İÇİNDEKİLER

2 Bademli Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulama Hükümleri

28 Bademli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan

29 Bezdegüme 1757 1763 Parsel Plan Notu

30 Bıçakcı Res Plan Notu

31 Birgi Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulama Hükümleri

54 Bozcayaka Plan Hükümleri

55 Bozdağ Plan Notu

56 Çamlıca GES Plan Hükümleri

57 1/1000 Ölçekli Çaylı İmar Planı Plan Notları

58 Gölcük TOKİ UİP Plan Notları

62 Gölcük TOKİ Değişiklik UİP Plan Notları

63 Gölcük İzmir 1 numaralı ktvkk kararı

66 Gölcük Yapılaşma Koşulları

67 Kayaköy Plan Notu

68 Kaymakçı Plan

69 1000 Ölçekli Konaklı İmar Planı Plan Notları

70 Köfündere 212 Parsel GES Plan Notu

71 Orhangazi 1 Parsel Plan Hükümleri

72 Orhangazi 13 Parsel Plan Notu

73 Ovakent Plan Notları

74 Pirinçci GES Plan Hükümleri

77 Üzümlü Köy Gelişme Plan Notu

78 Zeytinlik Plan

BADEMLİ (ÖDEMİŞ-İZMİR) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Plan Uygulama Hükümleri, Bademli Kentsel Sit Alanı ile bu alanın çevresinde belirlenmiş ve Etkileme Geçiş Alanı olarak plan onama sınırları içerisine alınan Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde geçerlidir. Bademli Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

1.AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın başlıca amacı; Bademli yerleşiminin, kentsel-kültürel birikiminin yoğunlaştığı Kentsel Sit Alanının, koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşabilmiş geleneksel dokunun olanaklar ölçüsünde korunması ve bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesidir.

2.HEDEF

Yerleşmenin sahip olduğu kültürel birikimin geleceğe taşınmasını sağlayacak yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, alanın ve bu alanda yer alan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesi ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması, yapılan çalışmaların temel hedefidir.

Planlama alanı içinde, dokuyu oluşturan asli unsurların, parsel yapısı, sokak dokusu vb. korunması, doluluk-boşluk oranlarının devamlılığının sağlanması, yapıların sahip olduğu süsleme vb. özelliklerin öne çıkarılması, yeni yapılaşmaların dokuyu oluşturan diğer yapılarla uyum içinde gerçekleşmesinin sağlanması, dokuya aykırı yapıların rehabilite edilmesi planlama çalışmasının fiziki mekana yönelik hedeflerini oluşturmaktadır.

Planlama alanında yapılan düzenlemeler ile yaşanacak ticari-turizm amaçlı işlev değişiklikler ile alana gelmesi hedeflenen ziyaretçilerden elde edilecek girdilerin ekonomik canlanmayı yaratması ekonomik hedefi oluşturmaktadır.

Belediye'nin teknik ve mali açıdan güçlenmesi, koruma kararlarının yaşama geçirilmesi amacıyla yeni kaynakları yaratacak girişimlerini sürdürmesinin sağlanması çalışmanın yönetsel hedefini oluşturmaktadır.

Bademli yerleşmesinde ve özellikle geleneksel dokuda yaşayanların, yaşadığı çevre ile barışık bireyler haline gelmesi, yerleşmede yaşayanların koruma bilincine erişmiş kullanıcı profiline sahip olmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi, özellikle planlama alanında yaratılacak olanaklarla geleneksel yapıların günümüz koşullarında kullanım sorunlarının ve eksikliklerinin giderilmesi, kentsel sit sınırları içinde yaşayanların yaşam koşullarının kolaylaştırılması, sosyo-kültürel ve demografik hedefi oluşturmaktadır.

3. TANIMLAR VE KISALTMALAR

3.1. Belediye: Bademli Belediye Başkanlığı' dır.

3.2. Koruma Bölge Kurulu: İzmir II. Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

3.3. Plan: Kentsel Sit ve çevresinde belirlenen Etkileme Geçiş Alanı'nı kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı'dır.

3.4. İlke Kararları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KTVKYK) tarafından alınmış/alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

3.5.Kentsel sit alanı; Kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin dönemin sosyo ekonomik, sosyo-kültürel yapılanmasına, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu açılardan doku bütünlüğü gösteren alanlardır.

3.6. Etkileme Geçiş Alanı: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararında tanımlanan, kentsel sit ile sit dışındaki planlı alanlar arasında uyumlu geçişin sağlanmasını, alana yönelik baskının azaltılmasını amaçlayan, plan kararlarıyla kentsel sit ile bütünleştirilmiş olan alanlardır.

3.7. Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar: Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve siluetlerin ögeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

- **I. Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar):** Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.
- **II. Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri):** Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.
- **Taşınmaz Tabiat Varlıkları:** Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir.

3.8. Basit Onarım (tadilat ve tamirat): Yapıların yaşamını sürdürmesini amaçlayan;

- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öğe olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri,

- İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

3.9. Esaslı Onarım (Restorasyon): Basit onarım dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır.

3.10. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak yoluyla kendi parseli içinde ve daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.

3.11. Rölöve: Yapının ya da yapı grubunun tümünün yada bir bölümünün mevcut durumunun belli ölçeklerde anlatılması için hazırlanan ve herhangi bir yorum yada değerlendirme içermeyen çizimsel belgelerdir.

3.12. Rölöve Raporu: Yapının mevcut durumunu yazınsal olarak anlatan belgedir.

3.13. Rölöve Analizi: Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların, rölöve projeleri üzerinde ayrı ayrı ve haritalama yöntemi ile gösterildiği çizimsel belgelerdir.

3.14. Rölöve Analiz Raporu: Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların yazınsal olarak anlatan ve rölöve analiz projelerine gerekli referansları veren belgedir.

3.15. Restitüsyon: Bir taşınmaz kültür varlığının zaman içinde geçirdiği müdahaleleri dönemleyen ve ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen; tarihi araştırma ve karşılaştırmalı çalışma tekniklerinin kullanıldığı yazılı, çizili ve görsel belge içeren etütlerdir.

3.16. **Restorasyon Projesi:** Yapının mevcut durumunun belgelenmesinden sonra, sorunların saptanarak potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin rapor, ölçülü ve ölçekli çizimlerle anlatımıdır.

3.17. Sokak Sağlıklaştırma Projesi: Kentsel sit alanları ve koruma alanlarında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile sokaktaki diğer yapıların özgün sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerle birlikte korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü proje ve bunların uygulamalarıdır.

3.18. Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılar: Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarla birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan, doku bütünlüğünün korunması açısından mevcut parsel içindeki yatay ve düşey konumu, kat adedi, gabarisi, yapım malzemesi ve cephe özellikleri açısından korunması öngörülen, yenilenmesi halinde sahip olduğu yatay ve düşey konumu, kat adedi, gabari, malzeme ve cephe özellikleri korunarak yenilenecek olan tespit ve analiz çalışmalarında planlama ekibince saptanan ve plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır. Bu yapıların özgün olmayan niteliksiz kısım ve eklerinden arındırılarak özgün hallerine kavuşturulması esastır.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. Başvuru ve Uygulama

4.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama: Tüm tescilli yapıların (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde;

Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat): Tüm tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak her türlü tadilat, tamirat konularında başvurular Belediyesince Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletecek, başvurular Müdürlükçe değerlendirilecektir.

Esaslı Onarım (Restorasyon): Tüm tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri"ne ilişkin başvuru Belediyesi'ne yapılacak, başvurular Belediyesi tarafından Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

4.1.2. Tescilli Yapı Koruma Alanlarında Uygulama: Tescilli yapı koruma alanı olarak belirlenmiş sınırlar içinde ve tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde;

Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat): Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyesince Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecek, başvurular Müdürlükçe değerlendirilecektir.

- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelerle başvuru Belediyeye yapılacak, başvurular Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.
- **Yeni Yapılanma:** Yeni yapılanmaya ilişkin başvurular öncelikle yapının parsel içerisindeki konumuna ilişkin, mevcut duruma ve belgelere (kadastro, harita,

fotoğraf vb.) dayalı olarak başvuru sahibince hazırlanarak, Belediyeye yapılacaktır.

Belediye tarafından başvuru yerinde incelenecek, imar durumuna ve koruma alanında yer aldığı tescilli yapının kütlesi ile uyumlu olarak hazırlanacak olan projeler Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

4.1.3. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Uygulama: Plan sınırları içinde bulunan, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan ve tescilli herhangi bir taşınmaz kültür varlığının koruma alanında yer almayan parseller ile plan üzerinde özel hüküm uygulamasını gerektirecek bir düzenleme bulunmayan parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Uygulama Belediye tarafından denetlenerek yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye tarafından Koruma Amaçlı İmar Planı hükümlerine uygun olduğu belirlenen ve onaylanan projelere göre uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.
- **Yeni Yapılanma:** Yeni yapılanmaya ilişkin başvurular; yapının parsel içerisindeki konumuna ilişkin, mevcut duruma ve belgelere (kadastro, harita, fotoğraf vb.) dayalı olarak başvuru sahibince hazırlanarak Belediyeye yapılacaktır.

  Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan hükümlerine ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak olan proje Belediye tarafından onaylanacak, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

4.2. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar:

- Planın onayından önce yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış ve ruhsat süresi dolmamış olan her türlü yapının, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir. Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi içinde inşaata başlanılmamış ve/veya ruhsat yenilemesi yapılmamış parsellerde ise; yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.
- Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

4.3. İfraz ve Tevhit: Sınır düzenlemesi ve planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) ve aşağıda yer verilen ayrıcalıklı durumlar dışında, plan sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

- Kentsel Sit Sınırları içinde, aşağıda listelenen zorunlu tevhitler dışında, koruma kararlarının yaşama geçirilmesini kolaylaştıracak nitelikte yapılmak istenen ifraz ve tevhit işlemleri; Belediyenin önerisi, plan müellifinin uygun görüşü ve Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile yapılabilir. Yapılacak ifrazlarda minimum parsel alanı 250 m²'den küçük, tevhitlerde ise maksimum parsel alanı 250 m²'den büyük olamaz.
- Aşağıdaki listede yer alan parsellerde tevhit işlemi ve yoldan ihdas gerektiren parsellerde ihdas işlemi gerçekleştirilmeden yeni yapılaşmaya gidilemez ve esaslı onarım yapılamaz.

PARSEL NO
3958-3927
3948-3949-3950-3951
3792-3793
3790-3791
3683-3684
3595-3596
3626-3627-3628-3632
3625-3633

- Kentsel Sit Sınırları içinde, geleneksel dokuyu oluşturan parsellerden, zaman içinde ifraz edilerek bölünmüş olanların, yeniden ilk haline dönmesini sağlayacak tevhitler bu sınırlama dışındadır. Plan üzerinde tevhidin gerçekleşmesini engelleyecek bir düzenleme bulunmuyorsa ve ifraz öncesi durum belgelenebiliyorsa bu tür parsellerde Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile tevhit yapılır.
- Uygulamada ortaya çıkacak tescilli yapı parsellerine yönelik ifraz ve tevhit işlemleri de Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılır.
- Plan sınırları içinde Kentsel Sit Sınırları dışında, yapılacak ifrazlarda minimum parsel alanı 400 m²'den küçük, tevhitlerde ise maksimum parsel alanı 500 m²'den büyük olamaz.

4.4. Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.

- Yeni yapılar yığma, betonarme, çelik ve ahşap karkaslı olarak yapılabilir. Dış cephede kullanılacak duvar malzemesi, geleneksel dokuya aykırılık içermeyecek biçimde, cephe kararlarına göre seçilir.
- Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- Bina içi projelendirmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

4.5. Yapılara Kot Verilmesi:

4.5.1. Tescilli Olmayan, Tescilli Yapı Koruma Alanında yer almayan ve Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılar Dışındaki Diğer Parsellerde Kotlandırma;

- Yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.
- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.

4.5.1. Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılarda Kotlandırma;

- Geleneksel yapının kotlandırması 5.3. maddesi çerçevesinde özgün kot bilgilerine göre belirlenecektir.

4.6. Çatılar:

Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur. Çatılar, en az %30 en fazla % 35 meyilli olarak yapılabilir. Çatının şekli, bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayrık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır.

- Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Çanak Anten ve benzeri elemanlar ortak sistemle ve bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir.
- Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Çatı saçakları: ahşap malzemeden en az 0,60 m en çok 1,20m olarak yapılacaktır. Karşılıklı binalarda saçaklar birbirine 1.00 m den fazla yaklaştırılamaz. Yöresel örneklere uygun çatı konstrüksiyonu, saçak, köşe payandaları ve süslemeleri yapılabilir.

- Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklere uygun baca şapkası ile yapılacaktır. Taş malzeme ile yapılacak yeni binalarda özgün çıkma baca yapılabilir. Baca çıkması maksimum 20 cm dir.

4.7. İsim ve Reklam Panoları:

- Işıklı veya ışıksız reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Bu tabelalar vitrin camlarına, bina cephelerine ve maksimum boyutları 0,50 m²'yi geçmeyecek şekilde, çevre ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek asılacaktır. Bir cephede birden fazla reklam panosu yer alamaz.
- Taşınmaz kültür varlığı niteliğine sahip tescilli yapılara ilişkin tabela uygulamaları yukarıda verilen boyutları aşmamak koşuluyla, Koruma Bölge Kurulu kararı ile gerçekleştirilecektir.
- İsim ve reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı kalarak yer alabilir. Üst katlarda hiçbir şekilde isim ve reklam tabela ve panoları yer alamaz.
- Plan sınırları içinde yukarıda tanımlanan alanlar ile verilen ölçüler dışında, yapıya ait bahçeye, avluya, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

4.8. Güneş Kesiciler: Plan sınırları içerisinde kültür varlığı olarak tescil edilmemiş yapılarda pergola, tente benzeri güneş kesiciler, ön bahçe mesafesi bırakılmayan parsellerde; düşeyde taşıyıcı malzeme kullanmamak ve en düşük kotu zemin kotundan 2,50 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Ancak bu tür unsurlar, bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 1,50 metre mesafeyi aşamaz.

4.9. Klima Aparatları: Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır.

4.9. Su, Elektrik sayaçları, Posta Kutuları: Binaların sokak cephelerinde Su, Elektrik sayaçları, Posta Kutuları yer alamaz. Bu tür ihtiyaçlara bahçe içinde çözüm getirilecektir.

4.10. Sokak Döşemeleri: Plan sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm sokaklarda sokak döşemeleri, dere taşı, kayrak taşı, çaplı granit taş v.b. gibi doğal taş malzeme seçilerek projelendirilecektir. Projelendirme kapsamında plan sınırları içerisinde hiçbir yolda tretuvar düzenlemesi yapılmayacaktır.

4.11. Kent Mobilyaları: Parklar, çocuk bahçeleri, dinlenme alanları ve tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. kent mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek Belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak uygulama

projelerinde belirlenecek ve Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

4.12. Teknik Altyapı Hatları: Elektrik, Telefon vb. havai hatların yer altına alınması ve tüm teknik altyapının yer altında yapılması esastır. Proje ve uygulama aşamasında Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınan karara göre uygulamaya geçilecektir. Baz istasyonu TV ve Radyo verici istasyonları kentsel sit alanı içinde yapılamaz.

4.13. Ağaçlar: Plan sınırları içindeki yetişkin ağaçlar kesilmeyecektir. Kamuya açık yeşil alanlar, meydan vb. uygulama yapılırken mevcut ağaçlar kesilmeden bırakılacak, yalnız zemin düzenlemeleri yapılacaktır. Bu düzenleme, değişiklik ve zorunlu durumlardaki kesim uygulamalarında yetki ve sorumluluk Belediye'ye aittir.

Ağaç varlığı dolayısıyla otopark çizgileri değişebilir.

4.14. Plan Değişiklikleri: Plan onayından sonra ortaya çıkacak Plan veya Plan Hükümlerindeki değişik taleplerinde; gerekçeli plan açıklama raporu ile beraber Belediyeye başvurulacaktır. Belediye ilgili kanunlar çerçevesinde gerekli incelemeyi yapacak ve plan müellifinin değişiklik talebine ilişkin görüşünü alarak ilgili Koruma Bölge Kurulu'na başvuracaktır. Kurul tarafından alınan karar doğrultusunda uygulama ilgili yasa ve yönetmelik çerçevesinde tamamlanacaktır.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

5.1. I. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Anıtsal) Yapılar: I. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan anıtsal nitelikteki yapılara yönelik her türlü fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

5.2. II. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Sivil Mimarlık Örneği) Yapılar: II. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan sivil mimarlık örneği yapılara (konutlar, ticari yapılar ve diğer sivil mimarlık örneği yapılar) yönelik her türlü fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

5.3. Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılar: Yapıldığı dönemin mimari özelliklerinden bir bölümünü günümüze taşıyan, tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılar ile birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, tespit ve analiz çalışmalarında planlama ekibince saptanan, plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır.

5.3.1. Yapıların parsel içindeki konumları, taban alanı büyüklüğü, yapılaşma oranları, gabarileri, pencere ve kapı oranları, avlusu, müştemilatı vb. tüm öğelerinin, yapıya yapılan özgün olmayan ekler kaldırılarak ve bozulmalar düzeltilerek korunması esastır.

5.3.2. Bu yapıların basit ve esaslı onarımlarında geleneksel öğelerinin yitirilmemesine özen gösterilecektir.

5.3.3. Yapının yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda; mevcut durumuna ait vaziyet planı, cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılacak, yapı tescilli yapıya komşu ya da koruma alanı içindeyse yapılan çalışmaların Koruma Bölge Kurulu tarafından kabulüyle, diğer parsellerde ise çalışmaların Belediye tarafından uygun bulunması sonrasında, sırasıyla yeni yapı projelendirmesi ve eski yapının yıkım çalışmaları gerçekleştirilecektir.

Yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda, taban oturum alanı, parsel içindeki yatay ve düşeydeki konumu, kütlesi, gabarisi, cephe özellikleri, yapı malzemesi ve yapım sistemi aynen korunarak yapılacaktır. Yapı özgün olmayan kısımlarından ve eklentilerinden ayrıştırılarak özgün haline döndürülecektir. Yapıda günümüz ihtiyaçlarına ve koşullarına göre sıhhileştirme yapılabilir.

5.3.4. Yapının özgün durumu ile korunması ya da özgün niteliklerine uygun olarak yenilenmesine ilişkin işlemler, parselin konumu ve yeni yapıya ilişkin diğer hükümler çerçevesinde yürütülecektir.

5.4. Geleneksel Konut Alanları (K Koşullu Alanlar):

Geleneksel konut dokusunu oluşturan, konut kullanımının sürdürülmesinin esas olduğu yapı adalarının bulunduğu alanlarda;

5.4.1.İşlev Değişikliği: Konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, lokanta, kafeterya, perakende ticari birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Alan içindeki tescilli yapılarda işlev değişikliğine ilişkin kararlar Koruma Bölge Kurulu tarafından verilir.

5.4.2.Yapılaşma Yoğunluğu: Plan hükümleri ekinde verilen 1/500 ölçekli yapılaşma düzeni paftasında belirtilen yapı taban alanı m² değerleri yapılaşma yoğunluğu olarak kabul edilecek ve uygulama bu kapsamda gerçekleştirilecektir.

Yapıların taş malzeme ile yapılmasını teşvik amacı ile taş ile yapılacak binaların hesaplanan TAKS değerine % 10 ilave edilerek belirlenen değer üzerinden inşaat yapılacaktır.

5.4.3.Yapının Parsel İçindeki Konumu:

Kentsel sit alanı sınırları içerisindeki yapılaşma nizamı; plan hükümleri ekinde verilen 1/500 ölçekli yapılaşma düzeni paftasında belirlenen konumuna göre belirlenecektir. Yapının konumu ve formu, bitişik yapılaşmalar, sokak, manzara vb. etmenler dikkate alınarak, yapı büyüklüğü arttırılmamak ve 2 metreyi aşmamak koşuluyla değiştirilebilir.

Kentsel sit sınırları dışındaki yapılaşma nizamı; verilen TAKS değerine ve çekme mesafelerine ve plan hükümlerine göre Belediyece belirlenir. Bir parsele birden fazla bina yapılması durumda, iki konut yapısı arasındaki mesafe min. 6 m dir.

Tek parsel niteliğindeki adalar planda işaretlenen yönden cephe alacaktır.

5.4.4.Bahçe Mesafeleri: Yerleşim düzenine göre ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir. Parsel içinde yan bahçeli veya arka bahçeli yerleşimin seçilmesi durumunda, bu mesafe en az 3 metredir. Bu mesafenin 3 metrenin altında olduğu durumlarda bu cepheye tuvalet, banyo, merdiven ışıklığı dışında pencere açılamaz.

5.4.5.Yapı Yükseklikleri: K Koşullu yapı adalarında; yeni yapılacak yapıların en yüksek cephesi 2 katı ve yüksekliği 0 (sıfır) kotundan itibaren 6.50 metreyi geçemez. Tescilli yapıların koruma alanlarında, Koruma Bölge Kurulu tarafından farklı bir yükseklik belirlenebilir.

Hiçbir koşulda çatı katı yapılamaz.

Eğimden dolayı ortaya çıkan bodrum kat iskân edilemez.

5.4.6.İç Yükseklikler: Yapılarda iç yükseklikler sokak siluetinin gerektirdiği duruma, komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak, projelendirilecektir.Minimum net iç yükseklik 2.40 m dir.

5.4.7.Müştemilatlar: Ahır, samanlık, kömürlük, odunluk, fırın, sırık ocağı, ocak, çamaşırlık, açık ve kapalı depo işlevlerinden oluşur.

Plan üzerinde gösterilen özgün müştemilat yapılarının aynen korunması esastır. Ancak yıkılıp yeniden yapılması gerektiğinde, parsel içinde aynı yerine, aynı taban alanında, aynı gabaride, özgün malzeme ve özgün örme teknikleri ile yapılacaktır.

Yeni yapılacak müştemilatlar ara parselde ve köşe parselde yol cephesinde yapılamaz. Ancak avlu duvarı müştemilattan yüksek ise avlu duvarına bitişik yapılabilir. Müştemilat yapılarının tabanda kapladığı alan; 20 m²'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçemez. Cephe malzemesi ve çatı örtüsü ana bina ile aynı olacaktır. Parsel içindeki konumu projesi ile belirlenir. Müştemilatlar iskan edilemez. Müştemilatlar TAKS'a dahil değildir. Bir parselde birden fazla müştemilat yapısı yapılamaz.

5.4.8.Çıkmalar: Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcutta çıkma yoksa yenileme veya yeni yapıda çıkma yapılamaz. Parselin mahreç aldığı sokağa bakan cephesinde, tescilli sivil mimarlık örneği yapıların sokağa bakan cephelerindeki kapalı çıkmalar kadar kapalı çıkma (düz ya da testere biçimli) yapılabilir.

5.4.9.Cumbalar: Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcutta cumba yoksa yenileme veya yeni yapıda cumba yapılamaz. Yapıların sokağa bakan cephelerinde, parselin cephe aldığı sokağa bakan tescilli sivil mimarlık örneği yapıların sokağa bakan cephesinde cumba bulunması durumunda, ortada, sağ veya sol yanda cumba yapılabilir. Cumba derinliği 0,80 metreden fazla olamaz. Cumba cephe boyunun 1/3'ünü geçemez.

5.4.10.Cephe Kaplamaları: Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, kabartma derz yapılamaz. Derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve badana yapılır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır.

Taş malzeme dışındaki malzemelerle yapılan yapılar sıva ve badana yapılacaktır. Renk(beyaz, aşı sarısı, aşı kırmızısı, çivit mavisi, gülkurusu gibi yöresel renkler) seçiminde belediyesi yetkilidir.

5.4.11.Pencereler: Her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı ve pencere gibi boşlukların toplamı, cephe alanının %20sini geçemez.

- Pencereler dikdörtgen ve dikdörtgenin uzun kenarı yüksekliği oluşturacak şekilde projelendirilecektir. Kısa kenar en az 0,60m en çok 0,90m, uzun kenar en az 1,20m en çok 1,80m olacaktır. Kısa kenarın uzun kenara oranı 1 /1.5 ile 1/2 değeri arasında seçilecektir..
- Banyo, Wc, bodrum gibi küçük pencere gerektiren yerlerde kısa kenar en az 0,30m, en çok 0,60m uzun kenar en az 0,40m en çok 0,80m olacaktır.
- İki pencere arasındaki doluluk en az 0.60 m olacaktır.
- Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır. Ahşap malzeme boyanamaz vernikle koruma sağlanacaktır.
- Pencerelere ahşap kafes, parmaklık ve kepenk yöresel örneklere uygun olarak yapılabilir.
- Pencere ve kapı birleşerek (topal kasa) yapılamaz.

5.4.12.Avlular ve Avlu Duvarları: Mevcut avluların korunması esastır. Avluyu ortadan kaldıracak yapılaşmaya gidilemez. Taş avlu duvarları, kiremit saçaklı avlu girişleri (Kapı Başı) aynen korunacaktır. Sonradan eklenen ekleri kaldırılacaktır. Avlu duvarlarına müdahale edilmesi halinde, özgün taş malzeme ve örme teknikleri ile yeniden yapılacaktır. Avlu düzeninde yeni yapı yapılan parsellerde sokak ve komşu parsele bakan avlu duvarları taş malzeme ve özgün örme teknikleri ile en çok 2.50 metre yükseklikte yapılacaktır. Duvar yüksekliğini (manzara kapatması müştemilat yapılması v.b. konular da) değiştirme yetkisi belediyenindir. Yapı tescilli yapı parseline bitişik ise tescilli yapı avlu duvarı ile uyumlu düzenleme yapılacaktır. Duvarların yol üzerine gelen kısımlarında alaturka kiremit harpuşta yapılması zorunludur. Binaların taş olması durumunda avlu duvarlarının da taş olması zorunludur.

- **Avlu Kapıları:** Avlu kapıları genişliği en az 2,00 m ve çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı yüksekliği 2,40 m aşamaz Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır.
- **Bina Giriş Kapıları:** Çift kanatlı olarak yapılacaktır**.** Kapı genişliği 1,20 metreden az olamaz. Kapı yüksekliği 2,20 metreyi aşamaz. Doğramalarda ahşap veya demir malzeme kullanılacaktır.

5.5. Geleneksel İş Merkezi alanları (T Koşullu Alanlar):

Bu alanlarda ticaret kullanımları ile turizm amaçlı pansiyon, lokanta, kafeterya vb. kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uyularak yapılabilir. Üst katlar, zeminde yer alan ticari kullanımın bir bölümü olarak kullanılabilir, zemin üstü ticari kullanımlar projelendirilerek yapılabilir.

- **Doluluk/Boşluk Oranları:** Zemin katta yol cephesinde yapılabilecek olan vitrinlerin cepheye oranı en çok 3/4 olarak uygulanır. Zemin kat dışında vitrin düzenlemesi yapılamaz. Üst katlardaki pencere oranları konut alanlarındaki gibidir.
- **Yapılaşma Yoğunluğu:** Bu alanlarda plan üzerinde verilen emsal değerlerine göre uygulama yapılacaktır.
- **Kat Adetleri:** Yapılacak yapıların yüksekliği plan üzerinde verilen maksimum yüksekliği ve 2 katı geçemez, Eğimden dolayı kat kazanılamaz.
- **Doğramalar:** Pencere ve vitrinlerde doğramalar ahşap, veya demir malzemeden yapılacaktır.
- **Cepheler:** Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, kabartma derz yapılamaz. Derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve badana yapılır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır. Yapılacak sokak aydınlatmaları dışında dükkan dış cepheleri için başkaca ayrıcalıklı aydınlatma yapılmayacaktır. Taş malzeme dışındaki malzemelerle yapılan yapılar sıva ve badana yapılacaktır. Renk(beyaz, aşı sarısı, aşı kırmızısı, çivit mavisi, gülkurusu gibi yöresel renkler) seçiminde belediyesi yetkilidir.

5.6. ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA YER ALAN VE AYRIK - BİTİŞİK YAPI NİZAMI İLE YAPILAŞMA ÖNERİLEN ALANLAR:

5.6.1. Planda konut alanı olarak gösterilen, ayrık veya bitişik nizam yapılaşma önerilmiş alanlarda yapılacak yapıların konut olarak kullanılması esastır. 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine bağlı kalmak ve konutlar için geçerli yapılaşma kurallarına uyulmak koşuluyla, bu yapılar pansiyon, butik otel gibi turizm amaçlı tesisler olarak kullanılabilir. Bu yapıların yalnızca zemin katlarında, lokanta, kafeterya ve günlük tüketime yönelik ticari birimlere yer verilebilir.

5.6.2. Bahçe Mesafeleri:

- Bitişik nizam yapılaşmada, ön bahçe ve yan bahçe mesafesi aranmaz. Mevcut dokunun ve cephe hattının korunması amacıyla planda belirtilmeyen ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir.
- Arka bahçe mesafesi h/2 dir. Ancak; Bina derinliğinin 10 metreyi sağlamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar indirilebilir. Arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olduğu durumlarda bu cepheye tuvalet, banyo, merdiven ışıklığı dışında pencere açılamaz.
- Parsel derinliğinin 10 metrenin altında olduğu durumlarda arka bahçe mesafesi aranmaz.

5.6.3. Bina Yükseklikleri: Yapılacak yapıların en yüksek cephesi;

- A-2 ve B-2 gösterimli adalarda 2 katı ve (0) kotundan itibaren saçak kotu 6.50 m geçemez.
- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

5.6.4. Plan hükümlerinde yer almayan konularda; "3194 Sayılı İmar Kanunu" ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere göre uygulama yapılacaktır.

5.7. Yeşil Alanlar

Park-Çocuk Bahçesi –Oyun Alanı

Planda park-çocuk bahçesi ve oyun alanı olarak gösterilen alanlar içerisinde, büfeler, havuzlar, pergoleler, açık spor tesisleri, açık çayhane ve wc'den başka tesis yapılamaz.

5.8.Kentsel Sosyal Donatı Alanları

Kentsel sit sınırları içinde yer alan kentsel sosyal donatı (Belediye Hizmet Alanı, cami) alanlarında tip proje uygulanamaz, maksimum yapı yüksekliği 2 kat 6,50 metredir. Hazırlanan projeler ile Koruma Kuruluna Başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

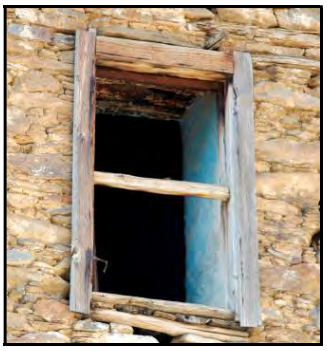
5.9. Müdahale Edilecek Yapılar

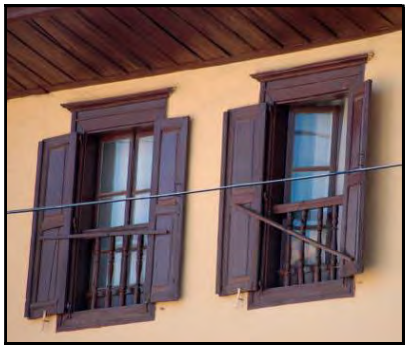
Tescilli olmayan ve geleneksel dokuya TAKS, KAKS kullanımı ile yükseklik, malzeme, doluluk boşluk oranları, çatı tipi, çatı örtüsü gibi uyumsuz olan yapılara müdahale edilerek Bademli Kent Dokusuna uyumlu hale getirilmesi gereken yapılardır.

Bu yapıların yıkılarak plan koşullarına uygun olarak yeni yapı yapılması sağlanacaktır. Bu türden yenilemeler yapı sahibi tarafından veya kamulaştırma yoluyla yapılabilir.

Plan üzerinde gösterilen bu yapılara müdahale için hazırlanacak projeler ile Koruma Kuruluna başvurulacak alına karara göre uygulama yapılacaktır.

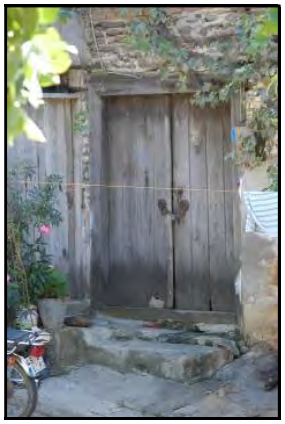
PENCERELER



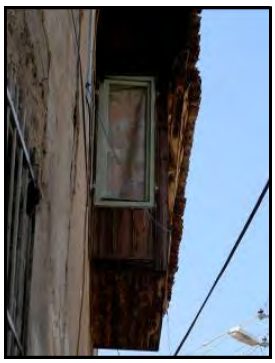


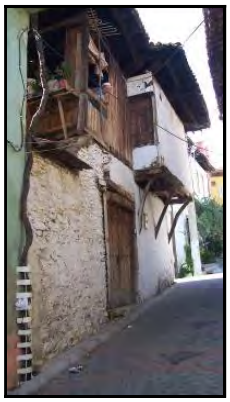
ÇATILAR

AVLU GİRİŞ KAPILARI



CUMBALAR

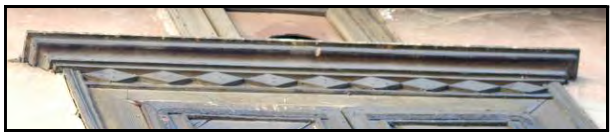




ÇIKMALAR

BACALAR

SÜSLEME ÖRNEKLERİ-DETAYLAR



GÜNEŞ KESİCİLER

DUVAR ÖRME TEKNİKLERİ

PLANNOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3030 SAYILI KANUN KAPSAMIDIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA YASASI İLE 26.10.1983 GÜN VE 18203 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN GAYRİ SIHHI MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ, 19.03.1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN MECRA İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK, KARAYOLU KENARLARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER İÇİN 06.01.1998 GÜN VE 23222 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İLGİLİ YÖNETMELİK VE 20.03.1991 GÜN VE 20820 SAYILI OTOPARK YÖNETMELİĞİ,ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2- PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN ULAŞIM , YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.

3- BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞININ 04.04.2004 TARİH VE 4256 SAYILI GENELGESİNE GÖRE İLLER BANKASI 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANIP 23.03.2007 TARİHİNDE İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONANAN JEOLOJİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA TİTİZLİKLE UYULACAKTIR.

23.03.2007 TARİHLİ JEOLOJİK ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA:

3.1. ÖNLEMLİ ALANLAR (ÖA): MİKAŞİSTLER "Mş" DE YAMAÇ EĞİMİNİN FAZLA OLDUĞU ALANLAR ÖNLEMLİ ALAN OLARAKBELİRLENMİŞTİR.BU KESİMLERDE ŞEV AÇILARI DÜŞÜRÜLMELİ,KESME İLE OL UŞTURULAN ARAZİ KESİTLERİ İSTİNAT DUVARI İLE DESTEKLENMELİ,TERASLAMA VE ÇEVRE DRENAJI YAPILMALIDIR. KÜÇÜK ÖLÇEKLİ KAYA DÜŞMELERİNE KARŞIN KAYA TEMİZLİĞİYAPILMALIDIR.ALTERE KISIMLAR TEMİZLENMELİ, YAMAÇ-TABAKA EĞİMİ İLİŞKİSİNE DİKKAT EDİLMELİDİR.

3.2. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞININ31.01.2000 GÜN VE 2023 SAYILI GENELGESİNE GÖRE BİRİNCİ DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALAN KAYA ZEMİNLERDE (Mş) İKİ KATI GEÇEN YAPILARDA İMAR ADASI VEYA PARSEL BAZINDA, TOPRAK (Ym,Al) ZEMİNLERDE İSE HER TÜRLÜ YAPILAŞMALARDA HER İMAR PARSELİ İÇİN ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.

4- TAŞKINA MARUZ ALANLARDA D.S.İ. VE BELEDİYESİNCE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMADAN VE TAŞKIN RİSKİ KALDIRILMADAN YAPILAŞMA İZNİ VERİLEMEZ.

5- KADASTRO HALİHAZIR HARITA UYUŞMAZLIKLARINDAN KAYNAKLANAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGAHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA VE TATBİKAT PLANLARINDA PARSELASYON ANA HATLARINI GÖSTEREN ÇİZGİLER ESASLAR AYNI KALMAK ŞARTI İLE DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

6- ÇEKME MESAFESİ VERİLMEMİŞ ADALARDA MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE ÇEKME MESAFESİNİ BELEDİYE TAYİNE YETKİLİDİR.

7- BİNALAR İMAR PARSELİ TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.

8 - MEVCUT YAPILARIN PLANLA GETİRİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAMASI DURUMUNDA MEVCUT BİNANIN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE OLAN DURUMU İMAR DURUMUDUR. YENİDEN YAPILANMA HALİNDE PLANLA BELİRLENEN MESAFELERE UYULACAKTIR.

9-KONUT ALANLARİİLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

9.1. MESKUN KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

9.1.1. ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA ADANIN TÜMÜNDE VEYA HERHANGİ BİR CEPHESİNDE MEVCUT OLUŞUMA GÖRE ÖN CEPHE MESAFESİNİ TAYİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

9.1.2. YOL BOYU TİCARET VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA ZEMİN KAT DAHİL ÖN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ AŞILAMAZ. YAPILAŞMIŞ PARSELLER ARASINDA KALAN BOŞ PARSELLERDE ARKA BAHÇE HATTI ORTALAMASI ESAS ALINARAK RUHSAT VERİLİR.

9.1.3. PLANDA AYRIK NİZAM OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA, AYRIK NİZAM KAPSAMINDA İKİZ YAPI YAPILABİLİR.

9.1.4. MESKUN YAPI ALANLARINDA ,MAHREÇ ALAMAYAN PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR

9.1.5. ÇIKMAZ SOKAKLARDA CEPHESİ OLAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ . İFRAZ SURETİYLE ÇIKMAZ SOKAK İHDAS EDİLEMEZ.

10- GELİŞME KONUT ADALARINDA ;ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP ,BU ÇİZGİLER ESAS ALINMAK KAYDIYLA ,MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME BELEDİYE YETKİLİDİR

11- ▲ İŞARETİ YAPININ CEPHE VE MAHREÇ ALDIĞI YÖNÜ GÖSTERİR.

12- DİNİ TESİS ALANLARINDA DİNİ KULLANIMLAR DIŞINDA BAŞKA KULLANIMLAR (KONUT TİCARET V.B.) YER ALAMAZ

13- TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ALANLARINDA ;PLANLA GETİRİLEN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK KAYDI İLE PARLAYICI PATLAYICI ,GÜRÜLTÜ ,HAVA ,V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLECEKTİR

14- YOLBOYU TİCARET GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA ;ZEMİN KAT TİCARET ,ÜST KATLAR İSE KONUT KULLANIMINDA OLABİLİR.

15- KONUT ADALARINDA ÇEVRENİN İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACI . İLE BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILANMA KOŞULLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARLAYICI ,PATLAYICI, GÜRÜLTÜ , HAVA V.B. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR OLMAMAK KOŞULU İLE ALT KATLARDATİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR .

16- PAFTA ÜZERİNDE YER ALAN MÜLKİYETİ GÖSTERİR ÇİZGİLER ONAMA DIŞI OLUP YOL GÖSTERİCİ NİTELİKTEDİR.

17- PARSELASYON ANA HATLARINI ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ, ESASLARI AYNI KALMAK ŞARTIYLA KADASTRAL HUDUTLARA GÖRE DÜZENLENEBİLİR.

18- MESKUN KONUT ALANLARINDA (A-2) PARSELİN EN FAZLA İKİ KENARINA BİTİŞİK OLARAK YAPI YAPILABİLİR. ÜÇÜNCÜ KENARA MAKSİMUM 2 M. YAKLAŞABİLİR. BİTİŞİK YAPILDIĞI KOMŞU PARSELE PENCERE AÇILAMAZ, ÇATI MEYİLİ VERİLEMEZ. PARSELDE YAPI ORANI % 40' I AŞAMAZ. BU KOŞULLAR İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

19- YAPI PARSEL SINIRI İÇİNDE ÇEKME MESAFELERİNE TAŞMAMAK KAYDI İLE PARSEL ALANININ % 10' UNU GEÇMEYEN MÜŞTEMİLAT, AHIR, SAMANLIK VESUNDURMA GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR İNŞA EDİLEBİLİR. ANCAK BU YAPILAR PARSEL ALANININ % 10' UNU GEÇTİĞİ TAKDİRDE EMSALE DAHİLEDİLİR

20- GELİŞME KONUT ALANLARINDAKİ PARSELASYONLARDA MİNUMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M2.DİR.

21- TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR ÖZEL MAHSÜL ALANLARI: BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 5000 M2 OLUP, BU PARSELLERİN İFRAZDAN SONRAKİ KAMU YOLUNA MİNİMUM 25 M CEPHESİ OLMALIDIR.
PARSELLERDE (5000 M 2 ALTINDAKİ PARSELLER DAHİL) İNŞAAT ALANI KATSAYISI E : % 5 DEN FAZLA OLMAMAK , TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M 2 , H max = 6.50 M ' yi AŞMAMAK , YOLA 10 M ' DEN , PARSEL SINIRLARINA 5 M 'DEN FAZLA YAKLAŞMAMA KOŞULLLARI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ EVLERİ , KIR KAHVESİ VE TESİSLERİN MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR.
AYRICA BU ALANLARDA ENTEGRE TESİS OLMAMAK KOŞULU İLE KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI OLARAK MANDRA ,KÜMES, AHIR, AHIL,SU VE YEM DEPOLARI,HUBUBAT DEPOLARI VB.GİBİ TARIMSAL BİNALAR İNŞAAT ALANI,YOL VE PARSEL YAKLAŞIM MESAFELERİ VE YAPI YÜKSEKLİK SINIRINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE YAPILABİLİR.

22- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLER :
- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARIN ÖZEL MÜLKİYETE RASTLAYAN KISIMLARINDA T.N.K.A. YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

23- REKREASYON ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER :
- REKREASYON ALANLARI İÇERİSİNDE HİZMET VE SERVİS AMAÇLI OLARAK YAPI ALANI $100m^2$'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE TEK KATLI TEMEL İÇERMEYEN GEREĞİNDE KALDIRILABİLECEK ÖZELLİKTE YAPI YAPILABİLİR.

24- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER :
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTADA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI RESMİ VE SOSYAL TESİSLER; DUMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLARIN YAPILACAĞI ALANLARDIR.

25- ZEYTİNLİK ALANLAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLER :
İMAR PLANINDA "Z" İŞARETLİ ZEYTİNLİK ALANDA 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUNUN 20. MADDESİ HÜKÜMLERİNE GÖRE ;ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA ZEYTİNLİK ALANIN %10 NU GEÇEMEZ.

PLAN NOTLARI

1.UYGULAMA:

1.1 Sanayi adasında E: 0.40, idari ve sosyal tesisler için H. Max: 6.50 mt, Fabrika tesislerinde tesisin gereklerine göre yükseklik belirlenecektir.
1.2 Çatı ve çekme kat yapılamaz
1.3 Aplikasyon aşamasında imar planının mülkiyet sınırları ile çakışmaması durumunda mülkiyet sınırları esas alınacak; sınırlarda ince şüyulu parçalar bırakılmayacaktır.
1.4 İmar uygulaması plan bütününde yapılacaktır.
1.5 Zemin etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
1.6 Yol, meydan, otopark, yeşil alan vb. alanların kamuya terki yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
1.7 Çöp dökme yeri belirlenmeden ruhsat verilemez.
1.8 Kotlar idare tarafından verilecektir.
1.9 İmar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez
1.10 Emsal yapı adası üzerinden alınacaktır

2. TEKNİK ALTYAPI

2.1 Tüm altyapı girişimcilerce yapılacaktır.
2.2 Plan bütününde teknik altyapı projeleri (Arıtma Tesisi, Elektrik, Kanalizasyon, İçme suyu) onaylanmadan inşaat ruhsatı; tesisler tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.
2.3 Yerleşmeden çıkacak pis su için atık su arıtma tesisi kurulacak ve işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarj yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.
2.4 Arıtma Tesisi, su deposu ve trafo yapı adası içerisinde uygun bir yerde çekme mesafelerine uyularak yapılacaktır.

3. RESMİ KURUM GÖRÜŞLERİ:

3.1 D.S.İ II Bölge Müdürlüğünün 28.11.2002 gün ve 1043/13962 sayılı yazısı gereği ,Beydağ Barajı Sulamasına ait sulama tesislerinin anılan parsel içerisinde geçmesi durumunda parsel sahiplerinin D.S.İ Kuruluşuna gerekli kolaylığı sağlamaları ve sulama tesislerinin geçtiği sahayı bedelsiz kamuya terk etmeleri gerekmektedir.
3.2 Çevre il müdürlüğünün 30.12.2002.gün ve 3431 sayılı yazısına göre Ç.E.D. Raporu gerekli olmadığı, Çevre Kanunun ve buna istinaden tüm yönetmeliklere uyulması gerektiği belirtilmiştir.

3.3 Sağlık il Müdürlüğü'nün 18.09.2002 gün ve 045254 sayılı yazısı uyarınca; tesisin yerleşim birimlerinden uzakta olduğu göz önünde bulundurularak, doğu istikametinde kazan dairesi ile mamul madde arasında bulunan 2 adet fueloil depolama tanklarının, kuzeyde arıtma tesisi ile fermantasyon tanklarının bulunduğu sundurmalı alan arasına taşınması gereklidir ve mevcut tesislere herhangi bir ilave yapılmayacaktır.
3.4 TEDAŞ'ın 26.08.2002 tarih ve 4.35.00.11 sayılı yazısına göre; planda gösterilen enerji nakil hattının 8 m sağ,8 m sol (toplam 16 m) "Emniyet + Salınım Çizgisi" içerisine inşaat yapılamaz , ancak yeşil alan ve otopark gibi amaçlar için kullanılabilir.Söz konusu parselde taralı alan dışında yeni inşaat yapılması halinde yapılacak binanın yatayda en çıkıntılı noktası (balkon,iskele v.s) taralı alan içerisine giremez.
3.5 17.01.2003 tarih 869 sayı ile onaylanan Jeolojik Etüt Raporu verilerine uyulacaktır.
3.6 Plan notlarında yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

10.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1-3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2-PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KÖRAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK GİRİ- LAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3-PLANLAMA ALANINDA KALAN HAZİNE TAŞINMAZLARINA İLİŞKİN KULLANMA İZİNİNİN ALINMASI, HASDİŞALINMADAPMVE DİĞER ÖZEL MÜLKİYETLERE İLİŞKİN TÜM TAHSİSİNİ ALANMA YÖNETİYA GÖREKİR İSE KANUNLARINA İŞLEMLERİ YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

4-PLANLAMAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KURUL VE KURUMLARIN ARASINDA STANDARDLARA UYGUN OLARAK YAPILMAK ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

5-3573 SAYILI ÇEVRE KANUNU, DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6-BİR BİNA, BİNALAR, HANDONA, KONAN VE BİZ KAMUN KARŞISINDA YAPILAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ ZANGA, MA, ÇEVRE, DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN VARSA İLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

7-3465 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVRESİNDE TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

8-PLANLAMA ALANI, İÇERİSİNDE SINAIALARIN YANGINDAVIP KORUNMASINA YÖNELİK VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENETİMİ DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ ÜYELİĞİ PROJE ONAYI YAPILMAZ.

9-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TAŞIMA YOLLARI BAKIMI KÖYÜNÜN ONAYLANACAK AYNI PROJESİNE GÖRE UYGULANMAYACAKTIR.

10-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMAZ ZORUNLUDUR. YAPILACAK YANGINA AİT LABORATUAR DENETİMİ ÜYELİĞİ PROJE ONAYI YAPILMAZ.

11-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMAZ ZORUNLUDUR.

12-ELEKTRİK İDARESİ VE TOTOPANK YÖNETMELİKLERİ HÜKÜMLERİNE UYULMAZ ZORUNLUDUR.

13-PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜNÜNYAPILARDA YAL, TEL, GÜCÜK, GÜVENLİ YAPILAŞMA ESTETİĞİNE ÖNEM VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

14-YAPILAYAPILAMA İMİŞTİRİLERİ DIŞINDA, YALNIZCA GÖRÜŞÜ KONTROLÜ YAPILMAZ İLE TÜRÜNÜN ÜZERİNDE DÜZENLİK KULÜDEN.

15-PLANLAMAN ZAALYNETLERİNE DEĞİŞİKLİK OLMASI VARSA, YÖNETİMİ TEMİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

16-PLANLAMA ALANLARI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

17-TÜRSİA KÖYÜNÜN İÇİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

18-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

19-ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI VE İLİ İÇİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

20-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

21-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

22-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

23-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

24-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

25-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

26-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

27-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

28-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

29-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

30-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

31-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

32-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

33-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

34-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

35-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

36-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

37-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

38-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

39-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

40-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

41-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

42-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

43-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

44-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

45-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

46-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

47-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK ÜRETİM TESİSİNİ YAPILMAMAKMALLARE.

48-PLANLAMA ALANINDA AĞAÇ RÖLÖVELERİ HAZIRLANACAKTIR. ZORUNLU OLARAK AĞAÇ KESİLMESİ DURUMUNDA KESİLEN HER AĞAÇ İÇİN, EN AZ İKİ ADET AĞAÇ DİKİLMESİ ŞARTTIR. DİKİLECEK AĞAÇLAR BÖLGEDE YETİŞİLİ ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNCE MÜDÜRLÜĞÜNÜN ALANLARA DİKİLECEK, OLUŞACAK, FON AKTİF YEŞİL ALAN DÜZENLEMELERİNDE KULLANILACAKTIR.

49-TÜRSİN ALANI VE YOLLAR, AĞAÇLARI KORUYACAK BİÇİMDE DÜZENLENECEKTİR.

50-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

51-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

52-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

53-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

54-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

55-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

56-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

57-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

58-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

59-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

60-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

61-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

62-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

63-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

64-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

65-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

66-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

67-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

68-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

69-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

70-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

71-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

72-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

73-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

74-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

75-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

76-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

77-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

78-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

79-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

80-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

81-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

82-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

83-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

84-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

85-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

86-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

87-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

88-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

89-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

90-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

91-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

92-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

93-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

94-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

95-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

96-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

97-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

98-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

99-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

100-ENERJİ NAKİL HATLARINDA 10 METRE PARALELİNDE İNŞAAT YAPILMAMAKMALLARE. ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANINDA TESİSİ TAMAMLANMAKVE BU KANUNA GÖRE KURULMA KAMETİNE MAHSUS YAPILAŞMA OLMAYACAKTIR.

BİRGİ (ÖDEMİŞ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2014

egeplan planlama itd.sti.

BİRGİ -ÖDEMİŞ (İZMİR)
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

"Birgi-Ödemiş Koruma Amaçlı İmar Planı" ve "Plan Uygulama Hükümleri" bir bütündür. Bu plan hükümleri, İzmir ili, Ödemiş İlçesi, Birgi "Kentsel Sit Alanı ve I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alanı'' sınırlarını kapsayan bölgede geçerlidir.

2. AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın amacı; yukarıda tanımlanan sit alanları içerisinde koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşabilmiş geleneksel dokunun olanaklar ölçüsünde korunması ve bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesidir

3. HEDEF

Belirlenen temel amaç doğrultusunda; Koruma Bölge Kurulu Kararı ile tescil edilen, 1. derece arkeolojik sit alanının ve taşınmaz kültür varlıklarının korunması, taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, Koruma Bölge Kurulu kararlarına dayalı olarak restorasyonlarının yapılması, onarılması, yapılara işlev kazandırılması, kullanımların gereği olarak yapıların yenilenmesi ve rehabilitasyonlarının yapılması, korunmasına karar verilen kentsel dokunun özelliklerini oluşturan; yapı düzeni, kat yükseklikleri, parsel büyüklükleri, yapım teknikleri, yapı malzemeleri, yapı parsel ilişkisi gibi yerleşmeye özgü özelliklerin belirlenmesi, korunması ve yaşatılması çalışmanın hedeflerindendir.

4. TANIMLAR VE KISALTMALAR

4.1. Belediye: Birgi-Ödemiş Belediye Başkanlığı' dır.

4.2. Koruma Bölge Kurulu: Planlanan Koruma Alanında yetkili T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

4.3. Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü: Planlanan Koruma Alanında yetkili T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'dür.

4.4. Koruma Uygulama Denetleme Bürosu (KUDEB): Belediye bünyesinde "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde kurulacak olan, ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.

4.5. Plan: Birgi-Ödemiş Kentsel Sit Alanı, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve etkileme geçiş alanını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planıdır.

4.6. İlke Kararları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

4.7. Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları doğrultusunda, Koruma Bölge Kurulu kararı ile "Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescil edilen ve koruma altına alınmış olan yapılardır.

Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve siluetlerin ögeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

- **1.Grup Yapılar:** Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.
- **2.Grup Yapılar:** Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

4.8. Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

- **I.Derece Arkeolojik Sit:** Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

4.9. **Kentsel Sit:** Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, v.b.) birlikte bulundukları alanlardır.

4.10. Basit Onarım (tadilat ve tamirat): Yapıların yaşamını sürdürmesini amaçlayan;

- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öğe olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahalelerle;
- İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

4.11. Esaslı Onarım (Restorasyon): Basit onarım dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır.

4.12. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak yoluyla kendi parseli içinde ve daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.

4.13. Rölöve: Yapının ya da yapı grubunun tümünün ya da bir bölümünün mevcut durumunun belli ölçeklerde anlatılması için hazırlanan ve herhangi bir yorum yada değerlendirme içermeyen çizimsel belgelerdir.

4.14. Rölöve Raporu: Yapının mevcut durumunu yazınsal olarak anlatan belgedir.

4.15. Rölöve Analizi: Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların, rölöve projeleri üzerinde ayrı ayrı ve haritalama yöntemi ile gösterildiği çizimsel belgelerdir.

4.16. Rölöve Analiz Raporu: Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların yazınsal olarak anlatan ve rölöve analiz projelerine gerekli referansları veren belgedir.

4.17. Restitüsyon: Bir taşınmaz kültür varlığının zaman içinde geçirdiği müdahaleleri dönemleyen ve ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen; tarihi araştırma ve karşılaştırmalı çalışma tekniklerinin kullanıldığı yazılı, çizili ve görsel belge içeren etütlerdir.

4.18 Restorasyon Projesi: Yapının mevcut durumunun belgelenmesinden sonra, sorunların saptanarak potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin rapor, ölçülü ve ölçekli çizimlerle anlatımıdır.

4.19 Sokak Sağlıklaştırma Proje ve Uygulamaları: Sokak sağlıklaştırma proje ve uygulamaları"; kentsel sit alanları ve koruma alanlarında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile sokaktaki diğer yapıların özgün sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerle birlikte korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü proje ve bunların uygulamalarıdır.

4.20. Özgün/Geleneksel Özellikleri ile Korunacak Yapılar: Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarla birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan, doku bütünlüğünün korunması açısından mevcut parsel içi konumu, gabarisi, yapım malzemesi ve cephe özellikleri açısından korunması öngörülen, yenilenmesi halinde sahip olduğu konum, gabari, malzeme ve cephe özellikleri korunarak yenilenecek olan yapılardır.

4.21. Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar: Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarla birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan, doku bütünlüğünün korunması açısından mevcut parsel içi konumu, gabarisi ve yapım malzemesi açısından korunması öngörülen, yenilenmesi halinde sahip olduğu konum, gabari ve malzeme özellikleri korunarak yenilenecek olan yapılardır.

4.22. Ulaşım Düzeni: Taşıt yolları, yaya yolları, çıkmaz sokaklar, meydanlar, meydancıklar, merdivenli yollar, genel otoparklar plan içindeki ulaşım düzenini oluşturmaktadır.

- **Taşıt Yolları**: Taşıt ulaşımını sağlayan ana yollardır.
- **Yaya Yolları:** Geleneksel sokak dokusunu oluşturan yollardır. Bu yollar gereğinde taşıt yolu olarak kullanılacaktır.
- **Çıkmaz Sokaklar:** Geleneksel doku içerisinde oluşan çıkmaz sokaklardır.
- **Merdivenli Yollar:** Arazi eğimi nedeniyle oluşan merdivenli yaya yollarıdır.
- **Meydanlar:** Toplanma, seyir, dinlenme gibi değişik işlevlere cevap verebilen düzenlenmiş boşluklardır.

- **Genel Otoparklar:** Planlama alanının ihtiyacını karşılamak amacıyla ayrılan otopark alanlarıdır.

5. GENEL HÜKÜMLER

5.1. Başvuru ve Uygulama:

5.1.1.Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama: Tüm tescilli yapıların (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde; yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak;

- **Tadilat ve Tamirat (Basit Onarım):** Her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular Belediyeye yapılır. Belediye başvuru dosyasını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izni ve denetiminde yapılacaktır. Belediye bünyesinde KUDEB kurulması durumunda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ve denetimi ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım (Restorasyon):** Esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri"ne ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Alınan karara göre uygulama yapılacaktır.
- **Tescilli Yapı Parsellerinde İlave Yapı:** Tescilli yapıların bulunduğu parsellerde ilave yapı yapılamaz. Zorunlu hallerde Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılır.

5.1.2.Tescilli Yapı Koruma Alanlarında Uygulama: Tescilli yapı korunma alanı olarak belirlenmiş sınırlar içinde ve tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde;

- **Tadilat ve Tamirat (Basit Onarım):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izni ve denetiminde yapılacaktır. Belediye bünyesinde KUDEB kurulması durumunda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye başvuruyu Koruma Bölge Kurulu'na iletecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Özgün/Geleneksel Özellikleri İle Korunacak Yapılar İle Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar Dışında Kalan Parsellerde Yapılanma

Projeler 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

- **Mevcut Yapı İzi Değişecek Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerine göre yapılacaktır. Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 120 m² dir. Yapılan hesaplamalarda elde yapı taban alanı büyüklüğü 120m² üzerinde çıkan parsellerde parsele birden fazla yapı yapılabilir. Bu koşulda toplam elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü aşılmamak koşulu ve inşa edilen yapı taban alanı toplamı hiçbir koşulda 240m²'yi aşamaz. Bir parsele birden fazla yapı yapılması durumunda her yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılması zorunludur.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden küçük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre büyütülebilir. Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden büyük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre küçültülecektir. Mevcut yapının küçülmesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum küçültülerek belediyesince belirlenir.
- Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 70 m²'nin altında çıkan parsellerde yapı taban alanı plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafında serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.
- **Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; Plan sınırları içerisinde 1/500 ölçekli uygulama paftası üzerinde yer alan boyut ve konuma göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.
- Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.
- İnşaat uygulamaları; 1/500 ölçekli uygulama paftasında her parsel için ayrı ayrı verilen konum ve boyuta uygun olarak gerçekleştirilecektir.

5.1.3. Plan Sınırı İçinde K ve T Yapılaşma Düzenine Sahip Adalarda Uygulama: Plan sınırları içinde bulunan, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan ve tescilli herhangi bir taşınmaz kültür varlığının koruma alanında yer almayan parseller ile plan üzerinde özel hüküm uygulamasını gerektirecek bir düzenleme bulunmayan parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Kentsel sit alanı içinde kalan parsellerde Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izni ve denetiminde yapılacaktır. Belediye bünyesinde KUDEB kurulması durumunda yapılarda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır. Kentsel sit alanı dışında kalan parsellerde Belediyesi denetimi ve izni ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye tarafından Plan ve Plan hükümlerine uygun olduğu belirlenen ve onaylanan projelere göre uygulamaya geçilecek, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.
- Planda önerilen herhangi bir düzenleme nedeniyle mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılmasının gerekli olduğu yapılarda "Esaslı Onarım" yapılmasına izin verilmez.

Özgün/Geleneksel Özellikleri İle Korunacak Yapılar İle Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar Dışında Kalan Parsellerde Yapılanma

- **Mevcut Yapı İzi Değişecek Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerine göre yapılacaktır. Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 120 m² dir. Yapılan hesaplamalarda elde yapı taban alanı büyüklüğü 120m² üzerinde çıkan parsellerde parsele birden fazla yapı yapılabilir. Bu koşulda toplam elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü aşılmamak koşulu ve inşa edilen yapı taban alanı toplamı hiçbir koşulda 240m²'yi aşamaz. Bir parsele birden fazla yapı yapılması durumunda her yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılması zorunludur.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden küçük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre büyütülebilir. Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesince belirlenir.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden büyük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre küçültülecektir. Mevcut yapının küçülmesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi uygulama paftasında belirlenen konum küçültülerek plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesince belirlenir.
- Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 70 m²'nin altında çıkan parsellerde yapı taban alanı plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafında serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.

- **<u>Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde Yapılanma:</u>** Başvurular; Plan sınırları içerisinde 1/500 ölçekli uygulama paftası üzerinde yer alan boyut ve konuma göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.
- Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.
- İnşaat uygulamaları; 1/500 ölçekli uygulama paftasında her parsel için ayrı ayrı verilen konum ve boyuta uygun olarak gerçekleştirilecektir.

5.1.4. Plan Sınırı İçinde, K ve T gösterimi dışında yapı nizamı verilen alanlarda

Bu alanlarda yapılacak uygulamalar **"PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ"** hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.

5.2. Kamusal Tesisler: İlköğretim tesisleri, ortaöğretim tesisleri, , resmi kurum alanları, sosyal tesisler, kültürel tesisler, sağlık tesisleri, belediye hizmet alanları, spor tesisleri için ayrılmış kentsel sosyal donatı ile kentsel teknik altyapı alanlarında; başvurular yapılaşmaya esas imar durumuna göre hazırlanacak, avan proje ile Belediyeye yapılacaktır.

Projeler 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ve uygulama projesi ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Kamusal tesislerdeki yapılaşmalarda tip proje uygulanamaz. Tesislere ilişkin projelerde geleneksel yapılaşma özellikleri ve malzeme kullanımı zorunludur.

5.3.Jeolojik Durum: Yapılacak her türlü inşaat uygulamasında; 31.10.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, "Birgi-Ödemiş (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etütü Raporu" kapsamında getirilen ve Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde de gösterilen ve Plan hükümlerinin 6.11 maddesinde detayları verilen koşullara kesinlikle uyulacaktır.

5.4. Temel Kazılarının Denetimi: Yeni yapılanmaya yönelik temel kazıları yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

5.5. Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

- Hazırlanacak projelerde geleneksel dokuda yer alan, Cumbalı, Açık Sofalı plan tipi yapıların. Plan tipolojisi, cephe elemanları, çatı tipi, saçak detayları gibi mimari özellikleri sentez yapılarak kullanılamaz. Her proje seçilen tipolojinin mimari öğelerini bir bütün olarak kullanmak zorundadır.
- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.

- Yeni yapılar geleneksel/özgün yapım teknikleri ve özgün/geleneksel malzeme kullanılarak inşa edilecektir.
- Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- Bina içi projelendirmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır. Tereddüde düşülen konularda KVKK görüşü alınacaktır.

5.6. Yapılara Kot Verilmesi:

5.6.1. Mevcut Yapı İzi Korunacak Parsellerde;

- Kotlar, mevcut yapının mahreç aldığı yönden ve mevcut yapı kotu ile aynı olacaktır.
- Yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi, ayrıca görünen yüzleri de hiçbir koşulda 7,50 metreyi geçemez.

5.6.2. Mevcut Yapı İzi Değişecek / Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde;

- Yapı parselinde yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilir. Yeni yapılacak yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir.
- Yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi, ayrıca görünen yüzleri de hiçbir koşulda 7,50 metreyi geçemez.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Eğimli alanlarda eğimden yararlanılarak kat kazanılamaz.
- Hesap edilen sıfır kotu yol kotu seviyesinden yüksek ise yol kotunun en düşük noktası ile en yüksek noktasının ortalama değeri sıfır kotu kabul edilerek uygulama yapılır. Hesap edilen sıfır kotu yol kotu seviyesinden düşük ise, sıfır kotu olarak hesap edilen kot değerine göre uygulama yapılır.

5.7. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar:

- Planın onayından önce yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış olan her türlü yapının, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir.
- Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi içinde inşaata başlanılmamış parsellerde ise, yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.
- Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.
- 16.07.1956 tarihinde yürürlüğe giren 6785 Sayılı İmar Kanunu öncesinde yapılan yapılar ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilir.

5.8. İfraz ve Tevhit:

Planda K ve T gösterime sahip yapı adalarında, sınır düzenlemesi ve planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) dışında, kentsel Sit sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

- Koruma kararlarının yaşama geçirilmesini kolaylaştıracak nitelikte yapılmak istenen ifraz ve tevhit işlemleri; Belediyenin önerisi, Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile yapılabilir.
- Uygulamada ortaya çıkacak zorunlu durumlarda tescilli yapı parsellerine yönelik ifraz ve tevhit işlemleri de Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılabilir.
- Mevcut parsellerde imar mevzuatında belirtilen parsel boyutlarına ilişkin verilen minimum ölçüler aranmadan yapılaşmaya gidilebilir.

Planda K ve T gösterime sahip yapı adaları dışında yer alan yapı adalarının bulunduğu bölgelerde ifraz, tevhit, terk ve ihdas işlemleri 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında çıkarılan yürürlükteki mevzuat kapsamında değerlendirilir. Bu alanlarda yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 400 m² ve minimum parsel cephesi 12 metreden az olamaz.

5.9. Plan Değişiklikleri: Koruma amaçlı imar planının ve sit alanlarının bütünlüğünü bozacak ve geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev ve yoğunluk dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz. Plan onayından sonra ortaya çıkacak ve yukarıdaki tanımlama dışında kalan zorunlu plan değişikliği taleplerinde "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflere İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

5.10. Teknik Altyapı: Elektrik, Telefon vb. havai hatlar toprak altından geçirilecektir. Teknik Altyapı Proje çalışmaları ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınacak karara göre uygulama gerçekleştirilecektir.

Teknik altyapının yer üstünde konumlandırılacak elemanlarına ait (elektrik, aydınlatma, telefon, doğalgaz v.b.) dağıtım kutuları ve benzeri donanımlar için uygun detay ve malzeme kullanılarak üretilecek çözümler ve yer seçimi için Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

Elektrik sayaçları, telefon kutuları, kabloları bahçe/avlu duvarına ve yapı duvarlarına asılamaz. Uygun detay ve malzeme ile gizlenerek çözüm üretilecektir.

5.11. Sokak Döşemeleri: Plan sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm yol döşemelerinde dere taşı, kayrak taşı, çaplı granit taş v.b. doğal taş malzemeler seçilerek, belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak yol uygulama projelerine göre Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.12. Sokak Mobilyaları: Tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek, Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.13. İsim ve Reklam Panoları: Işıklı veya ışıksız reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Bu tabelalar vitrin camlarına, bina cephelerine ve maksimum boyutları

0,50 m² yi geçmeyecek şekilde, çevre ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek asılacaktır. Bina cephesinde birden fazla reklam panosu asılamaz. Tabela şekillerine ilişkin Koruma Bölge Kurulu görüşü alınır.

Kültür varlığı yapılara ilişkin tabela uygulamaları ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile gerçekleştirilecektir.

Reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı kalarak yer alabilir. Üst katlarda hiçbir şekilde reklam tabela ve panoları yer alamaz.

Yukarıda tanımlanan alanlar ile verilen ölçüler dışında, yapıya ait bahçeye, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

5.14. Sundurmalar: Kültür varlığı olmayan yapılarda sundurmalar ön bahçe mesafesi bırakılmayan parsellerde; düşeyde taşıyıcı eleman kullanmamak ve en düşük kotu zemin kotundan 2,50 metreden az olmamak koşulu ile yapılabilir. Bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 1.50m. Mesafeyi, tretuvar olan yollarda tretuvar hattını aşmamak koşulu ile yapılabilir.

Sundurmalarda kullanılacak olan malzeme; metal (çinko düz levha) veya ahşap üstü alaturka kiremit kaplama yoluyla yapılması zorunludur.

Kültür varlığı olan yapılarda uygulama ilgili Kültür ve Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılabilir.

5.15. Klima Aparatları: Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır. Yapılan çözüm kapsamında bu tür aparatların görünmesini engelleyici tedbirler ayrıca alınacak olup denetimi belediye tarafından gerçekleştirilecektir.

5.16. Ağaçlar:

5.161. Anıt Ağaçlar: Koruma altına alınmış anıt ağaçlara bakım dışında hiçbir müdahalede bulunulamaz. Anıt ağaçlardan yaşlanmış veya hastalanmış olanlarına ilişkin uygulama ilke kararı doğrultusunda koruma kurulu tarafından alınacak karara göre yapılır.

5.16.2.Diğer Ağaçlar: Plan sınırları içindeki yetişkin ağaçlar kesilmeyecektir. Ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değişebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir. Ağaç varlığına zarar verici hiçbir faaliyete izin verilemez. Yetişkin ağaçların kesilmesinde zorunluluk olanlarda, Belediyeye başvurularak ilgili teknik elemanların raporuna göre Belediye denetiminde kesim yapılacaktır.

5.16.3. Sokak, park v.b ağaçlandırılmaların Çınar türleri ve Fıstık çamı ile yapılması zorunludur.

5.17. Plan Uygulamaları (Terk-Kamulaştırma-İhdas-İfraz): Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu eline geçmesi gereken alanların terk/kamulaştırma/ihdas/ifraz işlemleri tamamlanmadan ilgili parsel üzerinde yer alan yapılara esaslı onarım izni / yeni yapılanma izni verilmez.

5.18.Kentsel Yeşil Alanlar:

Planda park-çocuk bahçesi olarak gösterilen alanlar içerisinde, büfeler, havuzlar, pergolalar, açık spor tesisleri, açık çayhane ve tuvalet yapılarından başka tesis yapılamaz.

Kapalı mekânlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,10 nunu, yapı yüksekliği ise 3,50 metreyi geçemez. Bu alanlarda yapılacak yapıların zeminde kapladığı alan hiçbir koşulda 100 m²'yi geçemez.

5.19. Turizm Tesis Alanı:

5.19.1. Günübirlik turizm alanları; lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, gibi kullanımların yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda kapalı mekânlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,10 nunu, yapı yüksekliği ise 4,50 metreyi geçemez.

5.19.2. Turizm tesis alanları; otel, motel, pansiyon, lokanta ve benzeri yapıların yapılabileceği alanlardır. Turizm faaliyetlerinin yer alacağı bu alanlar; plan üzerinde verilen emsal ve maksimum yapı yüksekliği dikkate alınarak yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre projelendirilecektir. Hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye projeyi Plan ve Plan hükümleri ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygunluğunu kontrol ettikten sonra başvuruyu Koruma Bölge Kurulu'na iletecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Bu alanlarda kapalı mekânlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,50 sin, yapı yüksekliği ise 7,50 metreyi geçemez.

5.19.3. Mevcut tescilli yapıların restorasyonu ve işlev değişikliği ile turizm faaliyetlerinin oluşacağı alanlarda, hazırlanan proje ve işlev değişikliğine ilişkin belediye görüşü ile beraber Koruma Kuruluna Başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

5.20. 1. (Birinci) Derece Arkeolojik Sit Alanı: Bu alanlarda hiçbir yapı, inşai ve fiziki uygulama yapılamaz. Bu alanda yapılacak her türlü uygulama için ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin alınması zorunludur.

6. ÖZEL HÜKÜMLER
(K, T, YAPILAŞMA DÜZENİNE SAHİP ADALAR)

Bu alanlardaki tüm yapılar geleneksel/özgün yapım teknikleri ve özgün/geleneksel malzeme kullanılarak inşa edilecektir.

6.1. I. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Anıtsal) Yapılar: I. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan anıtsal nitelikteki yapılara (Cami, Kilise, Han, Hamam vb.) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6.2. II. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Sivil Mimarlık Örneği) Yapılar: II. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan sivil mimarlık örneği yapılara (konutlar, ticari yapılar ve diğer sivil mimarlık örneği yapılar) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6.3. Korunacak Mimari Değerler:

6.3.1. Özgün/Geleneksel Özellikleri ile Korunacak Yapılar: Yapıldığı dönemin mimari özelliklerinden bir bölümünü günümüze taşıyan, tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılar ile birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır.

- Bu yapıların basit ve esaslı onarımlarında geleneksel öğelerinin yitirilmemesine özen gösterilecektir.
- Yapının yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda; mevcut durumuna ait vaziyet planı, cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılacak, yapı tescilli yapıya komşu ya da koruma alanı içindeyse yapılan çalışmaların Koruma Bölge Kurulu tarafından kabulüyle, diğer parsellerde ise çalışmaların Belediye tarafından uygun bulunması sonrasında, sırasıyla yeni yapı projelendirmesi ve eski yapının yıkım çalışmaları gerçekleştirilecektir.
- Yapının özgün durumu ile korunması ya da özgün niteliklerine uygun olarak yenilenmesine ilişkin işlemler, parselin konumu ve yeni yapıya ilişkin diğer hükümler çerçevesinde yürütülecektir.
- Yapıların parsel içindeki konumları, gabarileri, taban alanı büyüklüğü, yapılaşma oranları, geleneksel/özgün yapım teknikleri, özgün/geleneksel malzemeleri, pencere ve kapı oranları, avlusu, müştemilatı vb. tüm öğelerinin, yapıya yapılan özgün olmayan ekler kaldırılarak ve bozulmalar düzeltilerek korunması esastır.
- Ancak, talep edilmesi durumunda yıkılıp yeniden yapılacak bu tür yapıların gabarileri ve taban alanı büyüklüğünde yapılmak istenilen değişikliklere ilişkin öneriler, plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek kaydıyla Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilecektir.

6.3.2. Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar:

- Plan üzerinde ▲ gösterimi ile gabari ve konum açısından mevcut dokuya aykırı olmayan ancak cephe düzeni açısından uyumsuz olan yapılar tanımlanmıştır. Bu yapıların plan koşullarında getirilen cephe koşullarına uyumlarının sağlanmasına yönelik müdahaleler projelendirilerek yapılacaktır. Bu yapılarda yukarıda tanımlanan uygulamalar yapılmadan/projelendirilmeden esaslı onarım izni verilmez.
- Bu yapıların basit ve esaslı onarımlarında geleneksel öğelerinin yitirilmemesine özen gösterilecektir.
- Yapının yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda; mevcut durumuna ait vaziyet planı, cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılacak, yapı tescilli yapıya komşu ya da koruma alanı içindeyse yapılan çalışmaların Koruma Bölge Kurulu tarafından kabulüyle, diğer parsellerde ise çalışmaların Belediye tarafından uygun bulunması sonrasında, sırasıyla yeni yapı projelendirmesi ve eski yapının yıkım çalışmaları gerçekleştirilecektir.

- Yapıların parsel içindeki konumları, taban alanı büyüklüğü, yapılaşma oranları, varsa geleneksel/özgün yapım teknikleri, varsa özgün/geleneksel malzemeleri, gabarileri, avlusu, müştemilatı vb. tüm öğelerinin, yapıya yapılan özgün olmayan ekler kaldırılarak ve bozulmalar düzeltilerek korunması esastır.
- Ancak, talep edilmesi durumunda yıkılıp yeniden yapılacak bu tür yapıların gabarileri ve taban alanı büyüklüğünde yapılmak istenilen değişikliklere ilişkin öneriler, plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek kaydıyla Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilecektir.

6.4 Geleneksel Konut Alanları (K Koşullu Alanlar):

Geleneksel konut dokusunu oluşturan, konut kullanımının sürdürülmesinin esas olduğu yapı adalarının bulunduğu alanlarda;

6.4.1.İşlev Değişikliği: Konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, öğrenci yurdu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticari birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uymak koşulu ile yer alabilir.

6.4.2.Yapı Düzeni: 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için belirlenen konum yapının parseldeki konumudur.

6.4.3.Taban Alanı: Yeni yapılacak yapılarda 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen boyut yapının Taban alanıdır. Verilen değer Maksimum değerdir.

Özgün/Geleneksel Özellikleri İle Korunacak Yapılar İle Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar Dışında Kalan Parsellerde Taban Alanı

- **Mevcut Yapı İzi Değişecek Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerine göre yapılacaktır. Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 120 m² dir. Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 120m² üzerinde çıkan parsellerde parsele maksimum iki yapı yapılabilir. Bu koşulda toplam elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü aşılmamak koşulu ve inşa edilen yapı taban alanı toplamı hiçbir koşulda 240m²'yi aşamaz.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden küçük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre büyütülebilir. Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden büyük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre küçültülecektir. Mevcut yapının küçülmesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi

plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum küçültülerek belediyesince belirlenir.

6.4.4. Bahçe Mesafeleri: Yeni yapılacak yapılarda 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen yapı boyutu ile parsel sınırı arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir.

Mevcut Yapı İzi Değişecek Parsellerde minimum Yan ve arka bahçe mesafesi 3 metredir.

Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılamaz

6.4.5. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir. Yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi, ayrıca görünen yüzleri de hiçbir koşulda 6,50 metreyi geçemez. Eğimden dolayı iskân edilebilir kat kazanılamaz.

6.4.6. İç Yükseklikler: En az net iç yükseklik 2.40 metredir. İç yükseklikler sokak siluetinin gerektirdiği duruma, komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak, projelendirilecektir.

6.4.7. Müştemilatlar: Ahır, samanlık, kömürlük, odunluk, ocak, çamaşırlık, açık ve kapalı depo işlevlerinden oluşur. Geleneksel/özgün müştemilat yapıları korunacak olup, yeniden inşa edilmesinin gerekli olduğu durumlarda; parsel içinde aynı yerine, aynı taban alanı ve gabaride taş malzeme ve yöresel örme teknikleri ile yapılacaktır.

Bir parselde birden fazla müştemilat yapılamaz. Müştemilat ara parselde ve köşe parselde yol cephesinde yapılamaz. Ancak avlu duvarı müştemilattan yüksek ise avlu duvarına bitişik yapılabilir.

Müştemilat ile esas bina arasındaki mesafe belediyece belirlenir.

Yeni yapılacak müştemilat yapılarının yüksekliği hiçbir koşulda 2.20 metreyi geçemez.

Müştemilat yapılarında, konumuna göre sundurma, kırma veya beşik çatı yapılacak, Alaturka kiremit ile kaplanacaktır. Müştemilat yapıları iskan edilemez, bağımsız bölüm olarak kullanılamaz.

Yeni yapılacak müştemilat yapısı;

- 100 m² den küçük parsellerde 8 m²
- 101-150 m² parsellerde 10m²
- 151-200m² 12m²
- 201-250 m² 18m²
- 251-300m² 24m²
- 300 m² den büyük parsellerde 32 m² müştemilat yapılabilir.
- Verilen değerler maksimumdur.

6.4.8. Avlular ve Avlu Duvarları: Mevcut avluların korunması esastır. Avluyu ortadan kaldıracak yapılaşmaya gidilemez. Taş avlu duvarları, kiremit saçaklı avlu girişleri (Kapı Başı) aynen korunacaktır. Sonradan eklenen ekleri kaldırılacaktır. Plan gereği mevcut avlu duvarının imar hattına çekilmesi halinde ya da yenilenmesi gerektiğinde; özgün taş malzeme ve örme teknikleri ile yeniden yapılacaktır. Avlu düzeninde yeni yapı yapılan parsellerde sokak ve komşu parsele bakan avlu duvarları taş malzeme ve özgün örme teknikleri ile en çok 2.50 metre yükseklikte yapılacaktır. Yapı tescilli yapı parseline bitişik ise tescilli yapı avlu duvarı ile uyumlu düzenleme yapılacaktır. Duvarların yol üzerine gelen kısımlarında alaturka kiremit harpuşta yapılması zorunludur. Binaların taş olması durumunda avlu duvarlarının da taş olması zorunludur.

6.4.9.Avlu Kapıları: Avlu kapıları genişliği en az 2,00 m ve çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı yüksekliği 2,50 m aşamaz Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır.

6.4.10.Bina Giriş Kapıları: Çift kanatlı olarak yapılacaktır**.** Kapı genişliği 1,20 metreden az olamaz. Kapı yüksekliği 2,20 metreyi aşamaz. Doğramalarda ahşap veya döğme demir (ferforje) malzeme kullanılacaktır.

6.4.11. Çıkmalar:

6.4.11.1. Kapalı Çıkmalar:

- Mevcut yapıda kapalı çıkma yoksa esaslı onarımla kapalı çıkma yapılamaz.

Parselde yeni yapı yapılması durumunda; Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde:

- Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcut yapılarda ve tescilli yapılarda çıkma **yoksa** çıkma yapılamaz.
- Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcut yapılarda ve tescilli yapılarda çıkma **varsa** tescilli yapının çıkma derinliği kadar kapalı çıkma yapılabilir. Çıkma derinliği 0.80 cm den büyük olamaz.
- Kapalı çıkma formu parselin konumuna göre düz yada testere biçimli olabilir.
- Yol kotu ile kapalı çıkma alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

6.4.11.2. Cumbalar:

- Mevcut yapıda Cumba yoksa esaslı onarımla Cumba yapılamaz.

Parselde yeni yapı yapılması durumunda; Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde:

- Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcut yapılarda ve tescilli yapılarda Cumba **yoksa** Cumba yapılamaz.
- Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcut yapılarda ve tescilli yapılarda Cumba **varsa** tescilli yapının Cumba derinliği kadar Cumba yapılabilir. Cumba derinliği 0.80 cm den büyük olamaz. Cumba cephe boyunun 1/3'ünü geçemez. Cumba

genişliği en az 1.20 metre en çok 2.00 metre olabilir. Cumba çatısı ana çatı ile birlikte veya ayrı olarak yapılabilir.

- Cumbanın cephedeki yeri ortada, sağ veya sol yanda olabilir.
- Yol kotu ile cumba alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

6.4.11.3.Açık Çıkmalar (Balkonlar):

- Geleneksel dokuda açık çıkma olmadığından yeni yapı projelerinde açık çıkma (balkon), gömme balkon yapılamaz.

6.4.12. Cepheler: Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, kabartma derz yapılamaz. Derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve badana yapılır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır. Sıva yapılan cepheler beyaz, çivit mavisi, sarı v.b yöresel renklerde boyanacaktır. Renk seçimi yapının projesinde belirlenir ve Belediye tarafından denetlenir.

6.4.13 Pencereler: Her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı ve pencere gibi boşlukların toplamı, cephe alanının %20sini geçemez.

- Pencereler dikdörtgen ve dikdörtgenin uzun kenarı yüksekliği oluşturacak şekilde projelendirilecektir. Kısa kenar en az 0,60m en çok 0,90m, uzun kenar en az 1,20m en çok 1,80m olacaktır. Kısa kenarın uzun kenara oranı 1 /1.7 olacaktır.
- Banyo, Wc, bodrum gibi küçük pencere gerektiren yerlerde kısa kenar en az 0,30m, en çok 0,60m uzun kenar en az 0,40m en çok 0,80m olacaktır.
- İki pencere arasındaki doluluk en az 0.30 m olacaktır.
- Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır. Ahşap malzeme boyanamaz vernikle koruma sağlanacaktır.
- Pencerelere ahşap kafes, parmaklık ve kepenk yöresel örneklere uygun olarak yapılabilir.
- Pencere ve kapı birleşerek (topal kasa) yapılamaz.

6.4.14. Panjur, Kapak, Kafes ve Parmaklıklar: Pencerelerde yöresel örneklere uygun ahşap panjur, kafes, ahşap ya da demir kepenk ve döğme demir (ferforje) parmaklık kullanılabilir.

6.4.15. Çatılar: Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur. Çatılar, en fazla % 35 meyilli olarak yapılabilir. Çatının şekli, bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayrık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır.

- Çatı meyillinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Çanak Anten ve benzeri elemanlar ortak sistemle ve bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir.

- Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Çatı saçakları: ahşap malzemeden en az 0,60m en çok 1,20m olarak yapılacaktır. Karşılıklı binalarda saçaklar birbirine 1.00 m den fazla yaklaştırılamaz. Yöresel örneklere uygun çatı konstrüksiyonu, saçak, köşe payandaları ve süslemeleri (yumurta) yapılabilir. Silme saçak yapıldığında kademeli olarak 0,30m olacaktır.
- Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklere uygun baca şapkası ile yapılacaktır. Taş malzeme ile yapılacak yeni binalarda özgün çıkma baca yapılabilir. Baca çıkması maksimum 20 cm dir.

6.5. Geleneksel İş Merkezi (T) Koşullu Alanlarda Uygulama:

Bu alanlarda plan üzerinde verilen emsal ve maksimum yapı yüksekliği ile 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için belirlenen konum dikkate alınarak yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre projelendirilecektir. Hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye projeyi Plan ve Plan hükümleri ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygunluğunu kontrol ettikten sonra başvuruyu Koruma Bölge Kurulu'na iletecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

6.5.1. İşlev: Bu alanlarda ticaret kullanımları ile turizm amaçlı pansiyon, butik otel, lokanta, kafeterya vb. kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uyularak yapılabilir.

6.5.2. Yapı Düzeni: 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için belirlenen konum yapının parseldeki konumudur.

6.5.3.Taban Alanı: 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen boyut yapının Taban alanıdır. Verilen değer Maksimum değerdir.

6.5.4. Bahçe Mesafeleri: 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen yapı boyutu ile parsel sınırı arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir.

Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılamaz

6.5.5. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.

Yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi, ayrıca görünen yüzleri de hiçbir koşulda 7,50 metreyi geçemez.

Eğimden dolayı iskân edilebilir kat kazanılamaz.

6.5.6. İç Yükseklikler: En az net iç yükseklik 2.40 metredir. İç yükseklikler sokak siluetinin gerektirdiği duruma, komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak, projelendirilecektir.

6.5.7. Müştemilatlar: Müştemilat yapılamaz.

6.5.8. Çıkmalar: Kapalı çıkma, cumba ve açık çıkma yapılamaz.

6.5.9. Cepheler: Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, kabartma derz yapılamaz. Derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve badana yapılır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır. Yapılacak sokak aydınlatmaları dışında dükkân dış cepheleri için başkaca ayrıcalıklı aydınlatma yapılmayacaktır. Sıva yapılan cepheler beyaz, çivit mavisi, sarı v.b yöresel renklerde boyanacaktır. Renk seçimi yapının projesinde belirlenir ve Belediye tarafından denetlenir.

6.5.10. Kapılar: Kapılar düz dikdörtgen, yöresel örneklere uygun olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,20 m.'den az olamaz. Kapı yüksekliği 2.50 m yi aşamaz. Giriş kapılarının çevresinde yöresel örneklere uygun söve yapılabilir. Doğramalarda ahşap veya döğme demir (ferforje) malzeme kullanılacaktır.

6.5.11. Pencere ve Vitrinler: Zemin katta yol cephesinde yapılabilecek olan vitrinlerin cepheye oranı en çok 3/4 olarak uygulanır. Zemin kat dışında vitrin düzenlemesi yapılamaz. Üst katlardaki pencere oranları konut alanlarındaki gibidir.

6.5.12. Panjur, Kapak, Kafes ve Parmaklıklar: Pencere/vitrinlerde yöresel örneklere uygun ahşap panjur, kafes, ahşap ya da demir kepenk ve döğme demir (ferforje) parmaklık kullanılabilir.

6.5.13. Çatılar: Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur. Çatılar, en fazla % 35 meyilli olarak yapılabilir. Çatının şekli, bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayrık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır.

- Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Çanak Anten ve benzeri elemanlar ortak sistemle ve bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir.
- Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Çatı saçakları: ahşap malzemeden en az 0,60m en çok 1,20m olarak yapılacaktır. Karşılıklı binalarda saçaklar birbirine 1.00 m den fazla yaklaştırılamaz. Yöresel örneklere uygun çatı konstrüksiyonu, saçak, köşe payandaları ve süslemeleri (yumurta) yapılabilir. Silme saçak yapıldığında kademeli olarak 0,30m olacaktır.
- Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklere uygun baca şapkası ile yapılacaktır. Taş malzeme ile yapılacak yeni binalarda özgün çıkma baca yapılabilir. Baca çıkması maksimum 20 cm dir.

6.6. Gelişme Konut Alanları $A\frac{5}{3}2$ Yapılaşma Düzenine Sahip Alanlarda Uygulama:

- Bu alanlarda "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Yeni yapılar geleneksel/özgün yapım teknikleri ve özgün/geleneksel malzeme kullanılarak inşa edilmek istenirse, yapılaşma emsal değeri ile elde edilecek yapı taban alanına, yapı taban alanının %10 'una kadar ilave edilerek projelendirilir.

6.7. İmam-ı Birgivi Özel Proje Alanı (ÖPA): İmam-ı Birgivi Türbe ve Külliyesi'nin sınırları ile eski mezarlık Özel Proje Alanı içerisinde, alanın sahip olduğu özelliklere göre hazırlanacak projeler ve değişikliklerinde; Koruma Kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. ÖPA uygulamaları proje alanı bütününde Belediyesince hazırlanacaktır. Bağımsız uygulamalara izin verilmez.

6.8.Tarım Alanları:

- TAKS= 0.05 kat yüksekliği 2 kat, maksimum yükseklik h= 6.50 m dir. Parsel büyüklüğü ne olursa olsun taban alanı 60 m² den büyük olamaz. Müştemilat TAKS' a dâhil değildir. K koşullu konut alanlarındaki müştemilat koşulları geçerlidir.
- Bir parsel üzerinde müştemilat hariç birden fazla yapı yapılamaz.
- Tarım alanlarında ifraz 5403 sayılı toprak koruma kanunun uygulanmasına ilişkin olarak 15/12/2005 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren, " Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği" esaslarına göre yapılır.
- "Zeytinlik" vasfındaki parsellerde 3573 sayılı Zeytincilik kanunu ve değişikliklerine uyulacaktır.

6.9.Yeşil Alanlar

6.8.1. Park-Çocuk Bahçesi –Oyun Alanı: Planda park-çocuk bahçesi ve oyun alanı olarak gösterilen alanlar içerisinde, büfeler, havuzlar, pergolalar, açık spor tesisleri, açık çayhane ve tuvalet yapılarından başka tesis yapılamaz. Kapalı mekânlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,05'ini, yapı yüksekliği ise 4,50 metreyi geçemez. Bu alanlarda yapılacak yapıların zeminde kapladığı alan hiçbir koşulda 100 m²'yi geçemez.

6.8.2. Mesire-Rekreasyon Alanları: Planda mesire yeri - rekreasyon alanı olarak gösterilen alanlarda büfe, açık ve kapalı çay bahçesi niteliğinde kullanımlar yer alabilir. Kapalı mekânlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,05'ini, yapı yüksekliği ise 4,50 metreyi geçemez. Bu alanlarda yapılacak yapıların zeminde kapladığı alan hiçbir koşulda 100 m²'yi geçemez.

6.10.Eski Mezarlıklar: Sit alanı içindeki ve dışındaki mezarlıklarda bulunan tüm mezarlar, mezar taşları ve bitki dokusu aynen korunacaktır. Mezar onarımı, çevre duvarı yapımı, altyapı işleri için hazırlanacak proje ile koruma kurulundan görüş alınarak uygulama yapılacaktır. Bu alanlara gömü yapılamaz.

6.11.Kentsel Sosyal Donatı Alanları: İlköğretim tesisleri, ortaöğretim tesisleri, yönetim merkezleri, sosyal tesisler, kültürel tesisler, sağlık tesisleri Belediye Hizmet Alanları ve spor tesisleri için ayrılmış kentsel sosyal donatı alanlarında tip proje uygulanamaz, Planla getirilen emsal ve maksimum yükseklik dışında, belirtilmeyen alanlarda maksimum yapı yüksekliği 2 kat, h=7,50 metredir. Planda verilmeyen çekme mesafelerini belirlemeye Belediye yetkilidir. Yeni yapı yapılması veya mevcut yapının yıkılıp yeniden yapması durumunda; hazırlanan projeler ile Koruma Kuruluna Başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

6.12. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:

İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

Bu alanlarda kat adedi maksimum iki kat olup yapı yüksekliği; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 39. Maddesinde belirtildiği gibi "Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arzeden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir." Hükmü esas alınarak belirlenecektir.

6.13. Müdahale edilecek Yapılar/Parseller

- Tescilli olmayan ve geleneksel dokuya TAKS, KAKS kullanımı ile yükseklik, malzeme, doluluk boşluk oranları, çatı tipi, çatı örtüsü gibi uyumsuz olan ve uygulama paftasında ayrıştırılarak gösterilen yapılar/parsellerdir. Bu yapılara müdahale edilerek Birgi Kent Dokusuna uyumlu hale getirilmesi esastır. Bu yapılardan Belediye ticaret ve lojman binası, Belediye Konuk evi, Belediye Hizmet Binası, Eski Düğün salonu, Tarım Kredi Koop. Deposu, Tarım Kredi koop. Binası, İlköğretim okulu yeni yapılarına müdahale için hazırlanacak projeler ile Koruma Kuruluna başvurulacak alına karara göre uygulama yapılacaktır.
- Diğer yapılarda uygulama plan hükümlerinin ilgili maddeleri doğrultusunda yapılacaktır.

6.14. Jeoloji Raporuna göre uygulamada uyulması zorunlu koşullar

6.14.1. Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, "***Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)***" hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanında yapılacak her türlü yapılar için "***Afet Bölgelerinde yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik***" hükümlerine uyulacaktır.

6.14.2. "*İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Birgi Beldesi'ni kapsayan Alanın Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması"* zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile "*İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Birgi Beldesi'ni kapsayan Alanın Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması"* raporundaki:

- **"Önlemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1):** Bu alanlar jeolojisini, Paleozoyik yaşlı şistlerin oluşturduğu ve topografik eğimin genel olarak >%10'dan fazla olduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, yüzey akması gibi stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak, bu alanlardaki üstteki ayrışmış/altere malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmekte olup bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında önlem alınabilecek stabilite sorunlu alanlar olarak ayırtlanmıştır. Plan üzerinde de ÖA-2.1. simgesiyle gösterilmiştir.
- Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler, uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı etütlerinde irdelenmelidir.

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Bu alanlarda doğal drenajı korunmalı; tüm dere yatakları için taşkın riski açısından planlama öncesinde DSİ'den görüş alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statiğine yönelik veriler zemin etüt çalışmlarında detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- **Önlemli Alanlar-5.1. (ÖA-5.1):** İnceleme alanında jeolojisini alüvyon birimlerin ve ayrışmış şiştlerin oluşturduğu ve eğim değerinin <%10 olduğu alanlarda şişme problemi ve taşıma gücü problemi beklenmemekle beraber özellikle farklı oturma problemi beklenmektedir. Alüvyon birimlerin gözlendiği alanlarda açılan kuyularda yer altı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanında tanımlanan bu alanlar *Önlemli Alan-5.1* olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında *ÖA-5.1.* simgesiyle gösterilmiştir.
- Heterojen bir yapıya sahip olan alüvyon birimde ve zemin özelliği taşıyan ayrışmış şistlerde farklı oturmaları engelleyecek temel tipi projesi geliştirilmelidir.
- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerindeki sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü analizlerinin projeye esas zemin etüd çalışmalarında belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır."

Uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenecektir.

6.15. Diğer Hususlar:

Birgi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Birgi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Birgi Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulama Paftası, Plan Açıklama Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri bir bütündür.

Plan ve Plan hükümleri arasında yer almayan ve açıklanmayan konular için 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükteki ilgili tüm mevzuatlar ile ilgili tüm yönetmeliklere uyulacaktır. Tereddüde düşülen konularda ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşü alınacak ve uygulama görüş doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

PLAN HÜKÜMLERİ

1) Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında yapılaşma emsali maksimum E=0,10 olarak kullanılacaktır. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında yapılacak olan "Biogaz Tesisi Ve Organik Gübre Üretim Tesisi"ne ait üretim yapıları, (Ana Dıgester Tankları, Post Fermente Tankları, Fermente Tankı, Ön Gübre Tankları, Silaj Alanı, Fermente Sıvı Tankı, Gübre Kondense Tankı, Seperatörler, Teknik Mekanlar, Trafo Binası, Organik Gübre Tesisi, Blower Ve Flare, vb.) lagünleri ve diğer üretim ve üretimi destekleyici yapı ve unsurlar emsale dahil değildir.
2) Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında Yençok: 7.00 metredir.Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında yapılacak olan "Biogaz Tesisi Ve Organik Gübre Üretim Tesisi"ne ait üretim yapıları, (Ana Dıgester Tankları, Post Fermente Tankları, Fermente Tankı, Ön Gübre Tankları, Silaj Alanı, Fermente Sıvı Tankı, Gübre Kondense Tankı, Seperatörler, Teknik Mekanlar, Trafo Binası, Organik Gübre Tesisi, Blower Ve Flare, vb.) lagünleri ve diğer üretim ve üretimi destekleyici yapı ve unsurlar Yençok=7.00 sınırlamasına dahil değildir.
3) Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanmış olan, alanlarda yapılaşma emsali E=0,20 olarak belirlenmiştir. bu alanlarda Yençok: 7.00 metredir. Bu alanlarda yapılabilecek tesisler "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" nin 5. Maddesi **"i"** bendinde tanımlanmıştır. Söz konusu alan uygulama esnasında ARFBİO Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş. mülkeyetinde kalacak olup kamuya terki yapılmayacaktır.
4) Özel sosyal altyapı alanı enerji üretim tesis alnıyla bir bütündür devredilemez.
5) Çalışma alanında DSİ. Tarafından planlanan Yüzeysel Drenaj Kanallarının taşıt yolları ile kesişen noktalarına yapılacak olan menfez yapıları için DSİ. 2. Bölge Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur.
6) Planlama alanında çevre ve toplum sağlığının korunması amacıyla "1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu", "2872 sayılı Çevre Kanunu", "6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu", "4273 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu" ve "167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu" ve ilgili mevzuat hükümleri ile bu kanunlara istinaden çıkarılan yönetmeliklere ve ilgili mer'i mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
7) Kanalizasyon sisteminin bulunmadığı yerlerde sosyal tesislerden kaynaklanacak olan atık suların bertarafında "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine ve 31.12.2004 gün ve 25687 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
8) Sağlık Bakanlığı'nın 19.08.2014 gün ve 29093 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Tankerle içme-Kullanma suyu Temini ve Nakli Hakkında Tebliğ" hükümlerine ve 09.09.2006 gün ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/ 27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 gün ve 27499 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi hükümlerine uyulacaktır.
9) Yapılaşma planlamalarında, 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı "Havaalanları çevresinde Yapılaşma Kriterleri hakkında genelge" ile "ICAO Annex-14 Cilt 1 ve SHT – HES kriterlerine" uyulacaktır.
10) Faaliyet alanında ihtiyaç duyulacak sosyal ve teknik altyapı tesisleri biyogaz santralinin kendi bünyesinde çözümlenecektir.
11) Yapılan mikrotremor çalışması neticesinde zemin hakim periyot değeri 0,35- 0,37 sn olarak ve zemin büyütmesi MASW V30 dan 1,14-1,37 arasında olarak hesaplanmıştır.
12) İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen zemin parametreleri;

Zeminin taşıma gücü	Alüvyon:	q_{em} = 2,621-4,461 kg / cm²
Zemin Grubu		B
Yerel zemin sınıfı	Z 2	
Etkin yer ivme katsayısı	A0=0.40	

13) İnceleme alanında herhangi bir sorun teşkil edecek zemin problemi bulunmamaktadır. Ancak proje aşamasında dolgu yapılmasının söz konusu olduğu durumlarda, dolgu tekniğine uygun yapılacaktır Dolguda kullanılacak malzemenin de 'dolgu malzemesi' olma kriterine bakılacaktır. İnceleme alanı zeminine ve zemin şartlarına uygun seçilecektir ve tekniğe uygun şekilde sıkıştırılacaktır.
14) Alanda yapılaşma esnasında zemin etüdü yapılacaktır.
15) Yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yalnızca jeolojik açıdan yapılmış olup diğer kanunlara ilişkin hükümler ve kurumların görüşleri saklıdır. Planlama aşamasında görüşlere aynen uyulacaktır. Gerekli yerlerde yeni görüşler alınacak ve onların doğrultusunda projelendirme yapılacaktır.
16) Bölge 1. Derecede Deprem kuşağında bulunması ve aktivitelerin devam etmesi nedeniyle yapılacak yapıların projelendirilmesi aşamasında Bayındırlık ve İskân Bakanlığının "Deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik " hükümlerinin aynen uygulanması gerekmektedir.
17) Su Baskını Açısından Önlem Alına Bilecek Alan (ÖA-3) DSİ 21.09.2016 tarihli, 54495999-754-621014 no'lu yazısında; ibareleri yer almaktadır. Görüşlere aynen uyulmalı, gerekli tedbirler alınmalıdır.
18) Önlemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar: Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır. Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir. Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir.
Temellerin aynı birimlerin üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir. Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir. Kazı şevleri, tekniğine uygun iksa (istinat,perde duvar, püskürtme beton vb) tedbirler ile desteklenmelidir. Yapılaşma öncesi parsel/bina bazlı zemin etütlerde temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile şev duyarlılığına yönelik uygun analizler yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.
19) 2863 sayılı yasanın 4.Maddesi gereğince; İnceleme alanında 10 metre genişliğinde Dere Yatağı Koruma Alanı ayrılarak bu alan kullanılmayacaktır.
20) Kadastral yola bağlantı yapılmadan uygulamaya geçilemez.
21) Uygulama aşamasında temel kazısı yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.
22) Plan sınırları içinde yer alan yetişkin ağaçların kesilmesi durumunda plan sınırları içerisinde kesilen her ağaç için en az iki adet ağaç dikilmesi zorunludur.
23) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü 21.09.2016/621014 yazısı gereği;
   - Söz konusu tesis alanında yüzeysel drenaj kanallarının parsellerle irtibat halinde olduğu güzergahları boyunca 10.00 metre genişliğindeki şeritvari alanlar kullanılmayarak boş bırakılacaktır. Kanalların inşaatına ve işletilmesine engel olunmayacaktır.
24) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü 22.09.2017/647065 yazısı gereği;
   - Yenilebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında 3 metre genişliğindeki tahliye kanalları ve kanalların tek sahilinde bulunan 4 metre genişliğindeki servis yolları ile birlikte 7 metre genişlikteki şeritvari alanlara müdahale edilmeyecektir. İmar uygulamaları sırasında, dere yatakları için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ayrılacaktır. Ayrıca derelere ait şeritvari alan güzergâhı boyunca, parsel tarafında 5.00 metre genişliğinde servis yolu ayrılacak ve bu alanlar kullanılmayıp boş bırakılacaktır. Taşkın riski bulunan alanda taşkından korunma tedbirleri(çevre duvarı, su basman kotu vb.) arazi sahibi tarafından alınacaktır ve ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir taşkında DSİ 2.Bölge Müdürlüğü çalışanlarından zarar ziyan bedeli talep edilmeyecektir. Dere yatağında taşkın kontrol tedbirleri alınmadan iskâna açılmayacaktır.
   - İnşaat çalışmaları sırasında, her türlü malzemenin ve erozyonla oluşacak rüsubatın dere yataklarına ve komşu parsellere ulaşması saha içerisinde alınacak önlemlerle engellenecek ve derelerin serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılacaktır.
   - İmar planlarına tahliye kanalları, servis yolları, dere yatakları vb. işlenecektir. DSİ kanallarına ve servis yollarına herhangi bir zarar verilmeyecektir. Kanalların inşaatına ve işletilmesine engel olunmayacaktır. DSİ servis yolları ulaşım yolu olarak kullanılmayacak ve tahliye kanallarına deşarj yapılmayacaktır.
   - DSİ 2.Bölge Müdürlüğü veya Tesis Sahibi tarafından gerçekleştirilen inşaat ve işletme çalışmalarında oluşabilecek her türlü zarar ziyan nedeniyle DSİ sorumlu tutulmayacaktır. Zarar Tesis Sahibi tarafından tazmin edilecektir.
   - Yapılacak uygulamalarda, Yeraltısuları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetim Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkına Yönetmelik, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.
   - Tarımsal nitelikli bir sahada yapılmak istenen bahse konu tesis ile ilgili, Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü/Toprak Koruma Kurulu ve/veya ilgili Bakanlıktan nihai görüş alınması zorunludur.
25) İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 07.07.2017/50830 yazısı gereği;
   - Derelere bitişik konumda ayrılacak olan imar yollarının kamuya terk edilmesi sağlanacaktır.
   - Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli taşkın koruma önlemleri alınacaktır. Yüzeysel suların drenajı sağlanacaktır. Bekçi Evi, Hizmet Binası vb. bir yapı yapılması halinde su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 'Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'' ne uyulması zorunludur.
   - İmar Planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında; dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmesi yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyete konu dere derhal temizlenecektir. Dere yatağı hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmayacaktır. Derede suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılacaktır.
   - 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başkanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başkanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
   - Onaylanan imar planına uygun dere ıslahları yapılıncaya kadar derelere ilişkin her türlü güvenlik tedbir (can mal, vb.) ilgili Belediyesince ve/veya mülk sahiplerince alınacaktır
   - Planlama alanında ayrılan imar yollarında Belediyesi tarafından yol projesi yapılırken yağmur suyu projesi de yapılacaktır ve yine yol imalatının yağmur suyu imalatı ile birlikte Belediyesince yapılması sağlanacaktır.
   - Söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda İZSU tarafından atık suların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışması bulunmadığından faaliyet alanında ihtiyaç duyulacak teknik altyapı tesisleri yatırımcılar tarafından kendi bünyelerinde çözümlenecektir.
   - Yapılacak çalışmalarda yüzeysel ve yeraltı su kaynaklarının olumsuz yönde etkilenmemesi için Su Havzaları Yönetmeliği, çevre değerlerinin korunması için 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Yönetmeliği, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.
   - Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı(Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü(ÇED Hizmetleri Şube Müdürlüğü), Orman ve Su İşleri Bakanlığı(Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü), Halk Sağlığı İl Müdürlüğü, BOTAŞ A.Ş.'nin 22.12.2016 tarih ve E.50498 sayılı yazısı gereği İZMİRGAZ A.Ş.'ninde görüşünün alınması zorunludur.
   - İmar uygulaması ile yol, dere, dere servis yolu bv. Alanların kamuya terki yapılmadan inşaat izni verilmez.
   - Teknik Altyapı tamamlanmadan inşaat izni verilmez.
26) Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 22.06.2017/1175 yazısı gereği;
   - Projeye ait sosyal tesislerde içme ve kullanma suyu olarak kullanılacak su, 17.02.2005 tarih ve 25730 sayılı İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkına Yönetmelik'te belirtilen parametre değerlerine uygun olacaktır.
   - Tankerle içme-kullanma suyu temin edilmesi durumunda Sağlık Bakanlığı'nın 19.08.2014 tarih ve 29093 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tankerle İçme-Kullanma Suyu Temini ve Nakli Hakkında Tebliğ hükümlerine uyması zorunludur.
   - Kanalizasyon sisteminin bulunmadığı yerlerde sosyal tesislerden kaynaklanacak olan atık suların bertarafında Lağım Mecrası İnşaası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik'te Belirtilen Şartlara haiz fosseptik olacaktır.
   - Tesisin planlama, kurulum ve işletme aşamalarında; çevre ve toplum sağlığının korunması amacıyla 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun ilgili hükümleri ile bu kanunlara istinaden çıkarılan yönetmeliklere ve ilgili mer'i mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
   - 10.08.2005 tarihli ve 25902 sayılı işyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik gereği ruhsat vermeye yetkili kurumdan gerekli onay ve izin alınması zorunludur.

BOZDAĞ İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000

İmar planı onama sınırı

İnşaat yaklaşma sınırı

	korunan	yeni açılan	düzeltilen
Taşıt yolu			
Yaya yolu			

P — Genel otopark

Meskun konut alanları

3-2 — YAPI NİZAMI (Bitişik) / KAT ADEDİ

İnkişaf konut alanları

5 A 3 2 — YAPI NİZAMI (AYRIK) / ÖN BAHÇE MESAFESİ / KAT ADEDİ / YAN BAHÇE MESAFESİ

025/050 — TABAN ALANI KATSAYISI / KAT ALANI KATSAYISI

Yönetim merkezi

Bölgesel iş merkezi

Pazar yeri

Küçük sanayi alanı

Park, çocuk bahçesi, piknik alanı

İlkokul

Ortaokul, Lise

Sağlık tesisi alanı

DİNİ TESİS ALANI

SPOR TESİSİ ALANI

OTO TERMİNALI

PLAN NOTLARI

1- Yapılarda deprem yönetmeliği uygulanacaktır

2- Yol, meydan otopark ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

3- Çatı katı yapılamaz.

4- TEK yönetmeliği uygulanacaktır.

5- Diğer tüm koşullar için 3194 sayılı imar kanunu tip imar yönetmeliği geçerlidir.

6- ▷ işaretli adalarda yapılar tek taraflı ve ▷ işaretli yönünden cephe alacaktır.

MÜTEAHHİT: ASR ÜNSUR

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN
   -HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
   -SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
   -SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞ
   -ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
   -ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
   -ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
   -ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
   -TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 644/648 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
5. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
6. 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ VE ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
11. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
12. İŞYERİ AÇMA VE RUHSATLANDIRMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
13. SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
14. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ DIŞINDA YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
15. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
16. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
17. PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

ARAZİ KULLANIM KARARLARI:
1. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİ YAPILANMA KOŞULLARI; YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI YENÇOK: TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK OLACAKTIR. GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİ EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. TEKNİK ALTYAPI ALANI İÇİN E:0.03, YENÇOK:6.50 M OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 5 METRE OLACAKTIR.

ÖNLEMLİ ALAN:
2- " –İZMİR VALİLİĞİNİN (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 26.11.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN (Ö.A.-2.1) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARINA İLİŞKİN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR."

DİĞER HÜKÜMLER

1. KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN VE YOLLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILAMAZ. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
3. GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM TESİSİNE AİT PROJELERİN GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş TARAFINDAN KONTROL EDİLMESİNİN ARDINDAN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA VEYA BAKANLIĞIN YETKİ VERDİĞİ KURULUŞ/TÜZEL KİŞİLER TARAFINDAN ONAYLANMASI GEREKMEKTEDİR.
4. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B) HİÇ BİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
5. İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.
6. ÇEVREDE KÖYLERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR VB.) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
7. 4628 SAYILI "ELEKTRİK PİYASASI KANUNU" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
8. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU, 6331 İŞÇİ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU, 25730 SAYILI İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞININ (IV.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 22.08.2016 TARİHLİ VE 170339 SAYILI YAZISI UYARINCA;
   -KUŞLARIN ÇARPMA RİSKİNİN ORTADAN KALDIRILMASI İÇİN KURULUM SONRASINDA ORTAYA ÇIKAN KABLO, ELEKTRİK İLETİM HATTI V.B. MALZEMELER YER ALTINA ALINACAKTIR.
   -GÜNEŞ PANELLERİ ETRAFINDA BÜYÜYEN OTLARLA MÜCADELE İÇİN KESİNLİKLE KİMYASAL İLAÇ YADA PESTİSİT KULLANILMAYACAK OTLARLA MÜCADELE İÇİN DOĞAL OTLATMA YAPILACAKTIR.
   -PROJE KURULUM ÇALIŞMALARI, KUŞLARIN ÜREME DÖNEMİ OLAN 15 ŞUBAT-15 HAZİRAN TARİHLERİ DIŞINDA YAPILACAKTIR.
   -PROJE AŞAMASINDA ÇIKAN HAFRİYAT DOĞAL ALANLARA BIRAKILMAYACAKTIR.
   -GÜNEŞ PANELLERİ KURULURKEN KUŞLARA YANSIMA YAPMAMASI VE YAPAY IŞIK ALANI ÖZELLİĞİ GÖSTERMEMESİ İÇİN "MAT" ÖZELLİKLİ PANELLER SEÇİLECEK, PANELLER ARASINDAKİ MESAFELER OLASI KUŞ ÇARPMALARINI AZALTACAK ŞEKİLDE EN AZ 10-28 CM ARALIK İÇERECEK ŞEKİLDE OLACAKTIR.
   - ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞINA (IV.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) VERİLECEK TAAHHÜTNAMEDE YER ALAN TÜM TEDBİR TAAHHÜTLERE UYULACAKTIR.
10. DSİ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18.01.2016 TARİHLİ VE 36560 SAYILI YAZISI UYARINCA;
   -AŞIRI YAĞIŞLARDA ANİ AKIŞA GEÇEN YÜZEY SULARINDAN KAYNAKLANABİLECEK TAŞKINDAN KORUNMA TEDBİRLERİ ARAZİ SAHİBİNCE ALINACAK VE İLERLEYEN ZAMAN İÇERİSİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HERHANGİ BİR TAŞKINDAN ZARAR-ZİYAN GÖRÜLMESİ HALİNDE DSİ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ SORUMLU OLMAYACAKTIR.
   -İMAR UYGULAMALARI SIRASINDA BU DERELERİN KADASTRAL PLANDAKİ GENİŞLİĞİNE VE ARAZİDEKİ MEVCUT ŞERİT GENİŞLİĞİNE KESİNLİKLE MÜDAHALE EDİLMEYECEK VE SUYUN SERBEST AKIŞINA ENGEL OLACAK UYGULAMALAR YAPILMAYACAKTIR.
   -İNŞAAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA, HER TÜRLÜ MALZEMENİN VE ERZOYONLA OLUŞACAK RÜSUBATIN, DERE YATAKLARINA VE KOMŞU PARSELLERE ULAŞMASI, SAHA İÇERİSİNDE ALINACAK ÖNLEMLERLE ENGELLENECEK VE DERELERİN SERBEST AKIŞINI ENGELLEYİCİ HER TÜRLÜ MÜDAHALEDEN KAÇINILCAKTIR.
11. İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16.11.2016 TARİHLİ VE 80447 SAYILI YAZISI UYARINCA;
   -FAALİYET ALANINDA İHTİYAÇ DUYULACAK TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
   -GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİNDEKİ GÜNEŞ PANELLERİ DEİYONİZE EDİLMİŞ SAF SU İLE TEMİZLENECEKTİR.
   -BATARYA VEYA AKÜ V.B. DEPOLAMA ALANLARINDA KULLANILAN KİMYASALLARIN KONTROL ALTINDA TUTULMASI, BİR KAZA ANINDA DERHAL MÜDAHALE EDEBİLECEK EKİP VE EKİPMANLAR HAZIR BULUNDURULACAKTIR.

ÇAYLI (İZMİR)
İMAR PLANI Ö 1:1000

SINIRLAR

PLAN ONAY SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

BARINMA ALANLARI

B... YERLEŞİK ALAN

A... GELİŞME ALANI

ÇALIŞMA ALANLARI

TICARET

SANAYI

KÜÇÜK SANAYİ

KONUT DIŞI KENSEL ÇAL. ALANI

SOSYAL DONATI ALANLARI

EĞİTİM TESİSİ

SOSYAL KÜLTÜREL TESİS

CAMI

RESMI KURUM

SAĞLIK TESİSİ

BELEDİYE HİZMET ALANI

AÇIK ve YEŞIL ALANLAR

PARK, ÇOCUK BAHÇESİ

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

SPOR ALANI

TRAFIK YOLU

7 YAYA YOLU

A AYRIK YAPI DÜZENI

B BİTİŞİK " "

5 ÖN BAHCE MESAFESI

A - 2 KAT YÜKSEKLIGI

3 YAN BAHCE MESAFESI

0. 35 TABAN ALANI KATSAYISI

0. 70 KAT ALANI KATSAYISI

PLAN NOTU

TIP IMAR PLANI YÖNETMELIGI GEÇERLIDIR.

YERLESIK ALANLARDA BITIŞIK NIZAM VERILMIŞ YAPI ADALARINDA MEVCUT OLUSUMA GÖRE SERBEST NIZAM UYGULANABILIR.

3 ÖN BAHCE MESAFESI VERILMEMIŞ YAPI ADALARINDA MEVCUT OLUŞUMA GÖRE BELEDIYE ÖN BAHÇE MESAFESINI TAYINE YETKILIDIR.

4 AYRIK NIZAM ÖNERILMIS YAPI ADALARINDA IKILI BLOK DÜZENLEMESI YAPILABILIR.

PLAN NOTLARI:

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

A.2. PLAN ONAMA SINIRI İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, GÖLCÜK (ZEYTİNLİK) MAHALLESİ TOPLU KONUT İDARESİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDA OLAN 3750, 3751, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3762, 3763, 3764, 3765, 3768, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3790, 4532, 4533, 4534, 4535, 4705 VE 4706 SAYILI PARSELLERDİR.

A.3. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN;

-HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ
-SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
-SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞ
-ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
-ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ
-ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
-ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ
-TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

A.4. BU PLAN KAPSAMINDA; SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK V.B. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.5. KADASTRAL UYGULAMALAR ESNASINDA HAK KAYBINA MAHAL VERMEYECEK ŞEKİLDE KAMU YARARI DÜŞÜNÜLEREK ADA KENARLARINDA YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMADAN 2 METREYE KADAR DÜZELTMELER YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AYRICA FONKSİYON, İFRAZ, KADEME HATLARINDA DA 1 METREYE KADAR DEĞİŞİKLİKLER YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.6. PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRODAN ALINACAK SINIRLAR ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA, İMAR UYGULAMASI KADASTRODAN ALINACAK KADASTRAL ÖLÇÜLERE GÖRE YAPILACAK OLUP, BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA HERHANGİ BİR KAYMA TESPİT EDİLMESİ HALİNDE, İMAR PLANINDA TANIMLANAN YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMADAN DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.7. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

A.8. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN DERE YATAKLARI İLE İLGİLİ DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.08.2016 TARİH VE 525204 SAYILI, 04.01.2018 TARİH VE 9922 SAYILI, 02.04.2018 TARİH VE 232641 SAYILI GÖRÜŞÜ İLE İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.04.2018 TARİH VE 29909 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

A.9. PLANLAMA ALANINA AİT TOPLU KONUT İDARESİ TARAFINDAN HAZIRLANACAK İÇME SUYUNA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ (İÇME SUYU ŞEBEKE VE İLETİM HATTI PROJESİ, TERFİ İSTASYONU, DEPO VB.) İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULUYLA, ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.10. PLANLAMA ALANI İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN ALTINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN BİÇİMİ DEĞİŞTİRİLMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE YER ALTI OTOPARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

A.11. PLAN BÜTÜNÜNDE TABİ ZEMİNİN HER NOKTASINDA 0.50 METRE ALTINDA VE BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAHÇEDE PARSEL TAMAMINDA OTOPARK YAPILABİLİR.

A.12. UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

A.13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DURUMUNDA MÜŞTEMİLAT (KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ) ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEBİLİR. İSKÂNA TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARİCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK ÜZERE ORTAK OLARAK PROJELENDİRİLEN PARSELLERDE, PROJELENDİRME AŞAMASINDA TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANININ AŞILMAMASI KAYDIYLA PARSELLER ARASINDA İMAR HAKKI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

A.15. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ VE PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFFAKATI ALINARAK YAPI ADALARI ARASINDA BAĞLANTI SAĞLAMAK AMACIYLA YAYA VE TAŞIT, ALT VE ÜST GEÇİTLERİ YAPILABİLİR.

A.16. SU BASMAN KOTU MİN: +0,50 MAX:+1.50 METREDİR.

A.17. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN KONUT ALANLARI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI İLGİLİ YÖNETMELİKLER DOĞRULTUSUNDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.

A.18. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ YAPI PARSELİNDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN VE YOLA CEPHESİ BULUNAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN, TRAFO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. TEKNİK YAPILAR YAPILIP İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR TAKS VE KAKS'A DAHİL DEĞİLDİR.

A.19. PLAN KAPSAMINDAKİ DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

A.20. DONATI ALANLARINDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. YATIRIMCI KURULUŞUN TALEBİ HALİNDE AVAN PROJEYE GÖRE İFRAZ YAPILABİLİR.

A.21. 5378 SAYILI "ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA

UYULACAKTIR. AYRICA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA, ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
A.22. PLANLANAN FAALİYETLERDE ÇED YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
A.23. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
A.24. UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
A.25. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
A.26. TÜM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI ve BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.
A.27. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR.
A.28. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ, 2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİ ŞARTLARINA GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAKTIR.
A.29. İNŞAAT AŞAMASINDA İZMİR DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
A.30. MEVCUT ATIKSU VE YAĞMURSUYU HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK BU HATLARIN BULUNDUĞU ALANLARIN YAPILAŞMAYA KONU EDİLMESİ HALİNDE, MEVCUT ATIKSU VE YAĞMURSUYU HATLARI DEPLASE EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI DÜZENLENEMEZ. DEPLASE İŞLEMİ İÇİN İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
A.31. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ YAPILARIN İHTİYAÇ DUYULABİLECEĞİ TRAFO ALANLARININ YAPILMASINA İLİŞKİN İLGİLİ DAĞITIM/İLETİM ŞİRKETİNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
A.32. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE MEYDANA GELEBİLECEK YÜZEY AKIŞLARINA KARŞI GEREKLİ TEDBİRLERİNİN İLGİLİ İDARESİNCE ALTYAPI SİSTEMLERİ İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENMESİ GEREKLİDİR.
A.33. 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU VE 2010/5 SAYILI "AKARSU VE DERE YATAKLARININ ISLAHI" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
A.34. MÜLGA ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI' NIN (DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 05.08.2016 TARİHLİ VE 525204 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
A.35. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.
A.36. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
A.37. 12.07.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ TOPLU KONU51,8 HA ALANDA L19B25C, 19C05B, L20A21D, L20D,01A PAFTALARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE L19B25C3B, L19B25C3C, L19B25C3D, L19C05B2B, L20A21D4A, L20A21D4D VE L20D01A1A PAFTALARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
A.38. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ VE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. UYGULAMA HÜKÜMLERİ
B.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI
B.1.1.1. (K1) KONUT ALANI
BU ALANLARDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
BU ALANLARDA, PLANDA TANIMLANMIŞ YAPILAŞMA ŞARTLARINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ UYGULAMALAR YAPILABİLİR. BLOK EBAT, BOYUT ve DERİNLİKLERİ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
B.1.1.2. (K2) KONUT ALANI
BU ALANLARDA E=1,00 Yençok=4 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; MAHALLENİN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, PARSELİN EMSAL ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK, ZEMİN KAT TİCARET ÜST KATLAR KONUT OLMAK, ÜZERE TİCARET ALANLARI BULUNABİLECEKTİR.
B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
B.2.1. T1 TİCARET ALANI
TİCARET ALANLARINDA; E=0,25, Yençok=2 KAT OLMAK ÜZERE, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, LOKANTA, RESTORAN, BAKKAL, MANAV, KASAP, TERZİ GİBİ GÜNLÜK KULLANIMLARA YÖNELİK TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
B.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
B.3.1. EĞİTİM TESİS ALANI
B.3.1.1. İLKOKUL ALANI
İLKOKUL ALANINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1,00, Yençok=4 KAT OLUP, 30.03.2012 TARİH VE 28261 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 6287 SAYILI İLKÖĞRETİM VE EĞİTİM KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN KAPSAMINDA HANGİ FONKSİYONUN EĞİTİM TESİSİ YAPISININ BULUNACAĞINA VE HANGİ YAPININ İLKOKUL, HANGİ YAPININ ORTAOKUL OLARAK KULLANILACAĞINA

VEYA İKİSİNİN BİRARADA BULUNUP BULUNMAMASINA KANUN KAPSAMINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE KARAR VERİLECEKTİR.
İLKOKUL ALANINDA UYGULAMA, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

B.3.1.2. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1,00, Yençok=4 KAT OLUP, 30.03.2012 TARİH VE 28261 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 6287 SAYILI İLKÖĞRETİM VE EĞİTİM KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN KAPSAMINDA HANGİ FONKSİYONUN EĞİTİM TESİSİ YAPISININ BULUNACAĞINA VE HANGİ YAPININ İLKOKUL, HANGİ YAPININ ORTAOKUL OLARAK KULLANILACAĞINA VEYA İKİSİNİN BİRARADA BULUNUP BULUNMAMASINA KANUN KAPSAMINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE KARAR VERİLECEKTİR.
ORTAOKUL ALANINDA UYGULAMA, İLGİLİ KAMU KURUMUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

B.3.2. İBADET ALANLARI

B.3.2.1. CAMİ

CAMİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00, Yençok=SERBESTTİR. BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.
CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE KIBLE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.3.3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

B.3.3.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA, E=1.00 Yençok= 4 KAT OLUP BU ALANLARDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA, İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK AVAN PROJELERDE YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE FİZİKSEL MEKÂN BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK GEREKLİ OTOPARK VE AÇIK ALAN İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

B.3.4. KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

BU ALANLAR İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK, TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00, Yençok=4 KATTIR.

B.3.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.3.5.1. PARK

PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
BU ALANLARDA; BİRİM TABAN ALANI 50 M²'Yİ, TOPLAM TABAN ALANI İSE 0,03'Ü GEÇMEYEN YENÇOK=4,50 M. YÜKSEKLİĞİNDE 1 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TRAFO, TAKSİ DURAĞI, UMUMİ HELA VB.) İLE AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU VB.) VE AÇIK OYUN ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞÜNE İSTİNADEN PLANLANAN DERE AKSLARINDAKİ PARK ALANLARINDA HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ.
İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK BU ALANLARDA, MİMARİ AVAN PROJE AŞAMASINDA ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI DA PROJELENDİRİLECEKTİR.

B.3.5.2. REKREASYON

REKREASYON ALANLARINDA; GÜNÜ BİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
BU ALANDA TABAN ALANI 0,02 Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA 1 KATI VE YÜKSEKLİĞİ 4,50 M. Yİ GEÇMEYEN SÖKÜLÜP, TAKILABİLİR MALZEMELERDEN YAPILAN UMUMİ HELA, AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLA, KAMERİYE, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TRAFO, SU DEPOSU, VB. GİBİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLECEK OLUP, BUNLARIN DIŞINDA BAŞKA YAPI YAPILAMAZ.
İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, MİMARİ AVAN PROJE AŞAMASINDA ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI DA PROJELENDİRİLECEKTİR.

B.3.6. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEN ALANLAR

B.3.6.1 DERE KORUMA BANDI (TAŞKIN ALANI)

PLANLAMA ALANI SINIRILARI DAHİLİNDE BULUNAN DERE ALANLARI ÇEVRESİNDE BELİRLENEN TAŞKIN ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLAR İÇERİSİNDE YAPILACAK YOL VE SANAT YAPILARI İLE İLGİLİ DSİ VE İZSU'DAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.3.7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

B.3.7.1. KENT İÇİ 1. DERECE ULAŞIM AKSLARI
PLANLAMA ALANI İÇİNDE 12 M. GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.
B.3.7.2. KENT İÇİ 2. DERECE ULAŞIM AKSLARI
PLANLAMA ALANI İÇİNDE 10 M. GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.
B.3.7.3. KENT İÇİ 3. DERECE ULAŞIM AKSLARI
PLANLAMA ALANI İÇİNDE 7 M. GENİŞLİĞİNDE GÖSTERİLEN YOLLARDIR.
B.3.8. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
B.3.8.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI
BU ALANLARDA; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT, ELEKTRİK, DOĞALGAZ, TELEKOM, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE ARITIM GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK, YER ALTI VEYA YERÜSTÜ TESİSLERİ YER ALABİLİR. UYGULAMA İLGİLİ KAMU KURUM/KURULUŞUNUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, YAPILAŞMA KOŞULLARI PROJENİN TEKNİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
B.3.9. ENERJI ÜRETIM, DAĞITIM VE DEPOLAMA
B.3.9.1 TRAFO ALANI
TRAFO VE TRAFO MERKEZI YAPILMASI AMACIYLA AYRILMIŞ ALANLARDIR. PLANDA ÖNERILEN TEKNIK ALTYAPI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

PLAN NOTLARI :

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ALAN, İZMİR İLİ, ÖDEMİŞ İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ, TOKİ MÜLKİYETİNDE/TASARRUFUNDAKİ BİR KISIM PARSELLER SINIRIDIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN, KISMEN K2 RUMUZLU KONUT ALANI, KISMEN PARK ALANI, KISMEN DERE KORUMA BANDI, KISMEN TEKNİK ALTYAPI ALANI, KISMEN BELEDİYE HİZMET ALANI VE KISMEN DE YOLDUR.
3. BELEDİYE HİZMET ALANI, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, SU DEPOSU, TERFİ İSTASYONU GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE GEREKLİ TESİSLER YER ALABİLECEK OLUP, UYGULAMA İLGİLİ KAMU KURUM/KURULUŞUNUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI PROJENİN TEKNİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
4. ZEYTİNLİK DERESİ VE KUŞAKLAMA KANALINA İLİŞKİN TOKİ TARAFINDAN İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ISLAH TEDBİRLERİ ALINACAKTIR.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 10.06.2020 ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI VE MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 16.1.1997-408
Karar Tarihi ve No : 16.1.1997- 6616

35.13/1-39

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Belediyesi, Oğuzlar ve Bayırlar Köylerinin ortaklaşa olarak kullandıkları Gölcük Yaylası'ndaki, Gölcük Gölü ve çevresine ilişkin, Kurulumuzun 14.9.1994 gün ve 5046 sayılı kararının, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün Gölcük Gölü Doğal Sit alanlarının irdeleme sonuçlarına ilişkin 12.12.1995 gün ve 5961 sayılı yazıları sonucunda alınan, Kurulumuzun 26.9.1996 gün ve 6402 sayılı öneri kararı gereği Koruma Yüksek Kurulu'nun 29.11.1996 gün ve 505 sayılı tavsiye kararı incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Belediyesi, Oğuzlar ve Bayırlar Köylerinin ortaklaşa kullandıkları Bozdağ Gölcük Yaylasındaki Gölcük Gölü ve çevresindeki Doğal Sit alanları hakkındaki 14.9.1994 gün ve 5046 sayılı kararımızın Doğal Sit alanı sınırlarına ilişkin bölümünün iptaline;

Konumları nedeniyle orman alanlarının doğal yapıya çok önemli ve vazgeçilmez katkıları olduğu, sel ve rüzgara bağlı olarak erozyonu önlediği gözönüne alınarak bu alanların I.(birinci) Derece Doğal Sit alanı olarak tesciline,

Milyonlarca yılda oluşmuş değerli tarım topraklarının yeniden üretilip, yerine konulması mümkün olmayan, bozulabilir, kirlenebilir, kısıtlı bir doğal kaynak olduğu, toprağın tarımsal üretimdeki işlevi de gözönüne alınarak üretimin sağlıklı sürdürülmesini engellemeyecek düzeyde yapılanma ile, koruma kullanma dengeleri gözetilerek III.(üçüncü) Derece Doğal Sit alanı olarak tesciline;

Göl çevresinin ekolojik sistemler olarak çok zengin ve değişik canlı türleri için uygun Habitat'lar oluşturan alanlar olması nedeni ile henüz yerleşmeye açılmamış alanlar ile uygulamaya geçilmiş, ancak kısmi yapılaşma tanımı dışında kalan alanlarda kıyı kenar çizgisinden kara yönünde en az 100 m.'lik bir şeridin I.(birinci) Derece Doğal Sit alanı olarak tesciline;

Kararırımız eki 1/10000 ölçekli haritada belirlenen Doğal Sit alanı sınırlarının geçerli olduğuna karar verildi.

Zafer ÇAKMAKCI
Arkeolog

ASLI GİBİDİR

Kubilay NAYIR
Müdür

BAŞKAN Prof.Dr.Cemal ARKON İMZA		BAŞKAN YARDIMCISI Prof.Dr.Akın SÜEL İMZA
ÜYE Yrd.Doç.Dr.Lale BULUT İMZA	ÜYE Yrd.Doç.Dr Özen EYÜCE İMZA	ÜYE Selahattin ERDEMGİL Efes Müzesi Müdürü İMZA

ÜYE Mustafa ZEYBEK Zeytinlik Belediye Başkanı. İMZA	ÜYE Levent EKİZ Valilik Temsilcisi BULUNMADI	ÜYE Handan ATIL Bayındırlık ve İskan Müd.ğü Temsilcisi. İMZA	ÜYE Dilara DRAHOR Bayındırlık ve İskan Müd.ğü Temsilcisi İMZA

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No :24.6.1997-430
Karar Tarihi ve No :24.6.1997-6868

35.13/39

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Beldesi, Oğuzlar ve Bayırlı Köyü, Gölcük Yaylasındaki, Gölcük Gölü ve çevresine ait Doğal Sit alanlarının belirlenmesine ilişkin, Kurulumuzun 16.1.1997 gün ve 6616 sayılı kararı gereği, Zeytinlik Belediyesinin 23.6.1997 gün ve 567 sayılı yazısı ile iletilen Belediye Mücavir alanlarına ilişkin imar planları değerlendirildi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Beldesi'nde Kurulumuzun 16.1.1997 gün ve 6616 sayılı kararı ile belirlenen, Zeytinlik Beldesi (Gölcük) Mücavir alan sınırları ve kararımız eki imar planları içinde kalan Doğal Sit alanlarında;

1- I.Derece Doğal sit olan alanlarda Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.4.1996 gün ve 417 sayılı ilke kararında belirtilen koşulların geçerli olduğuna,

2- Plan sınırları içinde kalan tarımsal niteliği korunacak alanlarda, min.ifraz 5000 m2'den, plan dışı III.Derece Doğal Sitlerde min.ifraz 20000 m2'den küçük olamaz. Bu parsellerin kadastro veya tapulama haritasında bulunan veya var olan yola, yapılan ifrazdan sonra en az 25 m.cephesi bulunması zorunludur.

Yapı alanı; E=%5, inşaat alanları toplamı 2 katta 250 m2, saçak seviyeleri tabii zemin ortalamasından h=6.50 m.yi aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 m'den fazla yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ, bahçe evi ve müştemilat binalarına izin verilebilir.

Ayrıca tarımsal üretimi korumak amacıyla, mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları ve arıhane gibi yapılar mahreç aldığı yola 10 m.den parsel hudutlarına 5 m.den fazla yaklaşmamak ve inşaat alanı katsayısı 5000 m2'nin altındaki parsellerde %5, 5000 m2'nin üzerindeki parseller için her 2500 m2 için %1 eksiltilerek verilir. Ayrıca oluşmuş parsellerde parsel büyüklüğüne bakılmaksızın 100 m2'yi geçmemek koşulu ile yukarıda sıralanan tarımsal üretimi koruyan kullanımlar yapılabilir.

ASLINDIR
Kubilay NAYİR
Müdür

BAŞKAN
Prof.Dr.Cemal ARKON
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Selahattin ERDEMGİL
Efes Müzesi Müdürü
BULUNMADI

ÜYE
Prof.Dr.Çınar ATAY
BULUNMADI

ÜYE
Prof.Dr.Ömer ÖZYİĞİT
İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Lale BULUT
İMZA

ÜYE
Mustafa ZEYBEK
Zeytinlik Belediye Başkanı
İMZA

ÜYE
Niyazi KURTULUŞ
Orman Bölge Müdürlüğü

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR

35.13/39

Toplantı Tarihi ve No :24.6.1997-430
Karar Tarihi ve No :24.6.1997-6868

Toplantı Yeri
İZMİR

Beton temelli ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uymak koşulu ile inşaat alanı katsayısına tabidir.

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

3- Plan sınırları içinde konut yapı adalarından, uygulaması yapılmamış (parselasyon planı tapuya tescil edilmemiş olan) alanlarda, min.ifrazın 1000 m2 olması gerektiğine ve içerisinde bir bağımsız bölüm yapılabileceğine, ifraz yapılıp tapuya tescil edilmiş olan parsellerde oluşmuş parsel içerisinde bir bağımsız bölüm yapılabileceğine,

4- Ada içi serbest düzenlemede yapılabilecek bağımsız bölüm sayısı; ada yüzölçümü'nün 1000 m2'ye bölünmesi ile elde edilen tam sayı kadar bağımsız bölüm yapılabileceğine,

Yapı Alanlarının;

1- 250 m2'ye kadar olan oluşmuş parsellerde TAKS %20, KAKS %40, h=max 6.5 m. (tabii zemin ortalamasından),

2- 250-500 m2 arası parsellerde TAKS= %15, KAKS %30, h=6.50 m.(Tabii zemin ortalamasından),

3- 500 m2 ve üzerindeki parsellerde TAKS %10, KAKS %20, h=6.50 m.(Tabii zemin ortalamasından) olarak uygulamaya gidilebileceğine karar verildi.

T.C. ASLI GİBİDİR
Müdür

BAŞKAN
Prof.Dr.Cemal ARKON
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Selahattin ERDEMGİL
Efes Müzesi Müdürü
BULUNMADI

ÜYE
Prof.Dr.Çınar ATAY
BULUNMADI

ÜYE
Prof.Dr.Ömer ÖZYİĞİT
İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Lale BULUT
İMZA

ÜYE
Mustafa ZEYBEK
Zeytinlik Belediye Başkanı
İMZA

ÜYE
Niyazi KURTULUŞ
Orman Bölge Müdürlüğü
İMZA

YAPILANMA KOŞULLARI

ZEYTİNLİK BELDESİ, GÖLCÜK GÖLÜ ÇEVRESİ MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN DOĞAL SİT ALANLARINDA:

1- 1.DERECE DOĞAL SİT ALANLARINDA KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 19.4.1996 GÜN VE 417 SAYILI İLKE KARARI GEÇERLİDİR.

2- PLAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA; MİN. İFRAZ 5000 M2, MÜCAVİR ALAN İÇİNDE OLUP, PLAN DIŞI III.DERECE DOĞAL SİT ALANLARINDA MİN.İFRAZ 20000 M2'DEN KÜÇÜK OLAMAZ. BU PARSELLERİN KADASTRO VE TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN VEYA VAROLAN YOLA, YAPILAN İFRAZDAN SONRA EN AZ 25 M. CEPHESİ BULUNMASI ZORUNLUDUR.

YAPI ALANI; E=%5, İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI İKİ KATTA 250 M2, SAÇAK SEVİYELERİ TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN H=6.50 M.'Yİ AŞMAMAK, YOLA VE PARSEL SINIRLARINA 5 M.'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ, BAHÇE EVİ VE MÜŞTEMİLAT BİNALARINA İZİN VERİLEBİLİR.

AYRICA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACIYLA MANDIRA, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU VE YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI VE ARIHANE GİBİ YAPILAR MAHREÇ ALDIĞI YOLA 10 M.'DEN, PARSEL HUDUTLARINA 5 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE İNŞAAT ALANI KAT SAYISI 5000 M2'NİN ALTINDAKİ PARSELLERDE %5, 5000 M2'NİN ÜZERİNDEKİ PARSELLER İÇİN HER 2500 M2 İÇİN %1 EKSİLTİLEREK VERİLİR. AYRICA OLUŞMUŞ PARSELLERDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE BAKILMAKSIZIN 100 M2'Yİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE YUKARIDA SIRALANAN TARIMSAL ÜRETİMİ KORUYAN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

BETON TEMELLİ VE ÇELİK ÇATILI SERALAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYMAK KOŞULU İLE İNŞAAT ALANI KAT SAYISINA TABİDİR.

BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATI DIŞINDAKİ BASİT ÖRTÜ MAHİYETİNDEKİ SERALAR İSE YUKARIDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ VE İNŞAAT ALANI KAT SAYISINA TABİ DEĞİLDİR.

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

S-2 — MESKUN KONUT ALANLARI

A 5/3 2 — GELİŞME KONUT ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

RESMİ KURUM ALANLARI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI

SOSYO_KÜLTÜREL TESİS ALANI
(kütüphane, gençlik klübü, yurt.)

DİNİ TESİS ALANLARI

B_3 — TİCARET ALANLARI

PAZAR ALANI

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

PARK, ÇOÇUK BAHÇELERİ VE REKREASYON ALANLARI

AÇIK_KAPALI SPOR TESİSLERİ ALANI

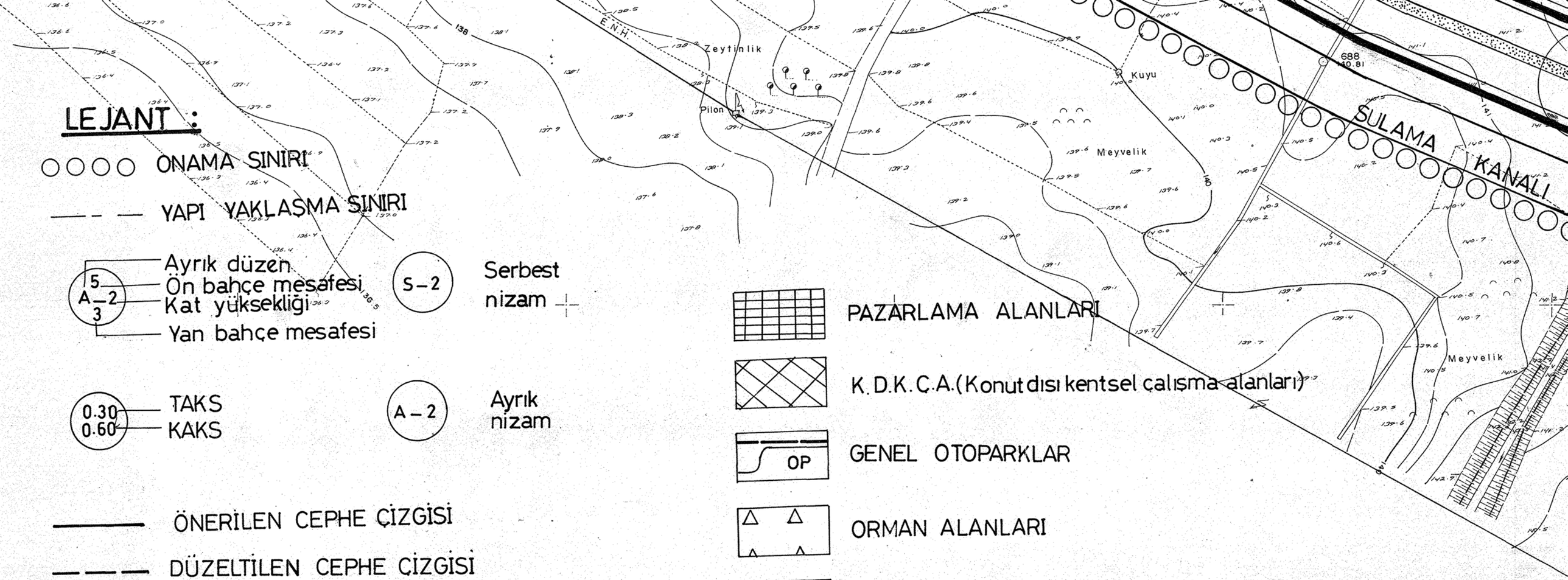
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI

PLAN NOTLARI

- ÇEKME VE ÇATI KAT YAPILAMAZ (SADECE SON KATA BAĞLANTILI ÇATI KATI YAPILABİLİR)
- TEK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- HER TÜRLÜ İNŞAATTA VE BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMAK ZORUNLUDUR.
- TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT ÜZERİ KONUT KULLANIMINA AYRILABİLİR.
- EĞİMLİ ALANLARDA BİNALARA KOT VERİLMESİ:
  MESKUN ALANLARDA YOLUN HER İKİ TARAFI İÇİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
  GELİŞME ALANLARINDA YOLUN HER İKİ TARAFINA ARSANIN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASI BULUNARAK KOT VERİLECEKTİR.
- ▽ İŞARETLİ ADALARDA BİNALAR GÖSTERİLEN YÖNDEN CEPHE ALACAKTIR.
- SERBEST NİZAM (S-....) ADALARINDA AYRIK NİZAMDA OLDUĞU GİBİ ÖN, ARKA VE YAN ÇEKME KOŞULLARINA BAKILMAKSIZIN PARSELİN EN FAZLA İKİ KENARINA BİTİŞİK OLARAK YAPI YAPILABİLİR. ÜÇÜNCÜ KENARA max 2 mt YAKLAŞABİLİR BİTİŞİK YAPILDIĞI KOMŞU PARSELE PENCERE AÇILAMAZ, ÇATI MEYİLİ VERİLEMEZ. PARSELDE TABAN ALANI % 40 ASAMAZ BU KOŞULLAR ALTINDA YAPI ORANINA BAKILMAKSIZIN BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
- MESKUN (S-....) ALANLARINDA YENİDEN YAPILACAK İFRAZLARDA 200M² DEN KÜÇÜK PARSEL İHDAS EDİLEMEZ. 200M² DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TAKS. 0.80'DİR. ANCAK ELDE EDİLEN İNŞAAT TABAN ALANI 80 M² DEN KÜÇÜK İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 M DEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE 80 M² YE TAMAMLANABİLİR.
- ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA PARSELİN TÜMÜNDE VEYA HERHANGİBİR CEPHESİNDE BELEDİYE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TAYİNİNE YETKİLİDİR.
- İKİ AYRI YOLDAN CEPHE ALAN BİR PARSEL EN YÜKSEK EMSALE SAHİP YOLDAN CEPHE ALIR.
  YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- ÇOK KATLI BİNALARIN CAMİ, OKUL, SİNEMA GİBİ AĞIR BİNALARIN İNŞA EDİLECEĞİ SAHA İÇİNDE ZEMİN SONDAJI YAPTIRILIP ALINACAK NETİCEYE GÖRE PROJELENDİRME YAPILMALIDIR.
- BİNALARIN CEPHE ALACAĞI YÖNLERİ GÖSTEREN YAPI ADASI BÖLÜNME ÇİZGİSİ MÜLKİYETE GÖRE KAYDIRILABİLİR.
- YAPILAŞMA İÇİN JEOLOJİK RAPORDA BELİRTİLEN KURALLARA DİKKAT EDİLMELİ ŞEV AÇILARI AZALTILMALI YÜZEYDEKİ ALTERE KISIM TEMİZLENMELİ BİNA TEMELLERİ SAĞLAM ZEMİNE OTURTULMALI YAMAÇLARDA AGAÇLANDIRMAYA ÖZEN GÖSTERİLMELİDİR.
- PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.
- PLAN ÜZERİNDEKİ KADASTRAL DURUM YOL İZLERİNİ BELİRTMEK İÇİN İŞLENMİŞ OLUP ONAMA DIŞIDIR.



LEJANT :

○○○○ ONAMA SINIRI

— - — YAPI YAKLAŞMA SINIRI

5 / A–2 / 3 — Ayrık düzen; Ön bahçe mesafesi; Kat yüksekliği; Yan bahçe mesafesi

S–2 — Serbest nizam

0.30 / 0.60 — TAKS / KAKS

A – 2 — Ayrık nizam

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

S–2 — MESKUN KONUT ALANLARI

A 5/3 2 — 0.30/0.60 — GELİŞME KONUT ALANLARI

BHA — BELEDİYE HİZMET ALANLARI

RK — RESMİ KURUM ALANLARI

SAĞLIK OCA — SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

İLK ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ A.

SOSYO–KÜLTÜREL TESİS ALANI

DİNİ TESİSLER ALANI

TİCARET ALANI

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

PARK–COCUK BAH. REKREASYON A.

SPOR TESİSLERİ ALANI

PAZARLAMA ALANLARI

K.D.K.Ç.A.(Konut dısı kentsel çalısma alanları)

OP — GENEL OTOPARKLAR

ORMAN ALANLARI

AĞACLANDIRILACAK ALANLAR

ASKERİ ALANLAR

T.N.K.A (Tarımsal niteliği korunak alanlar)

DEPOLAMA ALANLARI

TASKINA MARUZ ALANLAR

SULAMA KANALI

ENERJİ NAKİL HATTI

30.00 — BİRİNCİ DERECE YOL

15.00 — İKİNCİ DERECE KENTİÇİ YOLLAR

7.00 — YAYA YOLLARI

TAKS: Binanın zemine oturdugu alanın imar parseli alanına oranı
KAKS: Binanın tüm katlar alanının imar parseli alanına oranı

KONAKLI (izmir) imar planı ö/1/1000

PLAN SINIRI

YAPI NİZAMI

ÖN BAHÇE MESAFESİ

KAT ADEDİ

YAN BAHÇE MESAFESİ

TAKS

KAKS

İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI

RESMİ TESİS ALANI

TİCARET

AÇIK PAZAR ALANI

SANAYİ ALANI

PLAN NOTLARI

- ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- BİNALARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAR TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAKTIR.
- YOL, MEYDAN, PARK GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN BU ALANLARIN İSABET ETTİĞİ KADASTRO PARSELİNDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- ÜÇ KATTAN DAHA YÜKSEK BİNALARDA ZEMİN EMNİYETİ SAĞLANMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ.
- ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDAKİ MEVCUT VE YAPILACAK YAPILARDA KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIMI İŞLETME VE TESİSİNE DAİR TALİMATNAME UYGULANACAKTIR.
- TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT TERCİHLİ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. PLANDA TİCARET VERİLMEMİŞ ALANLARDA BELEDİYE UYGUN GÖRDÜĞÜ YERLERDE TİCARET VEREBİLİR.
- KADASTRAL DURUM ŞEMATİKTİR.
- ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA ADANIN TÜMÜNDE VEYA HERHANGİ BİR CEPHESİNDE BELEDİYE ÖN BAHÇE MESAFESİ TAYİN EDEBİLİR.
- ÇİFT CEPHELİ PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ DAHA GENİŞ YOLDAN VERİLİR.
- BİNALARIN CEPHE ALACAĞI YÖNÜ GÖSTEREN PARSEL İSTİKAMET ÇİZİSİ MÜLKİYETE GÖRE KAYDIRILABİLİR.
- S KOŞULLU YAPI ADALARINDA PARSELİN EN FAZLA İKİ KENARINA BİTİŞİK YAPI YAPILABİLİR ÜÇÜNCÜ KENARA MAX. 2 m YAKLAŞABİLİR YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA 200 m^2 DEN KÜÇÜK PARSEL İHDAS EDİLEMEZ. 200 m^2 DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TAKS 0.80 DİR. ANCAK ELDE EDİLEN İNŞAAT TABAN ALANI 80 m^2 DEN KÜÇÜK İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 m DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA 80 m^2 YE TAMAMLANABİLİR.
- YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- BU PLAN, PLAN NOTLARI İLE GEÇERLİDİR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1- PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2-PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI "TRAFİK KANUNU" VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3-PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

4-2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5-2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

6-5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU" GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

7-6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI "YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN" VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8-"ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" VE "ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

9-1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU"NA UYULMASI ZORUNLUDUR.

10-"SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

11-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

12-HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

13-"SIĞINAK YÖNETMELİĞİ" VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

14- 4857 SAYILI "İŞ KANUNU" VE 6331 SAYILI "İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU" İLE BU KANUNLARA İSTİNADEN ÇIKARILAN TÜZÜK VE YÖNETMELİKLER İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

15- TESİSTE ÇALIŞACAK PERSONEL İÇİN SAĞLIKLI İÇME SUYU TEMİNİ AMACIYLA 17.02.2005 TARİH VE 25730 SAYILI "İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

16-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

17-167 SAYILI "YERALTI SULARI KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

18- "SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

19- "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

20- "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

21-4915 SAYILI "KARA AVCILIĞI KANUNU" VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

22-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TRAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

23-5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

24-YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

25-PLANLANAN FAALİYETLERDE DEĞİŞİKLİK OLMASI VEYA YENİ FAALİYETLERİN İLAVE EDİLMESİ DURUMUNDA "ÇED YÖNETMELİĞİ" ÇERÇEVESİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

26-PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULANIM AMACI DIŞINDA HİÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

27-"İŞYERİ AÇMA VE RUHSATLANDIRMA YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

ARAZİ KULLANIM KARARLARI:

1-GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİ YAPILANMA KOŞULLARI;

YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANLARINDA (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ÜRETİM ALANI) YAPILAŞMA KOŞULLARI YENÇOK=TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK OLACAKTIR. GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİ EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. İDARİ HİZMET ALANI İÇİN EMSAL E=0.10, YENÇOK=6,50 METRE OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 5 METRE OLACAKTIR.

ÖNLEMLİ ALAN:

2- İZMİR VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 26.02.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR.

DİĞER HÜKÜMLER

3- ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 10.02.2016 TARİH 91043 SAYILI YAZISI UYARINCA;

İNŞAAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA, HER TÜRLÜ MALZEMENİN VE EROZYONLA OLUŞACAK RÜSUBATIN, YAKIN ÇEVREDEKİ DERE YATAKLARINA VE KOMŞU PARSELLERE ULAŞMASI, SAHA İÇERİSİNDE ALINACAK ÖNLEMLERLE ENGELLENMESİ VE DERELERİN SERBEST AKIŞINI ENGELLEYİCİ HER TÜRLÜ MÜDAHALEDEN KAÇINILMASI ZORUNLUDUR.

-DEVLET SU İŞLERİ GENEL MDÜRÜLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NE SUNULAN, TAŞKINDAN KORUNMA TEDBİRLERİNİN İLGİLİ FİRMA TARAFINDAN ALINACAĞI VE OLASI TAŞKINLARDAN VB. OLAYLARDAN KAYNAKLANABİLECEK ZARAR ZİYAN ÜRETİM KAYBI GİBİ NEDENLERLE SÖZ KONUSU İDAREDEN HAK TALEBİNDE BULUNULMAYACAĞINA İLİŞKİN, İLGİLİ FİRMA TARAFINDAN İMZALANAN TAAHHÜTNAMEYE UYULACAKTIR.

4- ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN (IV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 25.03.2016 TARİH 66707 SAYILI YAZISI UYARINCA;

GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

-KUŞLARIN ÇARPIŞMA RİSKİNİN ORTADAN KALDIRILMASI İÇİN KURULUM SONRASINDA ORTAYA ÇIKAN KABLO, ELEKTRİK İLETİM HATTI VB. MALZEMELER YER ALTINA ALINACAKTIR.

-GÜNEŞ PANELLERİ ETRAFINDA BÜYÜYEN OTLARLA MÜCADELE İÇİN KESİNLİKLE KİMYASAL İLAÇ YA DA PESTİSİT KULLANILMAYACAKTIR.

-PROJE KURULUM ÇALIŞMALARI KUŞLARIN ÜREME DÖNEMİ OLAN 15 ŞUBAT-15 HAZİRAN TARİHLERİ DIŞINDA YAPILACAKTIR.

-ÇIKAN HAFRİYAT DOĞAL ALANLARA BIRAKILMAYACAKTIR.

-GÜNEŞ PANELLERİ KURULURKEN KUŞLARA YANSIMA YAPILMAYACAĞI VE YAPAY IŞIK ALANI ÖZELLİĞİ GÖSTERMEMESİ İÇİN "MAT" ÖZELLİKLİ MALZEMELER SEÇİLECEKTİR.

-PANELLER ARASINDAKİ MESAFELER OLASI KUŞ ÇARPMALARINI AZALTACAK ŞEKİLDE EN AZ 10-28 CM ARALIK İÇERECEK ŞEKİLDE OLACAKTIR.

DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN TAAHHÜTNAMEDE YER ALAN TÜM HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR

5-DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 16.02.2016 TARİH 16269 SAYILI YAZISI UYARINCA PROJE KAPSAMINDAKİ YAPILARDA 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE YAPILAŞMA KRİTERLERİ HAKKINDAKİ GENELGE, ICAO ANNEX-14 CİLT VE SHT-HES KRİTERLERİ İHLAL EDİLMEYECEKTİR.

6-PLANLAMA ALANINDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

7-ÇEVRE KÖYLERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR VB.) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

8- GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM TESİSİNE AİT PROJELERİN GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş TARAFINDAN KONTROL EDİLMESİNİN ARDINDAN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA VEYA BAKANLIĞIN YETKİ VERDİĞİ KURULUŞ/ÜZEL KİŞİLER TARAFINDAN ONAYLANMASI GEREKMEKTEDİR.

9- İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.

10- İŞ MAKİNELERİ VE EKİPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILACAK, ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLAR SAHADAN UZAKLAŞTIRILACAKTIR.

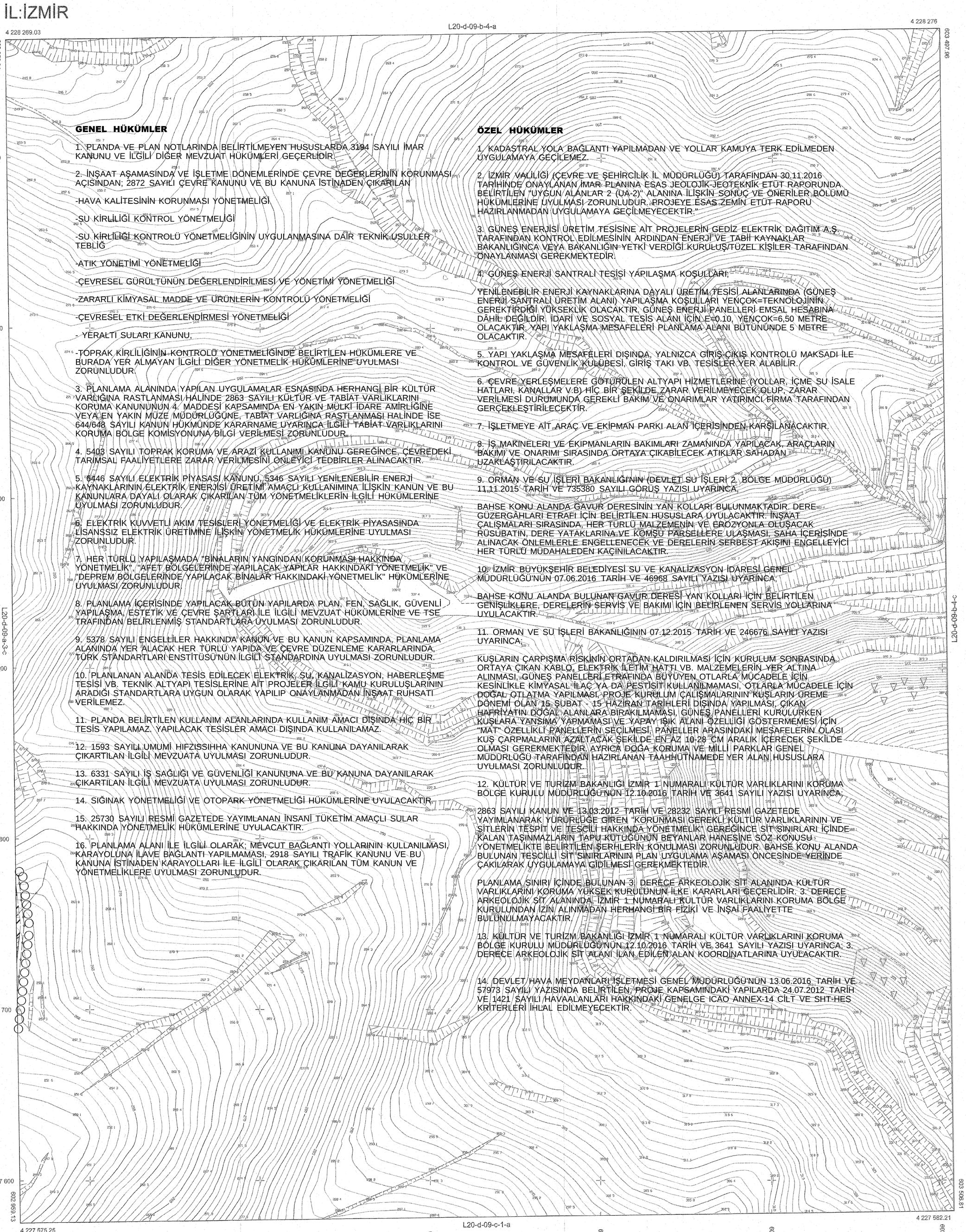
11. PLANLAMA ALANINDA DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ VE ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARA İLİŞKİN KESİN İZİN, TAHSİS, KAMULAŞTIRMA VB. İŞLEMLERİ TAMAMLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

12. PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN, MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İZMİR

L20-d-09-b-4-d

İL:İZMİR



GENEL HÜKÜMLER

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN

-HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ

-SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ

-SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞ

-ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ

-ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ

-ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ

-ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ

- YERALTI SULARI KANUNU,

-TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 644/648 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

4. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

5. 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ VE ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

7. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TRAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

9. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

10. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

11. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

12. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNUNA VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ZORUNLUDUR.

13. 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNUNA VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ZORUNLUDUR.

14. SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

15. 25730 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

16. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK; MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI, 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÜM KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN VE YOLLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2. İZMİR VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 30.11.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN "UYGUN ALANLAR 2 (UA-2)" ALANINA İLİŞKİN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR."

3. GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM TESİSİNE AİT PROJELERİN GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN KONTROL EDİLMESİNİN ARDINDAN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA VEYA BAKANLIĞIN YETKİ VERDİĞİ KURULUŞ/TÜZEL KİŞİLER TARAFINDAN ONAYLANMASI GEREKMEKTEDİR.

4. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİ YAPILAŞMA KOŞULLARI;

YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANLARINDA (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ÜRETİM ALANI) YAPILAŞMA KOŞULLARI YENÇOK=TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK OLACAKTIR. GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİ EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI İÇİN E=0.10, YENÇOK=6,50 METRE OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE 5 METRE OLACAKTIR.

5. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

6. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B) HİÇ BİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

7. İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.

8. İŞ MAKİNELERİ VE EKİPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILACAK, ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLAR SAHADAN UZAKLAŞTIRILACAKTIR.

9. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN (DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 11.11.2015 TARİH VE 735380 SAYILI GÖRÜŞ YAZISI UYARINCA;

BAHSE KONU ALANDA GAVUR DERESİNİN YAN KOLLARI BULUNMAKTADIR. DERE GÜZERGÂHLARI ETRAFI İÇİN BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. İNŞAAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA, HER TÜRLÜ MALZEMENİN VE EROZYONLA OLUŞACAK RÜSUBATIN, DERE YATAKLARINA VE KOMŞU PARSELLERE ULAŞMASI, SAHA İÇERİSİNDE ALINACAK ÖNLEMLERLE ENGELLENECEK VE DERELERİN SERBEST AKIŞINI ENGELLEYİCİ HER TÜRLÜ MÜDAHALEDEN KAÇINILACAKTIR.

10. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.06.2016 TARİH VE 46968 SAYILI YAZISI UYARINCA;

BAHSE KONU ALANDA BULUNAN GAVUR DERESİ YAN KOLLARI İÇİN BELİRTİLEN GENİŞLİKLERE, DERELERİN SERVİS VE BAKIMI İÇİN BELİRLENEN SERVİS YOLLARINA UYULACAKTIR.

11. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞININ 07.12.2015 TARİH VE 246676 SAYILI YAZISI UYARINCA;

KUŞLARIN ÇARPIŞMA RİSKİNİN ORTADAN KALDIRILMASI İÇİN KURULUM SONRASINDA ORTAYA ÇIKAN KABLO, ELEKTRİK İLETİM HATTI VB. MALZEMELERİN YER ALTINA ALINMASI, GÜNEŞ PANELLERİ ETRAFINDA BÜYÜYEN OTLARLA MÜCADELE İÇİN KESİNLİKLE KİMYASAL İLAÇ YA DA PESTİSİT KULLANILMAMASI, OTLARLA MÜCADELE İÇİN DOĞAL OTLATMA YAPILMASI, PROJE KURULUM ÇALIŞMALARININ KUŞLARIN ÜREME DÖNEMİ OLAN 15 ŞUBAT - 15 HAZİRAN TARİHLERİ DIŞINDA YAPILMASI, ÇIKAN HAFRİYATIN DOĞAL ALANLARA BIRAKILMAMASI, GÜNEŞ PANELLERİ KURULURKEN KUŞLARA YANSIMA YAPMAMASI VE YAPAY IŞIK ALANI ÖZELLİĞİ GÖSTERMEMESİ İÇİN "MAT" ÖZELLİKLİ PANELLERİN SEÇİLMESİ, PANELLER ARASINDAKİ MESAFELERİN OLASI KUŞ ÇARPMALARINI AZALTACAK ŞEKİLDE EN AZ 10-28 CM ARALIK İÇERECEK ŞEKİLDE OLMASI GEREKMEKTEDİR. AYRICA DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN TAAHHÜTNAMEDE YER ALAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

12. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.10.2016 TARİH VE 3641 SAYILI YAZISI UYARINCA;

2863 SAYILI KANUN VE 13.03.2012 TARİH VE 28232 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ VE SİTLERİN TESPİT VE TESCİLİ HAKKINDA YÖNETMELİK" GEREĞİNCE SİT SINIRLARI İÇİNDE KALAN TAŞINMAZLARIN TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE SÖZ KONUSU YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ŞERHLERİN KONULMASI ZORUNLUDUR. BAHSE KONU ALANDA BULUNAN TESCİLLİ SİT SINIRLARININ PLAN UYGULAMA AŞAMASI ÖNCESİNDE YERİNDE ÇAKILARAK UYGULAMAYA GİDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

PLANLAMA SINIRI İÇİNDE BULUNAN 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR. 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINMADAN HERHANGİ BİR FİZİKİ VE İNŞAİ FAALİYETTE BULUNULMAYACAKTIR.

13. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.10.2016 TARİH VE 3641 SAYILI YAZISI UYARINCA; 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İLAN EDİLEN ALAN KOORDİNATLARINA UYULACAKTIR.

14. DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.06.2016 TARİH VE 57973 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN; PROJE KAPSAMINDAKİ YAPILARDA 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI HAKKINDAKİ GENELGE ICAO ANNEX-14 CİLT VE SHT-HES KRİTERLERİ İHLAL EDİLMEYECEKTİR.

1:1000

01					
06			n d	c	
11		D			
16					
21	22	23	24	25	

20

L

a b c 1 2 3 4

Koordinatlar ve pafta bölünlemesi en son güncellenmiş TUTGA' ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.

Yüklenici Firma: Yaman Harita Mühendislik Bürosu

MESUL MÜHENDİS

Mustafa YAMANSAVCI
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB HALİHAZIR HARİTA VE APLİKASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Serhat FINDIKCI
Harita Mühendisi

Veysel KESERCİ
Harita Mühendisi

Serdar GÜL
Harita Mühendisi

ONAY

Yüklenici Yaman Harita Mühendislik Bürosu tarafından yapılan 4 adet halihazır harita incelendi ve onandı.

Aziz KOCAOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı Y.

M.Kubilay YILDIRIM
Harita ve CBS Dairesi Başkanı

06/10/2016

PLAN NOTLARI

1-PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİ İLE BERABER YALNIZCA İDARİ BİNA, ELEKTRİK KONTROL ODASI, TRAFO, BEKÇİ KULUBESİ GİBİ TESİS İŞLEYİŞİ İÇİN ZORUNLU YAPI/BİNA YAPILABİLİR. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ PANELLERİ EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

GÜNEŞ ENERJİ PANALLERİ DIŞINDA YAPILACAK TESİSLER İÇİN KAPALI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 500 M2'Yİ GEÇEMEZ.

2-DSİ 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03-03-2016 TARİH VE 142950 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSULARA UYULACAKTIR.

3-İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 29-04-2016 TARİH VE 38686 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

4-İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 11-11-2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5-GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSLERİNİN İNŞAAT VE İŞLETME ESNASINDA, MEVCUT KÖY YOLLARI GÜZERGAHI, BÜZ, MENFEZ VE YAPILMIŞ DİĞER ALTYAPI TESİSLERİNE ZARAR VERMEYECEK TEDBİRLER ALINARAK KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

6-2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

7-5403 SAYILI TORAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

8-PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9-"AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10-"SIĞINAK YÖNETMELİĞİ" ENERJİ NAKİL HATLARI İLE İLGİLİ YÖNETMELİK VE "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11-GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ALANINDA TESİSİN KURULU GÜCÜ DEĞİŞTİRİLDİĞİ TAKDİRDE; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARTILAN YÖNETMELİK VE YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİKLERİ VE MER'İ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE DİĞER İZİNLER ALNACAKTIR.

12-BU PLANDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

OVAKENT - ÖDEMİŞ

(İZMİR)

YEŞİL ALAN

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

OKUL

SAĞLIK OCAĞI

KÜLTÜRELTESİS

CAMİ

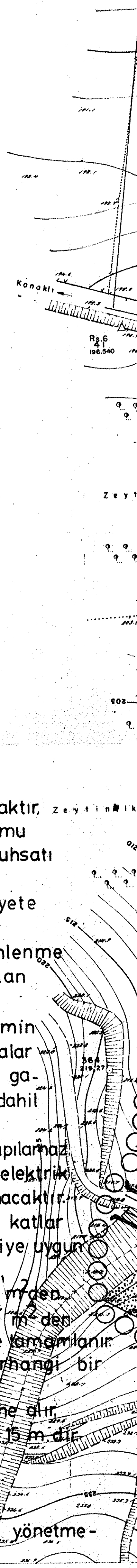
SPOR ALANI

TAŞIT YOLU

YAYA YOLU

AÇIK PAZAR ALANI

TERMINAL



PLAN NOTLARI

1 - Çatı ve çekme kat yapılamaz.

2 - Binalarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliğe uyulacaktır.

3 - Gelişme konut alanlarında yapılar tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.

4 - Yol, otopark, meydan, park, çocuk bahçesi gibi sosyal donatı alanları kamu eline geçmeden bu alanların isabet ettiği kadastro parselinde inşaat ruhsatı verilemez.

5 - Binaların cephe alacağı yönü gösteren parsel istikamet çizgisi mülkiyete göre kaydırılabilir.

6 - Yapı inşaat alanı iskanı mümkün olan (konut, işyeri, eğlence veya dinlenme yerleri gibi ikamete çalışmaya eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar) bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki sahaların toplamıdır. Kapalı çıkmalar, açık ve kapalı merdivenler ve yapıya mahreç veren zemin kat dışındaki açık koridorlar yapı inşaat alanına dahildir. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1 m.yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile müştemilat (garaj, kalorifer dairesi, sığınak) bu alana dahil değildir.

7 - İki kattan daha yüksek binalarda zemin emniyeti sağlanmadan inşaat yapılamaz.

8 - Enerji nakil hatları altındaki mevcut ve yapılacak yapılarda "Kuvvetli akım elektrik dağıtım tesisatının bakımı işletme ve tesisine dair talimatname uygulanacaktır.

9 - Ticaret alanlarında zemin kat tercihli ticaret olarak kullanılacaktır. Diğer katlar konut olarak ayrılabilir. Ayrıca planda ticaret verilmemiş alanlarda Belediye uygun gördüğü yerlerde ticaret kullanımı verebilir.

10 - Yeniden yapılacak ifrazlarda 200 m^2 den küçük parsel ihdas edilemez. 200 m^2 den küçük parsellerde TAKS: 0.80 dir. Ancak elde edilen inşaat taban alanı 80 m^2 den küçük ise arka bahçe mesafesi 2 m.den az olmamak koşuluyla 80 m^2ye tamamlanır.

11 - Ön bahçe mesafesi verilmemiş yapı adalarında adanın tümünde veya herhangi bir cephesinde Belediye ön bahçe mesafesini tayin edebilir.

12 - İki ayrı yoldan cephe alan bir parsel en yüksek emsale sahip yoldan cephe alır.

13 - Gelişme konut alanlarında parsel büyüklüğü 300 m^2 min. parsel cephesi 15 m dir.

14 - Küçük sanayi alanında min. parsel buyüklüğü 150 m^2 dir.

15 - Çift cepheli parsellerde parsel cephesi daha geniş yoldan verilecektir.

16 - Kadastral durum şematiktir.

17 - Bu plan notlarında yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelik hükümleri uygulanır.

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. İNŞAAT AŞAMASINDA VE İŞLETME DÖNEMLERİNDE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN; 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN –HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ -SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ –SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA DAİR TEKNİK USULLER TEBLİĞ-ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ -ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ -ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ -ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ - YERALTI SULARI KANUNU, -TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE VE BURADA YER ALMAYAN İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 644/648 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
4. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
5. 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ VE ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANSSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TRAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

11. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
12. 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNUNA VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ZORUNLUDUR.
13. 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNUNA VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ZORUNLUDUR.
14. SIĞINAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER
1. KADASTRAL YOLA BAĞLANTI YAPILMADAN VE YOLLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. İZMİR VALİLİĞİ (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 07.10.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN "UYGUN ALANLAR 2 (UA-2)" VE "ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA-2.1) ALANLARINA İLİŞKİN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR."
3. GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİM TESİSİNE AİT PROJELERİN GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN KONTROL EDİLMESİNİN ARDINDAN ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞINCA VEYA BAKANLIĞIN YETKİ VERDİĞİ KURULUŞ/TÜZEL KİŞİLER TARAFINDAN ONAYLANMASI GEREKMEKTEDİR.
4. GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ TESİSİ YAPILAŞMA KOŞULLARI; YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANLARINDA (GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ÜRETİM ALANI) YAPILAŞMA KOŞULLARI YENÇOK=TEKNOLOJİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK OLACAKTIR. GÜNEŞ ENERJİ PANELLERİ EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI İÇİN EMSAL E=0.10, YENÇOK=6,50 METRE OLACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLAMA ALANI DIŞINDAKİ PARSELLERE 10 METRE PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ PARSELLERE VE SERVİS YOLLARINA 5 METRE OLACAKTIR.
5. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRIŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
6. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇME SU İSALE HATLARI, KANALLAR V.B) HİÇ BİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR YATIRIMCI FİRMA TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
7. İŞLETMEYE AİT ARAÇ VE EKİPMAN PARKI ALAN İÇERİSİNDEN KARŞILANACAKTIR.
8. İŞ MAKINELERI VE EKIPMANLARIN BAKIMLARI ZAMANINDA YAPILACAK, ARAÇLARIN BAKIMI VE ONARIMI SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ATIKLAR SAHADAN UZAKLAŞTIRILACAKTIR.
9. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 12.06.2016 TARİH VE 400821 SAYILI GÖRÜŞ YAZISI UYARINCA,
BAHSE KONU ALANIN "KÜÇÜK MENDERES BEYDAĞ PROJESİ ÖDEMİŞ BEYDAĞ SULAMA ALANI"NDA KALAN YERLERİN İMAR DIŞI TUTULMASI HUSUSUNA UYULACAKTIR. İNŞAAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA, HER TÜRLÜ MALZEMENİN VE EROZYONLA OLUŞACAK RÜSUBATIN, DERE YATAKLARINA VE KOMŞU

PARSELLERE ULAŞMASI, SAHA İÇERİSİNDE ALINACAK ÖNLEMLERLE ENGELLENECEK VE DERELERİN SERBEST AKIŞINI ENGELLEYİCİ HER TÜRLÜ MÜDAHALEDEN KAÇINILACAKTIR.

10. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞININ 06.06.2016 TARİH VE 118624 SAYILI YAZISI UYARINCA;

KUŞLARIN ÇARPIŞMA RİSKİNİN ORTADAN KALDIRILMASI İÇİN KURULUM SONRASINDA ORTAYA ÇIKAN KABLO, ELEKTRİK İLETİM HATTI VB. MALZEMELERİN YER ALTINA ALINMASI, GÜNEŞ PANELLERİ ETRAFINDA BÜYÜYEN OTLARLA MÜCADELE İÇİN KESİNLİKLE KİMYASAL İLAÇ YA DA PESTİSİT KULLANILMAMASI, OTLARLA MÜCADELE İÇİN DOĞAL OTLATMA YAPILMASI, PROJE KURULUM ÇALIŞMALARININ KUŞLARIN ÜREME DÖNEMİ OLAN 15 ŞUBAT - 15 HAZİRAN TARİHLERİ DIŞINDA YAPILMASI, ÇIKAN HAFRİYATIN DOĞAL ALANLARA BIRAKILMAMASI, GÜNEŞ PANELLERİ KURULURKEN KUŞLARA YANSIMA YAPMAMASI VE YAPAY IŞIK ALANI ÖZELLİĞİ GÖSTERMEMESİ İÇİN "MAT" ÖZELLİKLİ PANELLERİN SEÇİLMESİ, PANELLER ARASINDAKİ MESAFELERİN OLASI KUŞ ÇARPMALARINI AZALTACAK ŞEKİLDE EN AZ 10-28 CM ARALIK İÇERECEK ŞEKİLDE OLMASI GEREKMEKTEDİR. AYRICA DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN TAAHHÜTNAMEDE YER ALAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

11. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.06.2016 TARİH VE 47693 SAYILI YAZISI VE 02.11.2016 TARİH VE 77199 SAYILI YAZISI UYARINCA;

DERE HATLARI VE ÇEVRESİ İÇİN BELİRTİLEN HUSUSLARA, AYRICA PLANLAMA ALANINA İSABET EDEN İÇME SUYU TERFİ HATTI KOORDİNATLARI VE ETRAFI İÇİN BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

12. İZMİR VALİLİĞİ HALK SAĞLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 09.06.2016 TARİH VE E.1228 SAYILI YAZISI UYARINCA;

PROJE ALANI ETRAFINDA MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE HER YÖNDEN SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI, BU MESAFELERİN İMAR PLANINA İŞLENMESİ HUSUSUNDA PROJE ALANI ETRAFINDA HER YÖNDEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ DÂHİL 10 M. SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAK, KURULUM VE İŞLETME AŞAMALARINDA ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINI KORUYUCU TÜM TEDBİRLER ALINACAKTIR.

13. DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.06.2016 TARİH VE 58019 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN; PROJE KAPSAMINDAKİ YAPILARDA 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI HAVAALANLARI HAKKINDAKİ GENELGE ICAO ANNEX-14 CİLT VE SHT-HES KRİTERLERİ İHLAL EDİLMEYECEKTİR.

A.UYGULAMA

1-Konut alanlarında yapılaşma emsali TAKS:0.25,KAKS:0.50,Hmax:6.50 m.min.parsel büyüklüğü 400 m2.dir.

2-Yol,meydan,yeşil alan,otopark v.b. alanların kamuya terki yapılmadan inşaat izni verilemez.
3-Yeşil alan,park alanları yaşayanların günübirlik eğlence ve dinlenme alanlarıdır.Bu alanlarda ;büfeler,oturma ve yemek yerleri,çeşme,oyun alanları,kır kahvesi,çayhane,otopark vb.alanlarda düzenlenebilir.Bu alanlarda toplam imar adası içerisinde E:0.05 Hmax:6.80 ı geçmemek kaydı ile söz konusu tesisler yapılabilir.
4-Aplikasyon aşamasında imar planı ile mülkiyet sınırlarının çakışması halinde mülkiyet sınırları esas alınacak ve sınırlarda ince suyulu parçalar bırakılmayacaktır.
5-İmar uygulaması plan bütününde yapılacaktır.
6-Teknik altyapı tamamlanmadan oturma ruhsatı verilemez.
7-Kotlar ilgili idarece verilecektir.
8-Gelişme konut alanında sosyal tesis planlanmamıştır.mevcut köydeki sosyal tesisler yeterli olup ,mevcut sosyal tesislerden faydalanılacaktır.
9-İmar kanunu,Köy Kanunu ve plan notlarına göre aykırı teşekkül etmiş binalar mevcut yapılaşma olarak sayılamaz ve yapılaşmaya emsal olamaz.

B.YASA VE YÖNETMELİKLER

1-Birinci derece deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
2-2863 sayılı yasa hakları saklıdır.
3-Afet bölgelerinde binalara ait yönetmelik hükümleri geçerlidir.
4-4708 sayılı kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
5-442 sayılı köy kanunu ve 3367 sayılı yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.
6-2872 sayılı çevre kanununun 'su kirliliği ve kontrolu'yönetmeliğinin ilgili maddeleri geçerlidir.
7-plan notlarında yer almayan konularda 3194 sayılı imar yasası ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

RESMİ KURUM VE GÖRÜŞLER

1-DSİ.II.Bölge Müdürlüğünün 17/02/2005 tarih ve 197/2346 sayılı yazısında belirtildiği şekilde 'İmar planı içerisinde kalan derelerle ilgili olarak ıslah çalışması yapılmadan , taşkın alanlarında inşa edilecek yapılara inşaat ruhsatı verilmemesi uygun olacaktır.' görüşüne uyulacaktır.

ZEYTİNLİK
(İZMİR)

32M-I-b

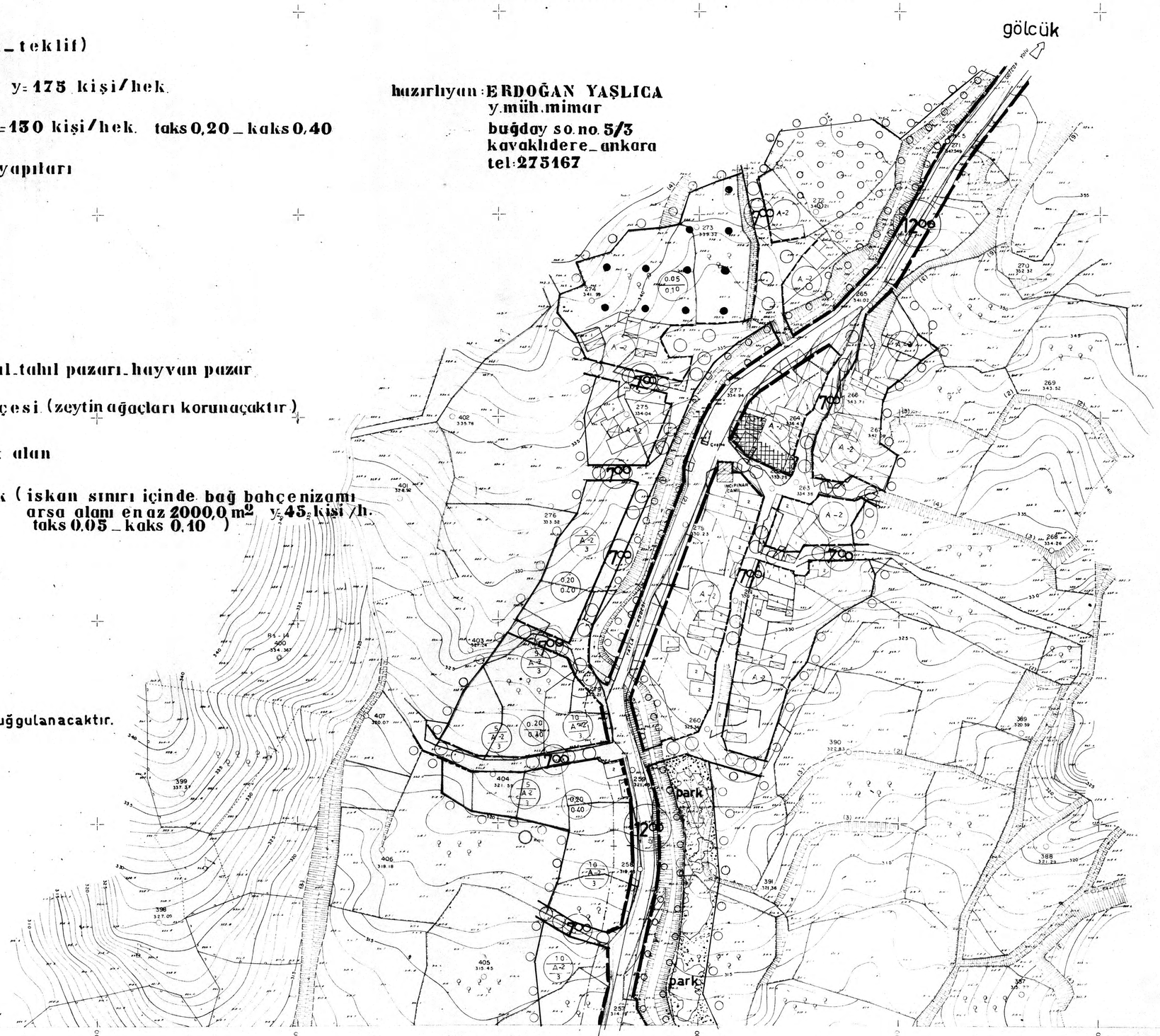
ZEYTİNLİK (izmir)

Tatbikat imar planı 1/1000

- ticaret (mevcut_teklif)
- mevcut iskan y=175 kişi/hek.
- teklif iskan y=130 kişi/hek. taks 0,20 _ kaks 0,40
- belediye_kamu yapıları
- sanayi
- küçük sanatlar
- ilk okul- mevcut
- orta okul- teklif
- haftalık pazar_hal_tahıl pazarı_hayvan pazar
- park_çocuk bahçesi (zeytin ağaçları korunacaktır)
- ağaçlandırılacak alan
- mevcut zeytinlik (iskan sınırı içinde bağ bahçenizamı arsa alanı en az 2000,0 m² y=45 kişi/h. taks 0,05 _ kaks 0,10)
- spor

not:
yapılarda deprem yönetmenliği uğgulanacaktır.

hazırlıyan: ERDOĞAN YAŞLICA
y.müh.mimar
buğday so.no. 5/3
kavaklıdere_ankara
tel: 275167



1:1000

Müteahhit Müh. Hüseyin ORANSAL
Tersimal Bekir TAYLAN
1-5-1970

Müteahhit Müh. Hüseyin ORANSAL tarafından yapılan İzmir İline bağ Zeytinlik kasabasına ait 1/1000 ölçekli 6 paftadan ibaret halihazırlı harita incelendi ve ONANDI
16.12.1970
Plânlama ve İmar Gn. Md. Y.

T.C. İSKÂN BAKANLIĞI İMAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ