da hissedilmiştir.
22 Eylül 1939 Dikili Depremi	00.38	39.07	26.94	10	6.6	VIII IX	Depremin merkezi Dikili'ye çok yakın olup, Dikili ile Mudilli arasında, 1000 ev yıkılmış, 41 kişi ölmüş, 68 kişi yaralanmıştır. Depremden sonra termal kaynaklar oluşmuştur. Dikili ile Bergama arasında yarıklar oluşmuştur. Deprem bütün Batı Anadolu'da hissedilmiştir.
23 Temmuz 1949 Karaburun Depremi	15.03	38.57	26.29	10	6.6	VII VI X	Deprem sonucunda Karaburun Çeşme yarımadasının doğusu, Mordogan ile yarımada ile kuzey burcu arasında, Dorizo gibi çevresinde, Çeşme yarımadasında ve çevresindeki köylerde oldukça ağır hasar meydana gelmiştir. Çeşme ilçasının suları çoğalmış, bazı akarsular da kesilmiştir. Sakız adasında da hasar olmuştur ve denizde çok şiddetli hareketler gözlemlenmiştir. 7 kişi ölmüş, 2200 ev yıkılmış veya hasara uğramıştır.
2 Mayıs 1953 Karaburun Depremi	05.41	38.48	26.57	40	5.0	VII VIII	Depremin merkezi Karaburun yarımadasının kuzeyi olup, Dikili, Urla, Menemen, Çeşme, Bergama ve Foça'da şiddetlice hissedilmiştir. Kötü zeminlerde hasara neden olmuştur. Yaklaşık 300 ev hasar görmüştür.
16 Temmuz 1955 Soko Balat Depremi	07.07	37.65	27.26	40	6.8	VIII	Depremin merkezi Ege denizindedir. Deprem Ege adalarında, İzmir ve ilçelerinde, Kuşadası ve yakın yerleşim birimlerinde hissedilmiştir. İzmir'de birçok yapının duvarları çatlamış, bazı camilerin minareleri hasar görmüştür. Deprem sırasında büyük bir gürültü duyulmuş, Gediz ve Büyük Menderes nehirlerinde tasmalar meydana gelmiştir. Deprem sırasında 300 ev yıkılmış, 2 kişi ölmüştür.
18 Haziran 1966 Menemen Depremi	17.55	38.55	27.35	9	4.8	VI	İzmir ve çevresinde şiddetlice hissedilen bu depremde Menemen'de 100 kadar evin duvarları çatlamıştır.
6 Nisan 1969 Karaburun Depremi	03.49	38.47	26.41	16	5.9	VIII VII	Merkezi Karaburun açıkları olan bu deprem, Çeşme ve Sakız adasında 443 yapıda hasara neden olmuştur.
1 Şubat 1974 İzmir Depremi	00.01	38.55	27.22	24	5.3	VII	Depremin merkezi İzmir'den 15 km uzaklıkta olup birçok yapıda hasara neden olmuştur. İzmir'de 2 kişi ölmüş, 7 kişi yaralanmış, 47 evde ağır hasar görülmüştür. Şehir merkezi ve Karşıyaka'nın bir kısmında ve Alsancak'ta geçilli hasarlar olmuştur.
16 Aralık 1977 İzmir Depremi	07.37	38.41	27.19	24	5.5	VIII	İzmir'de bu deprem ile bazı evler yıkılmış, 20 kişi yaralanmıştır. Özellikle Buca, Alsancak, Hatay, Karşıyaka, Bornova, Gütepe ve Tepekli semtlerinde bazı evler hasar görmüş, duvarlar çökmüş ve çatlıklar oluşmuştur.
14 Haziran 1979 Karaburun Depremi	11.44	38.79	26.57	15	5.7	VII	Depremin merkezi Ege denizindedir. İzmir ve çevresinde kuvvetlice hissedilen bu depremde, Alsancak semtinde bazı evlerde duvarlar derin biçimde çatlamıştır. Karaburun'da 2 ev çökmüş, bir kişi yaralanmıştır. Deprem Ege adalarında da hissedilmiştir.
6 Kasım 1992 Doğanbey Depremi	22.08	38.16	26.99	17	5.7	VII	Depremin merkezi Doğanbey civarında olup, 60 kadar yapıda ciddi hasara sebebiyet vermiştir. Deprem İzmir'de kuvvetli olarak hissedilmiştir.
28 Ocak 1994 Manisa Depremi	18.45	38.69	27.49	5	5.2	VII	Manisa ve civarında 60 kadar yapıda hasar vardır.
24 Mayıs 1994 Karaburun Depremi	05.05	38.66	26.54	17	5.0	VII	Karaburun ve civarında 10 kadar yapıda hasar vardır.
10 Nisan 2003 Urla Depremi	03.40	38.26	26.63	16	5.6	VII	Depremin merkezi Urla ile Seferihisar arasında düşmektedir. Urla ve Seferihisar'da bazı evlerin duvarlarında çatlaklar oluşmuştur. Deprem İzmir'de şiddetli olarak hissedilmiştir.



Şekil 11. Türkiye Tektonik Haritası Üzerinde Son 1 Sene İçerisinde Meydana Gelen Depremlerin Odak Noktalarının Gösterimi.



Şekil 12. Türkiye Tektonik Haritası Üzerinde Son 30 Gün İçerisinde Meydana Gelen Depremlerin Odak Noktalarının Gösterimi.

Odak derinliği depremin odak noktası ile merkez üssü arasındaki uzaklığa denilmektedir. Odak derinliğine göre depremler sığ, orta, derin depremler olarak üç'e ayrılır. Sığ odaklı depremler; 0-60 km. arasında, orta odaklı depremler 60-300 km. arasında, derin odaklı depremler 300 km. ve daha derinlerde olmaktadır.

3.7. JEOMORFOLOJİK YAPI

Çalışma sahası içerisinde genel olarak eğim %0-10 ve %10-20 arasında yer almaktadır. Alanın geneli ovalık düz bir topografyaya sahiptir. Genel olarak çalışma sahası yakın çevresi; Çeşme-Karaburun yarımadasında yapılan jeolojik araştırmalara göre, en eski birimi Trias Kretase yaşlı kireçtaşları oluşturmuştur (Kalafatçıoğlu, 1961, Gümüş, 1971, Koçman ve Gümüş, 1995). Yarımada, doğu-batı yönünde uzanmasına karşın, özellikle kuzeygüney doğrultusunda bir topografik uzanışa ve yapısal kuruluşa sahiptir. Bu kuruluşa temel oluşturan Trias-Kretase yaşlı birimin kuzey güney yönlü dislokasyonlarla şekillenmesi etkili olmuştur. Yörede gözlemlenebilen bu eski temel birimi andezit, aglomera ve tüflerden oluşmuş Neojen volkanik yapı ile marn, kumtaşı, kumlu kireçtaşı ve konglomera katmanlarından meydana gelmiş yine Neojen tortul birimler kaplamıştır. Söz konusu bütün bu litolojik birimler tektonik etkilerle kırılmış ve değişik yönlere doğru eğilimlenmiş veya yükselip alçalmıştır.

Dislokasyonların denetiminde şekillenen bu litolojik ve tektonik yapı üzerinde kurulan akarsuların aşındırması etkili olmuştur. Günümüzde yörede sürekli akarsular olmamakla birlikte, flüvyal aşındırma Kuaterner'in nemli dönemlerinde daha çok etkili olmuş ve rölyef aşınarak alçalmıştır. Halen mevsimlik akış gösteren derelerin jeomorfolojik şekillenmede etkileri vardır. Bu şekillenmede, özellikle Neojen volkanik ara katmanlı tortul yapının aşınması öne çıkmış, çevrede yüksek olmayan basık sırtlar ve tepelik alanlarla karakterize edilen bir jeomorfolojik görünüm hakim olmuştur. Dayanımsız litolojik yapının varlığına bağlı olarak çeşitli boyutlarda gelişen yatık yamaçlı ve çanak şekilli derin olmayan vadiler bu jeomorfolojinin unsurları arasındadır. Söz konusu bu vadilerin çanak şeklindeki tabanları aşağı kesimlerde alüvyal-kolüvyal malzeme ile dolmuştur. Yörede bunlar başlıca tarım alanlarıdır. Kuzeyde Ilıca alüvyal ovası, Pırlanta plajı gerisindeki düzlük ve Altinkum plajı doğusundaki Azmak Dere vadisi bu gibi alüvyalkolüvyal dolgulu çanaklara örnek olarak verilebilir. Topografyaya dalgalı bir görünüm kazandıran ve günümüzde mevsimlik akış gösteren derelerin geçtiği vadilerle, yamaçları hafif eğimli sırtlar ve tepeler daha geniş alanlı eski aşınım yüzeylerinin parçalarıdır. Öte yandan, dislokasyonlar ve aşındırma süreçleri yörenin kıyı şekilleri üzerinde etkili olmuş ve kıyı çizgisinin girintili-çıkıntılı olarak gelişmesinde rol oynamıştır. Kıyıda alçak düzlükler, plaj alanları ve yüksek falezler birbirini izlemektedir. Nitekim, kıyıların şekillenmesinde tektonik hareketler yanında ayrıca dalga aşındırması ve biriktirme süreçleride etkili olmuştur.

4. İNCELEME ALANI JEOLojİK ÖZELLİKLERİ

Çeşme Yarımadası'nda Karaburun platformuna ait Paleozoik-Mesozoik yaşlı karbonatlar ile Miyosen yaşlı volkanik, volkanoklastik ve gölsel çökeller yüzlek verir. Yarımadanın düşük kotlu kesimlerinde Kuvaterner yaşlı alüvyonal ve flüvial çökeller ile kıyılarda plaj çökelleri en genç birimleri oluşturur (Şekil 1 ve 2, Sözbilir ve diğ. 2011). Reisdere doğusundaki Hırsız Tepe güneyinde yüzlek veren Silüriyen-Karbonifer yaşlı Dikendağı formasyonu Çeşme Yarımadası'ndaki en yaşlı birimi oluşturur (Şekil 1). Dikendağı formasyonu yeşilimsi kahverengi renkli kumtaşı silttaşı, çamurtaşı, çört ve mikritik kireçtaşı merceklerinden yapılıdır. Birim uyumlu olarak Alandere formasyonuna ait karbonatlar tarafından üzerlenir (Kozur, 1995). Alandere formasyonu Reisdere ile Şifne körfezi arasında, Reisdere Köyü kuzeybatısı ve doğusunda yüzlek verir. Alandere formasyonu grimsi sarı renkli kumtaşı, silttaşı, kumlu kireçtaşı, killi kireçtaşı ardalanması ve kırmızı renkli çört bantlarından yapılıdır. Altta yeşil, kahvemsî-bejimsî yeşil renkte, orta- ince tabakalı kumtaşı, silttaşı; gri, beyaz, kirli sarı kırmızı renkte çört bantlı, orta-ince tabakalı kireçtaşı, kumlu kireçtaşı ve marn ardalanması ile başlar. Yanal olarak grimsi siyah, gri renkte, kalın-orta tabakalı, bol krinoid ve mercanlı kireçtaşına; üste doğru siyahımsı gri, yer yer bejimsî gri, siyahımsı kahverenkli çört sıvımalı, laminalı, bol makrofosil izli dolomitik kireçtaşına geçer. Dolomitik kireçtaşı yer yer kristalize, mikritik ve oolitik özellikler gösterir. En üstte ise koyu gri, grimsî-kahvemsî siyah, bazen bej renklerde, kalın tabakalı, masif, ikincil kalsit dolgulu, yer yer çört yamalı ve silis topacıklı kireçtaşları ile son bulur (Çakmakoglu ve Bilgin, 2006).

Germeyan Köyü çevresinde Paleozoik temel üzerine uyumsuz olarak gelen Mesozoyik kaya birimlerinin tabanında bulunan Gerence formasyonu çakıltası, lamellibrans ve gastropod fosilli yumru marn, kumtaşı, killi-siltli kireçtaşı, bol kalsit damarcıklı kahvemsî gri, koyu gri, ince-orta tabakalı kireçtaşları ile başlar (Şekil 1). Üste doğru bejden kahverengiye kadar değişen ve arada pembemsî bej renkli kireçtaşı düzeylerinin de gözlemlendiği, kalın katmanlı, bol kalsit damarcıklı, yer yer masif ve değişik kalınlıkta, çoğun algli kireçtaşları bulunmaktadır. İçerdiği fosil toplulukları dolayısıyla Skitiyen-Anisiyen olarak yaşlandırılan birim Camiboğazı formasyonuna ait kireçtaşları tarafından geçişli olarak üzerlenir. Üste Güvercinlik formasyonu ile geçişli olan birimin yaşı içerdiği fosil topluluklarına göre Ladiniyen-Karniyen olarak belirlenmiştir. Güvercinlik formasyonu, Megalodon'lu oolitik kireçtaşları, açık gri laminalı dolomit ve dolomitik kireçtaşlarından yapıları olan birim yer yer silttaşı, kumtaşı ve çakıltası düzeyleri içerir (Çakmakoglu ve Bilgin, 2006). Paleozoik-Mesozoik yaşlı kaya birimleri tabanda volkanik ürünlerle başlayan ve üste doğru karasal gölsel çökellere geçen Miyosen yaşlı Volkanosedimanter bir istif uyumsuzlukla örtülmektedir. Bu istifin volkanik kısmını Miyosen yaşlı Armağandağı volkanitleri ve Alaçatı piroklastik birimi (Erkül ve diğ. 2007), tortul kısmını Çeşme formasyonu (Eşder, 1999) oluşturur. Tüm birimler Kuvaterner yaşlı alüvyonlar ve kıyı çökelleriyle uyumsuzlukla örtülüdür.

Alaçatı doğusunda yüzlek veren Armağandağı volkanitleri, andezitik lav akıntıları ve volkanojenik tortul kayalardan meydana gelmektedir. Armağandağı volkanitlerine ait lav akıntıları ve volkanojenik tortul kayalar, temel kayaları üzerinde uyumsuz olarak, Alaçatı piroklastik birimini ise uyumlu olarak üstler. Alaçatı Piroklastik Birimi Kalkandere Tepe,

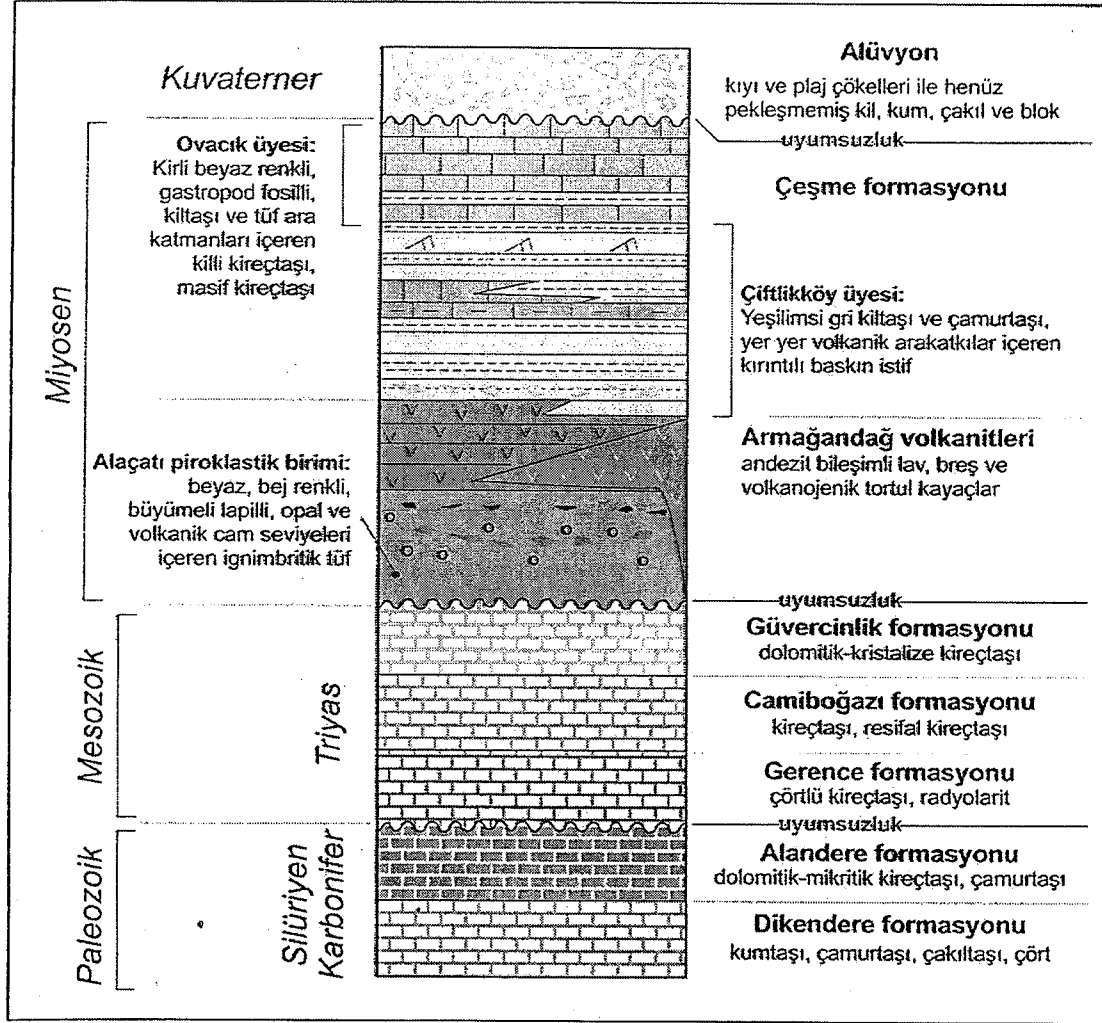
Boyalık Tepe, Değirmen Dağı kuzeyi, Fener Burnu güneyi ve Deniz Limanı'nda yayılım gösterir (Şekil 1). Birimin yüzleklerine Mağara Tepe önündeki yol üzerinde, Çeşme-İzmir yol ayrımının limana giden ana yol üzerinde, Fener Burnu güneyinin kıyı kesimlerinde, Ayayorgi yolu üzerinde rastlamak mümkündür. Çalışma alanında; beyaz, bej ve açık kahve renklerde, kırıntılı, kötü pekleşmiş ya da tabakalı tuf olarak gözlenen Alaçatı piroklastik birimi, yer yer kaynaşmış ignimbrit, pümeks parçaları içeren tuf ve büyümeli lapilli içeren ince taneli yağış çökellerinden yapılıdır. Birim içinde opalli seviyeler ile birlikte silisleşmiş kısımlar gözlenir. Alaçatı Piroklastik birimini uyumlu ve geçişli bir dokanakla üstleyen Çeşme formasyonu tabanda genellikle kiltası, miltası, siltası ve seyrek konglomera ardalanması (Çiftlikköy üyesi) ve bunun üzerine ince kiltası ara bantlı krem renkli kireçtaşı ardalanması, silis ara bantlı krem renkli kireçtaşı, ince kiltası ardalanmalı krem renkli kireçtaşından (Ovacık üyesi) yapılıdır (Eşder, 1999). Formasyonu oluşturan litolojiler ince-orta katmanlanmalı, taze yüzey renkleri genelde sarı, açık kahve ve beyaz renklerde, iyi pekleşmiş ve dayanımlıdır. Formasyonunun değişik düzeylerinde bor oluşumları, karbonat nodülleri, FeO sıvımaları, silisifiye olmuş kireçtaşlarında opalli seviyeler ve gastropod fosilleri gözlenmektedir. Çeşme Formasyonu çalışma alanında Uç Burnu, Top Burnu, Arapkuyusu Tepe, Büyükdere Tepe, Kerdime Tepe, Merdivenlidağ, Mağara Tepe, Elleki Tepe, Değirmen Dağı ve Fener Burnu'nun kuzey kesimlerinde yayılım sunar (Şekil 1). Formasyonunun en net yüzleklerine Çeşme Merkez pazar yeri arkasında, Değirmen Dağı kuzey ve kuzeybatı yamaçlarında, Fener Burnu kuzeyinde, Dalyan yolu üzerinde, Arapkuyusu Tepe'de, Tekke plajının KB'ya doğru olan kıyı kesimlerinde rastlamak mümkündür.

Çalışma alanındaki en genç birimler dere tabanlarında ve düzlüklerde gözlenen alüvyonlar ile kıyılarda gözlenen plaj çökelleridir. Alüvyonlar, yaşlı birimlere ait çakıl, kum, kil boyutundaki tanelerin oluşturduğu pekleşmemiş birimdir. Gri-bejimsi-kahverengi tonlarında gözlenmektedir. Çalışma alanında Musabey, Köste ve Boyalık limanlarında, Çeşme Merkez yerleşim alanında ve Ovacık Havzasının açıldığı düzlükte gözlenmektedir (Şekil 3.1.).

Çeşme Yarımadası'nın Jeolojik Evrimi

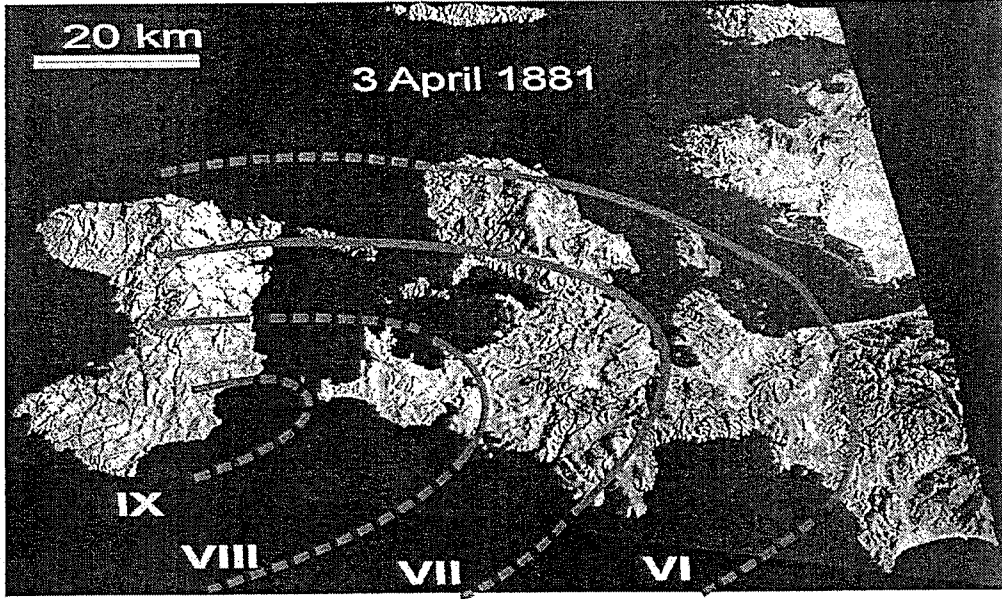
Çeşme Yarımadası Paleozik-Mesozoik geçişinde Paleo-Tetis ve Neo-Tetis okyanuslarının etkisinde kalmıştır. Sözkonusu denizel ortamlarda, Silüriyen-Karbonifer yaşlı Dikendağı ve Alandere formasyonları ile Erken-Orta-Geç Triyas yaşlı Gerence, Camiboğazı ve Güvercinlik formasyonlarına ait platform karbonatların çökelişi gerçekleşmiştir (Çakmakoglu ve Bilgin, 2006). Geç Kretase-Erken Tersiyer sonunda Alpin orojenezinin etkisinde kalan bölgede, Anatolid-Torid platformunun İzmir-Ankara kenet kuşağı boyunca Sakarya Kıtası ile çarpışması sonucunda, Neotetis okyanusunun kuzey kolu kapanmış ve Paleozoik-Mesozoik yaşlı birimler K-G doğrultulu sıkışma kuvvetleri etkisinde kalarak kıvrım ve bindirme faylarıyla deforme olmuştur. Geç Kretase sonunda, çarpışma eksenine dik yönde İzmir-Balıkesir arasında oluşmaya başlayan kabuksal ölçekli bir transform fay zonu boyunca KD-GB uzanımlı derin denizel bir havza (Bornova Filiş Zonu) oluşmuştur (Okay ve diğ. 1996). Filiş fasiyesinde kayaların olduğu bu denizel havza, Paleosen'de kapanmış ve havza çökelleri devam eden sıkışmalı tektonik rejim etkisinde deformasyona uğrayarak yitilemiştir. Nihayet Miyosen başlarında bölgede genişlemeli tektonik rejime geçilmiştir (Uzel ve diğ. 2011). Bu dönemde İzmir ile Balıkesir arasında daha önce oluşmuş olan

zayıflık zonları yeniden aktif hale geçerek, Çeşme Yarımadası'nda oblik atımlı normal fay ve doğrultu atımlı faylarla denetlenen ve volkanizmanın etkili olduğu gölseyel ortamın oluşmasını sağlamıştır. Bu dönemde Karaburun Yarımadası altındaki kabuğun ergimesiyle oluşan andezitik ve bazaltik lav ve piroklastik malzeme Çeşme Yarımadası'nın önemli bir bölümünü kaplamıştır (Helvacı ve diğ. 2010). Bu ortamda oluşan kırıntılı ve karbonat baskın gölseyel tortullar (çakıltası, kumtaşı, çamurtaşı, kiltalı, marn, killi kireçtaşı ve kireçtaşı) volkanik kayalarla (tüf, volkanik breş, aglomera, lav) girik olacak şekilde Miyosen sonlarına kadar oluşumlarına devam etmiştir. Miyosen sonunda, bölgesel ölçekteki Arap/Anadolu levhalarının çarpışmasıyla başlayan Yeni-Tektonik rejim etkisinde gelişen doğrultu atımlı fay tektoniğı ve blok faylanmaları nedeniyle Miyosen gölü parçalanmış ve Pliyosen-Kuvaterner zaman aralığında gelişen deformasyon nedeniyle Miyosen birimlerinde kıvrımlar ve faylar gelişmiştir. Değişik doğrultulu faylarla parçalanan Miyosen birimleri üzerinde gelişen zayıflık zonları boyunca dereler çalışmaya başlamış ve böylece denize doğru boşalımları olan çok sayıda derenin sonuçladığı vadiler gelişmiştir. Bu parçalanmalar sonucunda oluşan değişik yükseltilerde gelişen erozyonun da etkisiyle, Miyosen öncesi yaşlı kaya birimlerinin birbirinden bağımsız parçalar şeklinde yüzeylemesi gerçekleşmiştir. Paleozik-Mesozoik dönemlerine ait bu kaya birimleri, Çeşme merkezi çevresindeki Kokardağı ve Karadağ'da, ılıca Körfezi güneyindeki Kızılkaya Karadağ'da, Paşa Limanı güneyindeki Karabayır ve İstanbul Tepeleri arasında ve Reisdere ile Germiyan Köyü çevresinde mostra verir (Şekil 3.1.). Bu yükseltiler çoğunlukla faylı dokanaklarla Miyosen yaşlı tortul ve volkanik birimlerden ayrılırlar. Yükselme ve erozyonun devam ettiği Pliyosen başında Ege Denizi'nin büyük bir bölümü kara halinde bulunuyordu. Pliyo-Kuvaterner'de (özellikle Pleyistosen başında) gelişen tektonik hareketler Çeşme ve Karaburun Yarımadası'nı şekillendirmiş ve Ege Denizi'nin bölgeyi istila etmesini sonuçlamıştır. Ege Denizinde köklü değişimler özellikle, Tirenien zamanında gerçekleşmiştir. Post Tirenien regresyonu esnasında deniz şimdiki seviyesinden -100 m alçalmış ve böylece Ege Denizi'nin kıta sahanlığı büyük ölçüde kara haline gelmiştir. Flandriyen transgresyonu sırasında ise, deniz seviyesinin yükselmesi ile bloklara bölünmüş çöküntü alanları denizle işgal edilerek, kıyı şeridi boyunca koylar ve körfezler oluşmuş ve bu alanların dolması ile de alüvyal ovalar ve delta ovaları gelişmiştir (Kayan, 1999).

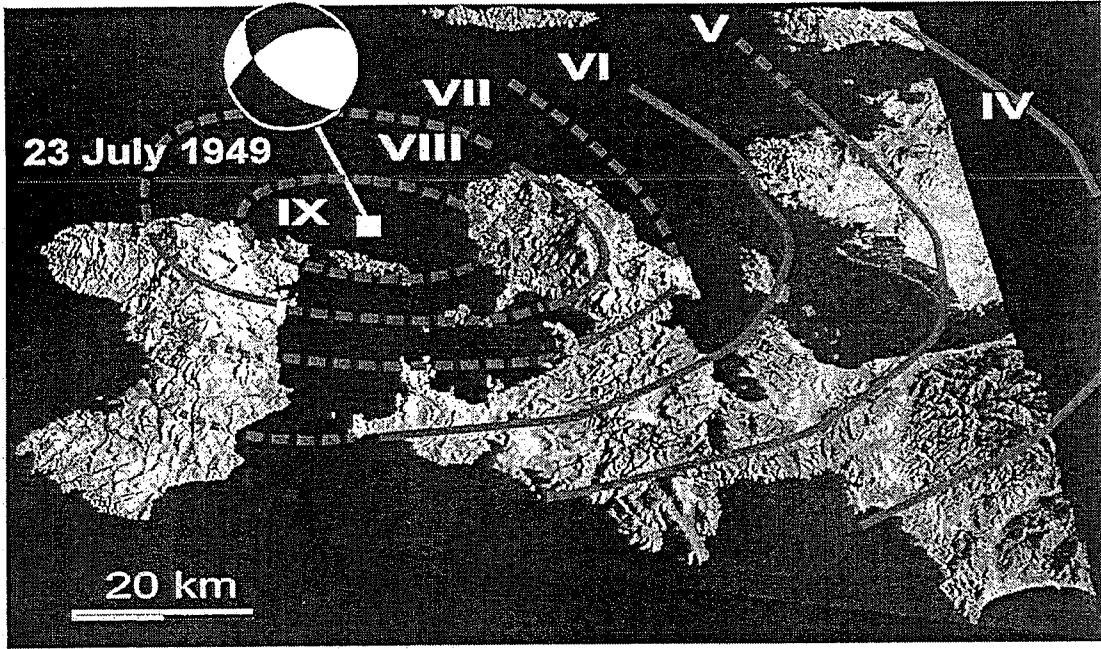


Şekil. 7

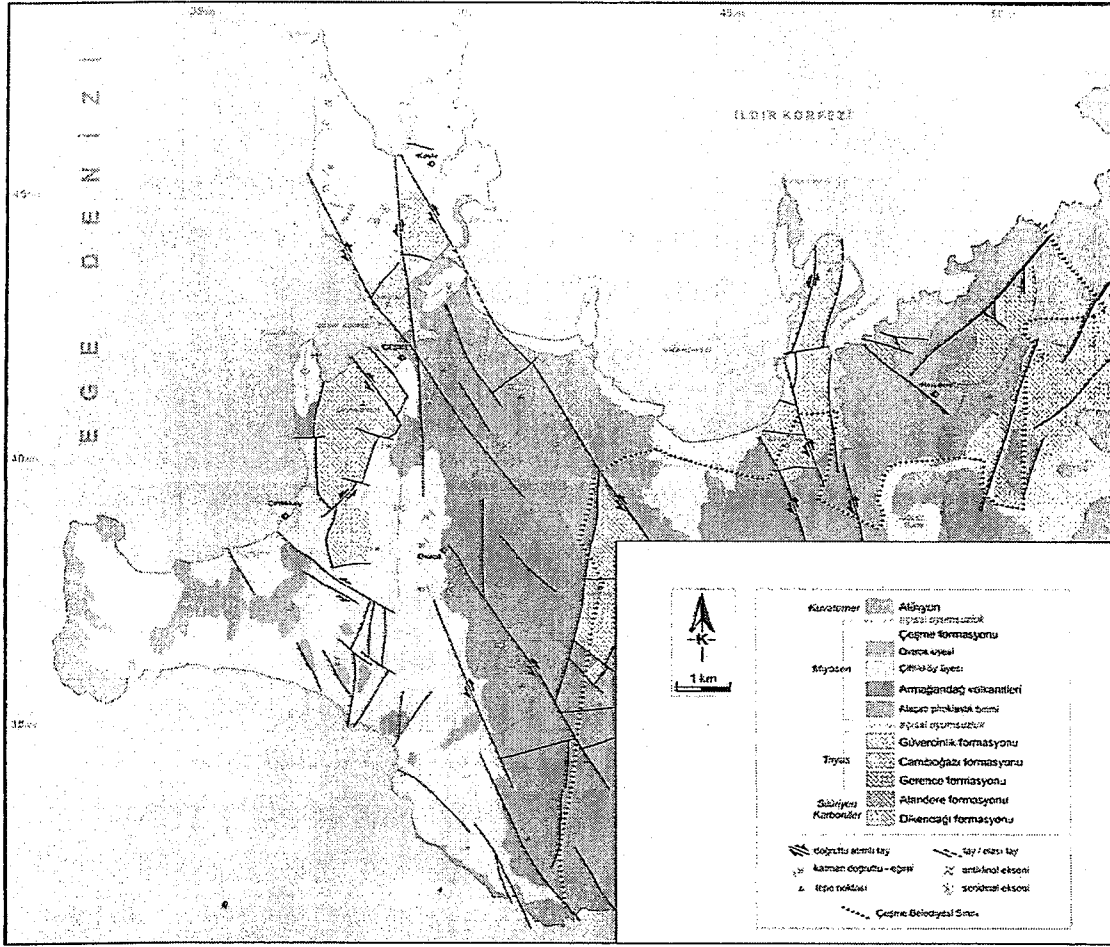
Çeşme Yarımadası ve çevresini şekillendiren fay hatları, tarihsel ve aletsel dönemde de etkin olmuş ve çok sayıda deprem üretmiştir (Ambraseys ve Finkel, 1995). Bölgede son yüzyıl içinde ilk şiddetli depremler 1881-83'de olmuş ve Sakız adasının hemen hemen her yerinde ve Çeşme yarımadasında ağır hasarlar yapmıştır (Şekil 3.3.). 1949 depreminde Karaburun-Çeşme yarımadasının doğu bölümünde, batıda Denizgiren çevresinde, Çeşme yarımadasında ve Reisdere çevresinde oldukça ağır hasar olmuştur (Şekil 3.2. ve 3.3.). Merkez üstü Karaburun kıyıları açıklarında yer alan 1969 Karaburun depremi Sakız Adası ve Çeşme'de birçok yapıyı yıkmıştır (Eyidoğan ve diğ., 1991). Son yıllarda meydana gelen 2003-Urla-Seferihisar depremi ile 2005-Sığacık Körfezi depremleri Çeşme Yarımadası ve çevresinde sismik etkinliğin devam ettiğini göstermektedir (Şekil 3.4; Sözbilir ve diğ. 2008, 2009). Özellikle Şifne ve Ilıca Mevkiilerinde bulunan sıcak ve mineralli su kaynakları (42°-58°) fayların kesim noktalarından çıkan aktif jeotermal sistemlere işaret etmektedir (Gemici, 1999).



Şekil 8. 3 Nisan 1881 Sakız Adası (Chios) ve Çeşme Depremine Ait Eşşiddet Haritası (Altınok ve diğ., 2005).



Şekil 9. 23 Temmuz 1949 Sakız-Karaburun Depremi Eşşiddet Haritası (Erkman, 1949).



Şekil 10. İnceleme Alanının Genel Jeoloji Haritası (Sözbilir ve diğ. 2011).

Bu çalışma ile İzmir ili, Çeşme ilçesi, 111000 ölçekli 24-H-3, 24-İ-1, 24-İ-4, 2S-H-2, 2S-İ-1, 2S-H-3, 2S-İ-4, 2S-İ-2 paftalarında yer alan, 167589 hektar yüzölçümüne sahip inceleme alanı için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 28_09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesine göre 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik araştırılmasının yapılması, yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmış ve mevcut rapor hazırlanmıştır.

Çalışma alanında yerleşime uygunluk değerlendirmesi aşağıdaki gibi yapılmıştır;

ÖNLEMLİ ALAN 2.1. (ÖA-2.1)

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar ;İnceleme alanında, eğim değeri % 10 dan fazla olan alanlar Önleme Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu alanlar olarak belirlenmiştir.İnceleme alanında yer alan Kilitaşına birimine ait yamaçlarda eğim yer yer %30-40 arasına ulaşmaktadır. Çalışma sahasında mevcut durum itibarı ile heyelan kaya düşmesi gibi kütle hareketleri beklenmemektedir. Ancak inceleme alanının düz ve eğimli bölgelerindeki rezidüel zon ve Kilitaş biriminin mekanik özelliklerine bağlı olarak

oluşturulacak derin kazılarda stabilite sorunlarının yaşanabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Alanda kazı şevlerinin uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunması, yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerini taşıması gereken Şist biriminin mühendislik parametreleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı araştırılması gerekmektedir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1. sembolü ile gösterilmektedir.

ÖNLEMLİ ALAN 5.1. (ÖA-S.1)

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar İnceleme alanının inceleme alanının tamamında yer alan rezidüel zonların malzemenin oturma, şişme sorunlarına neden olabileceği göz önüne alınarak bu alanlarda gerçekleştirilecek arazi kullanım ve imar planlama çalışmalarında aşağıda belirtilen önlem ve yaklaşımlara titizlikle uyulması gereklidir; Zemin profilinde yer alan litolojilerin oturma, taşıma gücü kaybı vb. riskler belirlenerek yapı güvenliği açısından gerekli temel tasarım önlemleri alınmalıdır.

Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik birimler tercih edilmeli; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek uygun temel tipi seçilmelidir.

Gerek yüzey suları gerekse yeraltı suyunun olumsuz etkilerine karşı gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.

İnceleme alanının yer aldığı bölgenin depremselliği proje aşamasında dikkate alınmalı olası depremin gerek yapı gerek zemin üzerinde yaratacağı taşıma gücü kaybı , sıvılaşma vb deformasyon gibi olumsuz etkiler projelendirme çalışmasında göz önüne alındığı gibi yapıların performansını deprem sonrasında da devam ettirmesini sağlayacak yatay ve düşey deplasmanlar ile deprem kuvvetlerinin sönümlenmesine yönelik temel ve statik proje tasarım önlemleri geliştirilmelidir.

Gerek yapının statik projesine gerekse temel tipine ve önlem projelerine ait parametreleri ve uygun temel de~inliğini belirlemek için zemin ve temel etüt raporu düzenlenmeli; bu etüt çalışmasında zemin profilinde yer alan birimlerin oturma, taşıma gücü açısından yaratabileceği riskler irdelenerek yapı güvenliği açısından gerekli temel tasarım önlemleri alınmalıdır.

Gerek yapının statik projesine gerekse temel tipine ve önlem projelerine ait parametreleri ve uygun temel de~inliğini belirlemek için zemin ve temel etüt raporu düzenlenmeli; bu etüt

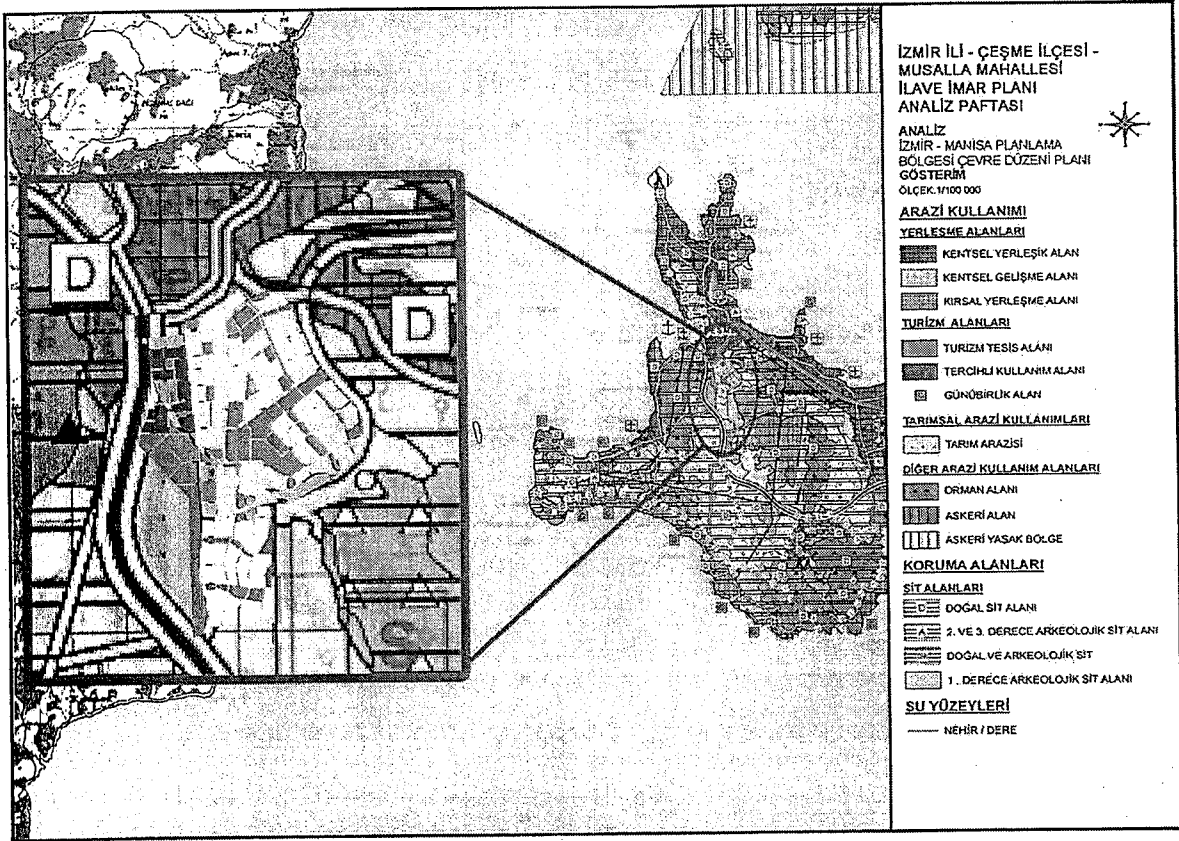
çalışmasında zemin profilinde yer alan birimlerin oturma, taşıma gücü açısından yaratabileceği riskler irdelenerek yapı güvenliği açısından gerekli temel tasarım önlemleri alınmalıdır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18/04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre İzmir-Menderes İlçesi sınırları içerisinde bulunan inceleme alanı, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem kuşağında yer alan bölgenin etkin yer ivmesi değeri en az $AO = 0,4 g$ 'dır. İnceleme alanında yer alan alüvyonel birim için zemin grubu C, yerel zemin sınıfı ise Z2 olarak alınabilir.

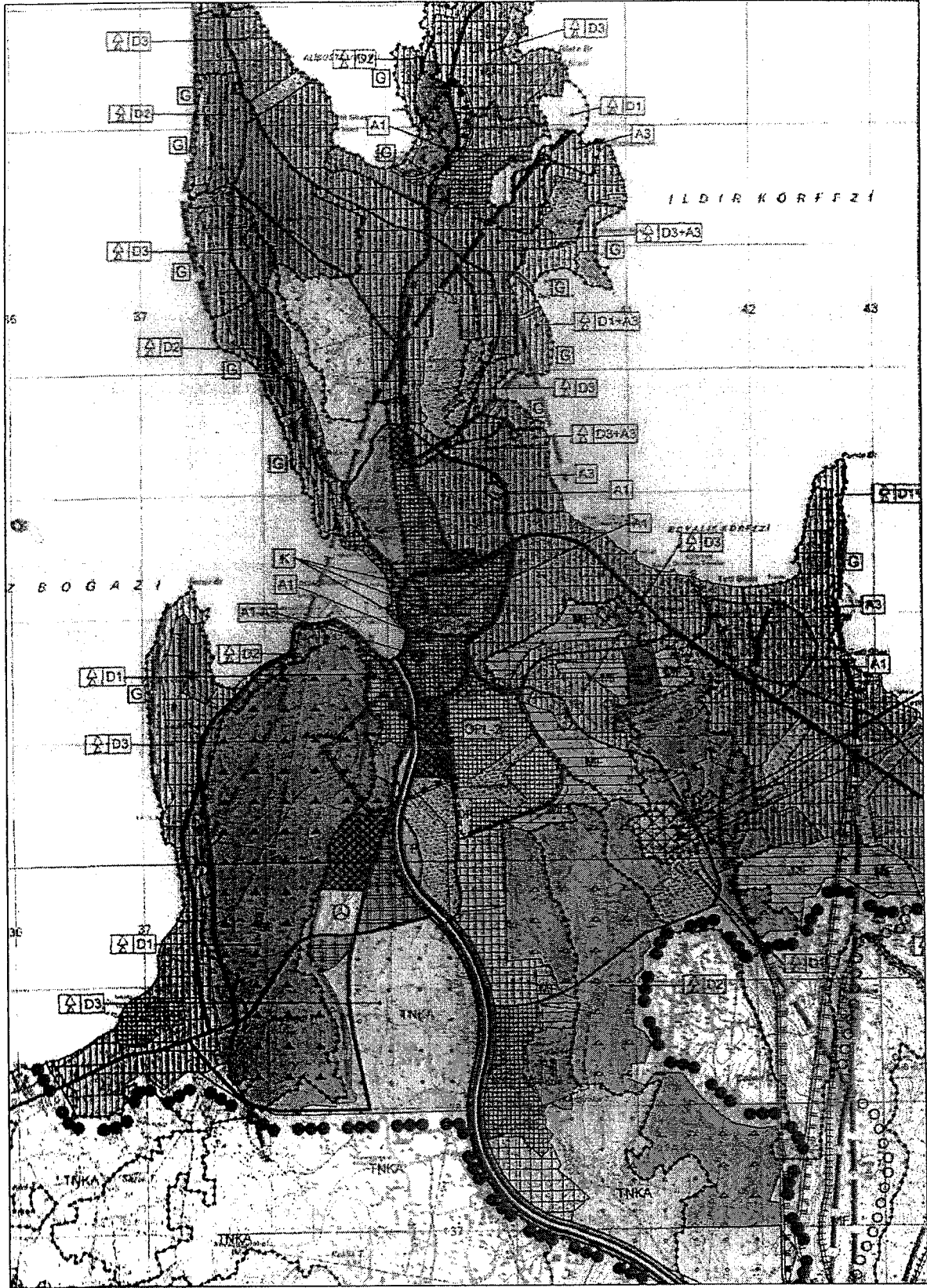
Bu alanlarda doğal drenajı korunmalı; alandaki doğal drenajın korunması ve derelerin taşkın potansiyeli açısından planlama öncesi DSI görüşü alınmalı ve görüşte belirtilen önlem ve önerilere hassasiyetle uyulmalıdır.

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı geri sahası Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylı 1/100 000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı 16-11-2015 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu planda, planlama alanı geri sahasına “Kentsel Gelişme Alanı” ve “Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan” olarak plan kararı getirilmiştir.



Planlama alanı geri sahası İzmir Valiliği İl Genel Meclisi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 04-08-2010 tarih ve 300 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Revizyon İmar Planında “Gelişme Konut Alanları”, “Kentsel ve Bölgesel Yeşil Alanlar”, “Ticaret ve Kamu Kuruluş Alanları” ve “Depo Otoparkı” olarak planlı alanda kalmaktadır.



6. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, Ege Bölgesi, İzmir ili, Çeşme ilçesi Musallah mahallesinde yer almaktadır ve yaklaşık 141 hektarlık alanı kapsamaktadır. Çeşme ilçesi; doğu'dan Urla ilçesi, güneyden ve batıdan Ege Denizi, kuzeyden ise Karaburun ilçesi ile komşudur. Üç tarafı denizle çevrili Urla Yarımadasının batıya uzanan kısmı Çeşme Yarımadası olarak anılır. Yat Limanı ilçe merkezinde yer almaktadır. İzmir İl merkezine yaklaşık 90 km. mesafededir.

7. TEMEL İLKELER

- Ekonomik, sosyal ve kültürel alanlara bütüncül bir yaklaşım esastır.
- Toplumsal diyalog ve katılımcılık güçlendirilerek, toplumsal katkı ve sahiplenmenin sağlanması esastır.
- İnsan odaklı bir gelişme ve yönetim anlayışı esastır.
- Rekabetçi bir piyasa, etkin bir kamu yönetimi ve demokratik bir sivil toplum gelişme sürecinde birbirini tamamlayan kurumlar olarak işlev görecekler.
- Kamusal hizmet sunumunda; şeffaflık, hesap verebilirlik, katılımcılık, verimlilik ve vatandaş memnuniyeti esastır.
- Devletin ticari mal ve hizmet üretiminden çekilerek, politika oluşturma, düzenleme ve denetleme işlevlerinin güçlendirilmesi esas olacaktır.
- Politikalar oluşturulurken kaynak kısıdı göz önünde bulundurularak önceliklendirme yapılacaktır.
- Uygulamanın vatandaşa en yakın birimlerce yapılması esastır.
- Toplumsal yapımızın ve bütünlüğümüzün ortak miras ve paylaşılan değerler çerçevesinde güçlendirilmesi esastır.
- Doğal ve kültürel varlıklar ile çevrenin gelecek nesilleri de dikkate alan bir anlayış içinde korunması esastır.
- Kültürün korunması, geliştirilmesi ve toplumsal diyalogun güçlendirilmesi esastır.
- Yeşil alanları artırılarak; bu alanlar yaya alanları ile birlikte sistemli biçimde bütünleştirilmiş, yeşil bantlarla bölgeden geçen taşıt yolları perdelenmiş; yeşil yoğunluğu artıracak bir düzenle oluşturulan yeşil bantlar ile denizden kentsel dokuya yönelmiş hava akımlarının devamı sağlanmış; bütün planlama alanında yaya dolaşımı kolaylaştırılacak bir düzenleme planlanmıştır.

8. PLANLAMA

Planlama kriterleri ve tasarım oluşturulurken özellikle dikkat edilen konular ;

- İlçe Merkezindeki toplumsal refahı, yaşam kalitesini arttırmak.
- Kentsel teknik ve sosyal altyapı ile sosyal donatı alanlarını geliştirmek ve standartları yükseltmek,
- Sosyal-Kültürel yaşam standartlarına en uygun yoğunlukları sağlamak. Merkez ticaret alanları ve alt merkezlerin (ikinci derece merkezler) kademelenmesini sağlamak.

- İlçe merkezinde , onaylı planların nedeni ile oluşan yığılmayı desantralize etmek.
- Turizm ve ticaret sektörlerine özellikle ağırlık verilmesinin yanı sıra yüksek teknolojiyi özendirme.
- Turizm kenti olma özelliğini devam ettirerek, Uluslar arası olma özelliğini kazanmaya başlayan Çeşme Liman bağlantısını sağlayan ana ulaşım aksı üzerinde modern kent yaratmak,
- İlçe merkezindeki yığılmayı kısıtlamak üzere, kentsel alanı çevreleyen, ekolojik ve kültürel öneme sahip alanlardan yeşil kuşak oluşturmak ve bu alanların özenle korunmasını sağlamak.
- Kentsel yatırım ve gelişme eğilimlerinin değerlendirilmesinde mekansal gelişme bütünlüğünün planlı olarak sürdürülmesi hedeflenmiş ve bu doğrultuda plan kararları üretilmiştir.

İlçe merkezinde kentsel kullanım alanları doğal, yasal ve fiziki eşiklere dayanmış durumdadır. Bu nedenle Planlama alanında üst ölçekli plan kararlarına uygun geliştirilen Ticaret Alanında; Standartları yüksek ve yaşanabilir kılmak için gelişme eğilimlerinin diğer bölgelere yönlendirilmesi ve ilçe merkezinin mekansal dağılımında teknik ve sosyal altyapı olanaklarının artırılması hedeflenmiştir.

İlçe merkezinde, mevcut onaylı alt ölçekli planlardan kazanılan imar hakları nedeniyle oluşan çanak içindeki yığılmayı önlemek amacıyla, ilave imar planında yasal eşikler açısından yerleşime uygun olan kuzey aksı planlanarak mevcut Ovacık mahallesi planları ile bütünlük sağlayan arazi kullanım kararları ve üst ölçekli plan kararları ile çelişmeyen kararların sürdürülmesi amaçlanmıştır.

Genel olarak; ulaşımın mevcut alt ölçekli planlarda belirlendiği şekilde sağlanacağı, bu bağlantıların ise alt ölçekli planlarda güçlendirilmesi öngörülmekle birlikte, bu planla bazı ulaşım bağlantıları önerilmiştir.

İlçe genelinde alt ölçekli plan kararları ile düşük olarak gerçekleşen yapılaşma yoğunluğu (ilçe merkezi hariç) ilave planlama alanında üst ölçekli plan kararları doğrultusunda sürdürülmüştür.

Ovacık mahallesi ile sınırlanan planlama alanında güneydeki yapılanma koşulları düşük yoğunlukta belirlenmiştir. Arazi yapısı nedeni ile yapı adaları arasında manzara ve eğimin uygun olduğu alanlarda yeşil akslar düzenlenmiştir.

İzmir-Çeşme Otoban kamulaştırma sınırı, planlama alanında plan kararlarını üretmekteki

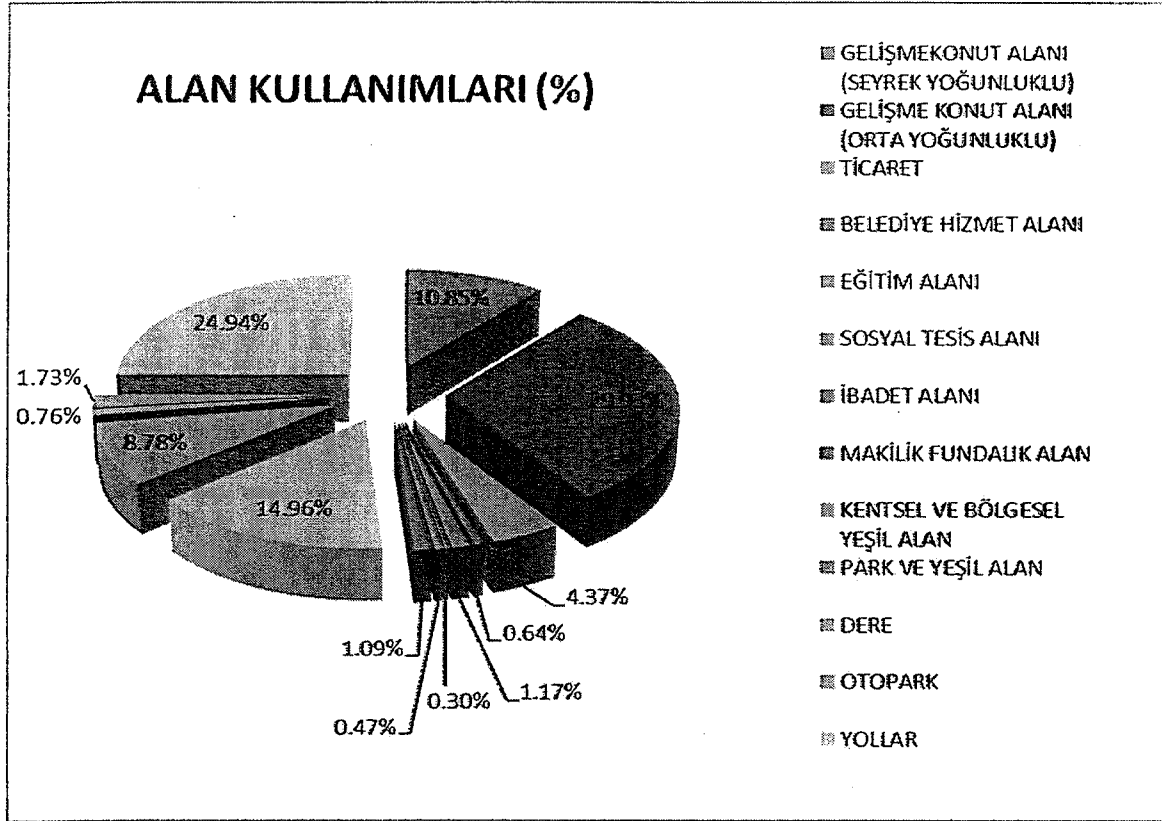
yasal sınırlayıcılardan biridir. Bu nedenle plan onama sınırı , kamulaştırma sınırı dikkate alınarak oluşturulmuş, kamulaştırma sınırında herhangi bir plan kararı getirilmemiştir.

Planlama alanı içinde yer alan ve sanat yapısı tamamlanan dere kenarında D.S.İ görüşü doğrultusunda yatak korunarak her 2 cephesine yaya yolu ve taşıt yolu planlanmıştır.

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda “Kentsel Bölgesel Yeşil Alan aksı ile bağlantılı ilçe merkezine ulaşan yeşil alanlarla desteklenmiş yaya aksları düzenlenmiştir. Plan genel zayıflatının içinde Teknik ve Sosyal Altyapı donatı alanları (eğitim, kreş, trafo alanları vb) yaya aksları üzerinde yürüme mesafeleri içinde dengeli bir dağılımda planlanmıştır.

Plan genelinde İmar Kanunu’nun 18 .madde uygulamasının bir bütün olarak veya etaplar halinde yapılması benimsenmiştir.

ALAN KULLANIMLARI	M2
GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK YOĞUNLUKLU)	153257.222
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)	422809.13
TİCARET	61727.66
BELEDİYE HİZMET ALANI	9077.695
EĞİTİM ALANI	16502.78
SOSYAL TESİS ALANI	4196.9
İBADET ALANI	6672.85
MAKİLİK FUNDALIK ALAN	15458.16
KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALAN	211262.545
PARK VE YEŞİL ALAN	123989.43
DERE	10781.15
OTOPARK	24489.19
YOLLAR	352353.418
TOPLAM	1412578.13



9. 1/5 000 ÖLÇEKLİ İZMİR, ÇEŞME-MUSALLA MAHALLESİ

İLAVE NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI

PLANLAMANIN HEDEFİ

ÇEŞME-MUSALLA MAHALLESİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI İLE; SOSYAL VE KÜLTÜREL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANMASI, SAĞLIKLI VE GÜVENLİ BİR ÇEVRE OLUŞTURULMASI, YAŞAM KALİTESİNİN ARTTIRILMASINI HEDEFLEYEN, KORUMA-KULLANMA DENGESİNİ KURACAK, VE BU AMAÇLA BÖLGENİN EKONOMİK, DEMOGRAFİK, SOSYAL, KÜLTÜREL, TARİHSEL, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMALARA VE VERİLERE DAYALI OLARAK HAZIRLANAN KENTSEL YERLEŞME VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİ ALTERNATİF ÇÖZÜMLER OLUŞTURMAK SURETİYLE BELİRLEYEN, ARAZİ KULLANIMI, KORUMA, KISITLAMA KARARLARI, ÖRGÜTLENME VE UYGULAMA İLKELERİNİ İÇEREN BİR PLANLAMA ÇALIŞMASI OLUŞTURULMASIDIR.

PLANLAMANIN KAPSAMI

BU NAZIM İMAR PLANI, ÇEŞME ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA YER ALAN 2 NOLU ÖZEL PLANLAMA ALANI, KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALANLAR, TİCARET VE KAMU KURULUŞ ALANLARI VE OVACIK KUZEYİ GELİŞME KÖNÜT ALAN SINIRINI

KAPSAMAKTADIR.

TANIMLAR

1. **GELİŞME KONUT ALANI:** BU ALAN KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANIDIR. ALANDA YÖNETİM, TİCARET, TURİZM, HİZMET VE KONUT KULLANIMLARI YER ALMAKTADIR.
2. **KAMU KURULUŞ VE TİCARET ALANI:** :BU ALANDA KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANINDA İHTİYAÇ DUYULAN, YÖNETİM, TİCARET, HİZMET, TURİZM, KATLI OTOPARK KULLANIMLARI YER ALMAKTADIR.
3. **AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:** PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI OLARAK AYRILAN SAHALARDIR.
4. **SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:** SAĞLIKLI BİR ÇEVRE MEYDANA GETİRME AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARİ YAPILAR İLE PARK, ÇOCUK BAHÇELERİ GİBİ YEŞİL ALANLARDIR.
5. **TEKNİK ALTYAPI:** ELEKTRİK, HAVAGAZI, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE ARITMA İLE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN SAĞLANMASI İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VE KAPALI OTOPARK ALANLARIDIR.
6. **REKREASYON ALANI:** KENTİN İHTİYAÇLARINA HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, PİKNİK ALANI, GEZİNTİ YOLLARI, AÇIK OTOPARK İLE BÜFE VE KIR GAZİNOSU V. B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.
7. **MAKİLİK FUNDALIK ALANLAR:** BU ALANLAR BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK ALANLARDIR.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE: 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE YÖNETMELİKLERİ, 3386 SAYILI KANUNA DEĞİŞİK 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE YÖNETMELİKLERİ, ÇEVRE MEVZUATI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE ÇEŞME BELEDİYESİ PLAN NOTLARI VE 04-08-2010 TARİH VE 300 SAYILI İZMİR İL GENEL MECLİSİ KARARI İLE ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLAR İÇİN 1/1 000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA AŞAMASINDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRI İÇİNDE YAPILACAK OLAN PLANLAMALARDA AKTİF YEŞİL ALAN MİKTARI KİŞİ BAŞINA 10 METREKARE OLARAK BELİRLENECEKTİR.

1.4. UYGULAMA İMAR PLANINDA, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

1.5. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNMEYİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ);

- VARSA TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR,
- YOKSA "LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR,
- PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE, DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ,
- KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU % 90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEYEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
- BUNLARA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR VE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

1.6. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANIRKEN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİNE UYULACAKTIR.

1.7. İMAR PLANLARINDA GETİRİLEN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

1.8. PLANLAMA ALANINDA PARSEL VEYA YAPI ADASI UYGULAMALARINDA YAPI ADASININ % 5 İNİ GEÇMEYEN TABİİ ZEMİNDEN EN FAZLA 40 CM, YÜKSEKLİKTE, DERİNLİĞİ 1.30 M.Yİ AŞMAYAN, MAKİNE DAİRESİ DAHİL TOPLAM ALANI 100 M2 YI

GEÇMEYEN VE ÇEKME MESAFELERİ İÇİNE YAPILAN HAVUZLAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.

1.9. TÜM PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI

a-) 01-07-1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖN BAHÇE SETİNİN ALTINDA VEYA KISMEN BİNA BODRUMUNDA KAPALI OTOPARK, GARAJ YAPILABİLİR VE BİNA BODRUM KATIYLA İRTİBATLANABİLİR. TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA VEYA BİNALARIN İÇERİSİNDE DÜZENLENEN OTOPARKLAR VE GARAJLAR ÖN BAHÇE MESAFESİNE VE İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.

b-) KONUTLARIN OTOPARK VE MÜŞTEMİLAT İHTİYACINI ÇÖZMEK ÜZERE 2 KAT BODRUM YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM İHDAS EDİLEMEZ VE KONUT AMAÇLI KULLANILAMAZ. BODRUM KATLARDAN TÜM DAİRELER EŞİT ORANDA YARARLANACAKTIR. YÖNETMELİĞİN ÖNGÖRDÜĞÜ SAYIDA VE STANDARTTA OTOPARK ALANI AYRILACAK VE DAİRE ADINA TAHSİS EDİLECEKTİR. DİĞER ALANLAR EŞİT ORANDA DAİRELER ADINA MÜŞTEMİLAT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.

c-) TİCARET VE YÖNETİM MERKEZLERİNDE OTOPARK VE MÜŞTEMİLAT İHTİYACINI ÇÖZMEK ÜZERE 2 KAT BODRUM YAPILABİLİR. BU ALANLARDA TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILAN YAPILARDA ,BİNA KİTLESİ DIŞINDA ,PARSEL ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANDA OTOPARK AMAÇLI 2 KAT BODRUM TESİS EDİLEBİLİR. YÖNETMELİĞİN ÖNGÖRDÜĞÜ SAYIDA VE STANDARTTA OTOPARK ALANI AYRILACAKTIR. KALAN ALAN OTOPARK AMAÇLI OLUP; İŞLETMEYE AÇILABİLECEKTİR. YAN BAHÇE MESAFELERİ OTOPARK İNİŞ VE ÇIKIŞ RAMPASI OLARAK KULLANILABİLİR.

1.10. KÖŞE PARSELLERDE ÇEKME MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.11. KOTLAR BELEDİYESİNCE BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLİR.

1.12. TURİSTİK TESİS, PANSİYON, OTEL YAPILARINDA TERAS ÇATI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MÜŞTERİ YATAK ODALARI HARİCİNDE ORTAK HACİMLERDEN OLAN

DÜZENLEMELER BAR, KAFETERYA VE SADECE BUNLARIN MÜŞTEMİLATI OLAN WC, DEPO, PİŞİRME YERİ GİBİ ALANLAR YAPILABİLİR. ANCAK BU DÜZENLEMELERİN ÇATI ÖRTÜSÜ BETONARME OLMAMAK KOŞULUYLA SÖKÜLEBİLİR AHŞAP VEYA METAL ELEMANLARDAN OLUP, PERGOLE VEYA KİREMİT KAPLAMA OLACAKTIR. BU DÜZENLEMELER BİTİŞİK NİZAMDA YOL CEPHELERİNDEN, AYRIK NİZAMDA BİNA CEPHELERİNDEN 3 M GERİ ÇEKMELİ OLARAK YAPILACAKTIR.

KONUTLARDA ÇATI ÖRTÜSÜ YÖRE MİMARİSİNE UYGUN MALZEMELERLE YAPILACAK MAKSİMUM ÇATI EĞİMİ %33 OLACAKTIR. İKİ EĞİMLİ ÇATI YAPILMASI HALİNDE EĞİM %33'Ü GEÇMEMEK KAYDI İLE MAKSİMUM MAHYA YÜKSEKLİĞİ 2.00M OLACAKTIR. MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN 2M'Yİ AŞMASI HALİNDE PARÇALI ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR.

KONUTLARDA TERAS ÇATI YAPILMAK İSTENMESİ DURUMUNDA TERAS ALANI, EMSAL (KAKS) ALANININ %10'NU GEÇEMEZ. MERDİVEN KULESİNİN YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 2.00 METRE OLACAKTIR. TERAS ÇATININ ÜZERİ (PERGOLE ... V.B.) HİÇBİR ŞEKİLDE ÖRTÜLEMEZ. GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMİ KULLANILACAK YAPILARDA; GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK BİÇİMDE YER ALACAK, SU DEPOSU VB. TESİSAT ÇATI ARASINA SAKLANACAKTIR.

2. AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

2.1. PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP “ AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.2. ALANA İLİŞKİN OLARAK 26.06.2013 TARİHİNDE İZMİR VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLMİŞ OLAN:

➤ ÖA-2.1 OLARAK BELİRLENEN ALANLAR (EĞİM DEĞERİ % 0-10' DAN FAZLA OLAN, ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR)

- İNCELEME ALANININ DÜZ VE EĞİMLİ BÖLGELERİNDEKİ REZİDÜEL ZON VE KİLTAŞI BİRİMİNİN MEKANİK ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLARAK OLUŞTURULACAK DERİN KAZILARDA STABİLİTE SORUNLARININ YAŞANABİLECEĞİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMALIDIR.

- ALANDA KAZI ŞEVLERİNİN UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI, YÜZEY SULARININ ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILMASINA YÖNELİK UYGUN DRENaj ÖNLEMLERİNİN ALINMASI, YAPI YÜKLERİNİN TAŞIMASI GEREKEN ŞİST BİRİMİNİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA AYRINTILI ARAŞTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.

➤ **Ö.A-5.1** OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA REZİDÜEL ZONLARIN MALZEMENİN OTURMA, ŞİŞME SORUNLARINA NEDEN OLABİLECEĞİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BU ALANDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARAZİ KULLANIM VE İMAR PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN ÖNLEM VE YAKLAŞIMLARA UYULACAKTIR:

- ZEMİN PROFİLİNDE YER ALAN LİTOLOJİLERİN OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ KAYBI VB. RİSKLER BELİRLENEREK YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ TEMEL TASARIM ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- TEMEL TAŞIYICI ZEMİN OLARAK ÜZERİNDEKİ YAPIDAN GELECEK YÜKLERİ, GÜVENLİKLE VE BU YÜKLERİ YAPIYA ZARAR VERMEYECEK ÖLÇÜDE TAŞIYACAK TAŞIMA KAPASİTESİ YÜKSEK (SAĞLAM) JEOLojİK BİRİMLER TERCİH EDİLMELİ; YAPI-ZEMİN ETKİLEŞİMİNE UYGUN OLARAK TASARIM GELİŞTİRİLEREK UYGUN TEMEL TİPİ SEÇİLMELİDİR.
- GEREK YÜZEY SULARI GEREKSE YERALTI SUYUNUN OLUMSUZ ETKİLERİNE KARŞI GEREKLİ DRENaj VE İZOLASYON ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN DEPREMSELLİĞİ PROJE AŞAMASINDA DİKKATE ALINMALI, OLASI DEPREMİN GEREK YAPI GEREKSE ZEMİN ÜZERİNDE YARATACAĞI TAŞIMA GÜCÜ KAYBI, SIVILAŞMA VB. DEFORMASYONLAR GİBİ OLUMSUZ ETKİLER PROJELENDİRME ÇALIŞMASINDA GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞI GİBİ YAPILARIN PERFORMANSINI DEPREM SONRASINDA DA DEVAM ETTİRMESİNİ SAĞLAYACAK, YATAY VE DÜŞEY DEPLASMANLAR İLE DEPREM KUVVETLERİNİN SÖNÜMLENMESİNE YÖNELİK TEMEL VE STATİK PROJE TASARIM ÖNLEMLERİ GELİŞTİRİLMELİDİR.
- GEREK YAPININ STATİK PROJESİNE GEREKSE TEMEL TİPİNE VE ÖNLEM PROJELERİNE AİT PARAMETRELERİ VE UYGUN TEMEL DEĞİNLİĞİNİ BELİRLEMEK İÇİN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORU DÜZENLENMELİ; BU ETÜT ÇALIŞMASINDA ZEMİN PROFİLİNDE YER ALAN BİRİMLERİN OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ AÇISINDAN YARATABİLECEĞİ RİSKLER İRDELENEREK YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN GEREKLİ TEMEL TASARIM ÖNLEMLERİ ALINMALIDIR.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. BU ALAN, KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANIDIR. BU ALANDA YÖNETİM, TİCARET, HİZMET VE KONUT KULLANIMLARI YER ALACAKTIR. BU GELİŞME ALANININ YENİ VE FARKLI BİR KİMLİKLE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ AMACIYLA ALAN İÇİNDE VAR OLAN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN KORUNMASI VE MÜLKİYET SORUNUN PARSEL BAZINA BAĞLANMADAN ELE ALINMASI İÇİN ALANIN KENTSEL TASARIM PROJESİ ANLAYIŞI KAPSAMINDA BÜTÜNLÜK İÇİNDE YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

3.1.1. KONUT ALANLARI

ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI (121-250 KİŞİ/HA)

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

BU ALANLARDA HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, BU PLANDA ÖNGÖRÜLEN BRÜT NÜFUS YOĞUNLUKLARINA UYGUN DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- EN KÜÇÜK PARSEL: 800 M2
- EMSAL: 0.50
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT (ZEMİN + 1 KAT)
- YAPI ADASI BAZINDA UYGULAMALARDA;
EN KÜÇÜK YAPI ADASI 7000 M2
EN FAZLA KAKS:0.50
EN FAZLA KAT ADEDİ:2 KAT (ZEMİN+1 KAT)
- HER PARSELDE 4 BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN SAYININ 4 BAĞIMSIZ BİRİM İLE ÇARPILMASI İLE BULUNUR. YAPI ADASININ TOPLAM METREKARESİNİN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİNDE ONADLIK KISMI 0.5' TEN BÜYÜK İSE YUKARI KÜÇÜK İSE AŞAĞIYA YUVARLANIR.

OTEL VE PANSİYON (BAĞIMSIZ BİRİM ŞARTI HARİÇ OLMAK ÜZERE) KONUT ŞARTLARINDA YAPILABİLİR.

SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANLARI (50 KİŞİ/HA ALTINDA)

BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

BU ALANLARDA HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, BU PLANDA ÖNGÖRÜLEN BRÜT NÜFUS YOĞUNLUKLARINA UYGUN DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULU:

- EN KÜÇÜK PARSEL: 800 M2
- EN FAZLA EMSAL:0.20
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT (ZEMİN + 1 KAT)
- HER PARSELDE 1 (BİR) BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

3.1.2. TİCARET ALANI

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA TİCARET, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, OTEL VE PANSİYON, KATLI OTOYOL YAPILABİLİR.

OTEL VEYA PANSİYON YAPILMASI HALİNDE

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 800 M2
- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL: 0.50
- YENÇOK:2 KAT 6.80 M (ZEMİN+1 KAT)

TİCARET YAPILMASI HALİNDE

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 800 M2
- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL:0.50
- YENÇOK:2 KAT 6.80 M (ZEMİN+1 KAT)
- MİNİMUM BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ=50 M2 OLUP, HERBİR BAĞIMSIZ BİRİM İÇERİSİNDE TUVALET YERİ AYRILACAKTIR.

ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ YAPILMASI HALİNDE

- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL:0.50
- TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE

- YENÇOK=6.80 M OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

KATLI OTOPARK ALANI

- BU ALANINDA; ZEMİN ALTINDA 2, ZEMİN ÜSTÜNDE YENÇOK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE (BODRUM KATLAR HARIÇ VE ÇEVRE YAPI YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK ÜZERE) KATLI OTOPARK YAPILACAKTIR.
- ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE TAMAMINA İNŞAAT YAPILABİLİR.

3.1.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA; YÖNETİM(BELEDİYE VB.)GÜVENLİK(ZABITA VB) HABERLEŞME (PTT) V.B. BİRİMLER İLE HİZMET BİNASI, BELEDİYE KÜLTÜR MERKEZİ, PERSONEL EĞİTİM TESİSİ, DEPO, EMNİYET, HUZUREVİ, YURT VB. GİBİ YAPILAR İLE AÇIK OTOPARK, PAZARYERİ GİBİ DİĞER RESMİ HİZMET VE FAALİYETLERİNE YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- AÇIK PAZAR YERİ ALANINDA ÇELİK KONSTRÜKSİYON UZAY ÇATI VE YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLİR. BU ALANDA MAKSİMUM 100 M2 WC, ZABITA, KANTAR BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.

3.1.4. EĞİTİM TESİS ALANI

PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE EĞİTİM KULLANIM (OKUL ÖNCESİ, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM VE LİSE VE İDARİ-SOSYAL KULLANIMLAR)GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.5. İBADET ALANI

PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE DİNİ TESİS ALANI KULLANIMI GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

- EN FAZLA KAKS:0.50

- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.6. SOSYAL TESİS ALANI

BU ALANLARDA KAMU KURUM VE KURULUŞLARI GİBİ VEYA ÖZEL YADA TÜZEL KİŞİLERCE YAPILACAK HUZUREVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, GÜÇSÜZLER EVİ, YETİŞTİRME YURDU, KREŞ GİBİ ALANLARDIR.

- EN FAZLA KAKS:0.50
- EN FAZLA YÜKSEKLİK: TEKNOLOJİSİ GEREĞİ PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE EN ÇOK: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.7. MAKİLİK FUNDALIK ALAN

BU ALANLAR SAHİP OLDUKLARI FLORA VE FAUNA ÖZELLİKLERİ İLE TOPOGRAFIK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE BÜTÜNCÜL OLARAK DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR. BU ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİNİ YANSITAN ARAZİ KULLANIMININ (MAKİLİK, FUNDALIK, ÇALILIK) SÜRDÜRÜLMESİ HEDEFLenen BU ALANLARDA, YASAL ZORUNLULUK DIŞINDA İFRAZ YAPILAMAZ, ALAN İÇİNDE BOZULMAYA NEDEN OLACAK MÜDEHALELERDE BULUNULAMAZ, YAPI YAPILAMAZ.

PLANDA “MAKİLİK VE FUNDALIK ALAN” OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN BÖLGELERDE YER ALAN, ÜZERİNDE MAKİ BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNMAYAN VE TARIMSAL AMAÇLARLA KULLANILMAKTA OLAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ARAZİLERDEN, HERHANGİ BİR KADASTRAL YOLA EN AZ 25 METRE CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, BAŞKA BİR SINIRLAMA VE KORUMA KARARI YOKSA, YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI, BÜYÜKLÜĞÜ 150 METREKAREYİ AŞMAYAN, ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI TEK YAPI VE TARIM, HAYVANCILIKLA İLGİLİ YAPILAR YAPILABİLİR. BU TÜR ALANLARDA TOPLAM YAPILAŞMA EMSALİ E:0.05’DİR. BİR PARSEL ÜZERİNDE MÜŞTEMİLAT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARİÇ, BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. MÜŞTEMİLAT BİNALARI BELİRLENMİŞ OLAN İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLİR.

3.1.8. REKREASYON ALANI

BU ALANLAR KENTİN İHTİYACINA HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE OYUN ALANI V.B. AÇIK ALANLAR İÇEREN KULLANIMLARDIR.

BU ALANLARDA PİKNİK MASASI, ÇÖP BİDONU, OCAK, SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, SIZDIRMASIZ FOSEPTİKLİ W. C. VEYA SEYYAR W.C. , AÇIK OTOPARK, BÜFE, KIR

GAZİNOSU, ÇAY BAHÇESİ, ÇEŞME, SERBEST GEZİNTİ ALANLARI, TİYATRO, SİNEMA (AÇIK HAVA), MİNİ GOLF ALANI, BOWLING ALANI, V.B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BURADAKİ BİRİMLERİN YERLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

BU ALANLAR İÇİNDE YAPILACAK, GELİŞTİRİLEN PROJENİN AYRILMAZ PARÇASI NİTELİĞİNDE OLAN KAPALI YAPILARDA:

- EMSAL=0.05
- MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 2500 M2
- YENÇOK=5.50 M

3.1.9. PARK VE YEŞİL ALAN

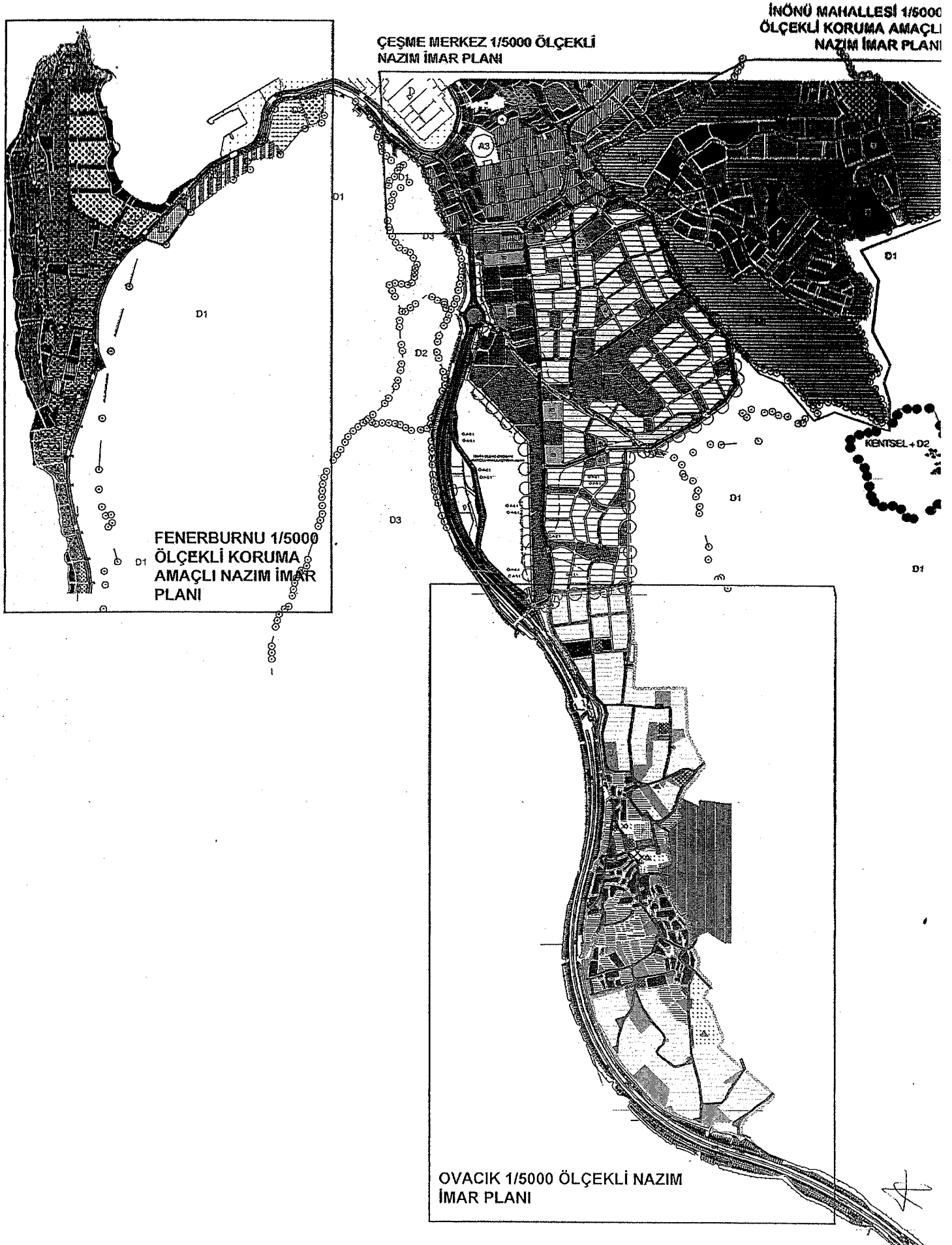
İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOPARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

Kaynakça

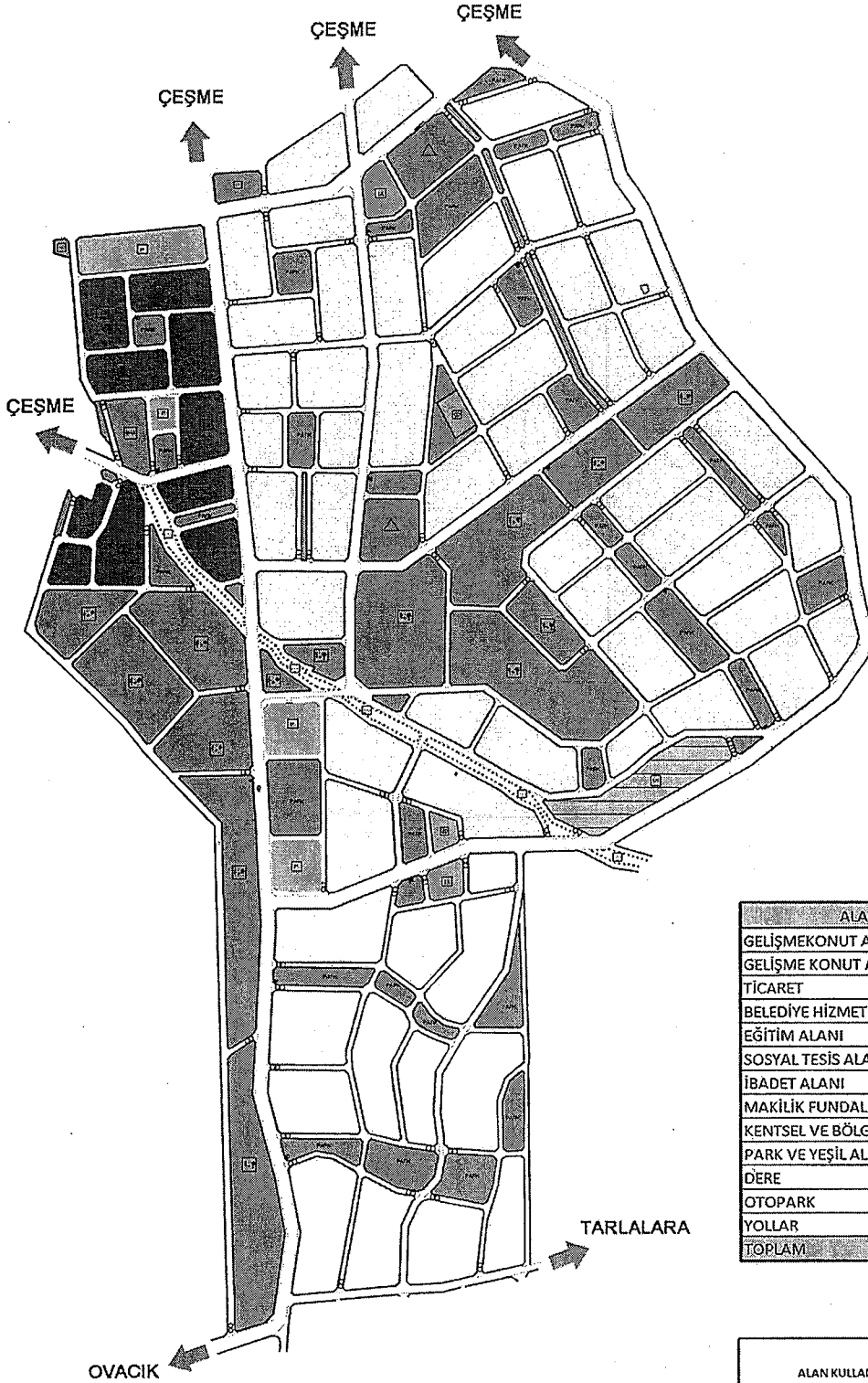
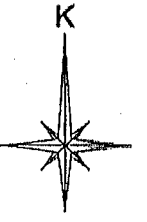
- Altınok, Y., Alpar, B. & Gazioğlu, C., 2005. 1881 and 1949 Earthquakes at the Chios-Cesme Strait (Aegean Sea) and their Relation to Tsunamis, *Natural Hazards and Earthquakes System Sciences*, 5, 717–725.
- Ambraseys, N. N. and Finkel, C. F., 1995. *The seismicity of Turkey and adjacent areas, a historical review, 1500-1800*. Eren Yayıncılık, İstanbul.
- Ardel, A., 1961, Çeşme Yarımadası'nda coğrafi müşahedeler, İÜ. Coğrafya Enst. Dergi No: 12, İstanbul.
- Atalay ve diğ., 1995, Çeşme Yarımadası'na doğal ortam koşullarının turizm potansiyeli üzerine etkileri, DEÜ. Araştırma Fon Saymanlığı Proje No: 0901,93,02,02, İzmir
- Çakmakoglu, A. ve Bilgin, Z.R., 2006 Karaburun Yarımadası'nın Neojen Öncesi Stratigrafisi. *MTA Dergisi*, 132, 33–62.
- Çukur, H. 2007, Changes of Daily Precipitation and Environmental Effects in The Aegean Subregion (in Turkey) “Fourth International Conference, Global Changes and Problems Theory and Practice”, BULGARIA, April 2007
- Çukur, H., 2011, Daily precipitation variations of selected meteorological stations in Turkey, The 2nd International Geography Symposium GEOMED 2010, Procedia - Social and Behavioral Sciences 19 (2011) 617–626
- Erkman, H.K., 1949. *23 Temmuz 1949 Karaburun (İzmir) Zelzelesi*. Milli Eğitim Bakanlığı, İstanbul Kandilli Rasathanesi, Sismik Yayınlar-1, Şirketi Mürettibiye Basımevi, No. 73, İstanbul.
- Erkül, F, Helvacı, C., Sözbilir, H., Ersoy, Y., Erkül, S.T., ve Sümer, Ö., 2007, Karaburun Yarımadası'ndaki iki evreli Neojen volkanizmasının stratigrafisi ve fasiyes özellikleri, Batı Anadolu. 60. *Türkiye Jeoloji Kurultayı Bildiri Özleri*, 16-22 Nisan 2007, Ankara, 244–246.
- Eşder, T. ve Yücel, M., 1999. *Grand Hotel Ontur Jeotermal Enerji Olanaklarının Araştırılması ile İlgili Jeoloji ve Jeofizik Etüt Raporu*. Fenerburnu-Çeşme, (yayımlanmamış).
- Eyidoğan, H. and Jackson, J. A., 1985. A seismological study of normal faulting in the Demirci, Alaşehir and Gediz earthquake of 1969-1970 in western Turkey: implications for the nature and geometry of deformation in the continental crust. *Geophysical Journal*

- of *Royal Astronomical Society*, 81, 569–607.
- Gemici, Ü., 1999. *Çeşme yarımadasının hidrojeolojisi ve jeotermal enerji olanakları*. Doktora Tezi, DEÜ-Jeoloji Mühendisliği Bölümü, İzmir, yayımlanmamış.
- Helvacı, C., Sözbilir, H., Erkül, F., Ersoy, Y., Sümer, Ö., Tatar, S., 2007, Karaburun Yarımadası Geç Tersiyer magmatizmasının evrimi: stratigrafik, sedimentolojik ve jeokimyasal açıdan bir yaklaşım. DEÜ. *Bilimsel Araştırma Projesi*, No: 04.KB.FEN.087, Ağustos 2007, İzmir.
- Kayan, İ. 1999. Holocene stratigraphy and geomorphological evolution of the Aegean coastal plains of Anatolia. *Quaternary Science Review*, 18, 541–548.
- Koçman, 1993, Ege Ovalarını İklimi, Ege Ü. Edebiyat Fakültesi, Yayın No: 73, İzmir
- Kozur, H., 1998. The age of the siliciclastic series ("Karareis Formasyon") of the Western Karaburun Peninsula, Western Turkey. In: H.Szaniawski (ed.), *Proceedings of the Sixth European Conodont Symposium (ECOS VI)*, *Palaeontologia Polonica*, 58, 171–189.
- Okay, A I., Satır, M., Maluski, H., Siyako, M., Monie, P., Metzger, R. and Akyüz, S. 1996. Palea- and Neo-Tethyan events in northwestern Turkey: Geologic and geochronologic constraints. In: Yin, A. and Harrison, M. (eds.), *Tectonic of Asia*. Cambridge University Press, 420–441.
- Sözbilir, H., Uzel, B., Sümer, Ö., İnci, U., Ersoy, E.Y., Koçer, T., Demirtaş, R. ve Özkaymak. Ç., 2008. D-B Uzanımlı İzmir Fayı ile KD-Uzanımlı Seferihisar Fayı'nın birlikte çalıştığına dair veriler: İzmir Körfezi'ni oluşturan aktif faylarda kinematik ve paleosismolojik çalışmalar, Batı Anadolu. *Türkiye Jeoloji Bülteni*, 51 (2), 91–114.
- Sözbilir, H., Sümer, Ö., Uzel, B., Ersoy, E.Y., Erkül, F., İnci, U., Helvacı, C. ve Özkaymak. Ç., 2009. 17-20 Ekim 2005-Sığacık Körfezi (İzmir) depremlerinin sismik jeomorfolojisi ve bölgedeki gerilme alanları ile ilişkisi, Batı Anadolu. *Türkiye Jeoloji Bülteni*, 52 (2), 217–238.
- Sözbilir, H. Uzel, B. Ozkaymak, C. Kaymakci, N. ve Langereis, C. 2011. Transfer zonlarının jeolojik evrimi ve bu zonların Batı Anadolu'daki K-G genişleme tektoniğine katkısı. Tubitak Projesi no: 109Y044 (devam etmekte).
- Uzel, B., Sözbilir, H. and Özkaymak, Ç., 2011, Neotectonic evolution of an actively growing superimposed basin in western Anatolia: the inner Bay of İzmir, Turkey. *Turkish Journal of Earth Sciences*, doi:10.3906/yer-0910-11, in press.

İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ MUSALLA MAHALLESİ BİLGİ PAFTASI



İZMİR İLİ - ÇEŞME İLÇESİ - MUSALLA MAHALLESİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM ŞEMASI

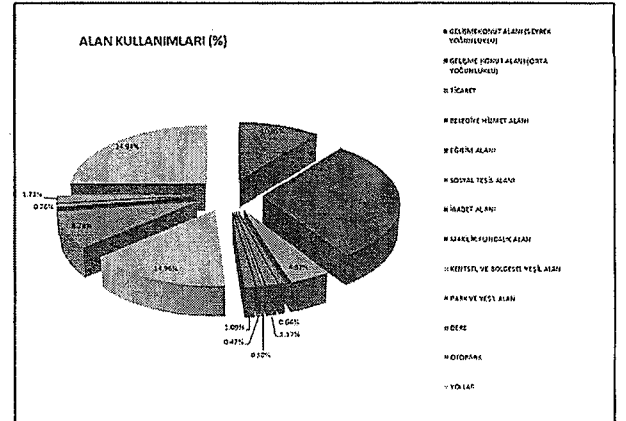


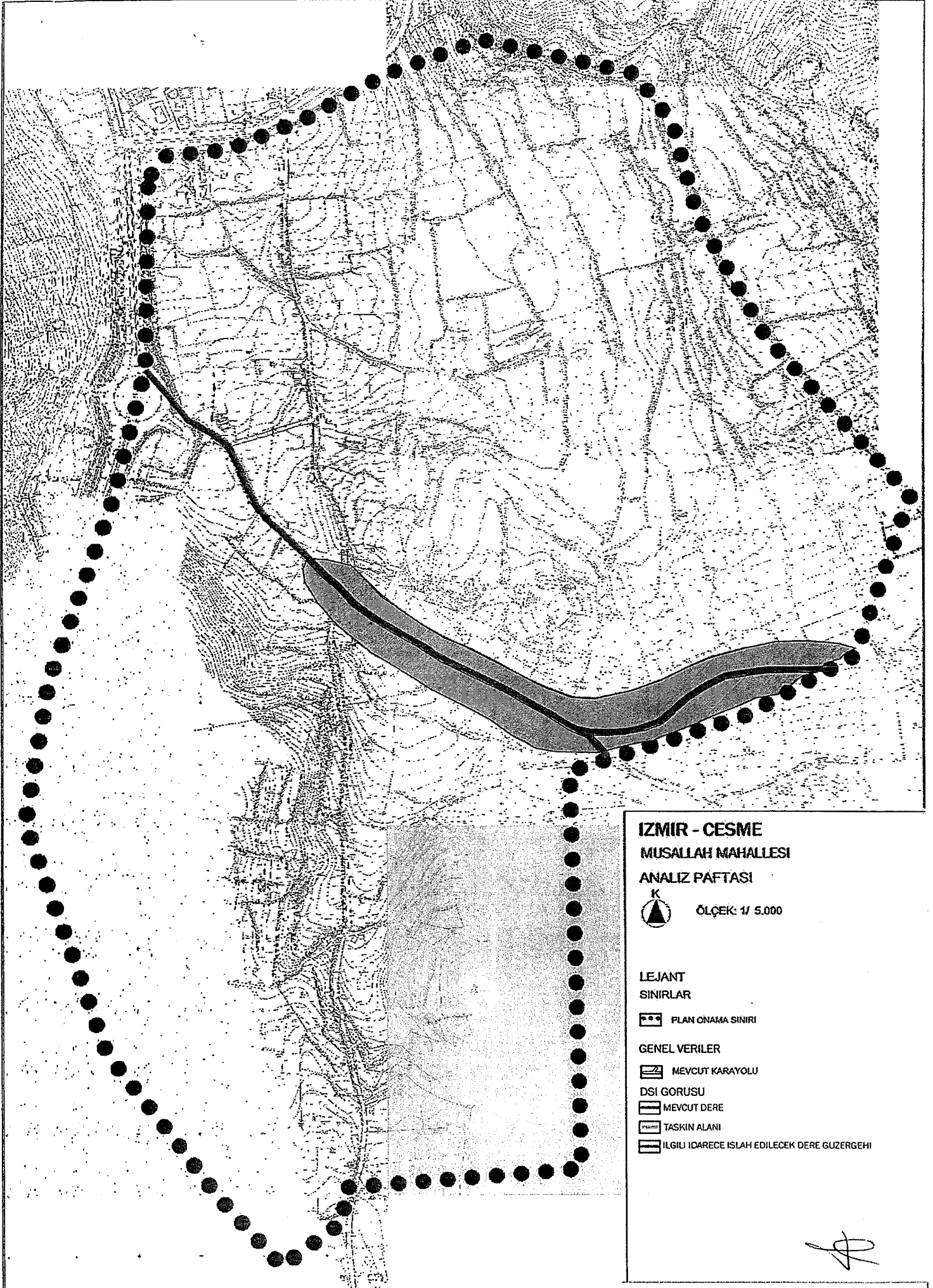
LEJAND

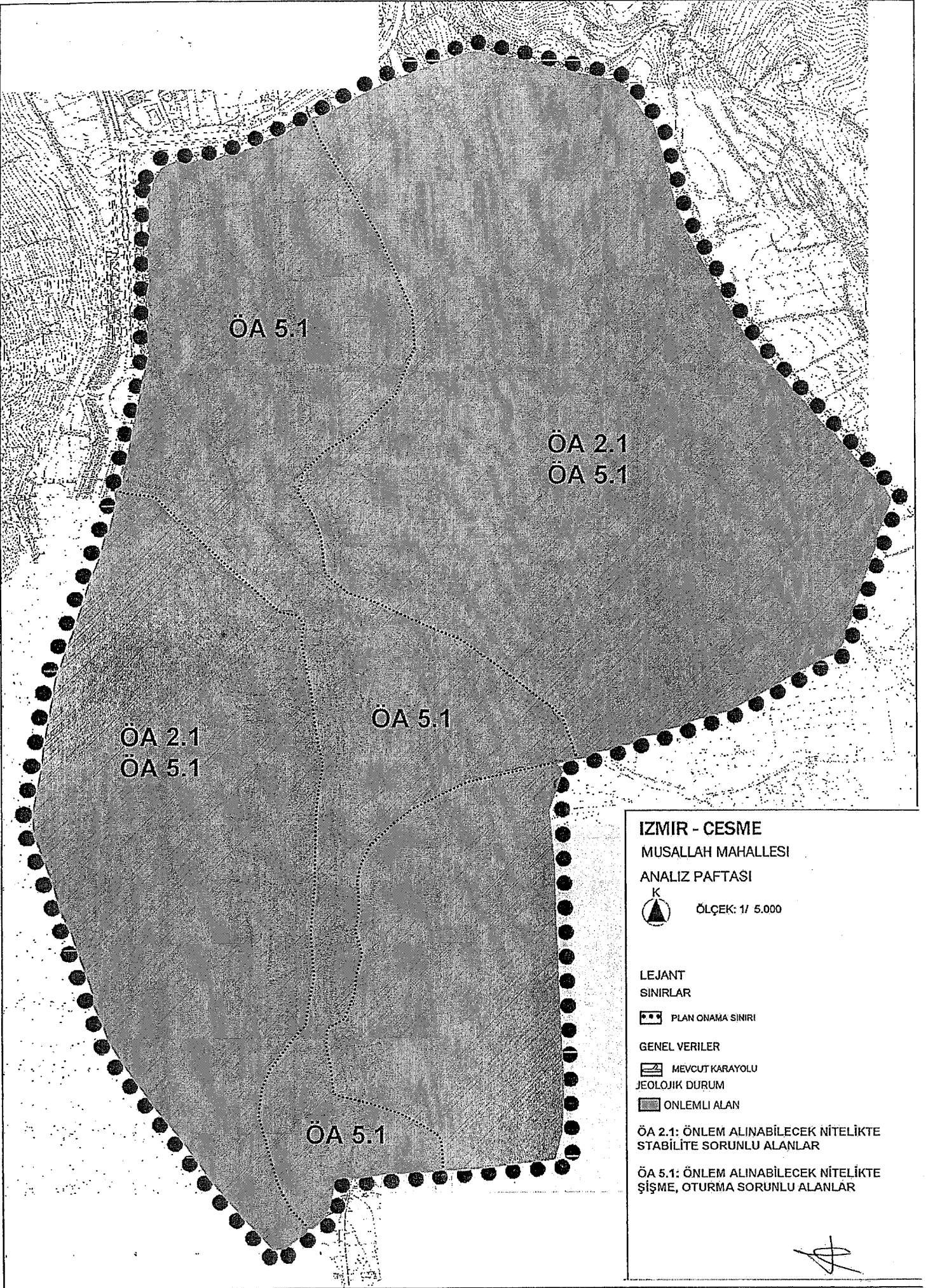
- GELİŞME KONUT ALANI (ORTA)
- GELİŞME KONUT ALANI (SEYREK)
- TİCARET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- EĞİTİM TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- İBADET ALANI
- MAKİLİK FUNDALIK ALAN
- REKREASYON ALANI
- PARK VE YEŞİL ALAN
- GENEL OTOPARK
- YAPI YASAKLI ALAN (DERE YATAĞI)

ALAN KULLANIMLARI	M2
GELİŞMEKONUT ALANI (SEYREK YOĞUNLUKLU)	153257.222
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)	422809.13
TİCARET	61727.66
BELEDİYE HİZMET ALANI	9077.695
EĞİTİM ALANI	16502.78
SOSYAL TESİS ALANI	4196.9
İBADET ALANI	6672.85
MAKİLİK FUNDALIK ALAN	15458.16
KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALAN	211262.545
PARK VE YEŞİL ALAN	123989.43
DERE	10781.15
OTOPARK	24489.19
YOLLAR	352353.418
TOPLAM	1412578.13

ALAN KULLANIMLARI (%)







İLİ: İZMİR

İLÇESİ: ÇEŞME

BELEDİYESİ: ÇEŞME

KÖYÜ/MAHALLESİ:

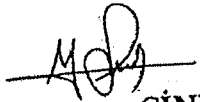
MEVKİİ:

PAFTA: 24-H-3,24-I-4,24-I-1,25-H-2,25-I-1,25-H-3,25-I-4,25-I-2, pafta b-1'nde işaretli
ADA - PARSEL: 167,589 hektar alan için

PLAN/PROJE TÜRÜ-ÖLÇEĞİ: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS

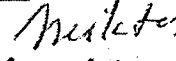
JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar analizi vb. veri ve bilgileri teknik sorumluluğu müellif mühendise ait olmak üzere 28.09.2012 tarih ve 102732 sayılı genelgesi gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


YAVUZ ÇİNE
Jeoloji Mühendisi

İNCELEME KOMİSYONU


R. Bahri ALTUNHAN
Jeofizik Mühendisi


İNCİ İÇTEN
Jeoloji Mühendisi


ZÜHRE ÇAM
İMAR VE PLANLAMA
ŞUBE MÜD.

28.09.2012 tarihi ve 102732

Genelge gereğince onaylanmıştır.

ONAY

26.10.2013



12-Bölgede yapılacak tüm yapılarda hem deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik hem de afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ve diğer ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine uyulmalıdır.

13-Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesine göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yerleşime uygunluk değerlendirmesi yalnızca jeolojik açıdan yapılmış olup, diğer kurum görüşleri ve kanun hükümleri saklıdır.

06-05-2013
Ordumuz Formayına Uygundur
Atılım KATİP
İFMO Masteri Denetim Görevlisi

EGE ZEMLİK
MÜHENDİSLİK / TEMEL SONDAJ
Kıvanç GÜLPIŞAR
Hıdırlık Mah. Atatürk Ç. Çanakkale / 44010 No:21 D:2
Seferihisar - MİLLÎ
Tel: 0.232.742 59 26 / 0.232.54.590 63
Seferihisar V.D.T.C.No: 2430 214 3616

~~Asil ÇARI~~
~~Jeofizik Müh~~
~~Uda Sicil No: 3236~~

[illegible]

06 MAY 2013

TEKİRNE SOKULLULUK RAPORU YAZARINA AİT TIR

John W. Brown
Boston

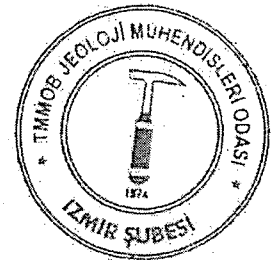
Harita hazırlayan kurum ve kişi adına Odamız kayıtlı olup,
16.11.2008 tarih ve 26323 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan
ulaşılan yönetmelik gereğince soruşturma müfettişlik ve müşavir
hizmetleri yapmaya yetkilidir.

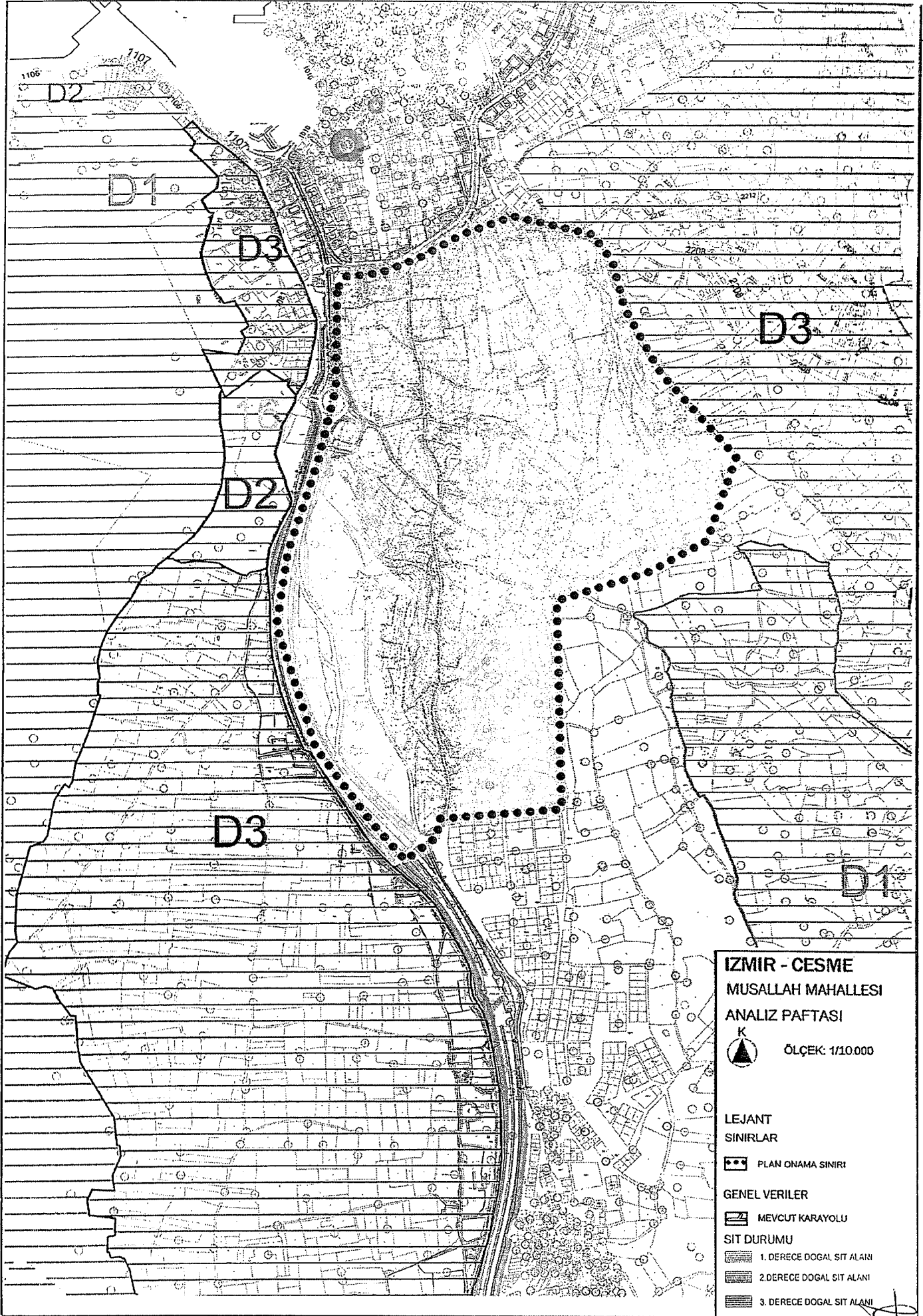
T.M.M.O.B.
JEOLONJİ MÜHENDİSLERİ ODASI

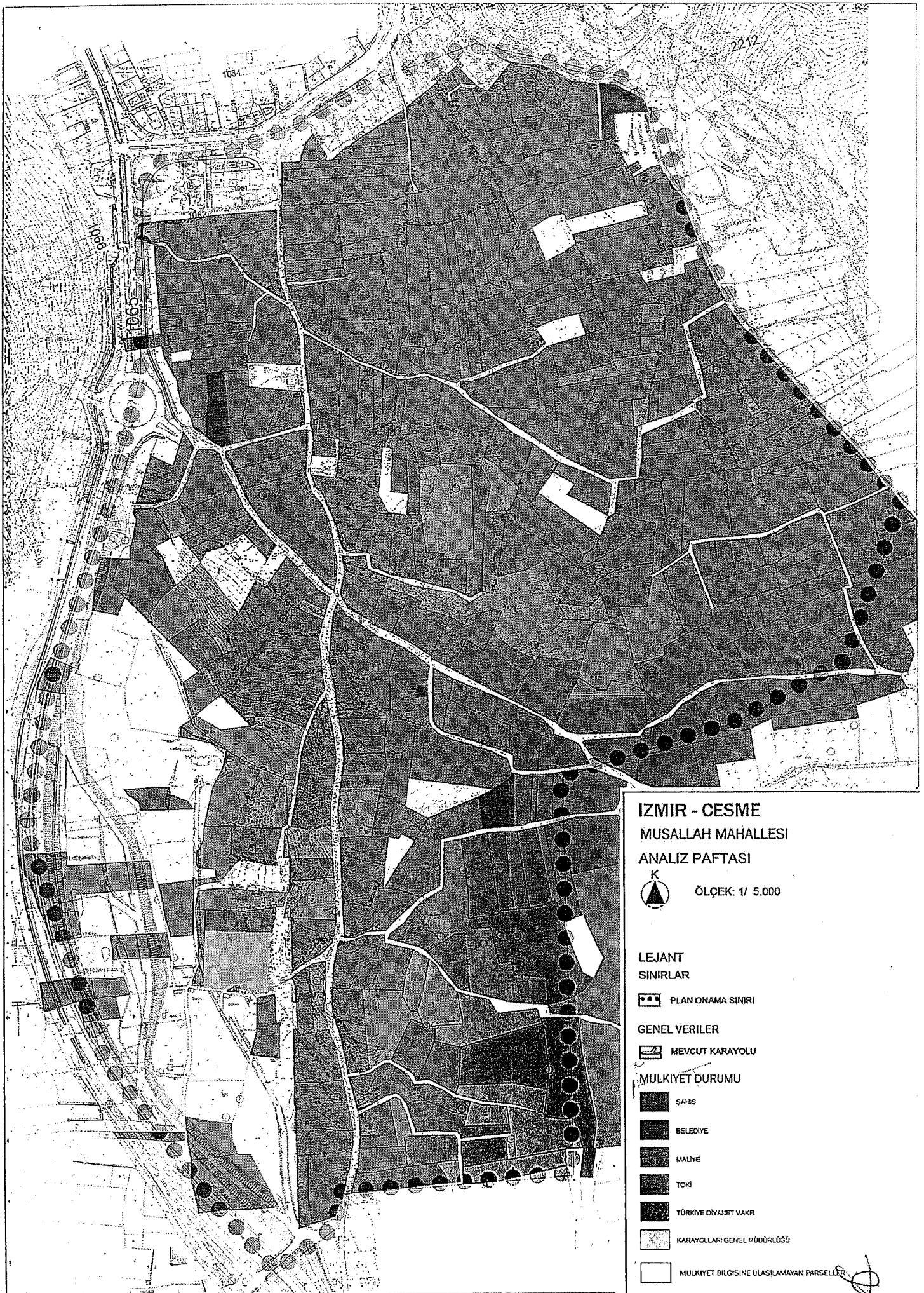
08 May 2013

JMO-35 161216

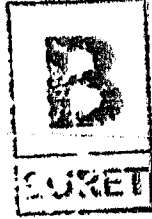
Odami Formata Uygundur
Süeda DEMİRAY (4995)
JMO Mesleki Denetim Görevlisi







TÜRKİYE CUMHURİYETİ
İZMİR YERLİ YATIRIMCI NOTERLİĞİ
GİZLİ
1374
Tel: 441 11 01
Konaş: 441 11 01
T.C. KİMLİK NO: 300 491 029 05



4678

SOĞUK DAMGA VANDIR

SERİ NO. : 0468 T.C. NO.: 28252967542
ADI : Dilek
SOYADI : ÇAKANŞİMŞEK
BADA ADI : Salihi
DOĞUM YERİ : Gülcük
DOĞUM TARİHİ : 05.06.1964
UNVANI : Şehir Plancısı
MEZUNİYET TARİHİ : 12.11.1986
ÜNİVERSİTE : Dokuz Eylül Üniversitesi



Bu YETERLİLİK BELGESİ, Dilek ÇAKANŞİMŞEK
İstediği işlere ve hizmetlere, PLAN YAPIMI YÖKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ
HAKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesinde belirtilen B grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
İZMİR YERLİ YATIRIMCI NOTERLİĞİ
GİZLİ
1374
Tel: 441 11 01
Konaş: 441 11 01
T.C. KİMLİK NO: 300 491 029 05

1013

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

Seri No. : 0468
Dosya No. : 226

14.01.2017
Tarihine kadar geçerlidir.

Selami MERDİN
Genel Müdür V.

SOĞUK DAMGA VANDIR

ASLININ AYNIDIR

Bu örneğin daireye getirene iade olunan aslına
ve getireni tarafından imzalı dairede altkonulan
nüshasıyla aynı olduğunu onaylıyorum.

İZMİR YERLİ YATIRIMCI NOTERLİĞİ
AYŞE EZZGİN

10 Haziran 2015

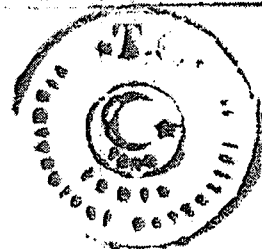
EMİN ÖZOL

ASLININ AYNIDIR

Bu örneğin daireye getirene iade olunan aslına
ve getireni tarafından imzalı dairede altkonulan
nüshasıyla aynı olduğunu onaylıyorum.

İZMİR YERLİ YATIRIMCI NOTERLİĞİ
AYŞE EZZGİN

03 Temmuz 2015



EMİN ÖZOL

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
İZMİR YIRMIYEDİNCİ NOTERLİĞİ
GÜLAY SEZGİN
1374 Sokak Kat: 11 - 35100 - İZMİR
Tel: 444 11 11 - 788 003 2554
Konak Vergi Dairesi: 788 003 2554
T.C. Kimlik Numarası: 300 491 029 08

04954

SOĞUK DAMGA VARDIR

15219

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

P-K Seri No : 0334

Dosya No : 1637

30.04.2016

Tarihine kadar geçerlidir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
Bakanlığı
Genel Müdür V.

P-K Seri No: 0334

ADI : Fatma

SOYADI : ELLEZ

BABA ADI : Osman Nuri

DOĞUM YERİ : Denizli

DOĞUM TARİHİ : 08.07.1960

ÜNVANİ : Şehir Plancısı

MEZUNİYET TARİHİ : 10.07.1985

ÜNİVERSİTE : Dokuz Eylül Üniversitesi



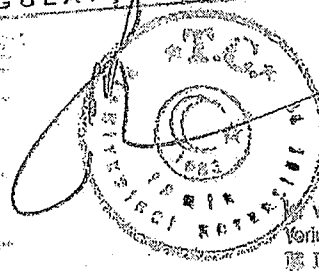
T.C. 23587213300

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
İZMİR YIRMIYEDİNCİ NOTERLİĞİ
GÜLAY SEZGİN
1374 Sokak Kat: 11 - 35100 - İZMİR
Tel: 444 11 11 - 788 003 2554
Konak Vergi Dairesi: 788 003 2554
T.C. Kimlik Numarası: 300 491 029 08

İŞİN YETERLİLİK BELGESİ, Fatma ELLEZ
Bu belge üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMI YÜKÜMLENECEK HÜKÜMLERİN YETERLİLİĞİ
HAKKINDA YÖNETMELİKİN 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

ASLININ AYNIDIR
Bu örneğin dairesine ibade olunun aslına
ve getireni tarafından imzalı dairede alıkonulan
nüshasına uygun olduğunu onaylarım.
İZMİR YIRMIYEDİNCİ NOTERİ
GÜLAY SEZGİN

ASLININ AYNIDIR
Bu örneğin daireye getirene ibade olunun aslına
ve getireni tarafından imzalı dairede alıkonulan
nüshasına uygun olduğunu onaylarım.
İZMİR YIRMIYEDİNCİ NOTERİ
GÜLAY SEZGİN



İst. ve Mazeret Hakkında
Yerine İmzaya Yetkili Başka
T.C. Kimlik No: 300 491 029 08

25.04.2016



İst. ve Mazeret Hakkında
Yerine İmzaya Yetkili Başka
EMİN ÖZOL