

**1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ ÇEŞME İLÇESİ ÇEVRE DÜZENİ REVİZYON PLANI
PLAN NOTLARI**

1. PLANLAMANIN HEDEFİ

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA ONAYLANAN İZMİR-ÇEŞME ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BU REVİZYON İLE GÜNÜMÜZDE GEÇERLİ YASAL MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN HALE GETİRİLMESİ, ÜLKE TURİZMİ AÇISINDAN EKONOMİK VE SOSYAL BOYUTUYLA BÜYÜK ÖNEM ARZ EDEN TURİZM YATIRIMLARININ GELİŞTİRİLMESİ, ÜLKE ÖLÇEĞİNDE ÖNCELİKLİ OLARAK DOĞAL ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARININ KORUNMASI, TARIM VE ORMAN KAYNAKLARI GİBİ ÇEVRESEL DEĞERLERİN KORUNARAK EKOLOJİK DENGİNİN DEVAMININ VE BU KAYNAKLARIN GELECEK NESİLLERE AKTARILMASININ SAĞLANMASI İLE DEPREM AFEDİNE YÖNELİK GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI HEDEFLENMİŞTİR.

2. PLANLAMANIN KAPSAMI

BU ÇEVRE DÜZENİ PLANI, ÇEŞME BELEDİYE VE MÜCAVİR ALANI SINIRLARINI KAPSAMAKTADIR.

3. TANIMLAR

- 3.1. **AKTİF YEŞİL ALAN** : PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ VE OYUN ALANLARI OLARAK AYRILAN SAHALARDIR.
- 3.2. **SOSYAL ALTYAPI** : SAĞLIKLI BİR ÇEVRE MEYDANA GETİRMEK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARI YAPILAR İLE PARK, ÇOCUK BAĞÇELERİ GİBİ YEŞİL ALANLARDIR.
- 3.3. **TEKNİK ALTYAPI** : ELEKTRİK, HAVAGAZI, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE ARITMA İLE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN SAĞLANMASI İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VE KAPALI OTOPARK ALANLARDIR.
- 3.4. **KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALANLAR** : KENTİN İHTİYAÇLARINA HİZMET EDEN, İÇERSİNDE ÇOCUK BAĞÇESİ, OYUN ALANI, PİKNİK ALANI, GEZİNTİ YOLLARI, AÇIK OTOPARK İLE BÜFE VE KIR GAZİNO SU V.B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLARDIR.
- 3.5. **KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANLARI** : KENTİN İHTİYAÇLARINA HİZMET EDEN SPOR AMAÇLI KULLANIMLARIN YER ALACAĞI ALANLARDIR.
- 3.6. **TURİZM TESİS ALANLARI** : OTEL, TATİL KÖYÜ VE 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN "TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NDE YER ALAN VE DİĞER TURİSTİK TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.
- 3.7. **GÜNÜBİRLİK TESİSLER (G)** : KONAKLAMA TESİSLERİ İÇERMİYEN SADECE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK, LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAĞÇESİ, PLAJ KABİNİ, V.B. TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.
- 3.8. **KAMPİNGLER** : TURİSTLERİN KENDİ İMKANLARIYLA GECELEME, YEME-İÇME DİNLENME EĞLENCE VE SPOR İHTİYAÇLARINI KARŞILADIKLARI EN AZ 30 ÜNİTELİK TESİSLERDİR. HER ÜNİTE BAŞINA HESAPLANACAK ALAN BRÜT ALAN ÜZERİNDEN 100 METREKAREDİR.
- 3.9. **TURİZM KOMPLEKSLERİ** : BÜNYESİNDE KONAKLAMA TESİSİ OLARAK EN AZ 500 YATAK KAPASİTELİ BEŞ YILDIZLI OTEL VEYA TATİL KÖYÜ İLE GOLF TESİSLERİ, EĞLENCE MERKEZLERİ, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ, TEMALİ PARKLAR, TERMAL TURİZM TESİSLERİ, KONGRE VE SERGİ MERKEZİ, APART OTEL, EN AZ 100 ADET YATIN BARINABİLECEĞİ YAT LİMANI İLE SAĞLIK, REHABİLİTASYON VE BAKIM TESİSLERİNDEN EN AZ ÜÇ ADEDİNİ BÜNYESİNDE BULUNDURAN TESİSLERDİR.
- 3.10. **SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI (OTEL+KÜR MERKEZİ)** : TURİZM TESİS ALANLARINDA OTEL VE KÜR MERKEZİ YAPILMASI HALİNDE SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSLERİ ALANI İÇİN GETİRİLEN TÜM KOŞULLAR GEÇERLİDİR. "TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYGUN OLARAK "SAĞLIK TERMAL TURİZM TESİSLERİ" BELGESİ OLAN TESİSLERDİR. [ASLİ KONAKLAMA TESİSLERİNDEN OTEL, MOTEL, PANSİYON VE TATİL KÖYÜNÜN KÜR MERKEZİ İLE BİRLİKTE YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA YAPILACAK KÜR MERKEZİNDE SAĞLIK BAKANLIĞINCA PROJELERİ ONAYLANMIŞ KAPALI TERMAL HAVUZ, UMUMİ ÖZEL BANYOLAR, TERMAL BASINÇLI DUŞLAR TERAPİ HAVUZLARI, İÇME İNHİLASYON (SOLUMA) ÇAMUR TERAPİ BİRİMLERİ VE JİMNASTİK SALONU YAPILABİLİR.]
- 3.11. **KÜR PARKI** : TERMAL TESİS İLE KÜR MERKEZİ KALİTESİNİ ARTTIRAN, İÇİNDE REKREASYON AKTİVİTELERİ, AMAÇLI HAVUZLAR, SPOR SAHALARI BULUNABİLEN, SU OYUNLARI, GEZİNTİ, DİNLENME, OYUN, GÜNEŞLENME, EĞLENCE VB. MEKANLARI İÇEREN AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR. [BU ALANLARDA DOĞAL MALZEME KULLANILMALIDIR. W.C. BÜFE GİBİ KULLANIMLAR SÖKÜLÜP TAKILAN (TAŞINABİLİR) MALZEMEDEN YAPILABİLİR.]
- 3.12. **KÜR MERKEZİ** : SAĞLIK BAKANLIĞINCA PROJELERİ ONAYLANMIŞ OLMAK KAYDIYLA SAĞLIK İLE İLGİLİ TESİSLER OLARAK (KAPLICA İŞLETME KÜR MERKEZİ, AÇIK-KAPALI TERMAL HAVUZ, UMUMİ ÖZEL BANYOLAR, TERMAL BASINÇLI DUŞLAR, TERAPİ HAVUZLARI, İÇME İNHİLASYON

- (SOLUMA), ÇAMUR TERAPİ BİRİMLERİ VE JİMNASTİK SALONLARININ YER ALACAĞI ALANLARDIR.
- 3.13. **TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI** : BULUNDUĞU ADADAKİ YAPILANMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA KONUT VEYA İÇİNDE TURİZM TESİSLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4. HÜKÜMLER

4.1. GENEL HÜKÜMLER

- 4.1.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE YÖNETMELİKLERİ, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE YÖNETMELİKLERİ, 3621/3830 SAYILI "KIYI KANUNU" VE YÖNETMELİĞİ, 3386 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE YÖNETMELİKLERİ, ÇEVRE MEVZUATI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4.1.2. ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTLARINA AYKIRI OLARAK NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ. ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA YAPILACAK PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 9.MADDESİ UYARINCA "BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA ONAYLANACAKTIR. ÇEVRE DÜZENİ PLANINA AYKIRI OLARAK YAPILAN VE ONAYLANAN İMAR PLANLARININ YASAL BİR GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTADIR.
- 4.1.3. ONANLI ÇEVRE DÜZENİ PLANLARINA VE REVİZYONLARINA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. BU PLANLARIN UYGULANMASINDAN DOĞAN SORUMLULUK İLGİLİ İDAREYE AİTTİR.
- 4.1.4. TURİZM ALAN VE MERKEZLERİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU'NUN 7.MADDESİ UYARINCA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARINA GÖRE DÜZENLENECEK TURİZM TESİS ALANLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI TURİZM BAKANLIĞINCA ONAYLANMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILMAYACAKTIR. TURİZM DIŞI KULLANIMLAR İSE TURİZM BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINARAK İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR.
- 4.1.5. KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ TARAFINDA KALAN ALANLARLA DOLGU İÇEREN ALANLARDA İMAR PLANLARI 3621/3830 SAYILI KIYI KANUNU UYARINCA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 4.1.6. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME KARARI GETİRİLEN ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILMAYIP İLGİLİ İDARECE BİR PROGRAM DAHİLİNDE VE ETAPLAR DAHİLİNDE YAPILACAKTIR. (1 ETAP, 2.ETAP VB.)
- 4.1.7. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ GEREKTİRDİĞİ PTT, SANTRAL, ÇÖP TOPLAMA VE İMHA TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ SU DEPOLARI VE TRAFO KULLANIMLARI İÇİN KONAKLAMA LOJMAN VE SOSYAL TESİS İÇERMEMEK VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA TURİSTİK TESİSLERE AİT OLAN ARITMA TESİSLERİ SU DEPOLARI İÇİN KENDİ MÜLKİYETLERİNDE OLMAK VEYA KİRALANMAK KAYDIYLA, KIYIDA VE SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜNDE KALMAMAK ŞARTIYLA 1/25.000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANIP ONAYLANABİLİR.
- 4.1.8. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLAR İÇİN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAMA AŞAMASINDA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4.1.9. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRI İÇİNDE YAPILACAK OLAN PLANLAMALARDA AKTİF YEŞİL ALAN MİKTARI KİŞİ BAŞINA 10 M² OLARAK BELİRLENECEKTİR.
- 4.1.10. UYGULAMA İMAR PLANINDA, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
- 4.1.11. TURİZM YERLEŞME ALANLARINDAKİ TURİSTİK TESİSLERİN YER ALACAĞI YAPI ADALARI İÇİNDE TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL ALAN VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇME ŞARTI ARANMAZ.
- 4.1.12. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNMEYİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) :

- VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.
- YOKSA "LAĞİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE" BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR.
- PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE, DENİZ GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.
- TURİSTİK TESİSLERİN KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN, TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI

- AÇILMAYACAK OLUP BU ALANLAR İMAR PLANINDA YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
- 4.2.6. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE İMAR MEVZUATINA UYGUN OLARAK İMAR PLANI YAPILMIŞ OLMASINA RAĞMEN UYGULAMA (YAPI) YAPILMAMIŞ ALANLAR, AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANACAK JEOLojİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORLARINA GÖRE AFET (SIVILAŞMA, HEYELAN, VB.) RİSKİ YÜKSEK ALAN OLARAK TESPİT EDİLİRSE BU ALANLA (PARSEL VE/VEYA PARSELLER) PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK YEŞİL ALANA DÖNÜŞTÜRÜLECEK, UYGULAMA (YAPI) YAPILMIŞ ALANLARDA İSE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR.
- 4.2.7. PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI GÖZ ÖNÜNE ALINDIĞINDA İMAR PLANLARINDA ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLI JEOLojİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA OLUŞTURULACAKTIR.
- 4.2.8. BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALTYAPILAR İLE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE, AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANACAK JEOLojİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.
- 4.2.9. İMAR PLANLARINDA ANAYOL GENİŞLİKLERİ AFET SONRASI TRAFİK AKIŞINI ENGELLEMeyecek BİÇİM VE GENİŞLİKTE BELİRLENECEKTİR.
- 4.2.10. PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA PLANLANAN NÜFUSA GÖRE AFET SONRASI ACIL YARDIM VE DESTEK MERKEZİ İLE YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANILABİLECEK YERLER İÇİN TOPILAMA VE GEÇİCİLİSKAN ALANLARI BELİRLENECEKTİR.
- 4.2.11. AFET SONRASI ACIL YARDIM DESTEK MERKEZİ İLE YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANILABİLECEK ALANLAR, DEPOLAR VE DAĞITIM İSTASYONLARI PLANLANACAKTIR.
- 4.2.12. ÖZELLİKLE ZEMİN KATLARDA YER KAZANMAK AMACIYLA TAŞIYICI BÖLME DUVAR VE BETONARME PERDE DUVARLARI KALDIRICI VE ZARAR VERİCİ NİTELİKTE TADİLAT PROJELERİ HAZIRLANMAYACAKTIR.
- 4.2.13. YAPILARDA DÜZENSİZ KÜTLE FORMUNUN (L, T, U, H, VB.) KULLANILMASININ GEREKLİ OLDUĞU DURUMLARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4.2.14. İNŞAATI TAMAMLANAN VEYA HALEN KULLANILAN BİNALARDA TADİLAT YAPILMASI HALİNDE TAŞIYICI SİSTEM ÜZERİNDE SİSTEMİ ZAYIFLATICI HİÇBİR TADİLAT YAPILMAYACAKTIR.
- 4.2.15. PROJE VE İNŞAAT AŞAMASINDA BODRUM KATLARDA YAPILACAK PENCERE VB. GİBİ AÇIKLIKLAR BİNA RİJİTLİĞİNİ BOZACAK NİTELİKTE OLMAMALIDIR. BU HUSUSLARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TİTİZLİKLE UYULACAKTIR. BU ALAN SINIRLARI İÇİNDE YENİ YAPILACAK İMAR PLANLARINDA BİTİŞİK NİZAM YAPI DÜZENİ KULLANILMAYACAK BLOK DÜZEN GETİRİLMİŞ YAPI ADALARINDA MAKSİMUM BLOK BOYU 30 M.'Yİ GEÇMEYECEKTİR. MEVCUT İMAR PLANI BULUNAN BÖLGELERDE İSE BİTİŞİK NİZAM YAPI DÜZENİNDEN KAÇINILMASI PLANLAMA AÇISINDAN GEREKLİ GÖRÜLMEKLE BİRLİKTE BU TİP DÜZENLEMENİN ZORUNLU OLDUĞU KISIMLARDA BİNA ARALARINDA GEREKLİ DERZ ARALIĞI BIRAKILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 4.2.16. BİNALARDAKİ DÖŞEMELERDE GİZLİ KRİŞ VE ASMOLEN DÖŞEME KULLANILMAYACAKTIR.
- 4.2.17. BETON KALİTESİNİN TİTİZLİKLE DENETLENMESİ HUSUSUNDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAK, İNŞAATLARDA HAZIR BETON KULLANILACAK OLUP BUNLARLA İLGİLİ HUSUSLARDA İLGİLİ İDARE SORUMLU OLACAKTIR.
- 4.2.18. İNŞAAT AŞAMASINDA DONATILARDA YERLEŞTİRME HATALARI (ETRIYE VE BAĞLANTI VB. GİBİ) ÖNLENECEK, BU KONUDA DENETİM İLGİLİ İDARELERCE TİTİZLİKLE YÜRÜTÜLECEKTİR.
- 4.2.19. İNŞAAT SIRASINDA TUĞLA ÖRME HATALARI (SANDVIÇ DUVARLARDA BAĞLANTI HATILLARININ YAPILMAMASI, KALKAN DUVARLARDA BAĞLANTI HATILLARININ YAPILMAMASI VB. GİBİ) DENETİMİN ARTTIRILMASI YOLUYLA ÖNLENECEKTİR.
- 4.2.20. YAPIDA KOLON DAN TESİSAT GEÇİRİLMESİ VEYA BU ŞEKİLDE TAŞIYICI SİSTEMİ ZAYIFLATICI DÜZENLEMELERDEN KAÇINILACAKTIR.
- 4.2.21. YAPIM AŞAMASINDA KULLANILACAK TÜM YAPI MALZEMELERİNİN TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNCE BELİRLENEN STANDARDA UYGUN VE BELGELİ OLMASI ZORUNLUDUR.

4.3.1. DENETİME İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

- 4.3.1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINA, İMAR MEVZUATINA TİTİZLİKLE UYULMASI VE BU KONUDA İŞ VE İŞLEMLERİN BU KAPSAMDA TAKİP EDİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLMEKTEDİR. BU KONUDAKİ İŞLEMLER ÖNCELİKLE 5442 SAYILI İL İDARESİ YASASI'NA GÖRE İZMİR VALİLİĞİ İLE BİRLİKTE İÇİŞLERİ BAKANLIĞINCA DENETLENECEK OLUP ANILAN PLAN NOTLARI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMADIĞININ TESPİT EDİLMESİ HALİNDE BU TÜR KONULAR İÇİŞLERİ BAKANLIĞI'NA VALİLİKÇE BİLDİRİLECEKTİR.
- 4.3.2. PLANLAMA ALANI İÇİNDE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNİ SAĞLAMAKLA ÇEŞME BELEDİYESİ VE KAYMAKAMLIĞI İLE İZMİR VALİLİĞİ YÜKÜMLÜDÜR.

5.ARAZİ KULLANIMI

5.1.KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

5.1.1.KENTSEL KONUT YERLEŞME ALANLARI (MESKUN VE GELİŞME)

- KENTSEL KONUT YERLEŞME ALANLARI BU PLANLA GETİRİLEN KENTSEL ALANLARDIR.
- BU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ ONAMA TARİHİNDEN İTİBAREN (ONANLI İMAR PLANI OLAN VEYA OLMAYAN) KENTSEL ALANLARDA YENİ YAPILACAK VEYA REVİZE EDİLECEK 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI BU PLAN KOŞULLARINA UYULMAK ŞARTIYLA YAPILACAKTIR.
- MESKUN ALANLARDA YOĞUNLUK MAKS. BRÜT 150 KİŞİ/HA., YAPILAŞMAYA AÇILACAK ALANLARDA :TAKS:0.30, KAKS:0.60, KAT ADEDİ ZEMİN+1 KAT OLMAK ÜZERE MAKS. 2 KAT OLACAKTIR.
- KENTSEL GELİŞME ALANLARINDA SEYREK (MAKS. BRÜT 80 KİŞİ/HA.) VE ORTA (MAKS. BRÜT 150 KİŞİ/HA.) OLMAK ÜZERE İKİ TÜR YOĞUNLUK BELİRLENMİŞTİR.
- KENTSEL GELİŞME ALANLARININ MEVCUT KENT İLE İLİŞKİLENDİRİLMESİ AMACIYLA ÖNERİ YOL AĞI VEYA DAĞITIM YOLLARI KENTSEL VE SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE BÖLGE İÇİN ALT MERKEZ VE İŞ ALANLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.
- UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN ALANLARDA, 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLAR İÇİNDEKİ KENTSEL SİT ALANLARINDA 6.3 MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

5.1.2. KONUT GELİŞME ALANLARI

BU ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

II.) REİSDERE KÖYÜ KONUT GELİŞME ALANI :

EN KÜÇÜK PARSEL : 600M²
EN FAZLA KAKS : 0.20
EN FAZLA KAT ADEDİ : 2 KAT (ZEMİN+1 KAT)
BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

II.) OVACIK KÖYÜ YERLEŞME (GELİŞME) ALANI :

EN KÜÇÜK PARSEL 500M²
EN FAZLA KAKS : 0.20
EN FAZLA KAT ADEDİ : 2 KAT (ZEMİN+1 KAT)
BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

5.1.3. TERCİHLİ TURİZM + KONUT GELİŞME ALANLARI

BU ALANLARDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANIP VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

I.) KONUT YAPILMASI DURUMUNDA :

EN KÜÇÜK PARSEL 1000M²
EN FAZLA KAKS : 0.25
EN FAZLA KAT ADEDİ : 2 KAT (ZEMİN+1 KAT)
BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

II.) TURİZM AMAÇLI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA :

EN KÜÇÜK PARSEL 2500M²
EN FAZLA KAKS : 0.60
EN FAZLA KAT ADEDİ : 3 KAT (ZEMİN+2 KAT)

5.2. TURİZM ALANLARI

5.2.1. TURİZM TESİS ALANLARI

- BU ALANLARDA OTEL TATİL KÖYÜ VE 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN "TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NDE YER ALAN DİĞER TURİSTİK TESİSLER (TURİZM KOMPLEKSİ, SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSİ-OTEL VE KÜR MERKEZİ)YAPILABİLİR.
- TURİZM ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN "TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR. BAKANLAR KURULU KARARIYLA İLAN EDİLEN TURİZM ALAN VE MERKEZLERİNDE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ" ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- TURİZM TESİS ALANI OLARAK PLANLANMIŞ VE İLGİLİ BAKANLIK VE İDARECE ONANMIŞ ALANLARDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR VE TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNDE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ YAZILACAKTIR.
- TURİSTİK TESİSLERİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK YERLEŞMELERİN PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ VE SÖZKONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
- TURİSTİK TESİSLERDE :
 - I.) TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.
 - II.) TURİSTİK TESİSLERDE YAPILABİLECEK OLAN VE TESİSLERİ BİRBİRİNE BAĞLAYAN GEÇİTLER AÇIK TERASLAR, AÇIK OYUN ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZU VE SABİT OLMAYAN TESİSLER İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.
 - III.) BİR PARSELDE TESİS BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

5.2.2 KAMPİNG ALANLARI

- BU ALANLAR : KARAYOLLARI GÜZERGAHLARI VE YAKIN ÇEVRELERİNDE, KENT GİRİŞLERİNDE, DENİZ, GÖL, DAĞ, GİBİ DOĞAL GÜZELLİĞİ OLAN YERLERDE KURULAN VE GENELLİKLE TURİSTİKLERİN KENDİ İMKANLARIYLA GECELEME, YEME-İÇME EĞLENCE VE SPOR İHTİYAÇLARINI KARŞILADIKLARI EN AZ 30 ÜNİTELİK TESİSLERDİR.
- BU ALANLARDA ÇADIR, KARAVAN, MOKAMP, AÇIK KAHVE, BÜFE KAPALI YEMEK HACMI, DUŞ W.C.ÇAMAŞIRHANE, VB. BİRİMLERİ YER ALABİLİR.
- EMSAL E=0.08 DİR. BUNGALOV TİPİ KAMPÇI ÜNİTELERİ BU EMSALE DAHİLDİR. YAPILAR BİR KATLI HMAKS.=4.50M. OLACAKTIR. ASMAKAT YAPILMASI HALİNDE HMAKS.=5.50M. OLACAKTIR.

5.2.3. GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI

- BU ALANLARDA KONAKLAMA VE KAMPİNG ÜNİTELERİ İÇERMİYEN, SADECE GÜNLÜK ZORUNLU İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK YEME-İÇME BİRİMLERİ İLE DİSKO, AÇIK SİNEMA, YÜZME HAVUZU, SOYUNMA KABİNLERİ, DUŞ, GÖLGELİK, W.C. VB. BİRİMLER YER ALABİLİR.
- EMSAL E=0.08'TİR. HMAKS=4.50 M.(1 KAT) OLACAKTIR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE HMAKS=5.50 M. OLACAKTIR.

5.3. KAMU KURULUŞ ALANLARI (MEVCUT VE GELİŞME)

BU ALANLARDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLMEZ.

- EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ PLANLAMA ÇALIŞMALARI SIRASINDA GEREKSİNİMLERE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- YAPILANMA KOŞULLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINCA BELİRLENECEKTİR.

5.4.ÖZEL PLANLAMA ALANLARI

A) 1 NOLU ÖZEL PLANLAMA ALANI :

BU ALAN, ÇEŞME'NİN MEVCUT KENT MERKEZİDİR. SAHİP OLDUĞU GELENEKSEL DOKU VE TESCİLLİ YAPILAR İLE DETAYLI BİÇİMDE BİR BÜTÜNLÜK İÇİNDE YENİDEN PLANLANMASI GEREKMEKTEDİR. ANCAK BU PLAN HAZIRLANINCAYA DEK, YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI VE 03.07.1997 GÜN VE 6879 SAYILI İZMİR 1 NOLU K.T.V.K.K. KARARI UYARINCA UYGULAMA YAPILABİLİR. KENTSEL SİT VE KALE KORUMA ALANINDA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI YAPILMADAN TESCİLLİ YAPILAR DIŞINDA YAPILAŞMALARA İZİN VERİLEMEZ.

B) 2 NO.LU ÖZEL PLANLAMA ALANI :

BU ALAN, KENT MERKEZİNİN GELİŞME ALANIDIR. ÇEVRELENDİĞİ İKİ ÇEVRE YOLU İLE ÇOK ERİŞİLEBİLİR KONUMDA OLAN BU ALANDA; YÖNETİM, TİCARET, TURİZM, HİZMET VE KONUT KULLANIMLARI YER ALACAKTIR. BU GELİŞME ALANININ YENİ VE FARKLI BİR KİMLİKLE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ AMACIYLA ALAN İÇİNDE VAR OLAN BİTKİ ÖRTÜSÜNÜN KORUNMASI VE MÜLKİYET SORUNUNUN PARSEL BAZINA BAĞLANMADAN ELE ALINMASI İÇİN ALANIN KENTSEL TASARIM PROJESİ ANLAYIŞI KAPSAMINDA BÜTÜNLÜK İÇİNDE PLANLANMASI VE UYGULANMASININ DA BU BÜTÜNLÜK İÇİNDE YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.. HAZIRLANACAK BU PLANDA; ÖNERİLEN HER TÜR KULLANIM İÇİN;

- EN FAZLA KAKS : 1.00
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : SERBEST

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

5.5.1. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR (TNKA)

TARIM ALANLARINDA TARIM VE KÖY İŞLERİ BAKANLIĞI GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA TARIM HAYVANCILIK ÜRETİMİNİ KORUMAK AMACIYLA ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE ÇİFTÇİ AİLESİNE AIT TARIMSAL İŞLETMESİNİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAMAK İÇİN GEREKLİ BOYUT HACİM VE VASİFTA KADASTRO YA DA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA EN AZ 25 M. CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, KÜMES, AĞIL, AHIR, HARA, ARIHANE SPERMA VE GEN ÜRETİM VE KORUMA TESİSLERİ, TARIM ALET VE MAKİNALARIN KORUNMASINDA KULLANILAN SUNDURMA, SU DEPOSU, YEMLİK VE YEM HAZIRLAMA TESİSLERİ, MANDIRA, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, SERALAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ.

- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 5.50 M.
- EN FAZLA TOPLAM İNŞAAT ALANI : 250 M² DİR.
- TARIM ALANLARINDA BU KOŞULLARA GÖRE YAPILAN YAPILAR HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA AMAÇLI KULLANIMLARA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.
- BU TESİSLER İÇİN TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI KONUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE ONAYLI YASAL TAAHHÜTTE BULUNULMASI GEREKMEKTEDİR.
- BU YAPILAR İLGİLİ BAKANLIĞIN 1/50 VEYA 1/100 ÖLÇEKLİ TİP PROJELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

5.5.2. ORMAN ALANLARI

- BU ALANLAR, 6831/3373 SAYILI ORMAN KANUNU İLE TANIMLANAN ALANLAR OLUP, DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNARAK ORMANLARIN, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ ESASTIR.
- ORMAN ALANINDAN TAHSİS EDİLECEK ALANLAR KONUSUNDA, TAHSİS ÖNCESİ BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. ORMAN BAKANLIĞI'NDAN ALINACAK ÖN İZİN DE DİKKATE ALINARAK 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA ONANMADAN 1/5000

ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ VE İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

- BU ALANLARDA ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERDE ORMAN BAKANLIĞI VE TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA 5.5.1. MADDESİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

5.5.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- BU ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA PLAN NOTUNUN 5.5.2. MADDESİNDE (ORMAN ALANLARI) BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.
- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR İÇİNDE ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERDE İSE 5.5.1. MADDESİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

5.5.4. MAKİLİK FUNDALIK VE KAYALIK-TAŞLIK ALANLAR

- BU ALANLAR İÇERİSİNDE ÖZEL MÜLKİYET BULUNMASI HALİNDE KADASTRO YA DA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA EN AZ 25 M. CEPHESİ OLAN PARSELLERDE BİNA TOPLAM ALANI EN FAZLA 250M² BİNA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 2 KAT OLMAK KAYDIYLA AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUT VEYA PANSİYON YAPILABİLİR. YAPININ MAHREÇ ALDIĞI YOLA UZAKLIĞI 10 M. DEN PARSEL HUDUTLARINA 5 M.DEN AZ OLAMAZ. PARSELDEN TERK SURETİYLE YOL OLUŞTURULAMAZ.
- BU ALANLARDA 5.5.1. MADDESİ GEÇERLİDİR.

5.6. ASKERİ ALANLAR

- PLANLAMA ALANI İÇİNDE, OVACIK KÖYÜ DOĞUSUNDA MEVCUT ASKERİ KORUMA ALANI BULUNMAKTADIR. BU ALANLARDA 22.12.1981 VE 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.7. SOSYAL DONATI, SPOR VE REKREASYON ALANLARI

5.7.1. KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL ALANLAR

- BU ALANLAR KENTİN İHTİYACINA HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE OYUN ALANI V.B. AÇIK ALANLAR İÇEREN KULLANIMLARDIR.
- BU ALANLARDA PİKNİK MASASI, ÇÖP BİDONU, OCAK, SPOR VE ÇOCUK OYUN ALANI, SIZDIRMASIZ FOSSEPTİKLİ W.C. VEYA SEYYAR W.C. AÇIK OTOYOL, BÜFE, KIR GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, ÇEŞME, SERBEST GEZİNTİ ALANLARI, TİYATRO, SİNEMA (AÇIK HAVA), MİNİ GOLF ALANI, BOWLING ALANI, V.B. AÇIK ALANLARI İÇEREN KULLANIMLAR YAPILABİLİR.
- BU ALANIN DENİZ TARAFINA YAPILACAK İSKELELERİN KIYI İLE BİRLEŞTİĞİ NOKTADA KIYININ DOĞAL YAPISINI BOZUCU RIHTIM, YOL, DUVAR, TAHKİMAT, DOLGU, VB. YAPILAMAZ. KUMSALIN NİTELİĞİNİ DEĞİŞTİRİCİ KAPLAMA MALZEMESİ KULLANILAMAZ.
- DENİZ DİBİNİ DEĞİŞTİRECEK HİÇ BİR FAALİYET YAPILAMAZ.
- DOĞAL KIYI ÇİZGİSİNİ DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR FAALİYETE İZİN VERİLEMEZ.
- BURADAKİ BİRİMLERİN YERLERİ BÜYÜKLÜKLERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENİR.

5.7.2. KENTSEL VE BÖLGESEL SPOR ALANLARI

- BU ALANLAR KENTİN İHTİYAÇLARINA HİZMET EDEN SPOR AMAÇLI KULLANILMALARIN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

5.8. KAMU KURUMLARI EĞİTİM VE DİNLENME ALANLARI

- BU ALANLARDA TRAFO, PTT, KARAKOL, BELEDİYE HİZMET ALANI, LOJMAN İÇERMEMEK KAYDIYLA TURİZME YÖNELİK KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- BU TESİSLERİN PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ VE SÖZKONUSU ARITMA SİSTEMİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.
- YAPILACAK YAPILARDA EMSAL-E: 0.30, MAKS. KAT ADEDİ 2 KAT OLACAKTIR.

5.9. SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI

- BU ALANLARDA KATI VE SIVI ATIKLAR İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIP ALTYAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.
- E=0.50, HMAKS, KULLANILAN TEKNOLOJİNİN NİTELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- BU ALANLARDA SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.10. AKARYAKIT İSTASYONLARI

- BELEDİYE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILMAK İSTENİLEN TESİSLERDE 2913 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" NUN 18.MADDESİ GEREĞİNCE ÇIKARTILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" KOŞULLARI GEÇERLİDİR. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- AKARYAKIT İSTASYONLARININ 5000M²DEN KÜÇÜK PARSELLERDE YAPILMASI HALİNDE 1/25000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN YAPILACAK 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARECE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE ONANMAK SURETİYLE UYGULANMAYA GEÇİLİR. BU KULLANIMLARDA E=0.20 OLACAKTIR.
- 5000 M²DEN KÜÇÜK PARSELLERDEKİ KONAKLAMA İÇEREN AKARYAKIT İSTASYONLARI İÇİN ORMAN VE TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR HARİÇ TOPLAM MAKS. E:0.30 OLMAK KAYDIYLA AYNI UYGULAMA GEÇERLİDİR.
- AKARYAKIT İSTASYONLARININ 5000 M²DEN BÜYÜK PARSELLERDE (KONAKLAMALI VEYA KONAKLAMASIZ) YAPILMASI HALİNDE 1/25000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMASI ZORUNLUDUR.

5.11. YAPI YASAĞI OLAN ALANLAR

- BU ALANLARDA YAPI YAPILMASINA İZİN VERİLEMEZ.

5.12. DİĞER ALANLAR

- DEPO OTOPARKI DEPO YERLERİ, ARITMA TESİSİ, KÜÇÜK SANATLAR, DEPOLAMA, ALIŞVERİŞ VE EĞLENCE BÖLGESİ, ÜNİVERSİTE, SAĞLIK TESİSLERİ, EĞİTİM TESİSLERİ GİBİ KULLANIM ALANLARI İÇİN 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANIRKEN GEREKSİNİMLERE VE YÖRE KOŞULLARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. BU TÜR ALANLARDA EN FAZLA KAKS: 1.00 OLACAKTIR.

5.13. SİT ALANLARI

- BU ALANLARDA , KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARINA VE İZMİR 1 NO.LU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 11.07.2000 TARİH VE 8685 SAYILI KARARINA UYULACAKTIR.

6.DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇİN ÖZEL HÜKÜMLER

6.1.GENEL KOŞULLAR

- 6.1.1. TÜM YAPILAŞMALARDA YÜZEY PROFİLİNİN EN AZ ÖLÇEKDE DEĞİŞTİRİLMESİNE ÖZEN GÖSTERİLECEK, TOPOGRAFYA VE SİLÜETE UYUMLU YERLEŞME DÜZENİ VE MİMARİ ÇÖZÜMLEMELERE GİDİLECEKTİR.
- 6.1.2. TURİZM TESİS ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN "TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR. AYRICA BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN TURİZM ALAN VE MERKEZLERİNDE TURİZM BAKANLIĞINDAN "TURİZM YATIRIM BELGESİ"ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 6.1.3. YASA GEREĞİ HAZIRLANMASI GEREKEN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI, KURULCA TESCİLLİ ALANIN BÜYÜKLÜĞÜ DE GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, UYGULAMADA KARŞILAŞILABİLECEK GÜÇLÜKLERİN ÖNLENMESİ AMACIYLA ÇEŞİTLİ BÜYÜKLÜKTEKİ ALT BÖLGELER HALİNDE HAZIRLANIP, KURUL ONAYINA SUNULABİLİR.

6.1.4. YARGI KARARLARI SONUCUNDA SİT ALANLARINA İLİŞKİN DERECE DEĞİŞİMLERİ :
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEŞME REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ ARAZI KULLANIM KARARLARINI VE
BU PLAN NOTLARINDA YER ALAN YAPILANMA KOŞULLARINI DEĞİŞTİRMEZ. (DERECE
ARTIRILMASI HALİNDE)

6.1.5. KORUMA KURULU KARARLARI ÇEVRE DÜZENİ PLAN KARARLARINI DEĞİŞTİRİCİ
NİTELİKTE OLAMAZ.

6.2. YAPILANMA KOŞULLARI

6.2.1. I.DERECE DOĞAL SİT ALANLARI (D1) :

- KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN KURUL KARARLARI
VE İLKE KARARLARI İLE BELİRLENEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.
- YER ALTI SICAK SU KAYNAĞININ BULUNDUĞU 1.DERECE DOĞAL SİT ALANLARINDA,
AYRINTILI ETÜTLER VE BU ETÜTLERE DAYANAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI
ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

İLKE KARARLARINDAKİ DİĞER KULLANIMLAR İÇİN:

- 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEK
ŞARTLARIN İLGİLİ KORUMA KURULUNCA UYGUN GÖRÜLMESİNDEN SONRA
UYGULAMAYA GEÇİLİR.
- BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ (LOKANTA, BÜFE, KAFETERYA,
SOYUNMA KABİNLERİ, W.C. GEZİ YOLU, AÇIK OTOYOL VB.) YER ALABİLİR.

GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ (G) :

- EN KÜÇÜK PARSEL : 5000M²
- EN AZ İFRAZ : 5000M²
- EN FAZLA KAKS : 0.05
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 4.50 M (1 KAT)

6.2.2. II.DERECE DOĞAL SİT ALANLARI (D2) :

- KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH
VE 659 SAYILI İLKE KARARLARI İLE BELİRLENEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.
- ALANIN SİLÜET, GÖRÜNÜM ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESEL YAPILAMANIN DURUMU VE
YOĞUNLUĞU ARAZİNİN TOPOGRAFIK DURUMU VE BİTKİ ÖRTÜSÜ ÖZELLİKLERİNE
GÖRE ALT BÖLGELER BELİRLENMİŞ OLUP BU ALT BÖLGELERİN YAPILAN KOŞULLARI
AŞAĞIDAKİ GİBİDİR.

BU ALANLARDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI KORUMA KURULUNCA UYGUN
GÖRÜLMEDEN VE BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18.MADDE UYGULAMASI
YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

A) D2.1 ALT BÖLGESİ

YER ALTI SICAK SU KAYNAĞI KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE KALAN ALANLARDA YAPILACAK OLAN
TÜM YAPILAR İÇİN MTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN
ÖNGÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

BU ALANDA TURİZM KOMPLEKSİ (KONAKLAMA TESİSİ OLARAK OTEL HARİÇ) YER ALABİLİR.

KONAKLAMA TESİSLERİ (OTEL HARİÇ) :

- EN FAZLA KAKS : 0.15
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 2 KAT (ZEMİN+1 KAT)

DİĞER TESİSLER

- EN FAZLA KAKS : 0.05

B) D2.2 ALT BÖLGESİ :

YER ALTI SICAK SU KAYNAĞI KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE KALAN ALANLARDA YAPILACAK OLAN TUM YAPILAR İÇİN MTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ÖNGÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR. BU ALANLARDA OTELLER, SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSLERİ, KÜR MERKEZLERİ VE GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİ İLE KÜR PARKLARI YER ALABİLİR.

OTELLER

- EN FAZLA KAKS : 0.30
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 12.50 METRE

SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSLERİ (OTEL+KÜR MERKEZİ)

- EN KÜÇÜK PARSEL : 10.000 M²
- EN AZ İFRAZ : 10.000 M²
- EN FAZLA KAKS : 0.45
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 17.50. M.(5 KAT)

KÜR MERKEZİ

- EN FAZLA KAKS : 0.60
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 9.50 M. (3 KAT)
- İNŞAAT EMSALİNİN %25'İ KADAR OTEL VEYA PANSİYON YAPILABİLİR.

GÜNÜBİRLİK TURİZM VE KÜR PARKI TESİSLERİ

- EN FAZLA KAKS : 0.05
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 1 KAT/4.50 M. (ASMAKAT YAPILMASI HALİNDE 5.50 M.)

C) D2.3 ALT BÖLGESİ

YER ALTI SICAK SU KAYNAĞI KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE KALAN ALANLARDA YAPILACAK OLAN TUM YAPILAR İÇİN MTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ÖNGÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR. BU ALANLARDA OTELLER, SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSLERİ, TATİL KÖYLERİ VE GÜNÜBİRLİK TURİZM VE KAMPİNG TESİSLERİ YER ALABİLİR.

OTELLER VE SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSLERİ

- EN FAZLA KAKS : 0.30 OTELLER
- EN FAZLA KAKS : 0.45 (SAĞLIK VE TERMAL TURİZM TESİSLERİ)
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 12.50 M.

TATİL KÖYLERİ

- EN AZ ODA SAYISI : 60 ODA
- EN FAZLA KAKS : 0.30
- EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT (ZEMİN +1 KAT, EĞİMİNDEN KAT KAZANILAMAZ.)

GÜNÜBİRLİK TURİZM

- EN FAZLA KAKS : 0.05
- EN FAZLA KAT ADEDİ : 1 KAT (4.50 M)

KAMPİNG TESİSLERİ

- EN AZ ÜNİTE ADEDİ : 30 ADET
- EN FAZLA KAKS : 0.15
- EN FAZLA KAT ADEDİ 1 KAT/4.50 M. (ASMAKAT YAPILMASI HALİNDE 5.50 M.)

D) D2.4.ALT BÖLGESİ

BU ALANDA TATİL KÖYLERİ VE GÜNÜBİRLİK TURİZM VE KAMPİNG TESİSLERİ YER ALABİLİR.

TATİL KÖYLERİ

- EN AZ ODA SAYISI :60 ODA
- EN FAZLA KAKS :0.30
- EN FAZLA KAT ADEDİ :2 KAT (ZEMİN+1 KAT, EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ.)

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

GÜNÜBİRLİK TURİZM

- EN FAZLA KAKS :0.05
- EN FAZLA KAT ADEDİ :1 KAT

KAMPİNG TESİSLERİ

- EN AZ ÜNİTE ADEDİ :30 ADET
- EN FAZLA KAKS :0.15
- EN FAZLA KAT ADEDİ :1 KAT

6.2.3.III.DERECE DOĞAL SİT ALANLARI (D3)

KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH VE 659 SAYILI İLKE KARARLARI İLE BELİRLENEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR. ALANIN SİLÜET, GÖRÜNÜM ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESEL YAPILANMANIN DURUMU VE YOĞUNLUĞU, RAZİNİN TOPOĞRAFİK DURUMU VE BİTKİ ÖRTÜSÜ ÖZELLİKLERİNE GÖRE ALT BÖLGELER BELİRLENMİŞ OLUP BU ALT BÖLGELERİN YAPILANMA KOŞULLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR.

A) D3.(KARADAĞ MEVKİLİ) BÖLGESİ

MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

Değişiklik onama sınırı

B) D3.1.ALT BÖLGELERİ

BU BÖLGELERDE YER ALAN "BUGÜNKÜ ARAZİ KULANIMI DEVAM ETTİRİLEREK TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK (TNKA) ALANLARI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİHİ AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR GEÇERLİ OLACAKTIR.

TARIM ALANLARINDA, TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA, TARIM VE HAYVANCILIK ÜRETİMİNİ KORUMAK AMACIYLA ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE ÇİFTÇİ AİLESİNE AİT TARIMSAL İŞLETMENİN EKONOMİK OLARAK YÜRÜTÜLMESİNİ SAĞLAMAK İÇİN GEREKLİ OYUT HACİM VE VASİFTA ADASTRO YA DA TAPULAMA HARİTASINDA ULUNAN KAMU ELİNE EÇMİŞ BİR YOLA EN AZ 25 M. CEPHESİ OLAN PARSELLERDE: KÜMES, AĞIL, AHIR, HARA, ARIHANE, SPERMA VE GEN RETİM VE ORUMA TESİSLERİ TARIM ALET MAKİNALARININ ORUNMASINDA KULLANILAN SUNDURMA SU DEPOSU, YEMLİK VE YEM AZIRLAMA TESİSLERİ, MANDIRA, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ, GÜBRE VE SLAJ ÇUKURLARI, SERALAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ.

- EN FAZLA YÜKSEKLİK :5.50 M.
- EN FAZLA TOPLAM İNŞAAT ALANI :250 M²
- TARIM ALANLARINDA BU KOŞULLARA GÖRE YAIPLAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA AMAÇLI KULLANIMLARA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.
- ANCAK BU TESİSLER İÇİN TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI KONUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE ONAYLI YASAL TAHHÜTTE BULUNULMASI GEREKMEKTEDİR.
- BU YAPILAR İLGİLİ BAKANLIĞIN 1/50 VEYA 1/100 ÖLÇEKLİ TİP PROJELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

C) D3.2.ALT BÖLGESİ

- 1) UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN ALANLARDA 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI KORUMA KURULUNCA UYGUN GÖRÜLÜP PLAN ONAYI VE

BUNLARA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

- 2) YER ALTI SICAK SU KAYNAĞI 2.DERECE KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE KALAN ALANLARDA YAPILACAK OLAN TÜM YAPILAR İÇİN MTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ÖNGÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
- 3) 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA BÖLGENİN ARAZİ KULLANIMI TNKA (TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR) OLARAK BELİRLENEN ALANLARINDA PLAN NOTUNUN 5.5.1. MADDESİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
- 4) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI AŞAĞIDAKİ KOŞULLARI GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

I) BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² VE 600M²'YE KADAR OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANININ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

II) 600 M²DEN DAHA BÜYÜK OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİNDE; KONUT İMAR ADALARINDA-TESCİL EDİLDİĞİ TARİH İTİBARIYLA-PLAN VE MEVZUATA UYGUN OLARAK TAMAMLANMIŞ YAPILAR İLE RUHSAT ALINARAK EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNDE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERİN SAYISININ VEYA KULLANILAN TABAN ALANININ İMAR ADASINDAKİ TOPLAM PARSEL SAYISININ, VEYA TOPLAM TABAN ALANININ %50'SİNDEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA BU İMAR ADASINDAKİ PARSELLERDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM KOŞULU ARANMAZ., ANCAK YAPI ADASININ %50'DEN FAZLASI YAPILAŞMAMIŞSA, BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

- EN FAZLA KAKS : 0.25
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 6.50 M² (2 KAT) DİR.

- 5) 1/1000 ÖLÇELİ UYGULAMA İMAR PLANI OLAN VE PARSELASYON PLANI YAPILMAMIŞ KONUT ALANLARINDA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- EN KÜÇÜK PARSEL : 1000M²
- EN AZ İFRAZ : 1000M²
- EN FAZLA KAKS : 0.25
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 6.50 M (2 KAT)
- ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ : EN AZ 7 M, YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 M'DİR.
- BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

- 6) YAPI ADASI BAZINDA UYGULAMA YAPILABİLMESİ İÇİN AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR ARANACAKTIR.

- EN KÜÇÜK YAPI ADASI BÜYÜKLÜĞÜ : 7000 M²
- EN FAZLA KAKS : 0.25
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 6.50 M (2 KAT)

- 7) BU PLAN İLE, TURİZM VE KONUT GELİŞME ALANI" OLARAK BELİRLENEN VE ÇEVRE DÜZENİ PLANINA UYGUN OLARAK ONAYLI 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI VE PARSELASYON PLANI OLMAYAN ALANLARDA

- EN KÜÇÜK PARSEL : 1000 M²
- EN AZ İFRAZ KOŞULU : 1000 M²
- EN FAZLA KAKS : 0.25
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 6.50 M (2 KAT)
- BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

- 8) BU BÖLGEDE 5.5.4. MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR'DA GEÇERLİDİR.

6.2.4. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI (A)

KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARI İLE BELİRLENEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

6.2.4.1. I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI (A1)

KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARI İLE BELİRLENEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

6.2.4.2. III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI (A3)

KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 05.11.1999 TARİH VE 658 SAYILI KARARI UYARINCA SONDAJ KAZASININ İLGİLİ MÜZE DENETİMİNDE YAPILMASINDAN SONRA DOĞAL SİT ALANI İLE BİR ARADA BULUNMAYAN (A3.3 ALT BÖLGESİ DIŞINDA) TÜM III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA D3.2 ALT BÖLGELERİNDE BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR A3.3 ALT BÖLGESİ İÇİNDE GEÇERLİ OLACAK YAPILANMA KOŞULLARI İSE AŞAĞIDAKİ GİBİDİR.

A) A3.3 ALT BÖLGESİ

ÇEVRE DÜZENİ PLANINA UYGUN OLARAK ONAYLI 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI VE PARSELASYON PLANI YAPILMIŞ BOŞ PARSELLERDE

- YENİDEN İFRAZ YAPILAMAZ.
- EN FAZLA KAKS : 0.20
- EN FAZLA YÜKSEKLİK 3.50 M (1 KAT)
- BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

6.2.4.3. DOĞAL SİTELERDE YER ALAN III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN İLKE KARARLARI UYARINCA SONDAJ KAZASININ İLGİLİ MÜZE DENETİMİNDE YAPILMASINDAN SONRA DOĞAL SİT ALANI ALT BÖLGE KOŞULLARINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.3. KENTSEL SİT ALANLARI

6.3.1. ŞANTIYE EVLERİ KENTSEL SİT ALANI

1) İZMİR 1 NOLU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 28.08.1996 TARİH VE 6344 SAYILI SİT KARARLARI ÖNCESİNDE NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI VE PARSELASYONU YAPILMIŞ OLAN ALANLARDA, ÜZERİNDE YAPI BULUNAN PARSELLERDE (YAPI YIKILARAK) YENİ YAPI YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT YAPININ TAKS, KAK, YÜKSEKLİK VE ÇEKME MESAFESİ DEĞERLERİ AYNEN KORUNACAKTIR. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI AŞAĞIDAKİ MADDELERDEKİ KOŞULLARA GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

2) İZMİR 1 NOLU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 28.08.1996 TARİH VE 6344 SAYILI SİT KARARLARI ÖNCESİNDE UYGULAMA İMAR PLANI VE PARSELASYON PLANI YAPILMIŞ, ANCAK BOŞ OLAN İMAR PARSELLERİNDE:

- EN FAZLA KAKS : 0.25
- EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M. (2 KAT)
- BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

3) İZMİR 1 NOLU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN 28.08.1996 TARİH VE 6344 SAYILI SİT KARARLARI ÖNCESİNDE UYGULAMA İMAR PLANI OLAN, ANCAK PARSELASYON PLANI YAPILMAMIŞ ALANLARDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDE (YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA):

- EN KÜÇÜK PARSEL : 1000 M²
- EN FAZLA KAKS : 0.25
- EN FAZLA YÜKSEKLİK : 6.50 M. (2 KAT)
- BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

6.3.2. ILICA MERKEZ KENTSEL SİT ALANI

BU BÖLGENİN MESKUN ALAN İÇERİSİNDE KALMASI NEDENİYLE RESTORASYON VE KAPSAMLI TADİLAT TALEPLERİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI YAPILINCAYA KADAR İLGİLİ KORUMA KURULU TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

6.3.3. ESKİ ÇEŞME KÖYÜ KENTSEL SİT ALANI

ESKİ ÇEŞME KÖYÜNÜN BULUNDUĞU KENTSEL SİT ALANINDA, ALANIN TÜMÜ İÇİN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI YAPILINCAYA DEK UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANDA TURİSTİK VE

REKREAKTİF AMAÇLI ALIŞVERİŞ VE EĞLENCE BİRİMLERİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLİR. KONAKLAMA VE KONUT AMAÇLI KULLANIMLARA İZİN VERİLEMEZ.

6.3.4. ÇEŞME MERKEZ KENTSEL SİT VE KALE KORUMA ALANI

İZMİR 1 NO.LU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 03.07.1997 TARİH VE 6839 SAYILI KARARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA 5.4. A MADDESİNDEKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR.

