

3. GENEL PLAN HÜKÜMLERİ

AMAÇ:

1. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümlerinin amacı: Çeşme Belediyesi sınırları içindeki imar uygulamalarının 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve yönetmelikleri, 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan "Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği", 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve yönetmelikleri, 3621/3830 sayılı "Kıyı Kanunu" ve yönetmelikleri, 3386 sayılı kanunla değişik 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve yönetmelikleri, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümleri, "Çevre Mevzuatı" ve diğer ilgili mevzuat hükümleriyle bütünlüğünü kurmak ve Koruma Amaçlı İmar Planının sağlıklı uygulanmasına olanak sağlamaktır. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yukarıda belirtilmiş olan mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

KAPSAM :

2. Bu plan hükümleri İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararlarının eki olan haritalarda belirlenmiş olan doğal, arkeolojik ve kentsel SİT alanları ve Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamındaki tüm yapılar için geçerlidir. Bu planlama çalışmasında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 ve 659 sayılı arkeolojik ve doğal SİT ile 19.04.1996 gün ve 419 sayılı kentsel SİT koruma ve kullanma koşullarına ilişkin ilke kararları geçerlidir.

ONAMA VE UYGULAMA :

3. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümleri, Çeşme Belediyesi ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayıyla yürürlüğe girer. Planlama alanı içinde plan uygulamalarından Çeşme Belediyesi sorumludur. Plan tadilatlarında ise Koruma Kurulu yetkilidir.
4. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" koşullarının yerine getirilmesini sağlamakla Çeşme Belediyesi ve Kaymakamlığı ile İzmir Valiliği yükümlüdür.

ÖNCEKİ PLANLARIN GEÇERSİZLİĞİ:

5. Yürürlükte olan ve Çeşme Belediyesi'nce bu alan ve bölgeler için onanmış bulunan imar planları, mevzii imar planları ve imar planı değişiklikleri 2863 sayılı yasanın 17. maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır.

DEĞİŞİKLİKLER VE REVİZYON:

6. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı'nda teklif edilecek tadilatlar plan danışmanının görüşü alınarak Çeşme Belediyesi ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayıyla gerçekleştirilir.

DİĞER HÜKÜMLER :

7. Turizm alan ve merkezlerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu"nun 7. maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, bu planlara göre düzenlenecek turizm tesis alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planları Turizm Bakanlığı'na onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz. Bu alanlardaki turizm dışı kullanımlar ise Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınarak ilgili idarece onaylanacaktır.
8. Turizm Tesis Alanlarında yapılacak tesislerin "Turizmi Teşvik Kanunu"nun "Turizm Tesisleri Yönetmeliği"ne uygunluğu zorunludur. Bu yönetmeliğe göre turistik tesislerin yer alacağı yapı adaları içinde vaziyet planında ayrılması gereken yeşil alan ve otopark gibi alanların kamu eline geçme şartı aranmaz.
Turizm tesis alanlarında inşaat ruhsatı verilmesi aşamasında Turizm Teşvik Belgesi alınması zorunludur. Bu tür yapılarda oturma ruhsatı verilmesi için işletme ruhsatının alınması gereklidir.
9. Otel ve tatil köylerinde tesisat katı kat adedinden sayılmaz. Tesisat katları, arıtma tesisleri ile havuz ve diğer açık alan düzenlemeleri kat alanı kat sayısına dahil değildir.
10. Turizm Tesis Alanlarında iki kattan fazla bodrum yapılamaz.
11. Turizm Tesis Alanı kullanımı getirilen ve sahil şeridinin 1. bölümünü de içeren parsellerde inşaat emsali parselin tümü üzerinden alınarak düzenleme yapılamaz. Bu tür parsellerde; parselin sahil şeridinin 1. bölümünde kalan kısmının açık alan olarak kamu eline geçişinin sağlanması ve emsal hesabının parselin kalan kısmı üzerinden yapılması zorunludur. Parselin sahil şeridinin 2. bölümünde kalan kısmında ise toplam inşaat alanının en fazla 0.10'luk kısmının uygulanması ve geriye kalan yapılanma hakkının sahil şeridinden sonra (100 m.'den sonra) kullanılması gerekmektedir.
12. Turizm Tesis Alanı kullanımı getirilen imar adalarında oluşturulabilecek parsellerin yol tarafında kalan cephelerinin genişliği 25 m'den daha az olamaz.
13. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlarla dolgu içeren alanlarda imar planları 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

14. 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca kıyı kenar çizgisinden itibaren Uygulama İmar Planında taşınmazın kamuya terk edilmesi gereken bölümü kamu eline geçmeden yapı kullanma izni ve işletme ruhsatı verilemez.
15. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları Koruma Kurulu'na uygun görülüp plan onayı ve buna bağlı olarak İmar Kanunu'nun 18.madde uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.
16. Sosyal ve teknik altyapı alanları İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan ve ilgili idarelerce onaylanıp kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
17. Sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği PTT, santral, çöp toplama ve imha tesisi, arıtma tesisi, su deposu ve trafo kullanımları için konaklama, lojman ve sosyal tesis içermemek ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla, turistik tesislere ait olan arıtma tesisleri su depoları için kendi mülkiyetlerinde olmak, kıyıda ve sahil şeridinin birinci bölümünde kalmamak şartıyla 1/25000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp ilgili idarece onaylanabilir.
18. Yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı varsa yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağa bağlanır, yoksa "lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik"te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılır. Pis su çukurları ile her türlü atık su kesinlikle, deniz, göl ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz. Turistik tesislerin, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin pis suları için atık su arıtma sistemi kurulacak ve işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez. Bunlara aykırı işlemler ilgili idarece derhal durdurulur ve gerekli önlemler alınır.
19. 28.08.1996 gün, 6344 sayı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu Kararından önce; 3194 sayılı "İmar Kanunu" na uygun olarak inşaat ruhsatı almış ve bu kararlardan önce kaba inşaatları 1. kat lento seviyesine geldiği tespit edilmiş, ancak henüz yapı kullanma izni almamış yapılarda, tadilat dahil her türlü ruhsat yenileme işlemleri yapı ruhsatının alındığı mevzuat hükümlerine göre belediyece yürütülecektir.
20. SİT alanları içindeki tüm yapılaşmalarda yüzey profili değişiminin minimum ölçüde tutulmasına, oluşacak istinat duvarı yüksekliklerinin minimize edilmesine özen gösterilmeli, topografya ve silüete uyumlu yerleşme düzeni ve mimari çözümlere gidilmelidir.

21. Yapı, parseli içinde konumlandırılırken, yapı alanı dışında kalan alanlarda, mevcut ağaçlara kesinlikle zarar verilmeyecektir. Parsel içinde parsel alanının her 25 m²'si için en az bir ağaç dikilmeden yapı kullanma izni verilmeyecektir.
22. Yapılacak yapılarda çatı örtüsü yöre mimarisine uygun malzemelerle yapılacak, maksimum çatı eğimi %33 olacaktır. Güneş enerjisi sistemi kullanılacak yapılarda; güneş enerjisi panelleri çatı örtüsü silüetini bozmayacak biçimde yer alacak, su deposu vb. tesisat çatı arasına saklanacaktır.
23. Bina kotu binanın oturduğu tabi zemin ortalamasından alınır.
24. Denetimi belediyesi'nce yapılmak üzere yollar fiilen açılmadan ve stabilize döşemesi yapılmadan inşaat başlanamaz.

4. NPL - 4a BÖLGESİNE YÖNELİK ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

1. Planlama alanı (NPL-4) İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.08.1996 gün ve 6344 sayılı kararıyla belirlenmiş olan D1, D2-3 ve

D3-2 SİT alanlarını kapsamaktadır.

D1: 1. Derece Doğal SİT: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan,

ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.

D2: 2. Derece Doğal SİT: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı göz önüne alınarak kullanıma açılacak alanlardır.

D3: 3. Derece Doğal SİT: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak konut kullanımına da açılacak alanlardır.

1. (D1) 1. Derece Doğal SİT Alanları: Planlama alanında yer alan 1. Derece Doğal SİT Alanlarına getirilmiş olan Günübirlik Tesis Alanı (G)

2.1. Günübirlik Tesis Alanları (G)

1 En küçük parsel: 5000 m²

2 En fazla KAKS: 0.05

3 En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

2. (D2,3) 2. Derece Doğal SİT Alanı (3. alt bölge): Planlama alanında yer alan 2. Derece Doğal SİT Alanlarına getirilmiş olan Turizm Tesis Alanı (TTA), Günübirlik Tesis Alanı (G) için yapılanma koşulları:

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER:

- 1- ÇEŞME KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİNİN AMACI ÇEŞME BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDEKİ İMAR UYGULAMALARINI 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİ, 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN "BELEDİYELER TIP İMAR YÖNETMELİĞİ" 2634 SAYILI TURİZM TEFKİK KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ, 3621-3830 SAYILI KIYI KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ, 3386 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ, HÜKÜMLERİ, ÇEVRE MEVZUATI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE BÜTÜNLÜĞÜNÜ KURMAK VE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANININ SAĞLIKLI UYGULANMASINA OLANAK SAĞLAMAKTIR. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YUKARIDA BELİRTİLMİŞ OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2- BU PLAN HÜKÜMLERİ İZMİR I NUMARALI K.T.V.K.K. NUN KARARLARININ EKİ OLAN HARİTALARDA BELİRLENMİŞ OLAN DOĞAL, ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARI VE ÇEŞME KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ TÜM YAPILAR İÇİN GEÇERLİDİR. BU PLANLAMA ÇALIŞMASINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 05.11.1999 GÜN VE 658-659 SAYILI DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT İLE 19.04.1996 GÜN VE 419 SAYILI KENTSEL SİT KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARINI İLİŞKİN İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.
- 3- ÇEŞME KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, ÇEŞME BELEDİYESİ VE İZMİR I NUMARALI K.T.V.K.K. NUN ONAYI İLE YÜRÜRLÜĞE GİRER. PLANLAMA ALANI İÇİNDE PLAN UYGULAMALARINDAN ÇEŞME BELEDİYESİ SORUMLUDUR. PLAN TADİLATLARINDA İSE KORUMA KURULU YETKİLİDİR.
- 4- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK KOŞULLARININ YERİNE GETİRİLMESİNİ SAĞLAMAKLA ÇEŞME BELEDİYESİ VE KAYMAKAMLIĞI İLE İZMİR VALİLİĞİ YÜKÜMLÜDÜR.
- 5- SİT ALANLARI İÇİN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KABUL EDİLDİĞİNDEN DAHA ÖNCE ÇEŞME BELEDİYESİNCE BU ALAN VE BÖLGELER İÇİN ONANMIŞ BULUNAN İMAR PLANLARI, MEVZİ İMAR PLANLARI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMIŞTIR.

- 6- ÇEŞME KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA TEKLİF EDİLECEK TADİLATLAR PLAN DANIŞMANININ GÖRÜŞÜ ALINARAK ÇEŞME BELEDİYESİ VE İZMİR İ NÜMARALI K.T.V.K.K. NUN ONAYI İLE GERÇEKLEŞTİRİLİR.
- 7- TURİZM ALAN VE MERKEZLERİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI 2634 SAYILI TURİZM TEŞFİK KANUNUN 7. MADDESİ UYARINCA BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINCA, BU PLANLARA GÖRE DÜZENLENECEK TURİZM TESİS ALANLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI TURİZM BAKANLIĞINCA ONAYLANMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. BU ALANLARDAKİ TURİZM DIŞI KULLANIMLAR İSE TURİZM BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINARAK İLGİLİ İDAREE ONAYLANACAKTIR.
- 8- TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK TESİSLERİN " TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE " UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR. BU YÖNETMELİĞE GÖRE TURİSTİK TESİSLERİN YER ALACAĞI YAPILARIN İÇİNDE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL ALAN VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN KAMU ELİNE GEÇME ŞARTI ARANMAZ.
- 9- ÖTEL VE TATİL KÖYLERİNDE TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. TESİSAT KATLARI ARITMA TESİSLERİ İLE HAVUZ VE DİĞER AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ KAT ALANI KATSAYISINA DAHİL DEĞİLDİR.
- 10- 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.
- 11- SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN VE İLGİLİ İDARELERCE ONAYLANIP KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

12- SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPININ GEREKTİRDİĞİ P.T.T. SANTRAL, ÇÖP TOPLAMA VE İMHA TESİSİ, SU DEPOSU VE KULLANIMLARI İÇİN, KONAKLAMA, LOJMAN VE SOSYAL TESİS İÇERMEMEK VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDI İLE, TURİSTİK TESİSLERE AİT OLAN ARITMA TESİSLERİ, SU DEPOLARI İÇİN KENDİ MÜLKİYETLERİNDE OLMAK, KIYIDA VE SAHİL ŞERİDİNİN İ. BÖLÜMÜNDE KALMAMAK ŞARTI İLE 1/25000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANIP İLGİLİ İDARECE ONAYLANABİLİR.

13- DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDAKİ TÜM YAPILAŞMALARDA YÜZEY PROFİLİNİN MİNİMUM DEĞİŞTİRİLMESİNE ÖZEN GÖSTERİLMELİ, TOPOĞRAFYA VE SİLÜETE UYUMLU YERLEŞME DÜZENİ VE MİMARİ ÇÖZÜMLERE GİDİLMELİDİR.

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

15- YAPI, PARSELİ İÇİNDE KONUMLANDIRILIRKEN, YAPI ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARDA, MEVCUT AĞAÇLARA KESİNLİKLE ZARAR VERİLMEYECEKTİR. PARSEL İÇİNDE PARSEL ALANININ HER 25M² Sİ İÇİN EN AZ BİR AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

16- YAPILACAK YAPILARDA ÇATI ÖRTÜSÜ YÖRE MİMARİSİNE UYGUN MALZEMELERLE YAPILACAK, MAKSİMUM ÇATI EĞİMİ %33 OLACAKTIR. GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMİ KULLANILACAK YAPILARDA; GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK BİÇİMDE YER ALACAK, SU DEPOSU VE BENZERİ TESİSAT ÇATI ARASINA SAKLANACAKTIR.

17- BİNA KOTU BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINIR.

18- DENETİMİ BELEDİYESİNCE YAPILMAK ÜZERE YOLLAR FİİLEN AÇILMADAN VE STABİLİZE DÖŞEMESİ YAPILMADAN İNŞAATA

4.1. Konut Yerleşme Alanları (Yeni Oluşacak)

- 1 Ayrık nizam yapılanma
- 2 En fazla KAKS: 0.25
- 3 Çekme mesafeleri: ön bahçe: 7 m
yan bahçe: 4 m
arka bahçe: 5 m
- 4 En fazla yükseklik: 6.50 m (2 kat)
- 5 İmar parsellerinde minimum ifraz koşulu: 600 m².
- 6 Büyüklüğü 600 m² ve 600 m² ye kadar oluşmuş imar parsellerinde yürürlükteki imar planının yapılaşma koşulları geçerlidir.
- 7 600 m² den daha büyük oluşmuş imar parsellerinde;

konut imar adalarında - tescil edildiği tarih itibari ile plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının % 50 sinden fazla olması durumunda bu imar adasındaki parsellerde bir bağımsız birim koşulu aranmaz, ancak yapı adasının % 50 den fazlası yapılaşmamışsa bir parselde bir bağımsız birim yapılabilir.

En fazla KAKS: 0.25

En fazla yükseklik: 6.50 m (2 kat) dır.

4.1.2. Yapı adası bazında uygulama yapılması durumunda:

- 1 En küçük yapı adası büyüklüğü: 7000 m²
- 2 En fazla KAKS: 0.25
- 3 En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- 4 Minimum bağımsız birim büyüklüğü: 120 m²
- 5 Yoldan çekme mesafesi: en az 7 m

4.1.3. Turizm amaçlı yapı yapılması durumunda

- 1 En küçük parsel 2500 m²
- 2 En fazla KAKS : 0.25
- 3 En fazla kat adedi : 2kat (zemin + 1)

4.1.4. Mevcut yapılaşmış konut adaları

- 1 Ayrık nizam 2 kat (A-2) yapı nizamının, yürürlükteki Planda verildiği ancak TAKS ve KAKS değerlerinin

verilmediği yapı adalarında :

2 En fazla TAKS: 0.20

3 En Fazla KAKS:0.40

4 Dört Cepheden En fazla yükseklik: 6.80 m. (2 kat)

4.2. Günübirlik Tesis Alanları (G)

1 En küçük parsel: 1000 m²

2 En fazla KAKS: 0.05

3 En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

5. Sosyal Tesis Alanları (STA): Bu alanlarda kütüphane, dernek sinema, kulüp, sergi salonu vb. gibi kamu ve sosyal kullanımlara açık yapılar yapılabilir.

1 En fazla kat alanı katsayısı: 0.30

2 En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)

6. Çok Amaçlı Belediye Hizmet Alanı

1 En fazla KAKS: 0.30

2 En fazla kat adedi: 2 kat h_{max} 6.50m

7. Ağaçlandırılacak Alan: Planlama alanı içinde kentsel yeşil alan kullanımı getirilen alanlar doğal nitelikleri göz önünde bulundurularak doğal biçimiyle kalacak yeşil alanlar ve düzenleme yapılarak kamu kullanımına açılacak yeşil alanlar olarak ayrıştırılmıştır.

7.1. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar gezinti ve dinlenme amaçlı olarak kamunun kullanımına açık olmakla beraber bu alanlarda bitkilendirme ve arazinin eğimini takip eden ve 2 m.'den daha geniş olmayan patika yollar dışında herhangi bir düzenleme yapılmayacaktır.

7.2. Düzenleme Yapılarak Kamu Kullanımına Açılacak Yeşil Alanlar (Park ve Çocuk Bahçeleri): Bu alanlarda yapılacak peyzaj düzenlenmelerinde arazinin eğim durumu, bitki örtüsü, kıyıda bulunan falezler, mevcut patikalar ve tarım terasları dikkate alınmalıdır. Bu alanlarda yapılacak düzenlemeler kıyıda yer alıp almamasına göre farklılık gösterecektir.

7.2.1. Kıyıda plaj potansiyeli olan alanların çevresinde yapılacak düzenlemelerde plaja hizmet edecek WC, duş, gölgelik, soyunma kabini ve büyüklüğü 6 m²'yi geçmeyen, en az 150 m aralıkla yerleştirilebilecek büfe yapılabilir.

7.2.2. Planlama alanının diğer bölümlerinde yapılacak yeşil alan düzenlemelerinde kentin ihtiyacına hizmet edecek park, dinlenme alanı, çocuk bahçesi, oyun alanları gibi rekreatif amaçlı açık alan kullanımları ve kamuya açık spor amaçlı kullanımlar yer alabilir.

8-Liman Geri Sahası Hizmet Alanı:

8.1-Liman geri sahasına yönelik hizmet alanıdır.

8.2-Doldur-boşalt amacına yönelik geçici depolama dışında herhangi bir depolama yapılamaz.

8.3-Alanda, güvenliği sağlayacak sökülüp takılabilen portatif güvenlik kulübesi dışında herhangi bir yapılaşmaya gidilemez.

8.4-Alan tanımlanan bu fonksiyon haricinde herhangi bir amaç için kullanılamaz.

8.5-Alanın tahsis süresi bitiminde hazineye devri zorunludur.

9. Genel Hükümler'in 20. maddesinde belirtilen koşullara ek olarak NPL-4a bölgesinde yer alan tüm parsellerde yapılacak düzenlemelerde oluşturulacak istinat duvarları 3 m'den daha yüksek olamaz.

16.01.2004 GÜN VE 11026 SAYILI KURUL KARARIYLA

ONAYLANAN

KARADAĞ MEVKİİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

2.5.1.2 NPL -1a Alt Bölgesine Yönelik Özel Plan Hükümleri

1-Turizm ve Konut Yerleşme Alanları: bu alanlarda turizm yada konut talebi gelmesi durumunda her iki kullanım için de aynı koşullar geçerlidir. Bu alanlara yönelik yapılanma koşulları:

- Ayrık nizam ve 2 kat
- En fazla kat alanı kat sayısı : 0.25
- Çekme mesafeleri: ön bahçe : 7 metre
yan bahçe: 4 metre
arka bahçe:5 metre
- En fazla yükseklik :6.50 m
- Binalar arasındaki minimum mesafe: 8 (4+4) m
- İmar parsellerinde minimum ifraz koşulu:800 m2
- Büyüklüğü 600 m2 ve 600 m2 ye kadar oluşmuş imar parsellerinde parselasyon Planının yapıldığı tarihte yürürlükte olan imar planının yapılanma koşulları (TAKS,KAKS,kat adedi) geçerlidir. Ancak bağımsız birim sayısı için aşağıdaki paragraftaki hükümler geçerlidir.
- Konut imar adalarında 28.08.1996 gün 6344 sayı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu kararından önce plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının % 50 sinden fazla olması ve bu parsellerin çoğunluğunda birden fazla birim bulunması durumunda bu imar adasındaki yeni yapılacak parsellerde bir bağımsız birim koşulu aranmaz. Ancak yapı adasının % 50 den fazlası yapılaşmamışsa bir parselde bir bağımsız birim yapılabilir.
- Yapı adası bazında uygulama yapılması durumunda:
 - En küçük yapı adası büyüklüğü: 7000 m2
 - En fazla kat alanı kat sayısı: 0.25
 - En fazla yükseklik : 6.50 m (2 kat)
 - Minimum bağımsız birim büyüklüğü: 100 m2

2-Ticaret Alanları: karayolu boyunca bu yola cepheli parseller tercihli ticaret alanı olarak belirlenmiş olup, konut kullanımı için geçerli yapılanma koşulları aynı kalmak koşuluyla Çeşme Belediyesi'nin uygun göreceği ticaret birimleri yapılabilir. (Restoran,kafeterya,sosyal tesis, alışveriş birimleri vb.)

3-Sosyal Tesis Alanları: Bu alanlarda kütüphane, dernek, sinema, kulüp, sergi salonu vb. gibi kamu ve sosyal kullanımlara açık yapılar yapılabilir.

4-Belediye hizmet alanları: Bu alanlarda hizmet binası, personel eğitim tesisi, depo vb. gibi yapılar ile açık otopark, pazaryeri gibi diğer Belediye hizmet ve faaliyetlerine yönelik kullanımlar yer alabilir.

5-Yeşil Alanlar: Bu alanlarda planla alanına ve kentin ihtiyacına hizmet edecek park,dinlenme alanı, çocuk bahçesi ve oyun alanları gibi rekreatif amaçlı açık alan düzenlemeleri yapılabilir.

6-Spor Alanları: Bu alanda planlama alanına ve kentin ihtiyacına hizmet edecek spor amaçlı kullanımlar yer alabilir.

7-Koruma Bölgeleri: Bu planlama alt bölgesinin büyük bir bölümü yer altı sıcak kaynağı 2. ve 3. derece koruma bölgesi içinde kalmaktadır. Koruma bölgesi içinde kalmaktadır. Koruma bölgesi içinde yapılacak olan tüm yapılar için MTA Genel Müdürlüğü tarafından öngörülen önlemler alınacaktır.

2.5.2.2. NPL – 1b Özel Plan Hükümleri:

1. Planlama alanı (NPL-1b) İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.08.1996 gün ve 6344 sayılı kararıyla belirlenmiş olan D1-A3.3, A1, A3.3 ve A3.4 sit alanları içinde kalmaktadır.

D1: 1. Derece Doğal Sit: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.

A1: 1. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

A3: 3. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

2. (D1-A3.3) 1. Derece Doğal ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları: Bu bölgelerde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 ve 659 sayılı ilke kararları uyarınca sondaj kazısının ilgili müzenin denetiminde yapılmasından sonra 1. Derece Doğal Sit Alanı yapılanma koşullarında uygulama yapılacaktır. Buna göre bu bölgelerde günübirlik turizm tesisleri (lokanta, büfe, kafeterya, soyunma kabinleri, WC, gezi yolu, açık otopark vb.) yer alabilir.

Günübirlik Turizm Tesisleri için yapılanma koşulları:

- En küçük parsel: 5000 m²
- En az ifraz: 5000m²
- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

3. (A.1) 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı: Bu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilke kararları ile belirlenen koşullar geçerlidir.
4. (A3.3) 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı (3. alt bölge): Bu bölgede Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararları uyarınca sondaj kazısının ilgili müze denetiminde yapılmasından sonra sondaj sonucu Koruma Kurulu'na iletilir. Koruma Kurulu'nca yapılaşma izni verilmesi durumunda projesi plan hükümleri doğrultusunda belediyesince değerlendirilir. Bu alanlarda konut ve turistik tesis alanları ile bu alanlara hizmet edecek ticaret ve sosyal donatı kullanımları yer alabilir. Konut alanlarının tümünde tercih edildiğinde turistik tesis yapılabilir.

4.1. Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanları için yapılanma koşulları:

4.1.1. Konut yapılması durumunda:

- Yeniden ifraz yapılamaz
- Ayrık nizam yapılanma
- En fazla KAKS: 0.20
- En fazla yükseklik: 3.50 m. (1 kat)
- Çekme mesafeleri: ön bahçe: 7 m
yan bahçe: 4 m
arka bahçe: 5 m
- Bir parselde bir bağımsız birim yapılabilir.

4.1.2. Yapı adası bazında uygulama yapılması durumunda:

- En küçük yapı adası büyüklüğü: 7000 m²

- En fazla KAKS:0.20
- En fazla yükseklik: 3.50 (1 kat)
- Minimum bağımsız birim büyüklüğü: 100 m2
- Yoldan çekme mesafesi: en az 7 m

4.1.3 Turizm amaçlı yapı yapılması durumunda:

- En küçük parsel: 2500 m2
- En fazla KAKS : 0.20
- En fazla kat adedi: 1 kat

4.2 Turizm tesis alanları için yapılanma koşulları:

- En küçük parsel: 2500 m2
- En fazla KAKS : 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin +1 kat)

4.3 Günübirlik Turizm Tesisleri için yapılanma koşulları:

- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik : 4.50 m (1 kat9 asma kat yapılması durumunda 5.50 m)

5. (A3.4) 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı (4. alt bölge) Bu bölgede Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih, 658 sayılı ilke kararları uyarınca sondaj kazısının ilgili müze denetiminde yapılmasından sonra konut ve turistik tesis alanları ile bu alanlara hizmet edecek ticaret ve sosyal donatı kullanımları yer alabilir. Konut alanlarının tümünde tercih edildiğinde turistik tesis yapılabilir.

5.1 Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanları için yapılanma koşulları:

5.1.1 Konut yapılması durumunda:

- Ayrık nizam yapılanma
- En fazla KAKS: 0.25
- Çekme mesafeleri: ön bahçe:7 m
Yan bahçe: 4 m
Arka bahçe: 5 m
- En fazla yükseklik:6.50m (2 kat)
- İmar parsellerinde minimum ifraz koşulu:1000 m2
- Büyüklüğü 600 m2 ve 600 m2 ye kadar oluşmuş imar parsellerinde parselasyon Planının yapıldığı tarihte yürürlükte olan imar planının yapılanma koşulları (TAKS,KAKS,kat adedi) geçerlidir. Ancak bağımsız birim sayısı için aşağıdaki paragraftaki hükümler geçerlidir.
- Konut imar adalarında 28.08.1996 gün 6344 sayı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu kararından önce plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının % 50 sinden fazla olması ve bu parsellerin çoğunluğunda birden fazla birim bulunması durumunda bu imar adasındaki yeni yapılacak parsellerde bir bağımsız birim koşulu aranmaz. Ancak yapı adasının % 50 den fazlası yapılaşmamışsa bir parselde bir bağımsız birim yapılabilir.

5.1.2. Yapı adası bazında uygulama yapılması durumunda:

- En küçük yapı adası büyüklüğü: 7000 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- Minimum bağımsız birim büyüklüğü: 100 m²
- Yoldan çekme mesafesi: en az 7 m

5.1.3. Turizm amaçlı yapı yapılması durumunda:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1 kat)

5.2. Mevcut Turistik Tesis Alanları için yapılanma koşulları: Bu alanlardaki yapılar yıkılıp yeniden yapılması durumunda yeniden turizm yapılabilir, konut yapılamaz. Bu durumdaki yapılaşma koşulları:

- İfraz yapılamaz
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1 kat)

5.3. Öneri Turistik Tesis Alanları:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi 2 kat (zemin + 1 kat)

5.4. Günübirlik Turizm Tesisleri için yapılanma koşulları:

- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat), asma kat yapılması durumunda 5.50 m

6. Sit dışı alan: Bu bölgede turistik tesis alanı kullanımı bulunmaktadır. Yapılanma koşulları:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.60
- En fazla kat adedi 3 kat (zemin+2 kat)

7. Ticaret Alanları: Planlama alanının tümünde ticaret alanları için yapılanma koşulları:

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 4.50 m. (1 kat)

Ayrıca konut alanları içinde de tercihli ticaret kullanımı getirilebilir; ticaret Kullanımı tercih edilmesi halinde konut kullanımı için geçerli yapılanma koşulları aynı kalmak koşuluyla Çeşme Belediyesi'nin uygun göreceği ticaret birimleri yapılabilir.

8. Sosyal Tesis Alanları: Bu alanlarda kütüphane, dernek sinema, kulüp, sergi salonu vb. gibi kamu ve sosyal kullanımlara açık yapılar yapılabilir. Yapılanma koşulları:

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)

9. Kentsel Yeşil Alanlar: Bu alanlarda planlama alanına ve kentin ihtiyacına hizmet edecek park, dinlenme alanı, çocuk bahçesi ve oyun alanları gibi rekreatif amaçlı açık alan düzenlemeleri yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda kamuya açık spor amaçlı kullanımlar yer alabilir.

10. Sıcak Su Koruma Bölgeleri: Bu planlama altbölgesinin küçük bir bölümü yeraltı sıcak su kaynağı 2. derece, geri kalanı 3. derece koruma bölgesi içinde kalmaktadır. Koruma bölgesi içinde yapılacak olan tüm yapılar için MTA Genel Müdürlüğü tarafından öngörülen önlemler alınacaktır.

ÇEŞME GENEL PLAN NOTLARI

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

1. PLANLAMANIN HEDEFİ

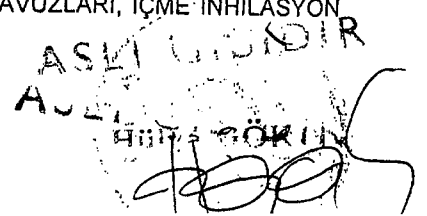
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA ONAYLANAN İZMİR-ÇEŞME ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BU REVİZYON İLE GÜNÜMÜZDE GEÇERLİ YASAL MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN HALE GETİRİLMESİ, ÜLKE TURİZMİ AÇISINDAN EKONOMİK VE SOSYAL BOYUTUYLA BÜYÜK ÖNEM ARZ EDEN TURİZM YATIRIMLARININ GELİŞTİRİLMESİ, ÜLKE ÖLÇEĞİNDE ÖNCELİKLİ OLARAK 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 BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI OLARAK AYRILAN SAHALARDIR.
- 3.2. **SOSYAL ALTYAPI** : SAĞLIKLI BİR ÇEVRE MEYDANA GETİRMEK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARİ YAPILAR İLE PARK, ÇOCUK BAHÇELERİ 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 BAHÇESİ, OYUN ALANI, PİKNIK 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 BAHÇESİ, 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 LIMANI 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. [ASLI 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.

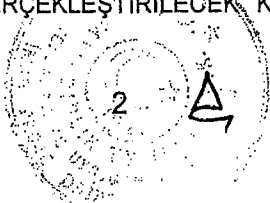
3.13. **TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI** : BULUNDUĞU ADADAKİ YAPILANMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA KONUT VEYA İÇİNDE TURİZM TESİSLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

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 UYGULAMASI NA GEÇİLEMEZ. İNŞAAT EMSALI 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 OTOYOL 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



ASLI GİDİDİR

Hilva GÖK

[Handwritten signature]

İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU %90 ÖRANINDA ARITILMADAN DEŞARJİ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

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

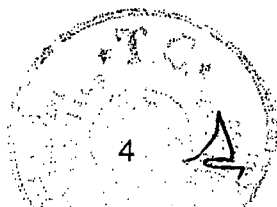
- 4.1.13. ONANLI İMAR PLANINDA YADA ONANLI MEVZİLİ PLANLAR DIŞINDA OLUP DA BU PLANLA ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONANMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 4.1.14. İÇME VE KULLANMA SU KAYNAKLARI : İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ "KUTLU AKTAŞ BARAJI" NİN KULLANIMI VE BUNUN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ" NE UYULACAKTIR. YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJIN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE GETİRİLECEK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİĞİN 17.,18.,19. VE 20. MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 4.1.15. KİYİLER DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR KİYİLERİ ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KİYİLERİN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR.
- 4.1.16. BU ALANLARDA YÜRÜTÜLECEK ALT ÖLÇEKLİ (1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI) PLANLARIN YAPIMI VE ONAYINDA İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE HAZIRLANAN "İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI İLE İLGİLİ TEKNİK ŞARTLAŞMA" HÜKÜMLERİ VE "PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU HÜKÜMLERE UYULMASINDAN İLGİLİ İDARE SORUMLUDUR.
- 4.1.17. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR HAZIRLANIRKEN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ KONUM VE BÜYÜKLÜKLERİNE UYULACAKTIR.
- 4.1.18. TİCARET, YÖNETİM, SAĞLIK, EĞİTİM, VB. KULLANIMLAR VE KÜLTÜR TESİSLERİNİN BÖLGE İÇERİSİNDE DENGELİ ŞEKİLDE DAĞILMASI SAĞLANACAKTIR.
- 4.1.19. İMAR PLANLARINDA GETİRİLEN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ TOPOGRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.
- 4.1.20. TESCİL DIŞI VE TESCİLLİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN OTELLER VE TATİL KÖYLERİNDE TESİSAT KATI KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ VE TESİSAT KATLARI, ARITMA TESİSLERİ İLE HAVUZ VE DİĞER AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ KAT ALANI KATSAYISINA (KAKS) DAHİL DEĞİLDİR.
- 4.1.21. ÇEVRE DÜZENİ PLANINA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMIŞ ALANLARDA İMAR PLANLARINA GÖRE İŞLEMLERİNİ TAMAMLAYARAK İLGİLİ KORUMA KURULUNCA UYGUN GÖRÜLMÜŞ BULUNAN PARSELLERDEKİ UYGULAMALAR GEÇERLİDİR.

4.2.AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

- 4.2.1. PLANLAMA ALANI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. AYRICA BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE İMAR PLANI YAPIM AŞAMASINDA JEOLojİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORU HAZIRLATILARAK AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 4.2.2. FAY HATLARINA PARALEL YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLUP, FAY HATLARINA İSABET EDEN ALANLAR HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA AÇILMAYACAK VE BU ALANLAR İMAR PLANINDA YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
- 4.2.3. İMAR PLANLARINDA YAPI ADALARI FAY KIRIĞI KUŞAĞINA DİKEY GEÇECEK BİÇİMDE DEĞİL PARALEL GEÇECEK BİÇİMDE DÜZENLENECEKTİR.
- 4.2.4. BU PLANDAN ÖNCE İNŞA EDİLMİŞ OLAN MEVCUT YAPILAR "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İLGİLİ İDARELERCE BİR PROGRAM DAHİLİNDE YAPTIRILACAK JEOLojİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜTLER SONUCU (AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANARAK) GEREKLİ GÖRÜLMESİ DURUMUNDA TAKVİYE EDİLECEKTİR.
- 4.2.5. AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANACAK JEOLojİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEO-TEKNİK VE JEOFİZİK ETÜT RAPORLARINA GÖRE SIVILAŞMA RİSKİ YÜKSEK OLARAK TESPİT EDİLEN ALANLAR HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA

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 TOPLAMA VE GEÇİCİ İSKAN 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.YI 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 KRIŞ 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 İDARELERGE 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 KOLONLARDAN 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.



Handwritten signature and stamp of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change (T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI).

ÇESME BELEDİYESİ PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1-Uygulamalarda 1. derece Deprem Yönetmeliği uygulanacaktır.

2-Fay hattına rastlayan yerleşim alanlarında yapılacak inşaatlar, bu hatta 20 m'den daha az yaklaşamazlar. Yapılmış adalarda yeni yapılacak yapılar için resmi kurumun vereceği "statik ve deprem raporu"na göre yapılaşma izni verilebilir.

3-Her türlü yapılanmada: ağaç ve toplu ağaçlıklar azami ölçüde korunarak bina konumlandırılması sağlanacak ve ağaç rölevesi, plan kote tasdikinde kontrol edilecektir. Parsel içinde taban alanı (TAKS) dışındaki her 40 m² için bir ağaç dikilmeden Yapı Kullanma İzni verilmeyecektir.

4-3194 Sayılı İmar Kanununa ilişkin Otopark Yönetmeliği uygulanacaktır. Meskun alanlar kentsel sit alanlarında otopark ihtiyacının parselinde karşılanması mümkün olmayan durumlara ilişkin ilkeler Belediye Meclis Kararı ile belirlenir.

5-Turistik Tesis (Otel, Motel, Apart Otel, Tatil Köyü), kooperatif, site, toplu konut taleplerinde yapıların yapılacağı bölgede kanalizasyon tesis edilmemiş ise alt yapı tesisleri kendilerince yapılacak, kirletici nitelikteki atıklar arıtılmadan (arıtma tesisi yapılmadan) atılmayacaktır.

Diğer kullanım alanlarında kanalizasyon bağlantısı yok ise sızdırmaz foseptik yapılacaktır. Arıtma tesisi ve foseptik projeleri onaylanmadan inşaat ruhsatı, tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.

6-Gelişme ve Meskun alanlarda emsal ve nizam verilirken meyilden dolayı bodrum kat dahil birden fazla kat kazanılamaz. Bodrum katta bağımsız bölüm ihdas edilemez. Bodrum katlar istenilen dairelere bağlanabilir.

7-Turistik Tesis alanlarında: Kat irtifakı kurulamaz. Tesis tek bağımsız bölüm kabul edilir. Bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, apart otel yapılabilir.

Bu yapılarda Turizm Bakanlığı'nın Vasıflar Yönetmeliği koşulları aranır.

8-İnşaat Ruhsatı aşamasında yollar fiilen açılmadan, su basman kotu onaylanamaz. İnşaat Ruhsatı verilemez.

9-Ada bazında yapılan uygulamalarda bağımsız bölümler 100 m²'den küçük olamaz, iki bina arasındaki çekme mesafesi 8 metredir.

10-İnşaat ruhsatı başvurularında, kooperatif ve ada bazı uygulaması taleplerinde; trafo yeri, telefon santral yeri, arıtma tesisi yeri, bekçi evi ve çöp deponi yerleri ayrılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

11-Meskun, gelişme, tercihli alanlarda 7 metre ön bahçe mesafesi verilmiş köşe başına rastlayan parsellerde ön ve yan yoldan çekme mesafesini 5 metreye, arka bahçe mesafesini ada teşekkül tarzına göre 3 metreye indirmeye belediye yetkilidir.

12-Planda arka çekme mesafesi 5 m.yan çekme mesafesi 4 m. olan alanlarda kapalı çıkımlar her iki mesafe içinde 1 m. taşabilir.

13-(0-0-0-) Sınır işaretinin meskun alan sınırı olarak lejantta gösterilecektir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1-(0-0-0-) işaretli sınır içinde kalan alanlarda;

İçinde mevcut bina bulunan parsellerde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız bölüm tesis edilemiyor ise, şuyunun giderilmesi amacıyla mevcut kullanıma uygun ifraz taleplerinde bir defaya mahsus olmak üzere asgari parsel ifraz şartı ve cephe genişliği aranmadan parsel düzenlemesi yapılabilir.

2-İlçemiz, Dalyan, Çiftlik, Ilıca, Reisdere Mahallelerinde mevcut yapılaşmanın bulunduğu (A-2) ile gösterilen meskun alanlar (S-2) alanları kabul edilir.

a) (S) alanı kabul edilen (A) alanlarında ifraz şartı 200m²'dir.
TAKS (S) alanlarına verilen emsal gibi hesaplanır.

b) İl İdare Kurulunca daha önce parsellenmiş alanlarda asgari parsel 200m²'dir.
TAKS %20, KAKS %40'tır. Bir bağımsız ünite yapılabilir.

3-(S-2), (S-3) meskun konut alanlarında ön bahçesiz binalarda açık ve kapalı çıkımlar, yol genişliği 6 metreden büyük parsellerde ;

YOL GENİŞLİĞİ – 6 METRE

2

formülü ile hesaplanır. Her halükarda çıkma genişliği 1 metreyi geçemez. 1X3 metre ebadında yapılan ahşap cumbalar KAKS hesabına dahil değildir. Yeşil saha veya açık otoparktan cephe alan ön bahçesiz parsellerde de 1 metreyi geçmeyen açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

4-Zemin katta çekme mesafeleri içinde kalacak şekilde yapılacak teraslardaki pergole ayakları ve tavan döşemeleri betonarme olabilir. Bu şekilde yapılan pergole alanları parseldeki TAKS'ın %40'ını geçemez, TAKS ve KAKS emsaline dahil edilmez. Pergole tavan üstü balkon olarak kullanılabilir. Bu balkonun çatı örtüsü betonarme olamaz.

5-31.07.1989 gün 89/14 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan Çeşme Merkez Revizyon Planında:

Bkz. Mimarlık
30.07.2006

Yol boyu ##### ticaret gösterilen alanlar ile 16 eylül mahallesi Tekke Mevkii 23 H I, 23 H III, 23 H IV paftalarda ticaret taraması ile gösterilen alanlar tercihi ticaret olup, zemin katlarında konut yapılabilir.

||||||| İşaret ile gösterilen alanlarda, işaretin bulunduğu ve yol genişliği 7metre ve 7 metreden fazla olan adalara h:9.80, 3 kat izni verilir. İki yola cephesi olan ve farklı kat alan parsellerde bina derinliği 20 metreden fazla olamaz.

-0-0-0- Sınır içinde kalan (S) alanlarında pansiyon yapılması halinde konut şartları geçerli olacaktır.

-0-0-0- Sınır içinde gelişme konut alanındaki parsellerde Turizm amaçlı taleplerde (otel, pansiyon vb.) binalar yapılabilir. TAKS 0.30, KAKS:0.90, 3 kat h:9.80 metredir.

Revizyon alan sınırı dışında kalan gelişme konut alanlarında Turistik pansiyonlar için E:0.40/0.80 yoğunluk verilerek,uygulamada bir hataya düşülmemesi bakımından başvuruların encümençe değerlendirilerek en uygun yerin seçim konusunda teknik elemanlar tarafından gerekli inceleme ve irdelemenin yapılmasından sonra gerekli işlem yapılacaktır.

Daha önce ruhsat alıp inşaatını tamamlamış binalarda kat ilavesi verilirken KAKS emsali içinde kalmak şartı ile mevcut kitle dikkate alınır.

6-Bina derinlikleri Tip Yönetmelikte belirtilen formüle göre hesaplanır.

Bina cepheleri gelişme alanlarında kalan konutlarda 7 m.'den az olamaz.

Ticaretlerde 4 m'den az olamaz.

Bina cepheleri meskun alanlarda kalan konutlarda 4 metre, ticaretlerde; bağımsız bölümlerin cephesi 3 metre, derinliği 3 metreden az olamaz.

7-Bodrumlar: Turistik tesis yapılarında zemin kotu altında bulunan çamaşırhane, tesisat daireleri, otopark, depo, mutfak, yüzme havuzu ile personele ait yeme, içme, yatma ve dinlenme üniteleri gibi hizmet alanları emsale dahil değildir. Arazi tabi yapısının uygun olması halinde zemin kat altında birden fazla bodrum kat yapılabilir.

8-Çatılar: Turistik Tesis, pansiyon, otel yapılarında teras çatı yapılabilir. Bu alanlarda müşteri yatak odaları haricinde ortak hacimlerden olan düzenlemeler bar, kafeterya ve sadece bunların müştemilatı olan WC, depo, pişirme yeri gibi alanlar yapılabilir. Ancak bu düzenlemelerin çatı örtüsü betonarme olmamak koşuluyla sökülebilir ahşap veya metal elemanlardan olup, pergole veya kiremit kaplama olacaktır. Bu düzenlemeler bitişik nizamda yol cephelerinden, ayrı nizamda bina cephelerinden 3 metre geri çekmeli olarak yapılacaktır.

Konutlarda; maksimum %33 eğimli en az 3 sathlı olacak şekilde düzenlenecek, bitişik nizam olan yerlerde çevre teşekkül tarzına göre en az iki sathlı çatı yaptırılabilir. Mahya yüksekliği maksimum 2 metredir. Çatıda yapılacak terasa çıkan merdiven kulelerinin yüksekliği de maksimum 2 metredir. KAPİ ? 240cm.

9-(0-0-0-) işaretli sınır dışında kalan tüm gelişme alanlarında;

Kat adedinin (1) olarak sınırlandırıldığı alanlarda 1 bağımsız,

Kat adedinin (2) olarak sınırlandırıldığı alanlarda 2 bağımsız üniteden fazlası yapılamaz.

Ticaret alanlarının zemin katında bağımsız bölüm şartı aranmaz, üst katı ~~iki~~ bağımsız bölümden fazla olamaz. Kamu lojman alanları bu sınırlamaya tabi değildir.
~~bağımsız bölüm şartı yoktur ticaret ve~~

(0-0-0-) işaretli sınır içinde kalan konut, ticaret ve kamu lojman alanlarında; bağımsız bölüm şartı aranmaz.

10-Kotlar Gelişme ve Meskun Alanlarda:

a)Yapı nizamı bitişik olan yerlerde kot bina cephesi üzerindeki yol seviyesinin 20cm. üstü kabul edilir. 3030 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tıp İmar Yönetmeliği'nin 30, 31, 32. madde hükümleri uygulanır.

b)Ayrık yapı nizamında:

1)Ön bahçe çekme mesafesi + 1 m.'ye kadar oturan yapılara (a) maddesine göre yoldan kot verilir.

2)Ön bahçe çekme mesafesi + 1 m'den fazlasına oturan binalara kot, ~~parşelin~~ ^{bina} tabii zemin ortalamasından verilir. ^{Zemin Kotu - ALTIYATAY}

3)Arazi kotu yol kotunun altında ise (su basman yüksekliği) 20 cm'den fazla olamaz.

4)Ayrıca binanın görünen en yüksek cephesi bodrum dahil; 2 katlı binalarda h:9 m'yi, 3 katlı binalarda h:12 m'yi geçemez.

c)Ancak teşekkül etmiş imar adalarında %60'ından fazlasında teşekkül etmiş yapılaşma var ise kot çevre teşekkül tarzına göre (a) ve (b) maddeleri dikkate alınarak kot verilecektir.

11-Turistik Tesis Alanlarında Yapılanma Koşulları:

a)Turistik Tesis yapılacak alanlarda minimum ifraz koşulu 2500 m²'dir.

b)Emsal 0.90'dır.

c)Planda gabari verilmemiş alanlarda maksimum yükseklik (h),

- 1 kat ara kat dahil 5.50 metre,
- 2 kat ara kat dahil 8.50 metre,
- 3 kat ara kat dahil 11.50 metre,
- 4 kat ara kat dahil 14.50 metre,
- 5 kat ara kat dahil 17.50 metredir.

12-(T) Tercihli Konut Alanlarında;

a)Turizm tesisi yapılabilmesi halinde;

- Asgari parsel büyüklüğü 2500 m²,
- (E) Toplam İnşaat Alanı %60,
- Kat adedi 3 kat, h:9.80 metredir.

b)Konut Yapılması halinde;

- Asgari parsel büyüklüğü 700 m²,
- TAKS:%15, KAKS:%30,
- Kat adedi 2 kat, h:6.80 metredir.
- İki bağımsız üniteden fazlası yapılamaz.

13-Tercihli Pansiyon (TP) Alanları:

a) Konut yapılması halinde TAKS:%15, KAKS:%30, iki kat, h:6.80 metre olacaktır. İki bağımsız bölüm yapılabilir.

b) Pansiyon yapılması halinde TAKS:%30, KAKS:%90 maksimum yükseklik h:9.80 metre ve 3 kattır.

14-Serbest Nizam: (-0-0-0-) işaretli sınır içinde (S-2), (S-3) ile gösterilen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapılar, ayrıık veya bitişik nizam olabilir. Ancak parsel alanı 100 m²'ye kadar olan parsellerde ada teşekkülüne göre belediyece belirlenecek gerekli çekmeler yapıldıktan sonra geri kalanın tamamına bina yapılabilecektir. Parsel miktarının 100m²'yi aşması halinde ada teşekkülüne göre gerekli çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile aşağıdaki örnek uygulanır.

300 m² olan parselin ilk 100m²'sine %100 geri kalanına %40 'tan (300-100=200X0.40=80m² 100+ 80=180m²) toplam 180m² azami inşaat taban alanı verilir.

Komşu parsel sınırına bitişik yan ve arka yapılacak yapıların komşu parsel bitişik bina cephelerine ve komşu parsel 2m.'den daha az yanaşan bina cephelerine pencere açılmaz.

Asgari parsel ifraz şartı 200m²'dir.

Parsel cephesi bitişik nizam olan yerlerde 6metreden, ayrıık nizam olan yerlerde yan bahçe mesafesi + 6 metreden az olamaz.

(-0-0-0-) işaretli sınır içinde kalan gelişme alanlarında yeni ifrazlar 500m²'den az olamaz. Parsel cephesi 20 metredir. TAKS/KAKS değerli imar planında belirtilmiştir.

(-0-0-0-) işaretli sınır içinde kalan A-3 alanında asgari parsel ifraz şartı 200m²'dir. TAKS %40'tır.

377 ve 378 adalarda bulunan parseller de şimdiki adıyla Teğmen Yalçın Akyıldız caddesinde tretuvar üst seviyesinden kot verilmesi, zemin katlar da asma kat yapılarak, zemin, hmax:5.50 m. ve 11.40 m.olarak 3 (üç) kat gabari verilerek, teşekkül etmiş binalarda bodrum katların zemin kattaki bağımsız bölüm ile bağlanarak ticaret kullanımına açılacaktır.

1) 36/3 - Silme sınırı yok!

2) 36 B/3 - Giris sağı -

3) Miestenilat 53. mael - TAKS'a dahil mael 16/4

4) KAKS. mael. 16/4 - Bodrum dahil

PLAN NOTLARI:

1-GENEL PLAN HÜKÜMLERİ:

AMAÇ:

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

KAPSAM:

2-BU PLAN HÜKÜMLERİ İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU’NUN KARARLARININ EKİ OLAN HARİTALARDA BELİRLENMİŞ OLAN DOĞAL, ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARI VE ÇEŞME KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ TÜM YAPILAR İÇİN GEÇERLİDİR.BU PLANLAMA ÇALIŞMASINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARININ İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ONAMA VE UYGULAMA:

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

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

ÖNCEKİ PLANLARIN GEÇERSİZLİĞİ:

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

DEĞİŞİKLİKLER VE REVİZYON:

6-ÇEŞME KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI’NDA TEKLİF EDİLECEK TADİLATLAR PLAN DANIŞMANININ GÖRÜŞÜ ALINARAK ÇEŞME BELEDİYESİ VE İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU’NUN ONAYIYLA GERÇEKLEŞTİRİLİR.

DİĞER HÜKÜMLER:

7-TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILACAK TESİSLERİN "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU'NUN TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR.BU TÜR YAPILARDA OTURMA RUHSATI VERİLMESİ İÇİN İŞLETME RUHSATININ ALINMASI GEREKLİDİR.

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

9-TURİZM TESİS ALANLARINDA İKİ KATTAN FAZLA BODRUM YAPILAMAZ.

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

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

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

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

14- 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI KORUMA KURULU'NCA UYGUN GÖRÜLÜP, PLAN ONAYI VE BUNA BAĞLI OLARAK İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

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

16-SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ GEREKTİRDİĞİ PTT, SANTRAL, ÇÖP TOPLAMA VE İMHA TESİSİ, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VE TRAFİKO KULLANIMLARI İÇİN KONAKLAMA ,LOJMAN VE SOSYAL TESİS İÇERMEMEK VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, TURİSTİK TESİSLERE AİT OLAN ARITMA TESİSLERİ SU DEPOLARI İÇİN KENDİ MÜLKİYETLERİNDE OLMAK KİYIDA VE SAHİLŞERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜNDE KALMAMAK ŞARTIYLA 1/25000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
HAZIRLANIP İLGİLİ İDARECE ONAYLANABİLİR.

17-YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNMEYİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.YOKSA LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKDE BELİRTİLEN NİTELİKTE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURU YAPILIR.PİS SU ÇUKURLARI İLE HERTÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE DENİZ GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTIAMAZ.TURİSTİK TESİSLERİN KAMU EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİNİN TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİSSULARI İÇİN ATIKSU ARITMA TESİSİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR.TIKSU % 90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJI YAPILAMAZ.VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEYEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.BUNLARA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR VE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

18-28-08-1996 GÜN 6344 SAYI İLE 04-06-1998 GÜN VE 7305 SAYILI KORUMA KURULU KARARINDAN ÖNCE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA UYGUN OLARAK İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ, VE BU KARARLARDAN ÖNCE KABA İNŞAATLARI 1 KAT LENTO SEVİYESİNE GELDİĞİ TESPİT EDİLMİŞ ANCAK HENÜZ YAPI KULLANMA İZNİ ALMAMIŞ YAPILARDA TADİLAT DAHİL HERTÜRLÜ RUHSAT YENİLEME İŞLEMLERİ YAPI RUHSATININ ALINDIĞI MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE BELEDİYECE YÜRÜTÜLECEKTİR.

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

20- YAPI PARSELİ İÇİNDE KONUMLANDIRILIRKEN YAPI ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARDAMEVCUT AĞAÇLARA KESİNLİKLE ZARAR VERİLMEYECEKTİR. PARSEL İÇİNDE ,PARSEL ALANININ HER 25 M2 Sİ İÇİN EN AZ 1 AĞAÇ DİKİLMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLMEYECEKTİR.

21-YAPILACAK YAPILARDA ÇATI ÖRTÜSÜ,YÖRE MİMARİSİNE UYGUN MALZEMELERLE YAPILACAK ,MAKSİMUM ÇATI EĞİMİ % 33 OLACAKTIR.GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMİ KULLANILACAK YAPILARDA ,GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİ ÇATI ÖRTÜSÜ SİLÜETİNİ BOZMAYACAK BİÇİMDE YERALACAK ,SU DEPOSU VB.TESİSAT ÇATI ARASINA SAKLANACAKTIR.

22-BİNA KOTU,BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINIR.

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

2-ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ:

2.1 TANIMLAR:

PLANLAMA ALANI (NPL-3) İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 28-08-1996 GÜN VE 6344 SAYILI KARARI İLE BELİRLENMİŞ OLAN A1,A3-1,D1,D1-A3,D2.3,D2.4,D2.4-A3,D3.2,D3.2-A3 SİT ALANLARINI KAPSAMAKTADIR.

*A-1 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT:KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR.

*A-3 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT:KORUMA-KULLANMA KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YENİ DÜZENLEMLERE İZİN VERİLEBİLECEK ARKEOLOJİK SALANLARDIR.

*D-1 1.DERECE DOĞAL SİT:BİLİMSEL MUHAFAZA AÇISINDAN EVRENSEL DEĞERİ OLAN İLGİNÇ ÖZELLİK VE GÜZELLİKLERE SAHİP OLMASI VE ENDER BULUNMASI NEDENİ İLE KAMUU YARARI AÇISINDAN MUTLAKA KORUNMASI GEREKLİ OLAN KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK ALANLARDIR.

*D-2 2.DERECE DOĞAL SİT:DOĞAL YAPININ KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİ YANINDA KAMUU YARARI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK KULLANIMA AÇILACAK ALANLARDIR.

*D-3 3.DERECE DOĞAL SİT:DOĞAL YAPININ KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİ YOLUNDA YÖRENİN POTANSİYELİ VE KULLANIM ÖZELLİĞİDE GÖZ ÖNÜNDE TUTULARAK KONUT KULLANIMINA DA AÇILABİLECEK ALANLARDIR.

2.2 SİT ALANLARI:

2.2.1(A1)1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI:BU ALANDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARI İLE BELİRLENEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

2.2.2(A3.1)3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI (1.ALT BÖLGE) BU BÖLGEDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 05-11-1999 GÜN VE 658 SAYILI İLKE KARARI UYARINCA SONDAJ KAZISININ İLGİLİ MÜZE DENETİMİNDE YAPILMASINDAN SONRA SONDAJ SONUCU KORUMA KURULU'NA İLETİLİR.KORUMA KURULU'NCA YAPILANMA İZNİ VERİLMESİ DURUMUNDA PROJESİ PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLİR.BU ALANLARA GETİRİLMİŞ OLAN TERCİHLİ TURİZM VE KONUT YERLEŞME ALANI (T) TURİZM TESİS ALANI (TTA) İLE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (G) KULLANIMLARI İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI:

2.2.2.1 TERCİHLİ TURİZM VE KONUT YERLEŞME ALANLARI(T)

2.2.2.1.1 KONUT YAPILMASI DURUMUNDA;

AYRIK NİZAM YAPILANMA

EN FAZLA KAKS:0.25

ÇEKME MESAFELERİ ÖN BAHÇE 7.00 M.

YAN BAHÇE 4.00 M.

ARKA BAHÇE 5.00 M.

KÖŞE PARSELLERDE TEŞEKKÜLE GÖRE BİR YOLDAN ÇEKME MESAFESİNİ 5 M.'YE İNDİRMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M.(2 KAT)

İMAR PARSELLERİNDE MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 600 M2 DİR.
BÜYÜKLÜĞÜ 600 M2 VE 600 M2'YE KADAR OLUŞMUŞ İMAR
PARSELLERİNDE PARSELASYON PLANININ YAPILDIĞI TARİHTE YÜRÜRLÜKTE
OLAN İMAR PLANININ YAPILANMA KOŞULLARI (TAKS,KAKS,KAT ADEDİ)
GEÇERLİDİR.ANCAK BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI İÇİN AŞAĞIDAKİ PARAGRAFTAKİ
HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

600 M2 DEN BÜYÜK İMAR PARSELLERİNDE ;KONUT İMAR ADALARINDA
28-08-1996 GÜN VE 6344 SAYI İLE 04-06-1998 GÜN VE 7305 SAYILI KORUMA
KURULU KARARINDAN ÖNCE PLAN VE MEVZUATA UYGUN OLARAK
TAMAMLANMIŞ YAPILAR İLE RUHSAT ALINARAK EN AZ SU BASMAN
SEVİYESİNDE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ YAPILARIN BULUNDUĞU
PARSELLERİN SAYISININ VEYA KULLANILAN TABAN ALANININ İMAR
ADASINDAKİ TOPLAM PARSEL SAYISININ VEYA TOPLAM TABAN ALANININ %
50 SİNDEN FAZLA OLMAMASI DURUMUNDA BU İMAR ADASINDAKİ YENİ
YAPILAŞACAK PARSELLERDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM KOŞULU
ARANMAZ.ANCAK YAPI ADASININ % 50'SİNDEN FAZLASI YAPILAŞMAMIŞSA
BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

2.2.2.1.2 YAPI ADASI BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA:

EN KÜÇÜK YAPI ADASI BÜYÜKLÜĞÜ 7000 M2

ENFAZLA KAKS 0.25

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M.(2 KAT)

MİNİMUM BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ 150 M2

YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 7 M.

2.2.2.1.3 TURİZM AMAÇLI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA;

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2

EN FAZLA KAKS:0.25

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT (ZEMİN+1)

2.2.2.2 TURİZM TESİS ALANLARI İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2

EN FAZLA KAKS:0.25

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT(ZEMİN+1)

2.2.2.3 GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI (G)

EN KÜÇÜK PARSEL 1000 M2

EN FAZLA KAKS:0.05

EN FAZLA YÜKSEKLİK 4.50 M.(1KAT)

2.2.3 (D1)1.DERECE DOĞAL SİT ALANI

PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 1.DERECE DOĞALSİT ALANLARINA
GETİRİLMİŞ OLAN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (G) KULLANIMLARI İÇİN
YAPILANMA KOŞULLARI

EN KÜÇÜK PARSEL 5000 M2

EN AZ İFRAZ 5000 M2

EN FAZLA KAKS:0.05

EN FAZLA YÜKSEKLİK 4.50 M.(1 KAT)

2.2.4 (D1-A3)1.DERECE DOĞAL SİT ALANI-3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
BU ALANLARDA 1.DERECE DOĞAL SİT ALANI YAPILANMA KOŞULLARI
GEÇERLİDİR.

2.2.5 (D2.3)2.DERECE DOĞAL SİT ALANI (3.ALT BÖLGE)
PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 2.DERECE DOĞAL SİT ALANLARINA
GETİRİLMİŞ OLAN TURİZM TESİS ALANI (T.T.A) VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
(G) KULLANIMLARI İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

2.2.5.1 GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI(G)
EN KÜÇÜK PARSEL 1000 M2
EN FAZLA KAKS:0.05
EN FAZLA YÜKSEKLİK 4..50 M(1 KAT)

2.2.6 (D2.4) 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI (4.ALT BÖLGE)
PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 2. DERECE DOĞAL SİT ALANLARINA
GETİRİLMİŞ OLAN TURİZM TESİS ALANI (T.T.A)VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
(G) KULLANIMLARI İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

2.2.6.1 GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI(G)
EN KÜÇÜK PARSEL 1000 M2
EN FAZLA KAKS:0.05
EN FAZLA YÜKSEKLİK 4.50 M(1 KAT)

2.2.6.2 TURİZM TESİS ALANLARI (T.T.A)
2.2.6.2.1 TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA

EN KÜÇÜK PARSEL 6000 M2
EN AZ ODA SAYISI 60 ODA
EN FAZLA KAKS:0.30
EN FAZLA KAT ADEİ 2 KAT(ZEMİN+1, EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ)
KONAKLAMA BİRİMLERİ DIŞINDA KALAN UYGULAMARDA EN FAZLA
YÜKSEKLİK 6.50 M OLACAKTIR.

2.2.6.2.2 GÜNÜBİRLİK TESİS YAPILMASI DURUMUNDA
EN KÜÇÜK PARSEL 1000 M2
EN FAZLA KAKS:0.05
EN FAZLA YÜKSEKLİK 4.50 M (1 KAT)

2.2.6.2.3 KAMPİNG TESİS YAPILMASI DURUMUNDA
EN KÜÇÜK PARSEL 1500 M2
EN AZ ÜNİTE ADEDİ 30 ADET
EN FAZLA KAKS:0.15
EN FAZLA KAT ADEDİ 1 KAT, 4.50 M,ASMA KAT YAPILAMAZ.

**2.2.7 (D2.4-A3)2.DERECE DOĞAL SİT ALANI (4.ALT BÖLGE)-3.DERECE
ARKEOLOJİK SİT ALANI**
BU ALANLARDA 2.DERECE DOĞAL SİT ALANI 4.ALT BÖLGE YAPILANMA
KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.2.8 (D3.2)3.DERECE DOĞAL SİT ALANI (2.ALT BÖLGE)
PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 3.DERECE DOĞAL SİT ALANLARINA
GETİRİLMİŞ OLAN TERCİHLİ TURİZM VE KONUT YERLEŞME ALANI (T)
MEVCUT VE ÖNERİ TURİZM TESİS ALANI (T.T.A) VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
(G) KULLNIMLARI İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

2.2.8.1 TERCİHLİ TURİZM VE KONUT YERLEŞME ALANLARI(T)

2.2.8.1.1 KONUT YAPILMASI DURUMUNDA
AYRIK NİZAM YAPILANMA
EN FAZLA KAKS:0.25
ÇEKME MESAFELERİ ÖN BAHÇE 7.00 M.
YAN BAHÇE 4.00 M.

ARKA BAHÇE 5.00 M.

KÖŞE PARSELLERDE TEŞEKKÜLE GÖRE BİR YOLDAN ÇEKME
MESAFESİNİ 5 M.'YE İNDİRMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M.(2 KAT)

İMAR PARSELLERİNDE MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 1000 M2 DİR.

BÜYÜKLÜĞÜ 600 M2 VE 600 M2'YE KADAR OLUŞMUŞ İMAR

PARSELLERİNDE PARSELASYON PLANININ YAPILDIĞI TARİHTE YÜRÜRLÜKTE
OLAN İMAR PLANININ YAPILANMA KOŞULLARI (TAKS,KAKS,KAT ADEDİ)
GEÇERLİDİR.ANCAK BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI İÇİN AŞAĞIDAKİ PARAGRAFTAKİ
HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

600 M2 DEN BÜYÜK İMAR PARSELLERİNDE ;KONUT İMAR ADALARINDA
28-08-1996 GÜN VE 6344 SAYI İLE 04-06-1998 GÜN VE 7305 SAYILI KORUMA
KURULU KARARINDAN ÖNCE PLAN VE MEVZUATA UYGUN OLARAK
TAMAMLANMIŞ YAPILAR İLE RUHSAT ALINARAK EN AZ SU BASMAN
SEVİYESİNDE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ YAPILARIN BULUNDUĞU
PARSELLERİN SAYISININ VEYA KULLANILAN TABAN ALANININ İMAR
ADASINDAKİ TOPLAM PARSEL SAYISININ VEYA TOPLAM TABAN ALANININ
% 50 SİNDEN FAZLA OLMASI DURUMUNA BU İMAR ADASINDAKİ YENİ
YAPILAŞACAKPARSELLERDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM KOŞULU
ARANMAZ.ANCAK YAPI ADASININ % 50'SİNDEN FAZLASI YAPILAŞMAMIŞSA
BİR PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

2.2.8.1.2 YAPI ADASI BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA:

EN KÜÇÜK YAPI ADASI BÜYÜKLÜĞÜ 7000 M2

EN FAZLA KAKS 0.25

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M.(2 KAT)

MİNİMUM BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ 150 M2

YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 7 M.

2.2.8.1.3 TURİZM AMAÇLI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA;

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2

EN FAZLA KAKS:0.25

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT (ZEMİN+1)

2.2.8.2 TURİZM TESİS ALANLARI İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2

EN FAZLA KAKS:0.25

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT(ZEMİN+1)

MEVCUT TURİZM TESİS ALANLARINDA YENİDEN İFRAZ YAPILAMAZ.BU
ALANLARDAKİ MEVCUT YAPILAR YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA
YENİDEN TURİZM YAPILABİLİR KONUT YAPILAMAZ.

2.2.8.3 GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI (G)

EN KÜÇÜK PARSEL 1000 M2

EN FAZLA KAKS:0.05

EN FAZLA YÜKSEKLİK 4.50 M.(1KAT)

2.2.9 (D3.2-A3) 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI (2.ALT BÖLGE)-3.DERECE

ARKEOLOJİK SİT ALANI

BU ALANLARDA 3.DERECE DOĞAL SİT ALANI 2.ALT BÖLGE YAPILANMA
KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.2.10 TİCARET ALANLARI (TİCARET)

PLANLAMA ALANININ SİT ALANLARI İÇİNDE KALAN BÖLÜMLERİNDE
TİCARET KULLANIMI GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA YÜKSEKLİK 4.50.(1 KAT) ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE EN
FAZLA YÜKSEKLİK 5.50 M.

2.2.11 KAMU KURULUŞ ALANLARI (RESMİ TESİS B.H.A)

BU ALANLARDA YÖNETİM (HÜKÜMET , BELEDİYE V.B) GÜVENLİK (ZABITA
KARAKOL VB) HABERLEŞME (PTT)VB BİRİMLER İLE HİZMET BİNASI
PERSONEL EĞİTİM TESİSİ DEPO, VB GİBİ YAPILAR İLE AÇIK OTOPARK, PAZAR
YERİ GİBİ DİĞER RESMİ HİZMET VE FAALİYETLERİNE YÖNELİK
KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M (2KAT)

2.3 SİT DIŞI ALANLAR

2.3.1 MEVCUT KONUT ALANLARI(S-2)

MEVCUT KONUT ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA
İMAR PLANINDA S-2 NOTASYONU İLE GÖSTERİLMİŞTİR.BU ALANLARDA
YAPILANMA KOŞULLARI:

200M2 VE ALTINDAKİ PARSELLERDE TOPLAM İNŞAAT ALANI ADA
İÇİNDEKİ MEVCUT YAPILANMA NİZMİNA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE ALANIN
100 M2 LİK KISMININ TAMAMI VE GERİYE KALAN KISIMININ İSE EN FAZLA %
40'I OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENİR.ANCAK BİNALAR PENCERE BALKON
YAPILMASI HALİNDE KOMŞU SINIRINA 2 M.DEN AZ YAKLAŞAMAZ.

EN KÜÇÜK İFRAZ 200 M2 DİR

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT

2.3.2 İL İDARE KURULU KARARI İLE OLUŞAN (A-2) YAPI ADALARINDA YAPILANMA KOŞULLARI

AYRIK VEYA İKİZ NİZAM YAPILANMA

TAKS:0.20 VE KAKAS:0.40

ÇEKME MESAFELERİ ÖN BAHÇE 5 M.

YAN BAHÇE 3 M.

ARKA BAHÇE H/2

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M (2 KAT)

EN KÜÇÜK PARSEL 200 M2 DİR

HER PARSELDE TEK BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

2.3.3 TERCİHLİ TURİZM VE KONUT YERLEŞME ALANLARI(T)

2.3.3.1 13-11-2002 TARİHİNDE BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA
ONAYLANAN 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEŞME ÇEVRE DÜZENİ REVİZYON İMAR
PLANINDAN ÖNCE ONANLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI OLAN KONUT VE TURİZM KULLANIMI
GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

AYRIK VEYA İKİZ NİZAM YAPILANMA

ÇEKME MESAFELERİ ÖN BAHÇE 7.00 M.

YAN BAHÇE 4.00 M.

ARKA BAHÇE 5.00 M.

KÖŞE PARSELLERDE TEŞEKKÜLE GÖRE BİR YOLDAN ÇEKME
MESAFESİNİ 5 M.'YE İNDİRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M.(2 KAT)

İMAR PARSELLERİNDE MİN.İFRAZ 600 M2 DİR.

2.3.3.2 TURİZM AMAÇLI YAPI YAPILMASI DURUMUNDA

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2

EN FAZLA KAKS:0.25

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT(ZEMİN+1)

2.3.3.3 TURİZM TESİS ALANLARI(T.T.A)

OTEL YAPILMASI DURUMUNDA

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2

EN FAZLA KAKS:0.60

EN FAZLA YÜKSEKLİK 16.50 M (5 KAT)

2.3.3.4 GÜNÜBİRLİK TESİS YAPILMASI DURUMUNDA(G)

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M(2 KAT)

2.3.3.5 TATİL KÖYÜ YAPILMASI DURUMUNDA

EN KÜÇÜK PARSEL 5000 M2

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M (2 KAT)

2.3.4 TİCARET ALANLARI

TİCARET ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINDA (B-2) NOTASYONU İLE GÖSTERİLMİŞTİR.BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI

BİTİŞİK NİZAM YAPILANMA

BU PARSELLERİN TAMAMINDA İNŞAAT YAPILABİLİR.ANCAK BİNALAR ARKA CEPHELERİNDE PENCERE ,BALKON YAPILMASI HALİNDE KOMŞU SINIRINA 2 M.DEN AZ YAKLAŞAMAZ.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİRİM YAPILABİLİR.

BU PARSELLERİN ZEMİN KATLARINDA SADECE TİCARET KULLANIMI GETİRİLEBİLİR.

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT

2.3.5 KAMU KURULUŞ ALANLARI (RESMİ TESİS,B.H.A)

BU ALANLARDA YÖNETİM(HÜKÜMET BELEDİYE VB.)GÜVENLİK(ZABITA KARAKOL VB) HABERLEŞME (PTT) VB BİRİMLER İLE HİZMET BİNASI PERSONEL EĞİTİM TESİSİ DEPO VB.GİBİ YAPILAR İLE AÇIK OTOPARK, PAZAR YERİ GİBİ DİĞER RESMİ HİZMET VE FAALİYETLERİNE YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

EN FAZLA KAKS:0.50

EN FAZLA YÜKSEKLİK 10. 50 M.(3 KAT)

2.3.6 ASKERİ ALANLAR(AS)

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M.(2 KAT)

2.4.ÜNİVERSİTE (Ü)

ÜNİVERSİTE KAMPÜS ALANININ 1.DERECE ERKEOLOJİK SİT ALANI DIŞINDA KALAN BÖLÜMÜ TEVHİD EDİLEREK TEK BİR PARSEL HALİNE GETİRİLECEK VE BU PARSEL İÇİNDE GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILABİLECEKTİR.

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT(HMAX:10 50 M)(ANCAK LABORATUVAR VB YAPILARDA TEKNOLOJİ GEREKTİRDİĞİ TAKDİRDE ALANIN SİT KAPSAMI DIŞINDA KALAN BÖLÜMÜNDE BELEDİYE SİT KAPSAMI İÇİNDE YER ALAN BÖLÜMÜNDE İSE KORUMA KURULU'NUN İZNİ ALINMAK KOŞULU İLE KAT YÜKSEKLİĞİ ARTTIRILABİLİR)

2.5 EĞİTİM TESİSLERİ(EĞİTİM)

PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE EĞİTİM KULLANIM GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT

2.6 SAĞLIK TESİSLERİ(SAĞLIK)

PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE SAĞLIK KULLANIMI GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA KAT ADEDİ 2 KAT

2.7 SOSYAL TESİS ALANLARI (S.T.A)

BU ALANLARDA KÜTÜPHANE ,DERNEK, SİNEMA , KLÜP, SERGİ SALONU VB.GİBİ KAMU VE SOSYAL KULLANIMLARA AÇIK YAPILAR YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANININ TÜMÜNDE SOSYAL TESİS ALANLARI KULLANIMI GETİRİLEN ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI,

EN FAZLA KAKS:0.30

EN FAZLA YÜKSEKLİK 6.50 M(2KAT)

2.8 DİNİ TESİS ALANI

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

EN FAZLA KAKS:0.30

2.9 KENTSEL YEŞİL ALANLAR

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

2.9.1 DOĞAL BİÇİMİ İLE KALACAK YEŞİL ALANLAR

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

2.9.2 DÜZENLEME YAPILARAK KAMU KULLANIMINA AÇILACAK YEŞİL ALANLAR

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

2.9.2.1 KIYIDA YER ALAN YEŞİL ALANLAR

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

2.9.2.2 DİĞER YEŞİL ALANLAR

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

2.9.3 REKREASYON ALANLARI(R)

BU ALANLARDA 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 14.MADDESİNDE VE 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ REVİZYON PLANI RAPORUNDA TANIMLANAN BÜFE, KIR GAZİNOSU, ÇAY BAHÇESİ, LOKANTA, AÇIK HAVA SİNEMASI VE TİYATROSU,PİKNİK ALANLARI, AÇIK ALAN SPOR AKTİVİTELERİ ,ÇOCUK VB,OYUN ALANLARI , SIZDIRMASIZ FOSSEPTİKLİ VEYA SEYYAR VC , AÇIK OTOPARK İLE SERBEST GEZİNTİ ALANLARI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.REKREASYON ALANLARI İÇİNDE YER ALACAK KAPALI ALAN KULLANIMI GEREKTİREN YAPILAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI;

2.9.3.1 (D1) 1.DERECE DOĞAL SİT ALANI

EN KÜÇÜK PARSEL 5000 M2

EN FAZLA KAKS:0.05

EN FAZLA YÜKSEKLİK 4.50 M(1 KAT)

2.9.3.2 (D2.4)-(D2.4-A3) VE (D3.2) 2.DERECE VE 3 DERECE DOĞAL SİT ALANLARI

EN KÜÇÜK PARSEL 2500 M2

EN FAZLA KAKS:0.05

EN FAZLA YÜKSEKLİK 4.50 M(1 KAT)

REKREASYON ALANLARINDA YAPI HAKKI İLE KAZANILAN KAPALI ALAN YÜZÖLÇÜMÜ KADAR SERT ZEMİN PARSEL İÇERİSİNDE KONUMLANDIRILABİLİR.PARSELİN DİĞER KISIMLARINDA SERT ZEMİN İÇERMİYEN VE DOĞAL NİTELİĞİ DEĞİŞTİRMİYEN YEŞİL DOKU İLE PEYZAJ DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR.BU ALANLARDA YAPILACAK PEYZAJ DÜZENLEMELERİNDE ARAZİNİN EĞİM DURUMU ,BİTKİ ÖRTÜSÜ, MEVCUT PATİKALAR VE TARIM TERASLARI DİKKATE ALINMALIDIR.REKREASYON ALANLARINDA 1/100 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANLARI İLE 1/50 ÖLÇEKLİ MİMARİ PROJELER İLGİLİ BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

2.10 SICAK SU KORUMA BÖLGELERİ

KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE YAPILACAK OLAN TÜM YAPILAR İÇİNDE M.T.A GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ÖNGÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

2.11 GENEL HÜKÜMLERİN 19.MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA EK OLARAK NPL-3 BÖLGESİNDE YER ALAN TÜM PARSELLERDE YAPILACAK DÜZENLEMELERDE OLUŞTURULACAK İSTİNAT DUVARLARI 3 M.DEN DAHA YÜKSEK OLAMAZ.

16.01.2004 GÜN VE 11025 SAYILI KURUL KARARIYLA

ONAYLANAN

AYASARANDA MEVKİİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

NPL 9A ALT BÖLGESİNE YÖNELİK ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

1-(S-2 , S-3) KONUT YERLEŞME ALANLARI:

BU ALANLARA YÖNELİK YAPILANMA KOŞULLARI:

-EN FAZLA KAT ALANI KAT SAYISIMEVCUT PARSELLERDE İLK 100 M2'NİN TAMAMI,KALAN KISMIN % 40 KULLANILACAKTIR.

-HMAX: S-2 ADALARINDA 6.50 M, S-3 ADALARINDA 9.50 M.DİR.

-BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ.

2-UYGULAMA PLANI VE PARSELASYONU ONAYLI GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI:

(A - 2) ALANLARINDA YAPI NİZAMI : AYRIK

HMAX:6.50 M.

TAKS:0.15

KAKS:0.30

ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ:7 M.

YAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ:4 M.

ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ: 5 M.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.YAPI ADASI BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA YUKARIDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP BİNALAR ARASI MESAFE 8 M.DİR.

3-UYGULAMADA PARSEL ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALINIR VE MEYİLDEN KOT KAZANILAMAZ.

4-YENİ OLUŞACAK PARSELASYON PLANLARINDA MINIMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M2 DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

5-YEŞİL ALANLAR :BU ALANLARDA PLANLAMA ALANINA VE KENTİN İHTİYACINA HİZMET EDECEK PARK,DİNLENME ALANI,ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI GİBİ REKREATİF AMAÇLI AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

28.03.2003 GÜN VE 10455 SAYILI KURUL KARARIYLA

ONAYLANAN

KARAYOLUGÜNEYİ KORUMA AMAÇLI İMAR

PLANI PLAN NOTLARI

3. GENEL PLAN HÜKÜMLERİ

AMAÇ

1. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümlerinin amacı: Çeşme Belediyesi sınırları içindeki imar uygulamalarının 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve yönetmelikleri, 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan "Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği", 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve yönetmelikleri, 3621/3830 sayılı "Kıyı Kanunu" ve yönetmelikleri, 3386 sayılı kanunla değişik 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve yönetmelikleri, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümleri, "Çevre Mevzuatı" ve diğer ilgili mevzuat hükümleriyle bütünlüğünü kurmak ve Koruma Amaçlı İmar Planının sağlıklı uygulanmasına olanak sağlamaktır. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yukarıda belirtilmiş olan mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

KAPSAM

2. Bu plan hükümleri İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararlarının eki olan haritalarda belirlenmiş olan doğal, arkeolojik ve kentsel SİT alanları ve Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamındaki tüm yapılar için geçerlidir. Bu planlama çalışmasında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 ve 659 sayılı arkeolojik ve doğal SİT ile 19.04.1996 gün ve 419 sayılı kentsel SİT koruma ve kullanma koşullarına ilişkin ilke kararları geçerlidir.

ONAMA VE UYGULAMA

3. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümleri, Çeşme Belediyesi ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayıyla yürürlüğe girer. Planlama alanı içinde plan uygulamalarından Çeşme Belediyesi sorumludur. Plan tadilatlarında ise Koruma Kurulu yetkilidir.
4. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" koşullarının yerine getirilmesini sağlamakla Çeşme Belediyesi ve Kaymakamlığı ile İzmir Valiliği yükümlüdür.

ÖNCEKİ PLANLARIN GEÇERSİZLİĞİ

5. Yürürlükte olan ve Çeşme Belediyesi'nce bu alan ve bölgeler için onanmış bulunan imar planları, mevzii imar planları ve imar planı değişiklikleri 2863 sayılı yasanın 17. maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır.

DEĞİŞİKLİKLER VE REVİZYON

6. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı'nda teklif edilecek tadilatlar plan danışmanının görüşü alınarak Çeşme Belediyesi ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayıyla gerçekleştirilir.

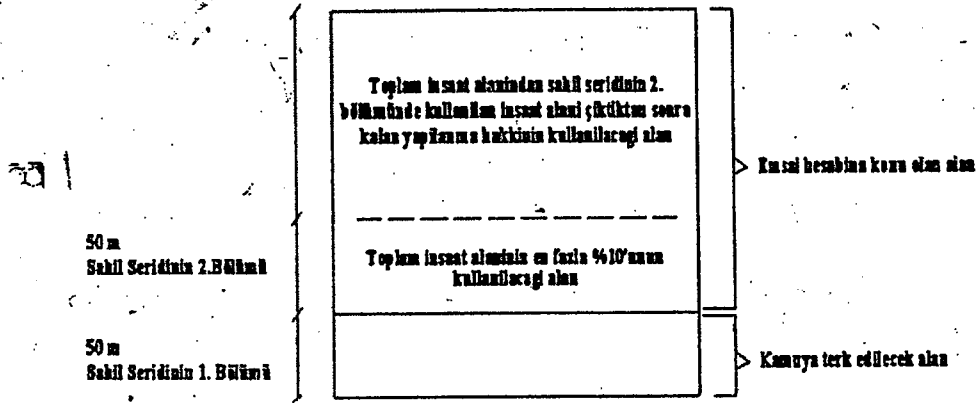
DİĞER HÜKÜMLER

7. Turizm alan ve merkezlerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu"nun 7. maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, bu planlara göre düzenlenecek turizm tesis alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planları Turizm Bakanlığı'na onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz. Bu alanlardaki turizm dışı kullanımlar ise Turizm Bakanlığı'nun görüşü alınarak ilgili idarece onaylanacaktır.
8. Turizm Tesis Alanlarında yapılacak tesislerin "Turizmi Teşvik Kanunu"nun "Turizm Tesisleri Yönetmeliği"ne uygunluğu zorunludur. Bu yönetmeliğe göre turistik

tesislerin yer alacağı yapı adaları içinde vaziyet planında ayrılması gereken yeşil alan ve otopark gibi alanların kamu eline geçme şartı aranmaz.

Turizm tesis alanlarında inşaat ruhsatı verilmesi aşamasında Turizm Teşvik Belgesi alınması zorunludur. Bu tür yapılarda oturma ruhsatı verilmesi için işletme ruhsatının alınması gereklidir.

9. Otel ve tatil köylerinde tesisat katı kat adedinden sayılmaz. Tesisat katları, arıtma tesisleri ile havuz ve diğer açık alan düzenlemeleri kat alanı kat sayısına dahil değildir.
10. Turizm Tesis Alanlarında iki kattan fazla bodrum yapılamaz.
11. Turizm Tesis Alanı kullanımı getirilen ve sahil şeridinin 1. bölümünü de içeren parsellerde inşaat emsali parselin tümü üzerinden alınarak düzenleme yapılamaz. Bu tür parsellerde; parselin sahil şeridinin 1. bölümünde kalan kısmının açık alan olarak kamu eline geçişinin sağlanması ve emsal hesabının parselin kalan kısmı üzerinden yapılması zorunludur. Parselin sahil şeridinin 2. bölümünde kalan kısmında ise toplam inşaat alanının en fazla 0.10'luk kısmının uygulanması ve geriye kalan yapılanma hakkının sahil şeridinden sonra (100 m.'den sonra) kullanılması gerekmektedir.



12. Turizm Tesis Alanı kullanımı getirilen imar adalarında oluşturulabilecek parsellerin yol tarafında kalan cephelerinin genişliği 25 m'den daha az olamaz.
13. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlarla dolgu içeren alanlarda imar planları 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
14. 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca kıyı kenar çizgisinden itibaren Uygulama İmar Planında taşınmazın kamuya terkedilmesi gereken bölümü kamu eline geçmeden yapı kullanma izni ve işletme ruhsatı verilemez.
15. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları Koruma Kurulu'na uygun görülüp planı onayı ve buna bağlı olarak İmar Kanunu'nun 18.madde uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.
16. Sosyal ve teknik altyapı alanları İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan ve ilgili idarelerce onaylanıp kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
17. Sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği PTT, santral, çöp toplama ve imha tesisi, arıtma tesisi, su deposu ve trafo kullanımları için konaklama, lojman ve sosyal tesis içermemek ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla, turistik tesislere ait

olan arıtma tesisleri su depoları için kendi mülkiyetlerinde olmak, kıyıda ve sahil şeridinin birinci bölümünde kalmamak şartıyla 1/25000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp ilgili idarece onaylanabilir.

18. Yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı varsa yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağına bağlanır, yoksa "lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik"te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılır. Pis su çukurları ile her türlü atık su kesinlikle, deniz, göl ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz. Turistik tesislerin, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin pis suları için atık su arıtma sistemi kurulacak ve işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez. Bunlara aykırı işlemler ilgili idarece derhal durdurulur ve gerekli önlemler alınır.
19. 28.08.1996 gün, 6344 sayı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu Kararından önce, 3194 sayılı "İmar Kanunu" na uygun olarak inşaat ruhsatı almış ve bu kararlardan önce kaba inşaatları 1. kat lento seviyesine geldiği tespit edilmiş, ancak henüz yapı kullanma izni almamış yapılarda, tadilat dahil her türlü ruhsat yenileme işlemleri yapı ruhsatının alındığı mevzuat hükümlerine göre belediyece yürütülecektir.
20. SİT alanları içindeki tüm yapılaşmalarda yüzey profili değişiminin minimum ölçüde tutulmasına, oluşacak istinat duvarı yüksekliklerinin minimize edilmesine özen gösterilmeli, topografya ve silüete uyumlu yerleşme düzeni ve mimari çözümlere gidilmelidir.
21. Yapı, parseli içinde konumlandırılırken, yapı alanı dışında kalan alanlarda, mevcut ağaçlara kesinlikle zarar verilmeyecektir. Parsel içinde parsel alanının her 25 m²'si için en az bir ağaç dikilmeden yapı kullanma izni verilmeyecektir.
22. Yapılacak yapılarda çatı örtüsü yöre mimarisine uygun malzemelerle yapılacak, maksimum çatı eğimi %33 olacaktır. Güneş enerjisi sistemi kullanılacak yapılarda; güneş enerjisi panelleri çatı örtüsü silüetini bozmayacak biçimde yer alacak, su deposu vb. tesisat çatı arasına saklanacaktır.
23. Bina kotu binanın oturduğu tabi zemin ortalamasından alınır.
24. Denetimi belediyesi'nce yapılmak üzere yollar fiilen açılmadan ve stabilize döşemesi yapılmadan inşaat başlanamaz.

4. NPL - 2 BÖLGESİNE YÖNELİK ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

1. Planlama alanı (NPL-2) İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.08.1996 gün ve 6344 sayılı kararıyla belirlenmiş olan D1, D2-3 ve D3-2 SİT alanlarını kapsamaktadır.

D1: 1. Derece Doğal SİT: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.

D2: 2. Derece Doğal SİT: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı gözönüne alınarak kullanıma açılacak alanlardır.

D3: 3. Derece Doğal SİT: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de gözönünde tutularak konut kullanımına da açılacak alanlardır.

2. (D1) 1. Derece Doğal SİT Alanları: Planlama alanında yer alan 1. Derece Doğal SİT Alanlarına getirilmiş olan Günübirlik Tesis Alanı (G) ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA) kullanımları için yapılanma koşulları:

2.1. Günübirlik Tesis Alanları (G)

- En küçük parsel: 5000 m2
- En az ifraz: 5000m2
- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

2.2. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar (TNKA)

Bu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 1.Derece SİT Alanları ile ilgili yürürlükteki Doğal SİT koruma ve kullanma koşullarına ilişkin ilke kararları ile belirlenen koşullar geçerlidir.

3. (D2.3) 2. Derece Doğal SİT Alanı (3. alt bölge): Planlama alanında yer alan 2. Derece Doğal SİT Alanlarına getirilmiş olan Turizm Tesis Alanı (TTA), Günübirlik Tesis Alanı (G) ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA) kullanımları için yapılanma koşulları:

3.1. Günübirlik Tesis Alanları (G)

- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

3.2. Turizm Tesis Alanları (TTA)

3.2.1. Otel yapılması durumunda

- En küçük parsel: 2500 m2
- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla yükseklik: 12.50

3.2.2. Otel ve Kır Merkezi yapılması durumunda

- En küçük parsel: 10000 m2
- En fazla KAKS: 0.45
- En fazla yükseklik: 12.50

3.2.3. Tatil Kövü yapılması durumunda

- En az oda sayısı: 60 oda
- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin+1 kat, eğimden kat kazanılamaz)

3.2.4. Günöbirlik Tesisü yapılması durumunda

- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

3.2.5. Kampüing Tesisü yapılması durumunda

- En az ünite adedi: 30 adet
- En fazla KAKS: 0.15
- En fazla kat adedi: 1 kat/ 4.50 m (asma kat yapılması durumunda 5.50 m)

3.4. Tarımsal Niteliğı Korunacak Alanlar (TNKA)

Tarım alanlarında, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı görüşü alınmak kaydıyla, tarım ve hayvancılık üretimini korumak amacıyla entegre tesis niteliğinde olmayan ve çiftçi ailesine ait tarımsal işletmenin ekonomik olarak yürütölmesüni sağılamak için gerekli boyut hacim ve vasıfta kadastro ya da tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola en az 25 m. cephesi olan parsellerde; kümes, ağıl, ahır, hara, arıhane, sperma ve gen üretim ve koruma tesisleri, tarım alet ve makinaların korunmasında kullanılan sundurma, su deposu, yemlik ve yem hazırlama tesisleri, mandıra, balık üretim tesisleri, gübre ve silaj çukurları, seralar yapılabilir. Bu alanlarda ifraz yapılamaz.

- En fazla yükseklik: 5.50 m.
- En fazla toplam inşaat alanı: 250 m² dir.
- Tarım alanlarında bu koşullara göre yapılan yapılar hiçbir şekilde başka amaçlı kullanımlara dönüştürölmez.
- Bu tesisler için Tarım ve Köy İşleri Bakanlıının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal taahhütte bulunulması gerekmektedir.
- Bu yapılar ilgili bakanlıın 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projelerine göre yapılacaktır.

4. (D3.2) 3. Derece Doğal SİT Alanı (2. alt bölge): Planlama alanında yer alan 3. Derece Doğal SİT Alanlarına getirilmiş olan Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanı (T), mevcut ve öneri Turizm Tesis Alanı (TTA), Günöbirlik Tesis Alanı (G) ve Tarımsal Niteliğı Korunacak Alan (TNKA) kullanımları için yapılanma koşulları:

ÇEŞMESU, ORKENT KOOPERATİFİ VE ÇEVRESİ İİİ.DERECE DOĞAL(D3-2) SİT. ALANI İÇİN;

Mahkeme kararı doğrultusunda Koruma Kurulu kararı ile parsel ölçeğinde sit derecesi yapılmış olan ancak plan üzerinde tamamı İİİ.derece doğal sit sınırı kapsamında gösterilen bu alanda, Mahkeme ve Koruma Kurulu kararları ile derece değışikliği yapılmamış olan parsellerin mevcut koruma dereceleri devam etmektedir.

4.1. Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanları (T)

4.1.1. Konut yapılması durumunda:

- Ayrık nizam yapılanma
- En fazla KAKS: 0.25
- Çekme mesafeleri: ön bahçe: 7 m
yan bahçe: 4 m
arka bahçe: 5 m
- En fazla yükseklik: 6.50 m (2 kat)
- İmar parsellerinde minimum ifraz koşulu: 1000 m²
- Büyüklüğü 600 m² ve 600 m²'ye kadar oluşmuş imar parsellerinde Parselasyon Planının yapıldığı tarihte yürürlükte olan İmar Planının yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, kat adedi) geçerlidir. Ancak bağımsız birim sayısı için aşağıdaki paragraftaki hükümler geçerlidir.
- Konut imar adalarında 28.08.1996 gün ve 6344 sayı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu kararından önce plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının %50'sinden fazla olması ve bu parsellerin çoğunluğunda birden fazla birim bulunması durumunda bu imar adasındaki yeni yapılacak parsellerde bir bağımsız birim koşulu aranmaz. Ancak yapı adasının %50'den fazlası yapılaşmamışsa bir parselde bir bağımsız birim yapılabilir.

4.1.2. Yapı adası bazında uygulama yapılması durumunda:

- En küçük yapı adası büyüklüğü: 7000 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- Minimum bağımsız birim büyüklüğü: 100 m²
- Yoldan çekme mesafesi: en az 7 m

4.1.3. Turizm amaçlı yapı yapılması durumunda:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1)

4.2. Mevcut Turizm Tesis Alanları (TTA):

Bu alanlardaki yapılar yıkılıp yeniden yapılması durumunda yeniden turizm yapılabilir, konut yapılamaz. Bu durumdaki kullanımların yapılanma koşulları:

- İfraz yapılamaz
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1 kat)

4.3. Öneri Turizm Tesis Alanları (TTA)

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi 2 kat (zemin + 1 kat)

4.4. Günöbirlik Tesis Alanları (G)

- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

4.5. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar (TNKA)

Tarım alanlarında, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı görüşü alınmak kaydıyla, tarım ve hayvancılık üretimini korumak amacıyla entegre tesis niteliğinde olmayan ve çiftçi ailesine ait tarımsal işletmenin ekonomik olarak yürütölmesini sağlamak için gerekli boyut hacim ve vasıfta kadastro ya da tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola en az 25 m. cephesi olan parsellerde; kümes, ağıl, ahır, hara, arıhane, sperma ve gen üretim ve koruma tesisleri, tarım alet ve makinaların korunmasında kullanılan sundurma, su deposu, yemlik ve yem hazırlama tesisleri, mandıra, balık üretim tesisleri, gübre ve silaj çukurları, seralar yapılabilir. Bu alanlarda ifraz yapılamaz. Tarım alanlarında yapılacak yapılar için yapılanma koşulları:

- En fazla yükseklik: 5.50 m.
- En fazla toplam inşaat alanı: 250 m² dir.
- Tarım alanlarında bu koşullara göre yapılan yapılar hiçbir şekilde başka amaçlı kullanımlara dönüştürülemez.
- Bu tesisler için Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal taahhütte bulunulması gerekmektedir.
- Bu yapılar ilgili bakanlığın 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projelerine göre yapılacaktır.

5. Ticaret Alanları (TİCARET): Planlama alanının tümünde ticaret kullanımı getirilen alanlar için yapılanma koşulları:

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

6. Sosyal Tesis Alanları (STA): Bu alanlarda kütüphane, dernek sinema, kulüp, sergi salonu vb. gibi kamu ve sosyal kullanımlara açık yapılar yapılabilir.

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)

7. Eğitim Tesisleri (EĞİTİM)

- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla kat adedi: 2 kat

8. Sağlık Tesisleri (SAĞLIK)

- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla kat adedi: 2 kat

9. Kentsel Yeşil Alanlar: Planlama alanı içinde kentsel yeşil alan kullanımı getirilen alanlar doğal nitelikleri göz önünde bulundurularak doğal biçimiyle kalacak yeşil alanlar ve düzenleme yapılarak kamu kullanımına açılacak yeşil alanlar olarak ayrıştırılmıştır.

9.1. Doğal Biçimiyle Kalacak Yeşil Alanlar: Bu alanlar gezinti ve dinlenme amaçlı olarak kamunun kullanımına açık olmakla beraber bu alanlarda bitkilendirme ve arazinin eğimini takip eden ve 2 m.'den daha geniş olmayan patika yollar dışında herhangi bir düzenleme yapılmayacaktır.

9.2. Düzenleme Yapılarak Kamu Kullanımına Açılacak Yeşil Alanlar: Bu alanlarda yapılacak peyzaj düzenlemelerinde arazinin eğim durumu, bitki örtüsü, kıyıda bulunan falezler, mevcut patikalar ve tarım terasları dikkate alınmalıdır. Bu alanlarda yapılacak düzenlemeler kıyıda yer alıp almamasına göre farklılık gösterecektir.

9.2.1. Kıyıda plaj potansiyeli olan alanların çevresinde yapılacak düzenlemelerde plaja hizmet edecek WC, duş, gölgelik, soyunma kabini ve büyüklüğü 6 m²'yi geçmeyen, en az 150 m aralıkla yerleştirilebilecek büfe yapılabilir.

9.2.2. Planlama alanının diğer bölümlerinde yapılacak yeşil alan düzenlemelerinde kentin ihtiyacına hizmet edecek park, dinlenme alanı, çocuk bahçesi, oyun alanları gibi rekreatif amaçlı açık alan kullanımları ve kamuya açık spor amaçlı kullanımlar yer alabilir.

10. Jeolojik Sakıncalı Alan: Jeolojik sakıncalı alan olarak gösterilmiş olup Günübirlik Tesis Alanı (G) kullanımı getirilmiş olan alanlarda sabit yapı yapılamayacak olup sadece demontabl yapı yapılmasına izin verilebilir.

11. Genel Hükümler'in 20. maddesinde belirtilen koşullara ek olarak NPL-2 bölgesinde yer alan tüm parsellerde yapılacak düzenlemelerde oluşturulacak istinat duvarları 3 m'den daha yüksek olamaz.

3.1 Gnbirlik Tesis Alanları (G)

- 1 En küçük parsel: 1000 m2
- 2 En fazla KAKS : 0.05
- 3 En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

3.2 Turizm Tesis Alanları (TTA)

3.2.1 Otel Yapılması durumunda

- 1 En küçük parsel: 2500 m2
- 2 En fazla KAKS : 0.30
- 3 En fazla yükseklik: 12.50

3.2.2 Otel ve kr Merkezi Yapılması durumunda

- 1 En küçük parsel: 10000 m2
- 2 En fazla KAKS : 0.45
- 3 En fazla yükseklik: 12.50

3.2.3 Tatil Ky yapılması durumunda

- 1 En küçük parsel: 6000 m2
- 2 En fazla oda sayısı: 60 oda
- 3 En fazla KAKS : 0.30
- 4 En fazla kat adedi: 2 kat (Zemin + 1 kat, eğimden kat kazanılamaz.)

3.2.4 Gnbirlik Tesisi yapılması durumunda

- 1 En küçük parsel: 1000 m2
- 2 En fazla KAKS : 0.05
- 3 En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

3.2.5 Kamping Tesisi yapılması durumunda

- 1 En küçük parsel: 1500 m2
- 2 En az ünite adedi 30 adet
- 3 En fazla KAKS: 0.15
- 4 En fazla kat adedi: 1 kat /4.50 m (asma kat yapılması durumunda 5.50 m)

3.2.6 Yapılaşma olan adalarda

Ada genelinde % 50 yapılaşma olması durumunda boş olan parsellerde E max: 0.30 olmak kaydı ile pansiyon yapılabilir.

3.(D3.2) 3. Derece Doğal sit alanı (2. alt bölge) planlama alanında yer alan 3. Derece Doğal sit alanlarına getirilmiş olan Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanı (A) Gnbirlik tesis Alanı (G) kullanımları için yapılanma koşulları:

CESME MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE UYGULANAN PLAN

NOTLARI (13.12.1996 BMK)

I.GENEL KOŞULLAR:

- 1.Uygulamalarda 1.Derece Deprem Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 2."Fay hattına" rastlayan yerleşim alanlarında yapılacak inşaatlar,bu hatta 20 m.'den daha az yaklaşamazlar.Yapılaşmış adalarda yeni yapılacak yapılar için resmi kurumun vereceği "statik ve deprem raporu"na göre yapılaşma izni verilebilir.
- 3.Tüm yapılarda çatı zorunludur,maksimum çatı eğimi %33 olacaktır.Çatıya çıkan merdiven kulelerinin yüksekliği maksimum 2.00 m. olacaktır.
- 4.Güneş enerjisi sistemi kullanılacak yapılarda güneş enerjisi panelleri,çatı örtüsü silüetini bozmayacak biçimde yer alacak,su deposu v.b diğer tesisat ise çatı arasında saklanacaktır.
- 5.Pansiyon,otel ve turistik tesis yapılarında teras çatı yapılabilir.Bu alanlarda müşteri yatak odaları haricinde orta hacimlerde olan düzenlemeler(bar,kafeterya v.s) ve sadece bunların müstemilatı yapılabilir.Ancak bu düzenlemelerin çatı örtüsü betonarme olmamak koşuluyla sökülebilir,ahşap veya metal elemanlardan olup,pergole veya kiremit kaplama olacaktır.Bu düzenlemeler,ayrık nizamda bina cephelerinden 3 m. çekilerek yapılacaktır.
- 6.Binalarda kullanılacak çatı örtüsü, malzeme ve renk seçiminin yerel koşullara uyum sağlaması zorunludur.
- 7.Gelişme konut alanlarında %30-%90 pansiyon,ticaret %50-%150,%100-%200 ticaret alanı yapılaşma koşulu olan yerlerde kalorifer tesisatının inşaat yaparken konması zorunludur.
- 8.Turistik tesislerde kooperatif taleplerinde altyapı tesisleri kendilerince yapılacak ve bu gibi münferiden gelen tekliflerde atıklar arıtılmadan denize atılmayacaktır.
- 9.Yapının yer aldığı alanlarda,kanalizasyon şebekesi varsa şebekeye bağlanacağına dair onaylı belge;şebeke yok ise sızdırmaz fosseptik projesi veya arıtma tesisi projesi,1/50 ölçekli hazırlanıp onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.(Arıtma tesisleri için Çevre Müdürlüğünün onayı ile)
- 10.Turistik tesis alanlarında kat irtifakı kurmamak ve tek bağımsız bölüm olarak tapuya şerh düşülmek koşuluyla "Apart Otel " yapılabilir.Turistik tesis alanlarında apart otel yapılması halinde;inşaat ruhsatı verilmesi aşamasında Turizm Teşvik belgesi alınması ve bu tür yapılarda oturma ruhsatı verilmesi için İşletme Belgesi alınması gereklidir.(20.02.2004 BMK)
- 11.İmar planında gerek otel,gerekse de turistik tesis alanı olarak ayrılmış yapı adalarında arazinin yapısı uygun olması halinde çamaşırhane,depo ve pişirme yeri ve otopark olarak kullanılmak amacıyla,zemin kat altında bodrum kat yapılabilir.Ancak bodrum kat yüksekliği iki kattan fazla olamaz.

12.Turistik tesis,küçük sanatlar,ticaret ve büro kullanımları,toplu konut,resmi kurum v.b uygulamalarda tevhit edilen parsellerde toplam inşaat alanı sabit kalmak koşuluyla birden fazla yapı yapılabilir.

13.Meskun,gelişme ve tercihli alanlarda,köşe başına rastlayan parsellerde ön ve yan yoldan çekme mesafesini 5 m.'ye yan ve arka bahçe mesafesini ada teşekkül tarzına göre 3 m.'ye kadar indirmeye Belediye yetkilidir.

14.Tüm kullanımlarda otopark gereksinimi parsel sınırları içerisinde çözülecektir.Ancak şehrin eski (meskun) dokusu içinde bu prensibin uygulanmasına izin vermeyecek durumda olan parseller hakkında değişiklik yapma yetkisi Belediyeye verilmiştir.

15.Tüm yapılanmalarda,yapı parsel içinde konumlandırılırken,yapı alanları dışında kalan alanlarda ,mevcut ağaçlara kesinlikle zarar verilmeyecektir.Parsel içinde,inşaat alanı dışındaki her 25 m2 için "1" ağaç dikilmeden iskan (yapı kullanma) izni verilemez.

16.Meskun ve gelişme alanlarındaki tüm parsellerde,meyilden kat kazanılarak bağımsız bölüm yapılamaz.Bodrum katlar eşit oranda tüm dairelere bağlanması yerine,istenilen dairelere bağlanacaktır.(02.11.2004 BMK)

a)Yapı nizamı bitişik olan yerlerde 0.00 kotu, parselin yol cephesindeki en yüksek kotunun 20 cm. üzerindeki tretuvar kotudur.

b)Bahçeli yapı nizamında ise (konut,ticaret ve turizm) binalarda kot binanın oturduğu tabii zeminin en düşük kotundan verilir.

17.Konut ve Ticaret alanlarında yapı yüksekliği;

4 cepheden maksimum (h):

1 kat:3.80 m.

2.kat:6.80 m.

3.kat:9.80 m. olacaktır.

18.Turizm tesislerinde 4 cepheden maksimum yükseklik (h):

1 kat:3.80 m.

2 kat:8.50 m. (ara kat dahil)

3 kat:11.50 m. (ara kat dahil)

4 kat:14.50 m. (ara kat dahil)

5 kat:17.50 m. (ara kat dahil) olacaktır.

19.Tüm yapılarda bahçe tanzimi plan kotesine uygun olarak teraslama suretiyle yapılabilir.

20.Projesinde gösterilmek koşuluyla bodrum katlara ışıklandırma veya havalandırma penceresi açılabilir.Binalarda bodrum katından giriş yapılamaz.Bodrum katı iç yüksekliği konutlarda 2.40 m.'den turizm tesislerinde 2.75 m.'den fazla olamaz.

21.Meskun alanlarda çevre teşekkül tarzına göre kot belediyesince verilecektir.

- Karadağ Mevkii 377,378 adalarda kot tretuvar üst seviyesinden verilecek,hmax:11.40 m.olacak,bodrum katlar zemin katlar ile bağlanarak ticarete açılacaktır.(02.02.2000/8 BMK)

II.TERCİHLİ KONUT (T) ALANLARI:

22.En çok üç kat yapılabilir.(23.03.1998 BMK)

23.İmar planlarında bu fonksiyona ayrılmış ve parselasyon yapılmış alanlarda:

a)Konut yapılması halinde :

TAKS/KAKS:0.15/0.30,ifraz şartı minimum 700 m2 iki bağımsız bölüm yapılacaktır.(02.11.1999 BMK)

4cepheden maksimum yükseklik h:6.80 m. olacaktır.

b)Turizm tesisi yapılması halinde:

KAKS (E):0.60 olacaktır.

4 cepheden maksimum yükseklik h:9.80 m. olacaktır.(23.03.1998 BMK)

24.İmar planında bu fonksiyonlara ayrılmış,ancak parselasyon planı yapılmamış alanlarda:

a)Konut yapılması durumunda:

Minimum parsel büyüklüğü:1200 m2

TAKS/KAKS:0.10/0.20

4 cepheden minimum yükseklik h:6.80 m.

Bir parselde bir bağımsız bölüm yapılacaktır.

b)Turizm tesisi yapılması durumunda:

Minimum parsel büyüklüğü:2500 m2

KAKS (E):0.60

4 cepheden maksimum yükseklik h:9.80 m. olacaktır.(23.03.1998 BMK)

25.Daha önce encümen tarafından uygulama sınırı verilmiş ve parselasyonu askıda bekleyen veya Tapu tescil aşamasında beklemekte olan parselasyonlarda 23.Madde hükümleri uygulanacaktır.

III.MESKUN ALAN SINIRLARI:

26.Bu alanlar planda (0-0-0-0) gösterim ile sınırlandırılmış alanlardır.

27.Meskun alan sınırları içinde kalan alanlarda;

(S-2) ve (S-3) yapılanma koşullarına tabi olan alanlarda;

I.Bağımsız bölüm şartı aranmaz.

II.Yeniden yapılacak yapılarda yapının eski nizamına bakılarak Belediyece ayrık veya bitişik nizam verilebilir.Ancak inşaat taban alanı,parsel alanı 100 m2'ye kadar olan parsellerde gerekli çekmeler yapıldıktan sonra geri kalanının tamamına bina yapılabilecektir.

III.Parsel miktarının 100 m2'yi aşması halinde,yine ada teşekkülüne göre Belediyece belirlenecek gerekli çekme mesafelerine uymak kaydıyla aşağıdaki örnek uygulanır:

Örnek:300 m2 parseli olan kişi 100 m2'sine %100+

300-100:200 m2'sine % 40 oranında=80 m2 den toplam zeminde

180 m2 inşaat yapılabilecektir.

Ancak yapının inşaat taban alanı 250 m2 ve üzerinde çıkması durumunda en az iki kitle yapılacaktır.Gerekli çekme mesafeleri,kitle arası mesafeler Belediye tarafından belirlenecektir.

IV.Yeni yapılacak yapılarda komşu parsel sınırına 2 m'den daha az yaklaşan bina cephelerine pencere açılmaz.Ancak döşemeden en az 1.80 m. yükseklikten başlayan ve

yüksekliği 40cm.,eni 60 cm'yi geçmeyen havalandırma ve ışık alma amacına yönelik pencereler açılabilir.

V.Bu alanlarda pansiyon yapılabilir.Pansiyon yapılması halinde yukarıdaki konut yapılanma koşulları geçerlidir.Bu alanlarda yapılacak pansiyon bodrum katında düzenlenecek müstemilatta müşteri odaları hariç,mutfak üniteleri,çamaşırhane gibi hacimler tesis edilebilir.İç yüksekliği 2.75 m'yi geçemez.

VI.Bu alanlarda yol genişliği 6 m'den büyük, ön bahçesiz parsellerde çıkmalar maksimum 1.00 m. olmak koşuluyla:

Yol genişliği-6 m.

2

Formülü ile hesaplanır.Çıkmanın düşey yüksekliği,yoldan minimum 3.00 m. olacaktır.

VII.Meskun alan içi veya dışı olmak üzere,yürürlükteki imar planında (A-2) ve (A-3) olarak belirlenen bölgelerin hangi kesimlerinin,17.08.1988/20 nolu meclis kararına dayanılarak;S koşullarına tabi olacağına Belediyece karar verilecektir.

VIII.Yürürlükteki imar planlarında (mevcut konut alanı) olarak planlanmış,(A-2),(A-3), ve (B-2) yapı nizamı verilmiş yapı adalarında emsal ve çekme mesafeleri vermeye belediye yetkilidir.

IX.Yürürlükteki imar planlarında (S) alanları dışında gelişme konut alanlarındaki parsellerde "pansiyon" yapımına yönelik taleplerde:

TAKS:0.30

KAKS:0.90

4 cepheden maksimum yükseklik h:9.80 m. olacaktır.

Ancak pansiyon taleplerinde pansiyon yapılıp yapılmayacağı encümen kararı ile belirlenir.

X.Bu sınırlar içinde yapılacak tüm yapıların cephelerinde geleneksel çeşme tipi mimari özellikler aranacaktır.

IV.KONUT GELİŞME ALANLARI:

28.Ayrık nizam yapılanma koşullarının belirtildiği (TAKS ve KAKS değerlerinin verildiği alanlarda):

a)Parselasyon planı yapılmamış alanlarda yeni yapılacak parselasyon planlarında;yürürlükteki imar planının koşulları uyarınca yeni parselasyon yapılabilir.

b)Parselasyon yapılmış ve yapılmamış alanlarda yürürlükteki imar planı koşulları geçerlidir.

c)Bu alanlardaki tüm yapılarda bina cephesi 14.00 m'den,bina derinliği 15.00 m.'den fazla olamaz.

d)Planda arka bahçe mesafesi 5.00 m.yan bahçe mesafesi 4.00 m. olan alanlarda,kapalı çıkmalar her iki mesafe içinde 1.00 m. taşabilir.Gömmme balkon ve teraslar inşaat emsaline dahil değildir.

29.Ayrık nizam iki kat (A-2) yapı nizamının yürürlükteki planda verildiği ancak TAKS ve KAKS değerlerinin verilmediği yapı adalarında:

TAKS:0.20/0.40

4 cepheden maksimum yükseklik h:6.80 m.olacaktır.

30.Kamu lojman alanlarında imar planı koşulları geçerlidir.Bağımsız bölüm şartı aranmaz.

V.TURİZM ALANLARI (T.T.A):

31.Ada bütünlüğü esastır.Minimum ifraz koşulu 5000 m2'dir.

32.Bu alanlarda yapılacak turistik tesislerde (sit alanı dışındaki alanlar)

Oteller:

E:0.90 (05.02.1997 BMK)

4 cepheden maksimum yükseklik h:17.50 m.

Günübirlik Tesisler:

E:0.20

4 cepheden maksimum yükseklik h:5.50 m.

Tatil Köyleri:

E:0.30

4 cepheden maksimum yükseklik h:6.80 m.

VI.TİCARET ALANLARI:

33.Tüm ticari kullanım gösterimli alanlarda;

a) Yürürlükteki imar planı koşulları geçerlidir.

b)Zemin üstü kullanımlarda bir bağımsız birim dışında yapılan ilave her bağımsız birimin minimum büyüklüğü 90 m2 olacaktır.

c)Yürürlükteki planlarda ticaret taraması gösteriminin gerisinde kalan bahçe müstakil kullanıma elverişli değilse,bunun ticarete katılmasına belediye yetkilidir.

d)Blok nizamda blok boyu 30 m.'den fazla olamaz.

e)Her bağımsız bölümün cephesi 4.00 m.'den az olamaz.

34."S" alanları dışındaki ticaret alanlarında;

a)Her bağımsız bölüm için bir arabalık otopark yeri ayrılacaktır.

b)Otopark olarak düzenlenmek kaydıyla birden fazla bodrum kat yapılabilir.

Bodrum katlar yol cephelerinde;planda verilen çekme mesafelerini taşamazlar.

35.-----ile gösterilen lejand sınırı Tercihli Ticaret alanı olup,İçinde Dalyan yoluna cepheli parseller konut yapılanma şartlarında olmak koşuluyla istenildiğinde ticaret alanı olarak kullanılabilir.Ancak uygulamalarda talep encümenince incelenip,uygun görüldükten sonra uygulamaya geçilecektir.(03.03.1999/13 BMK)

36.Tercihli Ticaret Alanı (2):

- Çeşme -İzmir Karayolu boyunca
- Reisdere mahallesi Germiyan Yalısı Ildır yol boyunca
- Dalyan mahallesi üniversite alanı çevresinde
- Sakarya mahallesi eski Çeşme-İzmir asfaltı trafo Altınyunus yolu arası güzergahlarında yol boyu istenildiğinde ticaret alanı kullanımı tercihli ticaret kullanımına dönüştürülecektir.(parselin bulunduğu yapı adasının emsali aynı kalacak ve gürültü,çevre sağlığını ve huzurunu bozucu nitelikte olmayacak kullanımların olduğu market,lokanta,kafeterya,sosyal tesis v.b olabilen kullanımlar getirilecektir.) (02.11.1999 BMK)

VII.TERCİHLİ PANSİYON “TP” ALANLARI

37.İmar planlarında ada üzerinde “TP” lejantı ile gösterilen alanlardır.(18.06.1999/3 BMK)

Bu alanlarda istenildiğinde konut istenildiğinde pansiyon yapılabilir.

a)Konut yapılması halinde:

TAKS/KAKS:0.15/0.30

Yükseklik maksimum h:6.80 m. olacaktır.

İki bağımsız bölüm yapılabilir.

b)Pansiyon yapılması halinde:

TAKS/KAKS:0.30/0.90

Yükseklik maksimum h:9.80 m. olacaktır.

01.04.2005 GÜN VE 479 SAYILI KURUL KARARIYLA

ONAYLANAN

NPL 3 DALYAN BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

4 NPL - 3 BÖLGESİNE YÖNELİK ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ

4.1 Tanımlar:

Planlama alanı (NPL-3) İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.08.1996 gün ve 6344 sayılı kararıyla belirlenmiş olan A1, A3.1, D1, D1-A3, D2.3, D2.4, D2.4-A3, D3.2, D3.2-A3 SİT alanlarını kapsamaktadır.

- A1: 1. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.
- A3: 3. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.
- D1: 1. Derece Doğal SİT: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.
- D2: 2. Derece Doğal SİT: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı gözönüne alınarak kullanıma açılacak alanlardır.
- D3: 3. Derece Doğal SİT: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de gözönünde tutularak konut kullanımına da açılacak alanlardır.

4.2 Sit Alanları:

4.2.1 (A1) 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı:

Bu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilke kararları ile belirlenen koşullar geçerlidir.

4.2.2 (A3.1) 3. Derece Arkeolojik SİT Alanı (1. alt bölge):

Bu bölgede Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı uyarınca sondaj kazısının ilgili müze denetiminde yapılmasından sonra sondaj sonucu Koruma Kurulu'na iletilir. Koruma Kurulu'nca yapılanma izni verilmesi durumunda projesi plan hükümleri doğrultusunda belediyesince değerlendirilir. Bu alanlara getirilmiş olan Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanı(T), Turizm Tesis Alanı (TTA) ile Günübirlik Tesis Alanı (G) kullanımları için yapılanma koşulları:

4.2.2.1 Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanları (T)

4.2.2.1.1 Konut yapılması durumunda:

- Ayrık nizam yapılanma
- En fazla KAKS: 0.25
- Çekme mesafeleri: ön bahçe: 7 m.
yan bahçe: 4 m.
arka bahçe: 5 m.
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- İmar parsellerinde minimum ifraz koşulu: 600 m²
- Büyüklüğü 600 m² ve 600 m²'ye kadar oluşmuş imar parsellerinde Parselasyon Planının yapıldığı tarihte yürürlükte olan İmar Planının yapılanma koşulları (TAKS, KAKS, kat

adedi) geçerlidir. Ancak bağımsız birim sayısı için aşağıdaki paragraftaki hükümler geçerlidir.

- 600 m²'den büyük imar parsellerinde; konut imar adalarında 28.08.1996 gün ve 6344 sayı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu kararından önce plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının %50'sinden fazla olması durumunda bu imar adasındaki yeni yapılacak parsellerde bir bağımsız birim koşulu aranmaz. Ancak yapı adasının %50'den fazlası yapılaşmamışsa bir parselde bir bağımsız birim yapılabilir.

4.2.2.1.2 Yapı adası bazında uygulama yapılması durumunda:

- En küçük yapı adası büyüklüğü: 7000 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- Minimum bağımsız birim büyüklüğü: 150 m²
- Yoldan çekme mesafesi: en az 7 m.

4.2.2.1.3 Turizm amaçlı yapı yapılması durumunda:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1)

4.2.2.2 Turizm Tesis Alanları için yapılanma koşulları:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1 kat)

4.2.2.3 Günübirlik Tesis Alanları (G)

- En küçük parsel: 1000 m²
- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

4.2.3 (D1) 1. Derece Doğal SİT Alanı:

Planlama alanında yer alan 1. Derece Doğal SİT Alanlarına getirilmiş olan Günübirlik Tesis Alanı (G) kullanımları için yapılanma koşulları:

- En küçük parsel: 5000 m²
- En az ifraz: 5000 m²
- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m. (1 kat)

4.2.4 (D1-A3) 1. Derece Doğal SİT Alanı – 3. Derece Arkeolojik SİT Alanı:

Bu alanlarda 1. Derece Doğal SİT Alanı yapılanma koşulları geçerlidir.

4.2.5 (D2.3) 2. Derece Doğal SİT Alanı (3. alt bölge):

Planlama alanında yer alan 2. Derece Doğal SİT Alanlarına getirilmiş olan Turizm Tesis Alanı (TTA) ve Günübirlik Tesis Alanı (G) kullanımları için yapılanma koşulları:

4.2.5.1 G n b rl k Tesis Alanları (G)

- En k    k parsel: 1000 m²
- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla y  seklik: 4.50 m. (1 kat)

4.2.5.2 Turizm Tesis Alanları (TTA)

4.2.5.2.1 Otel yapılması durumunda

- En k    k parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla y  seklik: 12.50 m.

4.2.5.2.2 Otel ve K  r Merkezi yapılması durumunda

- En k    k parsel: 10000 m²
- En fazla KAKS: 0.45
- En fazla y  seklik: 12.50 m.

4.2.5.2.3 Tatil K  y  yapılması durumunda

- En k    k parsel: 6000 m²
- En az oda sayısı: 60 oda
- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin+1 kat, eēimden kat kazanılamaz.)

4.2.5.2.4 G n b rl k Tesisi yapılması durumunda

- En k    k parsel: 1000 m²
- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla y  seklik: 4.50 m. (1 kat)

4.2.5.2.5 Kamping Tesisi yapılması durumunda

- En k    k parsel: 1500 m²
- En az   nite adedi: 30 adet
- En fazla KAKS: 0.15
- En fazla kat adedi: 1 kat/ 4.50 m.
- Asma kat yapılması durumunda en fazla y  seklik: 5.50 m.

4.2.6 (D2.4) 2. Derece Doēal S  T Alanı (4. alt b  lge):

Planlama alanında yer alan 2. Derece Doēal S  T Alanlarına getirilmi  olan Turizm Tesis Alanı (TTA) ve G n b rl k Tesis Alanı (G) kullanımları i in yapılanma ko ulları:

4.2.6.1 G n b rl k Tesis Alanları (G)

- En k    k parsel: 1000 m²
- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla y  seklik: 4.50 m (1 kat)

4.2.6.2 Turizm Tesis Alanları (TTA)

4.2.6.2.1 Tatil K  y  yapılması durumunda

- En k    k parsel: 6000 m²
- En az oda sayısı: 60 oda

- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin+1 kat, eğimden kat kazanılamaz)
- Konaklama birimleri dışında kalan uygulamalarda en fazla yükseklik 6.50 m olacaktır.

4.2.6.2.2 Günöbirlik Tesisinin yapılması durumunda

- En küçük parsel: 1000 m²
- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m (1 kat)

4.2.6.2.3 Kamping Tesisinin yapılması durumunda

- En küçük parsel: 1500 m²
- En az ünite adedi: 30 adet
- En fazla KAKS: 0.15
- En fazla kat adedi: 1 kat/ 4.50 m. (asma kat yapılamaz)

4.2.7 (D2.4-A3) 2. Derece Doğal SİT Alanı (4. alt bölge) - 3. Derece Arkeolojik SİT Alanı

Bu alanlarda 2. Derece Doğal SİT Alanı 4. alt bölge yapılanma koşulları geçerlidir.

4.2.8 (D3.2) 3. Derece Doğal SİT Alanı (2. alt bölge):

Planlama alanında yer alan 3. Derece Doğal SİT Alanlarına getirilmiş olan Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanı (T), mevcut ve öneri Turizm Tesis Alanı (TTA) ve Günöbirlik Tesis Alanı (G) kullanımları için yapılanma koşulları:

4.2.8.1 Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanları (T)

4.2.8.1.1 Konut yapılması durumunda:

- Ayrık nizam yapılanma
- En fazla KAKS: 0.25
- Çekme mesafeleri: ön bahçe: 7 m.
yan bahçe: 5 m.
arka bahçe: 5 m.
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- İmar parsellerinde minimum ifraz koşulu: 1000 m²
- Büyüklüğü 600 m² ve 600 m²'ye kadar oluşmuş imar parsellerinde Parselasyon Planının yapıldığı tarihte yürürlükte olan İmar Planının yapılanma koşulları (TAKS, KAKS, kat adedi) geçerlidir. Ancak bağımsız birim sayısı için aşağıdaki paragraftaki hükümler geçerlidir.
- 600 m²'den büyük imar parsellerinde; konut imar adalarında 28.08.1996 gün ve 6344 sayı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu kararından önce plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının %50'sinden fazla olması durumunda bu imar adasındaki yeni yapılacak parsellerde bir bağımsız birim koşulu aranmaz. Ancak yapı

koşulu aranmaz. Ancak yapı adasının %50'den fazlası yapılaşmamışsa bir parselde bir bağımsız birim yapılabilir.

4.2.8.1.2 Yapı adası bazında uygulama yapılması durumunda:

- En küçük yapı adası büyüklüğü: 7000 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- Minimum bağımsız birim büyüklüğü: 150 m²
- Yoldan çekme mesafesi: en az 7 m.

4.2.8.1.3 Turizm amaçlı yapı yapılması durumunda:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1)

4.2.8.2 Turizm Tesis Alanları için yapılanma koşulları:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1 kat)
- Mevcut turizm tesis alanlarında yeniden ifraz yapılamaz. Bu alanlardaki mevcut yapılar yıkılıp yeniden yapılması durumunda yeniden turizm yapılabilir, konut yapılamaz.

4.2.8.3 Güntübirlik Tesis Alanları (G)

- En küçük parsel: 1000 m²
- En fazla KAKS: 0.05
- En fazla yükseklik: 4.50 m. (1 kat)

4.2.9 (D3.2-A3) 3. Derece Doğal SİT Alanı (2. alt bölge) - 3. Derece Arkeolojik SİT Alanı

Bu alanlarda 3. Derece Doğal SİT Alanı 2. alt bölge yapılanma koşulları geçerlidir.

4.2.10 Ticaret Alanları (TİCARET):

Planlama alanının sit alanları içinde kalan bölümünde, Ticaret kullanımı getirilen alanlar için yapılanma koşulları:

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 4.50 m. (1 kat)
- Asma kat yapılması durumunda en fazla yükseklik: 5.50 m.

4.2.11 Kamu Kuruluş Alanları (Resmi Tesis-BHA):

Bu alanlarda yönetim (hükümet, belediye vb.), güvenlik (zabıta, karakol vb.), haberleşme (PTT) ve benzeri birimler ile hizmet binası, personel eğitim tesisi, depo vb. gibi yapılar ile açık otopark, pazaryeri gibi diğer resmi hizmet ve faaliyetlerine yönelik kullanımlar yer alabilir.

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)

4.3 Sit Dışı Alanlar:

4.3.1 Mevcut Konut Alanları (A-2):

Mevcut Konut Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama Planında (A-2) notasyonu ile gösterilmiştir. Bu alanlarda yapılanma koşulları:

- Ayrık nizam yapılanma
- 200 m² ve altındaki parsellerde toplam inşaat alanı, ada içindeki mevcut yapılanma nizamına uygun olacak şekilde, alanın 100 m²'lik kısmının tamamı ve geriye kalan kısmının ise en fazla %40'ı olacak şekilde belirlenir. Ancak binalar, pencere-balkon yapılması halinde komşu sınırına 2 m'den az yaklaşamaz.
- 200 m²'nin üstündeki parsellerde ifraz yapılamaz. Bu parsellerde TAKS:0.20, KAKS:0.40 olacak şekilde uygulama yapılabilir.
- En fazla kat adedi: 2 kat

4.3.2 Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanları (T):

4.3.2.1 13.11.2002 Tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na Onaylanan 1/25.000 Ölçekli Çeşme Çevre Düzeni Revizyon Planından Önce Onanlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Olan, Konut ve Turizm Kullanımı Getirilebilen Alanlar İçin Yapılanma Koşulları:

- Ayrık nizam yapılanma
- Bu alanlardaki TAKS ve KAKS değerleri eski imar planlarındaki yapılanma koşulları dikkate alınarak belirlenmiş ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde notasyonları ile gösterilmiştir.
- Çekme mesafeleri:ön bahçe: 7 m.
yan bahçe: 4 m.
arka bahçe:5 m.
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- İmar parsellerinde minimum ifraz koşulu: 600 m²

4.3.2.2 İlk kez planlanacak alanlar için yapılanma koşulları:

4.3.2.2.1 Konut yapılması durumunda:

- Ayrık nizam yapılanma
- En fazla KAKS: 0.25
- Çekme mesafeleri:ön bahçe: 7 m.
yan bahçe: 4 m.
arka bahçe:5 m.
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- İmar parsellerinde minimum ifraz koşulu: 1000 m²
- Bir parselde bir bağımsız birim yapılabilir.

4.3.2.2.2 Turizm amaçlı yapı yapılması durumunda:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1)

4.3.3 **Turizm Tesis Alanları (TTA)**

4.3.3.1 Otel yapılması durumunda

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.60
- En fazla yükseklik: 16.50 m. (5 kat)

4.3.3.2 Günöbirlik Tesisi yapılması durumunda

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)

4.3.3.3 Tatil Köyü yapılması durumunda

- En küçük parsel: 5000 m²
- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)

4.3.4 **Ticaret Alanları (TİCARET):**

Ticaret Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama Planında (B-2) notasyonu ile gösterilmiştir. Bu alanlarda yapılanma koşulları:

- Bitişik nizam yapılanma
- Bu parsellerin tamamında inşaat yapılabilir. Ancak, binalar arka cephelerinde pencere-balkon yapılması halinde komşu sınırına 2 m'den az yaklaşamaz.
- Bir parselde birden fazla birim yapılabilir.
- Bu parsellerin birinci katlarında sadece ticaret kullanımı getirilebilir. Bununla birlikte Belediye'nin uygun görüşüyle ikinci katlarda konut kullanımına izin verilebilir.
- En fazla kat adedi: 2 kat

4.3.5 **Kamu Kuruluş Alanları (Resmi Tesis-BHA):**

Bu alanlarda yönetim (hükümet, belediye vb.), güvenlik (zabıta, karakol vb.), haberleşme (PTT) ve benzeri birimler ile hizmet binası, personel eğitim tesisi, depo vb. gibi yapılar ile açık otopark, pazaryeri gibi diğer resmi hizmet ve faaliyetlerine yönelik kullanımlar yer alabilir.

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.50
- En fazla yükseklik: 10.50 m. (3 kat)

4.3.6 **Askeri Alanlar (As.):**

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)

4.4 Üniversite (Ü):

Üniversite kampüs alanının 1. derece arkeolojik sit alanı dışında kalan bölümü tevhid edilerek tek bir parsel haline getirilecek ve bu parsel içinde gerekli düzenlemeler yapılabilecektir.

- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla kat adedi: 2 kat (hmax:10.50m.) (Ancak laboratuvar vb. Yapılarda, teknoloji gerektirdiği takdirde alanın sit kapsamı dışında kalan bölümünde Belediye, sit kapsamı içinde yer alan bölümünde ise, Koruma Kurulu'nun izni alınmak koşuluyla kat yüksekliği artırılabilir.)

4.5 Eğitim Tesisleri (EĞİTİM)

Planlama alanının tümünde Eğitim kullanımı getirilen alanlar için yapılanma koşulları:

- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla kat adedi: 2 kat

4.6 Sağlık Tesisleri (SAĞLIK)

Planlama alanının tümünde Sağlık kullanımı getirilen alanlar için yapılanma koşulları:

- En fazla KAKS: 0.30
- En fazla kat adedi: 2 kat

4.7 Sosyal Tesis Alanları (STA):

Bu alanlarda kütüphane, dernek sinema, kulüp, sergi salonu vb. gibi kamu ve sosyal kullanımlara açık yapılar yapılabilir. Planlama alanının tümünde Sosyal Tesis Alanları kullanımı getirilen alanlar için yapılanma koşulları:

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)

4.8 Dini Tesis Alanı:

Planlama alanının tümünde Dini Tesis Alanı kullanımı getirilen alanlar için yapılanma koşulları:

- En fazla KAKS: 0.30

4.9 Kentsel Yeşil Alanlar:

Planlama alanı içinde kentsel yeşil alan kullanımı getirilen alanlar doğal nitelikleri göz önünde bulundurularak doğal biçimiyle kalacak yeşil alanlar ve düzenleme yapılarak kamu kullanımına açılacak yeşil alanlar olarak ayrıştırılmıştır.

4.9.1 Doğal Biçimiyle Kalacak Yeşil Alanlar:

Bu alanlar gezinti ve dinlenme amaçlı olarak kamunun kullanımına açık olmakla beraber bu alanlarda bitkilendirme ve arazinin eğimini takip eden ve 2 m'den daha geniş olmayan patika yollar dışında herhangi bir düzenleme yapılmayacaktır.

4.9.2 Düzenleme Yapılarak Kamu Kullanımına Açılacak Yeşil Alanlar:

Bu alanlarda yapılacak peyzaj düzenlenmelerinde arazinin eğim durumu, bitki örtüsü, kıyıda bulunan falezler, mevcut patikalar ve tarım terasları dikkate alınmalıdır. Yeşil alan düzenlemelerinde doğal malzeme kullanılmasına, kullanılmadığı takdirde oluşturulan sert zemin oranının düzenlenen yeşil alanın % 20'sinden fazlası olmamasına

12.03.2004 GÜN VE 11173 SAYILI KURUL KARARIYLA
ONAYLANAN
NPL 1 C ALT BÖLGESİ KALKANDERE MEVKİİ KORUMA AMAÇLI
İMAR PLANI PLAN NOTLARI

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Planlama alanının (NPL-1c) tamamı İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 28.08.1996 gün ve 6344 sayılı kararıyla belirlenmiş olan A3.2 SİT alanı (3. Derece Arkeolojik SİT Alanı, 2. alt bölge) içinde kalmaktadır. 3. Derece Arkeolojik SİT alanları koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

AMAÇ

2. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümlerinin amacı: Çeşme Belediyesi sınırları içindeki imar uygulamalarının 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve yönetmelikleri, 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan "Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği", 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve yönetmelikleri, 3621/3830 sayılı "Kıyı Kanunu" ve yönetmelikleri, 3386 sayılı kanunla değişik 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve yönetmelikleri, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümleri, "Çevre Mevzuatı" ve diğer ilgili mevzuat hükümleriyle bütünlüğünü kurmak ve Koruma Amaçlı İmar Planının sağlıklı uygulanmasına olanak sağlamaktır. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yukarıda belirtilmiş olan mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

KAPSAM

3. Bu plan hükümleri İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararlarının eki olan haritalarda belirlenmiş olan arkeolojik SİT alanları ve Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamındaki tüm yapılar için geçerlidir. Bu planlama çalışmasında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı arkeolojik SİT koruma ve kullanma koşullarına ilişkin ilke kararları geçerlidir.

ONAMA VE UYGULAMA

4. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümleri, Çeşme Belediyesi ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayıyla yürürlüğe girer. Planlama alanı içinde plan uygulamalarından Çeşme Belediyesi sorumludur. Plan tadilatlarında ise Koruma Kurulu yetkilidir.
5. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" koşullarının yerine getirilmesini sağlamakla Çeşme Belediyesi ve Kaymakamlığı ile İzmir Valililiği yükümlüdür.

ÖNCEKİ PLANLARIN GEÇERSİZLİĞİ

6. Yürürlükte olan ve Çeşme Belediyesi'nce bu alan ve bölgeler için onanmış bulunan imar planları, mevzii imar planları ve imar planı değişiklikleri 2863 sayılı yasanın 17. maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır.

DEĞİŞİKLİKLER VE REVİZYON

7. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı'nda teklif edilecek tadilatlar plan danışmanının görüşü alınarak Çeşme Belediyesi ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayıyla gerçekleştirilir.

DİĞER HÜKÜMLER

8. Turizm Tesis Alanlarında yapılacak tesislerin "Turizmi Teşvik Kanunu"nun "Turizm Tesisleri Yönetmeliği"ne uygunluğu zorunludur. Bu yönetmeliğe göre

turistik tesislerin yer alacağı yapı adaları içinde vaziyet planında ayrılması gereken yeşil alan ve otopark gibi alanların kamu eline geçme şartı aranmaz.

Turizm tesis alanlarında inşaat ruhsatı verilmesi aşamasında Turizm Teşvik Belgesi alınması zorunludur. Bu tür yapılarda oturma ruhsatı verilmesi için işletme ruhsatının alınması gereklidir.

9. Otel ve tatil köylerinde tesisat katı kat adedinden sayılmaz. Tesisat katları, arıtma tesisleri ile havuz ve diğer açık alan düzenlemeleri kat alanı kat sayısına dahil değildir.
10. Turizm Tesis Alanlarında iki kattan fazla bodrum yapılamaz. Bodrum katlarının en az üç cephesi toprak üstünde ise normal kattan sayılır.
11. Turizm Tesis Alanı kullanımı getirilen imar adalarında oluşturulabilecek parsellerin yol tarafında kalan cephelerinin genişliği 25 m'den daha az olamaz.
12. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlarla dolgu içeren alanlarda imar planları 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
13. 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca kıyı kenar çizgisinden itibaren Uygulama İmar Planında taşınmazın kamuya terkedilmesi gereken bölümü kamu eline geçmeden yapı kullanma izni ve işletme ruhsatı verilemez.
14. Koruma Amaçlı İmar Planları Koruma Kurulu'na uygun görülüp plan onayı ve buna bağlı olarak İmar Kanunu'nun 18.madde uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.
15. Sosyal ve teknik altyapı alanları İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan ve ilgili idarelerce onaylanıp kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez. Sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği PTT, santral, çöp toplama ve imha tesisi, arıtma tesisi, su deposu ve trafo kullanımları için konaklama, lojman ve sosyal tesis içermemek ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla, turistik tesislere ait olan arıtma tesisleri su depoları için kendi mülkiyetlerinde olmak, kıyıda ve sahil şeridinin birinci bölümünde kalmamak şartıyla 1/25000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanıp ilgili idarece onaylanabilir.
16. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yapılacak her türlü altyapı çalışması, İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun izni ile ilgili müze denetiminde ve Çeşme Belediyesinin koordinasyonunda yapılır. Arkeolojik sit alanı içindeki telefon, elektrik gibi açıktan geçen altyapı öğeleri ait oldukları kuruluşlarca düzenlenir ve bunların yer altına alınması için İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun izni gereklidir.
17. Ar keolojik kazı sondajı, içinde inşaat yapılacak parselin bütününe kapsayacak şekilde yürütülecektir. Parsel içinde inşa edilecek yeni yapıdan dolayı yıkılması öngörülen eski yapı ya da yapılar parselin boş alanındaki sondaj çalışmaları tamamlanmadan yıkılmayacaktır. Binaların yıkılması durumunda sondaj çalışması bu yapı alanlarında da gerçekleştirilecektir.
18. Yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun pissu kanalları ağı varsa yapı ve tesislerin pissu kanalları bu ağa bağlanır, yoksa "lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik"te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da

her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılır. Pis su çukurları ile her türlü atık su kesinlikle, deniz, göl ve nehlere bağlanamaz ve boşaltılamaz. Turistik tesislerin, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin pis suları için atık su arıtma sistemi kurulacak ve işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez. Bunlara aykırı işlemler ilgili idarece derhal durdurulur ve gerekli önlemler alınır.

19. 28.08.1996 gün, 6344 sayı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu Kararından önce; 3194 sayılı "İmar Kanunu" na uygun olarak inşaat ruhsatı almış ve bu kararlardan önce kaba inşaatları 1. kat lento seviyesine geldiği tespit edilmiş, ancak henüz yapı kullanma izni almamış yapılarda, tadilat dahil her türlü ruhsat yenileme işlemleri yapı ruhsatının alındığı mevzuat hükümlerine göre belediyece yürütülecektir.
20. SİT alanları içindeki tüm yapılaşmalarda yüzey profili değişiminin minimum ölçüde tutulmasına, oluşacak istinat duvarı yüksekliklerinin minimize edilmesine özen gösterilmeli, topografya ve silüete uyumlu yerleşme düzeni ve mimari çözümlere gidilmelidir.
21. Yapı, parseli içinde konumlandırılırken, yapı alanı dışında kalan alanlarda, mevcut ağaçlara kesinlikle zarar verilmeyecektir. Parsel içinde parsel alanının her 25 m²'si için en az bir ağaç dikilmeden yapı kullanma izni verilmeyecektir.
22. Yapılacak yapılarda çatı örtüsü yöre mimarisine uygun malzemelerle yapılacak, maksimum çatı eğimi %33 olacaktır. Güneş enerjisi sistemi kullanılacak yapılarda; güneş enerjisi panelleri çatı örtüsü silüetini bozmayacak biçimde yer alacak, su deposu vb. tesisat çatı arasına saklanacaktır.
23. Bina kotu binanın oturduğu tabi zemin ortalamasından alınır.
24. Denetimi belediyesi'nce yapılmak üzere yollar fiilen açılmadan ve stabilize döşemesi yapılmadan inşaat başlanamaz.
25. Bu bölgede Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı uyarınca sondaj kazısının ilgili müze denetiminde yapılmasından sonra sondaj sonucu Koruma Kurulu'na iletilir. Koruma Kurulu'nca yapılaşma izni verilmesi durumunda projesi plan hükümleri doğrultusunda belediyesince değerlendirilir. Bu alanlarda Konut ve Turistik Tesis Alanları ile bu alanlara hizmet edecek Ticaret ve Sosyal Donatı kullanımları yer alabilir. Konut Alanlarının tümünde tercih edildiğinde turistik tesis yapılabilir.
26. Bu alanda yer alan kullanımların yapılanma koşulları:

26.1. Tercihli Turizm ve Konut Yerleşme Alanları (T)

26.1.1. Konut yapılması durumunda:

- Ayrık nizam yapılanma
- En fazla KAKS: 0.25
- Çekme mesafeleri: ön bahçe: 7 m
yan bahçe: 4 m
arka bahçe: 5 m
- En fazla yükseklik: 6.50 m (2 kat)
- İmar parsellerinde minimum ifraz koşulu: 600 m²
- Büyüklüğü 600 m² ve 600 m²'ye kadar oluşmuş imar parsellerinde Parselasyon Planının yapıldığı tarihte yürürlükte

olan İmar Planının yapılaşma koşulları (TAKS, KAKS, kat adedi) geçerlidir. Ancak bağımsız birim sayısı için aşağıdaki paragraftaki hükümler geçerlidir.

- Konut imar adalarında 28.08.1996 gün ve 6344 sayı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu kararından önce plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az subasman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının %50'sinden fazla olması ve bu parsellerin çoğunluğunda birden fazla birim bulunması durumunda bu imar adasındaki yeni yapılaşacak parsellerde bir bağımsız birim koşulu aranmaz. Ancak yapı adasının %50'den fazlası yapılaşmamışsa bir parselde bir bağımsız birim yapılabilir.

26.1.2. Yapı adası bazında uygulama yapılması durumunda:

- En küçük yapı adası büyüklüğü: 7000 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)
- Minimum bağımsız birim büyüklüğü: 150 m²
- Yoldan çekme mesafesi: en az 7 m

26.1.3. Turizm amaçlı yapı yapılması durumunda:

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1)

26.2. Turizm Tesis Alanları (TTA) :

- En küçük parsel: 2500 m²
- En fazla KAKS: 0.25
- En fazla kat adedi: 2 kat (zemin + 1 kat)

26.3. Ticaret Alanları (TİC):

- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 4.50 m. (1 kat)

26.4. Sosyal Tesis Alanları (STA):

- Bu alanlarda kütüphane, dernek sinema, kulüp, sergi salonu vb. gibi kamu ve sosyal kullanımlara açık yapılar yapılabilir.
- En fazla kat alanı katsayısı: 0.30
- En fazla yükseklik: 6.50 m. (2 kat)

26.5. Kentsel Yeşil Alanlar: Bu alanlarda planlama alanına ve kentin ihtiyacına hizmet edecek park, dinlenme alanı, çocuk bahçesi, oyun alanları ve plaj gibi rekreatif amaçlı açık alan düzenlemeleri yapılabilir. Plaj çevresindeki yeşil alan düzenlemeleri içinde plaja hizmet edecek WC, duş, gölgelik, soyunma kabini ve büyüklüğü 6 m²'yi geçmeyen, en az 150 m aralıkla yerleştirilebilecek büfe yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda kamuya açık spor amaçlı kullanımlar yer alabilir.

3 GENEL PLAN HÜKÜMLERİ

AMAÇ

1. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümlerinin amacı: Çeşme Belediyesi sınırları içindeki imar uygulamalarının 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve yönetmelikleri, 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan "Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği", 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve yönetmelikleri, 3621/3830 sayılı "Kıyı Kanunu" ve yönetmelikleri, 3386 ve 5226 sayılı kanunlarla değişik 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve yönetmelikleri, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" hükümleri, "Çevre Mevzuatı" ve diğer ilgili mevzuat hükümleriyle bütünlüğünü kurmak ve Koruma Amaçlı İmar Planının sağlıklı uygulanmasına olanak sağlamaktır. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yukarıda belirtilmiş olan mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

KAPSAM

2. Bu plan hükümleri İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararlarının eki olan haritalarda belirlenmiş olan doğal, arkeolojik ve kentsel SİT alanları ve Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamındaki tüm yapılar için geçerlidir. Bu planlama çalışmasında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarının ilgili hükümleri geçerlidir.

ONAMA VE UYGULAMA

3. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümleri, Çeşme Belediyesi ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun onayıyla yürürlüğe girer. Planlama alanı içinde plan uygulamalarından Çeşme Belediyesi sorumludur. Plan tadilatlarında ise Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

4. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" koşullarının yerine getirilmesini sağlamakla Çeşme Belediyesi ve Kaymakamlığı ile İzmir Valiliği yükümlüdür.

ÖNCEKİ PLANLARIN GEÇERSİZLİĞİ

5. Yürürlükte olan ve Çeşme Belediyesi'nce bu alan ve bölgeler için onanmış bulunan imar planları, mevzii imar planları ve imar planı değişiklikleri 2863 sayılı yasanın 17. maddesi uyarınca yürürlükten kaldırılmıştır.

DEĞİŞİKLİKLER VE REVİZYON

6. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı'nda teklif edilecek tadilatlar plan danışmanının görüşü alınarak Çeşme Belediyesi ve İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun onayıyla gerçekleştirilir.

DİĞER HÜKÜMLER

7. Turizm alan ve merkezlerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu"nun 7. maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, bu planlara göre düzenlenecek turizm tesis alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'na onaylanmadan inşaat uygulaması yapılamaz. Bu alanlardaki turizm dışı kullanımlar ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın görüşü alınarak ilgili idarece onaylanacaktır.

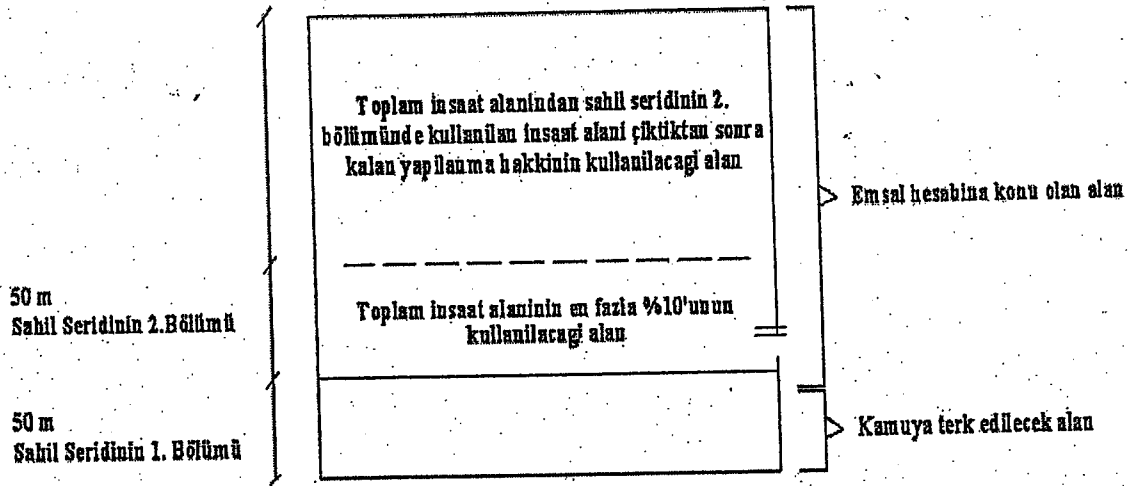
8. Turizm Tesis Alanlarında yapılacak tesislerin "Turizmi Teşvik Kanunu"nun "Turizm Tesisleri Yönetmeliği"ne uygunluğu zorunludur. Bu yönetmeliğe göre turistik tesislerin yer alacağı yapı adaları içinde vaziyet planında ayrılması gereken yeşil alan ve otopark gibi alanların kamu eline geçme şartı aranmaz.

Turizm tesis alanlarında inşaat ruhsatı verilmesi aşamasında Turizm Teşvik Belgesi alınması zorunludur. Bu tür yapılarda oturma ruhsatı verilmesi için işletme ruhsatının alınması gereklidir.

9. Otel ve tatil köylerinde tesisat katı kat adedinden sayılmaz. Tesisat katları, arıtma tesisleri ile havuz ve diğer açık alan düzenlemeleri kat alanı kat sayısına dahil değildir.

10. Turizm Tesis Alanlarında iki kattan fazla bodrum yapılamaz.

11. Turizm Tesis Alanı kullanımı getirilen ve sahil şeridinin 1. bölümünü de içeren parsellerde inşaat emsali parselin tümü üzerinden alınarak düzenleme yapılamaz. Bu tür parsellerde; parselin sahil şeridinin 1. bölümünde kalan kısmının açık alan olarak kamu eline geçişinin sağlanması ve emsal hesabının parselin kalan kısmı üzerinden yapılması zorunludur. Parselin sahil şeridinin 2. bölümünde kalan kısmında ise toplam inşaat alanının en fazla 0.10'luk kısmının uygulanması ve geriye kalan yapılanma hakkının sahil şeridinden sonra (100 m.'den sonra) kullanılması gerekmektedir.



12. Turizm Tesis Alanı kullanımı getirilen imar adalarında oluşturulabilecek parsellerin yol tarafında kalan cephelerinin genişliği 25 m.'den daha az olamaz.

13. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlarla dolgu içeren alanlarda imar planları 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

14. 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca kıyı kenar çizgisinden itibaren Uygulama İmar Planında taşınmazın kamuya terkedilmesi gereken bölümü kamu eline geçmeden yapı kullanma izni ve işletme ruhsatı verilemez.

15. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları Koruma Kurulu'na uygun görülüp plan onayı ve buna bağlı olarak İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

16. Sosyal ve teknik altyapı alanları İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan ve ilgili idarelerce onaylanıp kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.

17. Sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği PTT, santral, çöp toplama ve imha tesisi, arıtma tesisi, su deposu ve trafo kullanımları için konaklama, lojman ve sosyal tesis içermemek ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla, turistik tesislere ait olan arıtma tesisleri su depoları için kendi mülkiyetlerinde olmak, kıyıda ve sahil şeridinin birinci bölümünde kalmamak şartıyla 1/25000 ölçekli plan değişikliği aranmaksızın 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp ilgili idarece onaylanabilir.

18. Yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun pissu kanalları ağı varsa yapı ve tesislerin pissu kanalları bu ağı bağlanır, yoksa "lağım mecrası inşası mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik"te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılır. Pis su çukurları ile her türlü atık su kesinlikle, deniz, göl ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz. Turistik tesislerin, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut yerleşmelerinin pis suları için atık su arıtma sistemi kurulacak ve işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez. Bunlara aykırı işlemler ilgili idarece derhal durdurulur ve gerekli önlemler alınır.

19. 28.08.1996 gün, 6344 sayılı ile 04.06.1998 gün ve 7305 sayılı Koruma Kurulu Kararından önce; 3194 sayılı "İmar Kanunu"na uygun olarak inşaat ruhsatı almış ve bu kararlardan önce kaba inşaatları 1. kat lento seviyesine geldiği tespit edilmiş, ancak henüz yapı kullanma izni almamış yapılarda, tadilat dahil her türlü ruhsat yenileme işlemleri yapı ruhsatının alındığı mevzuat hükümlerine göre belediyece yürütülecektir.

20. SİT alanları içindeki tüm yapılaşmalarda yüzey profili değişiminin minimum ölçüde tutulmasına, oluşacak istinat duvarı yüksekliklerinin minimize edilmesine özen gösterilmeli, topografya ve silüete uyumlu yerleşme düzeni ve mimari çözümlere gidilmelidir.

21. Yapı, parseli içinde konumlandırılırken, yapı alanı dışında kalan alanlarda, mevcut ağaçlara kesinlikle zarar verilmeyecektir. Parsel içinde parsel alanının her 25 m²'si için en az bir ağaç dikilmeden yapı kullanma izni verilmeyecektir.

22. Yapılacak yapılarda çatı örtüsü yöre mimarisine uygun malzemelerle yapılacak, maksimum çatı eğimi %33 olacaktır. Güneş enerjisi sistemi kullanılacak yapılarda; güneş enerjisi panelleri çatı örtüsü silüetini bozmayacak biçimde yer alacak, su deposu vb. tesisat çatı arasına saklanacaktır.

23. Bina kotu binanın oturduğu tabi zemin ortalamasından alınır.

24. Denetimi Belediyesi'nce yapılmak üzere yollar fiilen açılmadan ve stabilize döşemesi yapılmadan inşaat başlanamaz.

26.06.2003 GÜN VE 10631 SAYILI KURUL KARARIYLA

ONAYLANAN

KALEMBURNU VE ÇEVRESİ KORUMA AMAÇLI İMAR

PLANI PLAN NOTLARI