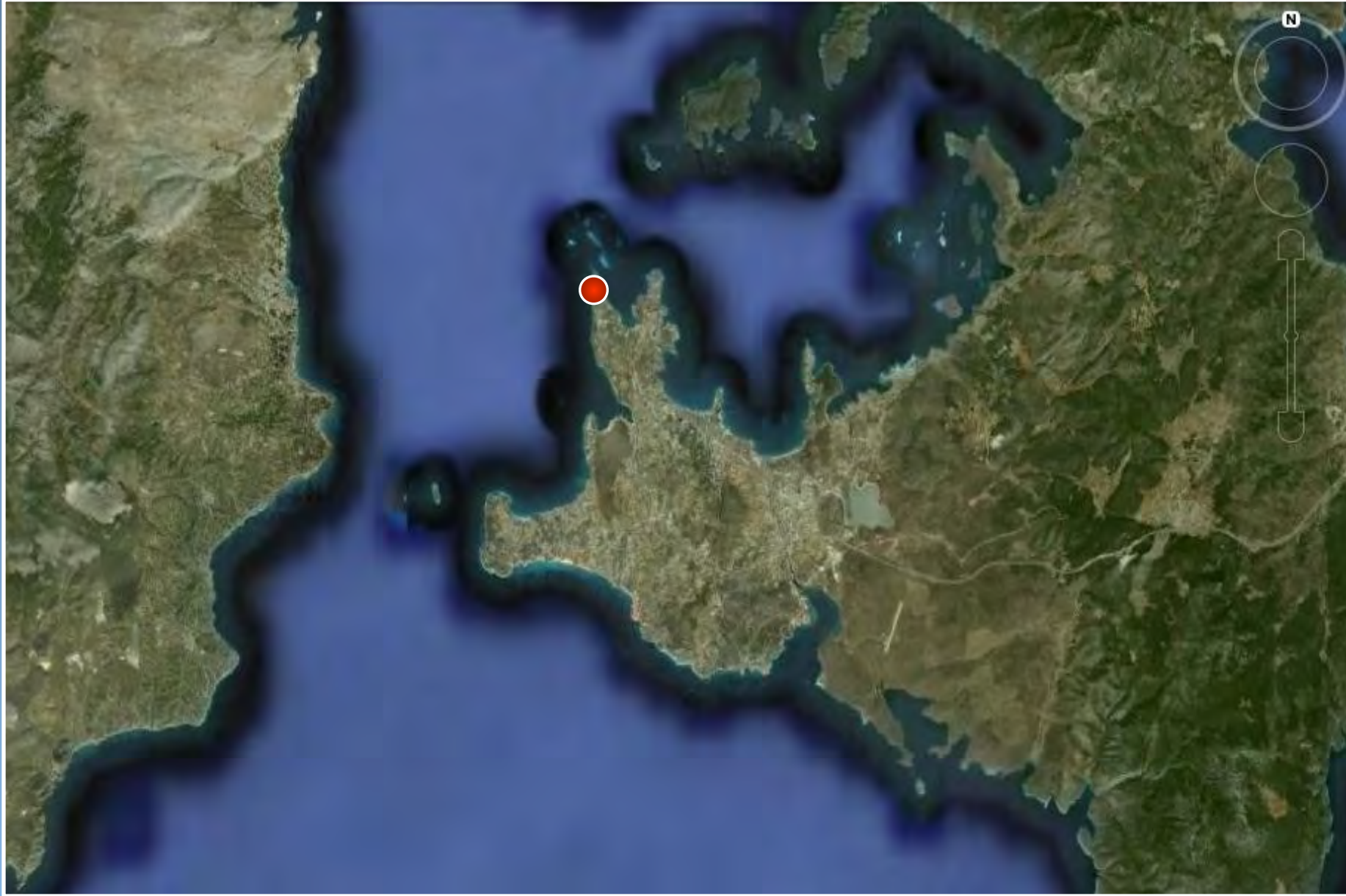




İZMİR – ÇEŞME

TERMAL TURİZM TESİSLERİ PROJESİ

TERMAL OTEL VE KÜR MERKEZİ – GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ – SPOR VE REKREASYON AKTİVİTELERİ – PARK VE PLAJ ALANLARI

BURHAN UÇAN
[0532 540 77 27](tel:05325407727)

ÇEŞME TANITIM



Türkiye – Çeşme Lokasyon

- Çeşme Turizm Kenti Bilgileri
- Çeşme Fotoğraflar





KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
TÜRKİYE TURİZM KENTLERİ





Konum: Çeşme, şifalı sıcak suları, olağanüstü sayılabilecek kalitede kumun, güneşin ve berraklığın kucaklaştığı şirin bir tatil beldesidir. Çeşme İzmir'in 94 km. batısında, kendi adını taşıyan yarımada'nın en ucunda kurulmuştur. Gemiciler tarafından küçük liman diye adlandırılmıştır. Zamanla çoğalan ve buz gibi suların aktığı çeşmelerinden dolayı da yöreye Çeşme denilmiştir. 15 km. kuzeyindeki İon kenti Erythrai'nin limanı olan Çeşme'nin doğusunda, Kalemburnunda İ.Ö.1000 yıllarında küçük bir yerleşim alanı olduğu bilinmektedir. Çeşme-İldırı köyünde ortaya çıkarılan Erythrai Antik Kenti ile Çeşme kentinde Osmanlı Döneminden kalan Kale, Kervansaray, çok sayıda çeşme ve tarihi kent dokusundaki sivil mimarlık örnekleri yörenin arkeolojik ve tarihi kaynaklarını oluşturan yapıtlardır.

Şehrin ortasındaki tepe bugün kalıntıları görülen Akropolde yapılan kazılarda Athena Pallas tapınağına adak olarak sunulmuş heykelcikler bulunmuştur. Buluntular içinde en önemlisi, Arkaik devirden kalma bir kadın heykeli İzmir Arkeoloji müzesinde sergilenmektedir. Her yıl Temmuz ayında uluslar arası şarkı festivali düzenlenir.

Tarihçe: İlk çağda Cyssus adıyla bilinen Çeşme, Anadolu'nun Batı kıyısında MÖ.1000 yıllarında tahmin edilen 12 İon kentinden biri olan Erythrai (Eritre)'nin İldırı 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..

Lidya ve Pers egemenliğinden sonra Roma ve Bizans hakimiyetinde kalmıştır. Çeşme, Selçuklu, Osmanlı, Aydınogulları ve tekrar Osmanlı Dönemlerini sırasıyla yaşamıştır.

İklim: Akdeniz iklimi yaşanır. Son derece sıcak ve kuzeyden esen rüzgarlara açıktır.

Önemli Yerler:

Çeşme Kalesi: 1508 yılında Osmanlı Padişahı 2. Bayazıt tarafından yaptırılmıştır. Kale Osmanlı mimarisinin tüm özelliklerini taşımaktadır. Bu tarihi yapı, ilçede yapılan Uluslararası Çeşme Müzik Yarışmasında konser yeri olarak düzenlenerek tüm dünyaya sergilenmektedir. Her yıl uluslararası Çeşme festivali 2-7 temmuz tarihleri arasında burada kutlanmaktadır. Kalenin önünde Kaptan-ı Derya Cezayirli Hasan Paşa' nın aslanlı heykeli bulunmaktadır.

Kervansaray: 1528 yılında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılan Kervansaray iki katlıdır. Bu tarihi yapı bugün otel olarak hizmet vermektedir. Hediyelik eşyaları deri giysileri ve kaliteli halılarıyla alışveriş imkanları sunulur. Geceleri özellikle restoranlar, barlar ve diskolar etrafında canlı, neşeli bir atmosfer bulunur.

Çeşme Ilıcaları: İzmir - Çeşme yolu üzerinde ve Çeşme'ye 5 km. uzaklıkta deniz kıyısında bulunan Çeşme Ilıcaları plajı ve ılıcası aynı yerde olan dünyanın en ilginç ve zor bulunur ılıcalarından biridir. Suların sıcaklığı 58°C dolayındadır. Romatizmanın kronik her şekli, gut şişmanlık gibi metabolizma bozuklukları ile raşitizm, kadın, deri, hastalıkları, karaciğer ve idrar yollarının ağrılı hastalıklarında yararlı olmaktadır. Kaplıca civarında modern konaklama tesisleri mevcuttur. Ayrıca bu konaklama tesislerinde termal özellikte havuz ve banyolar bulunmaktadır. Çeşme kaplıcalarına ulaşım Üçkuyular'dan kalkan Çeşme otobüsleri ile mümkündür.

Şifne (Reisdere) Kaplıca ve Çamuru: Çeşme Ilıcalarının 5 km kuzey doğusunda Şifne körfezinde küçük bir yarımada üzerinde bulunan etrafında çeşitli konaklama ve yeme- içme tesisleri yer almaktadır. Romatizma, raşitizm, kadın hastalıkları ve idrar yolları, mide, bağırsak, egzama, kan çıbanı gibi deri hastalıklarında yararlıdır.

Yat Limanı: İzmir ilinde özellikle Çeşme Yarımadası'nın güneyi ülkemizin belli başlı yat güzergahlarından birini oluşturmaktadır. Çeşme-Kuşadası güzergahı yat turizmi altyapısının en çok geliştiği alandır. Ticari ve yat limanı bulunan Çeşme Limanı'nın iskelesi iki küçük tonajlı gemi yanaşabilecek kapasitededir. Yat Limanı ise 150 teknenin barınabileceği büyüklükte tasarlanmıştır. Kışları balıkçı barınağı yazları ise yatçılara hizmet vermektedir.

Alaçatı İskelesi: Alaçatı beldesinin güneyinde yan yana sıralanmış koylarla, yatçılar için bir cennet niteliğindedir. İskelede 80 tekne barınabilmektedir. Yatların barınabilmesi için pek çok imkan vardır.

Çeşme-Altinyunus Yat Limanı: 70 büyük ve 40 küçük tekne bağlanabilecek kapasitede olup her türlü yat bakım hizmeti verebilmektedir. Yat Limanı geceleyen ya da konaklayan yatlara su, elektrik, telefon, bakım, onarım ve kışlama hizmetlerini verebilecek durumdadır.



Aktivitelere:

Kamp-Karavan: Büyük Liman ve Paşa Limanı koylarında kamp alanları ve yazlık konutlar açısından zengindir. Ayrıca Antik Erythrai kentinin bulunduğu Ildırı yöresindeki doğal plajlar ve kamp alanları kullanıma uygundur.

Avcılık: Çeşme kara avcılığından hoşlanalar için de zengin bir yerdir. En ilginç ve heyecan verici av, kuşkusuz domuz avıdır. Yetkili makamlardan gerekli izinler alındıktan sonra herkes domuz avına çıkabilir. Çeşme keklik ve tavşan bakımından da zengindir. Bu hayvanların en çok görüldüğü mevsim Eylül-Aralık ayları arasında olup bu mevsim süresince avlanmak serbesttir. Avcılıkla ilgilenenleri Çeşme kışın da ağırlayabilir.

Rüzgar Sörfü: Alaçatı, Avrupa'nın sörf bölgeleri arasında en ilginç ve çeşitlik sunan bölgelerindendir. Bozulmamış bir örtüsü ile sörf merkezi V biçiminde berrak suyu olan bir koydadır. Çeşitli rüzgar koşulları ve ideal sörf alanı ile Avrupa'daki en önemli sörf merkezlerinden biridir.

Deniz suyu oldukça sıgıdır ve rüzgar genellikle kuzeyden esmektedir. Haziran ayından Eylül ayının ortalarına kadar ortalama 4-6 şiddetinde eser. Nisan-Ekim aylarında ise %50 güney rüzgarı eser ve güzel dalgalar oluşturur. Alaçatı'nın en güzel özelliği, rüzgarın soldan, yani meltem olarak esmesi ve şiddetli rüzgarda dahi düzenli dalgaların oluşmasıdır. Akıntının da rüzgar ile aynı yönde olması sörf yapanlara kolaylık sağlamaktadır. Alaçatı meltem rüzgarına sahip bölgeler arasında hiç şüphesiz en güvenilir olanıdır. Burada dört ayrı rüzgar Ege'nin içlerine uzanan Çeşme Yarımadası'na okşarlar. Meltem, Lodos, Poyraz ve Gerence rüzgarları yıl boyunca bölgeyi ziyaret eder.

Sakız Ağacı

6000 yıl önce ilk kez Çeşme'de bulunan sakız ağaçları görülmeye değerdir. Bu ağaçlardan lezzetli aromasıyla sakız reçeli ve eşsiz sakız rakısı yapılır. Sakız mutfaklarda kullanımının yanı sıra ilaç ve boya üretiminde de kullanılır. Eski Yunan doktorları, sakızdan kuduza, yılan sokmalarına, mide rahatsızlıklarına, bağırsak ve akciğer hastalıklarına karşı çeşitli



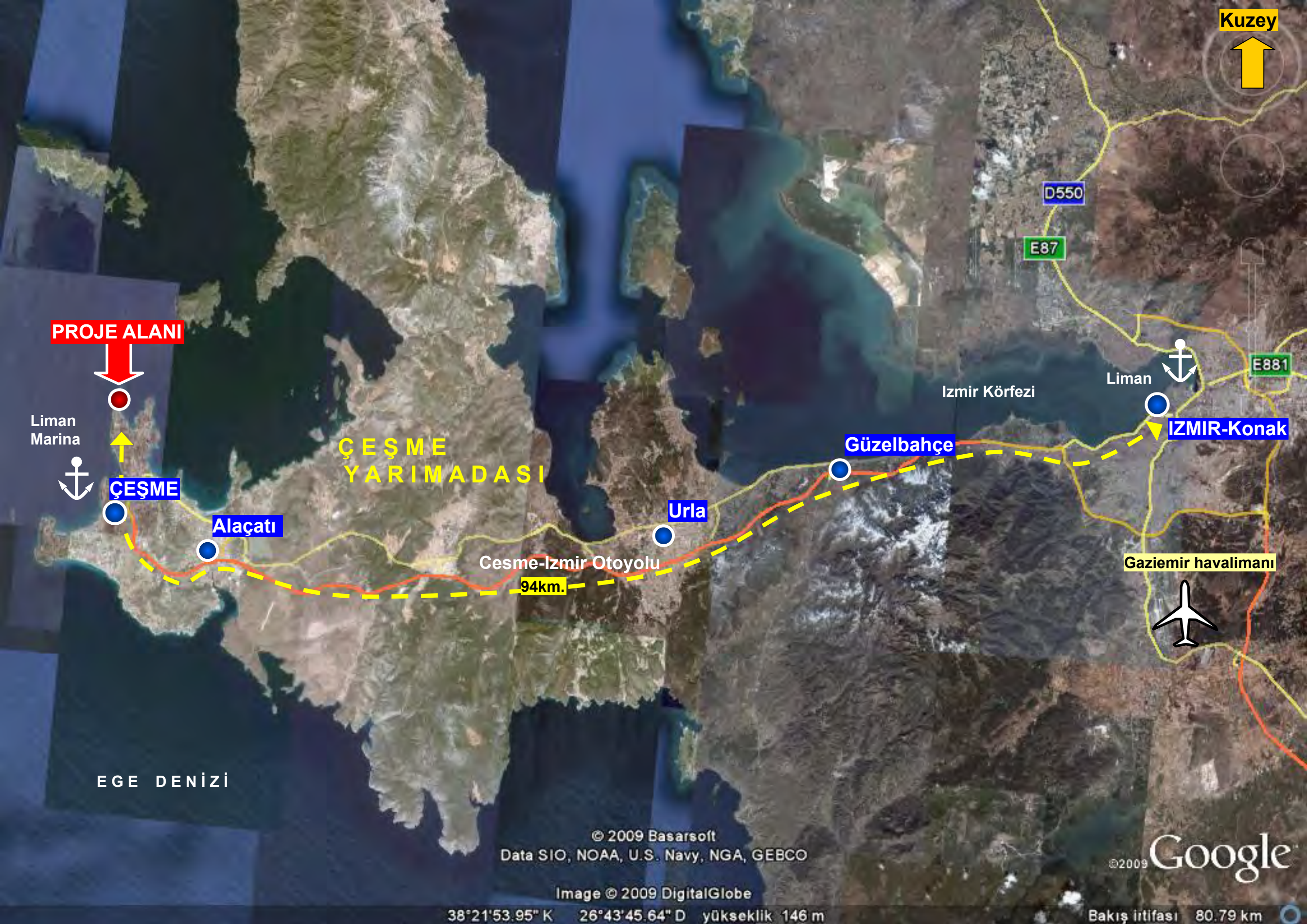




PROJE ALANI TANITIM



- Lokasyon
- Ulaşım – Çevre
- Üst ve Alt Ölçekli İmar Planı Kararları – Plan notları – Sit Kararları
- Yapılaşma Bilgileri



PROJE ALANI
(30.120m²)

EGE DENİZİ

Data SIO, NOAA, U. S. Navy, NGA, GEBCO

Sakızlı Koyu

Dalyan

Dalyanköy
3.8 km.

ULAŞIM AKSI

Boyalık Koyu

Yolcu limanı

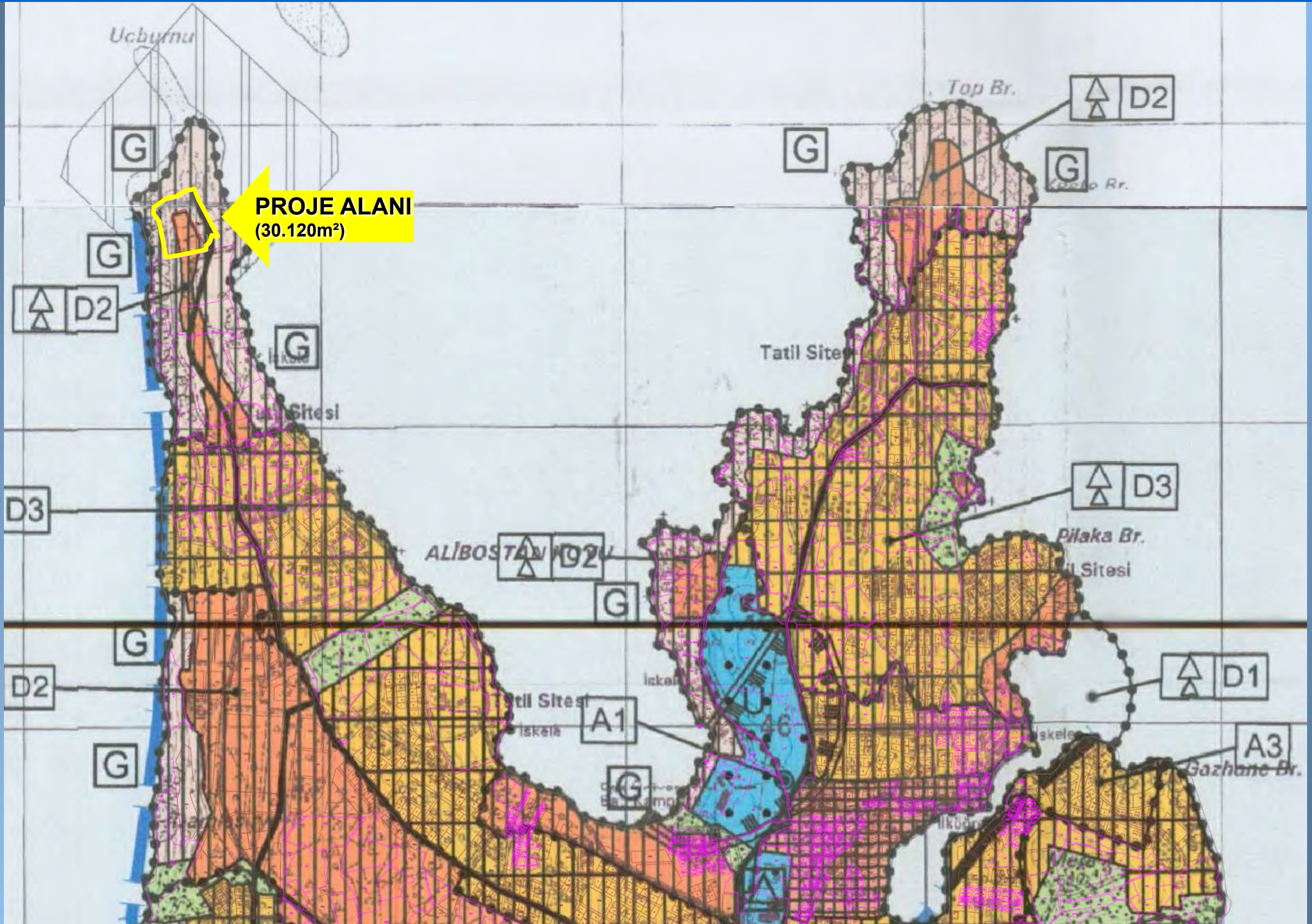
Marina

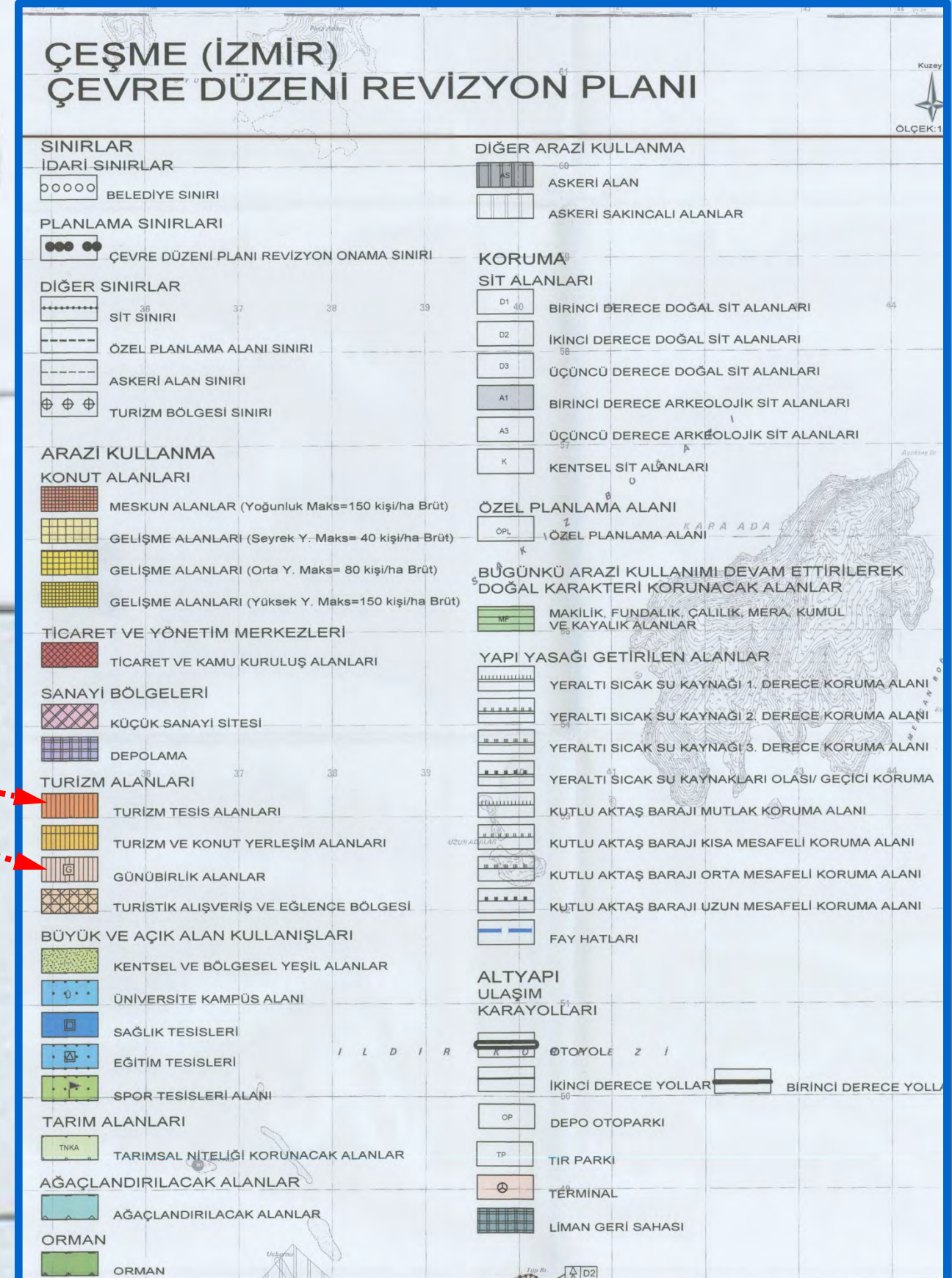
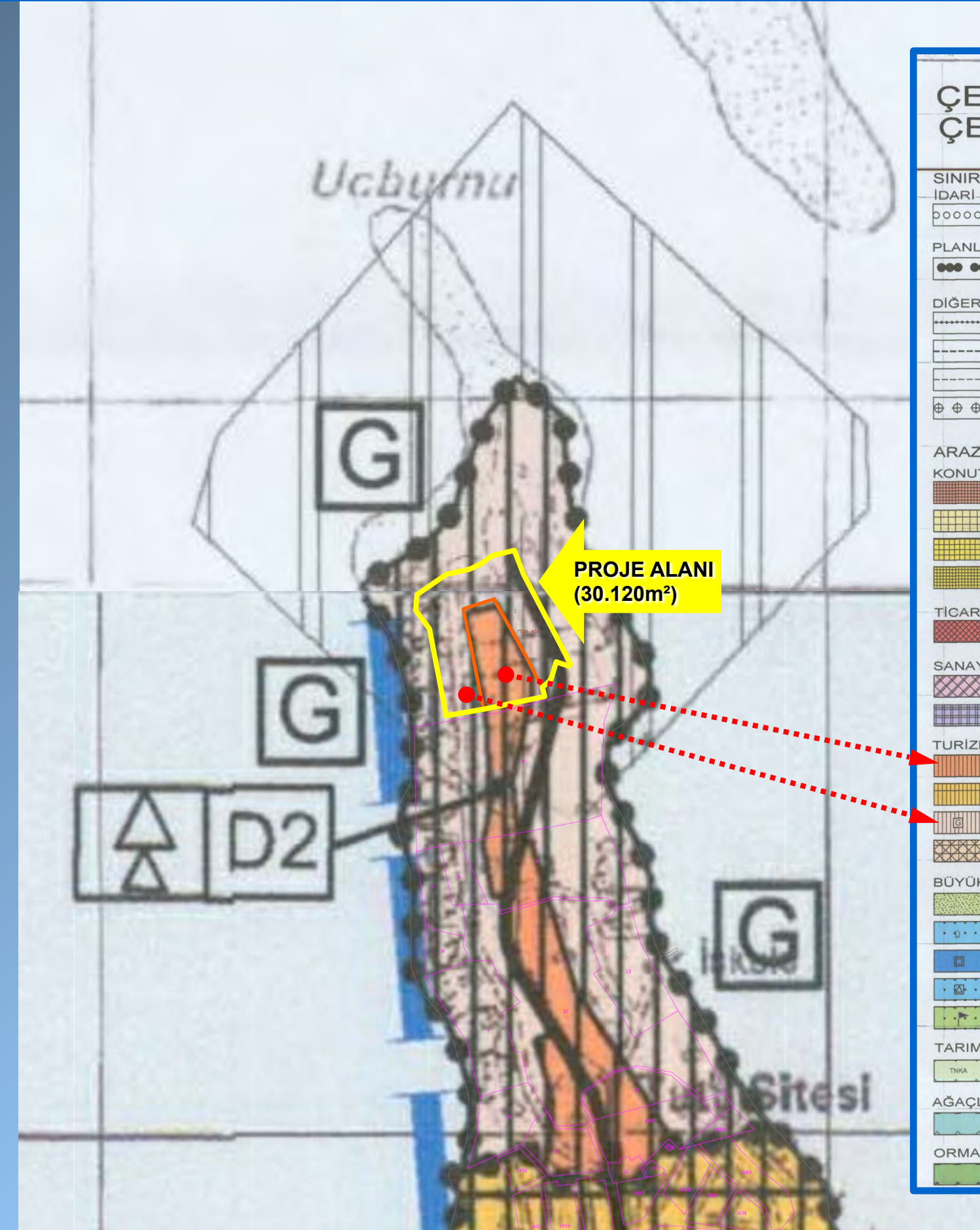
ÇEŞME merkez
6.2 km.

OTOYOL gişeler
9 km.

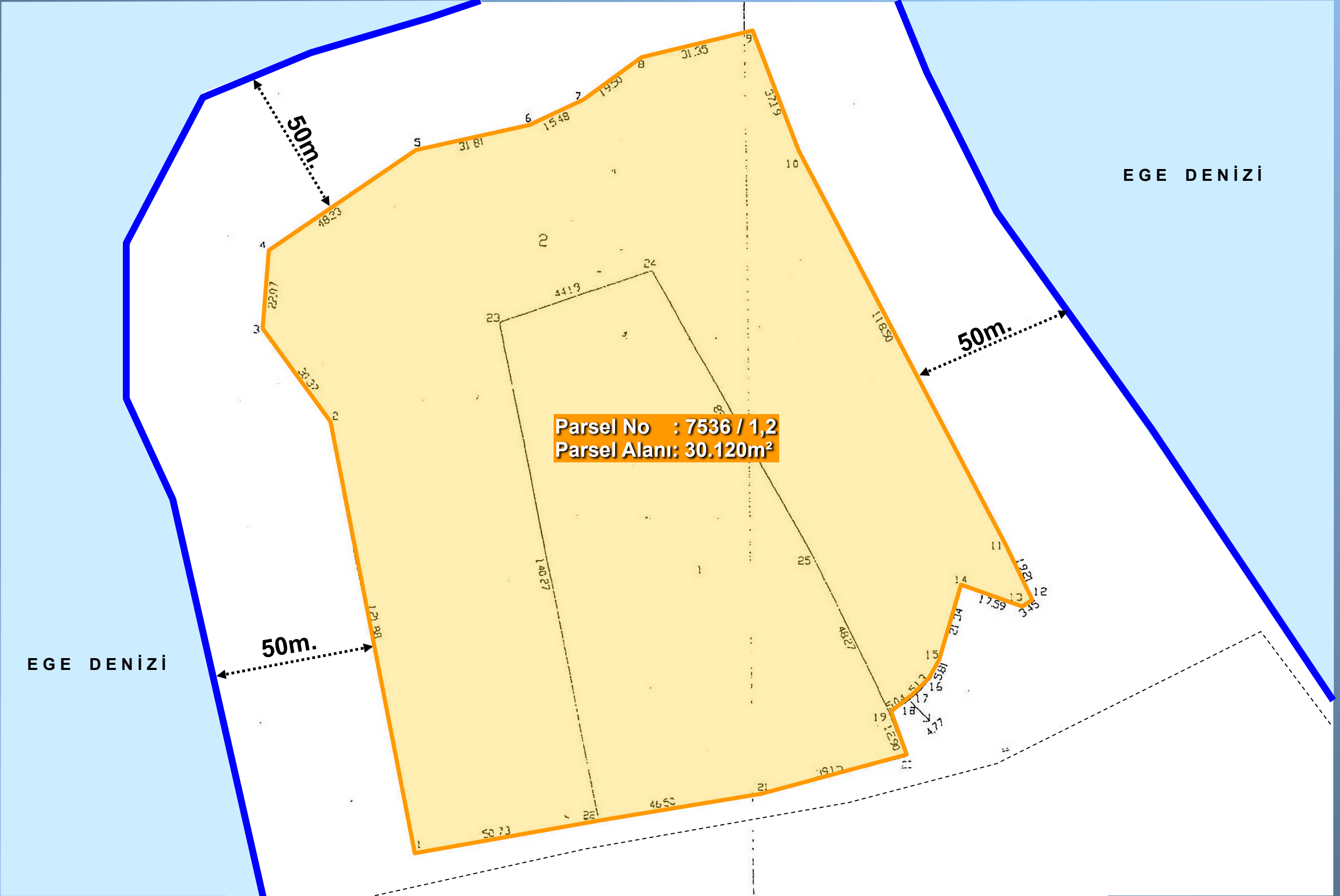
Altinyunus
9.3 km.

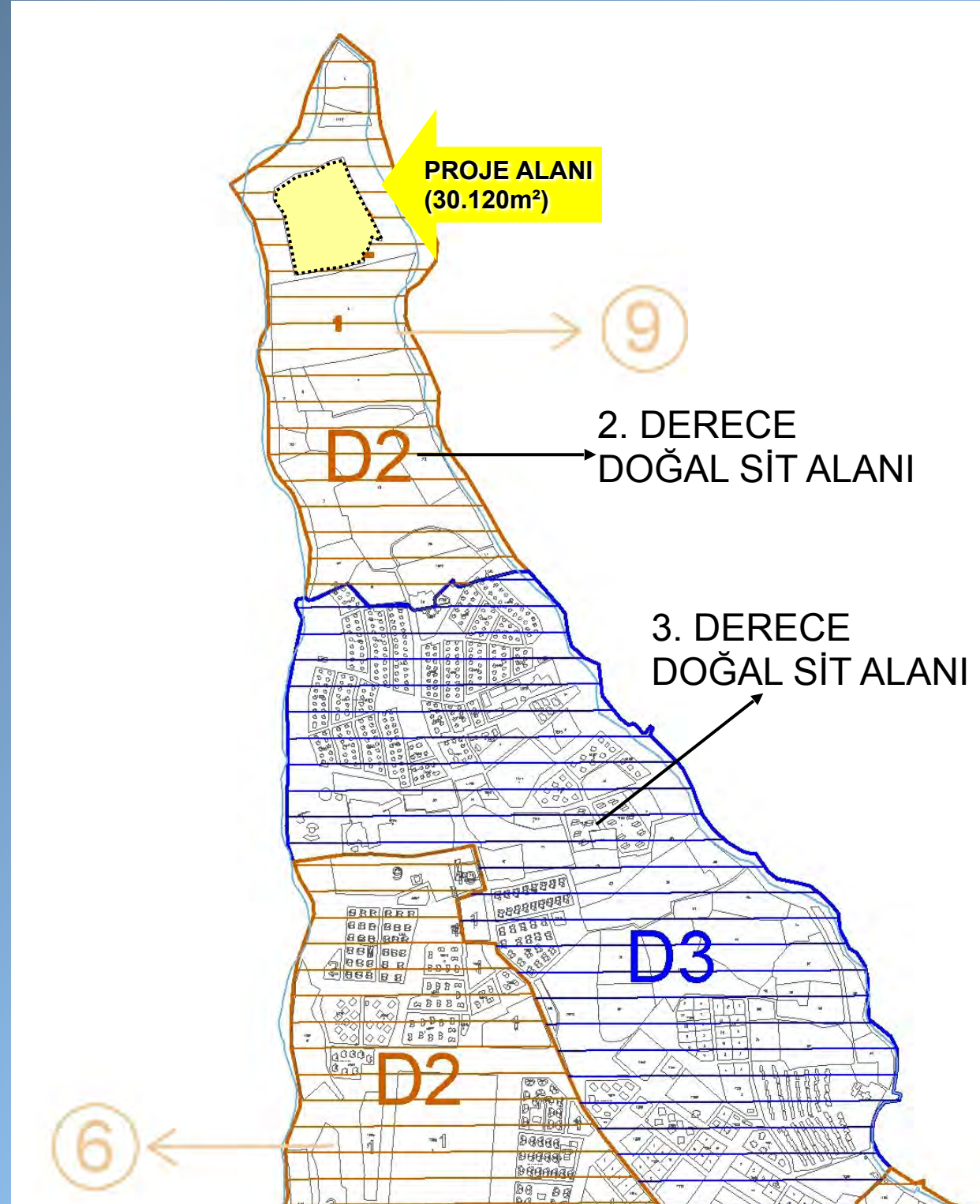
ULAŞIM AKSI

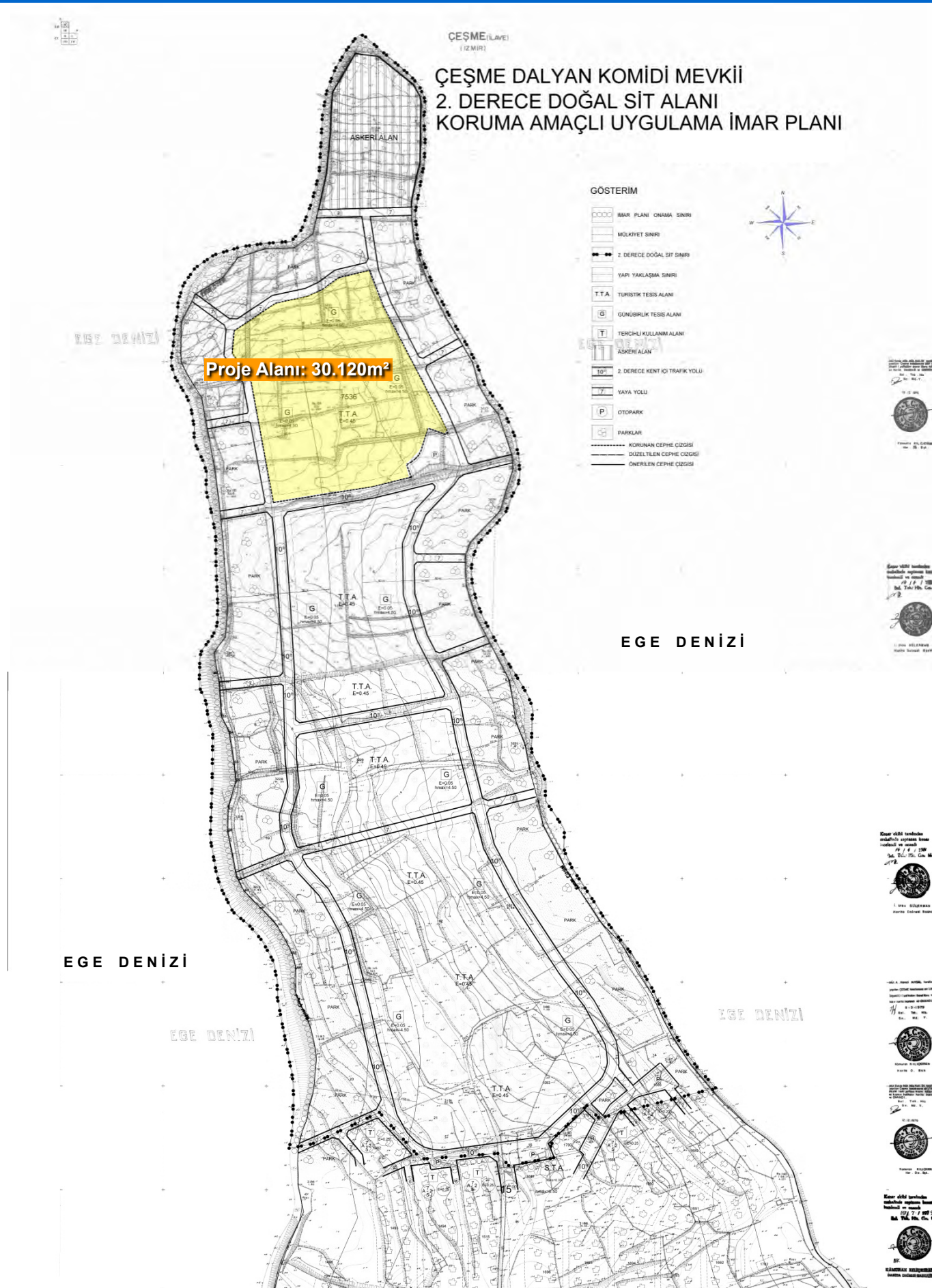












PLAN NOTLARI:

1-GENEL PLAN HÜKÜMLERİ:

AMAÇ:

1-DALYAN/KOMİDİ KORUMA AMAÇLI PLAN HÜKÜMLERİNİN AMAÇI:ÇEŞME BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDEKİ İMAR UYGULAMALARININ 3194 SAYILI “ İMAR KANUNU “ VE YÖNETMELİKLERİ, 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN “BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ”, 2634 SAYILI “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU “ VE YÖNETMELİKLERİ, 3621/ 3830 SAYILI “KIYI KANUNU “ VE YÖNETMELİKLERİ,3386 VE 5226 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” VE YÖNETMELİKLERİ, “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” , “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YYÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ, “ÇEVRE MEVZUATI” VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİYLE BÜTÜNLÜĞÜNÜ KURMAK VE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANININ SAĞLIKLI UYGULANMASINA OLANAK SAĞLAMAKTIR.BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YUKARIDA BELİRTİLMİŞ OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

KAPSAM:

2-BU PLAN HÜKÜMLERİ İZMİR İ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU’NUN KARARLARININ EKİ OLAN HARİTALARDA BELİRLENMİŞ OLAN DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİTALANLARI VE TÜM YAPILAR İÇİN GEÇERLİDİR.BU PLANLAMA ÇALIŞMASINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARININ İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ONAMA VE UYGULAMA:

3-DALYAN/KOMİDİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI,PLAN HÜKÜMLERİ, ÇEŞME BELEDİYESİ VE İZMİR İ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU’NUN ONAYIYLA YÜRÜRLÜĞE GİRER PLANLAMA ALANI İÇİNDE, PLAN UYGULAMALARINDAN ÇEŞME BELEDİYESİ SORUMLUDUR.PLAN TADİLATLARINDA İŞE KORUMA BÖLGE KURULU YETKİLİDİR.

4-“AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖNCEKİ PLANLARIN GEÇERSİZLİĞİ:

5-YÜRÜRLÜKTE OLAN VE ÇEŞME BELEDİYESİ’NCE BU ALAN VE BÖLGELER İÇİN ONANMIŞ BULUNAN İMAR PLANLARI, MEVZİİ İMAR PLANLARI VE İMAR PLANLARI DEĞİŞİKLİKLERİ 2863 SAYILI YASANIN 17.MADDESİ UYARINCA YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMIŞTIR.

DEĞİŞİKLİKLER VE REVİZYON:

6-DALYAN/KOMİDİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI’NDA TEKLİF EDİLECEK TADİLATLAR PLAN MÜELLİFİNİN GÖRÜŞÜ ALINARAK ÇEŞME BELEDİYESİ VE İZMİR İ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU’NUN ONAYIYLA GERÇEKLEŞTİRİLİR.

DİĞER HÜKÜMLER:

7-TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK TESİSLERİN “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU’NUN TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ’NE UYGUNLUĞU

ZORUNLUDUR.BU TÜR YAPILARDA OTURMA RUHSATI VERİLMESİ İÇİN İŞLETME RUHSATININ ALINMASI GEREKLİDİR.

8- OTEL VE TATİL KÖYLERİNDE TESİSAT KATI, KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. TESİSAT KATLARI, ARITMA TESİSLERİ İLE HAVUZ VE DİĞER AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ KAT ALANI KAT SAYISINA DAHİL DEĞİLDİR.

9-TURİZM TESİS ALANLARINDA İKİ KATTAN FAZLA BODRUM YAPILAMAZ.

10-TURİZM TESİS ALANI KULLANIMI GETİRİLEN VE SAHİL ŞERİDİNİN 1. BÖLÜMÜNÜ DE İÇEREN PARSELLERDE İNŞAAT EMSALİ PARSELİN TÜMÜ ÜZERİNDEN ALINARAK DÜZENLEME YAPILAMAZ.BU TÜR PARSELLERDE; PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN 1.BÖLÜMÜNDE KALAN KISMININ AÇIK ALAN OLARAK KAMU ELİNE GEÇİŞİNİN SAĞLANMASI VE EMSAL HESABININ PARSELİN KALAN KISMI ÜZERİNDEN YAPILMASI ZORUNLUDUR.PARSELİN SAHİL ŞERİDİNİN 2. BÖLÜMÜNDE KALAN KISMINDA İŞE TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN FAZLA 0.10’LUK KISMININ UYGULANMASI VE GERİYE KALAN YAPILANMA HAKKININ SAHİL ŞERİDİNDEN SONRA (100 M.’DEN SONRA)KULLANILMASI GEREKMEKTEDİR.

11-TURİZM TESİS ALANI KULLANIMI GETİRİLEN İMAR ADALARINDA OLUŞTURULABİLECEK PARSELLERİN YOL TARAFINDA KALAN CEPHELERİNİN GENİŞLİĞİ 25 M.DEN DAHA AZ OLAMAZ.

12-KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA KALAN ALANLARLA DOLGU İÇEREN ALANLARDA İMAR PLANLARI 3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU UYARINCA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI’NCA ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

13-3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU UYARINCA KIYI KENAR ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN UYGULAMA İMAR PLANINDA TAŞINMAZIN KAMUYA TERK EDİLMESİ GEREKEN BÖLÜMÜ KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VE İŞLETME RUHSATI VERİLEMEZ.

14-14-08-2009 TARİHİNDE ONAYLANAN 1 /100 000 ÖLÇEKLİ MANİSA-KÜTAHYA-İZMİR ÇEVRE DÜZENİ PLANI 7.18.2 MADDE GEREĞİ BU PLANDA SİT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN ALANLARDA ;BU PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ DAHI OLSA SİT ALANI ÖNCESİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ UYGULAMA İMAR PLANI VE MEVZİİ İMAR PLANI BULUNAN ALANLARDA ,İLGİLİ KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE, SİT KARARI ÖNCESİNDE GEÇERLİ OLAN İMAR PLANLARININ YAPILAŞMA HAKLARINI AŞMAMAMAK VE SINIRLARI BÜYÜTÜLMEK KÖŞULUYLA ÇEVRE DÜENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN ,İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILABİLİR.

15- 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI KORUMA KURULU’NCA UYGUN GÖRÜLÜP, PLAN ONAYI VE BUNA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU’NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

16-SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İMAR KANUNU’NUN 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN VE İLGİLİ İDARELERCE ONAYLANIP KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

17-SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ GEREKTİRDİĞİ PTT, SANTRAL, ÇÖP TOPLAMA VE İMHA TESİSİ, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VE TRAFO KULLANIMLARI İÇİN KONAKLAMA ,LOJMAN VE SOSYAL TESİS İÇERMEMEK VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, TURİSTİK TESİSLERE AİT OLAN ARITMA TESİSLERİ SU DEPOLARI İÇİN KENDİ MÜLKİYETLERİNDE OLMAK KİYIDA VE SAHİLŞERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜNDE KALMAMAK ŞARTIYLA 1/25000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANIP İLGİLİ İDARECE ONAYLANABİLİR.

18-YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNMEYİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.YOKSA LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKDE BELİRTİLEN NİTELİKTE KOŞULLARA UYGUNN OLACAK BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILIR.PİS SU ÇUKURLARI İLE HERTÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE DENİZ GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.TURİSTİK TESİSLERİN KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIKSU ARITMA TESİSİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR.TIKSU % 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.

19-28-08-1996 GÜN 6344 SAYI İLE 04-06-1998 GÜN VE 7305 SAYILI KORUMA KURULU KARARINDAN ÖNCE 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NA UYGUN OLARAK İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ, VE BU KARARLARDAN ÖNCE KABA İNŞAATLARI 1 KATT LENTO SEVİYESİNE GELDİĞİ TESPİT EDİLMİŞ ANCAK HENÜZ YAPI KULLANMA İZNİ ALMAMIŞ YAPILARDA TADİLAT DAHİL HERTÜRLÜ RUHSAT YENİLEME İŞLEMLERİ YAPI RUHSATININ ALINDIĞI MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE BELEDİYECE YÜRÜTÜLECEKTİR.

20-SİT ALANLARI İÇİNDEKİ TÜM YAPILAŞMALARDA YÜZEY PROFİLİ DEĞİŞİMİNİN MİNİMUM ÖLÇÜDE TUTULMASINA OLUŞACAK İSTİNAT DUVARI YÜKSEKLİKLERİNİN MİNİMİZE EDİLMESİNE ÖZEN GÖSTERİLMELİ TOPOĞRAFYA VE SİLÜETE UYUMLU YERLEŞME DÜZENİ VE MİMARİ ÇÖZÜMLERE GİDİLMELİDİR.

21- YAPI PARSELİ İÇİNDE KONUMLANDIRILIRKEN YAPI ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARDAMEVCUT AĞAÇLARA KESİNLİKLE ZARAR VERİLMEMEYECKTİR. PARSEL İÇİNDE ,PARSEL ALANININ HER 40 M2 Sİ İÇİN EN AZ 1 AĞAÇ DİKİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEMEYECKTİR.

22-YAPILACAK YAPILARDA ÇATI ÖRTÜSÜ,YÖRE MİMARİSİNE UYGUN MALZEMELERLE YAPILACAK ,MAKSİMUM ÇATI EĞİMİ % 33 OLACAKTIR.GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMİ KULLANILACAK YAPILARDA ,GÜNEŞ

ENERJİSİ PANELLERİ ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK BİÇİMDE YERALACAK ,SU DEPOSU VB.TEŞİSAT ÇATI ARASINA SAKLANACAKTIR.

23-BİNA KOTU BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINIR.

24-DENETİMİ BELEDİYESİNCE YAPILMAK ÜZERE YOLLAR FİİLEN AÇILMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.

2-ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ:

2.1 TANIMLAR:

PLANLAMA ALANI İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 18-12-2006 GÜN VE 1182 SAYILI KARARI İLE BELİRLENMİŞ OLAN D2 DOĞAL SİT ALANINI KAPSAMAKTADIR.

*D-2 2.DERECE DOĞAL SİT:DOĞAL YAPININ KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİ YOLUNDA YÖRENİN TURİZM POTANSİYELİ VE KULLANIM ÖZELLİĞİDE GÖZ ÖNÜNDE TUTULARAKKAMU YARARI GÖZ ÖNÜNDE TUTULURAK TURİZM KULLANIMI YER ALACAK ALANLARDIR.KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 05-11-1999 TARİH VE 659 SAYILI İLKE KARARI İLE BELİRLENEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

2.2 SİT ALANLARI:

2.2.1 (D2.)2.DERECE DOĞAL SİT ALANI

PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 2.DERECE DOĞAL SİT ALANLARINA ÖNERİ TURİZM TESİS ALANI (T.T.A) VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (G) KULLANIMLARI İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR

2.2.1.1 TURİZM TESİS ALANLARI (T.T.A)

2.2.1.2. OTEL YAPILMASI HALİNDE ;

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2
EN FAZLA KAKS:0.45
EN FAZLA YÜKSEKLİK 12.50 M
EN FAZLA KAT ADEDİ 4 KAT(ZEMİN+3)

2.2.1.3.SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSLERİ (OTEL+KÜR MERKEZİ)

EN KÜÇÜK PARSEL 10 000 M2
EN FAZLA KAKS:0.45
EN FAZLA YÜKSEKLİK 17.50 M.(5 KAT)

2.2.1.4 TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA

EN KÜÇÜK PARSEL 6000 M2
EN AZ ODA SAYISI 60 ODA
EN FAZLA KAKS:0.30
EN FAZLA KAT ADEİ 2 KAT(ZEMİN+1, EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ)

KONAKLAMA BİRİMLERİ DIŞINDA KALAN UYGULAMARDA EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M OLACAKTIR.

TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.2.1.5 GÜNÜBİRLİK TESİS YAPILMASI DURUMUNDA

EN KÜÇÜK PARSEL 1000 M2
EN FAZLA KAKS:0.05EN FAZLA YÜKSEKLİK 1 KAT/ 4.50 M (ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE 5.50 M..DİR

2.3. KENTSEL YEŞİL ALANLAR

PLANLAMA ALANI İÇİNDE KENTSEL YEŞİL ALAN KULLANIMI GETİRİLEN ALANLAR DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK DOĞAL BİÇİMİ İLE KALACAK YEŞİL ALANLAR, VE DÜZENLEME YAPILARAK KAMU KULLANIMINA AÇILACAK YEŞİL ALANLAR OLARAK AYRIŞTIRILMIŞTIR.

2.3.1 DOĞAL BİÇİMİ İLE KALACAK YEŞİL ALANLAR

BU ALANLAR GEZİNTİ VE DİNLENME AMAÇLI OLARAK KAMUNUN KULLANIMINA AÇIK OLMAKLA BERABER BU ALANLARDA BİTKİLENDİRME VE ARAZİNİN EĞİMİNİ TAKİP EDEN VE 2 M DEN DAHA GENİŞ OLMAYAN PATİKA YOLLAR DIŞINDA HERHANGİ BİR DÜZENLEME YAPILMAYACAKTIR.

2.3.2 DÜZENLEME YAPILARAK KAMU KULLANIMINA AÇILACAK YEŞİL ALANLAR

BU ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ DÜZENLEMELERİNDE ARAZİNİN EĞİM DURUMU , BİTKİ ÖRTÜSÜ, KIYIDA BULUNAN FALEZLER, MEVCUT PATİKALAR VE TARIM TERASLARI DİKKATE ALINMALIDIR.YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİNDE DOĞAL MALZEME KULLANILMASINA , KULLANILMADIĞI TAKDİRDE OLUŞTURULAN SERT ZEMİN ORANININ DÜZENLENEN YEŞİL ALANIN % 20 SİNDEN FAZLASI OLMAMASINA DİKKAT EDİLMELİDİR.BU ALANLARDA YAPILACAK DÜZENLEMELER KIYIDA YER ALIP ALMAMASINA VE BOYUTLARINA GÖRE FARKLILIK GÖSTERECEKTİR.

2.3.3KIYIDA YER ALAN YEŞİL ALANLAR

KIYIDA PLAJ POTANSİYELİ OLAN ALANLARIN ÇEVRESİNDE YAPILACAK DÜZENLEMELERDE , PLAJA HİZMET EDECEK VC,DUŞ,GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ VE BÜYÜKLÜĞÜ 6 M2 Yİ GEÇMEYEN EN AZ 150 M. ARALIKLA YERLEŞTİRİLECEK BÜFE YAPILABİLİR.

2.3.4 DİĞER YEŞİL ALANLAR

PLANLAMA ALANININ DİĞER BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİNDE KENTİN İHTİYACINA HİZMET EDECEK PARK, DİNLENME ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANLARI GİBİ REKREATİF AMAÇLI AÇIK ALAN KULLANIMLARI VE KAMUYA AÇIK SPOR AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.4.ASKERİ ALANLAR

2.4.1 PLANLAMA ALANI İÇİNDE ASKERİ ALANLARDA 22-12-1981 VE 2565 SAYILIASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE KANUNUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR..

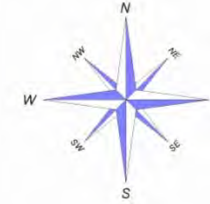
ÇEŞME (İLAVE)
(İZMİR)

ÇEŞME DALYAN KOMİDİ MEVKİİ 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK : 1 / 1000

GÖSTERİM

	İMAR PLANI ONAMA SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI
	2. DERECE DOĞAL SİT SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	T.T.A. TURİSTİK TESİS ALANI
	G. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
	T. TERCİHLİ KULLANIM ALANI
	ASKERİ ALAN
	2. DERECE KENT İÇİ TRAFİK YOLU
	YAYA YOLU
	OTOPARK
	PARKLAR
	KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
	DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
	ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ



YAPILAŞMAYA İLİŞKİN PLAN NOTLARI

2.2.1 (D2.)2.DERECE DOĞAL SİT ALANI
PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 2.DERECE DOĞAL SİT ALANLARINA ÖNERİ TURİZM TESİS ALANI (T.T.A) VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (G) KULLANIMLARI İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR

2.2.1.1 TURİZM TESİS ALANLARI (T.T.A)

2.2.1.2. OTEL YAPILMASI HALİNDE ;

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2
EN FAZLA KAKS:0.45

EN FAZLA YÜKSEKLİK 12.50 M

EN FAZLA KAT ADEDİ 4 KAT(ZEMİN+3)

2.2.1.3.SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSLERİ (OTEL+KÜR MERKEZİ)

EN KÜÇÜK PARSEL 10 000 M2

EN FAZLA KAKS:0.45

EN FAZLA YÜKSEKLİK 17.50 M.(5 KAT)

2.2.1.4 TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA

EN KÜÇÜK PARSEL 6000 M2

EN AZ ODA SAYISI 60 ODA

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA KAT ADEİ 2 KAT(ZEMİN+1, EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ)

KONAKLAMA BİRİMLERİ DIŞINDA KALAN UYGULAMARDA EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M OLACAKTIR.

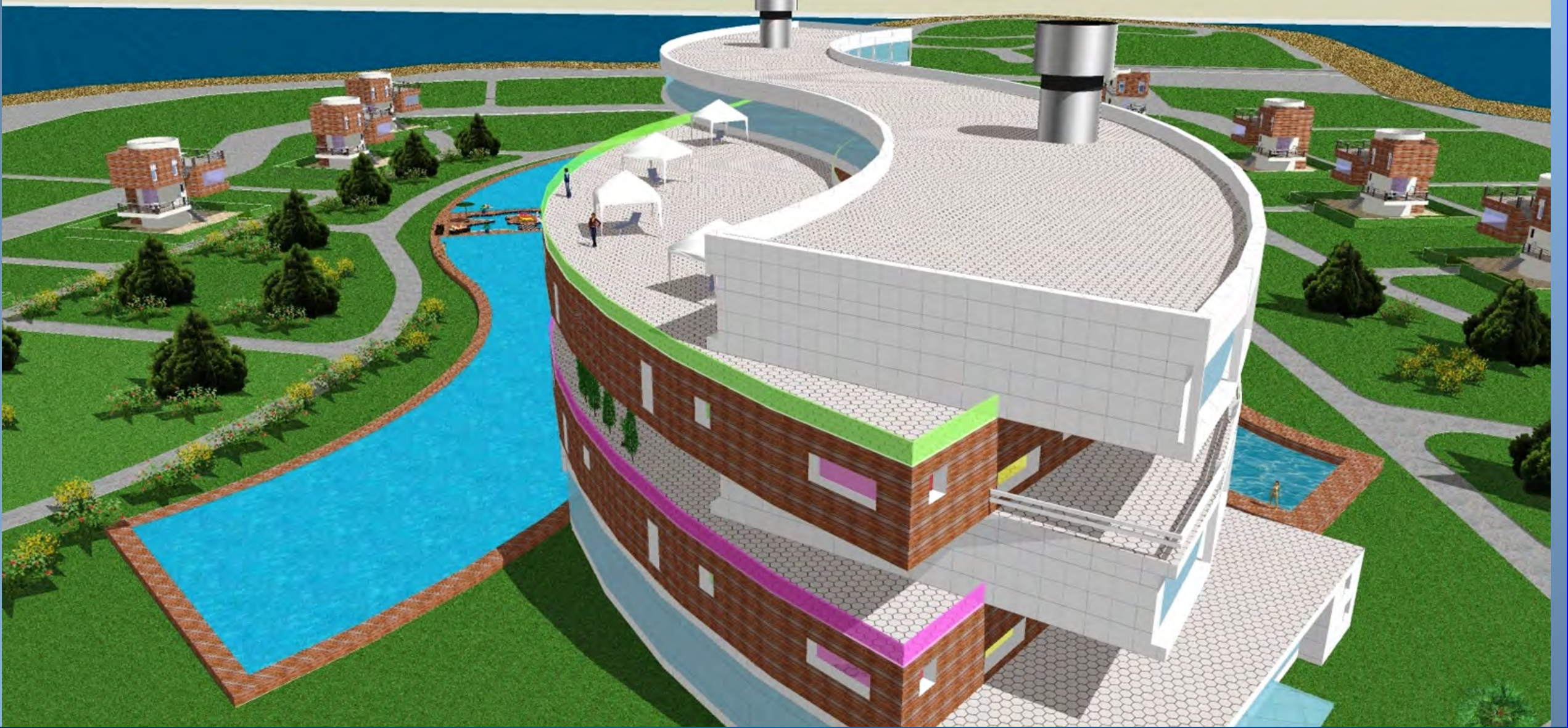
TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.2.1.5 GÜNÜBİRLİK TESİS YAPILMASI DURUMUNDA

EN KÜÇÜK PARSEL 1000 M2

EN FAZLA KAKS:0.05EN FAZLA YÜKSEKLİK 1 KAT/ 4.50 M (ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE 5.50 M.DİR

KONSEPT PROJE



- Proje Alanları
- İnşaat Alanı Bilgileri
- Perspektifler



1 VE 2 NO.LU PROJE ALANI (parsel alanı-30.120m²) : (TERMAL TURİZM TESİSİ VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI)

- Bu alan imar parseli olup, 30.120m².dir
- 1/1000 Uygulama imar planına göre; Otel, Sağlık ve Termal Turizm tesisleri(Otel+Kür Merkezi), Tatil Köyü ve Günübirlik tesisler yapılabilir. Bu tesislerde Turizm Tesisleri Belgelendirilmesi ve Niteliklerine dair yönetmelik hükümleri geçerlidir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (1 ve 2 no.lu alanda):

- İmar Parsel alanı : 30.120m²
- Yapı emsali : 0.45
- Toplam İnşaat alanı: 30.120 x 0.45 = 13.554m²

1 NO.LU PROJE ALANI (TERMAL OTEL VE KÜR TESİSİ):

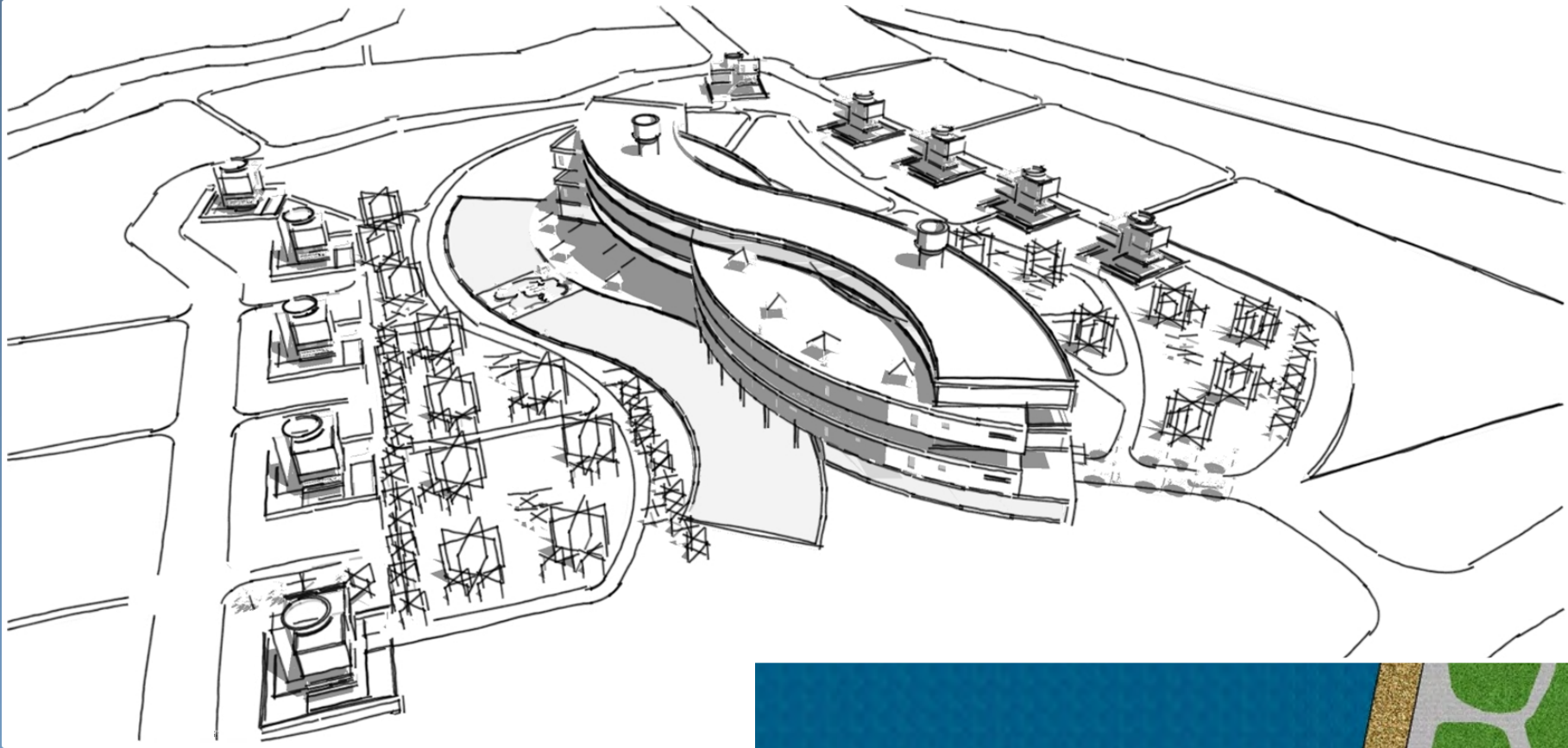
- Proje alanı :9.610m²
- İnşaat alanı: 12.876m² (13.554x0.95)
(bodrum katlar tabii zemin kotu altı katlar,tesisat katları, arıtma tesisleri, havuzlar ve diğer düzenlemeler bu alana dahil değildir.)
- Yükseklik (max): 5 Kat (17.50m)

2 NO.LU PROJE ALANI (GÜNÜBİRLİK TESİS):

- Proje alanı :20.510m²
- İnşaat alanı: 678m² (13.554 x 0.05)
Yükseklik (max): 1 Kat (4.50m) Asma kat yapılması halinde h:5.50m.dir.

3 NO.LU ALAN (PARK - PLAJ TESİSLERİ ALANI):

- Bu alan terkli alan olup,yaklaşık 28.000m².dir
- 1/1000 Uygulama imar planına göre; kıyı plaj potansiyeline göre plaja hizmet edecek duş, gölgelik, wc, kabinler, büfe yapılabilir. (bkz. Plan notu 2.3.3)



ÇEŞME TERMAL OTEL PROJESİ







