

BİLGİ FÖYÜ

BULUNDUĞU YER

ÇEŞME- ALAÇATI - PAŞALIMANI KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ

İL : İzmir
İLÇE : Çeşme

MÜLKİYET : Orman / Hazine

BAKANLIĞIMIZA TAHSİSİ YAPAN KURUM / TARİHİ :

Çevre ve Orman Bakanlığı / 19.09.2005 gün ve 1065 sayılı Makam Olur'u

Maliye Bakanlığı / 03.07.2006 gün ve 668 sayılı Makam Olur'u.

TAHSİS SÜRESİ : 75 yıl

ÇİRODAN ALINACAK PAY : Yüzde 1

PLAN DURUMU

1/25.000 : Çeşme - Alaçatı - Paşalimanı Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi
Çevre Düzeni Planı (Onama Tarihi : 25.04.2006)

ALTYAPILAR

Ana yatırımcıya tahsis edilecek alt bölge içerisindeki tüm sosyal (kreş, okul, hastane vb.) ve teknik altyapıların (yol, içme-kullanma suyu, elektrifikasyon, telekomünikasyon, kanalizasyon, arıtma vb.) gerçekleştirilmesinden ana yatırımcı sorumludur.

TEMİNAT MEKTUPLARI

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgelerine ilişkin yaklaşık *Toplam Yatırım Maliyetleri*; Yaklaşık Toplam Yatırım Maliyetinin %5 (yüzde beş)i oranındaki *Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu* ve %0,1 (bindebir)i oranındaki *Yıllık Ön İzin Bedelleri* her bir alt bölge için toplam yüzölçümleri göz önüne alınarak aşağıdaki formüle göre hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Kapalı İnşaat Alanı Yüzölçümü = Yaklaşık Toplam Alan Yüzölçümü X Emsal
Açık Alan Yüzölçümü = Yaklaşık Toplam Alan Yüzölçümü – Kapalı İnşaat Alanı Yüzölçümü

Kapalı İnşaat Alanı Yatırım Maliyeti = Kapalı İnşaat Alanı Yüzölçümü X m² Birim Maliyeti
Açık Alan Yatırım Maliyeti = Açık Alan Yüzölçümü X m² Birim Maliyeti

Yaklaşık Toplam Yatırım Maliyeti =Kapalı İnşaat Alanı Yatırım Maliyeti + Açık Alan Yatırım Maliyeti
Kesin Teminat Mektubu Bedeli = Yaklaşık Toplam Yatırım Maliyeti X %5

Kapalı Alan Birim Maliyeti : 2.600,89 YTL / m²
Açık Alan Birim Maliyeti : 7,67 YTL / m²
Emsal : 0,10

Yıllık Ön İzin Bedeli = Yaklaşık Toplam Yatırım Maliyeti X %0,1

K.T.K.G.B. ALT BÖLGE NO.	YAKLAŞIK TOPLAM YATIRIM MALİYETİ (YTL)	KESİN VE SÜRESİZ TEMİNAT MEKTUBU (YTL)	YILLIK ÖN İZİN BEDELİ (YTL)
1	5.494.695.360	274.734.768	5.494.695
2	3.671.140.000	183.557.000	3.671.140
3	3.081.087.680	154.054.384	3.081.088
4	792.966.240	39.648.312	792.966
5	504.614.880	25.230.744	504.615

Çeşme-Alaçatı-Paşalimanı Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi; 5 adet alt bölge olarak ana yatırımcıya tahsis konudur. Her bir alt bölge ayrı bir ana yatırımcıya tahsis edilecektir. Bir ana yatırımcı ayrı ayrı başvuru dosyası vermek kaydıyla birden fazla alana başvurabilir. Bu durumda, ana yatırımcının toplam özkaynakları, başvurduğu bölgelerin toplam yatırım maliyetlerini karşılayacak miktarda olmalı ve ana yatırımcı mali yeterliliği yeminli mali müşavirce veya bağımsız denetim yetkisine sahip kurumlarca hazırlanacak mali değerlendirme raporu ile belgelendirilmelidir.

Ana yatırımcı tarafından ön izin süresi içerisinde;

- Yatırım alanının güncel halihazır haritası üzerine 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları hazırlanacak,
- 1/1.000 ölçekli imar planı üzerinde tüm sosyal ve teknik altyapılar gösterilerek ve keşif bedelleri hesaplanacak,
- Yatırımı Gerçekleştirme Programı ile
- Yönetim Planı hazırlanacaktır.

a) İmar Planlarının Hazırlanması:

Planlanacak alt bölgelere ilişkin yüzölçümler ve toplam kapalı alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda yaklaşık olarak verilmiş olup kesin yüzölçüm, ana yatırımcı tarafından hazırlanarak Bakanlığımızca onaylanacak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda belirlenecektir.

K.T.K.G.B. ALT BÖLGE NO	TOPLAM KAPALI İNŞAAT ALANI (M ²)	TOPLAM YAKLAŞIK ALAN YÜZÖLÇÜMÜ (HA)	1. DERECE DOĞAL SİT İÇERİSİNDE KALAN YAKLAŞIK ALAN YÜZÖLÇÜMÜ (HA)	2. DERECE DOĞAL SİT İÇERİSİNDE KALAN YAKLAŞIK ALAN YÜZÖLÇÜMÜ (HA)	3. DERECE DOĞAL SİT İÇERİSİNDE KALAN YAKLAŞIK ALAN YÜZÖLÇÜMÜ (HA)
1	2.058.000	2.058	621	-	595
2	1.375.000	1.375	444	66	281
3	1.154.000	1.154	438	587	121
4	297.000	297	-	117	125
5	189.000	189	-	106	-

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi olan bu alanlarda, *Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte* tanımlanan ve müstakilen belgelendirilebilen türlerin bir veya birkaçıyla birlikte kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal altyapılar ve turizm kentlerinin tamamlayıcı niteliğinde olan üniteler yer alabilir.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgelerinde turizm amaçlı kullanımlara ilişkin olarak alan bütünü için toplam **E: 0,10** dur. Tapuya şerhe konu olarak veya uzun dönemli kiralama veya devre mülk yöntemiyle kullanıma sunulacak olan üniteler (butik tatil villası, apart otel, golf villası vb.) yapılması halinde, oluşturulacak yatak kapasitesi toplam inşaat alanının %10 unu, alt bölge bütününde %1'i (yüzde bir) geçemez. 5 Numaralı Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi bütününde *tapuya şerhe konu üniteler için %1ini geçemez şartı aranmaz ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik* hükümlerine uygun olmak kaydıyla yapılar yapılabilir.

Tahsis edilecek alanda bulunan orman arazilerindeki uygulamalara yönelik planlar için ağaç röleve planları yaptırılacak ve ön izin dönemi olan bir yıl içerisinde Çevre ve Orman Bakanlığı'nın onayına sunulacaktır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasından önce jeolojik ve jeoteknik etütlerin yaptırılarak ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'ne onaylattırılacaktır. 1/5.000 ve 1/1.000 plan aşamasında *Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik* hükümlerine uyulacaktır.

Ana yatırım alanlarında yapılacak 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları için, 5226/2863 sayılı *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu* uyarınca yayımlanmış olan *Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik* ile 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu hükümlerine göre yayımlanmış *Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik* hükümlerine uyulacaktır.

Ana yatırımcı; 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları yapılırken 1/25.000 ölçekli planda belirtilen ana kararlara uyacaktır. 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli planlar ile arazide yer alacak tüm üst ve altyapılar belirlenecek; üst yapılardan turizm tesisleri kendilerine ait olacak parsel büyüklükler ile birlikte gösterilecektir.

Ana yatırımcı tarafından, öngörülen tüm altyapılar 1/1.000 ölçekli plan üzerinde gösterilecek olup bu altyapılara ilişkin keşif bedelleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatlarına göre kuruşlandırılacak ve toplam altyapı yatırım bedelleri belirlenecektir.

1 nolu K.T.K.G.A.B. sınırları içinde, gerçekleştirilmesi ilgili kurum ve kuruluşlarca uygun görülen *Rüzgar Enerji Santrali Projesi* mevcut olup, bu alt bölgenin planlama aşamasında bu durum göz önünde bulundurulacaktır.

Rezerv Alanları

Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgesi içerisinde yer alması muhtemel özel mülkiyete ait alanlar, mülk sahibinin rızası ile 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Rezerv Alanlar (r)**" olarak belirtilen kamu mülkiyetindeki alanlara taşınabilecektir. Bu alanlarda oluşturulacak Turizm Tesis Alanları için Çevre Düzeni Planında turizm tesis alanları için belirtilen emsal değerlerine **0,10** ilave edilmek suretiyle uygulama yapılacaktır. Arazi yer değiştirme işlemleri, Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgelerine ilişkin imar planlarının rezerv alanları da kapsayacak şekilde düzenlenerek onaylanmasının ardından gerçekleştirilecek imar uygulamaları, takas, satış, devir vb. yöntemlerle gerçekleştirilebilir.

Takas edilmeyen Rezerv Alanlar en yakın K.T.K.G.A.B. sınırlarına dahil edilecektir.

5 nolu K.T.K.G.A.B. ; bitişiğinde bulunan "**Özel Koşullu Turizm Tesis Alanı (Ö)**" ile birlikte **Özel Planlama Alanı (ÖPA)** içerisinde yer almaktadır. **Özel Planlama Alanı**; içerisinde yer alan özel ve kamu mülkiyetine ait parsellerin nitelikli turizm tesislerinin yapımına imkan verecek şekilde imar uygulamasına tabi tutulacağı alan olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca düzenleme yapılmadan uygulamaya geçilemez, arazi kullanım büyüklükleri alt ölçekli planlarla belirlenecektir.

5 nolu alt bölgenin tahsisıyla ilgili işlemlerde adına ön izin verilen yatırımcı, 5 nolu alt bölge içerisindeki özel mülkiyetlerin bitişiğindeki **Özel Koşullu Turizm Tesis Alanına** taşınmasıyla ilgili işlemlerin tamamlanıp tapuya tescil edilmesinden sonra kesin tahsis işlemleri yapılacaktır.

Alt bölgeler içerisinde özel mülkiyete ait alanların yer gösterilen **Rezerv Alanına** taşınmasında anlaşmazlık olması durumunda Turizm Kenti bütünlüğü açısından anlaşmazlığa konu alanların 2634/4957 sayılı **Turizmi Teşvik Kanunu**'nun 3. maddesinin J fıkrasına göre kamulaştırması Bakanlığımız tarafından 04.11.1983 gün ve 2942 sayılı **Kamulaştırma Kanunu** doğrultusunda yapılarak kamulaştırmadaki kıymet takdirine göre belirlenen kamulaştırma bedeli süresi içerisinde ana yatırımcı tarafından ödenecektir.

Mülkiyete İlişkin Hususlar

Tahsise konu alt bölgeler içerisinde tahsisi henüz Bakanlığımıza gelmeyen tescilli ve tescil dışı arazilerin çıkması durumunda, nazım ve uygulama imar planlarının onanması için söz konusu alanların tahsisinin Bakanlığımıza gelmesi beklenecektir.

Tescil dışı arazilerin sınır tespiti ve Hazine adına tescil işlemleri ile **mera** vasfındaki arazilerin 4342 sayılı **Mera Kanunu** ve **Uygulama Yönetmeliği** kapsamında Hazine adına tescil işlemleri ana yatırımcı tarafından yapılacaktır.

c) Yatırımı Gerçekleştirme Programı

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının tamamlayıcısı olarak "Yatırımı Gerçekleştirme Zamanlama Tablosu" hazırlanacaktır. Zamanlama tablosunda, altyapı ve üst yapılar için hangi dönemde hangi yatırımların yapılacağı detaylı bir şekilde belirtilecektir.

d) Yönetim Planı

Yatırımcının yatırım alanında gerçekleştireceği üst yapıların adım adım işletmeye geçmesi aşamasında ve yatırımın tamamen bitirilmesinden sonra altyapıların işletilmesi ve fiziki çevrenin bakım ve onarımı hususları ve alan bütünündeki idari yönetimin nasıl yapılacağına ilişkin açıklamaları getiren ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının bir müteammimcüzü olarak Bakanlıkça uygun görülen plandır.

Ana yatırımcı, kendisine tahsis edilen alana ilişkin hazırlayacağı bu yönetim planını Bakanlığa sunmakla yükümlüdür. Yatırımcı tarafından hazırlanarak Bakanlığa sunulan "**Yatırımı Gerçekleştirme Zamanlama Tablosu**" ve "**Yönetim Planı**" Arazi Tahsis Komisyonu tarafından 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile birlikte

onaylanır. Onaylanan yönetim planı, imar planı notlarına işlenir. Yönetim Planındaki değişiklikler, Bakanlık Arazi Tahsis Komisyonu marifetiyle yapılır.