

T.C.
URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : 64798094-13665-18006
Konu: Plan notları hk.

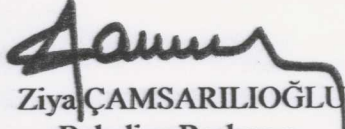
15.11.2017

TMMOB
MİMARLAR ODASI
İZMİR ŞUBESİ

İlgi: 24.10.2017 tarih 04-13-1437 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza konu İzmir İli, Urla İlçesi 1/1000 ölçekli Merkez Revizyon İmar Planı plan notları, 1/1000 ölçekli Çeşmealtı Revizyon İmar Planı plan notları, 1/1000 ölçekli Zeytinalanı Revizyon İmar Planı plan notları, 1/1000 ölçekli İçmeler Revizyon İmar Planı plan notları, 1/1000 ölçekli İskele Koruma Amaçlı İmar Planı plan notları, Kentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı plan notları, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notları, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notları, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notları yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize rica olunur.


Ziya ÇAMSARILIOĞLU
Belediye Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

 TMMOB Mimarlar Odası İZMİR Şubesi			
Tarih <u>20.11.2017</u>			
Gelen Evrak No. <u>17-1916</u>			
Dağıtım	Gereği	Bilgi	Par.
Merve			
Not			

ASLI GIBİDİR



URLA NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PLAN NOTLARI-YAPILAŞMA KOŞULLARI

AYILI
EKLI

TK 2.)

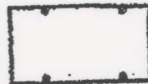
İDİR



SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

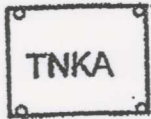


DİNİ TESİSLER ALANI



SPOR ALANLARI

TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR



MARJİNAL TARIM ALANLARI
(2. derecede korunacak alanlar)

93 900 -1-

93 900 -

"İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde veya uygulaması tamamlanmış alanlarda, meri imar planındaki belediye hizmet alanı, Resmi kurum alanı gibi kullanımlar ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosunda yer alan kamu tarafından hizmet sağlanan sosyal ve teknik altyapı alanlarında birden fazla parsel bulunması ve her parselin ayrı ayrı yörenin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları ile parsellerin bahçe mesafeleri de dikkate alınarak müstakil inşaata elverişli yapılarına şartlarını sağlaması halinde, yatırımı gerçekleştirecek, ilgili bakanlığın ve/veya kurumun yatırım programında olması ve /veya ilgili yatırımcı kurumun da uygun görüşünün alınması şartıyla tevhid yapılmadan parsel bazında uygulama yapılabilir."

B.Ş.B. Meclisinin 17.4.2015 tarih ve 05/447 sayılı Kararı

ASLİ KAYIT

İmar İşleri Müdürlüğü

13 Ocak 2005

• Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar (2. Derece)

Tarımsal alan olarak kullanılan, ancak verimlilik açısından düşük nitelikte toprak sınıflarının oluşturduğu **marjinal** tarım alanlarıdır. Bu alanlarda yapılacak uygulama imar planları sonucunda oluşturulacak minimum parsel 2500 m2, Maksimum KAKS: 0.07'dir.

Parselde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak bina sayısı; (parsel büyüklüğü m2 / 1500 m2) hesabıyla bulunan tam sayıyı geçemez. Bu tür uygulamalarda binalar arasındaki mesafe minimum 8 metre olarak uygulanır.

Bu alanlarda, yapı tek kat olarak yapılmak istendiğinde, maksimum bina cephesi=24 m.yi, maksimum bina derinliği 25 m.yi aşamaz.

B.Ş.B. M. C. İ. N. A. N. 12.08.2013 tarih ve 05.10.2013 sayılı Kararı
Bu alanlarda, kültürel tesisler (kütüphane, sergi salonu, müze, kamu hizmeti gören vakıf vb. kuruluşlara ait sosyal amaçlı hizmet binaları gibi) yapılabilir. Bu tür yapılaşmalar için, konut için verilen yapılaşma emsalleri geçerlidir. Maksimum yükseklik 8 metredir.

• Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları

Toprak sınıfı ne olursa olsun, toprak etüdünde zeytinlik alanlar olarak belirlenmiş olan alanlardır. Bu alanlarda yapılacak uygulama imar planları sonucunda oluşturulacak minimum parsel: 3000 m2, Maksimum KAKS: 0.05'tir.

Parselde birden fazla yapı yapılamaz. Garaj, havuz vb. kullanımlar için yapılacak ek yapılar, müştemilatlar yapılaşma emsaline dahildir.

• Tarımsal Konut Alanları (TK-I ve TK-II)

Nazım İmar Planı Eski Nazım İmar Planı koşullarına göre onaylanmış uygulama imar planı bulunan, Tarımsal Konut (TK-I, TK-II) alanlarında, onaylı planlarındaki koşullar geçerlidir.

• Tüm Tarım Alanlarında

(Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar 1. ve II. derece, Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları ile TK-1 ve TK-II olarak işaretlenmiş alanlarda ve Doğal Karakteri Korunacak Alanlarda)

- Otoyol güneyinde kalan alanlarla, Orman içinde veya orman alanına en az bir kenarı bitişik parsellerde inşaat emsali KAKS:0.05'i geçemez.
- Alana ait bitki örtüsü 1/500 ölçekli ağaç rölevesi yapılarak, türleriyle birlikte saptanmadan planlama yapılamaz.
- Ağaçların taşınmasına dair işlem, Orman Bakanlığı ve Belediye'nin onayı alınmadan yapılamaz.
- Bu alanların, tümünde turizm amaçlı tesisler (konaklama dahil) yapılabilir. Bu tür yapılaşmalar için konut için verilen yapılaşma emsalleri geçerlidir. Maksimum yükseklik 8 m'dir.

İmar İşleri Müdürlüğü

edilmediği takdirde, gelecek yıllarda tüm Urla'nın düşük yoğunluklu ancak, kendi iç yolları dışında hiçbir sistemli ulaşım bağlantısı bulunmayan, teknik ve sosyal alt yapı tesisleri olmayan, kamusal kullanıma yönelik hiçbir mekansal düzenlemesi olmayan konut alanlarına dönüşmesine neden olacaktır.

Urla kentine ait mevcut Nazım İmar Planında var olan sit alanı tanımlamalarından pek çoğu geçen zaman içinde değişime uğramıştır. Özellikle İskele bölgesinde yer alan Arkeolojik Sit Alanlarının sınırlarında ve derecelerinde değişiklikler meydana gelmiş, bu alanda yer alan yapılaşma kararlarının gözden geçirilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Nazım İmar Planının onayından sonra çok sayıda yeni sit alanı tescilli yapılmıştır. Urla merkezde kentsel sit alanı olarak, Otoyol güneyindeki alanların doğal sit alanı olarak ve İçmeler civarında birkaç değişik noktanın arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesi, planların onaylanmasından sonra ortaya çıkan kararlardır.

III. PLANLAMA KARARLARI

III.1. Nüfus-Konut Alanları

Yapılan nüfus projeksiyonları sonucunda Urla yerleşik nüfusunun yapılan nüfus projeksiyonları sonucunda 2020 yılında 56.000 ile 95.000 arasında olabileceği, ortalama olarak bu nüfusun 76.000 kişiye ulaşacağı tahmin edilmiştir.

Kentin bugün sahip olduğu 36612 kişilik nüfusun yarısına yakın bir bölümünün merkezde yer alan 11 mahallede yaşadığı düşünüldüğünde ve aynı eğilimin gelecekte de sürdürüleceği var sayıldığında, kent merkezini oluşturan bölgede var olan 17.500 civarındaki nüfusun yaklaşık 36.500 kişi civarına yükseleceği tahmin edilebilir.

Kent merkezini oluşturan bölgede planlanmış olan kentsel gelişme alanlarının büyük bir bölümünde yapılaşmaların tamamlanmış olduğu dikkate alındığında, 2010 yılı için kent merkezi ve çevresinde bugünkü nüfusa ilave olarak gelecek 19.000 kişinin daha yerleştirilmesi sorunu, revizyon imar planının temel sorunlarından biridir.

Bu nüfusun bir bölümü, kentsel yerleşik alanlar içinde ve gelişme alanları içinde kalan boşluklara yerleştirilebilecek, bir bölümü de yeni yapılacak ilave konut alanlarına yerleştirilecektir. Yeni konut gelişme alanı olarak, kentin güneyinde yer alan ve kent ile otoyol arasında kalan bölgede, tarımsal açıdan verimli olmayan topraklarda yeni gelişme alanları önerilecektir.

Kent merkezinin çevresindeki alanların yetersizliği ve kentin batısında bitişik olan bölgede verimli tarım alanlarının varlığı ile, otoyol gibi sınırlayıcılar nedeniyle artan tüm nüfusun kent merkezinin içinde ve çevresinde yerleştirilme olanağı olamayacağı düşünülerek, Urla genelinde artan nüfusun merkezden kopuk, bugün için daha çok yazlık kullanımının yaygın olduğu mahallelerde yerleşmesinin teşvik edilmesi gerekecektir.

III.2. Çalışma Alanları

Artan nüfusa paralel olarak artan alansal gereksiniminin yaşandığı kullanım türlerinden biri de çalışma alanlarıdır. Gerek kent merkezinde sınırlı bir bölgede sıkışmış olan ticaret kullanımları açısından ve gerekse kentin batısında konumlanmış durumda olan küçük sanayi kullanımları açısından alan gereksinimi gözlenmektedir. Planlarda yapılaşma için tanımlanmış her iki kullanımın tamamına yakını yapılaşmasını tamamlamış durumdadır. Bu nedenle revizyon imar planı ile mevcut gelişme eğilimleri doğrultusunda yeni alan düzenlemeleri gerçekleştirilecektir.

ASLI G. IDIK
H. OZDEMIR
İmar İleri Müdürü
13 Ocak 2005

Bu tür düzenlemeler, tarımsal açıdan verimli olmayan topraklarda yapılacak, tarımsal açıdan verimli olan alanlarda ulaşım düzenlemeleri dışında bir yeni düzenlemeye gidilmeyecektir. Mevzii imar planları ile yapılaşmış olan alanlardan, tarımsal açıdan korunacak olan alanların dışında kalan bölgelerde planla getirilecek yeni sosyal ve teknik altyapı alanlarının kamuya terk edilerek gerçekleştirilmesini sağlayacak önlemler geliştirilecek, bu alanlara yeni donatı düzenlemeleri getirilirken, mevcut yapılaşmalar korunacaktır.

2. Derecede Tarımsal Niteliği korunacak alanlarda mevcut planlarda var olan yapılaşma koşulları genel olarak korunurken, site türü yapılaşmaların sınırlandırılması amacıyla önlemler ve sınırlamalar geliştirilecektir.

Hazırlanan Urla Nazım İmar Planının tüm etaplarında geçerli olmak üzere hazırlanan Plan Notları ve Yapılaşma Koşulları ekte sunulmaktadır.

[Handwritten signature]

Adm. rpt.
Akers
1970-1975
100-448612

URLA NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

Plan Notları ve Yapılaşma Koşulları



- Nazım İmar Planı Revizyonunun uygulanmasına yönelik hazırlanan plan açıklama notları aşağıda verilmiştir. Bu notlarda yer almayan konularda 1/1000 ölçekli Urla İmar Planı koşulları ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Uygulama İmar Planı bulunan alanlarda onaylı uygulama imar planı hükümleri geçerlidir. Henüz uygulama imar planı hazırlanmamış alanlarda, Nazım İmar Planı hükümlerine uygun uygulama imar planları hazırlanarak uygulama yapılacaktır.
- Uygulama imar planı yapılacak alanlara ilişkin detaylı jeolojik etüt ve taşkın etütlerinin yapılması zorunludur.
- Hazırlanacak uygulama imar planları, Nazım İmar Planı kullanım kararları ve 3194 sayılı yasa uyarınca çıkarılan "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" hükümleri uyarınca hazırlanacaktır.

• **KONUT ALANLARI**• **Yerleşik Konut Alanları**

Yüksek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları (Maksimum KAKS: 1.20)

Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları (KAKS= 0.40 - 0.80) .

Düşük Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları: (Maksimum KAKS: 0.40)

• **Konut Gelişme Alanları**

Yüksek Yoğunlukta Konut Alanları (Maksimum KAKS: 0.75)

Orta Yoğunlukta Konut Alanları (KAKS= 0.20 - 0.50)

Düşük Yoğunlukta Konut Alanları (Maksimum KAKS: 0.15)

Nazım imar planında düşük yoğunluklu konut alanı olarak düzenlenmiş bölümlerde, minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir. Ada bazında uygulama yapılması halinde parsel içindeki maksimum konut sayısı (parsel büyüklüğü m² / 1000 m²) hesabıyla bulunan tam sayıyı geçemez.

Düşük yoğunluklu konut alanlarında; site şeklinde yapılan düzenlemelerde sosyal tesis alanı olarak ayrılan alanlar, sitenin ortak kullanımında kalacak sosyal tesislerin yapımı amacıyla kullanılabilir.

• **ÇALIŞMA ALANLARI**• **Merkezi İş Alanı (MİA)**

Onaylı Uygulama İmar Planlarında var olan yapılaşma hükümleri geçerlidir.

ASLI GIBİDİR



- **Ticaret Alanları, Alt Merkezler**

(Maksimum KAKS: 0.50)

- **Küçük Sanayi Alanları**

Onaylı Uygulama İmar Planlarında var olan yapılaşma hükümleri geçerlidir.

- **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları**

Onaylı Uygulama İmar Planlarında var olan yapılaşma hükümleri geçerlidir.

- **TURİZM YERLEŞME ALANLARI**

- **Günübirlik Turizm Alanları**

Maksimum KAKS: 0.10 , Maksimum yükseklik: 1 kat

- **Tercihli Turizm Alanları**

Maksimum KAKS: 0.30 , Maksimum yükseklik: 2 kat

- **Kaplıca Alanları**

Maksimum KAKS: 0.30 , Maksimum yükseklik: 2 kat

- **KORUMA ALANLARI**

- **Kentsel Sit Alanları**

İlgili Koruma Kurulu tarafından onaylı, Koruma Amaçlı İmar Planı hükümleri geçerlidir.

- **III. Derece Doğal Sit Alanları**

Yapılaşma kararları, ilgili Koruma Kurulu tarafından onaylanacak Koruma Amaçlı İmar Planı'nda belirlenecektir.

- **III. Derece Arkeolojik Sit Alanları**

Yapılaşma kararları ilgili Koruma Kurulu tarafından onaylanacak Koruma Amaçlı İmar Planı'nda belirlenecektir.

- **Özel Planlama Alanları (ÖPA)**

Yapı yoğunlukları ve imar düzenleri 1/1000 ölçekli imar planı ve kentsel tasarım projelerinde belirlenecektir.

- **Vista Alanları (V)**

Bu alanlarda yer alacak binaların en yüksek çatı-mahya katları, vista alanlarındaki en üst "yükselti eğrisinin" en az 5 metre altında (düşük kotunda) olacaktır.

Özel Planlama Alanları (ÖPA)

- **Doğal (Ağaçlık) Karakteri Korunacak Alanlar**

Onaylı planlarında farklı bir koşul yoksa, bu alanlarda yapılacak uygulama imar planları sonucunda oluşturulacak minimum parsel 3000 m²'dir. maksimum KAKS: 0.05

Bu alanlarda, var olan ağaçlık dokuyu korumak amacıyla parselde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak bu durumda bina sayısı (parsel büyüklüğü m² / 3000 m²) hesabıyla bulunan sayıyı geçemez.

- **Ağaçlandırılacak Alanlar ve Makilik Fundalık Alanlar**

Bu alanlarda yer alan kamu mülklerinde yapı yapılamaz. Özel mülklerde ifraz yapılamaz, alanda ağaçlandırma yapmak koşuluyla maksimum KAKS= 0.05 olacak şekilde konut yapılabilir. Parselde birden fazla yapı yapılamaz. Konut büyüklükleri, müştemilatlar dahil 250 m²'yi geçemez.

- **TARIM ALANLARI**

- Tarım alanlarının tümünde, uygulama imar planı yapılmadan oluşturulacak tarımsal amaçlı yapılaşmalarda, kadastral yola cepheli parsellerde min. ifraz 5000 m² olarak uygulanır.
- İçinde konuta ayrılan alan KAKS:0.05'i aşmamak üzere her çeşit kapalı tarımsal kullanım için (kümes, sera ağıl, vb.) azami KAKS: 0.20 ve tek katı aşmayan yapı yapılabilir. Sökülüp takılabilir seralar için emsal sınırlaması uygulanmaz.
- Bu şekilde yapılacak ifrazlarda ve uygulamalarda; yol cephesinden, varsa nazım imar planında öngörülen yol genişliğinin gerektirdiği genişlikte, yoksa minimum 3 metre genişlikte yol terkinin yapılması zorunludur.
- Yukarıda verilen koşullar 5000 m²'den küçük parseller için de geçerlidir.
- Tarım alanlarının tümünde, planlı ya da plansız yapılacak konutlarda maksimum kat yüksekliği 2 kattır.

- **Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar (1. Derece)**

Tarımsal verimlilik açısından korunacak mutlak tarım alanlarıdır. Bu alanlarda yapılacak uygulama imar planları sonucunda oluşturulacak minimum parsel 3000 m², Maksimum KAKS: 0.05'dir.

Parselde birden fazla yapı yapılamaz. Garaj, havuz vb. kullanımlar için yapılacak ek yapılar, müştemilatlar yapılaşma emsaline dahildir.

13 Ocak 2005
Hüseyin ÖZDEMİR
İmar İşleri Müdürü

- **Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar (2. Derece)**

Tarımsal alan olarak kullanılan, ancak verimlilik açısından düşük nitelikte toprak sınıflarının oluşturduğu **marjinal** tarım alanlarıdır. Bu alanlarda yapılacak uygulama imar planları sonucunda oluşturulacak minimum parsel 2500 m², Maksimum KAKS: 0.07'dir.

Parselde birden fazla yapı yapılabilir. *Site içinde yapılırsa bölünmez;* Ancak bina sayısı; (parsel büyüklüğü m² / 1500 m²) hesabıyla bulunan tam sayıyı geçemez. Bu tür uygulamalarda binalar arasındaki mesafe minimum 8 metre olarak uygulanır.

Bu alanlarda, yapı tek kat olarak yapılmak istendiğinde, maksimum bina cephesi=24 m.yi, maksimum bina derinliği 25 m.yi aşamaz.

- **Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları**

Toprak sınıfı ne olursa olsun, toprak etüdünde zeytinlik alanlar olarak belirlenmiş olan alanlardır. Bu alanlarda yapılacak uygulama imar planları sonucunda oluşturulacak minimum parsel: 3000 m², Maksimum KAKS: 0.05'tir.

Parselde birden fazla yapı yapılamaz. Garaj, havuz vb. kullanımlar için yapılacak ek yapılar, müştemilatlar yapılaşma emsaline dahildir.

- **Tarımsal Konut Alanları (TK-I ve TK-II)**

Nazım İmar Planı Eski Nazım İmar Planı koşullarına göre onaylanmış uygulama imar planı bulunan, Tarımsal Konut (TK-I, TK-II) alanlarında, onaylı planlarındaki koşullar geçerlidir.

- **Tüm Tarım Alanlarında**

(Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar I. ve II. derece, Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları ile TK-1 ve TK-II olarak işaretlenmiş alanlarda ve Doğal Karakteri Korunacak Alanlarda)

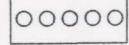
- Otoyol güneyinde kalan alanlarla, Orman içinde veya orman alanına en az bir kenarı bitişik parsellerde inşaat emsali KAKS:0.05'i geçemez.
- Alana ait bitki örtüsü 1/500 ölçekli ağaç rölevesi yapılarak, türleriyle birlikte saptanmadan planlama yapılamaz.
- Ağaçların taşınmasına dair işlem, Orman Bakanlığı ve Belediye'nin onayı alınmadan yapılamaz.
- Bu alanların tümünde turizm amaçlı tesisler (konaklama dahil) yapılabilir. Bu tür yapılaşmalar için konut için verilen yapılaşma emsalleri geçerlidir. Maksimum yükseklik 8 m'dir.

7.1. Bu plan notları 1/1000 ve 1/500 ölçekli planlar ile birlikte onanma tarihinden sonra yürürlüğe girer.

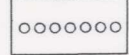
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000

LEJANT SINIRLAR

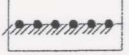


UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI



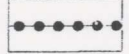
2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI

KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı kararı geçerlidir.



1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI

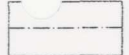
KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı kararı geçerlidir. kesin yapı yasağı vardır.



3. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI

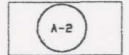


PARSEL SINIRI

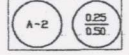


YAPI YAKLAŞMA SINIRI

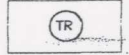
KONUT ALANLARI



MESKUN ALANLAR (BU YAPI ADALARINDA, PARSELDE MİNİMUM BİNA CEPHESİ SAĞLANMADIĞI DURUMLARDA YAPILAŞMA HAKKINI AŞMAMAK KOŞULU İLE, İKİZ NİZAM VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.)



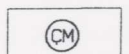
GELİŞME ALANLARI

TERCİHLİ TURİSTİK ALANLAR
(konut veya turistik kullanım)

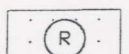
İŞ ALANLARI VE YÖNETİM HİZMETLERİ



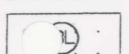
TİCARET ALANLARI



ÇOK İŞLEVİLİ ALANLAR



İDARİ VE RESMİ KURUM ALANLARI



BELEDİYE HİZMET ALANLARI

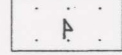
EĞLENCE, DİNLENCE, TURİZM, VE SPOR ALANLARI



PARK VE YEŞİL ALANLAR



YÜZLÜK TERCİH ALANLARI



SPOR ALANLARI



TURİSTİK VE TİCARİ AMAÇLI YEŞİL ALANLAR

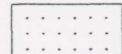


KAMU DİNLENME ALANLARI

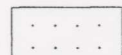


KENTSEL VE BÖLGESEL REKREASYON ALANLARI

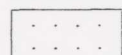
EĞİTİM, KÜLTÜR VE SAĞLIK TESİSLERİ



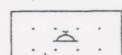
EĞİTİM ALANLARI



SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI



SAĞLIK TESİS ALANLARI

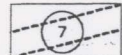


DİNİ TESİS ALANLARI

ULAŞIM VE TEKNİK DONATI



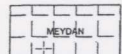
MOTORLU TAŞIT YOLLARI



YAYA YOLLARI VE MEYDANLAR



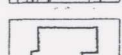
KIYI BANDI



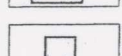
ÇOK AMAÇLI MEYDANLAR



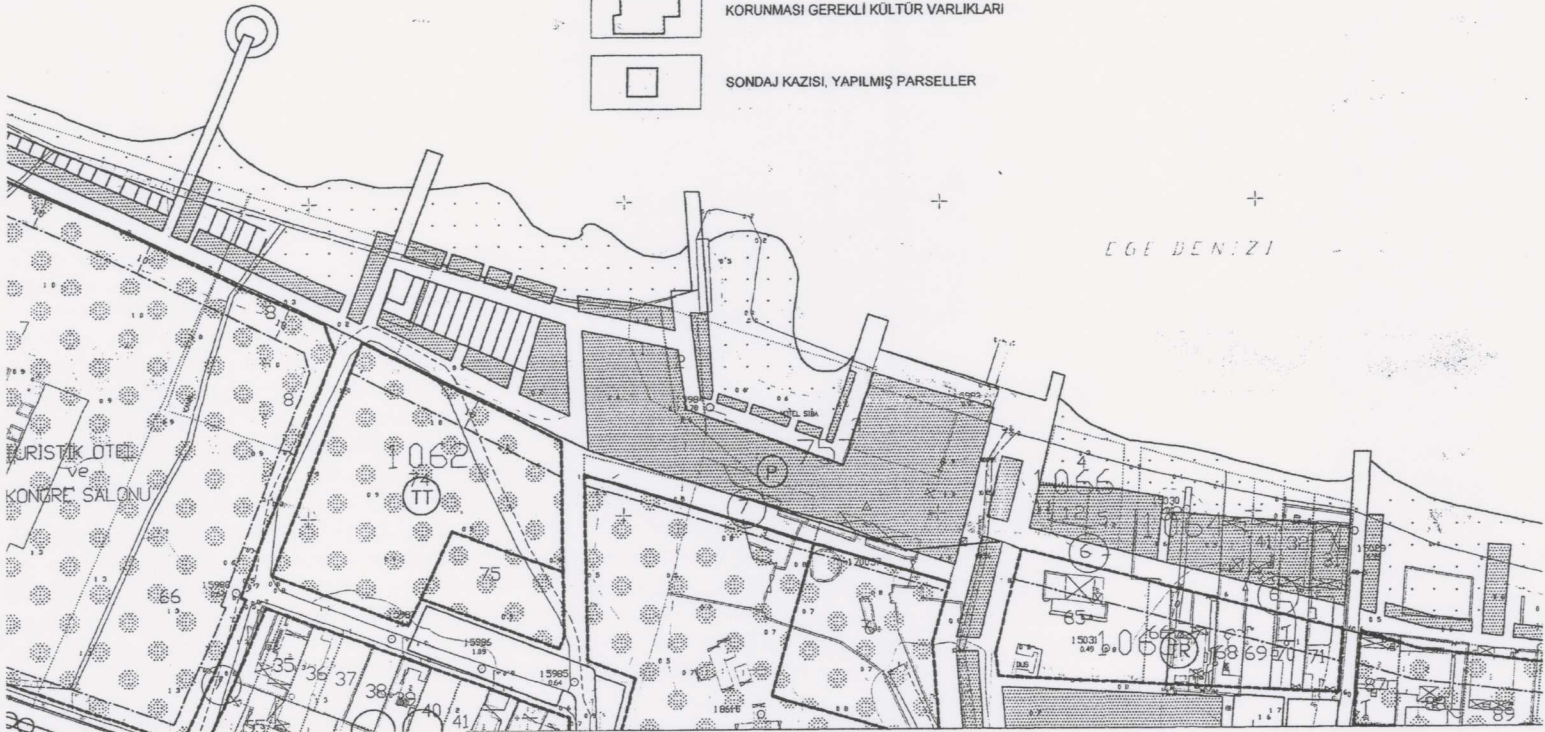
KORUNAN DERE YATAKLARI VE KANALLAR



KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI



SONDAJ KAZISI, YAPILMIŞ PARSELLER



1 GENEL HÜKÜMLER

- 1.1- 1/1000 ölçekli Urla Arkeolojik Sit Kuruma Amaçlı İmar Planı bu plana ilişkin notlarda bir bütündür. Uygulama bu bütünlük kapsamında yapılır. Planlama alanı kapsamına 1. derece 2. derece ve 3. derece arkeolojik Sit Alanı girer.
- KAİP ve plan notları doğrultusunda Belediyeye yapılan imar uygulamaları hakkında URLA Belediyesine İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulu bildirilir.
1. derece arkeolojik sit alanları korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır. Kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilemez. 2. derece sit alanlarında yeni yapılaşmaya izin verilemez. Sadece mevcut yapıların yitirilmekte iken karar doğrultusunda basit onarımları yapılabilir.
- 1.2- Urla 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı nda plan notlarına göre yapılacak bütün yapılar, fen ve sağlık koşullarına ilgili izdük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Ayrıca tüm yapılarda "Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 1.3- Urla Sit Alanı na ilişkin bu plan ve plan notlarıyla ilgili her türlü değişiklik için, müellif görüş ve Belediye Meclis Kararı alındıktan sonra, İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulunun onayının alınması gereklidir.
- 1.4- Urla Sit Alanı içinde korunması gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş olan taşınmazlardaki her türlü kullanımı değişikliği bakım basit ve esaslı onarımlarda Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı kararına uyulacaktır. ve Kurumu kurulu izni alınacaktır.
- 1.5- Planlama Alanı içinde korunması gerekli (tescilli) Kültür ve Tabiat Varlıklarının bulunduğu bulunan ve aralarından yol geçse dahi, tescilli parsellere cephe veren parsellerdeki her türlü bakım basit ve dış cepheye yansımayan tadilat ile fonksiyon değişikliği Yüksek Kurulun ilgili ilke karar doğrultusunda Belediyenin izni ile yapılır. Esaslı onarım ve yeni yapılaşmada, Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Yüksek Kurulunun ilgili ilke kararları gereği İzmir 1 nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulundan izin alınması zorunludur.
- 1.6- Uygulama projesi İzmir 1 nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kuruluna onaylanan taşınmazlardaki uygulama sonrası yapı kullanımı izni verilmesi için Belediyenin hazırlayacağı teknik rapor ve fotoğraflar kurul müdürlüğüne iletilip uygun görüş alınmalıdır. Parsel ölçeğinde uygulamalarda İzmir 1 nolu KTVKK nun izni ile Müzesince sondaj kazısı yapılır. Sondaj sonuçları kural tarafından değerlendirilir. Herhangi bir arkeolojik veriyi rastlanması durumunda plan koşullarında yer alan hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağına -kurul- tarafından karar verilir.
- 1.7- Planlama Alanı içinde tescilli parsel bilgisi ve karşısı olan taşınmazlar dışındaki tüm taşınmazlarda, boş ve de boşaltacak parsellerde, her türlü inşaat faaliyet, yıkım, basit ve esaslı onarım, kullanımı değişikliği, ilave inşaat, yeni yapılaşma gibi konular bu plan notlarının "Boş Parsellerde Yapılaşma ve Alt Yapı Elemanları Tesisi" bölümüne uyulması şartıyla ve kazi sonuçlarında Kuruma Kurulunda değerlendirilmesi sonucu alınacak karara göre ilgili Belediyenin yetki ve denetimindedir.
- 1.8- Planlama Alanı içinde bulunan korunması gerekli (tescilli) Kültür Varlıklarına ilişkin İzmir 1 nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulunun, onayladığı tescil listesi ve münferit kararları geçerlidir.

2. YAPILANMA KOŞULLARI

- 2.A- Arsa ve Yapılarla İlgili Koşullar
- 2.A-1- Yapıların kapalı zemin kat bölümlerinin zeminde ılgıl ettiği alana çıkma, konsol arkad vb. altın da kalafit kırma, taban alanına dahil edilemez.
- 2.A-2- Bodrum katı, çekme kat dahil iskan mümkün bütün alanların ışıkliklar çıktıktan sonraki alanı inşaat alanını oluşturur (KAKS) Kapalı çıkımlar açık ve kapalı merdivenler ve yapıya mahreç veren zemin kat dışındaki açık kondorlar yapı inşaat alanına dahildir. Çatı katı yapılamaz. Ve çatı arası iskan açılmaz.
- 2.A-3- Yeni yapılaşma alanlarında binaların cephe genişlikleri en az 6 metredir. Asgari ifraz boyutları en az bu ölçüde göre ve yan bahçe mesafeleri dikkate alınarak saptanır. Bu şartlara uymayan ifrazlar yapılamaz.
- 2.A-4- Bina derinlikleri en az 7 metre en çok 20 metredir. Ancak site şeklindeki inşaatlarda parsel biden fazla yapı yapıldığından bu sınır aşılabilir.
- 2.A-5- Kat yüksekliği 3 metre kabul edilerek bina yüksekliği saptanır. Kat net yüksekliği minimum 2.40 metre olup yapı kat sayısı planda verilen adedi aşamaz. Su basman yüksekliği minimum 0.50 metredir. Ancak yapılaşma olan alanlarda kat yükseklikleri verilen kat adedi değişmek koşuluyla çevre yapılarla uyumlu olarak Belediyeye onaylanarak kademeli yapılaşmaya gidilmesi istenir.
- 2.A-6- Arkabahçe mesafesi bina yüksekliğinin yarıdır (h/2). Ancak parsel boyutu bu uygulamaya el vermez ise 3.00 metreden az olmamak üzere arka bahçe mesafesi bırakılarak nizam vermeye belediye yetkilidir.
- 2.A-7- İki ya da daha çok yola cephe parsellerde, aynı yola cephe daha önceden yapılaşmış bina var ise bu durumda oluşmuş mahreç esas kabul edilerek yapı nizam alır. Sayet yok ise ancak bir yol cephesinden mahreç ve nizam alınır. Arka yol var ise arka bahçe mesafesi koşulları uygulanır. Köşe parsellerde parsel boyutlarının her iki yoldan çekme koşullarını sağlamadığı durumlarda çekme mesafelerinden birini, asgari cephe genişliği sağlayacak şekilde uyarlamaya belediye yetkilidir. Uyarlamada ön cephe tercihi geniş yoldan olmalıdır.
- 2.A-8- Ticari alanlarda, yapıların üst katlarında konut yer alabilir.
- 2.A-9- Turistik Tesis Alanlarında (TT) konaklama yapılarında Turizm Bakanlığının vasıflar yönetmeliği koşullarına uyulacaktır. En fazla TAKS 0.45 ve en fazla KAKS 0.90 olup en fazla yükseklik (h) 9.80 metre olup kat adedi en fazla üçtür. Minimum ifraz 1000 metrekaredir.
- 2.A-10- Tercihli Turistik Tesis Alanlarında (TR); Otel yapılmak istendiğinde 2A.9 maddedeki koşullar geçerlidir. Motel yapılacak takdirde en fazla yükseklik (h) 7.50 dir ve her iki tesis için tesisler daha sonraları nitelik değiştirilemez ve de bulunduğulan parselin geri kalan kısmının ifraz edilmeyeceği hususu hakkında tapuya şerh verilir.
- Turistik Tesis ruhsatı almış bina projelerinde daha sonradan hiç bir şekilde konut kullanımı için tadilat yapılarak, ancak apart otel olarak kullanılabilir. Konut ya da apart otel yapılmak istendiğinde en fazla yükseklik 6.50 metre ve KAKS 0.50 dir.
- 2.A-11- Turistik ve ticari amaçlı yeşil alanlarda kır kahvesi, lokanta vb. günübirlik tesisler yer alabilir. Yapı adası üzerinde KAKS verilmediği takdirde en fazla KAKS 0.10 dur ve en fazla yükseklik 5.00 metredir.
- 2.A-12- Planda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde yönetim, sağlık, belediye hizmet alanı, turistik alanlar ve diğer tüm resmi kullanım alanlarında yer alacak yapıların yola yaklaşıma mesafesi en az 10.00 metredir. Ayrıca nizam verilmemiş durumlarda kat adedi ve KAKS değerleri şu şekildedir: Belediye Hizmet Alanları, İdari Tesis, Okul, Sağlık ve Sosyo-Kültürel tesislerde en fazla yükseklik 8.00 metre, KAKS 0.50 dir.
- 2.A-13- İzmir 1 nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulunun, Arkeolojik Sit Alanı kararını Belediyeye ne tarihinden önce ruhsat almış, temeli atılmış, yapımı zemin kat pencere lento seviyesine gelmemiş veya ruhsat almış olup inşaatına geçilmemiş ve İzmir 1 nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulundan izin alınmamış parsellerde, başlanılmış yapı hakkı kazanılmadığından, bu tür projelerin, projesi Belediyeye plan doğrultusunda değerlendirilmesinden önce, sondaj kazıları sonuçlarının Kuruma Kuruluna değerlendirilmesi gerekmektedir.

2.A-14- Parsellerin yol cephesinde yer almamak kaydıyla, 25 metrekareyi geçmeyen ve en fazla yüksekliği h=3.50 metreyi geçmeyen müstemilat yapılabilir. Yapı ile arasında min. 6 m. bulunması ve çekme mesafesi şartlarına uyulması gerekmektedir. Bu yapılar depolama ve tanımsal amaç dışında kullanılmaz. Ticari Kullanımlara müstemilat yapılamaz. Bunların dışında 250 metrekareden küçük hiç bir parsel müstemilat yapılamaz. Site tarzındaki düzenlenmelerde konut sayısı 10 dan fazla ise tek kat ve 40 metrekareyi geçmeyen bekiçi ya da bakıcı evi yapılabilir.

2.A-15- Binalara kot yerime-i Arkeolojik Sit Alanı içindeki her bir parselde bina yapımında kotlar, mevcut yapının oturduğu oturacağı alanın ortalamı kotu olup eğimden kat kazanılmaz.

2.A-16- Çatılarda baca ve 70 antenlerinin başka çıkıntı yapılamaz. Güneş enerjisi ve su tankı koku bu takdirde sistemler çatı arasına gizlenmelidir. Tek eğimli çatı yapılamaz.

2.A-17- Arkeolojik Sit alanı içindeki yeni yapılanmalarda Belediyesinden iskan ruhsat alınabilmesi için, cephe kaplamalarının tamamlanmış ve dış cephe öğelerinin yerlerine yerleştirilmiş, boy ve badanasının bitirilmiş olması şartı aranır.

2.A-18- Konut binalarında zemin katla, çevreye zarar vermeyen, yanıcı, patlayıcı madde kullanmayan, imalat sanayi dışında ticari kullanımlar yer alabilir.

2. B BOŞ PARSELLERDE YAPILAŞMA

2.B-1- İnşaat yapılacak parsel üzerindeki arkeolojik sondaj kazı çalışmalarında Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararına göre ilgili Müze Elemanları denetiminde yürütülecektir.

2.B-2- Arkeolojik kazı-sondaj, içinde inşaat yapılacak parselin bütünü kapsayacak şekilde yürütülecektir.

2.B-3- Parsellerde inşa edilecek yeni yapıdan dolayı yıkılması öngörülen eski yapı ya da yapılar, parselin boş alanındaki sondaj çalışmaları tamamlanmadan yıkılmayacaktır. Binaları yıkılması durumunda sondaj çalışması bu yapı alanlarında da gerçekleştirilecektir.

2.B-4- İnşaat yapılacak parselde yürütülecek sondaj kazıları, bu parselde veya güzergahta açığa çıkabilecek arkeolojik verilerin dokümantasyonunu amaçlamaktadır bu nedenle:

2.B-4/1- Kazılan alanlardaki mimari kalıntıların ve/veya buluntuların taş planları, plan üzerine veya güzergah sınırları da belirtilerek 1/50 ölçekli olarak polyester aydınlatıcı üzerine çizilmelidir. Duvarların, tabanların ve gerekli görülen noktaların denitlikleri [kodları] plan üzerinde belirtilmelidir. Mimari kalıntıların birbirlerine göre konumlarının anlaşılması için, gerekli görülen noktalar arasında 1/50 ölçekli kesit çizimleri yapılmalıdır. Planların üzerine yön, ölçek, çizim tarihi, çizim kişinin adı ve arazinin kadastral konumu hakkında bilgiler yer alacaktır.

2.B-4/2- Sondaj çalışmalarında günlük rapor defteri tutulmalıdır ve çalışmalar sona erdiğinde son raporu kaleme alınmalıdır.

2.B-4/3- Mimari kalıntıların genel görünümü ve ayrıntılarının fotoğraf baskıları negatifleri birlikte raporlara eklenmelidir. Fotoğraf üzerinde ölçek ve yön çubuğu bulunacaktır.

2.B-4/4- Mimari kalıntıların işlevlerinin ve tarihlerinin birleşmesine yönelik küçük buluntular sanat ve arkeoloji değeri olan buluntular için üzerinde ölçek bulunan fotoğrafı envanter defteri düzenlenecek ve bunlar negatifleriyle birlikte rapora eklenecektir. Envanter alınan buluntuların arkalarına, ele geçirilen parseller veya güzergahlar yazılacak ve bunlar usulüne uygun bir şekilde ilgili müzede korunacaktır.

2.B-4/5- Parselde veya çebeke güzergahında açığa çıkan mimari kalıntıların 1/50 ölçekli planları 1 ölçekli, mülkiyet sınırları da gösteren halı hazır harita veya kadastral paftasındaki Sondaj kazısı sonuçlarından sonra yukarıda sınırlanan belgeler, değerlendirilmek üzere İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kuruluna iletilir.

2.B-5- Arkeolojik Sit Alanı içindeki telefon, elektrik gibi açılan geçen altyapı öğeleri ait oldukları kuruluşlarca projelendirilir ve bunların yer altında alınması gereklidir.

3. ALT YAPI ÖĞELERİ

3.1- 3. Derece Arkeolojik Sit içinde yapılacak her türlü altyapı çalışması, İzmir 1 Nolu K.T.V.K.K. nun izni ile, ilgili müze denetiminde Urla Belediyesinin koordinasyonunda yapılır.

2.1- Arkeolojik Sit Alanı içindeki telefon, elektrik gibi açılan geçen altyapı öğeleri ait oldukları kuruluşlarca düzenlenir ve bunların yer altına alınması için İzmir 1 nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulunun izni gereklidir.

2.2- Plan üzerinde yer alan diğer alt yapı öğelerinin düzenlenmesi ve uygulama yapılabilmesi Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararına uyulacaktır.

2.3- Planda yer alan su kanalları ve sel güzergahlarını hidrolojik araştırmaları yapılmamışsa su çıkış sel yatakları korunacak tarzda işlem yapılacaktır.

2.4- Planda daha önceki oluşumlarla ortaya çıkmış 7 metre ve daha dar yollardan mahreç alan pars var ise en az 4 metrelik bir kısmı taşıyıcı servisi için ayrılmıştır ve bu yollara taşıyıcı girişi tek yönlü olacaktır.

2.5- Çok amaçlı meydanların daha alt ölçekli projeleri yapılacak olup, otok park, çocuk oyun alanı kalktı tesis içermeyen pazar yeri olarak kullanılabilirler.

4. YAPI RUHSAT İŞLERİ

Tescilli, tescilli bilgisi ve aralarından yol geçse dahi tescilli taşınmaz parseline cephe veren yapılar dışında yapı ruhsat işlerine ait bu plan ve plan notlarında yazılı olmayan hususlar için KTVKK ilke kararları, İzmir 1 Nolu KTVKK yasası ve 3194 sayılı yasa ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bunun dışında yer alan tüm yapılara alt işlemleri planın İzmir 1 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kuruma Kurulunun uygunluk kararını tabiken Belediyeye yetkilidir. Ve bunu KAİP ve plan notları doğrultusunda uygular.

5. YÜRÜRLÜK VE UYGULAMA

5.1- Bu plan notları ile Belediyeye bırakılmış olan taktir yetkilileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir.

5.2- Bu plan notları 1/1000 ölçekli KAİP planla birlikte onanır ve onama tarihinden sonra yürürlükte girer.

URLA - İÇMELER
REVİZYON İMAR PLANI 1/1000

- | | |
|---|--|
|  | PLAN ONAMA SINIRI |
|  | YAPI YAKLAŞMA SINIRI |
|  | HİDROLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN SINIRI |
|  | JEOLojİK AÇIDAN ÖNLEM ALINACAK ALAN SINIRI |
|  | SİT ALANI SINIRI |
|  | KONUT ALANLARI |
|  | TURİZM TEŞİS ALANI |
|  | TERCİHLİ TURİZM ALANI |
|  | GÜNÜBİRLİK TEŞİS ALANI |
|  | TİCARET ALANLARI |
|  | EĞİTİM TEŞİSİ ALANI |
|  | SAĞLIK TEŞİSİ ALANI |
|  | SOSYAL VE KÜLTÜREL TEŞİS ALANI |
|  | İDARİ TEŞİS ALANI |
|  | PAZARLAMA TEŞİSİ ALANI |
|  | YEŞİL ALANLAR |
|  | DİNİ TEŞİS ALANI |
|  | TEKNİK ALTYAPI ALANI |
|  | TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR |
|  | KAPLICA TEŞİSLERİ |
|  | KIYI - KUMSAL ALANLAR |

PLAN NOTLARI:

1. JEOLJOJİK AÇIDAN ÖNLEM ALINACAK GEREKEN ALANLARA:
 - a- YAPILACAK YAPILARDA BODRUM KATI YAPILMAZ.
 - b- SUBASMANI SEVYESİ DOĞAL ZEMİNDEN İTİBAREN 1'MDEN AZ OLMAZ.
 - c- YAPILACAK HER TÜRLÜ BİNADA ZEMİN SONDAJ VE DENEYLERİNİN YAPILMASI, YAPILARIN BU DENEY SONUÇLARINA UYGUN OLARAK PROJELENİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
2. JEOLJOJİK VE HİDROLOJİK AÇIDAN ÖNLEM ALINACAK BÖLGELERDE, HER TÜRDEN KULLANIM ALANINDA (KONUT, TURİZM, TİCARET VB.) BAÇE (PARSEL) DOĞAL ZEMİNE GÖRE EN AZ 1,50 METRE DOLDURULARAK YÜKSELTEBİLECEKTİR. YALNIZCA TARIMSAL KULLANIMLARDA BU DOLGU 75 CM'YE KADAR DÖŞÜRÜLEBİLİR.
3. HER YAPI İÇİN SIZDIRMAZ FOSFETİK YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. FOSFETİK TABAN KUTU, DOĞAL ZEMİN KOTUNDAN AŞAĞIDA OLMAZ.
4. PLANDA JEOLJOJİK VE HİDROLOJİK AÇIDAN ÖNLEM ALINACAK BÖLGELERDEKİ HER TÜRDEN YAPI İŞLEMİ İÇİN DSI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞ VE ONAYININ ALINMASI ZORUNLUDUR.
5. AYRIK NİZAM OLARAK DÜZENLENEN KONUT ALANLARINDA YAPILAR AYRIK YA DA İKİZ NİZAMDA YAPILABİLİR. VERİLMİŞ OLAN 0,30 KAKS DEĞERİ, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALKMA KOŞULU İLE, TEK KATLI KONUT YAPMAK AMACIYLA TÖMÜYLE ZEMİNDE KULLANILABİLİR.
6. KONUT ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZLARDA MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 m²DİR.
7. TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZLARDA MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 m²DİR.
8. SADECE EMSAL VE YAPI YÜKSEKLİĞİ VERİLMİŞ OLAN (TOPLU KONUT AMACLI) KONUT ALANLARINDA BLOK BOYU 30 METREYİ GEÇMEMEK ÜZERE BLOK NİZAM, AYRIK NİZAM VE İKİZ NİZAM YAPI YAPILABİLİR.
9. GÜNÜBÜRLÜK TESIS ALANLARINDA: YAPILACAK İFRAZLARDA MINİMUM PARSEL =1000 m². MAKSİMUM EMSAL 0,10, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (1 KAT) 4,50 METREDİR.
10. TERCIHLİ TURİZM ALANLARINDA (TR) :
 - a- KONUT YAPILMASI HALİNDE: YAPILACAK İFRAZLARDA MINİMUM PARSEL 1000 m², MAKSİMUM EMSAL 0,30 , MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (2 KAT) 6,50 METREDİR. YAPILARIN AYRIK YA DA İKİZ NİZAMDA YAPILABİLİR. REVİZYON İMAR PLANI ONAY TARİHİNDEN ÖNCE OLUŞMUŞ İMAR PARSELLERİ İÇİN MIN. BÜYÜKLÜK KOŞULU 300 M²DİR.
 - b- TURİSTİK TESIS YAPILMASI HALİNDE: YAPILACAK İFRAZLARDA MINİMUM PARSEL 1000 m², MAKSİMUM EMSAL 0,40 , MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (2 KAT) 6,50 METREDİR. YAPILAR AYRIK YA DA İKİZ NİZAMDA YAPILABİLİR.
11. PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM BULUNMAYAN EĞİTİM TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS, İDARİ TESİS, SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA MAKSİMUM EMSAL 0,40, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 7,00 METREDİR
12. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA: YAPILACAK İFRAZLARDA MINİMUM PARSEL 3000 m², MAKSİMUM EMSAL: 0,07, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (2 KAT) 6,50 METREDİR.
13. ÖNERİ KARAYOLU ALTINDAN GEÇİŞLER İÇİN YAPILACAK MENFEZLERİN NET TAVAN YÜKSEKLİĞİ 1,80 M'DEN, GENİŞLİĞİ 3,00 M'DEN AZ OLAMAZ.
14. BU NOTLARDA YER ALMAYAN KONULARDA URLA İMAR PLANI KEJANT VE YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
15. PLAN SINIRI DIŞINDAKİ ALANLARDA URLA NAZİM İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

EGE DENİZİ

1/1000

İZMİR BATI BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1. AMAÇ

İzmir Batı Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında temel amaç; parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kontrollü gelişimin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeli olacak müdahalelerin engellenmesi, 2030 yılı hedef alınarak kültürel ve doğal değerlerin korunması sağlayacak biçimde gelişimin yönlendirilmesidir.

2. KAPSAM

İzmir Batı Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarının batı kısmı için oluşturulan mekansal kararları, politika ve stratejileri kapsamaktadır.

3. PLANLAMANIN HEDEFLERİ

- İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları batı bölümünde, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kontrollü gelişimin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınmasını, ekolojik dengeli olacak müdahalelerin engellenmesini, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişimin yönlendirilmesini sağlayacak İzmir Batı Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın elde edilmesi,
- Planlama alanı bütününde koruma-kullanma dengesinin gözetilmesi,
- Doğal, arkeolojik, kültürel ve tarihsel değerlerin korunması,
- Tarım alanlarının, orman alanlarının, makilik alanların, mera alanlarının ve tüm çevresel değerlerin korunması, ekolojik dengenin devamlılığının ve bu kaynakların gelecek nesillere aktarılmasının sağlanması,
- Alıcı ortamlarda (su, toprak ve hava) var olan kirlenmenin giderilmesi ve yeni kirlenmelerin oluşmasını önleyecek kararların geliştirilmesi,
- Deprem afeti ve diğer doğal afetlere yönelik gerekli tedbirlerin alınması,
- Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörel olanakların değerlendirilmesini ve geliştirilmesini sağlanmaması, çalışanın temel hedefleri olarak belirlenmiştir.

4. TANIMLAR

- Uygulamada Sorumlu İdareler: İzmir Büyükşehir Belediyesi ve bu plan sınırları içinde yer alan ilçe belediyeleri ile konularına ve yetki sınırlarına göre yetkili kurum ve kuruluşlardır.
- İlî Kurum ve Kuruluşlar: Bu planın yapımı sırasında işbirliği yapılan, görüşleri alınan, uygulama aşamasında ve alt ölçekli planlama çalışmalarında görüşlerine başvurulacak olan, ilgili mevzuatlar doğrultusunda yetkilendirilen kurum ve kuruluşlardır.
- Özel Kanunlara Tabi Alanlar: Milli Parklar Kanunu'na tabi olan alanlar, Tabiatı Koruma Alanları, Tabiat Parkları, Tabiat Anıtları, Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Turizm Merkezleri vb. gibi farklı ölçeklerde planlama yetkileri yerel yönetimler dışındaki kurumlara verilmiş olan alanlardır.
- Kentsel Kullanım Kararı Getirilmiş Alanlar: Kırsal Yerleşme Alanı, Tarım Alanı, Makilik Fundalık Alan, Mera Alanı, Doğal Karakteri Korunacak Alan, Orman Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan dışında kalan kullanım kararlarını kapsayan alanlardır.
- Konut (Kentsel Yerleşim) Alanı: Bu planla belirlenmiş mevcut (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar.
- Mevcut Konut Alanı: Planlama alanındaki, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış konut alanlarıdır.
- Gelişme Konut Alanı: Planlama alanındaki, henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılması önerilen konut alanlarıdır.
- Kırsal Yerleşme Alanı (Mevcut Konut Alanı Seyrek): 6360 sayılı Kanundan önce köy statüsüne sahip yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezarlarını kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili Yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlardır.
- Köy Yerleşik Alanı: Köy yerleşik meskun alanı ve civarını tanımlar.
- Kırsal Nitelikli Mevcut Konut Alanı: 6360 sayılı Kanundan önce köy statüsüne sahip yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezarlarının yapılaşmış alanlarıdır.
- Kırsal Nitelikli Gelişme Konut Alanı: İlgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda gelişme eğilimleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecek olan henüz yapılaşmamış alanlardır.
- Çalışma Alanları:
- Ticaret Alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, mağazalar, kamu veya özel katkı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilecek alanlardır.
- Ticaret-Turizm Alanı: Turizm ve ticaret fonksiyonlarının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı konut alanlarıdır.
- Ticaret-Turizm-Konut Alanı: Turizm, ticaret ve konut fonksiyonlarının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır.
- Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve imal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabta birimleri, mezbahe, ekmeç üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin aradan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.
- Kamu Hizmet Alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlara sermayesinin yarısından fazlası karılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapılabileceği alanlardır.
- Küçük Sanayi Alanı: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelerine yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabileceği alanlardır.
- Depolama Alanları: Endüstriyel hammadde ve mamul ürünler ile tarım ürünlerinin açık ya da kapalı depolanması amacıyla düzenlenmiş alanlardır.
- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.
- Turizm Alanları:
- Turizm Merkezleri: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya merkezlerdir.
- Turizm Alanı: Turizm amaçlı tesislerin ve bu tesislerin tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı/alacağı kullanım alanıdır.
- Kamping Alanı: Karayolu güzergahları ve yakın çevrelerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle turistlerin kendi imkânlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- Günöbirlilik Tesis Alanı: Turizm potansiyeli bulunan alanlarda, kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra, lokanta ve çay bahçesi gibi yeme-içme tesisleri, eğlence ve açık spor tesisleri, plaj kabini, duş vb. plaj tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- Günöbirlilik Tesis: Lokanta, kafeterya, çay bahçesi gibi toplumun yararlanabileceği tesislerdir.

4.8.5. Ekolojik Tarım Turizm/Agro Turizm Alanları: Doğal ve kültürel değerleri koruyarak bu alanlarda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen alternatif turizme dönük doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır.

4.9. Sosyal Altyapı Alanları:

- Eğitim Alanı: Okul öncesi, ilköğretim, orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- Yüksek Öğretim Alanı: Bilimsel özerkliğe ve kamu tüzel kişiliğine sahip, yüksek düzeyde eğitim, öğretim, bilimsel araştırma ve yayın yapan fakülte, enstitü, yükseköğretim vb. kuruluş ve birimlerden oluşan öğretim kurumları ile birlikte teknoparkların yer alabileceği alanlardır.
- Sağlık Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
- Spor Alanı: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere kent ve bölge ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.
- Açık ve Yeşil Alanlar:
- Park ve Yeşil Alan: Kentsel alanların gereksinimlerini karşılamaya yönelik, içerisinde çocuk bahçesi, oyun alanı, piknik alanı, gezinti yolları, açık otopark v.b açık alanları içeren kullanımlardır.
- Rekreasyon Alanı: Kentlerin içinde ya da çevresinde, yaşayanların dinlenme, gezinti, spor ve eğlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif nitelikli geniş yeşil alanlardır.
- Pasif Yeşil Alan: Bitki örtüsünün yoğunlaşması öngörülen, pasif kullanımlı, tampon görevi de sağlayan alanlardır.
- Ağaçlandırılacak Alan: Bu alanlar orman alanları içinde ya da sınırında bulunan orman orman niteliğini kaybetmiş açıklıklarla ilgili, ekolojik yapı, taşkın önlemleri vb nedenlerle planda ağaçlandırılması önerilen hazineye veya özel mülkiyete ait alanlardır.
- Mezarlık Alanı: Plan sınırları içinde yer alan yerleşmelerin gereksinim duydukları mezarlık alanlarıdır.
- Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar:
- Orman Alanları: 6831 sayılı "Orman Kanunu" uyarınca saptanmış/ saptanacak alanlardır.
- Orman Alanları: 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (b) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışında çıkarılmış alanlardır.
- Orman İç Dinlenme ve Mesire Yerleri: Rekreasyonel ve estetik kaynak değerlere sahip alanlarda kamunun dinlenme, eğlenme (rekreatif) yönünde gönüllü ve/veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan ve arazi kullanımı özelliklerine göre gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma açılan veya açılmak üzere Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na ayrılan orman ve orman rejimine tabi sahalar ile Orman Genel Müdürlüğü'nün özel mülkiyetinde, işletilmesi Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na verilmiş sahalar.
- Tarım Alanları: Toprak özelliklerinin farklı türlerde tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve gündümüzde tarımsal üretimin gerçekleştirildiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.
- Örtü Altı Tarım (Seralar): İklim ve diğer dış etkilere dayanarak tarımsal ürünlerin üretilmesi ya da azaltılması için cam, naylon v.b. Malzeme kullanarak oluşturulan örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.
- Teknolojik Seracılık: Tamamen topraksız kiltürde, bilgisayar kontrolünde, iklimsel etkenlerin ve diğer dış etmenlerin sınırlı indirildiği bir üretim sağlandığı, diğer seraların aksine gübreleme başta olmak üzere havalandırma, sulama, kapı ve kapakların açılıp kapanması gibi birçok işin teknoloji sayesinde kendiliğinden yapıldığı alanlardır.
- Ekolojik (Organik) Tarım: Üretimde kimyasal girdi kullanmadan, üretimden tüketime kadar her aşamada kontrollü ve sertifikalı tarımsal üretim biçimidir.
- Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik, bunlara ait arıtma tesisleri, su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli müstemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünün için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, arhane, mantar üretim tesisleri, örtü altı seralar, yöresel nitelik taşıyan tarımsal ürünlerden, özelliği nedeniyle, hasattan sonra ilk saat içinde işlenmede takdirde ürün kalitesi ve besin değerinin kaybolmasının söz konusu olduğu ürünlerin işlenmesi ve depolanması için kurulan tesisler ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir.
- Tarımsal Amaçlı Entegre Tesisler: Tarımsal ürünlerin, üretimden sonra işlenip, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilerek, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürüldüğü tesislerdir.
- Mera Alanı: 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan, hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen ya da bu amaçla kullanılan alanlardır.
- Doğal Karakteri Korunacak Alanlar: Orman rejimine tabi olmayan, ancak doğal yapısı, bitki örtüsü, ağaçlık karakteri vb. özellikleri ile korunması gereken alanlardır.
- Makilik ve Fundalık Alanlar: Bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan ve bitki örtüsünün bütünlüğü olarak korunması önerilen alanlardır.
- Plaj-Kumsal: Su kıyılarında oluşan genellikle kumlu alanlardır.
- Ulaşım:
- Limanlar ve Liman Geri Sahaları: Sanayi ve ticaret limanları, yat limanları ve balıkçı barınakları ile liman tesislerine bitişik konumda, limanın kullanımına yönelik açık ve kapalı depolama tesislerinin yapılabileceği alanlardır.
- Özel Kanunlarla Belirlenen Alan ve Sınırlar:
- Askeri Alanlar: 2565 sayılı "Askeri Yasa Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" uyarınca belirlenmiş alanlardır.
- Korunacak Alanlar:
- Sit Alanı: 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" uyarınca, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilen alanlardır.
- Doğal Sit: Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.
- Arkeolojik Sit: İnsanın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.
- Kentsel Sit: Mimari, yerel, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle tek,תר takasidıkları değerde daha fazla değeri olan kültürel ve doğal çevre unsurlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanlardır.
- Kentsel-Arkeolojik Sit: Arkeolojik sitle ilgili birlikte korunması gereken kentsel dokuları içeren ve bu özellikleri ile bütünlük arz eden korumaya yönelik özel planlama gerektiren alanlardır.
- Tarihi Sit: Ulusal tarihî ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların gerçekleştiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.
- Millî Parklar Kanunu: "Millî Parklar Kanunu" uyarınca, Millî Park ve Tabiat Parkı olarak belirlenmiş olan, bilimsel ve estetik bakımından, ulusal ve uluslararası ender bulunan doğal ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip doğa parçalarıdır.
- Akdeniz Foku Yaşam Alanı: Akdeniz Fokunun doğal yaşam alanları arasında sayılan Karaburun İlçesi sınırları içerisindeki kıyı alanlarıdır.
- Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar:
- Sulak Alan: Doğal veya yapay, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, denizlerin gelgit hareketlerinin çekilme devresinde 6 metreyi geçmeyen derinlikleri kapsayan, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan alanlardır.

4.15.2. İçme ve Kullanma Suyu: İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik ve bu gibi ihtiyaçları için kullandıkları, sağlaması gereken özellikleri "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik" ile belirlenmiş olan, bir toplu su temini sistemi aracılığıyla çok sayıda tüketicinin ortak kullanımına sunulan sulardır.

4.15.2.1. İçme ve Kullanma Suyu Rezervuarı: İçme ve kullanma suyu temin edilen doğal göller veya bu amaçla oluşturulan baraj rezervuarlarıdır.

4.15.2.2. Su Toplama Havzası: Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeyel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir.

4.15.2.3. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları: "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" uyarınca, su toplama havzası içinde "mutlak", "kısa mesafeli", "orta mesafeli" ve "uzun mesafeli" olarak belirlenen derecelendirilmiş koruma kuşak alanlarıdır.

4.15.2.4. İçme ve Kullanma Suyu Kaynakları: İçme ve kullanma suyu temini amacıyla, "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre koruma altına alınan su kaynaklarıdır.

4.15.2.5. Kaynak Koruma Alanları: "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik"te tanımlanan Kurul tarafından, kaynağın yer aldığı jeolojik formasyon, topografik ve hidrojeolojik şartlar göz önüne alınarak belirlenen alanlardır.

4.15.3. Jeotermal Koruma Kuşağı: Jeotermal Kaynak ve bunların bağlı olduğu jeotermal sistemin; bozulmasına, kirlenmesine ve sürdürülebilir özelliğinin yitirilmesine neden olacak dış etkenlerden korumak amacıyla belirlenmiş, önlemler alınması gereken, içerisinde yapılan faaliyetlerin kontrol ve denetimine tâbi olduğu ve gerektiğinde yapılaşma ve arazi kullanım faaliyetleri kısıtlanabilir alanlardır.

4.16. Afet Tehlikeli Alanlar:

4.16.1. Afet İskân Sahaları: 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" ve ilgili yönetmelikler uyarınca afet sonrasında kullanılacak alanlar olarak tespit edilmiş "Afet İskân Sahaları", yerleşimlerin, deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ, tasman ve benzeri afetler sonucu yapı ve kamu tesislerinin genel hayata etkili olacak derecede zarar gördüğü, büyük çapta hasarına yol açtığı durumlarda kullanılacak alanlar olup, afet sonrasında yalnızca çadır ve diğer sosyal ihtiyaçlara yönelik kullanımların yer alabileceği geçici rezerv alanlardır.

4.16.2 Taşkınla Maruz Alan: Planlama alanındaki akarsuyun çeşitli sebeplerle yatağından taşması sonucu geçici olarak sularla kaplanması olasılığı bulunan alandır.

4.17. Su Atıksu ve Atık Sistemleri:

4.17.1. Atıksu Tesisi/leri Alanı: Eysel ve endüstriyel atık suların "Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği" uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.

4.17.2. Katı Atık Tesisi/leri Alanı: Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddeleri ve artıma çamurunun atık yönetimi ile ilgili yönetmelikler uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı ya da bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.

4.17.3 Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanları:

4 Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı: Rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle gibi yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı olarak faaliyet gösteren enerji üretim tesislerinin yer alabileceği alanlardır.

4.18.2. Enerji İletim Tesisleri: Enerji üretim tesislerinin 36 kw. üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren iletim hattı sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere dağıtım tesislerinin bağlantı noktalarına kadar olan tesislerdir.

5. İLKELER

5.1. Koruma İlkeleri:

5.1.1. İçme ve kullanma suyu ile tarımsal sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajların, rezervuarların, su toplama havzalarının, yeraltı su kaynakları ile kaynak çevresinde belirlenen kaynak koruma alanlarının korunması, suların her alanda dengeli ve verimli kullanımının sağlanması.

5.1.2. İzmir Körfezi'nin doğal yapısının korunması ve kirlenmesinin önlenmesi.

5.1.3. Kültür ve tabiat varlıkları ile sit niteliği taşıyan alanların korunmasının sağlanması.

5.1.4. Orman sayılan yerler ile orman özelliği gösterdiği belirlenen ağaçlık alanların, makilik ve fundalık alanların doğal karakterinin korunması.

5.1.5. İlgili mevzuat doğrultusunda mera olarak belirlenmiş olan alanlar ile mera amacıyla kullanılan alanların korunması.

5.1.6. Sulama yatırımları gerçekleştirilmiş alanlar ile ilgili kuruluşların yatırım programında yer alan sulama alanlarının korunması.

5.1.7. Bölgesel özellikler nedeniyle yetişen özel ürünlerin bulunduğu tarım toprakları (üzüm bağları, zeytinlik alanları, narenciye bahçeleri gibi) ile nitelikli tarım toprakları başta olmak üzere, tarımsal amaçlarla kullanılan, kullanılabilecek olan toprakların korunması.

5.1.8. Ulusal ve uluslararası mevzuatta belirlenmiş/belirlenecek hassas alan ve ekosistemlerin, biyolojik çeşitliliğin korunması.

5.1.9. Flora ve fauna açısından zengin sulak alanlar, akarsular, göller, lagünler, kumullar ve kıyılarn korunması.

5.1.10. Yaban hayatının, nesli tehlike altında olan türlerin yaşama ve üreme alanlarının korunması.

5.1.11. Deniz, Göl ve Akarsu kıyı ekosistemlerinin korunması.

5.1.12. Belirlenen ve belirlenecek olan yenilenebilir enerji kaynak alanlarının korunması.

5.2. Geliştirme İlkeleri:

5.2.1. Kentsel ve kırsal mekansal gelişme gereksinimlerinin "Koruma-Kullanma Dengesi" gözetilerek karşılanması.

5.2.2. Tüm gelişme alanlarının doğal eşikler dikkate alınarak, verimli tarım alanlarına, doğal kaynak d rline ve yenilenebilir enerji kaynak alanlarına zarar vermeyecek biçimde geliştirilmesi.

5.2.3. Planlama Bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması.

5.2.4. Endüstriyel gelişmelerin "Organize Sanayi Bölgeleri" ve planlı bölgelere yönlendirilmesi,

5.2.5. Sektörel gelişmelerin, yerel potansiyelleri de dikkate alınarak, dengeli kalkınmayı gözeterek biçimde geliştirilmesi.

5.2.6. Tarımsal üretimde ekolojik (organik, biyolojik) tarımın desteklenmesi, geliştirilmesi.

5.2.7. Bölgesel iklim ve toprak özelliklerinin sağladığı avantajla özel ürün olarak yetiştiriciliği yapılan hısk çamı yetiştirme alanlarının ve zeytinlik alanların, koruma kararlarını gözeterek biçimde geliştirilmesi.

5.2.8. Yenilenebilir enerji kaynaklarının (güneş, rüzgâr, jeotermal, biyokütle, biyogaz), çevre ve insan sağlığına etkileri dikkate alınarak üretime yönlendirilmesi.

5.3. Planlama İlkeleri:

5.3.1. Kentsel ve kırsal gelişme yönlerinin ve alanlarının, hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ve gelişme potansiyelleri doğrultusunda belirlenmesi

5.3.2. Mekansal kullanım kararlarının, koruma kararları ve sektörel gelişme eğilimleri dikkate alınarak verilmesi.

5.3.3. Endüstriyel gelişmelerin mevzî kararlarla korunacak alanlar içinde yapılmasını önleyecek kararların geliştirilmesi, mevcut tesislerin çevresel etkilerinin kontrol altına alınması.

5.3.4. Katı atıklardan kaynaklanan çevre kirliliğinin kısa süre içinde giderilmesi amacıyla, katı atık depolama ve bertaraf tesislerinin, su temini ve atıksu geri kazanım tesislerinin yapılması ve işletilmesinin sağlanması.

5.3.5. Alt ölçeklerde hazırlanacak planların, bütüncül olarak hazırlanmasının desteklenmesi, parçacı gelişmelerin engellenmesi.

6. GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu plan, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür

6.2. Bu planın yürürlüğü 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.

6.3. Bu planda gösterilen idari sınırlar ölçek gereği şematik olarak gösterilmiş olup, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre belirlenmiş sınırlar esas alınacaktır.

6.4. Bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine aykırı alt ölçekli imar planı, değişikliği, revizyonu ve ilavesi yapılamaz.

6.5. Bu plan sınırları içerisinde plan bütünlüğünü bozucu yönde noktasal sanayi, konut, ticaret, turizm tesisi, v.b. kullanım kararları oluşturulamaz.

6.6. Konut alanları içinde onaylı alt ölçekli imar planlarının öngördüğü yoğunluk ve nüfus değerleri aşılamaz. Mevcut ve gelişme konut alanlarında bu planda belirlenmiş nüfus ve yoğunluk değerlerine uyulacaktır.

6.7. Bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılamayp, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak plan bütününde veya bir program dahilinde etaplar halinde hazırlanır ve ilgili idaresince etaplar halinde onanır.

6.8. Bu planın onayından önce ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın arazi kullanım türlerine, büyüklüklerine ve plan notlarına uygun nazım ve/veya uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulama, söz konusu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir. Bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, strateji ve plan kararlarına aykırı alt ölçekli imar planı yapılamaz.

6.9. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış ancak bu planla kentsel kullanım kararı getirilen alan dışında kalan nazım ve/veya uygulama imar planlarının bu plan doğrultusunda iptal edilerek, revizyonunun yapılması zorunludur. Bu tür alanlarda revizyon çalışmaları tamamlanıncaya kadar imar uygulaması ve yeni yapı yapılamaz. Ancak, bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan yapılar, mevcut bina kitlesi içinde kalmak, brüt inşaat alanını arttırmamak ve yapının kullanım amacını değiştirmek kaydıyla tadilat ve tamirat işlemleri yapılabilir.

6.10. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu plan üzerinden ölçü alınmaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleşime açılacağı göstermez. Bu alanların sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

6.11. Bu plan kararları çerçevesinde hazırlanacak olan alt ölçekli imar plan/revizyonu aşamasında; alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

6.12. Her türlü kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı, mevzuatta belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli imar planlarında var olan kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanını azaltacak biçimde plan değişikliği yapılamaz. Ayrıca alt ölçekli imar planlarında, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırılması ve/veya yer değişikliğine ilişkin değişiklik ve düzenlemeler yapılabilir.

6.13. Bu planda konut alanları içinde kalan ve bu planın onayından önce mevzuata uygun biçimde onaylanmış imar planı bulunan sanayi alanlarında, onaylı imar planlarında önerilen yapılaşma koşulları geçerli olup, bu alanlarda hiçbir şekilde endüstriyel yapılaşmada yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve ilavesi yapılamaz. Gelişme konut alanları içinde yer alan sanayi amaçlı imar planları, alan henüz yapılaşmamışsa bu plan kararları doğrultusunda revize edilecektir.

6.14. Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik ve Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlarda; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden uygulama yapılacaktır. Bu gibi alanlarda yer alan taşınmazların birden fazla kullanımda kalması durumunda uygulama, oran olarak fazla olan kullanım kararı esas alınarak mevcut arazi durumuna bakılmak suretiyle sadece bir plan kararı üzerinden yapılacaktır. Plan kararı çizgisi esas alınarak ifraz yapılamaz.

6.15. Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim alanı, sağlık tesis alanı, ticari nitelik taşıyan belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünlüğün geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin alanlara ait alt ölçekli imar planları, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

6.15.1. Kama veya düzenli depolama tesislerinin yanı sıra fiziksel/kimyasal/ biyolojik ön işlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi gerçekleştirilir.

6.16. Özel eğitim alanı (Yüksek Öğrenim Haric) ve özel sağlık tesis alanı talep edilmesi halinde, taleplerin bu planda öncelikle kentsel ve kırsal yerleşme alanları ile bu amaçla yönelik ayrılmış alanları içerisinde yer seçmesi esastır. Mevcut imar planının bu taleplere olan ihtiyaca cevap vermediği hallerde ise; bu planda tarım alanları, mera alanları, makilik-fundalık alanlar, orman alanları, 2b alanları, içme suyu koruma alanları dışında kalmak koşuluyla, mevcut alt ölçekli imar planlarının genel arazi kullanımları ile tutarlı, bu planlarla bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde ulaşım bağlantılarının ve altyapı yatırımlarının sağlanabileceği, ilgili yönetmelik hükümlerinde belirtilen alan büyüklüklerinin altına düşmemek kaydıyla, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın, alt ölçekli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları) imar planlarında değerlendirilir. Ancak bu amaçla ayrılan alanların daha sonra plan değişikliği ile kullanım kararı değiştirilemez.

6.17. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzî imar planları yürürlüktedir. Bu planın onayından önce arsa ve arazi düzenlemesi tamamlanmış olanların uygulaması söz konusu planları doğrultusunda sürdürülür. Plan onay tarihinde arsa ve arazi düzenlemesi yapılmamış mevzî imar planlarında ise; imar uygulaması öncesinde, mevzuat gereği plan onayı öncesinde alınması gereken ilgili kurumların olumlu görüşlerinin bulunduğuun uygulamayı gerçekleştirecek idare tarafından kontrol edilmesi zorunludur. Mevzuat gereği alınması ve uyması gereken kurum görüşleri eksik ya da olumsuz olan mevzî imar planlarının uygulaması yapılamaz, bu planlar doğrultusunda yapılaşmaya geçilemez. Mevzî imar planlarında, Sosyal ve Teknik Alt Yapı alanlarını artırılmasına yönelik plan değişiklikleri haric bu planın ilkelerine aykırı, yapılaşma oranlarını artırıcı plan değişikliği ve ilavesi yapılamaz.

Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmemiş alanlarda imar affı yasaları kapsamında onaylanmış ıslah imar planları geçerlidir. Ancak ıslah imar planlarında bu planın ilkelerine aykırı, niteliğini değiştirici, yapılaşma oranlarını artırıcı plan değişikliği ve ilave yapılamaz.

6.18. Verimli tarım toprakları ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım topraklarının tarımsal üretim amaçlı korunması zorunludur. Ayrıca, toprakların verimlilik düzeyinin düşük olduğu bölgelerde tarımsal üretimde verimliliğin artırılması ve buna bağlı olarak toprakların tarımsal amaçlı olarak sürdürülebilir kullanımlarının sağlanabilmesi için ekolojik tarım türlerinin yetiştirilmesi teşvik edilecektir.

6.19. Taşkın alanlarında, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Taşkın alanları içerisinde bulunan ve/veya dere yataklarına cephele taşınmazlarda yapılacak her türlü uygulama öncesinde DSİ Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınacaktır.

6.20. Bu planda ölçeği gereği gösterilmemiş mahalle (6360 sayılı Kanundan önce köy statüsünde bulunanlar) ve mezra gibi kırsal yerleşim alanlarında bu planın kırsal yerleşim alanları ile ilgili hükümleri uygulanır.

6.21. Bu planın onayından sonra kullanım kararı değişikliği gerektirmeyen hallerde bu planda değişikliği gerek kalmaksızın her türlü sınır, sit alanı, orman ve yapı yasağı getirilmiş alanlarda olabilecek idari ve yasal değişiklikler yeni sınırlar geçerli olacaktır.

6.22. 6360 sayılı Kanundan önce köy statüsünde olup, mahalleye dönüşen kırsal yerleşme alanlarında alt ölçekli planlar yapılırken geleneksel dokunun korunması esastır.

6.23. Yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun olacak nitelikte pis su kanalları ağı (şebekesi) olması halinde bu ağa bağlanıp, bulunmaması halinde ise, "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Alt 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 atıksu keskinlikle deniz, baraj, göl ve nehirlere bağlanamaz ve boşaltılamaz. Buna aykırı işlemler ilgili idarece hemen durdurulur, gerekli önlemler alınır. Turistik tesislerin, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut ve 2. konut yerleşmelerinin pis suları için atıksu artıma sistemi kurulacak ve işletilecektir. Atık su % 90 oranında arıtımdan geçirilmez ve söz konusu artıma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

6.24. Bu plan, mevzuata aykırı olarak yapılmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planda, hangi kullandında yer alırsa alıns mevzuata aykırı olarak yapılaşmış olan yapılara ilgili kanun ve yönetmelikler uyarınca, ilgili idaresince işlem yapılacaktır.

6.25. Mevcut ve gelişme konut alanları dışında gerekenim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş ve TOKİ tarafından üretilcek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen projelere ilişkin başvurular ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etütler bu planın genel ilke ve hükümleri doğrultusunda değerlendirilecek, talebin uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılacaktır.

6.26. Bu planın genel ilke ve hedeflerine aykırı olmamak, gerekçeleri belgelenecek, jeolojik ve jeoteknik etütleri yapılmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmadan, özel kanunlarla plan yapma yetkisi verilmiş olsa dahi hiçbir kamu kurum ve kuruluşu tarafından bu plana aykırı alt ölçekli imar planı yapılamaz.

6.27. Plan sınırları içerisinde, arazi kullanım kararı ve yapılaşma koşullarını değiştiren imar planı revizyonlarında afet riskinin (deprem, sel, heyelan v.b.) değerlendirilmesi, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yerleşime esas jeolojik/jeoteknik etütlerin yapılması zorunludur. Aktif fay hatlarının bulunduğu alanlarda, taşkın riski bulunan alanlarda ve sivilaşma riski yüksek alanlarda, yapılacak etütler doğrultusunda alt ölçekli planlarda gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur.

6.28. Bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak yer seçimi ve yapılaşmış olan sanayi tesislerinde kirillikli öncelikle her türlü tedbirin alınması zorunludur.

6.29. Kirillik yaratacağı muhtemel her türlü faaliyet için, faaliyeti türüne göre çevre kirillikliğini önleme yönünde alınması gereken önlemler ve yapılması gereken işlerin alt ölçekli planlama çalışmalarında belirlenmesi zorunludur.

6.30. Kentsel atık suların toplanması, arıtılması ve deşarjına ilişkin yapılacak iş ve işlemlerde, "Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur.

6.31. Bu plan ve plan uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek hukuki metinler ve mevzuatta olabilecek değişiklikler de planlama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.

6.32. Özel Kanunlarla Tabl Alanlar:

6.32.1. Özel kanunlarla planlama yetkisi verilen alanların sınırları ve bu alanlara ilişkin varsa ilgili kurumlarca alt ölçeklerde alınmış planlama kararları bu planla bütünleştirilmiştir. Bu alanlarda, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilke ve stratejileri doğrultusunda, yetkili kurumlarca planlama ve koruma çalışmalarının yapılması esastır.

6.32.2. Bu alanlarda, bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak yürürlüğe konmuş olan her tür ve ölçekteki planlar, ilgili kanunlar uyarınca yürürlüktedir.

6.32.3. Bu alanlarda, ilgili kanun hükümleri saklı kalmak kaydı ile bu planda belirlenen arazi kullanım kararlarının sürekliliğinin sağlanması esastır.

6.32.4. Bu alanlarda, bu plan ile belirlenmiş/belirlenecek, hassas alanların, ekolojisi ve ekosistem bütünlüğünün devamlılığının sağlanması, koruma kararlarının yasama geçirilmesi esastır.

6.32.5. Bu alanlarda, sorumlu Bakanlık ya da kuruluşların, kendi yetkisindeki alanların planlanmasında sürdürülebilir kalkınma ve sürdürülebilir çevre ilkelerini gözetenek planlama yapması esastır.

6.32.6. Bu alanlarda veya yakın çevresinde bulunan/bulunması muhtemel hassas alanları, orman alanlarını, tarım alanlarını, sulak alanları, kumulları vb. alanları tehdit edici yönde ve yoğunlukta yapılaşma kararı getirilemez.

6.32.7. Bu alanlarda çevre kirillikliğini önlemek için her türlü tedbirin alınması zorunludur.

6.32.8. Bu alanlar içerisinde yer alan, içme ve kullanma suyu ve yüzeyel su kaynaklarının korunması esas olup, Su Kirillikli Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uygulanacaktır.

6.32.9. Bu alanlarda her türlü katı ve sıvı atığın bertarafı için gerekli tesisler yapılır ve hiçbir atık önlemler alınmaz. Alıcı ortama verilemez.

6.33. Özel Yönelik Hükümler

6.33.1. İzmir İli 1. Derece Deprem Bölgesinde kaldığından tüm alanda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. Ayrıca bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarelerce nazım ve uygulama imar planı yapım aşamasında, ilgili mevzuat uyarınca jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etütlerin yapılması zorunludur.

6.33.2. Hazırlanacak jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına göre sivilaşma riski yüksek, yapı yasaklı alan olarak tespit edilen alanlar, hiçbir şekilde yapılaşmaya açılmayacaktır.

6.33.3. Bu planın onay tarihinden önce imar mevzuatına uygun olarak imar planı yapılmış olmasına rağmen uygulama (yapı) yapılmamış alanlar, jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına göre afet (sivilaşma, heyelan vb.) riski yüksek, yapı yasaklı alan olarak tespit edilirse, bu alanlar (parsel ve/veya parseller) plan değişikliği yapılarak jeolojik sakinçali alana dönüştürülecektir.

6.33.4. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesislerinde, jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

6.33.5. İmar planlarında yeni oluşturulan ana yolların genişlikleri afet sonrası trafik akışını engellemeyecek biçim ve genişlikte belirlenecektir.

6.33.6. Kentsel alan içerisindeki bütün kamusal açık alanlar afet durumunda toplanma alanı olarak değerlendirilecektir.

6.33.7. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, planlanan nüfusa göre afet sonrası acil yardım ve destek merkezi, afet yönetim merkezi, acil müdahale merkezi ile toplanma alanları belirlenecektir. Ayrıca, afet hasarlarını azaltmak ve can kayıplarını en aza indirmek için erişilebilir noktalarda yerel tahliye alanları ve toplanma yerleri olarak kullanılacak yeşil alanlar, parklar, rekreasyon alanları, spor alanları vb. büyük açık alanlara sahip donatı alanları oluşturulacaktır.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. Konut (Kentsel Yerleşim) Alanları: Mevcut Konut Alanları ve Gelişme Konut Alanlarının bütünüdür.

7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları, parlayıcı ve patlayıcı madde depolamaya yönelik kullanımlar bu alanlar içinde yer almaz. Bu alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

7.1.2. Konut alanları kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, planların kentsel donatı gerektirdiği biçimde alt ölçekteki planlarda (nazım imar planı ve uygulama imar planları) belirlenecektir.

7.1.3. Mevcut Konut Alanı:

Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Bu alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.3.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlikaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.3.2 Bu planda seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, konut alanı merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapıncaya kadar 7.2.5, 7.2.6 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planlama esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur.

7.1.4. Gelişme Konut Alanı: Bu planda gelişme konut alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulamaları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.4.1. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

7.1.4.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer almaz.

7.1.4.3. Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölçekli jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılmaz.

7.2. Mevcut Konut Alanı Seyrek (Kırsal Yerleşme Alanları): Bu planda kırsal nitelikteki yerleşmelerin sınırları şematik olarak gösterilmiş olup, bu planın koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan kırsal yerleşme alanlarında uygulama imar planları yapıncaya kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.

7.2.1. İlgili idarece, mevzuata göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alanına ilişkin sınırlar geçerlidir.

7.2.2. Bu planda kırsal yerleşme alanı sınırları hali hazırda veriler dikkate alınarak gösterilmiştir. İmar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak kırsal yerleşme alanlarına ilişkin gelişme alanı tespitleri alt ölçekli planlarda kesinleşecektir.

7.2.3. 6360 sayılı Yasadan önce Valilikçe onaylanmış olan 1/1000 ölçekli Köy Yerleşme Planları ile ilgili idarelerce onanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları doğrultusunda uygulama sürdürülecektir.

7.2.4. Bu alanlarda yapılacak uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

7.2.5. Onaylı uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşme alanlarında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapıncaya kadar; köy yerleşik alanı (köy yerleşik alanı ve civarı) sınırı tespit edilmiş alanlarda bu sınırlar içinde, yerleşik alan sınırı belirlenmemiş yerlerde ise tapuda köy içi mevkiinde yer almak kaydıyla konut, kırsal turizm tesisi (pansiyon, çiftlik evi-köy evi, yayla evi, dağ evi), günübirlik tesis, ticaret (köyün ihtiyacına yönelik bakkal, köy kahvesi, manav, berber, fırın, tanıtım ve teşhir büfesi vb), tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılabilir. Aşağıda belirtilen yapılaşma koşullarına uyulmak şartıyla, kitle tanzimi mevcut yapılar dikkate alınarak belediyesince belirlenir.

Yapılaşma koşulları;

Emaks: 0,50

Yençok: 2 kat

Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 250 m2

Bir parsel üzerinde gerekli müstemilatlar dışında birden fazla yapı yapılamaz.

Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

İfraz koşulları;

Minimum cephe 15 metre olmak üzere, minimum parsel alanı: 300 m2 olarak uygulanır.

Bir parsel 5'den fazla ifraz edilemez.

İfraz suretiyle elde edilen parsellerde, ikinci kere ifraz yapılamaz.

7.2.6. İmar planı olmayan kırsal yerleşme alanlarında, genel ihtiyaçlara yönelik olarak yapılacak idari ve sosyal altyapıya yönelik tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, mezarlık, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, postane, karakol, foseptik, üstü kapalı çok amaçlı toplanma alanı, kütüphane v.b.) için imar planı şartı aranmaz. Ancak bu kullanımlara ilişkin yer seçimi, ilgili idaresince oluşturulan bir komisyon tarafından yapılacaktır, hali hazırda harita veya kadastr o paftaları üzerine kesin sınırları işlenecektir. Bu yapı ve tesislere, uygulama projelerine göre, ilgili kurum ve kuruluş adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir. Bu kullanımlar haricindeki tüm kullanımlar için imar planı yapılması zorunlu olup, yapılaşma koşulları imar planlarında belirlenecektir.

7.2.7. Bu alanlardaki yapılaşmalarda, renk, çatı kaplaması, cephe doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri gibi konularda çevre karakteristیکlerine uyularak, bölgenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

7.2.8. Yapılacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında, mevcut ve gelişme konut alanları köy yerleşik alan (köy yerleşik alanı ve civarı) sınırına bakılmaksızın imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri ile hali hazırda kullanım dikkate alınarak belirlenecek ve bu alanlarda aşağıdaki yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Bu alanlarda hazırlanacak olan imar planları ilgili idaresince bir bütün halinde yapılacaktır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmadan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilir.

7.2.8.1. Kırsal Nitelikli Mevcut Konut Alanı:

Bu alanlarda yapılaşma koşulları, kırsal yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

Yençok: 2 kat

Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 250 m2

Minimum İfraz: 300 m2 olarak uygulanır.

7.2.8.2. Kırsal Nitelikli Gelişme Konut Alanı: Kırsal yerleşim alanına bitişik olmak suretiyle yerleşimin devamlılığının sağlanması, gelişme eğilimlerinin belirlenmesi amacıyla gerekli görülen şekilde ve yerlerde imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak sınırları ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Bu alanlarda;

Emaks: 0,40

Yençok: 2 kat

Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 250 m2

İfraz koşulları: Minimum cephe: 15 metre, minimum parsel alanı: 300 m2 olarak uygulanır.

7.3. ÇALIŞMA ALANLARI:

7.3.1. Ticaret Alanı: Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile küçük firma ve büro binalarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara ödeş, ayrıntılı yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.2. Ticaret-Turizm Alanı: içerisinde turizm ve ticaret kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları ve oranları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanı: içerisinde turizm, ticaret ve konut kullanımlarından sadece birinin, ikisinin veya üçünün birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları ve oranları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.4. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve imnal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabta birimleri, mezbaha, ekme ekim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeyle ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabilceği alanlardır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.5. Kamu Hizmet Alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.6. Küçük Sanayi Alanı: Küçük ölçekli üretim yapan ve benzer nitelik taşıyan imalatlar (tamirhane vb), zararlı yan etkileri olmayan faaliyetler ile el sanatları belirlenmiş imalat yapan işletmelerin yer aldığı alanlardır. Alt ölçekli imar planları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı kriterleri doğrultusunda hazırlanacaktır.

7.3.7. Depolama Alanları: Üretime yönelik olmayan, her türlü tarım, gıda, hammadda, mamul madde, ara ve ana malı depolamak amacıyla ayrılan alanlardır. Bu alanlarda yem depoları, hububat depoları, üretime yönelik olmayan mamul malzemeye depoları, soğuk hava depoları, yıkama ve paketieme gibi üniteleri olmayan ürün depoları ve bunların yönetim birimleri yapılabilir. Bu alanlarda sanayi tesisleri yer almaz.

7.3.7.1. Bu alanlarda iş yerleri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin mevzuat uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde gerekli sağlikaştırma bantı bırakılacaktır.

7.3.7.2. Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ve yapılaşma koşulları ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.7.3. Bu alanlarda "Tekel dışı bırakılan patlayıcı maddeler ve al malzemesi ve benzerlerinin üretim, ithal, taşınması, saklanması, depolanması, satış, kullanılması, yok edilmesi, denetlenmesi usul esaslarına ilişkin tüzük"te belirtilen, çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Sadece sanayi ham ve üretim malzemeleri depolanabilir.

7.3.7.4. Bu alanlarda katı ve sıvı atıklar için gerekli önlemler alınıp altyapı tesisleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

7.3.8. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Bu alanlarda konaklama tesisleri, her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyokültürel tesis alanları çok katlı taşıt parkları, gibi kullanımlar yer alabilir. Çevre sağlığı yönünden tehlike yaratan imalatlaner ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, teşhir ve satış birimleri yapılabilir. Bu alanlarda sanayi tesisleri ile konut yer almaz.

7.3.9. Akaryakıt, Otogaz ve Servis İstasyonu Alanı:

7.3.9.1. Belediye sınırları içinde yapılacak Akaryakıt, Otogaz ve Servis İstasyonu Alanlarında; 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu"na ve buna bağlı çıkarılan "Karayolları Kanununda Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ve ayrıca "Petrol Piyasası" ile "Sıvılaştırılmış Petrol Piyasası" Kanunları, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine ve "TSE standartları"na uyulur.

7.3.9.2. Akaryakıt, Otogaz ve Servis İstasyonu Alanları: (içinde başka bir kullanım yer almamak kaydıyla), bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütleri hazırlanarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.3.9.3. İçme ve kullanma suyu koruma havzalarının yeni Akaryakıt, Otogaz ve Servis İstasyonu Alanı belirlenmesine izin verilmez.

7.4. TURİZM ALANLARI:

7.4.1. Turizm Merkezleri: 2634/4957 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca söz konusu bölgelerde plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.

7.4.2. Turizm Alanı: Turizm kullanımını amaçlı planlaması önerilen alanlardır. Bu alanda turizmle yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurları yer alabilir.

7.4.2.1. Bu alanlarda otel, tatil köyü ve 4957/2634 Sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca yürürlükte bulunan "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" de yer alan diğer turistik tesisler (turizm kompleksi, sağlık ve termal turizm tesisi, otel ve kür merkezi) yapılabilir.

7.4.2.2. Turizm Alanı olarak planlanan alanlarda yapılacak tesislerin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" e uygunluğu zorunludur.

7.4.2.3. Turizm Alanı olarak planlanmış alanlarda yapılan turizm tesis ve yapıları başka amaç için kullanılamaz. İnşaat ruhsatı verilecek parsellerin tapu kütüğüne "toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi" olduğu işlenmesi zorunludur. Bu alanlarda yapılan tesisler kat mülkiyetine konu edilemez.

7.4.2.4. Turistik Tesis yapılacak alanlarda pis sular için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanıma izin belgesi verilemez.

7.4.2.5. Bu alanlarda yer alacak günübirlik ve kamping kullanım tesisleri için Günübirlik Kullanım Alanları ve Kamping Kullanım Alanları koşulları geçerlidir.

7.4.2.6. Turizm Tesis Alanları içerisinde;

Otel, motel, pansiyon, tatil köyü, termal turizm tesisi, spor turizm tesisi gibi turizm kullanımı amaçlı planlanması önerilen alanlardır. Bu alanlarda turizmle yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurları yer alabilir. Yapılacak koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.4.3. Kamping Alanları: Bu alanlarda konaklama ihtiyacının taşınabilir yapılarla (Çadır, karavan vb.) sağlayarak turizm amaçlı kullanımlar yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda Gençlik ve İzcilik Kamp Eğitim Merkezi yer alabilir. Bu alan içinde yapılacak ortak kullanıma yönelik; yeme-içme, duş, tuvalet, çamaşır yıkama, mutfak, depo, servis ünitesi, resepsiyon, eğlence ve spor üniteleri gibi üniteler için Emaks:0.08, Yençok:4.50 m. (1kat), minimum parsel büyüklüğü: 3000 m² olacaktır.

7.4.4. Günübirlik Tesis Alanı: Bu alanlarda, kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve açık spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda Emaks:0.05'dir. Yençok:4.50 metre (1 kat) olacaktır.

7.4.5. Ekolojik Tarım Turizmi: İlgili mevzuata uygun olarak Ekolojik (Organik) Tarım faaliyeti gerçekleştirdiğini belgelemek koşuluyla, bu planda tarım alanı olarak belirlenen alanlarda, yöreye uygun mimari özelliklere sahip, bölgeye ekonomik ve ekolojik anlamda katkı sağlayacak, tarımsal üretim ile birlikte konaklama olanağı sunan, gelen müşterilerin isterlerse tarımsal üretime katkı sağlayabileceği, tarımsal üretim alanları, satış üniteleri ile küçük ölçekli ve geleneksel gıda işleme tesisleri ve Kültür ve Turizm Bakanlığının Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e tabii olmayan küçük işletmelerin yer alabileceği alanlardır.

Bu alanlarda; plan uygulama hükümlerinin 7.8.2.14.2. maddesinde belirlenen yapılaşma haklarının %10'unu geçmemek koşuluyla konaklama ve satış üniteleri yer alabilir. Bu tesisler kat mülkiyetine konu edilemez. Yapılacak yapılarla doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

Bu alanlarda yapılacak konaklama ve satış üniteleri için; Minimum parsel cephesi: 10 metre, Minimum Parsel Büyüklüğü: 5.000 m² olmak üzere; Yençok: 7,50 m. (2 kat)

Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 400 m²'dir.

Bu alanlarda tarım alanlarının korunması, tarımsal üretime sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla otopark, teras, havuz, yapılara ulaşım için yol gibi açık alan düzenlemeleri ile bu yapılar parselin belirlenen %10'luk bölgesinde tasarlanacaktır.

7.4.6. Agro Turizm Alanları: Kırsal yerleşme alanları ile bütünleşik alanlarda (kentsel kullanım kararı getirilmemiş) yöreye uygun mimari özelliklere sahip, bölgeye ekonomik ve ekolojik anlamda katkı sağlayacak, tarımsal üretim ile birlikte konaklama olanağı sunan, gelen müşterilerin isterlerse tarımsal üretime katkı sağlayabileceği, tarımsal üretim alanları, satış üniteleri ile küçük ölçekli ve geleneksel gıda işleme tesisleri ve kırsal yaşamının sahnelenmesine imkan veren, Kültür ve Turizm Bakanlığının Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e tabii olmayan küçük işletmelerin yer alabileceği alanlardır.

Bu alanlarda; plan uygulama hükümlerinin 7.8.2.14.2. maddesinde belirlenen yapılaşma haklarının %20'sini geçmemek koşuluyla konaklama ve satış üniteleri yer alabilir. Bu tesisler kat mülkiyetine konu edilemez. Yapılacak yapılarla doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

Bu alanlarda yapılacak konaklama ve satış üniteleri için; Minimum parsel cephesi: 10 metre, Minimum Parsel Büyüklüğü: 5.000 m² olmak üzere; Yençok: 7,50 m. (2 kat)

Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 400 m²'dir.

Bu alanlarda tarım alanlarının korunması, tarımsal üretime sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla otopark, teras, havuz, yapılara ulaşım için yol gibi açık alan düzenlemeleri ile bu yapılar parselin belirlenen %10'luk bölgesinde tasarlanacaktır.

7.5. ÖZEL PROJE ALANLARI: Planlama alanında, Çeşme İlçe sınırları içerisinde, bulunduğu bölgenin özel dokusunu korumak ve bölgenin potansiyelini değerlendirmek amacıyla iki adet "Özel Proje Alanı" belirlenmiştir. 1 numaralı özel proje alanı sınırları ve yapılaşma koşulları Çeşme Çevre Düzeni Revizyonu'nda var olan kararların sürdürülmesi şeklinde önerilirken, 2 numaralı özel proje alanı ise ilk kez bu plan ile belirlenmiştir.

7.5.1. 1 No'lu Özel Proje Alanı: Bu alan, Çeşme'nin mevcut kent merkezidir. Sahip olduğu geleneksel doku ve tescilli yapılar ile, detaylı biçimde bir bütünlük içinde yeniden planlanması gerekmektedir. Ancak bu plan hazırlanmaya dek, yürürlükteki imar planları ve 03.07.1997 gün ve 6879 sayılı İzmir 1 Nolu K.T.V.K.K. Kararı uyarınca uygulama yapılabilir. Kentsel Sıt ve Kale Koruma Alanında Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmadan tescilli yapılar dışında yapılaşmalara izin verilmez.

Kale Koruma ve Kentsel Sıt Alanı dışında kalan meskun alan sınırları içinde turizm tesisi yapılması durumunda;

Minimum Parsel Büyüklüğü: 5.000 m²

Maksimum KAKS: 0.90

Yençok: 5 kat (zemin+4) olacaktır.

7.5.2. 2 No'lu Özel Proje Alanı: Bu alan, Alaçatı Güvercinlik Turizm Merkezi Alanı ve Çeşme Otoyolu arasında kalan ve bağcılık faaliyetlerinin yoğun biçimde sürdürüldüğü tarım alanlarını kapsamaktadır. Bölgede, tarım alanlarının korunarak bağcılık ve zeytinçilik faaliyetlerinin sürdürülmesi, tarıma dayalı turizm potansiyelinin değerlendirilmesi ve bölge halkının desteklenmesine katkı sağlayacak, tarımsal üretim ile birlikte konaklama olanağı sunan, Kültür ve Turizm Bakanlığının Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e tabii olmayan tesisler yer alabilecektir.

Bu alanlarda; plan uygulama hükümlerinin 7.8.2.14.2. maddesinde belirlenen yapılaşma haklarının %20'sini geçmemek koşuluyla konaklama ve satış üniteleri yer alabilir. Bu tesisler kat mülkiyetine konu edilemez. Yapılacak yapılarla doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

Bu alanlarda yapılacak konaklama ve satış üniteleri için; Minimum parsel cephesi: 10 metre, Minimum Parsel Büyüklüğü: 5.000 m² olmak üzere; Yençok: 7,50 m. (2 kat)

Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 400 m²'dir.

Bu alanlarda tarım alanlarının korunması, tarımsal üretime sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla otopark, teras, havuz, yapılara ulaşım için yol gibi açık alan düzenlemeleri ile bu yapılar parselin belirlenen %10'luk bölgesinde tasarlanacaktır.

Oransal olarak %50 sinden fazlası Özel Proje Alanı sınırları içerisinde yer alan taşınmazlarda bu kullanım kararına ilişkin hükümler geçerli olacaktır.

Bölge Sürdürülebilirlik Kullanım Alanı olarak tescilli olduğundan, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli koruma amaçlı imar planları onaylanmadan yapılaşmaya izin verilmez.

7.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:

7.6.1. Eğitim Alanı: Yükseköğretim hariç, okul öncesi eğitim, ilköğretim ve ortaöğretim alanları bu kapsamdadır. Bu alanlarda planda gösterilenlerin dışında nüfusun gerektirdiği büyüklükte alt ölçek planlarda yer ayrılacaktır. Alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.6.2. Yüksek Öğretim Alanı: Yükseköğretim, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini üstlenen ve içerisinde teknoparkların da yer alabileceği alanlardır. Mevcut yüksek öğretim alanlarında, bu planın onayından önce ilgili idarece onaylanmış Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı koşulları geçerlidir. Bu planla belirlenen yeni yapılaşmaya açılacak olan yüksek öğretim alanlarında, yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Bu alanlar onaylanmadan uygulama yapılamaz. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda yer sepecek yüksek öğretim talepleri, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.6.3. Sağlık Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.6.4. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.6.5. Spor Alanı: Bu alanlar kentin ihtiyacına hizmet eden kapalı ve açık spor amaçlı tesislerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlar içinde yapılacak, spor tesislerinin ayrılmaz parçası olan kapalı tesisler için yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

7.7.1. Park ve Yeşil Alan: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi, meydan vb. kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

7.7.2. Rekreasyon Alanı: Halkın açık ve yeşil alan gereksinimleri başta olmak üzere eğlence, dinlenme ve piknik gereksinimlerinin karşılanacağı, açık, kısmen kapalı olarak düzenlenen günübirlik ihtiyaçları karşılayacak tesisler, oyun alanları, açık spor ve su oyun alanları vb. ile yeşil bitki örtüsü bulunan alanlardır. Bu alanlarda alan bütününde alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.7.2.1. Bu alanlarda spor ve çocuk oyun alanı, sızdırmaz fosseptiklik wc. veya seyyar wc., açık otopark, büfe, kır gazinosu, gay bahçesi, serbest gezinti alanları, açık hava tiyatro ve sineması, mini golf alanı, v.b açık alanları içeren kullanımlar yapılabilir.

7.7.2.2. Bu alanlar alan bütününde projelendirilecek olup, bu alanlarda geliştirilen projenin ayrılmaz parçası niteliğinde olan kapalı yapılar da; Emaks:0.05'i geçemez, yapı yüksekliği alanın ve kullanım türünün gereklerine göre, ilgili mevzuat dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.7.2.3. Bu tür alanların deniz tarafına yapılacak tesislerin kıyı ile birleştirildiği noktada kıyının doğal yapısını bozucu rıhtım, yol, duvar, tahkimat, dolgu v.b yapılamaz. Kumsalın niteliğini değiştirici kaplama malzemesi kullanılamaz. Kıyı Kanunu'na uyulacaktır.

7.7.3. Pasif Yeşil Alan: Bitki örtüsünün yoğunlaşması öngörülen, pasif kullanımlı, tampon görevi de sağlayan alanlardır.

7.7.4. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal amaçlı fidencilik alanlarını, jeolojik yapı ve benzeri nedenlerle planlarda ağaçlandırılması önerilen alanları ve yerleşmelerin çevresinde yeşil kuşak oluşturulması amacıyla düzenlenmiş pasif yeşil alanları kapsar. Bu alanların, mülkiyet durumuna bağlı olarak ilgili taraflardan ağaçlandırılması zorunludur.

7.7.4.1. Bu alanlarda yer alan, özel mülkiyetteki parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa, kadastral bir yola cephesi olmak şartıyla plan hükümlerinin 7.7.2. maddesindeki dikili tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri geçerli olup, çiftçinin barınması amaçlı yapı için verilen yapılaşma koşullarına uymak kaydıyla günübirlik tesis de yapılabilir. Parselden diğer sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

Ancak, orman bütünlüğü içerisinde kalan ve etrafı orman dokusu ile çevrili olan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) parsellerde, kadastral bir yola cephesi olmak veya orman yolları için Orman Genel Müdürlüğünden geçiş yolu izni alınmak şartıyla, sadece, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar ile çiftçinin barınması amaçlı yapılar yer alabilir. Müstemillatlar emsale dahildir.

Yapılacak koşullar:

Minimum parsel büyüklüğü 5000 m² olmak üzere;

Emaks: 0.05

Yençok: 2 kat

Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 250 m² olup, barınma amaçlı yapı 100 m²'yi geçemez.

Ağaçlandırılacak Alanlarda Yapılacak İfraz İşlemlerinde;

Minimum Parsel Cephesi : 25 m,

Minimum Parsel Büyüklüğü: 5.000 m² olacaktır.

7.7.4.2. Yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce arazinin %50' sine, en az 10 m²'ye bir ağaç düşecek şekilde ağaç dikilmesi gerekmektedir. Hangi amaçla olursa olsun ağaç kesimi yapılamaz.

7.7.4.3. Ağaçlandırılacak Alan olarak gösterilmiş jeolojik sakıncalı alanlarda yapı yapılamaz.

7.7.5. Mezarlık Alanı: Plan sınırları içinde yer alan yerleşmelerin gereksinim duydukları mezarlık alanları için, ilgili mevzuat doğrultusunda belirlenen sınırlamalarda uygun biçimde, kamu kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında belirlenebilir. Bu planda gösterilemeyen, onaylı alt ölçekli imar planı bulunan mezarlık alanlarının planları geçerlidir. Bu alanlarda defin izni ve diğer işlemlerin yürütülmesi idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela yapılabilir.

7.8. BÜGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

7.8.1. Orman Alanı:

7.8.1.1. Bu alanlar, Devlet Ormanları, hükmi şahsiyetli haliz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar ve ya muhafaza ormanları, ağaçlandırılacak alanlar olup, 6831 Sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabii alanlardır.

7.8.1.2. Uygulanmada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde Orman Kadastro Sınırları esas alınır.

7.8.1.3. Mesire Alanları 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre belirlenmiş/belirlenecek alanlardır: Bu planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, (A) ve (B) tipi mesire alanlarında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Millî Parklar Genel Müdürlüğü tarafından ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak hazırlanan/hazırlanacak gelişme planları doğrultusunda Mesire Alanlarının büyüklüğüne göre hazırlanacak alt ölçekli (1/5000 ölçekli nazım veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) planları ilgili Belediyesince onaylanacak ve yapılara ilişkin ruhsatlandırılmalı ilgili Belediyesince yapılacaktır. (C) ve (D) tipi mesire alanlarında ise Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü/Orman Bölge Müdürlüklerince hazırlanan/hazırlanarak onaylanacak ve vaziyet planları doğrultusunda ilgili Belediyesince ruhsatlandırılarak uygulama yapılır. Bu alanlarda konaklama ünitesi yer alması halinde Emaks:0.05'i, yükseklik 2 katı ve maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 500 m²'yi geçemez. Bu alanlarda yapılacak diğer tesislerde (konaklama ünitesi yer almayan) Emaks:0.05'i, yükseklik 1 katı ve maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 250 m²'yi geçemez.

7.8.1.4. Planda orman alanı olarak gösterilen alanlarda yer alan, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda, 7.7.2. maddesi hükümleri geçerlidir.

Ancak, orman bütünlüğü içerisinde kalan ve etrafı orman dokusu ile çevrili olan özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) parsellerde, kadastral bir yola cephesi olmak veya orman yolları için Orman Genel Müdürlüğünden geçiş yolu izni alınmak şartıyla, sadece, tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar ile çiftçinin barınması amaçlı yapılar yer alabilir. Müstemillatlar emsale dahildir.

Yapılacak koşullar:

Minimum parsel büyüklüğü 5000 m² olmak üzere;

Emaks: 0.05

Yençok: 2 kat

Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 250 m² olup, barınma amaçlı yapı 150 m²'yi geçemez.

7.8.1.5. Bu planda orman alanı içinde gösterilmiş olsun ya da olmasın, 2-b alanlarından, 1981 yılından önce yapılaşarak yerleşim alanı niteliği kazanmış alanlarda, mevzuatta herhangi bir değişiklik gerçekleştirilmeden, alt ölçekli planlarla yapılaşma kararı getirilebilir.

7.8.2. Tarım Alanı:

7.8.2.1. Bu alanlarda tarım alanlarının korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması esastır.

7.8.2.2. Bu planda yer alan tarım alanları tek gösterim altında toplanmış olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamıştır. Tarım alanlarında yer alan taşınmazların sınıflaması, 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılır.

7.8.2.3. Tarım alanlarında yapılacak afızlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi arazilerde yapılacak afızlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. Ancak yapılacak afızlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz.

7.8.2.4. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca tarım arazi sınıfı belirlenen parsellerde; yapılaşma, bu planda belirlenen koşullara uygun olarak gerçekleştirilecektir.

7.8.2.5. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz, geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

7.8.2.6. Bu alanlarda yapılacak uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşullarını aşmamak ve tarımsal amaçlı yapılar için maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda belirlenmek kaydıyla, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

7.8.2.7. Zeytinlik alanlar ve yakın çevresinde, "Zeytinliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun" hükümlerine uyulacaktır.

7.8.2.8. Ekolojik (Organik) Tarım faaliyetleri 5262 sayılı "Organik Tarım Kanunu" ile "Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik" koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

7.8.2.9. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması halinde, seralar Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nce onaylı projelere uygun olmak kaydıyla inşaat emsali'ne dahil değildir.

7.8.2.10. Taşkın alanları içerisinde bulunan ve/veya dere yataklarına cepheli taşınmazlarda yapılacak her türlü uygulama öncesinde DSİ Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınacaktır.

7.8.2.11. Tarımsal amaçlı yapılar için Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılamayacağı konusunda mülk sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

7.8.2.12. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılarla ilişkin haklar saklıdır. Bu yapılarda, mevcut bina kitlesi içinde kalmak, brüt inşaat alanını arttırmamak ve yapının kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla tadilat ve tamirat işlemleri yapılabilir.

7.8.2.13. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 1. maddesi ve geçici 4. maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği alanlarda, marjinal tarım arazilerine ilişkin koşullar uygulanır.

7.8.2.14. Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müstemilatları yer alabilir. 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nce Dikili T. 7.8.2.14.1. Çiftçinin barınması amaçlı yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne baktmaksızın yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali:0,05'i, yüksekliği 2 katı, maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi araziler, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 75 m²'yi, dikili tarım arazilerinde 100 m²'yi, marjinal tarım arazilerinde 150 m²'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstemilatları yapılabilir. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.

7.8.2.14.2. Tarımsal Amaçlı Yapılar: 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Araziler, Mutlak Tarım Arazisi, Dikili Tarım Arazisi ve Özel Ürün Arazilerinde; Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla 4.11.2.4 maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılar için maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 2000 m²'den fazla olamaz. Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı, 7.4.6. ve 7.4.7. maddelerinde belirtilen konaklama ve satış üniteleri ile birlikte yapılması halinde, inşaat emsali ve yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) aşılamaz.

7.8.2.14.3. Örtü Altı Tarım (Seralar): Her tür tarım alanında, örtü altı tarım yapılmak istenmesi durumunda, seralar yukarıda belirtilen yapılaşma emsallerine dahil değildir. Parselde yapılmak istenecek diğer yapılarla ise ilginsine göre kumula sayılan koşullar geçerlidir. Seralar karayolundan en az 25 metre, diğer yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılabilir. 7.8.1.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.8.2.14.3.1 Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda tarımsal amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.9.3.1. Limanlar: Bu alanlarda yapılaşma koşulları; Denizcilik Müsteşarlığı'nın uygun görüşü alınarak, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelikler, Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri'ne uyularak hazırlanacak nazım ve uygulama imar planlarında belirlenecektir. Bu alanlarda, "Kıyı Tesislerine İşletme İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

7.9.3.1.1. Yat Limanı: Planda sembolle gösterilen iskele ve yat limanlarını konumları ve kapasiteleri alt ölçekli planlarda ihtiyaç doğrultusunda netleştirilecektir.

7.9.3.2. Liman Geri Sahaları: Bu alanlarda limanın kullanımına yönelik açık ve kapalı depolama tesisleri yapılabilir, hiçbir koşulda sanayi tesisleri yer alamaz, üretim yapılamaz. Bu plan ile liman alanı olarak gösterilen alanların bir bölümü alt ölçekli planlarda ilgili mevzuata aykırı olamayak üzere liman gerisi hizmet alanı olarak kullanılabilir. Liman gerisi hizmet alanı olarak tanımlanan alanların yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.9.4. İskele: İskelelerde depo, antrepo gibi yüklerin saklandığı, işleme tabi tutulduğu, ilave elleçlemeninin yapıldığı fonksiyonlar yer alamaz. İskeleler alt ölçekli planlarda ihtiyaç doğrultusunda belirlenecektir.

7.9.5. Balıkçı Barınağı: Bölgelerin ihtiyaçları dikkate alınarak, Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulmak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında belirlenir.

7.10. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

7.10.1. Askeri Alanlar ve Askeri Yasak Bölgeler:

7.10.1.1. Askeri alanlarda ve askeri yasak bölgelerde, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.10.1.2. Kentsel Yerleşmeler içerisinde yer alan Askeri Alanların, Milli Savunma Bakanlığı'nun programı dahilinde Askeri Alanları kaldırılması halinde, bu alanlar sosyal donatı alanı olarak değerlendirilebilir.

7.11. KORUNACAK ALANLAR

7.11.1. SİT Alanları:

7.11.1.1. 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", ilgili yönetmelikleri, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilke kararları ile Koruma Bölge Kurulunun kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

7.11.1.2. Bu planın onayından önce belirlenmiş olan sit alanlarında, bu planın arazi kullanım kararlarına ve plan notlarına uygun olanların alt ölçekli koruma amaçlı imar planları ve yapılaşma koşulları geçerlidir.

7.11.1.3. Bu planın onayından sonra belirlenecek sit alanları ile sınır ve derece değişiklikleri yapılacak sit alanlarında; sit alanı sınırları bu plana işlenecek ve arazi kullanım kararları KTVKYK'nun ilgili ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenecektir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılaşma koşullarına uygun olmak ve Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünü almak koşuluyla alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.11.1.4. Bu planda gösterilemeyecek kadar küçük, parsel bazında yapılan tescil kararlarında bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli koruma amaçlı imar planı ve uygulamaları yapılabilir.

7.11.2. Tabiat Parkı Alanı: 2873 sayılı "Millî Parklar Kanunu" uyarınca, Millî Park ve Tabiat Parkı olarak belirlenen alan, bilimsel ve estetik bakımından, ulusal ve uluslararası ender bulunan doğal ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip doğa parçaları olup yapılaşma koşulları ilgili Bakanlığın onaylayacağı planlarda belirlenecektir.

7.11.3. Akdeniz Foku Yaşam Alanı: Akdeniz Fokunun doğal yaşam alanları arasında sayılan, Karaburun ilçesi ile Urla ilçesindeki kıyı alanlarında, kentsel gelişme, turizm vb. yapılaşmaya yönelik plan kararı getirilmeyen kıyı alanlarının, doğal haliyle korunması esastır. Bu alanlarda kıyı şeklini değiştirecek dolgu, kazı vb. düzenlemeler yapılamaz. Kentsel yapılaşmaya konu olan alanlarda, liman vb. kıyı kullanımını gerektiren yapılaşmaların gerçekleştirildiği bölümlerde kıyıları ilişkin ilgili mevzuat doğrultusunda yapılabilecek olan düzenlemelerin minimum seviyede tutulması esastır.

7.12. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

7.12.1. Sulak Alan Bölgesi: Plan sınırları içinde yer alan, doğal ya da yapay tüm sulak alanlarda ve belirlenmiş/belirlenecek koruma bölgelerinde Sulak Alan Yönetim Planları'nın hazırlanması ve bu plana göre uygulama yapılması esastır. Bu alanlarda Yönetim Planları hazırlanmaya dek, "Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği" hükümlerine uyulması, yapılacak alt ölçekli planlamalarda Bakanlık görüşünün alınması, Yönetmelik uyarınca belirlenecek sınırların, planlarda gösterilmesi zorunludur. Sulak alanlarda hiçbir amaçla doldurma ya da kurutma yapılamaz. Koruma bölgelerinden kum alınmaz, doğal yapıyı bozacak uygulamalarda bulunulamaz.

7.12.2. Su Toplama Havzaları, İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları, Yer altı Suyu Kaynakları ve Kaynak Kuruma Alanları:

7.12.2.1. İzmir yerleşmesine içme ve kullanma suyu temin edecek olan mevcut ve yeni yapılacak barajların esvel, endüstriyel, tarımsal ve her türlü hayvancılık faaliyetinden kaynaklanan atık sulay ile kirlenmesini önlemek ve toplum sağlığını korumak ve içme suyu havzasının doğal potansiyelini en iyi biçimde değerlendirmek, doğal kaynakların yeniden kazanılmasını, suyun dengeli-verimli kullanımını sağlamak esastır.

7.12.2.2. Bu planda Öneri içme ve kullanma suyu Barajı olarak gösterilen yerler, "İZSU İzmir İçmesuyu Projesi Master Plan Raporu Yapımı İş" kapsamında önerilen yüzeyel içme ve kullanma suyu barajlarıdır. Baraj alanlarında, ilgili kurumlardan görüşlerinin tamamlanması, havza sınırının ilan edilmesi ve yatırım programına alınması sonrasında baraj havza planı uygulaması gerçekleştirilecektir. Yatırım programına alınmaya kadar baraj notasyonu konulan alanlarda bu planda önerilen kullanım kararları ve yapılaşma koşulları geçerli olup, kentsel kullanım kararı getirici yönde plan değişikliği yapılamaz.

7.12.2.3. Yeraltı su kaynaklarının fiziksel, kimyasal, biyolojik ve bakteriyolojik özelliklerini olumsuz yönde etkileyecek atıksu deşarjına izin verilemez.

7.12.2.4. İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan yeraltı suyu kaynaklarının korunmasına ilişkin tedbirler İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü tarafından alınır.

7.12.2.5. Mutlak koruma alanında yeni kuyu ve kaynak suyu çıkarmaya izin verilemez. Kısa mesafeli koruma alanlarında bulunan yerleşmelerin ihtiyacı dışında yeni kuyu ve kaynak suyu çıkarmaya izin verilemez. Orta ve uzun mesafeli koruma alanlarındaki yerleşmelerin ihtiyaçları dışındaki yeraltı suyu kullanımı taleplerine DSİ Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınarak izin verilebilir. İçme suyu dışındaki diğer kullanım amaçları için yapılan başvurularda ilgili kamu kuruluşu ve tüzel kişilikleri tarafından DSİ Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınması zorunludur.

7.12.2.6. İçme ve kullanma suyu temin edilen baraj havzalarında özel hüküm getirilene kadar Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinde verilen faaliyetler ve yapılaşma koşulları aşmamak kaydıyla bu planın genel ve özel hükümleri uygulanacaktır. İçme ve kullanma suyu temin edilen baraj havzalarında her türlü faaliyet ve yapılaşma öncesinde İZSU Genel Müdürlüğü görüşünün alınması zorunludur.

7.13. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

7.13.1. Enerji Üretim Alanları:

7.13.1.1. Yenilenebilir enerji kaynaklarına (rüzgar, güneş, jeotermal, biyogaz v.b.) dayalı enerji üretim tesis alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşuluyla, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.13.1.2. Rüzgar enerjisine dayalı enerji üretim tesislerinin, yerleşme alanlarına olan uzaklığı en az 250 metre olacak şekilde İzmir Büyükşehir Belediyesince belirlenecektir.

7.13.1.3. İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşaklarında yenilenebilir enerji kaynağına dayalı enerji üretim tesislerine izin verilemez. Orta ve uzun mesafeli koruma kuşaklarında yapılacaklar ise İZSU Genel Müdürlüğü uygun görüşü alınması gerekmektedir.

7.13.1.4. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı enerji üretim alanlarının yer seçiminde; alanın doğal ve kültürel yapısı ile bölgesel özelliklerinin korunması ve potansiyellerinin (tarım, turizm gibi) gözetilmesi esas olup, bu kapsamda ilgili İlçe Belediyesi ile İzmir Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşlerinin alınması gerekmektedir.

7.13.2. Enerji İletim Tesisleri: Enerji iletim tesislerinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.13.2.1. Alt ölçekli planlama çalışmalarında; TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 kw. üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacak ve "Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği"ndeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

7.13.2.2. Enerji iletim hatlarına ilişkin ilgili idaresince tanımlanan, mevzuatta belirlenen yaklaşma sınırları minimum mesafeler olarak kabul edilecektir.

7.13.3. Yanıcı Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim ve Depo Alanı: Bu planda gösterilen sanayi ve depolama alanları içinde niteliği gereği yer alamayan, "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthalatı, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük"te tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı ve depolanması için yapılacak tesislerin, yer seçimi, izin, ruhsat gibi her türlü iş ve işlemleri, ilgili mevzuat doğrultusunda, bu planın koruma ilkelerine aykırı olmamak koşuluyla, bu planda değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın hazırlanacak alt ölçekli imar planları doğrultusunda yapılabilir. Söz konusu tesisler amacı dışında kullanılamaz.

7.14. SU ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

7.14.1. Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama): Bu planın bütünü içinde her türlü atıkların kaynağında ayrı toplanması, bunların depolama alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesi ve bertaraf edilmesi gibi iş ve işlemleri kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İzmir Valiliği ve Belediyeler tarafından tamamlanacaktır. Bu alanlarda, Çevre Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve atık yönetimi ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Yeni atık bertaraf ve depolama tesis alanı ihtiyacı olması durumunda bu alanların yer seçim ve uygulaması bu planın ilkeleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak yapılabilir.

7.14.2. Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi): Bu planın bütünü içinde her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi zorunludur. İzmir Körfezinin korunması ve gelecek nesillere aktarılması amacıyla koruma kullanma dengesi içerisinde bu planda belirlenen arıtma tesis alanlarında onaylı alt ölçekli imar planları geçerlidir. Yeni arıtma tesis alanı ihtiyacı olması durumunda bu alanların yer seçim ve uygulaması bu planın ilkeleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak belediyeler, kurum ve kuruluşlar, mahalli idare hizmet birlikleri tarafından yapılabilir.

7.14.3. İçme Suyu Ana Hattı: Kentlere içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmaları, ilgisine göre DSİ Genel Müdürlüğü'nün ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

7.15. DİĞER

7.15.1. Kaynak Suları Şişeleme ve Ambalajlama Tesis Alanları:

7.15.1.1. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları ile potansiyel gereksinim, İZSU Genel Müdürlüğü ve diğer ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenir. Yapılacak tesislerde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın İZSU Genel Müdürlüğü ve ilgili kurum kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli imar planları, ilgili idarece onanmadan uygulama yapılamaz. Söz konusu tesisler amacı dışında kullanılamaz.

7.15.1.2. Bu tesislerde yapılaşma koşulları, "Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları ile Tıbbi Suların İstisali, Ambalajlanması ve Satışı Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre belirlenir.

7.15.2. Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler, Maden Sahaları ve Ocaklar:

7.15.2.1. Madencilik faaliyetlerinde, 3213 sayılı Maden Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. **7.15.2.2.** Maden arama ve işletme ruhsatı verilmeden ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmadan önce, İzmir Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşünün alınması zorunludur.

7.15.2.3. Maden ruhsat sahasında kurulmak istenen geçici tesis için Maden İşleri Genel Müdürlüğünden geçici tesis olduğuna dair belge alınması zorunludur.

7.15.2.4. Maden ruhsatlı sahalarla, ihtiyaç duyulan geçici tesisler ilgili kurum ve kuruluşlardan izin almak kaydı ile yapılabilir.

7.15.2.5. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Geçici tesisler kullanım süresi dolduktan sonra kaldırılacak ve Maden İşleri Genel Müdürlüğü ve ilgili Belediyesi denetiminde alanın rehabilitasyonu yapılacaktır.

7.15.2.6. Madencilik faaliyet sahalarında ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır. Madencilik faaliyetlerinde maden ruhsatı alanına göre ÇED değerlendirmesinin yapılması esastır. ÇED Yönetmeliği ek-1 ve ek-2 kapsamındaki her faaliyet için İzmir Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşünün, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamındaki madencilik faaliyetleri için ayrıca ilgili ilçe belediyesinin uygun görüşünün alınması zorunludur.

7.15.2.7. Geçici tesis niteliğinde olmayan ve ÇED Yönetmeliği kapsamındaki maden sanayileri öncelikle bu planda yer alan sanayi alanlarına yönlendirilecektir.

7.15.2.8. Madencilik faaliyetlerinde çevreye zarar verilmemesi için her türlü önlem tesis sahiplerince alınacaktır.

7.15.2.9. İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının mutlak ve kısa mesafeli koruma kuşaklarında madencilik faaliyetlerine izin verilmez.

7.15.2.10. İçme ve kullanma suyu rezervuarlarının koruma alanlarında bulunan derelerden kum ve çakıl çıkartılması amacıyla kum ocağı açılmasına izin verilmez.

7.15.2.11. Maden ruhsatının süresinin veya rezervin bitmesi halinde, madencilik faaliyetleri sonucu bozulan alanların "çevre ile uyumlu hale getirilmesini" içeren projenin, söz konusu madencilik faaliyetine ilişkin ÇED sürecinde bir bütün halinde değerlendirilmesi ve sonuçlandırılması zorunludur.

7.15.2.12. Birinci sınıf gayri sıhhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve/veya bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesisler ile ikinci sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetlerinden patlayıcı ve tehlikeli maddelerle çalışanlar ile gerek duyulan faaliyetlerin etrafında, mülkiyet sınırları içinde sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı içerisinde mesken veya insan ikametına mahsus yapılaşmaya izin verilmez. Sağlık koruma bandı mülkiyet sınırları dışında belirlenemez.

7.15.2.13. Bu planın onayından önce, tesis kullanıcılarına ulaşamayan ve faaliyeti sona ermiş/terk edilmiş kum-çakıl/taş/maden ocakları iyileştirme projesi; Valilik denetiminde ilgili idareye yapılır, uygulama Valilik tarafından denetlenerek sonuçlandırılır.

7.15.2.14. İzmir kentine içme ve kullanma suyu temin edilmesi amacıyla belirlenen ve belirlenecek olan yüzey ve altı su kaynaklarının koruma alanları ile içme-kullanma suyu rezervuarlarının koruma alanlarında, yapılacak, sürdürülecek madencilik faaliyetlerinde Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunlu olup, her türlü izin ve faaliyet öncesinde İZSU Genel Müdürlüğü görüşünün alınması gerekmektedir.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Ö:1/25000

GÖSTERİM SINIRLAR

	İL SINIRI
	İLÇE SINIRI
	ÇEVRE DÜZENİ PLANI ONAMA SINIRI
	ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALAN SINIRI
	TURİZM MERKEZİ ALAN SINIRI
	YABAN HAYATI KORUMA ALANI SINIRI
	DSİ SULAMA ALANI SINIRI
	ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRI
	ASKERİ STRATEJİK BÖLGE SINIRI
	YERALTI SICAK SU KAYNAĞI KORUMA ALANI SINIRI
	HAVA ALANI UÇUŞ KONİSİ VE MANİA SINIRI
	DOĞAL MANİA SINIRI
	RAMSAR SINIRI
	SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI
	SULAK ALAN KORUMA BÖLGE SINIRI
	EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGE SINIRI
	MUTLAK KORUMA BÖLGE SINIRI
	TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ SINIRI

ARAZİ KULLANIM

YERLEŞME ALANLARI

	KENTSEL YERLEŞİK (MESKUN) ALANLAR
	KENTSEL GELİŞME ALANLARI
	KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

ÇALIŞMA ALANLARI

	MERKEZİ İŞ ALANLARI
	2. VE 3. DERECE MERKEZLER
	TARIMSAL TİCARET

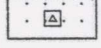
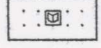
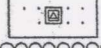
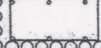
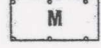
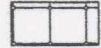
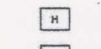
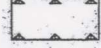
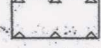
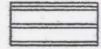
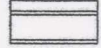
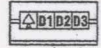
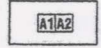
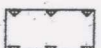
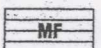
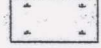
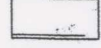
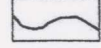
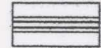
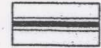
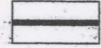
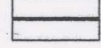
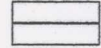
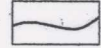
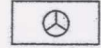
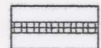
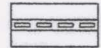
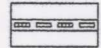
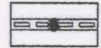
	BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI
	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
	İSLAH ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
	SERBEST BÖLGE
	SANAYİ BÖLGESİ
	TARIMSAL SANAYİ ALANLARI
	KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI
	SANAYİ ve DEPOLAMA
	DEPOLAMA
	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
	TUZLA ALANI
	TERSANE
	TEKNE-YAT İMALAT ALANI

TURİZM ALANLARI

	TURİZM MERKEZİ ALANI
	TURİZM TESİS ALANLARI
	TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI
	GÜNÜBÜRLÜK TURİZM TESİS ALANLARI
	KAMPİNG ALANLARI
	GOLF TESİSİ ALANLARI
	TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI

BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIMLARI

	BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN
	TABİAT PARKI
	EKOLOJİ PARKI
	FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI
	BOTANİK BAHÇESİ (ARBORETUM)
	KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR

 **ÜNİVERSİTE YERLEŞKE ALANLARI**
 **SAĞLIK TESİSİ ALANLARI**
 **EĞİTİM TESİSİ ALANLARI**
 **KÜLTÜREL TESİS ALANI**
 **KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**
 **TARIMSAL ALANLAR**
 **TARIM ALANLARI**
 **MERA ALANLARI**
 **ORGANİZE ÇİÇEKÇİLİK BÖLGESİ**
 **BÖLGESEL TARIM / HAYVANCILIK İHTİSAS ALANI**
 **BÖLGESEL HAYVANCILIK İHTİSAS ALANI**
 **BÖLGESEL TARIM İHTİSAS ALANI**
DiĞER ARAZİ KULLANIM KARARLARI
 **ASKERİ ALANLAR**
 **ASKERİ SAKINCALI ALANLAR**
 **BUSTER DÜŞME SAHASI**
 **ORMAN ALANLARI**
 **AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR**
 **MEZARLIKLAR**
KORUMA ALANLARI
 **ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ**
SİT ALANLARI
 **BİRİNCİ DERECE SİT ALANLARI**
 **İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ DERECE SİT ALANLARI**
 **DOĞAL SİT**
 **BİRİNCİ VE İKİNCİ DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI**
 **ARKEOLOJİK SİT**
 **TARİHİ SİT**
 **KENTSEL SİT**
 **KENTSEL ARKEOLOJİK SİT**
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR
 **DOĞAL ve AĞAÇLIK KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR**
 **MAKİLİK ve FUNDALIK ALANLAR**
 **PLAJ ve KUMŞAL**
 **SAZLIK ve BATAKLIK ALANLAR**
 **AKDENİZ FOKU YAŞAM ALANLARI**
YAPI YASAĞI VE KISITI GETİRİLEN ALANLAR
 **JEOLOJİK SAKINCALI ALANLAR**
 **TAŞKINA MARUZ ALANLAR**
 **İÇME ve KULLANMA SUYU KORUMA KUŞAKLARI**
 **DERELER**
 **DERE MUTLAK KORUMA ALANI**
 **HAVA ALANI KORUMA BANDI**
ALTYAPI - ULAŞIM
KARAYOLLARI
 **OTOYOL**
 **TRANSİT YOL**
 **BİRİNCİ DERECE YOLLAR**
 **İKİNCİ DERECE YOLLAR**
 **ÜÇÜNCÜ DERECE YOLLAR**
 **KÖY YOLLARI**
 **TERMİNAL**
 **TIR PARKI, KAMYON GARAJI, GARAJLAR**
DEMİRYOLLARI
 **DEVLET DEMİRYOLU**
 **DEVLET DEMİRYOLU - BANLİYÖ**
 **HAFİF RAYLI SİSTEM**
 **İSTASYONLAR**
DENİZ YOLLARI
 **LİMAN ve LİMAN GERİSİ HİZMET ALANI**
 **İSKELELER**
 **FERİBOT İSKELESİ**

ZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ /25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

LAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

AMAC

nir kenti ve çevresinde yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, 2030 yılı hedef alınarak irdüle ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesidir.

KAPSAM

nir Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki alanlarda planın amacına yönelik mekansal kararlar, politika ve atelijleri kapsamaktadır.

PLANLAMANIN HEDEFLERİ

1. İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları bütününde hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel anlamının yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ekolojik, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesini sağlayacak 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın elde edilmesi,
2. İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları bütününde koruma-kullanma dengesinin gözetilmesi,
3. Doğal, arkeolojik, kültürel ve tarihsel değerlerin korunması,
4. Tarım alanlarının, orman alanlarının, makilik alanların, mera alanlarının ve tüm çevresel değerlerin korunması, ekolojik dengenin devamlılığının ve bu kaynakların gelecek nesillere aktarılmasının sağlanması,
5. Alıcı ortamlarda (su, toprak ve hava) var olan kirlenmenin giderilmesi ve yeni kirlenmelerin oluşmasını önleyecek kararların geliştirilmesi,
6. Deprem afetine ve diğer doğal afetlere yönelik gerekli tedbirlerin alınması,
7. Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörel olanakların değerlendirilmesini ve geliştirilmesini sağlama, çalışmanın temel hedefleri olarak belirlenmiştir.

TANIMLAR

1. Uygulamadan Sorumlu İdareler: İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyeleri ile konularına ve yetki sınırlarına göre yetkili kurum ve kuruluşlardır.
2. İlçe Kurum ve Kuruluşları: Bu planın yapımı sırasında işbirliği yapılan, görüşleri alınan, uygulama aması ve alt ölçekli planlama çalışmalarında görüşlerine başvurulacak olan, ilgili mevzuatla görevlendirilmiş kurum ve kuruluşlardır.
3. İzmir Büyükşehir Bütünü: İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarını kapsar.
4. Özel Kanunlara Tabi Alanlar: Özel Çevre Koruma Bölgeleri, Milli Parklar Kanununa tabi olan alanlar, biyati Koruma Alanları, Tabiat Parkları, Tabiat Anıtları, Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları, Kültür ve Rız Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Turizm Merkezleri vb. gibi farklı ölçeklerde planlama yetkileri yerel netimler dışındaki kurumlara verilmiş olan alanlardır.
5. Kentsel Kullanım Kararı Gösterilmiş Alanlar: Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik Fundalık anlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak alanlar dışında kalan kullanım kararlarını kapsayan alanlardır.
6. Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar.
- 6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanlar rındırda da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.
- 6.2. Kentsel Gelişme Alanları: Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla ıplasma önerilen alanlardır.
7. Kırsal Yerleşme Alanları: Kentsel yerleşme alanları dışında kalan Köy statüsüne sahip yerleşmeler ile ırların mahalle ve bağlı mezarlarını kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili Yönetmeliği uyarınca köy ıleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve bu planda sınırları sematik olarak ısterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlardır.
- 7.1. Köy Yerleşik Alanı: Köy yerleşik meskun alanını ve civarını tanımlar.
- 7.2. Köy Yerleşik (Meskun) Alanlar: Köy statüsündeki yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı ızralarının yapılaşmış alanlardır.
- 7.3. Kırsal Gelişme Alanları: Köy yerleşik alanına bitişik olmak koşuluyla, sınırları ilgili kurum ve ırluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda gelişme eğilimleri de dikkate alınarak ı ölçekli planlarda belirlenecek olan alanlardır.
8. Çalışma Alanları:
 - 8.1. Merkezi İş Alanı (MİA): Kentin yönetim birimleri ile ticari işlevlerinin yoğunlaştığı kullanım alanıdır.
 - 8.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: MİA ile ilişkili güçlü olan alt merkezlerdir.
 - 8.3. Tarımsal Ticaret Alanı: Tarımsal ürünlerin satış ve pazarlamasına yönelik alanlardır.
 - 8.4. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluşları: İzmir ve hinterlandına hizmet veren ve niteliği deniyle büyük alan kullanımı gerektiren kamusal alanlardır.
 - 8.5. Orman Sanayi Bölgesi: 4562 sayılı "Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu"na göre OSB statüsü kazanmış ırlarıdır.
 - 8.6. 1. İşah Organize Sanayi Bölgesi: Mer'li plana göre yapılaşan sanayi tesislerinin bulunduğu Bakanlık ırlarında işah edilecek OSB olarak değerlendirilmesi uygun görülen alanlardır.
 - 8.7. Serbest Bölge: 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ile Serbest Bölge olarak tanımlanan alanlardır.
 - 8.8. Sanayi Bölgeleri: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha nunu" ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları ıdır.
 - 8.9. Tarımsal Sanayi Alanları: Planlandıkları alan çevresinde üretilen tarımsal ürünleri işleyerek ıerlendiren ve pazara hazırlamaya yönelik faaliyette bulunan her türlü tarımsal sanayi işletmeleri ve ıolarının yer aldığı alanlardır.
 - 8.10. Küçük Sanayi Alanları: Küçük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye ıelik hizmet üreten 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak çevre ve ılık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş türlerinin bir arada konumlandığı ırlarıdır.
 - 8.11. Sanayi ve Depolama Alanları: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ile bu işletmeler ile ilintili açık ıapalı depolama tesislerinin bir arada yer almasını amaçlıya dönüştürülen alanlardır.
 - 8.12. Depolama Alanları: Endüstriyel hammadde ve mamul ürünler ile tarım ürünlerinin açık ya da kapalı ıoların amacıyla düzenlenmiş alanlardır.
 - 8.13. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanlarda her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence ıeri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyo- ıtürel tesis alanları, çok katlı taşıt parkları gibi kullanımları ile görüldüğü, tekli, katlı, yatay, yamcı nitelikte ıayan sanayi ve küçük sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.
 - 8.14. Tuzla Alanı: Çamaltı Tuzlasının doğal ve mevcut yapısını korunacağı alanlardır.
 - 8.15. Tersane Alanları: Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa, bakım, onarım ve söküm ııyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların ınleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, iskele, rıhtım vb) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin ıldığı alanlardır.
 - 8.16. Tekno-Yat İmalat Alanları: Yat, tekno, imalat, bakım, onarım ve teşhir faaliyetlerinin yer aldığı ırlarıdır.
 - 8.17. Maden İşletme Tesisleri, Maden Sahaları, Geçici Tesisler ve Ocaklar: "Maden Kanunu" ve ilgili ıetmelik hükümlerine tabi olan ve gruplara ayrılarak tanımlanmış madenler, madenlerin işletme tesisleri ile ıici tesisler ve ocakların bulunduğu alanlardır.
9. Turizm Alanları:
 - 9.1. Turizm Merkezi Alanları: 2634/4957 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca, Bakanlar Kurulu kararıyla ı edilen/edilecek alanlardır.
 - 9.2. Turizm Tesis Alanları: Turizm amaçlı tesislerin ve bu tesislerin tamamlayıcı unsurlarının yer ıgı/alacağı kullanım alanlarıdır.
 - 9.3. Termal Turizm Tesis Alanları: Mineralize termal sularla çamurların, yörelerinde çevre ve iklim faktörli ıleşiminde insan sağlığına olumlu etkilemek için fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, diyet gibi dest ıedavilerle koordineli kür uygulamalarının gerçekleştirildiği tesislerin bir ya da birkaçının konaklama tesisi ıle bir arada düzenleneceği alanlardır.
 - 9.4. Günübirlik Turizm Tesis Alanı: Turizm potansiyeli bulunan alanlarda, kamping ve konaklama üniteler ıçermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra, lokanta ve çay bahçesi g ıeme-ıçme tesisleri, eğlence ve açık spor tesisleri, plaj kabini, duş vb. plaj tesisleri ile yerel özellik taşıyan ıanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.
 - 9.4.1. Günübirlik Tesis: Lokanta, kafeterya, çay bahçesi gibi toplumun yararlanabileceği tesislerdir.
 - 9.4.2. Günübirlik Tesis Alanı: Karayolu güzergahları ve yakın çevresinde, kent girişlerinde, deniz, göl, dağ g ıoğal güzelliği olan yerlerde, turistlerin kendi olanaklarıyla geceleme, yeme-ıçme, dinlenme, eğlence ve ıı gereksinimlerini karşıladıkları tesislerin kurulduğu alanlardır.
 - 9.4.3. Golf Tesis Alanları: Golf sporunun uluslararası normlarına uygun alanlarda, golf sporuna yöne ıarkur, ısınma ve pratik yapma alanıyla birlikte, kulüp binası ve bu aktiviteyi destekleyici diğer bölümler ıoşan tesislerin yer alabileceği alanlardır.
 - 9.4.4. Tercihli Kullanım Alanları: Turizm ve Konut yapılaşmalarının bir arada yapılmasının olanaklı kılın ı alanlarıdır.
 - 9.4.5. Ekolojik Tarım Turizmi Alanları: Doğal kaynakların sürdürülebilirliğini güvence altına alan, kırsal alan ıöre halkının ekonomik kalkınmasına destek olan, sosyal ve kültürel değerleri koruyup gözetken, doğal üret ıle doğal ve kültürel sit alanlarının tanıtılmasını, doğa sporları (trekking) parkurlarının oluşturulması ıyöresel yiyecek ve içeceklerin öze çıkarılmasını, doğa sporlarının yaygınlaşmasını ve artırılmasını ıaratacak turizm faaliyetlerini içeren turizm türüdür.
 - 9.4.6. Büyük ve Açık Alan Kullanışları
 - 9.4.7. Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alanı: Kentlerin içinde ya da çevresinde, yaşayanların dinlenm ıgezinti, spor ve eğlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif ya da pasif nitelikli geniş ıe alanlardır.
 - 9.4.8. Tabiat Parkı: 2873 sayılı "Milli Parklar Kanunu" uyarınca, Milli Park ve Tabiat Parkı olarak belirlenn ı olan, bilimsel ve estetik bakımından, ulusal ve uluslararası ender bulunan doğal ve kültürel kaynak değeri ıle koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip doğa parçalarıdır.
 - 9.4.9. Ekolojik Parkı: Alanın özelliği sebebi ile içinde yöresel bitki türlerini içeren bitki parkı, doğal şartlı ıağlanmış özel nitelikli faunanın yaşadığı hayvanat bahçesi vb. kullanımların yer alacağı açık al ı alanıdır.
 - 9.4.10. Fuar, Panayır ve Festival Alanı: Her türden ürün ya da hizmetlerin, teknoloji gelişmelerin, bilgi ıeniliklerin tanıtım, pazar bulabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik işbirliği, geleceğe yönelik ticari ıliş ı kurulması ve geliştirilmesi için, belirli bir takvime bağlı olarak gerçekleştirilen, zaman açısından ıınırlanmış tanıtım etkinliklerinin gerçekleştirileceği açık ve kapalı sergileme ve satış tesisleri ı alanıdır.
 - 9.4.11. Botanik Bahçesi (Arboretum): İzmir Bölgesinin rekreasyon ve doğal güzelliklerine ilişkin düzenlemesi ıarşılayacak olan botanik bahçesinde yaban hayatı koruma alanı çevresinde doğal yaşam parkları, çeşit ı bitki ve ağaç türlerine ilişkin açık ve kapalı sergileme alanları (Herbaryum), bilimsel yetiştiricilik ve ıı bölümleri yer alacaktır.
 - 9.4.12. Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanları: Kentsel gereksinimleri karşılamaya yönelik, kapalı ve aı ı spor tesislerinin yer alacağı alanlardır.
 - 9.4.13. Üniversite Yerleşke Alanları: Lisans, Lisansüstü Eğitim, Araştırma-Bilgi Üretim ve İletişim Merke ı işlevlerini yüklenen, içerisinde Teknoparkları da yer alabileceği alanlardır.
 - 9.4.14. Sağlık Tesis Alanları: Sağlık hizmetine ayrılmış bölgesel, ulusal, uluslararası ölçekte hizmet verece ı hastaneler, tıp fakülteleri, araştırma geliştirme birimleri ve hastane dışı sağlık hizmetleri veren tesislerin ı ı aldığı büyük alanlardır.
 - 9.4.15. Eğitim Tesis Alanları: Yükseköğretim hariç okul öncesi eğitim, ilköğretim ve ortaöğretim alanları ı ı kapsamdadır.
 - 9.4.16. Kentsel Yeşil Alanlar: Kentsel alanların gereksinimlerini karşılamaya yönelik, içerisinde çoc ı bahçesi, oyun alanı, piknik alanı, gezinti yolları, açık otopark v.b açık alanları içeren kullanımlardır.
 - 9.4.17. Kültürel Tesis Alanları: Bu alanlar kongre merkezleri, müze, kütüphane, konferans, konser, tiyatro ıinema, sergi salonu gibi tesislerin bulunduğu alanlardır.
 - 9.4.18. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları: Kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim, sağlık, kültürel, dini v ı sosyal tesislerin yer alacağı alanlardır.
 - 9.4.19. Tarım Alanları:
 - 9.4.19.1. Tarım Alanları: Toprak özelliklerinin farklı türlerde tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ı günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştirildiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaç ı kullanılması uygun bulunan alanlardır.
 - 9.4.19.2. Örtü Altı Tarım Araçları (Seralar): İklim ve diğer dış etkilere dayanarak tarımsal üretim için ıı kullanılarak kurulmuş alanlardır.
 - 9.4.19.3. Teknolojik Seracılık: Tamamen topraksız kültürde, bilgisayar kontrolünde, iklimsel etkenlerin ve diğ ı etmenlerin süresi dışında bir üretimin sağlandığı, diğer seraların aksine gübreleme başta olmak üzere ıavalandırma, sulama, kapı ve kapakların açılıp kapanması gibi birçok işin teknoloji sayesinde kendiliğinden ıapıldığı alanlardır.
 - 9.4.19.4. Ekolojik (Organik) Tarım: Üretimde kimyasal girdi kullanmadan, üretimden tüketime kadar ı aşamada kontrolü ve sertifikalı tarımsal üretim biçimidir.
 - 9.4.19.5. Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelik ı olmayan besicilik, su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gereke ı müstemlatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyaca ı yeterli boyut ve hacimde depolar, an deşirimi, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanı ıı sürdürme ve çiftlik atölyeleri, arihane, mantar üretim tesisleri, örtü altı seralar, yöresel nitelik taşıya ı tarımsal ürünlerden, özelliği nedeniyle, hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürün kalitesi ıı besin değerinin kaybolmasının söz konusu olduğu ürünlerin işlenmesi ve depolanması için kurulan tesisler ıı Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olma ıı tesisi'dir.
 - 9.4.19.6. Mera Alanları: 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan, hayvanların otlatılması ıı otundandırılan alanlardır.
 - 9.4.19.7. Bölgesel Tarım/Hayvancılık İhtisas Alanı: Tarım ve hayvancılığın desteklenmesine yönelik olarak, ıı planda belirlenen alanların dışında yeni alanlara ihtiyaç duyulması halinde bu alanların yerleşimi; 2b alanla ı ve su havzaları koruma alan kuşakları dışında kalmak koşuluyla, mevcut alt ölçekli ımar planlarının gen ı arazi kullanış kararları ile tutarlı, bu planlarla bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde ulaşım bağlantılarının ıı altyapı yatırımlarının sağlanabileceği alanlar olmak ve bu planın genel ilke ve hedeflerine aykırı olma ıı kaydıyla bu planda belirlenecektir.
 - 9.4.19.8. Bölgesel Hayvancılık İhtisas Alanı: Bu alanlar, tarımsal amaçlı yapılar, ürün işleme tesisleri, otlatıla ı soğuk hava depoları, yem depoları, işletmelerin ön arıtma ya da toplu arıtma tesisleri, organik atıkların ge ı dönüşüm tesisleri, hayvan klinikleri, kreçli ölü hayvan gömü çukurları, tarımsal araç-gereç parkları, ürün ıazarlama hizmetleri, hayvan borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarımsal Ar-Ge ve laboratuvar alanları ıı Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının bölge stratejisine uygun ve olumlu görü ı tesislerin ıı arada düzenlenebileceği alanlardır.
 - 9.4.19.9. Bölgesel Tarım İhtisas Alanı: Bu alanlar, tarımsal amaçlı yapılar ile hububat, meyve ve sebze üretim ı için uygun tarım alanları, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, mantarcılık, ürün işleme tesisleri, tarıms ı işletmeler, tarımsal, ürün paketleme tesisleri, meyve işleme tesisleri, soğuk hava depoları, tarıms ı işletmelerin ön arıtma ya da toplu arıtma tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, tarımsal ara ı gereç parkları, tarımsal ürün pazarlama hizmetleri, ürün borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarımsal Ar-Ge v ı laboratuvar alanları ıı Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının bölge stratejisine uygun ve olumlu görü ı verebileceği tesislerin ıı arada düzenlenebileceği alanlardır.

13.3. Organize Çiçekçilik Bölgesi: Seracılık, çiçekçilik ve fidancılık alanlarında önemli gelişme potansiyeli bulunan alanlardır, jeotermal kaynaklarında kullanılacağı çiçek ve fidan üretim seraları ile ürün yetiştirilme tesislerinin bir arada planlanarak kurulacağı alanlardır.

14. Diğer Arazi Kullanım Kararları

14.1. Askeri Alanlar: 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" uyarınca belirlenmiş alanlardır.

14.2. Orman Alanları: 6831 sayılı "Orman Kanunu" uyarınca saptanmış/ saptanacak alanlardır.

14.2.1. 2-b Alanları: 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2. maddesinin (b) bendine göre Hazine adına orman ırları dışına çıkarılmış alanlardır.

14.2.2. Orman İli Dinlenme ve Mesire Yerleri: Rekreasyonel ve estetik kaynak değerlere sahip alanlarda munun dinlenme, eğlenme (rekreatif) yönünde günübirlik ve/veya gecelime ihtiyaçları karşılayan ve arazi lınam özelliğine göre gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma açılan veya açılmak üzere Orman ve Su leri Bakanlığı'na ayrılmış orman ve orman rejimlerine tabi sahalar ile Orman Genel Müdürlüğü'nün özel iktiyetinde, işletilmesi Orman ve Su İşleri Bakanlığı'na verilmiş alanlardır.

14.3. Açığlandırılacak Alanlar: Bu alanlar orman alanları içinde yada sınırında bulunan orman niteliğini ybetmiş açıklıklar ile eğim, jeolojik yapı, taşkın önlemleri ile yada nedenlerle planda açığlandırılması önerilen zimeye veya özel mülkiyete ait alanlardır.

14.4. Mezarlıklar: Plan sınırları içinde yer alan yerleşmelerin gereksinim duydukları mezarlık alanlarıdır.

14.5. Özel Çevre Koruma Bölgesi: 13.06.2007 tarih ve 26551 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 21.05.2007 rih ve 2007/12212 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit ve ilan edilmiş alanlardır.

14.6. Afet Riski Sahaları: 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle ılacak Yardımlara Dair Kanun" ve ilgili yönetmelikler uyarınca afet sonrasında kullanılacak alanlar olarak spit edilmiş "Afet Riski Sahaları", yerleşimlerin, deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, ç, tasman ve benzeri afetler sonucuyapı ve kamu tesislerinin genel hayata etkili olacak derecede zarar rdığı, büyük çapta hasarına yol açtığı durumlarda kullanılacak alanlar olup, afet sonrasında yalnızca çadır i diğer sosyal ihtiyaçlara yönelik kullanımları yer alabileceği geçici rezerv alanlardır.

15. Koruma Alanları:

15.1. Sıt Alanları: 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" uyarınca, Kültür ve Tabiat ırklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilen alanlardır.

15.1.1. Doğal Sıt: Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya ellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan ırınması gerekli alanlardır.

15.1.2. Arkeolojik Sıt: İnsanın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer itünde ve su altındaki ürünlerini, yapıları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her rü kültür varlığını yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

15.1.3. Kentsel Sıt: Mimari, yerel, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ebeyle mek, toprak tasdikları değerden daha fazla değeri olan kültürel ve doğal çevre unsurlarının (yapılar, ihele, örtüler, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanlardır.

15.1.4. Kentsel-Arkeolojik Sıt: Arkeolojik sıtlar ile birlikte korunması gereken kentsel dokuları içeren ve bu ellikleri ile bütünlük arz eden korumaya yönelik özel planlama gerektiren alanlardır.

15.1.5. Tarihi Sıt: Ulusal tarihimize ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların gerçekleştiği ve ıgal yapıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.

15.2. İçme ve Kullanma Suyu: İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik ve bu gibi ihtiyaçları n kullanıldıkları, sağlanması gereken özellikleri TS 266 ile belirlenmiş olan, bir toplu su temini sistemi acılığına çok sayıda tüketicinin ortak kullanımına sunulan sulardır.

15.2.1. İçme ve Kullanma Suyu Rezervuarı: İçme ve kullanma suyu temin edilen doğal göller veya bu amaçla uşturlan baraj rezervuarlarıdır.

15.2.2. Su Toplama Havzası: Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeyel suların plandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir.

15.2.3. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları: "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" uyarınca, su toplama ıvası içinde "mutlak", "kısı mesafeli", "orta-mesafeli" ve "uzun mesafeli" olarak belirlenen ecelelendirilmiş koruma kuşak alanlarıdır.

15.2.4. İçme ve Kullanma Suyu Kaynakları: İçme ve kullanma suyu temini amacıyla, "İnsani Tüketim Aaları Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre koruma altına alınan su kaynaklarıdır.

15.2.5. Kaynak Koruma Alanları: "İnsani Tüketim Açıklı Sular Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan Kural rından, kaynağın yer aldığı jeolojik formasyon, topografik ve hidrojeolojik şartlar göz önüne alınarak ırlenen alanlardır.

16. Doğal Karakterli Korunacak Alanlar:

16.1. Doğal ve Açıklı Karakterli Korunacak Alanlar: Orman rejimine tabi olmayan, ancak doğal yapısı, bitki üsü, açıklı karakteri, vb. özellikleri ile korunması gereken alanlardır.

16.2. Makilik ve Fundahlı Alanlar: Bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan ve vejetasyon yapısının itünlüğü olarak korunması önerilen alanlardır.

16.3. Plaj ve Kumsal: Su kıyılarında oluşan genellikle kumluk alanlardır.

16.4. Sazlık ve Bataklık Alanlar: Genellikle su kıyılarında Sulak alan niteliğindeki alanlardır.

16.5. Akdeniz Foku Yaşam Alanı: Akdeniz Fokunun doğal yaşam alanları arasında sayılan, Foça İlçesi ile enemen-Aliağa ve Seferihisar-Selçuk İlçeleri arasında kalan kıyı alanlarıdır.

16.6. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Sahaları: Yaban hayatı değerlerine sahip, korunması gerekli yaşam tamlarının bitki ve hayvan türleri ile birlikte mutlak olarak korunduğu ve devamlılığının sağlandığı halardır.

16.7. l Alanı: "Özellikle Su Kuşları Yaşama Ortamı Olarak Uluslararası Öne Sahip Sulak Alanlar akında özeleme" (Ramsar Sözleşmesi)'nin 2'nci maddesi gereğince "Uluslararası Öne Sahip Sulak alanları Listesi" ne dahil edilen sulak alanıdır.

16.8. Uluslararası Öne Sahip Sulak Alan: Ramsar Sözleşmesinin Taraflar Toplantısında kabul edilen " ıslararası Öne Sahip Sulak Alan Kriterleri"nden en az birine sahip olan alanlardır.

16.9. Sulak Alanlar: Alçak gelgitte derinliği altı metreyi aşmayan deniz suyu alanlarını da kapsamak üzere, ıgal ya da yapay, sürekli ya da geçici, durgun ya da akar, tatlı, acı ya da tuzlu bütün sular ile bataklık, ızlık, ızık çayır ve turbalıklardır.

16.10. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: "Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği" gereğince belirlenen, Mutlak ruma Bölgesi, Sulak Alan Bölgesi, Ekolojik Etkilenme Bölgesi ve Tampon Bölgenin kapsadığı alanlardır.

16.11. Mutlak Koruma Bölgesi: Koruma Bölgeleri içerisinde yer alan, su kuşlarının yoğun ve toplu olarak ıluşka yaptığı ve gecelediği alanlar; nadir ve nesli tehlikedeki kuş türlerinin önemli üreme bölgeleri ile nesli hlikede veya dar yayılışlı sulak alana bağımlı doğal bitki türlerinin bulunduğu alanlardır.

16.12. Sulak Alan Bölgesi: Açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu i bataklıkları, sulak çayırar, sazlıklar ve turbalıklar gibi habitatların oluşturduğu bölgedir.

16.13. Ekolojik Etkilenme Bölgesi: Sulak alan ekosistemi ile ilişkili ve sistemi destekleyen deniz, kumul, msal, çalılık, ağaçlık, orman, çayır, mera ve çeltik alanları gibi habitatların oluşturduğu bölgedir.

16.14. Tampon Bölge: Sulak alan havzasının coğrafi durumu, topografik özellikleri ve arazinin mevcut ıllamı durumuna göre; sulak alan ekosistemini korumak amacı ile ayrılan, su toplama havza sınıırı emekmek ve sınırları varsa ekolojik etkilenme bölgesinden, yoksı sulak alan bölgesinden itibaren 2500 treden az olmamak üzere ayrılan bölgedir.

17. Yapı Yasağı Getirilen Alanlar:

17.1. Jeolojik Sakıncalı Alanlar: İlgili idarece onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları sonucunda jeolojik kıncaı alan olarak tespit edilen kesin yapı yasağı getirilmiş alanlardır.

18. Alt Yapı – Ulaşım: Elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve arıtma, katı atık bertaraf sisleri ile her türlü ulaştırma, haberleşme gibi servislerin sağlanması için yapılan tesisler ile açık ve kapalı opark alanlarıdır.

18.1. Atıksu Arıtma Tesis Alanları: Eysel ve endüstriyel atık suların "Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği" arınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.

18.2. Atık Bertaraf ve Depolama Tesis Alanları: Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile ellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddeleri ve itma çamurunun atık yönetimi ile ilgili yönetmelikler uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı i da bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.

18.3. Tehlikeli Atık Bertaraf Tesis Alanları: "Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği"nde tanımlanan ıkların, aynı yönetmelikte tanımlanan kurallara uygun olarak bertarafının sağlandığı tesislerin rıldığı/kurulacağı alanlardır.

18.4. Cüfur Depolama ve Cüfur Geri Kazanım Alanı: Ağır sanayi (demir-çelik, vb.) sektöründe oluşu cüfurların depolandığı ve/veya geri kazanımının yapıldığı alanlardır.

18.5. Limanlar ve Ulan Gerisi Hizmet Alanları: Sanayi ve ticaret limanları, yat limanları ve batık barmakları ile liman tesislerine bitişik konumda, limanın kullanımına yönelik açık ve kapalı depolan tesislerinin yapılabileceği alanlardır.

18.9. Enerji – Sulama:

18.9.1. Enerji Kaynak Alanları: Elektrik enerjisi üretmeye uygun rüzgar enerj kaynaklarının bulunduğu potansiyel alanlardır.

18.9.2. Mevcut Enerji Üretim Alanları: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen lisans ve ıg kurullarından alınan izinler sonrasında kurulmuş ve/veya imar planları ilgili idareler ve Bakanlıkça onanı enerji üretim tesislerinin yer aldığı/alabileceği alanlardır.

18.9.3. Enerji İletim Tesis: Enerji Üretim Tesislerinin 36 kV. üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktaları dı itbaren iletim şalt sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere dağıtım tesislerinin bağlır noktalarına kadar olan tesislerdir.

5. İLKELER

5.1. Koruma İlkeleri:

5.1.1. İçme ve kullanma suyu ile tarımsal sulama amacıyla kullanılan ve kullanılacak olan barajları rezervuarların, su toplama havzalarının, yeraltı su kaynakları ile kaynak çevresinde belirlenen kaynak korun alanlarını koruması, suların her alanda dengeli ve verimli kullanımının sağlanması.

5.1.2. İzmir Körfezi'nin doğal yapısının korunması ve kirlenmesinin önlenmesi.

5.1.3. Kültür ve tabiat varlıkları ile sıt niteliği taşıyan alanların korunmasının sağlanması.

5.1.4. Orman sayılan yerler ile orman özelliği gösterdiği belirlenen açıklık alanların, makilik ve fundal alanların doğal karakterinin korunması.

5.1.5. İlgili mevzuat doğrultusunda mera olarak belirlenmiş olan alanlar ile mera amacıyla kullanılan alanları koruması.

5.1.6. Sulama yatırımları gerçekleştirilmiş alanlar ile ilgili kuruluşların yatırım programında yer alan sular alanlarının korunması.

5.1.7. Bölgesel özellikler nedeniyle yetişen özel ürünlerin bulunduğu tarım toprakları (zeytincilik alanları narenciye bahçeleri) ile nitelikli tarım toprakları başta olmak üzere, tarımsal amaçlarla kullanılan kullanılabilecek olan toprakların korunması.

5.1.8. Ulusal ve uluslararası mevzuatla belirlenmiş/belirlenecek hassas alan ve ekosistemlerin, biyolo iştirililiğinin korunması.

5.1.9. Flora ve fauna açısından zengin sulak alanlar, akarsular, göller, lagünler, kumullar ve kıyılar koruması.

5.1.10. Yaban hayatının, nesli tehlike altında olan türlerin yaşama ve üreme alanlarının korunması.

5.1.11. Deniz, Göl ve Akarsu kıy ekosistemlerinin korunması.

5.1.12. Belirlenen ve belirlenecek olan yenilenebilir enerji kaynak alanlarının korunması.

5.2. Geliştirme İlkeleri:

5.2.1. Kentsel ve kırsal mekansal gelişme gereksinimlerinin "Koruma-Kullanma Dengesi" gözetilerek karşılanması.

5.2.2. Tüm gelişme alanlarının doğal eşikler dikkate alınarak, verimli tarım alanlarına, doğal kaynak değerlerine ve yenilenebilir enerji kaynak alanlarına zarar vermeyecek biçimde geliştirilmesi.

5.2.3. Planlama Bölgesi içinde yer alan yerleşmelerin, sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, sağlı yaşıyanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması.

5.2.4. Endüstriyel gelişmelerin "Organize Sanayi Bölgeleri" içine yönlendirilmesi, düzensiz gelişen endüstriyel alanlara organize nitelik kazandırılması.

5.2.5. Sektörel gelişmelerin, yerel potansiyeller de dikkate alınarak, dengeli kalkınmayı gözeterek biçim geliştirilmesi.

5.2.6. Tarımsal üretimde ekolojik (organik, biyolojik) tarımın desteklenmesi, geliştirilmesi.

5.2.7. Bölgesel iklim ve toprak özelliklerinin sağladığı avantajla özel ürün olarak yetiştiriciliği yapıl. zeytincilik alanlarının, koruma kararlarını gözeterek biçimde geliştirilmesi.

5.2.8. Yenilenebilir enerji kaynaklarının (güneş, rüzgar, jeotermal) kullanımının, üretime yönlendirilmesi desteklenmesi.

5.3. Planlama İlkeleri:

5.3.1. Kentsel ve kırsal gelişme yönlerinin ve alanlarının, hedef yıla ilişkin nüfus kabulleri ve geliş potansiyelleri doğrultusunda belirlenmesi ve etaplar halinde yapılmasıyla yapılması.

5.3.2. Mekansal kullanım kararlarının, koruma kararları ve sektörel gelişme eğilimleri dikkate alınarak verilmesi.

5.3.3. Endüstriyel gelişmelerin mevzuî kararlarla korunacak alanlar içinde yapılmasını önleyecek kararlar geliştirilmesi, mevcut tesislerin çevresel etkilerinin kontrol altına alınması.

5.3.4. Katı atıklardan kaynaklanan çevre kirliliğinin kısa süre içinde giderilmesi amacıyla, katı atık depolar ve bertaraf tesislerinin, su temini ve atıksu geri kazanım tesislerinin hizmet birlikleri aracılığıyla yapılması işletilmesinin sağlanması.

5.3.5. Alt ölçeklerde hazırlanacak planların, bütüncül olarak hazırlanmasının desteklenmesi, parç gelişmelerin engellenmesi.

6. GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu Plan, Plan parçaları, Plan Notları ve Plan açıklama raporları ile bir bütündür.

6.2. Bu planın onay tarihinden itibaren daha önce onaylanmış 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni planı: yürürlükten kalkar.

6.3. Bu planın yürürlüğü 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.

6.4. Bu planda gösterilen il ve ilçelere ait idari sınırlar ölçek gereği şematik olarak gösterilmiş olup, il kanun ve yönetmeliklere göre belirlenmiş sınırlar esas alınacaktır.

6.5. Bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine aykırı nazım ve uygulama imar planları, değişikli revizyonu ve ilavesi yapılamaz.

6.6. Bu plan sınırları içerisinde plan bütünlüğünü bozucu yönde noktasal sanayi, konut, ikinci konut, turiz tesisi, v.b. kullanım kararları oluşturulamaz.

6.7. Kentsel yerleşik alan içinde onaylı alt ölçekli imar planlarının öngörüsü yoğunluk ve nüfus değeri aşılamaz. Yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla öngörüsü nüfus değerlerine uyulacaktır.

6.8. Bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda alt ölçekli im planları parsel ölçeğinde yapılmayıp ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve üst ölçekli plan kararları uygun olarak plan bütününde veya bir program dahilinde etaplar halinde hazırlanır ve ilgili idaresince etap halinde onaylanır.

6.9. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri arazi kullanım türleri, büyüklüklerine, plan notlarına uygun nazım ve/veya uygulama imar planı bulun alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülebilir. Alt ölçekli imar planlarında bu plan koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, strateji ve Plan kararlarına ve genel hükümlerine aykırı alt ölçe imar planları, ve bu planlara ilişkin ilave, değişiklik ve revizyon yapılamaz.

6.10. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış ancak bu planla kentsel kulları kararı getirilen alan dışında kalan nazım ve/veya uygulama imar planlarının bu plan doğrultusunda lıı edilerek, revizyonunun yapılması zorunludur. Bu tür alanlarda revizyon çalışmaları tamamlanncaya kad imar uygulaması ve yeni yapı yapılamaz.

6.11. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu lardan ölçü alınmaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleş açılacağı göstermez. Bu alanların sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve ya eşikler doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen alanlarda, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na uygun alt ölçekli imar planı: yapılmadan uygulamaya geçilemez.

6.12. Bu plan kararları çerçevesinde hazırlanacak olan alt ölçekli imar planı/revizyonu aşamasında; alan özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması zorunludur.

6.13. Her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olar alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var ol sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak bu planı değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.

4. Bu planda kentsel yerleşim alanları içinde kalan ve bu planın onayından önce mevzuata uygun biçimde y planmış imar planı bulunan sanayi alanlarında, onaylı imar planlarında önerilen yapılaşma koşulları erili olup, bu alanlarda hiçbir şekilde endüstriyel yapılaşmada yoğunluk artışı getirecek plan ışıklığı/revizyonu ve ilavesi yapılamaz. Kentsel gelişme alanları içinde yer alan sanayi amaçlı imar planları, n henüz yapılaşmamışsa plan bütünündeki doluluk oranına bakılmaksızın suretiyle bu plan kararları rultusunda revize edilecektir.

5. Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik ve Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık aktleri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırmak Alanlarda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir ünü Çevre Düzeni Planı üzerinden uygulama yapılacaktır. Bu gibi alanlarda yer alan taşınmazların birden la kullanılmasında kalmaması durumunda uygulama, oran olarak fazla olan kullanım kararı esas alınarak mevcut 2 durumuna bakılmaksızın suretiyle sadece bir plan kararı üzerinden yapılacaktır. Plan kararı çizgisi esas azarak ifraz yapılamaz.

6. Kamu yararı İçeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim siteleri, sağlık is alanı, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet ve resmi tesis alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent a bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri anım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımları alt ölçekli imar planları, naklama, lojman ve sosyal tesis vb. ek tesisler içermemek koşuluyla) yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 5000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ı ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

6.1. Yakma veya düzenli depolama tesislerinin yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik ön işlem ünitelerini ren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan iste bertaraf edilemesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve uluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi gerçekleştirilir.

7. Özel eğitim siteleri (Yüksek Öğretim haric) ve özel sağlık tesis alanı talep edilmesi halinde, bu taleplerin landa öncelikli kentsel ve kırsal yerleşme alanları ile bu amaçla yönelik ayrılmış alanlar içerisinde yer mesi esastır. Mevcut imar planının bu taleplere olan ihtiyaca cevap vermediği hallerde; bu planda tarım alanları, mera alanları, makilik-fundalık alanlar, orman alanları, 2b alanları, su havzaları koruma alan ıktıkları olarak belirlenmiş alanlar dışında kalmak koşuluyla, mevcut alt ölçekli imar planlarının genel arazi lanış kararları ile tutarlı, bu planlarla bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde ulaşım bağlantılarının ve rapı yatırımlarının sağlanabileceği, ilgili yönetmelik hükümlerinde belirtilen alan büyüklüklerinin altına imlemek kaydıyla, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın, alt ölçekli (1/5000 ve 1/1000 ölçekli r planları) imar planlarında değerlendirilir. Ancak bu amaçla ayrılan alanların daha sonra plan değişikliği kulanım kararı değiştirilemez.

8. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları yürürlüktedir. planın onayından önce arsa ve arazi düzenlemesi tamamlanmış olanların uygulaması söz konusu planlar ırlıtusunda sürdürülür. Plan onay tarihinde arsa ve arazi düzenlemesi yapılmamış mevzi imar planlarında ı; İmar uygulaması öncesinde, mevzuat gereği plan onay öncesinde alınması gereken ilgili kurumların ımlu g'vinin bulunduğuunun uygulamayı gerçekleştirecek idare tarafından kontrol edilmesi zorunludur. vzuat'ı lı alınması ve uyulması gereken kurum görüşleri eksik ya da olumsuz olan mevzi İmar alarının uygulaması yapılamaz, bu planlar yarıncıya yapılaşmaya geçilemez. Mevzi İmar planlarında, Sosyal Teknik Alt Yapı alanlarının artırılmasına yönelik plan değişikliği haric bu planın ilkelereine aykırı, ılışma oranlarını artırıcı plan değişikliği ve ilave yapılamaz.

planla kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda yer alan mevzi İmar planları geçerlidir. planda kentsel kullanım kararı getirilmemiş alanlarda imar afı yasaları kapsamında onaylanmış ıslah İmar nları geçerlidir. Ancak ıslah İmar planlarında bu planın ilkelereine aykırı, niteliğini değiştirici, yapılaşma ımlarını artırıcı plan değişikliği ve ilave yapılamaz.

9. Bu plan öncesinde İmar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama r Planları ile Mevzi İmar Planları geçerlidir. 5216 sayılı yasa öncesinde onaylı olan 1/5000 ölçekli Urm ım İmar Planı sınırları içinde, kentsel kullanım kararı getirilmemiş alanlarda, Uria Nazım İmar Planı kümelerine göre uygulama sürdürülecektir. Ayrıca Uria, Zeytinalemi Bölgesi'nde hazırlanacak olan alt ölçekli ırlarda, Uria Belediye Meclisi'nin 02.03.1999 tarih ve 164 sayılı kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli ıulama İmar Planı Kararları esas alınacaktır.

10. Verimli tarım toprakları ve fillen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve ırım programına alınmış/alınacak tarım topraklarının tarımsal üretim amacı korunması zorunludur. Ayrıca, raklıları verimlilik düzeyinin düşük olduğu bölgelerde tarımsal üretimde verimliliğin artırılması ve buna ılı olarak toprakların tarımsal amaçlı olarak sürdürülebilir kullanımlarının sağlanabilmesi için ekolojik ım ürünlerinin yetiştirilmesi teşvik edilecektir.

11. Bu planda ölçeği gereği gösterilmemiş köy, mahalle ve mezra gibi kırsal yerleşim alanlarında bu planın sal yerleşim alanları ile ilgili hükümleri uygulanır.

12. Bu planın onayından sonra kullanım kararı değişikliği gerektirmeyen hallerde bu planda değişikliğe ek kalmaksızın her türlü sınır, sit alanı, orman ve yapı yasağı getirilmiş alanlarda olabilecek idari ve yasal ışıklılıklarda yeni sınırlar geçerli olacaktır.

13. Belediye sınırları içerisinde kalan mahalleyle dönüşen köyler ile orman köylerinin alt ölçekli planları ırlırken geleneksel dokunun korunması esastır.

14. Yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun olacak nitelikte plis su ıalları ağı (şebekesi) olması halinde bu ağa bağlanıp, bulunmaması halinde ise, "Laşım Meccası İnşası mkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Alt Yönetmelik"te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak ılme, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız plis su çukuru yapılır. Plis su çukurları ile her türlü atıksı ınlıkde, ınlıkde, ınlıkde, ınlıkde ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz. Buna aykırı işlemler ilgili idarece hemen ıdurulı ekli önlemler alınır. Turistik tesislerin, kamu eğitim ve dinlenme tesislerinin, toplu olarak ıkeleşilecek konut ve 2. konut yerleşmelerinin plis suları için atıksı arıtma sistemi kurulacak ve ırlilecektir. Atık su % 90 oranında arıtmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemleri ıkeleştilmeden yapı kullanma izni verilemez.

15. Bu plan, mevzuata aykırı olarak yapılmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planda, hangi lanında yer alırsa alsın mevzuata aykırı olarak yapılaşmış olan yapılara ilgili kanun ve yönetmelikler ıncında, ilgili idaresince işlem yapılacaktır.

16. Kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut resine (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve özelleştirme res Başkanlığınca yürütülen projelere ilişkin baskımlar ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve teknik etütler bu planın genel ilke ve hükümleri doğrultusunda değerlendirilecek, talebin uygun görülmesi ılde bu planda değişiklik yapılacaktır.

17. Bu planın genel ilke ve hedeflerine aykırı olmamak, gerekçeleri belgelenmek, jeolojik ve jeoteknik ırtları yapılmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ışıklılığı yapılmadan, özel kanunlarla plan yapma yetkisi verilmiş olsa dahi hiçbir kamu kurum ve kuruluşu afından bu plana aykırı alt ölçekli İmar planı yapılamaz.

18. Plan sınırları içerisinde, arazi kullanım kararı ve yapılaşma koşullarını değiştiren İmar planı ızonlarında afet riskinin (deprem, sel, heyelan v.b.) değerlendirilmesi, ilgili mevzuat hükümleri yarıncı leşime esas jeolojik/jeoteknik etütlerin yaptırılması zorunludur. Aktif fay hatlarının bulunduğu alanlarda, ık riski bulunan alanlarda ve sivilaşma riski yüksek alanlarda, yapılacak etütler doğrultusunda alt ölçekli ırlarda gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur.

19. Bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak yer seçmiş ve yapılaşmış olan sanayi tesislerinde ılıği önleyici her türlü tedbirin alınması zorunludur.

20. Kirillik yaratması muhtemel her türlü faaliyet için, faaliyet türüne göre çevre kirilliliği önleme yönünde ıması gereken önlemler ve yapılması gereken işlerin alt ölçekli plantama çalışmalarında belirlenmesi ınludur.

21. Kentsel atık suların toplanması, arıtılması ve deşarjına ilişkin yapılacak iş ve işlemlerde, "Kentsel Atıksu ıımı Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur.

22. Bu plan ve plan uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, konumu ve ilgisine göre yürürlükteki ım, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe ırlecek hukuki ıtlir ve mevzuatta olabilecek değişiklikler de plantama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.

3. Özel Kanunlarla Tabi Alanlar:

3.1. Özel kanunlarla plantama yetkisi verilen alanların sınırları ve bu alanlara ilişkin varsa ilgili ımlara alt ölçeklerde alınmış plantama kararları bu planta bütünlleştirilmiştir. Bu alanlarda, bu planın ıma, gelişme ve plantama ilke ve stratejileri doğrultusunda, yetkili kurumlarca plantama ve koruma ımlarının yapılması esastır.

3.2. Bu alanlarda, bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak yürürlüğe konmuş olan her tür ve ıktekli planlar, ilgili kanunlar yarıncıya yürürlüktedir.

6.33.3. Bu Alanlarda, ilgili kanun hükümleri saklı kalmak kaydı ile bu planda belirlenen arazi kullanımlarının sürekliliğinin sağlanması esastır.

6.33.4. Bu alanlarda, bu plan ile belirlenmiş/belirlenecek, hassas alanların, ekolojik ve ekosistem bütünlüğünün devamlılığının sağlanması, koruma kararlarını yasama geçirilmesi esastır.

6.33.5. Bu alanlarda, sorumlu Bakanlık ya da kuruluşların, kendi yetki içindeki alanların planlanmasını sürdürülebilir kalkınma ve sürdürülebilir çevre ilkelerini gözeterek plantama yapması esastır.

6.33.6. Bu alanlarda veya yakın çevresinde bulunan/bulunması muhtemel hassas alanları, orman alanlarını tarım alanlarını, sulak alanları, kumulları vb. alanları tehdit edici yönde ve yoğunlukta yapılaşma kare getirilemez.

6.33.7. Bu alanlarda çevre kirilliliğini önlemek için her türlü tedbirin alınması zorunludur.

6.33.8. Bu alanlar içerisinde yer alan, içme ve kullanma suyu ve yüzeyel su kaynaklarının korunması esastır. Bu Kirilliliği Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

6.33.9. Bu alanlarda her türlü katı ve sıvı atığın bertarafı için gerekli tesisler yapılır ve hiçbir atık önleml alınmadan alıcı ortama verilemez.

6.34. Afete Yönelik Hükümler

6.34.1. İzmir Kentsel Bölge tümüyle 1. Derece Deprem Bölgesinde kaldığından tüm alanda "Deprem Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. Ayrıca bu pl kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarelerce nazım ve uygulama İmar planı yapı aşamasında, ilgili mevzuat yarıncı jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etütlerin yapılması zorunludur.

6.34.2. Hazırlanacak jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına göre sivilaşma riski yüksek, yapı yasal alan olarak tespit edilen alanlar, hiçbir şekilde yapılaşmaya alınılmaz.

6.34.3. Bu planın onay tarihinden önce İmar mevzuatına uygun olarak İmar planı yapılmış olmasına rağmen uygulama (yapı) yapılmamış alanlar, jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına göre afet (sivilaşma heyelan vb.) riski yüksek, yapı yasağı alan olarak tespit edilirse, bu alanlar (parsel ve/veya parseller) pl değişikliği yapılarak jeolojik/sakıncalı alana dönüştürülecektir.

Bu planda büyük Kentsel Yeşil Alan olarak belirlenmiş alanlar afet sonrası geçici kullanımlara yönelik reze alan olarak ayrılmıştır. Bu alanlar plan değişikliğine konu edilemez.

6.34.4. Bölgeleşik olarak ilgili Kurum ve Kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesislerinde, jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarına uyular. gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

6.34.5. İmar planlarında yeni oluşturulan ana yolların genişlikleri afet sonrası trafik akışını engellemeyecek biçim ve genişlikte belirlenecektir.

6.34.6. Kentsel alan içerisindeki bütün kamusal açık alanlar afet durumunda toplanma alanı olarak değerlendirilecektir.

6.34.7. Alt ölçekli plantama çalışmalarında, planlanan nüfusa göre afet sonrası acil yardım ve destek merkezi, afet yönetim merkezi, acil müdahale merkezi ile toplanma alanları belirlenecektir. Ayrıca, al hasarlarını azaltmak ve kan kayıplarını en aza indirmek için erişilebilir noktalarda yerel tahliye alanları toplanma yerleri olarak kullanılacak yeşil alanlar, parklar, rekreasyon alanları, spor alanları vb. büyük a alanlara sahip donatı alanları oluşturulacaktır.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarının bütünüdür.

7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstri atıksı üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçe sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda yer ol sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

7.1.2. Kentsel yerleşme alanları kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekteki planlarda (nazım İmar planı ve uygulama İmar planları) belirlenecektir.

7.1.3. Bu alanlarda, büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik pl değişikliği yapılamaz.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanis sitesi vs. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskun alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1. Bu alanlarda yapı stoğunun durumu, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlikaştırı veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşik merkezlerinde kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalle dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli İmar planı yapılmıyca kadar 7.2 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda İmar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu alanlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerini dikkate alınması zorunludur.

7.1.6. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli İmar planı ve bunlara bağlı olarak İmar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.6.1. Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama İmar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

7.1.6.2. Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.

7.1.6.3. Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölçekli jeolojik etüt yapılması ve ya niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadık herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılmaz.

7.2. Kırsal Yerleşme Alanları: Bu planda sınırları sematik olarak gösterilmiş olan köy statüsüne sahip yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezarlıları kapsayan alanların sınırları sematik olarak gösterilin olup, bu planın koruma ve gelişim ilkelere uygun İmar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmay köy ve mezarlıları yerleşik alanlarında uygulama İmar planları yapılmıyca kadar aşağıdaki koşullar uygulanır.

7.2.1. İlgili idarece, mevzuata göre onaylanmış bulunan köy yerleşik alanına ilişkin sınırlar geçerlidir.

7.2.2. Bu planda kırsal yerleşim alanı sınırları halihazır verileri dikkate alınarak gösterilmiştir. İmar planı esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak kırsal gelişme alanı tespitleri alt ölçekli plantamada kesinleştirilecektir.

7.2.3. 5216 sayılı yasanın önce Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü'nce hazırlanıp Valilikçe onaylanmış olan 1/10 ölçekli Köy Yerleşme Planları ile ilgili idarelerce onanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar planları doğrultusunda uygulama sürdürülecektir.

7.2.4. Onaylı uygulama İmar planı bulunmayan kırsal yerleşmelerde, 1/1000 ölçekli uygulama İmar planı yapılmıyca kadar köy yerleşik alanı sınırlı tespit edilmiş alanlarda bu sınırlar içinde, henüz yerleşik alan sınırlanmamış yerlerde ise tapuda köy içi mevki içinde yer almak kaydıyla konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılabilir. Aşağıda belirtilen yapılaşma koşullarına uyulmak koşuluyla kitle tanzimli mevcut yapı dikkate alınarak belediyesince belirlenir.

Yapılaşma koşulları;
Emax: 0,50
Hmax: 2 kat
Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m²
Bir parsel üzerinde gerekli müstemilatlar dışında birden fazla yapı yapılamaz.
İfraz koşulları;
Minimum cephe 15 metro olmak üzere, minimum parsel alanı: 300 m² olarak uygulanır.
Bir parsel 5'den fazla ifraz edilemez.
İfraz suretiyle elde edilen parsellerde, ikinci kere ifraz yapılamaz.

7.2.5. Kırsal yerleşme alanlarında, genel ihtiyaçlara yönelik olarak yapılacak idari, sosyal ve ticari tesis (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, postan karakol, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası v.b.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. 1 kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, gönüllürlük veya bölgesel ticaret kullanımları v.l) yerleşmeye ilişkin bütüncül İmar planı yapılması zorunlu olup; Emax:0.50 ve en fazla yapı yüksekliği: 6,1 metre'yi (2 kat) geçemez.

2.6. Yapılacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında aşağıdaki yapılaşma koşulları esas alınır. Bu planlarda hazırlanacak olan İmar planları ilgili idaresince bir bütün halinde yapılacaktır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmadan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabılır.

2.6.1. Kırsal Yerleşik (Meskun) Alanlar:

alanlarda yapılaşma koşulları, köyün sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri dikkate alınarak alt ölçekli İmar planlarında belirlenecektir.

Hmax: 2 kat

Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m²

Minimum İfraz: 300 m² olarak uygulanır.

2.6.2. Kırsal Gelişme Alanları: Köyün yerleşim alanına bitişik olmak suretiyle köyün devamlılığının sağlanması, gelişme eğilimlerinin belirlenmesi amacıyla gerekli görülen şekilde ve yerlerde İmar planına esas rum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri, doğal ve yapay iklim dikkate alınarak sınırları ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Bu alanlarda;

Emax: 0,40

Hmax: 2 kat

Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m²

İfraz Koşulları: Minimum cephe: 15 metre, minimum parsel alanı: 300 m² olarak uygulanır.

3. Turizm Alanları:

3.1. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Turizm Merkezleri: 2634/4957 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca söz konusu bölgelerde plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.

3.2. Turizm Tesis Alanları: Turizm kullanımı amaçlı planlaması önerilen alanlardır. Bu alanda turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurları yer alabilir.

3.2.1. Bu alanlarda otel, tatil köyü ve 4957/2634 Sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca yürürlükte bulunan "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" de yer alan diğer turistik tesisler (konferans, sağlık ve termal turizm tesisi, otel ve kış merkezi) yapılabilir.

3.2.2. Doğu aksındaki Yukarı Kızılca sınırlarında bu planla ayrılan turizm alanında; sadece Spor Turizmine yönelik tesisler yapılacaktır. Bu alanda Spor Turizmine yönelik yapılanma koşulları geçerli olacaktır.

3.2.3. Turizm Tesis Alanı olarak planlanan alanlarda yapılacak tesislerin "Turizm Tesislerinin İlgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" e uygunluğu zorunludur.

3.2.4. Turizm Tesis Alanı olarak planlanmış alanlarda yapılan turizm tesis ve yapıları başka amaç için kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine "toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi" işbu yazılacak ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemeyecektir. Bu alanlarda yapılan tesisler t mülkiyetine konu edilemez.

3.2.5. Turistik Tesis yapılacak alanlarda pis sular için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su % 90 oranında arıtılmadan dışarıya yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez.

3.2.6. Alanlarda yer alacak günübirlik ve kamping kullanım tesisleri için Günübirlik Kullanım Alanları ve Kamping Alanları koşulları geçerlidir.

3.2.7. Turizm Tesis Alanları içerisinde; el, motel, pansiyon, tatil köyü, termal turizm tesisi, spor turizm tesisi gibi turizm kullanım amaçlı alanlanması önerilen alanlardır. Bu alanlarda turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurlar yer alabilir. yapılanma koşulları alt ölçekli İmar planlarında belirlenecektir.

3.3. Tercihli Kullanım Alanları: Turizm ve konut yapılaşmalarının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı tercihli kullanım alanlarıdır. Bu bölgelerde ölçek gereği gösterilemeyen kentsel kullanıma dönük sosyal ve teknik donatı alanları yer alır. Bu alanlarda onaylı alt ölçekli planlarda yoğunluk artırıcı düzenlemelere illemez.

rcihli Kullanım Alanlarında Yapılanma Koşulları:

planın onayından önce ilgili idaresince onaylanmış alt ölçekli İmar planlarına göre arsa ve arazi zemlemeleri yapılarak ruhsatlı yapılaşmanın başladığı alanlarda mevcut İmar planlarındaki yapılaşma şartları geçerlidir.

evcut yapılaşma bulunmayan alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarda yörenin özelliğine göre turizm planlarını teşvik edici yapılaşma koşulları belirlenecektir. Bu alanlarda konut tercihinde aşağıdaki yapılaşma şartları;

Maksimum TAKS: 0,15,

Maksimum KAKS: 0,30,

Maksimum Yükseklik: 2 kattan.

3.4. Günübirlik Turizm Tesis Alanı: Turizm potansiyeli bulunan alanlarda, kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve açık otel tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin r alabileceği alanlardır. Bu alanlarda Emax:0.05'dir. En fazla yapı yüksekliği:4.50 metre (1 kat) olacaktır.

3.5. Kamping Alanları: Bu alanlarda konaklama ihtiyacının karşılanabilmesi için; (Çadır, karavan vb.) taşıyan turizm amaçlı kullarımlar yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda Gençlik ve İzcilik Kamp Eğitim Merkezi yer alabilir. Bu alan içinde yapılacak ortak kullanıma yönelik; yeme-içme, duş, tuvalet, çamaşır yıkama, mutfak, po, servis ünitesi, resepsiyon, eğlence ve spor üniteleri gibi üniteler için Emax:0.08, En fazla yapı yüksekliği:4.50 m. (1 kat), minimum parsel büyüklüğü: 3000 m² olacaktır.

3.6. Golf Alanları: Golf sporunun uluslararası normlarına uygun alanlarda, golf sporuna yönelik parkur, nma ve pratik yapma alanıyla birlikte, kulüp binası ve bu aktiviteyi destekleyici diğer bölümlerden oluşan sisterin r alabileceği alanlardır. Bu alanlarda, günübirlik tesis kullanımlarına izin verilir. Golf alanı olarak zenler lan içinde konaklama tesisi yapılamaz. Ancak turizm tesis alanı olarak belirlenmiş alanlarda if alanı enlenmesi durumunda, konaklama tesisi ve golf alanı birlikte düzenlenebilir. Planda golf alanı arak düzenlenen alanlar bir bütün olarak değerlendirilir. Yapılanma koşulları nazım ve uygulama İmar alanlarında belirlenir.

3.7. Spor Turizm Tesis Alanı: Doğu aksındaki Yukarıkızılca turizm alanında sadece Spor Turizmine yönelik tesisler yapılacaktır. Alt ölçekli planlar yapılmadan uygulamaya geçilemez. Spor turizmine yönelik spor kampı, otel, büyük alan kullanımı gerektiren spor tesisleri (futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, z pateni) spor faaliyetlerini ilhtiva eden tesis alanları ile bunun yanı kullanımları olan soyunma kabinleri (şar vs) yapılabilir. Spor turizmine yönelik konaklama için otel, motel, apart otel (bir turizm tesisine bağımlı nak koşuluyla) tatil köyü kamping gibi yataklı tesisler ile bunların lokanta, kafeterya gibi yan birimleri ile ilkte spor tesisleri yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 20000 m² düşüsünü sağlamak, Emax:0,20' Hmax: 2 kat aşmamak kaydıyla yapılabilir. Ancak spor tesisi yapılmaksızın otel yapılamaz. Sadece spor sisi yapılmış halinde minimum parsel büyüklüğü 5000 m²'yi, Emax:0.05'i, Hmax:1 katı geçmemek kaydıyla yapılabilir.

3.8. Termal Turizm Tesis Alanları: Termal turizm tesis alanlarında termal kaynakların korunması esastır. Bu alanlarda, ilgisine göre diğer turizm alanlarında geçerli olan kurallar geçerlidir. Termal turizm tesis alanlarında yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.9. Ekolojik Tarım Turizmi Alanları: İlgili mevzuata uygun olarak Ekolojik (Organik) Tarım faaliyetleri gerçekleştirilen ve bu planda Tarım Alanları olarak belirlenen alanlarda, plan uygulama hükümlerinin 12.10.3 maddesinde belirlenen yapılaşma haklarının % 10'u Ekolojik Tarım Turizmi için kullanılabilir. Bu naçla yapılacak tesislerin Turizm Yatırım ve İşletme Belgesi olması zorunludur. Bu tesisler kat mülkiyetine nu edilemez.

3. Çalışma Alanları:

3.1. Merkezli İş Alanları (MİA): İzmir Kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret aksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe rkezi niteliğindeki olması beklenen alanlardır. Bu kapsamda bu alanlarda karşı, büro, iş hane, sosyal ve idari sisler, özel yada kamusal sağlık, eğitim, spor ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve ulusal arası nferans-kongre-seminer, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu lanlarınlari gerektirdiği diğer fonksiyonlar her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt rki, yönetim binaları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları ve konut kullanımını yer alabilir.

3.1.1. Bu alanlarda yanıcı, patlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolamalar, çevre sağlığı açısından dikkate ıştıraran, görüntü, gürültü ve hava kirliliği oluşturan imalat haneler yer alamaz.

3.1.2. Hazırlanacak nazım ve uygulama İmar planlarında merkezli iş alanı olarak tanımlanmış alan içinde var n geleneksel kent merkezlerinin sahip olduğu doku özelliklerinin korunmasını sağlayacak kararların ıştırılması zorunludur.

3.1.3. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları nazım ve uygulama İmar planlarında belirlenecektir.

7.4.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte ölçekleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan da küçük firma ve büro binaları ile konut planlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonla ödeş, ayrıntılı yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.4.3. Tarımsal Ticaret Alanı: Bu alanlarda tarımsal ürünlerin teşhir, sergileme, satış ve pazarlamasına yöne tesisler ile günübirlik tesisler yapılabilir. Bu alanlarda alt ölçekli İmar planı yapılmadan uygulama geçilemez. Yapılaşma koşulları Emax:0.10, Hmax:2 kat olacaktır.

7.4.4. Organize Sanayi Bölgesi: 4582 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na göre OSB statüsü kazanan alanlarda OSB Kanunu ve Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Onaylı alt ölçekli planı bulunan alanlarda bu pl kararlarına göre uygulama sürdürülür.

7.4.4.1. Organize Sanayi Bölgelerinde bu planın genel kullanım koruma ve gelişme ilke ve hedefli çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yer tespiti ve uygulamaya yapılacaktır. Ancak planla önerilmiş olanların dışında yeni bir organize sanayi bölgesi yer seçiminin yapılarak bu alanların planı gösterilebilmesi için (ihtisas organize sanayi bölgeleri hariç) il genelinde var olan mevcut organize sanayi bölgelerinin doluluk oranının (yapılaşma oranı) %75 düzeyinin üstünde olması zorunludur.

7.4.4.2. Altyapı yatırımları v.b. nedenlerle yapılacak zorunlu ilaveler dışında herhangi bir organize sanayi bölgesine ilave alan düzenlemesi yapılabilmesi için, (ilave yapılacak olan)organize sanayi bölgesinin doluluk oranının (yapılaşma oranı) %75 düzeyinin üstünde olması zorunludur.

7.4.5. Serbest Bölge ve Gelişme Alanları: Serbest bölge kanunu gereği tanımlanan ve anılan kanun yönetmelik hükümleri geçerli olan alanlardır. Bu alanlarda, bu planın onayı öncesinde var olan nazım im planı ve uygulama İmar planı koşulları geçerlidir.

7.4.6. Sanayi Alanları: Planda sanayi alanı olarak önerilmiş olan alanlarda sanayi ve depolama tesisleri lı alabilir. Bu alanların organize sanayi bölgesi statüsünde düzenlenmesi, ilgili mevzuat doğrultusunda organı sanayi bölgesine dönüştürülmeleri esastır. Ancak, bu plan öncesinde onaylı İmar planı bulunan ve kısm yapılaşmış olan ve organize sanayi bölgesine dönüştürülmeyen sanayi alanlarında aşağıdaki hükümler uylması zorunludur.

7.4.6.1. Sanayi alanı belirlenmesine yönelik yeni taleplerin öncelikle planı sanayi alanlarında karşılamaı esastır. Mevcut planlı sanayi alanlarının yapılaşma kapasiteleri % 90 oranına ulaşmadan yeni sanayi alanı açılmaz.

7.4.6.2. Bu alanlarda yer alan/alacak, atık suyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturmı zorunludur. Sanayi tesislerinde arıtma yapıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez. Mevcut kurt sanayi tesislerinin, atıksu arıtma tesisleri 15491 sayılı Kanun ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun geç 4'ncü maddesinde belirlenen süreler içinde gerçekleştirilmesi zorunludur.

7.4.6.3. Bu alanlarda taleplerin yönlendirilerek aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesi esastır.

7.4.6.4. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatları İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

7.4.6.5. Bu alanlarda, nazım İmar planı ile uygulama İmar planları onanmadan ve İmar uygulamaları ona planlara göre tamamlanmadan inşaat yapılamaz.

7.4.6.6. Sanayi alanlarında yapılaşma emsalı ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.4.6.7. Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanmadan hiçbir yapı ve tesise İskan işletme ruhsatı verilemez.

7.4.6.8. Sanayi amaçlı yapılacak parsellerde, emsal dahilinde sanayi hammadde ve mamul madde depolama büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.

7.4.6.9. Bu alanlarda yer alacak tesisler CED'e tabi olması halinde CED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

7.4.6.10. Aİlağa İlişkin 3. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanında Kağan Sanayi Bölgesinde yapılacak tesisler yapı ruhsatı verilmenden önce MTA Genel Müdürlüğü görüşü alınması zorunludur.

7.4.7. Depolama Alanları: Üretimle yönelik olmayan, her türlü tarım, gıda, hammadde, mamul madde, ara ana malı depolamak amacıyla ayrılan alanlardır. Bu alanlarda yem depoları, hububat depoları, üretime yöne olmayan mamul malzeme depoları, soğuk hava depoları, yıkama ve paketieme gibi üniteleri olmayan ür depoları ve bunların yönetim birimleri yapılabilir. Bu alanlarda sanayi tesisleri yer alamaz.

7.4.7.1. Bu alanlarda iş yerl açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin mevzuat uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde gerekli sağlık koruma bandı bırakılacaktır.

7.4.7.2. Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresir ağaçlandırılması zorunludur. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ve yapılaşma koşulları ihtiyaca göre ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.4.7.3. Bu alanlarda "Tekel dışı bırakılan patlayıcı maddeler ve av malzemeleri ve benzerlerinin üretim, ilth taşınması, saklanması, depolanması, satışı, kullanılması, yok edilmesi, denetlenmesi usul esaslarına ilişkin tüzük"te belirtilen, çevresel olumsuz etkiyi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Sade sanayi ham ve üretim malzemeleri depolanabilir.

7.4.7.4. Bu alanlarda katı ve sıvı atıklar için gerekli önlemler alınıp altyapı tesisleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

7.4.8. Sanayi ve Depolama Alanları: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ve bu işletmeler ile ilintili ya bağımsız açık ve kapalı depolama tesislerinin bir arada yer almaları amacıyla düzenlenmiş alanlardır. l alanlarda her iki tür bir arada yer alabilir ya da bu alanlar alt ölçekli planlarda türlerine göre ayrıştırlabl ilgili türlerle ilişkin kurallar ve kısıtlamalar bu alanlar için de geçerlidir.

7.4.9. Tarımsal Sanayi Alanları: Bu alanlarda nazım ve uygulama İmar planları, bölge için gerekli yardım tesisleri ve teknik altyapı kararları da içerecek biçimde hazırlanacaktır. Bu alanlarda atıksu arıtma tes gerektiren tesislerin kurulabilmesi için arıtma tesisinin gerçekleştirilmesi zorunludur. Kurulu kentsel atık arıtma tesislerinin bulunduğu alanlarda, gerekli ön arıtma tesislerinin kurulması zorunludur. Tarımsal sanayi alanlarında yapılaşma koşulları, tesis türleri, teknoloji ve yöresel özellikler dikkate alınarak uygulama im planlarında belirlenir. Alan içinde planlanacak, ticaret kullanımı, yönetim tesisleri ve sosyal tesisler lı yapılaşma koşulları da uygulama İmar planları ile belirlenecektir.

7.4.10. Küçük Sanayi Tesisleri: Küçük ölçekli üretim yapan ve benzer nitelik taşıyan imalatlar (tamlarhane vı zararlı yan etkileri olmayan atıksu atıyıcılar ile el sanatları biçiminde imalat yapan işletmelerin yer ald alanlardır. Alt ölçekli İmar planları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı kriterleri doğrultusunda hazırlanacaktır.

7.4.11. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanlarda her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlen yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depoları sosyokültürel tesis alanları çok katlı taşıt parkları, gibi kullanımlar yer alabilir. Dumansız, kokusuz, atık artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalat haneler ile patlayıcı, patlayıcı ve yan maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Bu alanlarda Taş, kil ve cam mamulleri sanayi, ana metal sana işlenmiş metal mamulleri sanayi, tuz, prina, yağ, sabun, pamuk temizleme, çirçir, depolama, kereste/tah mamulleri sanayi kimya maddeleri ile ilgili sanayi, petrol ile ilgili ürünler sanayi tesisleri ile konut yer alama

7.5. Üniversite Yerleşkeleri: Lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevler üstlenen ve içerisinde teknoparklarına yer alabileceği alanlardır. Mevcut üniversite yerleşkelerinde, l planın onayından önce ilgili idarece onaylanmış Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı koşulları geçerli Bu planla belirlenen yeni yapılaşmaya açılacak olan üniversite yerleşkelerinde yapılaşma koşulları alt ölçe İmar planlarında belirlenecektir. Bu planlar onanmadan uygulama yapılamaz. Bu planda kentsel kulan kararı getirilmiş alanlarda yer seçecek üniversite talepleri, bu planda değişiklik yapılmasına ger kalmaksızın alt ölçekli İmar planlarında belirlenecektir.

7.6. Askeri Alanlar ve Askeri Yasak Bölgeler:

7.6.1. Askeri alanlarda ve askerî yasak bölgelerde, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete' yayımlanan "Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümlü geçerlidir.

7.6.2. Kentsel Yerleşmeler içerisinde yer alan Askerî Alanların, Millî Savunma Bakanlığı'nın progra dahilinde Askerî Alandan çıkarılması halinde, bu alanlar sosyal donatı alanı olarak değerlendirilebilir.

7.7.Üniversite: Bu planda yer alan stratejik düzeydeki uzun dönemli büyük ölçekli araştırma projeleri ve bölgenin a ulaşım sistemi, plan'ın vizyon, amaç, hedef ve stratejileri ile sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde güzerg olarak belirlenmiştir. Bu planda ölçek sebebiyle gösterilemeyen ulaşım sistemi projeleri, plan bütünlüğü ilkelere uygun olarak alt ölçekli plan çalışmalarında değerlendirilebilecektir.

7.7.1. Karayolları:

7.7.1.1. Otoyol/Transit Yol: Alan bütününe hizmet veren tam erişim ve yarı erişim kontrollü yollardır.

7.7.1.2. Birinci Derece Karayolu: Merkezi yerleşmeler ve erişim kontrollü yollar arası bağlantıyı sağlay birinci kademedeki bölünmüş yollardır.

7.7.1.3. İkinci/Üçüncü Derece Karayolu: Yerleşmeler arası ve içi ana yol aksı niteliğindeki ikinci kademede ana yollardır.

7.7.1.4. Köy Yolları: Köy yollarını kapsayan ara yollardır.

7.2. Demiryolu:

İk-yolcu taşımacılığını hedefleyen banliyö ve raylı sistem hatlarını (banliyö, hafif raylı sistem vb.) kapsamaktadır.

7.2.1. Plan kapsamında geliştirilen ve ana ulaşım şemasında yer alan öneri demiryolu güzergâhları, il ilçeği gelişmelerine, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda uygulamaya alınacaktır.

7.2.2. Plan kapsamında geliştirilen öneri raylı sistem güzergâhları alt ilçeekteki imar planları, kentsel ulaşım alanları verileri ışığında detayda çalışılacak; sürdürülebilirlik çerçevesinde ana tamamın korunmasına özen gösterilerek topografya ve mülkiyet verileri ışığında gerekli görülen raylı sistem hatlarında değişiklikler yapılabilir, bunun yanı sıra fizibilite etütleri sonucunda uygun değerlendirilen hatlarda da raylı sistem hattı aveleri yapılabilecektir.

7.3. Hava Alanları:

7.3.1. Bu alanlarda 05.06.1945 gün ve 4749 sayılı Uluslararası Sivil Havacılık Anlaşması ve 2920 sayılı Türk vil Havacılık Kanunu geçerlidir.

7.3.2. Sivil ve Askeri Hava Meydanları ve Tesislerinin çevresinde engellerle ihlal edilmemesi istenen ıduttar ile tahdit yüzeylerini belirleyerek emniyetli uçuş imkanı sağlayacak şekilde arındırılmış bir hava ıhası belirlemek amacıyla oluşturulmuş "Havaalanları Mania Planı Kriterleri"ne uyulacaktır.

7.3.3. Tereddüt edilen kritik bölgelerde Ulaştırma Bakanlığı (Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü) ile Hava ıvvetleri Komutanlığı'ndan (Hava Teknik Okullar Komutanlığı) görüş alınacaktır.

7.3.4. Plan kapsamındaki bölgelerde inşaat faaliyetlerinde ruhsat verilmeden önce, bölgede yetkili ımutanlığı görüşünün alınması gerekmektedir.

7.3.5. Hava alanlarının ve ilgili tesislerinin çevresinde güvenliği ve haberleşmeyi engelleyecek, seyir/seferi ı meydan güvenliğini tehlikeye düşürecek nitelikte inşaat yapılması, ağaç, direk dikilmesi, tesis kurulması ısaktır.

7.3.6. Adnan Menderes Havaalanı aynı zamanda Tahtalı Havzasında kaldığından alt ilçeekli planlarda İZSU enel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

7.4. Limanlar ve Liman Girisli Hizmet Alanları: Sanayi ve ticaret limanları, yat limanları ve balıkçı barınakları ın üzerinde ayırıştırılarak tanımlanmıştır.

7.4.1. Limanlar: Bu alanlarda yapılaşma koşulları; Denizcilik Müsteşarlığı'nın uygun görüşü alınarak 321/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri'ne uyularak ıztırlanacak nazım ve uygulama imar planlarında belirlenecektir. Bu alanlarda, "Kıyı Tesislerine İşletme İzni ırlımına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

7.4.1.1. Yat Limanı: Planda sembole gösterilen iskele ve yat limanlarının konuları ve kapasiteleri alt ıçekli planlarda ihtiyag doğrultusunda netleştirilecektir.

7.4.2. Liman Girisli Hizmet Alanları: Bu alanlarda limanın kullanımına yönelik açık ve kapalı depolama ısıleri yapılabılır, hiçbir koşulda sanayi tesisleri yer alamaz, üretim yapılamaz. Alt ilçeekli planlarda liman ı anı olarak gösterilen alanların bir bölümü ilgili mevzuata aykırı olamamak üzere liman girişli hizmet alanı ıarak kullanılabilir. Liman girişli hizmet alanı olarak tanımlanan alanların yapılaşma koşulları alt ilçeekli imar ı alanları' belirlenecektir.

7.5. T. Alanları: Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi işi, bakım, onarım ve söküm ı aliyetle... yapılaşımına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal alınyaya sahip tesisler ile bunların ıtınleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, iskele, rıhtım vb) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin ı aldığı alanlardır. Bu alanlarda, Denizcilik Müsteşarlığının uygun görüşüyle 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ı ilgili Yönetmeliklerine uyularak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda, arazinin ıvcut yapısı dikkate alınarak teknolojinin gerektirdiği şekilde alt ilçeekli imar planlarında yapılaşma ı şulları belirlenecektir.

7.6. Tekne-Yat İmalat Alanları: Yat, tekne, imalat, bakım, onarım ve teşhir faaliyetlerinin yer ı alacağı ı alanlardır. Bu alanlarda, Denizcilik Müsteşarlığının uygun görüşüyle 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili ı netmeliklerine uyularak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda, arazinin mevcut ısı dikkate alınarak teknolojinin gerektirdiği şekilde alt ilçeekli imar planlarında yapılaşma koşulları ırlenecektir.

7.7. İskele: İskeleler: İskelelerde depo, antrepo gibi yüklerin saklandığı, işleme tabi tutulduğu, ilave ı gelişmesini yapıldığı fonksiyonlar yer alamaz. İskelelerin kapasiteleri alt ilçeekli planlarda ihtiyag ırlıtusunda belirlenecektir.

7.8. Balıkçı Barınakları ve Çekek Yerleri: Bölgelerin ihtiyacıları dikkate alınarak, Kıyı Kanunu ve ilgili ı netmeliklerine uyulmak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile ilgili şekilde kayıtlı bu planda değişikliğe gerek ımaksızın alt ilçeekli imar planlarında belirlenir.

8. Akaryakıt, LPG Satış ve Servis Tesis Alanları:

8.1. Belediye ve Mücavir Alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak Akaryakıt, LPG ıtış ve Servis Alanı Tesislerinde; 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu"na ve buna bağlı çıkarılan ırayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ve ayrıca "Petrol Piyasası" ile ıvlatışılmış Petrol Piyasası" Kanunları, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve "Binaların Yangından Korunmasına ılı Yönetmelik" hükümlerine ve "TSE standartları" na uyulur.

8.2. Akaryakıt, LPG Satış ve Servis Tesis Alanları: İçinde başka bir kullanımı yer ıalmamak kaydıyla, 25000 ilçeekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek ı kalmaksızın ilgili yasa ve ı netmelikler çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve imar planına esas jeolojik ve ı teknik etütleri hazırlanarak alt ilçeekli imar planlarında belirlenecektir.

8.3. Su kuruma havzalarında her ilçeekli yeni Akaryakıt ve LPG alanı belirlenmesine izin verilemez.

9 Sosyal Donatılar, Açık ve Yeşil Alanlar:

9.1. Eğitim Tesisleri: Yükseköğretim hariç, okul öncesi eğitim, ilköğretim ve ortaöğretim alanları bu ı psamda... Bu alanlarda planda gösterilenlerin dışında nüfusun gerektirdiği büyüklükte alt ilçeekli planlarda ı ayrıntı... Alt ilçeekli imar planları onaylanmadan uygulamaya yapılamaz.

9.2. Sağlık Tesisleri: Sağlık hizmetine ayrılmış bölgesel, ulusal, uluslararası ilçeekte hizmet verecek ı staneler, tıp fakülteleri araştırma geliştirme birimleri ve hastane dışı sağlık hizmetleri veren tesislerin yer ı lığı büyük alanlardır. Bu alanlarda alt ilçeekli imar planları onaylanmadan uygulamaya yapılamaz. Sağlık ı silerini ilişkin Plan Yapımına Alt Esaslara Dair Yönetmelik" te belirlenen asgari büyüklükler sağlanacaktır.

9.3. Kültürel Tesis Alanı: Bu alanlar kongre merkezleri, müze, kütüphane, konferans, konser, tiyatro, sinema, ı galı salonu gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda 1/5000 ilçeekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ı ekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya yapılamaz.

9.4. Kentsel Sosyal Atığı Alanı: Bu alanlarda kamu kurumları ile özel ve tüzel kişiler tarafından yapılacak ı tım sitesi, yükseköğretim ve/veya sağlık tesisleri yer ı alabilir. Yapılaşma koşulları alt ilçeekli imar ı alanında belirlenecektir.

9.5. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları: Bu alanlarda kamu kurumları ile Belediyelerin ı alarına tanımlanmış hizmetlerini yerine getirebilecekleri tesisleri yer ı alabilir. Yapılaşma koşulları alt ilçeekli ı planlarında belirlenecektir.

0. Büyük ve Açık Alan Kullanışları:

0.1. Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan: Halkın açık ve yeşil alan gereksinimleri başta olmak üzere ı ence, dinlenme ve piknik gereksinimlerinin karşılanacağı, açık, kısmen kapalı olarak düzenlenen ı bürlik ihtiyaçları karşılayacak tesisler, oyun alanları, açık spor ve su oyun alanları vb. ile yeşil bitti üstü ı olan alanlardır. Bu alanlarda alan bütününde alt ilçeekli imar planları yapılamadan uygulamaya geçilemez.

0.1.1. Bu alanlarda spor ve çocuk oyun alanı, sızdırmaz fosforik/ki v.c. veya seyyar w.c., açık otopark, ı r, gazlınozu, çay bahçesi, serbest gezinti alanları, açık hava tiyatro ve sineması, minil golf alanı, vb. açık ı nları içeren kullanımlar yapılabilir. Buradaki birimlerin yer ve büyüklükleri uygulama imar planı ı masında belirlenir.

0.1.2. Bu alanlar alan bütününde projelendirilecek olup, bu alanlarda geliştirilen projenin ayrılmaz parçası ı liginde olan kapalı yapılarda; Emsal:0.03'ü geçemez, yapı yüksekliği alanın ve kullanım türünün ı klerine göre, ilgili mevzuat dikkate alınarak alt ilçeekli planlarda belirlenecektir.

0.1.3. Bu tür alanların deniz tarafına yapılacak tesislerin kıyı ile birleştirildiği noktada kıynın doğal ı sını bozucu rıhtım, yol, duvar, tahkimat, dolgu v.b. yapılamaz. Kumsalın niteliğini değiştirici kaplama ı zemesi kullanılmaz. Kıyı Kanunu'na uyulacaktır.

0.2. Tabiat Parkı: 2873 sayılı "Milli Parklar Kanunu" uyarınca, Milli Park ve Tabiat Parkı olarak belirlenmiş ı, bilimsel ve estetik bakımından, ulusal ve uluslararası ender bulunan doğal ve kültürel kaynak değerleri ı kuruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip doğa parçaları olup yapılaşma koşulları ilgili Bakanlığın ı lıyacağı planlarda belirlenecektir.

0.3. Ekolojik Parkı: Alanın özelliği sebebi ile içinde yöresel bitki türlerini içeren bitki parkı, doğal şartları ı lammış özel nitelikli faunanın yaşatıldığı hayvanat bahçesi vb. kullanımları yer ı alacağı açık alan ı anıdır. Ancak bu alanda gerekli bakım ve ihtiyaçların ı drebileceği tesisler ile gönübirlik kullanım ı sionlarını içeren yapılar yapılabilir. Bu alandaki kapalı alanlarda Emax:0,02, Hmax:4,50 metre'dir. Alt ı kl İmar Planları yapılamadan uygulamaya geçilemez.

7.10.4. Kentsel ve Bölgesel Spor Alanları: Bu alanlar kentin ihtiyacına hizmet eden kapalı ve açık spor amaç ı tesislerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlar içinde yapılacak, spor tesislerinin ayrılmaz parçası olan kapa ı tesisler için yapılaşma koşulları alt ilçeekli planlarda belirlenecektir. Alt ilçeekli imar planları yapılamada ı uygulamaya geçilemez.

7.10.5. Fuar, Panayır ve Festival Alanları: Ulusal yada Uluslararası nitelikte ticari maddelerin yada hizmetleri ı reryodik süreli yada süresiz sergilendiği alanlar. Bu alanlarda prestij yapıları, gösteri ve sergi yapıları ile genl ı servis mekanları yer ı alabilir. Alt ilçeekli İmar Planları yapılamadan uygulamaya geçilemez. Yapılaşma koşulları ı ilçeekli imar planlarında belirlenecektir.

7.10.6. Botanik Bahçesi (Arboretum): Bu alanlarda, doğal yaşam parkları, çeşitli bitki ve ağaç türlerine ilişkin ı açık ve kapalı (Herberyum) sergileme alanları, bilimsel yetiştiricilik ve satış bölümleri yer ı alabilir. Bölgenl ı işleme ve yönetimine ilişkin tesislerin yapılaşma koşulları, botanik bahçesi bütününde nazım ve uygulama ı ma planlarında belirlenecektir. Alt ilçeekli İmar Planları yapılamadan uygulamaya geçilemez.

7.11. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş ağaçlıkları, tarımsal amaçlı fidecill ı alanlarını, jeolojik yapı ve benzeri nedenlerle planlarda ağaçlandırılması önerilen alanları ve yerleşmeleri ı çevresinde yeşil kuşak oluşturulması amacıyla düzenlenmiş pasif yeşil alanları kapsar. Bu alanların, mülkiye ı durumuna bağlı olarak ilgililer tarafından ağaçlandırılması zorunludur.

7.11.1. Bu alanlarda yer alan, özel mülkiyetteki parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa, pla ı bütünlüğü 7.12.10. maddesi hükümleri geçerli olup, çiftçinin barınması amaçlı yapı için verilen yapılaşma ı koşullarına uymak kaydıyla gönübirlik tesis yapılabilir. Bu alanlarda 7.12.10.3'de belirtilen Hayvancılık Amaç ı Yapılar yapılamaz. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu için belgesi ile inşaat izni verilemez.

7.11.2. Bu alanlarda yapılacak İfraz İşlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi: 25 m, Minimum Parsel Büyüklüğü: 10.000m² olacaktır.

7.11.3. Yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce arazinin %50' sine, en az 10 m²'ye bir ağaç düşecek şekilde ı ağaç dikilmesi gerekmektedir. Hangi amaçla olsun ağaç kesimi yapılamaz.

7.11.4. Ağaçlandırılacak Alan olarak gösterilmiş jeolojik sakıncalı alanlarda yapı yapılamaz.

7.12. Tarım Alanları:

7.12.1. Bu alanlarda tarım alanlarının korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması esasır.

7.12.2. Tarım alanlarında yapılacak İfraz İşlemlerinde 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır. Bu planda yer alan tarım alanları ı tek gösterim altında toplanmış olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan "tarım arazileri ı sınıfları" ayrılmıştır. Ancak yapılacak İfrazlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephe ı oluşturulamaz.

7.12.3. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz, geçiş yolu için belgesi ile inşaat izni verilemez.

7.12.4. Zeytinlik alanlar ve yakın çevresinde, "Zeytinliğin Islahı ve Yabanilerin Ağılatılması Hakkında ı Kanun" hükümlerine uyulacaktır.

7.12.5. Ekolojik (Organik) Tarım faaliyetleri 5262 sayılı "Organik Tarım Kanunu" ile "Organik Tarımın Esasları ı Uygulanmasına Dair Yönetmelik" koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

7.12.6. Bu alanlarda yapılacak olan seralar/Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nce onaylı projelere ı uyulmak kaydıyla inşaat emsal'ne dahil değildir.

7.12.7. Taşkın alan içerisinde kalan taşınmazlarda D.S.İ. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulamay ı geçilemez.

7.12.8. Tüm tesisler için Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması ve başka ı l amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahipleri'nce ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal taahhüt ı bulunulması gerekmektedir. Bu yapılar ilgili Bakanlığın veya il teşkilatının uygun gördüğü projelere ı ruyulacaktır.

7.12.9. 5216' sayılı yasa öncesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki İzmir Merkez Kentte onaylı ı ma planındaki yapılaşma koşulları geçerlidir.

7.12.10. Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıları ı müstemlatları yer ı alabilir. 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden ı çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında, Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nce, Dikili Tarım Arazisi ı olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz.

7.12.10.1. Çiftçinin barınması amaçlı yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara ı lı metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsalı 0,05', yüksekliği 2 ı katı, toplam inşaat alanı 150 m²'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstemlatları yapılabilir ı Müstemlat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.

7.12.10.2. Tarımsal Amaçlı Yapılar: Minimum parsel cephesi 25 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ı dilerlini sağlamak koşuluyla, 4.11.5. maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara ı lı metre'den ı komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsalı 0,05', yüksekliği 2 katı aşmamak şart ı ile yapılabilir. Bu yapıların yöresel ürün işleme tesisinin toplam inşaat alanı 500 m²'den, diğer tesislerdi ı toplam inşaat alanı 2000 m²'den fazla olamaz. Gübre ve sılaç kuruları inşaat alanına dahil edilemez.

7.12.10.3. Hayvancılık Amaçlı Yapılar: Minimum parsel cephesi 25 metre, minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ı dilerlini sağlamak koşuluyla, Tarım alanlarında yapılacak olan: hayvancılık amaçlı ağıl, kümes ve ahı ı yapılarında 100000 m²'ye (100000 m² dahil) kadar olan parsellerde inşaat emsalı 0,10'du, yüksekliği 2 katı, ı toplam inşaat alanı 4000 m²'yi geçemez. 100000 m²'den daha büyük parsellerde ise aşan kısım için emsal 0,02 ı olarak uygulanır, hesaplanan inşaat alanı 4000 m²'ye ektirir. Silo, su deposu vb. tesisler inşaat alanına ı dahildir.

7.12.10.4. Bu yapıların yukarıda belirlenen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı ı halinde, inşaat emsalı ve toplam inşaat alanı aşmaz.

7.12.10.4. Örtü Altı Tarım (Seralar): Her tür tarım alanında, örtü altı tarım yapımak istenmesi durumunda, ı seralar yukarıda belirlenen yapılaşma emsallerine dahil değildir. Parselde yapılacak istenecek diğer yapılarda ı ise ı lıslıne göre yukarıda sayılan koşullar geçerlidir. Seralar karayolundan ise en 25 metre, diğer yollardan ise en 10 ı metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, ser ı zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz.

7.12.10.4.1. Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda hayvancılık amaçlı tesisler için geçerli ı yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

7.13. Bölgesel Tarım/Hayvancılık İhtisas Alanları: Bu alanlarda, parsel ilçeğinde uygulama yapılamaz. ı Maksimum inşaat emsalı 0,40 olmak üzere, diğer yapılaşma koşulları ilgili idaresince alan bütününe ilişkin ı yapılacak alan 1/5000 ilçeekli nazım ve 1/1000 ilçeekli uygulama imar planlarında belirlenecektir. İmar planları ı onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere il özel ı idaresine ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilir. Bu alanların Tarıma Dayalı İhtisas OSB Uygulama ı Yönetmeliği çerçevesinde yer seçimine konu yapılaşma halinde, bu planda değişiklik yapılmasına gerek ı olmaksızın, alt ilçeekli planları yapılmak suretiyle Tarıma Dayalı İhtisas OSB olarak kullanılabilir.

7.14. Organize ilçeekli Bölge: Bölgedeki seracılık, ilçepek ve fidan yetiştiriciliği alanlarındaki gelişme ı potansiyellerinin değerlendirilmesi amacı ile Bayındır İlçesi ve Canlı Yerleşimi arasında kalan karayolunun ı kuzeyinde alanlar. Belirlenen alanda ürün değerlendirme tesisleri başlığı altında soğuk hava deposu, ı paketleme ve ambalaj tesisleri, yönetim merkezi, borsa gibi işlevler öngörülmüştür. Bu işlevlerin yerleşeceği ı alanlar ve yapılaşma koşulları alt ilçeekli planlarda tanımlanacak olup büyüklüğü toplam bölge alanının %20 sini ı geçemez. Seralar için sınır yoktur.

7.15. Mera Alanları: Bu planda Mera olarak tanımlanan alanların, doğal karakteri korunacak alanlar olarak ı bütünlüklü korunması esasır. Alanların kullanımında "Mera Kanunu" ve "Mera Yönetmeliği"ne göre uygulama ı yapılacaktır. 7.15.1 maddesinde tanımlanan bölümler dışında, planda mera olarak tanımlanmış, devletin hüküm ı ve tasarrufu altında bulunan alanlar İfraz edilemez, bu alanlarda yapı yapılamaz.

7.15.1. Planda "Mera Alanı" olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde mera nitelikli bitki örtüsü ı bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, 7.12.10 maddesindeki ı hükümler geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu için belgesi ile inşaat izni verilemez.

7.15.2. Bu alanlarda yapılacak İfraz İşlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi: 25 m, Minimum Parsel Büyüklüğü: 10.000m² olacaktır.

7.16. Makilik ve Fundalık Alanlar: Bu alanlar sahip oldukları flora ve fauna özellikleri ile topografik özellikleri ı nedeniyle bütüncül olarak doğal karakterlerin korunması öngörülen alanlardır. Doğal karakterleri taşıyan arazi ı kullanımının (makilik, fundalık, çalılık) sürdürülmesi hedeflenen bu alanlarda, alan içinde bozulmaya neden ı olacak müdahalelerde bulunulamaz, yapı yapılamaz. Ağaçlandırma amaçlı kıraya verilemez.

7.16.1. Planda "makilik ve fundalık alan" olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde makl bitki ı örtüsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerden, 7.12.10 ı maddesindeki hükümler geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu için belgesi ile inşaat ı izni verilemez.

7.16.2. Bu alanlarda yapılacak İfraz İşlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi: 25 m, Minimum Parsel Büyüklüğü: 10.000m² olacaktır.

7.17. Sazlık ve Bataklık Alanlar: Sulak alan niteliğinde olan bu alanların doğal karakterlerinin korunması esasır. ı Bu alanlarda kirlenme ve bozulmaya yol açacak müdahalelerde bulunulamaz. Özel mülkiyet konu olan ı kısımlarında hiçbir tesise izin verilmez, balıkçılığı destekleyici faaliyetler dışında mevcut doğal yapı ı korunacaktır.

38.4. İçme ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan yeraltı suyu kaynaklarının korunmasına ilişkin dbirler İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü tarafından alınır.

38.5. Mutlak ve kısa mesafeli koruma alanlarında yeni kuyu ve kaynak suyu çıkarmaya izin verilmez. Orta ve ün' mesafeli koruma alanlarında ise sadece havza içindeki yer alan yerleşimlerin içme suyu ihtiyacını ırşlamak üzere kaynak ve yeraltı suyu taleplerine İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü uygun irüşü alınarak izin verilebilir. İçme suyu dışındaki diğer kullanımlar amaçları için yapılan başvurularda ilgili mu kuruluşu ve tüzel kişilikleri DSİ ve İZSU'nun görüşünü alır.

38.6. İçme suyu Havzaları dahilindeki tüm alanlarda, akaryakıt istasyonlarına LPG depo ve dolum sislerine, akışkan ürün depolarına ve benzeri kullanımlara izin verilmez.

38.7. Su kaynaklarının zarar görmesine neden olacak biçimde, su kaynakları koruma alanları içinde taş ağı, maden işletmesi vb. ocaklar açılmaz, patlatma yapılamaz.

38.8. Özel hüküm getirilmemiş içme suyu baraj havzalarında özel hüküm getirilene kadar Tahtalı Havzası ıpılanma koşulları geçerlidir

38.9. Tahtalı Havzası Yapılanma Koşulları:

38.9.1. Genel Hükümler

38.9.1.1. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Çevre düzeni Planından önce, onanlı çevre düzeni anlarına ve revizyonlarına uygun olarak İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak onaylanmış alt çekli imar planları geçerlidir. Bu planlarda yoğunluk artırtıcı değişiklik ve/veya revizyon yapılamaz.

38.9.1.2. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış ancak bu planla kentsel ullanım kararı getirilen alan dışında kalan yada bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, iyüklüklerine, plan notlarına aykırı nazım ve/veya uygulama imar planlarının tamamının bu plan ıgultusunda iptal edilerek, revizyonunun yapılması zorunludur. Bu tür alanlarda revizyon çalışmaları mamlanıncaya kadar imar uygulaması ve yeni yapı yapılamaz.

38.9.1.3. Bu planla kentsel kullanım kararları getirilmiş alanlarda doğal eşiklerle sınırlanmış biçimde ırlanmış alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılmayıp ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve t ölçekli plan kararlarına uygun olarak plan bütününde veya bir program dahilinde etaplar halinde hazırlanır i ilgili idaresince etaplar halinde onanır.

38.9.1.4. Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık arakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlar; plan notlarının ilgili maddelerine ire uygulama yapılmaktadır. Bu gibi alanlarda yer alan taşınmazların birden fazla kullanımda kalması ullanımda uygulama, oran olarak fazla olan kullanım kararı esas alınarak mevcut arazi durumuna bakılmak ıretile sadece bir plan kararı üzerinden yapılmaktadır. Plan kararı çizgisi esas alınarak ifraz yapılamaz.

38.9.1.5. Bu planda kullanım kararı getirilen alanlarda yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında, 100m² ve daha küçük kadastral parsel alanlarının %70'inin kullanım getirilen alan içinde kalması ırumunda, söz konusu parselin tamamı-doğal eşikler dikkate alınmak suretiyle 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni anı değişikliği yapılmaksızın, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamına alınabilir. Ancak bu hüküm ifraz ılıyla elde edilecek kadastral parseller için geçerli değildir.

38.9.1.6. Sosyal ve Teknik Atıyapının gerektirdiği Arıtma tesisleri, Su Depoları ve Trafo kullanımları için ınakta e lojman içermemek kaydıyla ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla bu planda ığişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü ile birlikte alt ölçekli imar alanları hazırlanıp ilgili idarece onaylanabilir.

38.9.1.7. Orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında; yerleşik nüfusun gereksinimlerine yanıt verecek, ımu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, ticari nitelik taşımayan ıdeleri hizmet alanı, kapalı tesis alanı olmayan açık spor alanları, atık transfer tesis alanları ile ilgili akarımların yatırım programlarında yer alan ticari niteliği bulunmayan temel eğitim ve orta eğitim gibi ılıtım tesislerine, dispenser ve sağlık ocaklarının yapılmasına, ilgili Bakanlıkların projelerine uygun olmak ı İZSU'nun uygun görüşü alınmak koşuluyla bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli ıar planları hazırlanıp ilgili idarece onaylanabilir.

38.9.1.8. Taşkın ihtimali olan alanlar için, 1/1000 ölçekli planlama aşamasında Devlet Su İşleri Genel üdürlüğü'nden taşkınla ilgili görüş alınması ve bu görüşe uyulması zorunludur.

38.9.1.9. İmar planlarında taşkın sahası olarak belirlenen alanlarda imar planının onayına müteakip İZSU nel Müdürlüğü'nce projelendirme ve taşkın önlem imalatı tamamlanacaktır.

38.9.1.10. İçme ve- kullanma- suyu- rezervuarı- içinde ve civarında suların kirlenmesine- neden- olacak aliyetler yapılamaz. Yüzeysel su kaynaklarına kirlenmeye neden olacak atık verilemez.

38.9.1.11. Plan kapsamında kalan alanlarda alt ölçekli imar planlarının hazırlık safhasında izsu Su avzaları Koruma Yönetmelik hükümlerine uyulacak olup, alt yapı konusunda gerekli uyumun sağlanması ınsından İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacaktır.

38.9.1.12. Mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları içinde bulunan hazineye, belediye ve kamu kurum ve ıruluşlarına ait arazilerle tüm koruma alanlarındaki orman alanlarına gerçek ve tüzel kişilere satılmaz ve ıvredilemez, kiraya verilemez, tahsis edilemez.

38.9.1.13. Planlama alanı bütününde su temini ve dağıtımını için gerekli olacak her türlü boru döşeme, su ıposu, içme suyu arıtma tesisi inşaatı, yol-köprü yapımı, koruma alanlarının korunması ve güvenliği amaçlı ıpılar ve kazı yapılmasına İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alındıktan sonra izin verilir.

38.9.1.14. Tahtalı Barajı Su Havzası Koruma Alanı Bütününde plan bütününe bozucu yönde noktasal mayı, konut, ikinci konut, turizm tesisi, v.b. havzaıy kirlileti kullanımlar kararları oluşturulamaz. Mevzii imar anı yapılamaz.

38.9.2. Özel Hükümler:

38.9.2.1. Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarının itinüdü'

38.9.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek ancak ölçek gereği bu planda ısterilemeyen bazı sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri, Sıhhi Müesseseler ile İZSU Genel üdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak kaydıyla ikinci ve üçüncü sınıf GSM Ruhsatına tabi iş kolları yer alabilir. Bu alanlarda konut dışı kentsel çalışma alanları, depolama alanları, büyük ölçekli sanayi, küçük mayı, sanayi depolama gibi kullanımlar yer alamaz.

38.9.2.1.2. Havza içinde yer alan kentsel yerleşme alanlarında yoğunluğu artırtıcı ve İZSU Su Havzaları ruma Yönetmeliği hükümlerine aykırı plan değişikliği, plan revizyonu yapılamaz.

38.9.2.1.3. Bu plandaki kullanım kararıyla örtüşmeyen mevcut tesisler belgelerinin düzenlendiği tarihte ırtılın kullanım şekliyle mevcut tesis ve yapı kabul edilir ve belgesinde belirtilen yapı kullanma şekli ında başka amaca yönelik olarak yapılacak talepler İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerine ıe değeriendirilir.

38.9.2.1.4. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş ancak alt ölçekli planı bulunmayan alanlarda ağıda belirtilen yoğunluk değerlerine göre imar planları hazırlanacak olup, İZSU Genel Müdürlüğü'nün ın görüşü alınarak ilgili idarece onaylanacaktır.

38.9.2.1.4.1 Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar:

Yrek Yoğunluklu Kentsel Yerleşme Alanı (Ortalama yoğunluk değeri: 90-180 kişi/ha)

Hmax: 3 kat

38.9.2.1.4.2. Kentsel Gelişme Alanları: Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz ılışımamsı alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları ve bunlara bağlı olarak arsa ve arazi zenlemesi yapılmadan uygulamaya geçilemez.

İş Seyrek Yoğunluklu Kentsel Yerleşme Alanı (Ortalama yoğunluk değeri: 0-90 kişi/ha)

Hmax: 3 kat

38.9.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları: Bu planda kentsel yerleşme alanları dışında ve köy statüsüne sahip ıleşmeler ile bunların mahallelerini içeren, planda sınırları gösterilen alanlardır. Bu alanlarda, koruma ve ılışım ılıkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır.

38.9.2.2.1. Bu alanlarda hazırlanacak olan imar planları ilgili idaresince bir bütün halinde yapılmaktadır. 5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmadan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılabilir.

38.9.2.2.2. Onaylı uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşmelerde, 1/1000 ölçekli uygulama imar anı yapılmazsa, ilgili idarece mevzuata göre onaylanmış köy yerleşik alan sınırları içinde İZSU Genel üdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılabilir. Aşağıda ırtılın yapılaşma koşullarına uyulmak koşuluyla kitle tanzimi mevcut yapılar dikkate alınarak belediyesince ırlanır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Hmax: 0,50

Hmax: 2 kat

Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m² olarak uygulanır.

Bir parsel üzerinde gerekli müstemilatlar dışında birden fazla yapı yapılamaz.

Bu alanlarda ifraz koşulları;

Minimum cephe 15 metre olmak üzere, minimum parsel alanı: 300 m² olarak uygulanır.

Bir parsel 5'den fazla ifraz edilemez.

Ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

Kırsal yerleşme alanlarında, genel ihtiyaçları yönelik olarak yapılacak idari, sosyal ve ticari tesisler (I konagı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, posta karakol, hamam, terzi, demirci, marangoz, kasap,manav, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası v.b.) I yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışında yapılaşmaya izin verilmez.

7.38.9.2.2.3. Yapılacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında aşağıdaki yapılaşma koşulları esas alınır. Kırsal Yerleşik (Meskun) Alanlar:

Bu alanlarda yapılaşma koşulları, köyün sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri dikk alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Hmax: 2 kat

Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m²

Minimum ifraz: 300 m² olarak uygulanır.

Kırsal Gelişme Alanları: Köy yerleşim alanı içinde ancak henüz meskun yapılaşmanın başlamad alanlarda doğu ve yapay eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlar yapılmaktadır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Hmax: 0,40

Hmax: 2 kat

Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m² olarak uygulanır.

Bu alanlarda ifraz koşulları;

Minimum cephe:15 metre, minimum parsel alanı: 300m² olarak uygulanır.

7.38.9.2.3. Depolama Alanları: Bu alanda tarımsal depo olarak yem depoları, hububat depoları, üretime yönü faaliyeti olmayan mamul malzeme depoları, soğuk hava depoları ile yıkama ve paketeleme gibi ünite; olmayan ürün depolarına ve İnşaat emsali 0.05'i, toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçmemek koşuluyla bunla yönetim birimlerine izin verilir. Bu alanlarda sanayi tesisleri yer alamaz. Bu alanlardaki mevcut ağaç doı korunacaktır. Bu alanlarda atık sularla ilgili olarak Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve İl tebliğlerine ve İZSU Genel Müdürlüğü şartlarına uyulacaktır. Bu alanlarda hazırlanacak olan imar planları İl idaresince bir bütün halinde yapılacaktır. Yapılacak alt ölçekli imar planlarında aşağıdaki yapılaşma koşullı esas alınır. Minimum ifraz: 5000 m², Hmax:0.50, Hmax:6.80 metre olarak uygulanır. (Bir bağımsız bölüm v birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.) Bu alanlarda yapı yüksekliği yoğunluğunu arttırmamak, bağıır bölüm oluşturmamak, döşeme ile ara kat oluşturmamak koşuluyla maksimum 12.80 metre olarak uygulanabi Yapılar cephe aldığı yola 10 metre, parsel duvarlarına 5 metreden fazla yaklaşamaz.

7.38.9.2.4. Küçük Sanayi Siteleri (Mevcut): Menderes, Kısıktı ağaç ve metal işleri sanayi sitesi yer alma olup bu alanda, sağlıklı ve modern bir yapılaşmanın sağlanması ve işlevlerinin daha artırılması amacı mevcut üretimi artırmamak koşuluyla showromlar düzenlenebilecektir. Bu planın onayından önce onaylanı alt ölçekli imar planlarının yapılaşma ve ifraz koşulları geçerlidir.

7.38.9.2.5. Askeri Alanlar ve Askeri Yasak Bölgeler: Askeri alanlarda ve askeri yasak bölgelerde, 22.12.19 tarih ve 17552 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Kentsel Yerleşmeler içerisinde yer alan Askeri Alanların, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde Ask Alanları çıkarılması halinde, bu alanlar sosyal donatı alanı olarak değerlendirilebilir.

Planlama alanında bulunan askeri alanlarda (konaklama ve sürekli iskan içermemek) kaydı ile alt ölçekli in planları aşamasında İZSU'nun olumlu görüşü alınacaktır.

7.38.9.2.6. Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonları: Tahtalı Barajı Su Toplama Havzası sınırı dahilind tüm alanlarda, akaryakıt istasyonlarına LPG depo ve dolum tesislerine, akışkan ürün depolarına ve benz kullarımlara izin verilmmez. Bu tür kullarımlara yönelik imar planları ve değişiklikleri yapılamaz.

7.38.9.2.7. Panayır ve Festival Alanları: Bu alanlar: halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılama; dönük açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler çay bahçesi, bu oyun ve açık spor alanları ve yeşil bitti örtüsü bulunan alanlardır. Alan bütününde mevcut alt ölçekli in planları aşağıda belirtilen yapılanma koşullarına göre revize edilmeden uygulamaya geçilemez.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Minimum parsel büyüklüğü 10000 m²

Hmax: 0,05

Hmax: 4,50 metre (1 kat) olarak uygulanır.

7.38.9.2.8. Günübirlik Tesis Alanları: Sadece günübirlik kullanıma yönelik lokanta vb. günübirlik tesislerin ı aldığı alanlardır. Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılamaz. Alan bütününde alt ölçekli imar planı yapılmadan uygulamaya geçilemez.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Hmax: 0,05

Hmax: 2 kat

(Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m² olarak uygulanır.)

Bu alanlarda ifraz koşulları;

Minimum cephe: 25 metre

Minimum ifraz: 5000 m² olarak uygulanır.

7.38.9.2.9. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal arazıdan fideci alanlarını, jeolojik nedenler vb. nedenlerle plantlarda ağaçlandırılması önerilen alanları ve yerleşme çevresinde yeşil kuşak oluşturulması amacıyla düzenlenmiş pasif yeşil alanları kapsar. Bu alanların, mülki durumuna bağlı olarak ilgili taraflarından ağaçlandırılması zorunludur.

7.38.9.2.9.1. Bu alanlarda yer alan, özel mülkiyetteki parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yok: plan hükümlerinin 7.38.9.2.10.7. maddesi hükümleri geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulma Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

Bu alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi: 25 m, Minimum Parsel Büyüklüğü: 10.0 m² olacaktır.

7.38.9.2.9.2. Yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce arazinin %50'sine en az 10 m²'ye bir ağaç düşek şeklinde ağaç dikilmesi gerekmektedir. Hangi amaçla olursa olsun ağaç kesimi yapılamaz.

7.38.9.2.10. Tarım Alanları:

Bu alanlarda tarım alanlarının korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması esastır.

7.38.9.2.10.1. Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır. Bu planda yer al tarım alanları "tarımsal nitelikli alanlar" olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup 5403 sayılı kanun ilgili yönetmeliğide tanımlanan "tarım arazileri sınırları" ayrılmamıştır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiç şekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz. Bu alanlarda bir alienin oturmasına mahsus ba bahçe evi, entegre niteliği olmayan tarım ve hayvancılığa yönelik tesisler ve bu tesislerin müstemilat yapıı yapılabilir.

7.38.9.2.10.2. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

7.38.9.2.10.3. Tüm tesisler için Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı ya: taahhütte bulunulması gerekmektedir. Bu yapılar ilgili Bakanlığın veya il teşkilatının uygun gördüğü projele göre yapılacaktır.

7.38.9.2.10.4. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç, birden fazla yapı yapılamaz.

7.38.9.2.10.5. İZSU Tahtalı Havzası Tarım Tebliği ve Uygulama Tebliği hükümlerine uyulacaktır.

7.38.9.2.10.6. Yapılaşmalarda İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

7.38.9.2.10.7. Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve yapıların müstemilatları yer alabilir.

Çiftçinin barınması amaçlı yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, İnşaat emsali: 0.05'i, yüksekli 2 katı, toplam inşaat alanı: 75 m²'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstemilatları yapılabilir Tarım ve Hayvancılık Amaçlı Yapılar: Minimum parsel cephesi 25 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 i ölçülerini sağlamak koşuluyla, kümes, ahır, ağıl, hara, arıhane, mantar üretim tesisi, tarım alet makinelerinin korunmasında kullanılan sundurma, su deposu, yemlik, yem hazırlama tesisleri, yem depola gübre ve silaj çukurları, seralar (örtü altı) yapılabilir. Anılan tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar, yollara metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 ka toplam inşaat alanı 250 m²'yi aşmamak şartı ile yapılabilir. Gübre ve silaj çukurları inşaat alanına daı edilemez.

Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı asılamaz.

Hayvancılık Amaçlı Yapılarda sadece Uzun Mesafeli Koruma Alanında izin verilir.

8.9.2.11. Mera Alanları: Bu planda Mera olarak tanımlanan alanların, doğal karakteri korunacak alanlar rakı bütünlüklü korunması esasır. Alanların kullanımında "Mera Kanunu" ve "Mera Yönetmeliği"ne göre julama yapılacaktır. 7.38.9.2.11.1 maddesinde tanımlanan bölümler dışında, planda mera olarak ımlanmış; devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlar ifraz edilemez, bu alanlarda yapı yapılamaz.

8.2.11.1. Planda "Mera Alanı" olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde mera nitelikli bitki üsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, 7.38.9.2.10.7 ddesindeki hükümler geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile aat izni verilemez.

alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi: 25 m, Minimum Parsel Büyüklüğü: .000m² olacaktır.

8.9.2.12. Makilik ve Fundalık Alanları: Bu alanlar sahip oldukları flora ve fauna özellikleri ile topografik ilikleri nedeniyle bütüncül olarak doğal karakterinin korunması öngörülen alanlardır. Doğal karakterini ısıtan arazi kullanımının (makilik, fundalık, çalılık) sürdürülmesi hedeflenen bu alanlarda, alan içinde cılmaya neden olacak müdahalelerde bulunulamaz, yapı yapılamaz. Ağaçlandıırma amaçlı kiraya verilemez.

8.9.2.12.1.Planda "makilik fundalık alan" olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde maki bitki üsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerden, 7.38.9.2.10.7 ddesindeki hükümler geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile aat izni verilemez.

alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi: 25 m, Minimum Parsel Büyüklüğü: .000m² olacaktır.

8.9.2.13. Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar: Bu alanlar orman sayılan yerler dışında kalan ağılık dokuya sahip olan alanlar ile doğal bitki örtüsü korunması gereken diğer alanlardır. Mevcut ağaç kusunun korunması koşuluyla bu alanlarda ağaçlandırma yapılabilir. Bu alanlarda 7.38.9.2.10.7 maddesi kümleri geçerlidir.

alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi: 25 m, Minimum Parsel Büyüklüğü: .000m² olacaktır.

8.9.2.14. Orman Alanları:

8.9.2.14.1. Bu alanlar, Devlet Ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel nanlar ve ya muhafaza ormanları, ağaçlandırılacak alanlar olup, 6831 Sayılı Orman Kanunu hükümlerine i alanlardır.

8.9.2.14.2. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt oluşması halinde Orman Kadastro Sınırları esas alınır.

8.9.2.14.3. Planda orman alanı olarak gösterilen alanlarda yer alan, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya cıl edilmiş) alanlarda, 7.38.9.2.10.7 maddesindeki hükümler geçerlidir.

alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi: 25 m, Minimum Parsel Büyüklüğü: .000m² olacaktır.

8.9.2.15. Sıt alanlarına Özel Hükümler:

alanlarda plan notlarının 7.36 maddesindeki hükümler geçerlidir.

8.9.2 Hava Alanları:

alan plan notlarının 7.7.3 maddesindeki hükümler geçerlidir.

8.9.2.17. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları, Yeraltı Suyu Kaynakları ve Kaynak Koruma Alanları:

8.9.2.17.1. Kaynak Koruma Alanlarında Alınacak Önlemler

8.9.2.17.1.1. Yüzeysel İçme Suyu Kaynakları (Göl ve Dereler)

Göl ve göle su taşıyan derelere çöp, moloz, çamur gibi katı atıklar ve sıvı atıklar ile artılmış atık su külemez.

Gölde ve göle su taşıyan derelerde yakıtlı-yakıtsız motorlu araç çalıştırılmaz.

Baraj gölünde su taşıyan derelerde yüzmek, balık avlamak, sportif faaliyetlerde bulunmak yasaktır.

Göl alanı maksimum su kotu içinde kalan arazilerde tarım yapmak, tarımsal sulama yapmak, hayvan atmak, göl ve göle su taşıyan derelerden su, toprak ve malzeme çekmek yasaktır.

Kaynaklar üzerinde ilaçlama faaliyetleri yapılamaz.

8.9.2.17.1.2. Mutlak Koruma Alanı (0-300 Metre)

Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilemez. Ayrıca yüzeysel su kaynaklarının kirlenmesine neden olacak hiçbir iliyet yapılamaz.

Bu alanlardaki köyler-ve dağınık tüm yapılar-ve araziler-bir program dahilinde İZSU Genel Müdürlüğüne mlaştılır ve bu alanlardaki tüm yapı-ve tesisler kaldırılır. Kamulaştırmaya bağlı olarak arazinin yapısına re mutlak koruma alanının tamamı yada gerekli görülen yerler çitle çevrilir.

Çöp, moloz, çamur gibi atıkların mutlak koruma alanı ve yüzeysel su kaynaklarına dökülmesine, polanmasına, aktarma istasyonları yapılmasına izin verilemez. Bu alana sıvı atık ve artılmış atıksu deşarjı pılamaz.

Toprak ve malzeme alımı amacıyla kazı yapılmasına, taş, kum, kil ve maden ocağı açılmasına ve etilmesine izin verilemez.

Bu alanlarda hayvancılık ve tarıma hiçbir şekilde izin verilemez

Bu alanlarda mevcut mezarlıklarda yeni gömüye izin verilemez ve yeni mezarlık açılmaz.

Bu alan içerisinde tabii gübrelerin açığa depolanmasına ve sıvı ile katı yakıtı depolama tesislerine izin rilemez.

Mutlak koruma alanı içinde turistik tesis, iskan, konut, endüstriyel faaliyetler, depolama ve benzeri lanımlar amacıyla hiçbir yapılaşmaya izin verilemez.

İçme suyu amaçlı kullanılan göllerin mutlak koruma alanında piknik yapmak yasaktır.

- Bu alanlar içinde mevcut turistik ve depolama tesisleri ile endüstri kurumu ve hayvancılık tesisleri celikli olarak kamulaştırılır.

- Bu arkeolojik çalışmalara İZSU Genel Müdürlüğü ve Kültür Bakanlığı İl Kültür Müdürlüğü arasında pılaca protokolle izin verilir.

8.9.2.17.1.3. Kısa Mesafeli Koruma Alanı (300-1000 Metre)

Bu alanda 7.38.9.2.17.1.2 maddesinin 1,3,4,6,7 ve 8 bent hükümleri geçerlidir.

Bu alanlarda hayvancılığa izin verilemez. Ekolojik tarıma sözleşmeli olması koşulu ile izin verilir. Ekolojik rıma geçiş süresince, sulu olmaması, suni gübre ve zirai mücadele ilacı kullanılmaması koşulu ile tarıma r verilir.

Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilemez. Bu alanlardaki mevcut yapı ve tesisler İZSU Genel Müdürlüğüne mlaştılır ve uzaklaştırılır.

Mutlak koruma alanlarında kalan ve kamulaştırılacak olan yerleşimlerin yerleşik alan sınırları kısa safeye de taşınıyorsa, bu yerleşmelerin kısa mesafeli koruma alanlarında kalan kısmı da İZSU Genel idürlüğü tarafından kamulaştırılır.

8.9.2.17.1.4. Orta Mesafeli Koruma Alanı (1000-2000 Metre)

Bu alanlarda 7.38.9.2.17.1.2 maddesinin 3,4 ve 7 bent hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda yeni mezarlık ımları oluşturulamaz.

Bu alanlarda yeni sanayi, hayvancılık ve her türlü depolama tesislerine, akaryakıt istasyonu ve depolarına, 6 istasyonu ve depolarına, toplu konutlara izin verilemez. Entegre niteliği olmayan, köklendirme, şaşırtma ve iştirme işlemleri beton platformlar üzerinde yapılan tabla seracılığına, ekolojik tarıma İZSU Genel idürlüğünün uygun görüşü alınmak şartıyla izin verilir.

Mevcut konut ve günübirlik tesisler atık sularını, sızdırmaz atık su depolama tanklarında toplayacak ve nlar yıdınörlerle havza dışına taşıyacaktır. Kentsel ve kırsal yerleşmeler atık sularını deşarj limitlerine dar arıttuktan sonra havza dışında İZSU Genel Müdürlüğünün uygun göreceği alıcı ortama verecektir.

8.9.2.17.1.5. Uzun Mesafeli Koruma Alanı (2000 Metre-Havza Sınırı Sonu)

Bu alanlarda akaryakıt istasyonu ve depolarına LPG ve dolum tesislerine, akışkan nitelikte ürün depolarına benzeri kullanım amacıyla yapılaşmaya, yeni kurulacak hiçbir sanayi kuruluşu ve hayvansal aktiviteye yale spor tesislerine izin verilemez.

Bu alanda mevcut endüstri kuruluşlarından evsel ve endüstriyel atıksuyu olan mevcut endüstri tesislerine lemlerini almaları ve atıksularını İZSU'nun uygun göreceği havza dışında bir yere taşımaları koşuluyla izin ilebilir.

Bu alandaki tarım faaliyetlerine, kalıcı zirai mücadele ilaçları ve suni gübre kullanılmamak koşuluyla izin ilebilir.

- Bu alanda beton temel ve çelik konstrüksiyonlu seracılığ Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Taşra ıkilatının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağına dair tesis sahiplerince ilgili reye noter tasdikli taahhütnamenin verilmesi ve bu seraların Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve ruluşlarınca hazırlanmış Tip Projelere göre yapılması, basit örtü tipi seracılığa ise gerekli teknik tedbirlerin nması koşullarıyla, İZSU Genel Müdürlüğüne uygun görülmesi halinde izin verilebilir.

Bu alanda toprak malzeme alımı amacıyla kazı yapılmasına taş, kum, kil ve maden ocağı açılmasına izin ilemez.

7.38.9.2.17.1.6 Dereler

1- İçme ve kullanma suyu rezervuarını besleyen tüm sulara, akan kuru derelere hiçbir surette atıksu ve e deşarjı yapılamaz. Bu planla belirlenmiş dere mutlak koruma alanlarında, kirliliğe neden olacak yapı tesisler uzaklaştırılacaktır. Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilemez.

2- Dere mutlak koruma alanları dahilinde kalan kentsel meskun yerleşme alanlarında hazırlanacak 1/10 ölçekli uygulama imar planları İZSU Genel Müdürlüğü'nün derelere ilişkin teknik uygunluk görüşü alındık sonra onanabilir. Ayrıca bu planın onama tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planları, İZSU Ge Müdürlüğü teknik görüş doğrultusunda revize edilecektir. Bu alanlar dahilindeki Kırsal Meskun Yerle Alanlarında İZSU Genel Müdürlüğü teknik görüşü alınmak suretiyle hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan herhangi bir uygulamaya izin verilemez.

3- Dere mutlak koruma alanı dahilinde kalan ve kentsel ve kırsal meskun yerleşme alanları dışındaki dağı türde yapılaşmalar kaldırılacaktır.

GÖSTERİM

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ		
İ.B.Ş.B. MEC. KA.TA: 13.02.2013 İ.B.Ş.B. MEC. KA.NO: 05.156	PAFTA PLAN NOTU-1-5-7-8	KONU: Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve İl Müdürlüğü'nün adını düzenlenmesi.
İ.B.Ş.B. MEC. KA.TA: 13.02.2013 İ.B.Ş.B. MEC. KA.NO: 05.160	PAFTA PLAN NOTU-2-5-6	KONU: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığının adını düzenlenmesi.
İ.B.Ş.B. MEC. KA.TA: 13.02.2013 İ.B.Ş.B. MEC. KA.NO: 05.311	PAFTA PLAN NOTU-5-6-7-8	KONU: DKKA, Ağaç, Alan, Mera, Makilik ve Fun. Orman alanlarının ifraz koşullarının düzenlenmesi.
İ.B.Ş.B. MEC. KA.TA: 15.02.2013 İ.B.Ş.B. MEC. KA.NO: 05.367	PAFTA PLAN NOTU-2-4-5	KONU: Plan Notlarının 4.19.2 - 6.7 - 7.4.6 - 7.10 - 7.12.10.2. maddelerinde yapılan düzenleme.
İ.B.Ş.B. MEC. KA.TA: 15.02.2013 İ.B.Ş.B. MEC. KA.NO: 05.413	PAFTA PLAN NOTU-2-8	KONU: Plan Notlarının 7.38.9.2.12.1 maddesindeki 7.38.9.2.10.7 ifadesinin 7.38.9.2.10.7 olarak düzeltilmesi ve 6.9. maddesinde yer alan "arazi kullanm türlerine, yoğunluk değerlerine" ifadesinin kaldırılması.