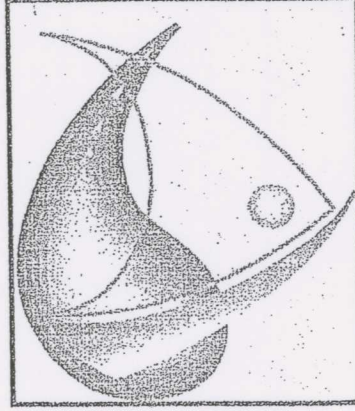


ÇEŞME - ALAÇATI - PAŞALIMANI KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ



1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI:

Planlama alanı 06.01.2005 tarih ve 25692 sayılı Resmi Gazete ile 12.10.2005 tarih ve 25964 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve sınırları belirtilen Çeşme-Paşalimanı KTKGB ve Çeşme-Alaçati KTKGB sınırlarını kapsamakta olup Çeşme-Alaçati KTKGB'nin Altinkum Turizm Merkezi kapsamındaki alanlar dışında kalan Çiftlikköy kesimi II. Etap planlama çalışması olarak değerlendirilmek üzere 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planlama sınırı dışında bırakılmıştır.

2. AMAÇ VE KAPSAM:

- **Amaç:** Bu plan ile 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen "Çeşme-Alaçati ve Paşalimanı Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde" koruma-kullanma dengesi içerisinde, Çeşme ve Alaçati yerleşmelerinin geleneksel kentsel ve kültürel yapısı, özgün mimari dokusu göz önünde bulundurularak planlı turizm gelişmesinin sağlanması, alt ölçekli planlarda bu yapının dikkate alınması ve belirlenecek alt bölgeler içerisinde yer alacak kullanımlara ilişkin çerçeve koşulların belirlenmesi amaçlanmaktadır.
- **Kapsam:** Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgeleri kapsamında; bölgenin doğal, kültürel, sosyo-ekonomik kaynaklarının koruma-kullanma dengesi sağlanarak, sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde turizme yönlendirilmesine yönelik kararlar getirilmesiyle kıyı turizmi ve alternatif turizm türlerine yönelik yeni yatırım alanları oluşturulacaktır. Optimal ve organize büyüklükteki bu yatırım alanları ile turizm faaliyetleri çeşitlendirilerek turizmin tüm yıla yayılması, bölgenin turizm sektöründen aldığı payın ve turist kalitesinin artırılması sağlanacaktır.

Turizm sektöründe bölge potansiyellerinin değerlendirilmesiyle Turizm Kentlerinin gerçekleştirilmesi sağlanırken yerleşim alanlarının da buna uygun bir şekilde dönüşümü sağlanacaktır.

3. TASAL DAKININ

Bu plan 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. TANIMLAR:

4.1 Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB): Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Bakanlar Kurulu Kararıyla tespit ve ilan edilen bölgelerdir.

4.2 Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Alt Bölgesi (KTKGAB): 1/25.000 veya daha alt ölçekli plan ile belirtilen, içinde turizm türleri ile kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal altyapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, kendi içinde alt alanlara ayrıştırılabilen arazilerdir.

4.3 Turizm Kentleri: KTKGB olarak ilan edilmiş yerlerde, plan kararlarıyla sınırları belirlenmiş, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik' te tanımlanan ve müstakilen belgelendirilebilen türlerin bir veya birkaçıyla birlikte kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal alt yapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, KTKGAB olarak da değerlendirilebilen yerleşimlerdir.

5. GENEL HÜKÜMLER:

5.1 Bu plan sınırları dahilinde her ölçekte plan yapma, yaptırma ve onama yetkisi 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'na aittir. Bu bölge içinde Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik Hükümleri ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. maddesi uyarınca hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik hükümleri'ne uyulacaktır.

5.2 Plan kapsamındaki Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde belirlenen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgelerinde ve plan kapsamındaki diğer alanlarda arazi kullanım türleri ve buna ilişkin koruma, geliştirme ve yapılanma koşulları ve diğer koşullar 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

5.3 Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında gerekli sosyal ve teknik altyapı (yol, yeşil alan vb.), sağlık, eğitim ve yönetim alanları 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları ile belirlenecektir.

5.4 1/25.000 ölçekli bu planın onama tarihinden önce ilgili idaresince yürürlükteki mevzuata uygun olarak onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama

üst ölçekli plan kararlarına aykırılık durumunda uygulama yapılmamış alanlarda hazırlanacak 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları ve plan değişiklikleri 4957/2634 sayılı Kanun uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanacaktır.

5.5 Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak tanımlanan alanda 1/25.000 ölçekli plan değişikliği yapılmadan kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında değişiklik yapılabilir. Ancak bu alanların düzenlenmesinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili uygulama yönetmelikleri hükümlerine uyulacaktır.

5.6 Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde bulunan Sit Alanları için 5226/2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun İlke Kararları çerçevesinde hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planları doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Alt ölçekli planlarda Sit Alanlarında yer alacak fonksiyonlar ve yapılanma koşulları için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı alınması zorunludur.

5.7 Sit Alanlarında yer alacak tüm yapılaşmalarda yüzey profilinin en az ölçekte değiştirilmesine özen gösterilecek; topografya, silüet, doğal yapı ve oluşumlar ile kentsel doku dikkate alınarak yerleşme düzeni ve mimari çözümlere gidilecektir.

5.8 1/25.000 ölçekli planda kullanım kararı getirilen alanlara ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, 5.000 m² ve daha küçük kadastral parsellerin en az %50'si kullanım kararı getirilen alan içinde kalıyorsa tamamı için ve doğal eşikler dikkate alınarak 1/25.000 ölçekli plan değişikliği yapılmadan plan kararı getirilebilir. Bu hüküm ifraz suretiyle elde edilecek parseller için geçerli değildir.

5.9 Bu planda,

- Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanlarında Zeytinlikler, Zeytinciliğin Islahı Yabanilerinin Aşılattırılmasına Dair Yönetmelik,
- 4957/2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve bu kanuna dayanarak çıkartılan; Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik,
- 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulamasına Dair Yönetmelik,
- 6831/3373 sayılı Orman Kanunu ve İlgili Yönetmelik,
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Tarım Alanlarının Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik,
- 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun ve ilgili tüzük ve protokoller,
- 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği,
- 5177/3213 sayılı Maden Kanunu ve ilgili mevzuat,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna bağlı olarak çıkartılan ilgili mevzuat,
- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
- 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
- 15.05.1997 gün ve 23033 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve
- Her Türü İnşaat ve Bütün Zemin Cinslerinde Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik

ölçekli planlar için karar ve görüş görüşleri alınarak 4097/2004 sayılı kararın uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanacaktır.

5.11 Dere ve Akarsu kenarındaki kullanımlar ve Taşkın Alanlarında Devlet Su İşleri'nden uygun görüş alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

5.12 Engelliler için her türlü çevre düzenleme kararı ve yapıda gerekli tedbirler alınarak ilgili yasal düzenlemelere uyulacaktır.

5.13 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı aşamasından önce jeolojik ve jeoteknik etütlerin yaptırılması ve ilgili idarece onaylanması zorunludur. İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütler onaylanmadan alt ölçekli planlar onaylanamaz.

5.14 Afete ilişkin diğer konularda 13.11.2002 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanan 1/25000 ölçekli Çeşme Çevre Düzeni Planı Revizyonu "Afete İlişkin Genel Hükümler" maddesinde belirtilen koşullara uyulacaktır.

5.15 Bu plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde bu planda belirlenen kullanımların bütünü bozmamak koşuluyla planın ana karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır.

5.16 Planlama alanında yer alan liman ve barınaklar şematik olup, liman ve barınaklara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar planları 3830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliği çerçevesinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

5.17 Havaalanı uçuş konisinde kalan alanlarda Ulaştırma Bakanlığı (DLH Genel Müdürlüğü) görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

5.18 Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6. ÖZEL HÜKÜMLER:

6.1 KENTSEL YERLEŞME ALANLARI (MEVCUT):

Bu alanlarda onaylı İmar planları ile getirilen kullanımlara ilave olarak "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te belirtilen yöresel mimari özelliklerini taşıyan kullanımlar yer alabilir.

6.2 GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANLARI:

Bu alanlarda Konaklama Tesisleri yapılamaz. Yalnız günübirlik kullanıma dönük lokanta, kafe-bar, gazino, çay bahçesi, eğlence, spor, golf tesisleri, aquapark vb. rekreatif tesisler, açık gösteri ve eğlence alanları, yüzme ve eğlence havuzları, lunapark, fuar ve sergi üniteleri ile plaj kabini, duş, wc, gölgelik, çöp toplama, ahşap iskele vb. kullanımlar yer alabilir. E: 0.05, maksimum h: 5.50 m'dir. Bu alanların sit alanları içinde kalan kısımlarında 6.6 maddesi hükümleri geçerlidir.

nun uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınınca onaylanacaktır.

5.11 Dere ve Akarsu kenarındaki kullanımlar ve Taşkin Alanlarında Devlet Su İşleri'nden uygun görüş alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

5.12 Engelliler için her türlü  evre düzenleme kararı ve yapıda gerekli tedbirler alınarak ilgili yasal düzenlemelere uyulacaktır.

5.13 1/5.000 ve 1/1.000  l ekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı aşamandan önce Jeolojik ve jeoteknik etütlerin yaptırılması ve ilgili idarece onaylanması zorunludur. İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütler onaylanmadan alt ölçekli planlar onaylanamaz.

5.14 Afete ilişkin diğer konularda 13.11.2002 tarihinde Bayındırlık ve İşkan Bakanlığı'nca onaylanan 1/25000 ölçekli  eşme  evre Düzeni Planı Revizyonu "Afete İlişkin Genel Hükümler" maddesinde belirtilen koşullara uyulacaktır.

5.15 Bu plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde bu planda belirlenen kullanımların bütününü bozmamak koşuluyla planın ana karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır.

5.16 Planlama alanında yer alan liman ve barınaklar şematik olup, liman ve barınaklara ilişkin 1/5000 ve 1/1000  l ekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar planları 3830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliği çerçevesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

5.17 Havaalanı uçuş konisinde kalan alanlarda Ulaştırma Bakanlığı (DLH Genel Müdürlüğü) görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

5.18. Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6. ÖZEL HÜKÜMLER:

6.1 KENTSEL YERLEşME ALANLARI (MEVCUT):

Bu alanlarda onaylı İmar planları ile getirilen kullanımlara ilave olarak "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te belirtilen yöresel mimari özelliklerini taşıyan kullanımlar yer alabilir.

6.2 G N B RLİK KULLANIM ALANLARI:

Bu alanlarda Konaklama Tesisleri yapılamaz. Yalnız günübirlik kullanıma dönük lokanta, kafe-bar, gazino, çay bahçesi, eğence, spor, golf tesisleri, aquapark vb. rekreatif tesisler, açık gösteri ve eğence alanları, yüzme ve eğence havuzları, lunapark, fuar ve sergi üniteleri ile plaj kabini, duş, wc, gölgelik, çöp toplama, ahşap iskele vb. kullanımlar yer alabilir. E: 0.05, maksimum h: 5.50 m'dir. Bu alanların sit alanları içinde kalan kısımlarında 6.6 maddesi hükümleri geçerlidir.

tesisler, açık gösteri ve eğlence alanları, yüzme ve eğlence navuzları, lunapark, ruar ve sergi üniteleri ile plaj kabini, duş, wc, gölgelik, çöp toplama, ahşap iskele vb. kullanımlar yer alabilir. E: 0.05, maksimum h: 5.50 m'dir. Bu alanların sit alanları içinde kalan kısımlarında 6.6 maddesi hükümleri geçerlidir.

6.3 KÜR (TEDAVİ) MERKEZİ VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

Bu alanlarda günübirlik kullanıma dönük uygulama yapılması halinde 6.2 maddesi hükümleri geçerlidir. Alanda yapılacak Termal Kür Tesisleri için E: 0.30, maksimum h: 6.50 m'dir.

6.4 TURİZM TESİS ALANLARI:

Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e göre Turizm Yatırım ve İşletme Belgesi alan tüm turizm tesisleri yapılabilir.

Bu alanların sit alanları içinde kalan kısımlarında 6.6 maddesi hükümleri geçerlidir.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Alt Bölgeleri dışındaki Turizm Tesis alanlarında E: 0.30'dur.

Apart Otel, Butik Tatil Villaları, Motel ve Pansiyon yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü: 1.000 m², maksimum h: 9.50 m;

Otel yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü: 10.000 m², maksimum h: 9.50;

Tatil Köyü yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü: 10.000 m², maksimum h: 6.50 m'dir.

Turistik tesis alanlarında günübirlik tesis yapılması halinde 6.2 maddesindeki yapılanma koşulları geçerlidir.

Golf Tesis yapılması halinde E: 0.05'tir.

Termal Konaklama Tesislerinde yapılması halinde E: 0.40, maksimum h: 12.50'dir.

Termal Kür Tesis yapılması halinde E: 0.30, maksimum h: 6.50'dir.

Turizm tesis alanlarında:

Tesisat katı yapılması halinde yüksekliği maksimum 1.80 m'dir. (Tesisat katı kat adedine dahil değildir.)

Zemin kat yüksekliği minimum 3.50 m., asma kat yapılması halinde maksimum 5.50 m'dir. (Asma kat kat adedine dahil değildir)

Zemin suyu yüksek olan yerlerde su basman kotu 1.00 m.ye kadar yükseltilebilir.

6.5 TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI (TKA):

Bu alanlarda 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar planları ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

Bu alanlarda turizm tesisi yapılması halinde 6.4 maddesinde belirtilen turizm tesis alanlarına ilişkin yapılanma koşulları geçerlidir.

Konut yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü: 1000 m²,

E: 0.30, maksimum h: 6.50 m'dir.

Bu alanlar ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları'nda tanımlanan alanlar olup planlama aşamasında ilgili Koruma Kurulu Kararları'na uyulacaktır.

2863 sayılı yasanın 17. maddesi gereğince Koruma Amaçlı İmar Planı yapım yönetmeliğİ doğrultusunda hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları onaylanarak yürürlüğe girmeden uygulamaya geçilemez.

Koruma Amaçlı İmar Planlarının yapımında aşağıdaki esaslara uyulacaktır.

- Doğal nitelikleri açısından bütünlük gösteren alanlar bölünmeden tek parça halinde planlanır.
- Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının korunması ve kullanım dengesinin sağlanması esastır.
- Planla önerilen kullanım kararları ile mevcut sosyal yapının sürekliliğİ kesilmemelidir.

6.6.1 I.DERECE DOĞAL SİT ALANLARI:

- Bitki örtüsünün korunması esastır. Değİştirilmesi zorunlu olduğ durumlarda, değİştirilen bitki örtüsü alanın genel karakteri içerisinde önemsenmeyecek oranda olmalıdır.
- Topografik yapının korunması esastır. Değİştirilen topografik yapı alanın genel karakteri içerisinde önemsenmeyecek oranda olmalıdır.
- Kültürel peyzaj öğelerinin korunması esastır.
- Alanların görünüm ilişkilerinin korunması esastır.
- Alanların kullanım-kullanıcı yoğunluğ alanın doğal niteliklerini etkilemeyecek kapsamda olmalıdır.
- Yalnızca arazi kullanım kararları ile örtüşen ilke kararları ile belirlenen günübirlik kullanımlar ve bu kullanımlara ilişkin yapılanma ile açık spor ve rekreasyon alanları ve konaklama içermeyen golf alanları yer alabilir.

6.6.2 II. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI:

- Bitki Örtüsünün turizm kullanımı ile dengeli bir peyzaj içerisinde korunması esastır. Değİştirilmesi gerektiğİ hallerde, değİştirilen bitki örtüsü alanın genel doğaf karakterini devam ettirecek oranda olmalıdır.
- Topografik yapının turizm kullanımı ile dengeli bir peyzaj içerisinde korunması esastır. Değİştirilmesi gerektiğİ hallerde, değİştirilen topografik yapı alanın genel doğaf karakterini devam ettirecek ve turizm kullanımının asgari ihtiyaçlarına cevap verecek oranda olmalıdır.
- Kültürel Peyzaj öğelerinin korunması ve turizm fonksiyonu içerisinde kullanılması esastır.
- Alanların görünüm ilişkilerinin korunması ve oluşturulacak yapılaşma ile geliştirilmesi esastır.
- Yalnızca arazi kullanım kararı ile örtüşen ilke kararları ile belirlenen kullanımlar ve

bu kullanımlara ilişkin yapılanma yapılabilir.

6.6.3 III. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI:

- Bitki örtüsünün belirlenen kullanım ile dengeli biçimde korunması esastır. Değiştirilmesi gerektiği hallerde, değiştirilen bitki örtüsü alanın genel doğal karakterini devam ettirecek oranda olmalıdır.
- Topografik yapının belirlene kullanım ile dengeli bir peyzaj içerisinde korunması esastır. Değiştirilmesi gerektiği hallerde, değiştirilen topografik yapı alanın genel doğal karakterini devam ettirecek ve kullanım kararlarının asgari ihtiyaçlarına cevap verecek oranda olmalıdır.
- Kültürel peyzaj öğelerinin korunması ve kullanılması esastır.
- Alanların görünüm ilişkilerinin korunması ve oluşturulacak yapılaşma ile geliştirilmesi esastır.
- Alanların kullanım-kullanıcı yoğunluğu alanın doğal niteliklerini zorlamayacak kapsamda olmalıdır.
- Yalnızca arazi kullanım kararları ile örtüşen ilke kararı ile belirlenen kullanımlar ve bu kullanımlara ilişkin yapılanma yapılabilir.

6.6.4 ARKEOLOJİK SİT ALANLARI:

Bu alanlarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ile belirlenen koşullar geçerli olup, I. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında yer alacak yapılara ilişkin olarak 13.11.2002 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na onaylanan 1/25000 ölçekli Çeşme Çevre Düzeni Planı Revizyonu "Arkeolojik Sit Alanları" na ilişkin hükümleri geçerlidir.

6.7 REZERV ALANLAR (r):

KTKGAB içerisinde yer alması muhtemel özel mülkiyete ait alanların mülkiyet sahibinin rızası ile taşınabileceği kamu mülkiyetindeki alanlardır.

Bu alanlarda oluşturulacak Turizm Tesis Alanları için 6.4 maddesindeki turizm tesis alanlarına ilişkin yapılanma koşullarında belirtilen emsal değerlerine 0.10 ilave edilmek suretiyle uygulama yapılacaktır.

Arazi yer değiştirme işlemleri KTKGAB'lere ilişkin imar planlarının rezerv alanları da kapsayacak şekilde düzenlenerek onaylanmasını müteakiben gerçekleştirilecek imar uygulamaları, takas, satış, devir vb. yöntemlerle gerçekleştirilebilir.

Takas edilmeyen Rezerv Alanlar en yakın KTKGAB sınırlarına dahil edilir.

Sit Alanları içerisinde kalan Rezerv Alanlarda 6.6 maddesinde belirtilen koşullar geçerlidir.

...in uygun planlama yer gösteren olabilecek ve bölge genelinde geliştirilecek turizm türleri şu şekilde sıralanabilir:

- Nitelikli konaklama tesisleri,
- Sağlık ve Termal Turizmi (Kür merkezleri, sağlık köyleri, sağlık-güzellik merkezleri, termal oteller, spalar)
- Kıyı Turizmi (Kıyı ve Deniz Sporları ve Faaliyetleri)
- Spor Turizmi (Açık /kapalı spor tesisleri, antrenman sahaları, oyun alanları vb.)
- Eko-Turizm (Çiftlik evleri, hobi bahçeleri, butik oteller, şarap-zeytin imalathaneleri vb.)
- Golf Turizmi (Konaklamalı, konaklamasız golf alanları, 3-4 golf alanını ihtiva eden alt golf destinasyonları, butik villalar vb.)
- Kongre Turizmi (Kongre Merkezleri, Fuar-Kongre Salonları vb.)
- Yat Turizmi (Yat limanı, yanaşma – çekek yeri, marina kompleksleri vb.)
- Eğlence Merkezleri (Eğlence, marina-balıkçı köyü, temalı parklar vb.)
- Doğa Potansiyeli Kullanarak Geliştirilecek Alanlar ve Turizm Çeşitleri:
 - Rüzgara dayalı deniz sörfü, paragliding vb. aktiviteler,
 - Doğa Yürüyüşü (Yaya, Bisikletli, Atlı),
 - Su Sporları,
 - Kültür Turizmi,
 - Dağcılık – Tırmanma,
 - Balıkçılık – Avcılık – Foto-Safari,
 - Rekreasyon Parkları – Temalı Parklar,
 - Gençlik Kampları,

6.9.2.1 Doğa Turizmi

Bölge için genel olarak sıralanan turizm türlerinin KTKGAB'lerin gösterdiği doğal özelliklere paralel olarak gelişim göstermesi mümkündür. Bu alanlarda yukarıda belirtilen turizm türlerine ilave olarak Turizm Kentlerini tamamlayıcı nitelikte üniteler de yer alabilir. KTKGAB' lerde yer alacak turizm amaçlı kullanımlara ilişkin olarak alan bütünü için toplam E: 0.10'dur. Bölge içinde belirlenecek turizm amaçlı kullanımların toplam inşaat alanı belirlenen bu miktarı geçemez. Tapuya şerhe konu olacak veya uzun dönemli kiralama veya devre mülk yöntemiyle kullanıma sunulacak olan üniteler yapılması halinde oluşturulacak yatak kapasitesi toplam inşaat alanının % 10'unu, alt bölge bütününde % 1'ini geçemez. KTKGAB'ler içerisinde yer alacak sosyal ve teknik altyapı alanları E:0.10 yapılaşma emsaline dahil değildir.

KTKGAB'lerin sit alanları içinde kalan kısımlarında 6.6 maddesi hükümleri geçerlidir. Alt bölgelere ilişkin olarak hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planlarında bulunan doğal sit alanlarına ilişkin ayrıntılı bilimsel etütler yaptırılarak Kültür ve Turizm Bakanlığı ile ilgili Koruma Kurulu'na sunulacaktır.

6.9 ÖZEL PLANLAMA ALANI (ÖPA):

07.12.1985 gün ve 18951 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak ilan edilmiş olan mevcut "Çeşme- Altinkum Turizm Merkezi" kapsamında bulunan 5 nolu KTKGAB'nin içinde yer aldığı özel planlama alanı (ÖPA) bu alanda yer alan özel ve kamu mülkiyetindeki alanların nitelikli turizm tesislerinin yapımına el verecek şekilde imar uygulamasına tabi

ile belirlenir. 5 nolu KTKGAB'nin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları hemen bitişişindeki "Özel Koşullu Turizm Tesis Alanı" ile birlikte yapılacaktır. Bu alanların sit alanları içinde kalan kısımlarında 6.6 maddesi hükümleri geçerlidir.

6.10 ÖZEL KOŞULLU TURİZM TESİS ALANI (Ö):

Özel Koşullu Turizm Tesis Alanlarında yer alacak Turizm Tesis Alanları için 6.4 maddesinde belirtilen hususlar geçerli olup yapılaşma koşulları için bu alanda emsal değerlerine 0.10 ilave edilmek suretiyle uygulama yapılacaktır. Bu alanların sit alanları içinde kalan kısımlarında 6.6 maddesi hükümleri geçerlidir.

6.11 PORT-ALAÇATI ÖZEL PROJE ALANI:

Söz konusu alanda bu planın onama tarihinden önce yürürlükteki mevzuat ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda onaylanan imar planları geçerlidir. Ayrıca 28.05.2000 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylanan 1/25000 ölçekli Alaçatı-İzmir Çevre Düzeni Planı'nın "Özel Proje Alanı" na yönelik plan hükümleri geçerlidir. Bu alanların sit alanları içinde kalan kısımlarında 6.6 maddesi hükümleri geçerlidir.

6.12 MAKİLİK-FUNDALIK ALANLAR:

Bu alanlarda minimum ifraz koşulu 5000 m²'dir. İfrazdan sonra elde edilecek parsellerin kadastro ve tapulama haritasında bulunan bir yola en az 20 m. cephesi olacaktır. Bu alanlar içerisinde yapılacak yapılar için yapılaşma koşulu maksimum inşaat alanı 100 m²'dir. h:6.50 ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 10 m.den fazla yaklaşmak koşulu ile bir ailenin oturmasına mahsus baē evi ve müştemilat binalarının yapılmasına izin verilebilir.

6.13 TARİMSAL NİTELİēİ KORUNACAK ALANLAR:

Bu alanlarda 6.2 maddesinde belirtilen faaliyetler ile kırsal nitelikli münferit konut, tarım ve hayvancılık üretimine yönelik üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren, entegre olmayan balık üretim havuzları, kümes, ahır, aēıl, sera, su ve yem depoları, gübre ve silaj çukurları gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda ifrazdan sonra elde edilecek her parsel 5.000 m²'den küçük olamaz. Ayrıca bu parsellerin kadastral bir yola en az 25 m cephesinin bulunması gereklidir.

Bu alanlarda E: 0.05, maksimum h=6.50 m'dir.

Tarım alanlarında bu plan hükümleri uyarınca yapılacak yapılar Kùltür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm İşletme Belgesi alınması kaydı ile "kırsal turizm tesisi" olarak değerlendirilebilir.

Bu alanların sit alanları içinde kalan kısımlarında 6.6 maddesi hükümleri geçerlidir.

6.14 JEOLojİK SAKINCALI ALANLAR (J1):

Bu alanlarda arazi kullanım türü ve yapılanma koşulları Afet İşleri Genel Müdürlüēü'nce onaylanacak jeolojik ve jeoteknik etütlere göre hazırlanacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar planlarında belirlenecektir.

Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı aşamasında Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanacak Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda belirlenecektir.

6.16 ORMAN ALANLARI:

Planda orman alanı olarak gösterilen alanların doğal karakterinin korunması esastır. Bu alanlarda 6831/3373 sayılı Orman Kanununda belirtilen ormanların bakımı, korunması, geliştirilmesi ve işletilmesi amaçlı tesisler dışında hiçbir tesis yapılamaz.

Bu alanlarda özel mülkiyete konu olan alanlarda Çevre ve Orman Bakanlığı ve Tarım ve Köylüleri Bakanlığı görüşleri alınmak koşulu ile 6.13 maddesindeki yapılaşma koşulları geçerlidir.

6.17 AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR:

Bu alanlarda 6.16 maddesinde belirtilen "Orman Alanları" na ilişkin koşullar geçerlidir. Bu alanlarda özel mülkiyete konu olan alanlarda Çevre ve Orman Bakanlığı ve Tarım ve Köylüleri Bakanlığı görüşleri alınmak koşulu ile 6.13 maddesindeki yapılaşma koşulları geçerlidir.

6.18 BÜYÜK SPOR VE OYUN ALANLARI:

Bu alanlarda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecek emsal değerlerini aşmak koşuluyla kamunun yararlanmasına açık spor tesisleri yapılabilir.

6.19 MESİRE ALANLARI:

Bu alanlarda yeşil alan düzenlemeleri, oyun alanları, açık spor alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı, otopark, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc vb. tesisler ile botanik bahçesi, biniş parkuru, golf alanı, piknik ve serbest gezinti alanı, oto kros alanları gibi düzenlemeler yer alabilir. Bu alanlarda maksimum E: 0.05'dir. Bu alanlar içerisinde kalan Sit Alanlarında 6.6 maddesinde belirtilen koşullar geçerlidir.

6.20 MEZARLIKLAR:

Bu alanlarda yapı yapılamaz. 6.17 maddesinde belirtilen koşullar geçerlidir.

6.21 REKREASYON ALANLARI:

Bu alanlarda botanik bahçesi, arboretum gibi düzenlemeler yapılabilir.

6.22 Makilik-Fundalık Alanlar, Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar, Orman Alanları, Ağa landıırılacak Alanlar ve Mesire Alanları tanımına giren alanlardaki uygulamalar; Korumu Bölge Kurulu kararı alınmak koşuluyla, 6.12, 6.13, 6.16, 6.17 ve 6.19 maddelerindeki hükümler çerçevesinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarının yapılması beklenmez. İlgili İdaresince yürütülebilir.