

1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1. AMAÇ

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

2. KAPSAM

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki alanlarda planın amacına yönelik mekansal kararlar, politika ve stratejileri kapsamaktadır.

3. PLANLAMANIN HEDEFLERİ

- 3.1.** İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları bütününde hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın 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,
- 3.2.** İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları bütününde koruma-kullanma dengesinin gözetilmesi,
- 3.3.** Doğal, arkeolojik, kültürel ve tarihsel değerlerin korunması,
- 3.4.** Tarım alanlarının, orman alanlarının, makilik alanların, mera alanlarının ve tüm çevresel değerlerin korunması, ekolojik dengenin devamlılığının ve bu kaynakların gelecek nesillere aktarılmasının sağlanması,
- 3.5.** Alıcı ortamlarda (su, toprak ve hava) var olan kirlenmenin giderilmesi ve yeni kirlenmelerin oluşmasını önleyecek kararların geliştirilmesi,
- 3.6.** Deprem afetine ve diğer doğal afetlere yönelik gerekli tedbirlerin alınması,
- 3.7.** Koruma-kullanma dengesi gözetilerek, sektörel olanakların değerlendirilmesini ve geliştirilmesinin sağlanması, çalışmanın temel hedefleri olarak belirlenmiştir.

4. TANIMLAR

4.1. Uygulamadan Sorumlu İdareler: İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan ilçe belediyeleri ile konularına ve yetki sınırlarına göre yetkili kurum ve kuruluşlardır.

4.2. İlgili 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.

4.3. İzmir Büyükşehir Bütünü: İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarını kapsar.

4.4. Özel Kanunlara Tabi Alanlar: Özel Çevre Koruma Bölgeleri, Milli Parklar Kanununa 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.

4.5. Kentsel Kullanım Kararı Getirilmiş Alanlar: Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlar dışında kalan kullanım kararlarını kapsayan alanlardır.

4.6. Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar.

4.6.1. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

4.6.2. Kentsel Gelişme Alanları: Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.

4.7. Kırsal Yerleşme Alanları: Kentsel yerleşme alanları dışında kalan Köy statüsüne sahip yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezralarını kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanununun 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.

4.7.1. Köy Yerleşik Alanı: Köy yerleşik meskun alanını ve civarını tanımlar.

4.7.2. Kırsal Yerleşik (Meskun) Alanlar: Köy statüsündeki yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezralarının yapılaşmış alanlarıdır.

4.7.3. Kırsal Gelişme Alanları: Köy yerleşik alanına bitişik olmak koşuluyla, sınırları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda gelişme eğilimleri de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecek olan alanlardır.

4.8. Çalışma Alanları:

4.8.1. Merkezi İş Alanı (MİA): Kentin yönetim birimleri ile ticari işlevlerinin yoğunlaştığı kullanım alanlarıdır.

4.8.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: MİA ile ilişkileri güçlü olan alt merkezlerdir.

4.8.3. Tarımsal Ticaret Alanı: Tarımsal ürünlerin satış ve pazarlamasına yönelik alanlardır.

4.8.4. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları: İzmir ve hinterlandına hizmet veren ve niteliği nedeniyle büyük alan kullanımı gerektiren kamusal alanlardır.

4.8.5. Organize Sanayi Bölgesi: 4562 sayılı “Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu”na göre OSB statüsü kazanmış alanlardır.

4.8.5.1. İslah Organize Sanayi Bölgesi: Mer’i plana göre yapılaşan sanayi tesislerinin bulunduğu Bakanlık tarafından ıslah edilecek OSB olarak değerlendirilmesi uygun görülen alanlardır.

4.8.6. Serbest Bölge: 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ile Serbest Bölge olarak tanımlanan alanlardır.

4.8.7. Sanayi Bölgesi: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı “Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları öngörülen sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.

4.8.8. Tarımsal Sanayi Alanları: Planlandıkları alan çevresinde üretilen tarımsal ürünleri işleyerek değerlendiren ve pazara hazırlamaya yönelik faaliyette bulunan her türlü tarımsal sanayi işletmeleri ve depolarının yer alacağı alanlardır.

4.8.9. Küçük Sanayi Alanları: Küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş türlerinin bir arada konumlandığı alanlardır.

4.8.10. Sanayi ve Depolama Alanları: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ile bu işletmeler ile ilintili açık ve kapalı depolama tesislerinin bir arada yer almaları amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

4.8.11. Depolama Alanları: Endüstriyel hammadde ve mamul ürünler ile tarım ürünlerinin açık ya da kapalı depolanması amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

4.8.12. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanlarda her tür ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyo-kültürel tesis alanları, çok katlı taşıt parkları gibi kullanımlar ile gürültülü, tehlikeli, patlayıcı, yanıcı nitelikte olmayan sanayi ve küçük sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.

4.8.13. Tuzla Alanı: Çamaltı Tuzlasının doğal ve mevcut yapısının korunacağı alanlardır.

4.8.14. Tersane Alanları: Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa, bakım, onarım ve söküm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, iskele, rıhtım vb) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır.

4.8.15. Tekne-Yat İmalat Alanları: Yat, tekne, imalat, bakım, onarım ve teşhir faaliyetlerinin yer alacağı alanlardır.

4.8.16. Maden İşletme Tesisleri, Maden Sahaları, Geçici Tesisler ve Ocaklar: “Maden Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan ve gruplara ayrılarak tanımlanmış madenler, madenlerin işletme tesisleri ile geçici tesisler ve ocakların bulunduğu alanlardır.

4.9. Turizm Alanları:

4.9.1. Turizm Merkezi Alanları: 2634/4957 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” uyarınca, Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen/edilecek alanlardır.

4.9.2. Turizm Tesis Alanları: Turizm amaçlı tesislerin ve bu tesislerin tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı/alacağı kullanım alanlarıdır.

4.9.3. Termal Turizm Tesis Alanları: Mineralize termal sularla çamurların, yörelerinde çevre ve iklim faktörleri bileşiminde insan sağlığını olumlu etkilemek için fizik tedavi, rehabilitasyon, egzersiz, diyet gibi destek tedavilerle koordineli kür uygulamalarının gerçekleştirildiği tesislerin bir ya da birkaçının konaklama tesisleri ile bir arada düzenleneceği alanlardır.

4.9.4. Günübirlik Turizm 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.

4.9.4.1. Günübirlik Tesis: Lokanta, kafeterya, çay bahçesi gibi toplumun yararlanabileceği tesislerdir.

4.9.5. Kamping Alanları: Karayolu güzergahları ve yakın çevresinde, kent girişlerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde, turistlerin kendi olanaklarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor gereksinimlerini karşıladıkları tesislerin kurulduğu alanlardır.

4.9.6. Golf Tesisi Alanları: Golf sporunun uluslararası normlarına uygun alanlarda, golf sporuna yönelik parkur, ısınma ve pratik yapma alanıyla birlikte, kulüp binası ve bu aktiviteyi destekleyici diğer bölümlerden oluşan tesislerin yer alabileceği alanlardır.

4.9.7. Tercihli Kullanım Alanları: Turizm ve Konut yapılaşmalarının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır.

4.9.8. Ekolojik Tarım Turizmi/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.

4.10. Büyük ve Açık Alan Kullanışları

4.10.1. Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alanı: Kentlerin içinde ya da çevresinde, yaşayanların dinlenme, gezinti, spor ve eğlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif ya da pasif nitelikli geniş yeşil alanlardır.

4.10.2. Tabiat Parkı: 2873 sayılı “Milli Parklar Kanunu” uyarınca, Milli 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.

4.10.3. Ekoloji Parkı: Alanın özelliği sebebi ile içinde yöresel bitki türlerini içeren bitki parkı, doğal şartları sağlanmış özel nitelikli faunanın yaşatıldığı hayvanat bahçesi vb. kullanımların yer alacağı açık alan kullanımıdır.

4.10.4. Fuar, Panayır ve Festival Alanı: Her türden ürün ya da hizmetlerin, teknolojik gelişmelerin, bilgi ve yeniliklerin tanıtımı, pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik işbirliği, geleceğe yönelik ticari ilişki kurulması ve geliştirilmesi için, belirli bir takvime bağlı olarak gerçekleştirilen, zaman açısından sınırlandırılmış tanıtım etkinliklerinin gerçekleştirileceği açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin yapılacağı alanlardır.

4.10.5. Botanik Bahçesi (Arboretum): İzmir Bölgesinin rekreasyon ve doğal güzelliklerine ilişkin düzenlemesini karşılayacak olan botanik bahçesinde yaban hayatı koruma alanı çerçevesinde doğal yaşam parkları, çeşitli bitki ve ağaç türlerine ilişkin açık ve kapalı sergileme alanları (Herbaryum), bilimsel yetiştiricilik ve satış bölümleri yer alacaktır.

4.10.6. Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanları: Kentsel gereksinimleri karşılamaya yönelik, kapalı ve açık spor tesislerinin yer alacağı alanlardır.

4.10.7. Üniversite Yerleşke Alanları: Lisans, Lisansüstü Eğitim, Araştırma-Bilgi Üretim ve İletişim Merkezi işlevlerini yüklenen, içerisinde Teknoparkların da yer alabileceği alanlardır.

4.10.8. Sağlık Tesis Alanları: Sağlık hizmetine ayrılmış bölgesel, ulusal, uluslararası ölçekte hizmet verecek hastaneler, tıp fakülteleri araştırma geliştirme birimleri ve hastane dışı sağlık hizmetleri veren tesislerin yer aldığı büyük alanlardır.

4.10.9. Eğitim Tesis Alanları: Yükseköğretim hariç okul öncesi eğitim, ilköğretim ve ortaöğretim alanları bu kapsamdadır.

4.10.10.Kentsel Yeşil Alanlar: Kentsel alanların gereksinmelerini karşılamaya yönelik, içerisinde çocuk bahçesi, oyun alanı, piknik alanı, gezinti yolları, açık otopark v.b açık alanları içeren kullanımlardır.

4.10.11. Kültürel Tesis Alanları: Bu alanlar kongre merkezleri, müze, kütüphane, konferans, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu gibi tesislerin bulunduğu alanlardır.

4.10.12. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları: Kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim, sağlık, kültürel, dini vb. sosyal tesislerin yer alacağı alanlardır.

4.11. Tarım Alanları:

4.11.1. Tarım Alanları: Toprak özelliklerinin farklı türlerde tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.

4.11.2. Örtü Altı Tarım Arazileri (Seralar): İklim ve diğer dış etkilere kaynaklanan olumsuzlukların kaldırılması ya da azaltılması için cam, naylon v.b. malzeme kullanılarak oluşturulan, örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.

4.11.3. Teknolojik Seracılık: Tamamen topraksız kültürde, bilgisayar kontrolünde, iklimsel etkenlerin ve diğer dış etmenlerin sifra indirgendiği bir üretimin sağlandığı, diğer seraların aksine gübreleme başta olmak üzere havalandırma, sulama, kapı ve kapakların açılıp kapanması gibi birçok işin teknoloji sayesinde kendiliğinden yapıldığı alanlardır.

4.11.4. Ekolojik (Organik) Tarım: Üretimde kimyasal girdi kullanmadan, üretimden tüketime kadar her aşamada kontrollü ve sertifikalı tarımsal üretim biçimidir.

4.11.5. Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik, su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli müştemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, arıhane, mantar üretim tesisleri, örtü altı seralar, yöresel nitelik taşıyan tarımsal ürünlerden, özelliği nedeniyle, hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği 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.

4.11.6. Tarımsal Amaçlı Entegre Tesisler: Tarımsal ürünlerin, üretimden sonra işlenip, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilerek, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürüldüğü tesislerdir.

4.12. Mera Alanları: 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan, hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen ya da bu amaçla kullanılan alanlardır.

4.13. Bölgesel Tarım/Hayvancılık İhtisas Alanı: Tarım ve hayvancılığın desteklenmesine yönelik olarak, bu planda belirlenen alanların dışında yeni alanlara ihtiyaç duyulması halinde bu alanların yerseçimi; 2b alanları ve su havzaları koruma alan kuşakları dışında kalmak koşuluyla, mevcut alt ölçekli imar planlarının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı, bu planlarla bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde ulaşım bağlantılarının ve altyapı yatırımlarının sağlanabileceği alanlar olmak ve bu planın genel ilke ve hedeflerine aykırı olmamak kaydıyla bu planda belirlenecektir.

4.13.1. Bölgesel Hayvancılık İhtisas Alanı: Bu alanlar, tarımsal amaçlı yapılar, ürün işleme tesisleri, otlaklar, soğuk hava depoları, yem depoları, işletmelerin ön arıtma ya da toplu arıtma tesisleri, yenilenebilir enerji kaynaklarına (güneş, biyogaz) dayalı enerji üretim tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, hayvan klinikleri, kireçli ölü hayvan gömü çukurları, tarımsal araç-gereç parkları, ürün pazarlama hizmetleri, hayvan borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarımsal Ar-Ge ve laboratuvar alanları gibi Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının bölge stratejisine uygun ve olumlu görüş verebileceği tesislerin bir arada düzenlenebileceği alanlardır.

4.13.2. Bölgesel Tarım İhtisas Alanı: Bu alanlar, tarımsal amaçlı yapılar ile hububat, meyve ve sebze üretimi için uygun tarım alanları, sebze ve çiçek yetiştiriciliği için seralar, mantarcılık, ürün işleme tesisleri, tarımsal işletmeler, tarımsal, ürün paketleme tesisleri, meyve işleme tesisleri, soğuk hava depoları, tarımsal işletmelerin ön arıtma ya da toplu arıtma tesisleri, yenilenebilir enerji kaynaklarına (güneş, biyogaz) dayalı enerji üretim tesisleri, organik atıkların geri dönüşüm tesisleri, tarımsal araç-gereç parkları, tarımsal ürün pazarlama hizmetleri, ürün borsası, tarımsal eğitim merkezleri, tarımsal Ar-Ge ve laboratuvar alanları gibi Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının bölge stratejisine uygun ve olumlu görüş verebileceği tesislerin bir arada düzenlenebileceği alanlardır.

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

4.14. Diğer Arazi Kullanım Kararları:

4.14.1. Askeri Alanlar: 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş alanlardır.

4.14.2. Orman Alanları: 6831 sayılı “Orman Kanunu” uyarınca saptanmış/ saptanacak alanlardır.

4.14.2.1. 2-b Alanları: 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 2. maddesinin (b) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılmış alanlardır.

4.14.2.2. Orman İçi Dinlenme ve Mesire Yerleri: Rekreatif ve estetik kaynak değerlere sahip alanlarda kamunun dinlenme, eğlenme (rekreatif) yönünde günübirlik ve/veya geceleme ihtiyaçlarını karşılayan ve arazi kullanım özelliklerine göre gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma açılan veya açılmak üzere Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nca ayrılan orman ve orman rejimine tabi sahalar ile Orman Genel Müdürlüğü’nün özel mülkiyetinde, işletilmesi Orman ve Su İşleri Bakanlığı’na verilmiş sahalardır.

4.14.3. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar orman alanları içinde yada sınırında bulunan orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile eğim, jeolojik yapı, taşkın önlemi ıslah vb nedenlerle planda ağaçlandırılması önerilen hazineye veya özel mülkiyete ait alanlardır.

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

4.14.5. Özel Çevre Koruma Bölgesi: 13.06.2007 tarih ve 26551 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 21.05.2007 tarih ve 2007/12212 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile tespit ve ilan edilmiş alanlardır.

4.14.6. 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 sonucuyapı 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.

4.15. Koruma Alanları:

4.15.1. Sit Alanları: 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilen alanlardır.

4.15.1.1. 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.

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

4.15.1.3. Kentsel Sit: Mimari, yerel, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker, teker taşıdıkları değerden daha fazla değeri olan kültürel ve doğal çevre unsurlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanlardır.

4.15.1.4. Kentsel-Arkeolojik Sit: Arkeolojik sitler ile birlikte korunması gereken kentsel dokuları içeren ve bu özellikleri ile bütünlük arz eden korumaya yönelik özel planlama gerektiren alanlardır.

4.15.1.5. Tarihi Sit: Ulusal tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların gerçekleştiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.

4.15.2. İçme ve Kullanma Suyu: İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik ve bu gibi ihtiyaçları için kullandıkları, sağlaması gereken özellikleri TS 266 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 yüzeysel 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.

4.16. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:

4.16.1. Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar: Orman rejimine tabi olmayan, ancak doğal yapısı, bitki örtüsü, ağaçlık karakteri, vb. özellikleri ile

korunması gereken alanlardır.

4.16.2. Makilik ve Fundalık Alanlar: Bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan ve vejetasyon yapısının bütünlüklü olarak korunması önerilen alanlardır.

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

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

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

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

4.16.7. Ramsar Alanı: “Özellikle Su Kuşları Yaşama Ortamı Olarak Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanlar Hakkında Sözleşme” (Ramsar Sözleşmesi)'nin 2'nci maddesi gereğince “Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanlar Listesi”ne dahil edilen sulak alandır.

4.16.8. Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alan: Ramsar Sözleşmesinin Taraflar Toplantısında kabul edilen “Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alan Kriterleri”nden en az birine sahip olan alanlardır.

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

4.16.10. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” gereğince belirlenen, Mutlak Koruma Bölgesi, Sulak Alan Bölgesi, Ekolojik Etkilenme Bölgesi ve Tampon Bölgenin kapsadığı alanlardır.

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

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

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

4.16.14. Tampon Bölge: Sulak alan havzasının coğrafi durumu, topografik özellikleri ve arazinin mevcut kullanım durumuna göre; sulak alan ekosistemini

korumak amacı ile ayrılan, su toplama havza sınırını geçmemek ve sınırları varsa ekolojik etkilene bölgesinden, yoksa sulak alan bölgesinden itibaren 2500 metreden az olmamak üzere ayrılan bölgedir.

4.17. Yapı Yasağı Getirilen Alanlar:

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

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

4.18.1. Atıksu Arıtma Tesis Alanları: Evsel ve endüstriyel atık suların “Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği” uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.

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

4.18.3. Tehlikeli Atık Bertaraf Tesis Alanları: “Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği”nde tanımlanan atıkların, aynı yönetmelikte tanımlanan kurallara uygun olarak bertarafının sağlandığı tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.

4.18.4. Cüruf Depolama ve Cüruf Geri Kazanım Alanı: Ağır sanayi (demir-çelik, vb.) sektöründe oluşan cürufların depolandığı ve/veya geri kazanımının yapıldığı alanlardır.”

4.18.5. Limanlar ve Liman Gerisi Hizmet Alanları: Sanayi ve ticaret limanları, yat limanları ve balıkçı barınakları ile liman tesislerine bitişik konumda, limanın kullanımına yönelik açık ve kapalı depolama tesislerinin yapılabileceği alanlardır.

4.19. Enerji – Sulama:

4.19.1. Enerji Kaynak Alanları: Elektrik enerjisi üretmeye uygun rüzgar enerji kaynaklarının bulunduğu potansiyel alanlardır.

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

4.19.3. Enerji İletim Tesis: Enerji üretim tesislerinin 36 kv. üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren iletim şalt 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 (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, biyolojik çeşitliliğin korunması.

5.1.9. Flora ve fauna açısından zengin sulak alanlar, akarsular, göller, lagünler, kumullar ve kıyılarının 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 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, sağlıklı yaşanabilir yoğunlukta gelişmesinin sağlanması.

5.2.4. Endüstriyel gelişmelerin "Organize Sanayi Bölgeleri" içine yönlendirilmesi,

düzensiz gelişmiş endüstriyel alanlara organize nitelik kazandırılması.

5.2.5. Sektörel gelişmelerin, yerel potansiyeller 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 zeytincilik alanlarının, koruma kararlarını gözeterek biçimde geliştirilmesi.

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

5.3. Planlama İlkeleri:

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

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

5.3.3. Endüstriyel gelişmelerin mevzii kararlarla korunacak alanlar içinde yapılaşmasını 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 hizmet birlikleri aracılığıyla 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 paftaları, Plan Notları ve Plan açıklama raporları ile bir bütündür

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

6.3. Bu planın yürütücüsü 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, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre belirlenmiş sınırlar esas alınacaktır.

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

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

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

6.8. Bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılmayıp 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.

6.9. 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 bulunan alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir. Alt ölçekli imar planlarında bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, strateji ve Plan kararlarına ve genel hükümlerine aykırı alt ölçekli 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 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.

6.11. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleşime açılacağını 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 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na uygun alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

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

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

6.14. Bu planda kentsel yerleşim 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. Kentsel gelişme alanları içinde yer alan sanayi amaçlı imar planları, alan henüz yapılaşmamışsa plan bütünündeki doluluk oranına bakılmak suretiyle bu plan kararları doğrultusunda revize edilecektir.

6.15. Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik ve Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlarda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni 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.

6.16. Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim siteleri, sağlık tesis alanı, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet ve resmi tesis alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları, (konaklama, lojman ve sosyal tesis vb. ek tesisler içermemek koşuluyla) yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.

6.16.1. Yakma 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.

6.16.2. İZSU Genel Müdürlüğü yetki ve sorumluluk alanında bulunan mevcut yerleşimlerde içme ve kullanma suyunun temini, atıksuların bertarafının ve yeniden kullanımın sağlanabilmesi ve taşkın kontrolü amacıyla kentsel kullanım kararı getirilmeyen ve/veya herhangi alt ölçekli (1/5000 öl.- 1/1000 öl.) imar planı bulunmayan, mülkiyeti kamuya veya İZSU'ya ait veya İZSU'ya tahsisli alanlarda, İZSU tarafından yapılacak; su deposu, maslak, kaptaj, fosseptik vb. içme suyu ve atıksulara yönelik yapılar, iletim hatları ile yer altı ve yer üstü ÇED gerektirmeyen her türlü arıtma tesisleri, terfi merkezleri ve bu tesislere ait idari, trafo, jeneratör gibi yapılar ile taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah yapıları alt ölçek imar planı yapılmaksızın, yapı ve tesislerin projelerine ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından uygunluk görüşlerinin alınması, denetiminin ve bu yapılara ilişkin her tür sorumluluğun İZSU'ya ait olması kaydıyla yapılabilir.

6.17. Özel eğitim siteleri (Yüksek Öğrenim hariç) ve özel sağlık tesis alanı talep edilmesi

halinde, bu taleplerin bu planda öncelikle kentsel ve kırsal yerleşme alanları ile bu amaca yönelik ayrılmış alanlar içerisinde yer seçmesi 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 kuşakları olarak belirlenmiş alanlar dışında kalmak koşuluyla, mevcut alt ölçekli imar planlarının genel arazi kullanım kararları 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.

6.18. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları yürürlüktedir. Bu planın onayından önce arsa ve arazi düzenlemesi tamamlanmış olanların uygulaması söz konusu planlar doğrultusunda sürdürülür. Plan onay tarihinde arsa ve arazi düzenlemesi yapılmamış mevzii imar planlarında ise; imar uygulaması öncesinde, mevzuat gereği plan onayı öncesinde alınması gereken ilgili kurumların olumlu görüşlerinin bulunduğu uygulamayı gerçekleştirecek idare tarafından kontrol edilmesi zorunludur. Mevzuat gereği alınması ve uyulması gereken kurum görüşleri eksik ya da olumsuz olan mevzii imar planlarının uygulaması yapılamaz, bu planlar uyarınca yapılaşmaya geçilemez. Mevzii imar planlarında, Sosyal ve Teknik Alt Yapı alanlarının artırılmasına yönelik plan değişiklikleri hariç bu planın ilkelerine aykırı, yapılaşma oranlarını arttırıcı plan değişikliği ve ilave yapılamaz.

Bu planla kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda yer alan mevzii imar planları geçerlidir.

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 arttırıcı plan değişikliği ve ilave yapılamaz.

6.19. Bu plan öncesi Urla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile Mevzii İmar Planları geçerlidir. 5216 sayılı yasa öncesinde onaylı olan 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı sınırları içinde, kentsel kullanım kararı getirilmemiş alanlarda, Urla Nazım İmar Planı Hükümlerine göre uygulama sürdürülecektir. Ayrıca Urla, Zeytinalanı Bölgesi'nde hazırlanacak olan alt ölçekli planlarda, Urla Belediye Meclisi'nin 02.03.1999 tarih ve 164 sayılı kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları esas alınacaktır.

6.20. 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 ürünlerinin yetiştirilmesi teşvik edilecektir.

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

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

6.23. Belediye sınırları içerisinde kalan mahalleye dönüşen köyler ile orman köylerinin alt ölçekli planları yapılırken geleneksel dokunun korunması esastır.

6.24. Yapı ve tesisler çevresinde gereksinmeyi karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun olacak nitelikte pis su kanalları ağı (şebekesi) olması halinde bu ağa bağlanır, bulunmaması halinde ise, "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik"te belirtilen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılır. Pis su çukurları ile her türlü atıksu kesinlikle deniz, baraj, göl ve nehirlerle 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 arıtma sistemi kurulacak ve işletilecektir. Atık su %90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemleri gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.

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

6.26. Kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilen 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.

6.27. Bu planın genel ilke ve hedeflerine aykırı olmamak, gerekçeleri belgelenmek, jeolojik ve jeoteknik etütleri yapılmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydıyla, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni 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.

6.28. 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 yaptırılması 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.

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

6.30. Kirlilik yaratması muhtemel her türlü faaliyet için, faaliyet türüne göre çevre kirliliğini önleme yönünde alınması gereken önlemler ve yapılması gereken işlerin alt ölçekli planlama çalışmalarında belirlenmesi zorunludur.

6.31. Kentsel atık suların toplanması, arıtılması ve deşarjına ilişkin yapılacak iş ve işlemlerde, “Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.

6.32. 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.

6.33. Özel Kanunlara Tabi Alanlar:

6.33.1. 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.

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

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

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

6.33.5. Bu alanlarda, sorumlu Bakanlık ya da kuruluşların, kendi yetkisindeki alanların planlanmasında sürdürülebilir kalkınma ve sürdürülebilir çevre ilkelerini gözeterek planlama 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 kararı getirilemez.

6.33.7. Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek için her türlü tedbirin alınması

zorunludur.

6.33.8. Bu alanlar içerisinde yer alan, içme ve kullanma suyu ve yüzeysel su kaynaklarının korunması esas olup, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

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

6.34. Afete Yönelik Hükümler

6.34.1. İzmir Kentsel Bölge tümüyle 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.

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

6.34.3. 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 sakıncalı alana dönüştürülecektir.

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

6.34.4. Bölgesel olarak ilgili Kurum ve Kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesislerinde, jeolojik/jeoteknik ve jeofizik etüd raporlarına uyularak 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 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.

6.35. Geleneksel Tarım ve Eko-Turizm Koruma-Geliştirme Bölgeleri

6.35.1. Bu planda kırsal yerleşme alanı olarak gösterilmiş alanlar ile havza veya mahalle ölçeğinde bir bütünlük oluşturan tarım, mera, orman, ağaçlandırılacak alan, makilik ve fundalık alanlar v.b. alanlarını içeren bölgelerde; tarımsal üretim biçimi, doğal ve topoğrafik özellikler, ekonomik ve sosyal ilişkiler göz önünde bulundurularak, tarım ve hayvancılık ile eko-turizm faaliyetlerinin güçlendirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla belirlenen alanlardır.

6.35.2. Geleneksel Tarım ve Eko-Turizm Koruma-Geliştirme Bölgelerinin;

Tarım ve hayvancılıkla ilgili faaliyetlerde kullanılmaya devam eden yerel tohum ve yerel hayvan ırkı türlerinin varlığı,

Tarım ve hayvancılık faaliyetlerinde kullanılan bölgeye özgü doğal karakterleri değiştirmeyecek, dönüştürmeyecek ve ekosistem döngülerinin bozulmasına neden olmayacak nitelikteki üretim yöntemlerinin varlığı,

Tarım ve hayvancılık üretim süreçlerinde uygulanan sürdürülebilir üretim yöntemlerine dair kuşaktan kuşağa aktarılan örtük bilginin varlığı,

hususlarından en az biri çerçevesinde mevcut veya geliştirilebilecek potansiyeller içermesi esastır.

6.35.3. Geleneksel Tarım ve Eko-Turizm Koruma-Geliştirme Bölgelerine ilişkin sınırlar; alana özgü doğal yapı, ekonomik yapı, tarihsel yapı, nüfus verileri, iklim verileri, toprak kabiliyeti, tarım ve hayvancılık üretim ilişkisi ve envanteri, su kaynakları (yer altı ve üstü), jeolojik yapı, depremsellik, kayaç yapısı, biyoçeşitlilik, etnobotanik aktiviteler, kırsal yaşam, somut ve soyut kültürel miras öğeleri, turizm faaliyetleri ve potansiyelleri, arazi morfolojisi, mimari yapı envanteri ve yapılaşmaya ilişkin ilke ve esaslar, sektörel ilişkiler ve alan yönetim, işletme ve finansman modeli gibi analiz ve çalışmaları içeren bölgesel stratejik raporlar doğrultusunda belirlenir ve bu plana işlenir.

6.35.4. Geleneksel Tarım ve Eko-Turizm Koruma-Geliştirme Bölgelerine ilişkin stratejik raporlar ve bu raporlar ile bütün stratejik planlar, ilgili kamu kuruluşları, üniversiteler, sivil toplum kuruluşları, meslek odaları ile esnaf ve ticaret odaları gibi önemli aktörlerin ve yerel halkın bilgilendirildiği ve aktif olarak katılımının sağlandığı süreçler neticesinde hazırlanır. İzmir Büyükşehir Belediyesi söz konusu stratejik raporlar ve stratejik planları belirtilen usullere uygun şekilde yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re'sen onaylamaya yetkilidir.

6.35.5. Geleneksel Tarım ve Eko-Turizm Koruma-Geliştirme Bölgelerinde stratejik raporlarda belirtilen ilke ve esaslara uygun olarak alana özgü detaylı analizler, etütler, sentez ve çalışmalar ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanır ve uygulamalar bu plan doğrultusunda sürdürülür.

6.35.6. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları doğrultusunda, kırsal karakteri oluşturan öğelerin doğal çevre ile olan bütünlüğünün korunması, parsellerin iklim ve arazi koşullarına uygun şekilde kullanılması amacına yönelik olarak kararları, yapı ve tesislerin parsellerde yerleşme biçimi ve yapılaşma koşullarını, peyzaj, silüet, mimari doku ve karakterine yönelik tasarım kriterlerini ve uygulama araçlarını içeren köy tasarım rehberleri ilgili paydaşların katılımıyla hazırlanabilir.

6.35.7. Geleneksel Tarım ve Eko-Turizm Koruma-Geliştirme Bölgelerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları onaylanıncaya kadar uygulamalar bu planda belirlenen kullanım kararları ve plan uygulama hükümleri doğrultusunda sürdürülür. Bu alanlarda yapı ve tesislerin tabii zeminden kotlandırılması esastır. Bu alanlarda hiçbir suretle arazinin doğal yapısını bozacak şekilde hafriyat yapılamaz.

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, endüstriyel atıksız üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan 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 imar planı ve uygulama imar planları) belirlenecektir.

7.1.3. Bu alanlarda, büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik plan 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 sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

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

7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapıncaya kadar 7.2.4 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına 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.

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

7.1.6.1. 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.

7.1.6.2. 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 ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz.

7.2. Kırsal Yerleşme Alanları: Bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş olan köy statüsüne sahip yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezralarını kapsayan alanların sınırları şematik olarak gösterilmiş olup, bu planın koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır. Planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik 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 yerleşim alanı sınırları halihazır verileri dikkate alınarak gösterilmiştir. İmar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak kırsal gelişme alanı tespitleri alt ölçekli planlarda kesinleşecektir.

7.2.3. 5216 sayılı yasadan önce Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü'nce hazırlanıp 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 yerleşmelerde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapıncaya kadar köy yerleşik alan (köy yerleşik alanı ve civarı) sınırı tespit edilmiş alanlarda bu sınırlar içinde, henüz yerleşik alan sınırı belirlenmemiş yerlerde ise tapuda köy içi mevkii içinde 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 koşuluyla 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, sosyal altyapıya yönelik tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, postane, karakol, fosseptik, 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 yapılacak, hâlihazır harita veya kadastro 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 karakteristiklerine 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 halihazır 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 Yerleşik (Meskun) Alanlar:

Bu alanlarda yapılaşma koşulları, köyün 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 Gelişme Alanları: Köyün yerleşim alanına bitişik olmak suretiyle köyün 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.

7.2.9. Bu alanlarda yapılacak yapı ve tesislerin tabii zeminden kotlandırılması esastır.

7.2.10. Bu alanlarda hiçbir suretle arazinin doğal yapısını bozacak şekilde hafriyat yapılamaz.”

7.3. Turizm Alanları:

7.3.1. 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.

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

7.3.2.1. 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 (turizm kompleksi, sağlık ve termal turizm tesisi, otel ve kür merkezi) yapılabilir.

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

7.3.2.3. Turizm Tesis Alanı olarak planlanan alanlarda yapılacak tesislerin “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” e uygunluğu zorunludur.

7.3.2.4. 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” olduğu yazılacak ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Bu alanlarda yapılan tesisler kat mülkiyetine konu edilemez.

7.3.2.5. 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 kullanma izin belgesi verilemez.

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

7.3.2.7. Turizm Tesis Alanları içerisinde;

Otel, motel, pansiyon, tatil köyü, termal turizm tesisi, spor turizm tesisi gibi turizm kullanım amaçlı planlanması önerilen alanlardır. Bu alanlarda turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurlar yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.3.3. 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 alacaktır. Bu alanlarda onaylı alt ölçekli planlarda yoğunluk arttırıcı düzenlemelere gidilemez.

Tercihli Kullanım Alanlarında Yapılanma Koşulları:

Bu planın onayından önce ilgili idaresince onaylanmış alt ölçekli imar planlarına göre arsa ve arazi düzenlemeleri yapılarak ruhsatlı yapılaşmanın başladığı alanlarda mevcut imar planlarındaki yapılaşma koşulları geçerlidir.

Mevcut yapılaşma bulunmayan alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarda yörenin özelliğine göre turizm kullanımını teşvik edici yapılaşma koşulları belirlenecektir. Bu

alanlarda konut tercihinde aşığıdaki yapılaşma koşulları;

Maksimum TAKS: 0,15,

Maksimum KAKS:0,30,

Maksimum Yükseklik: 2 kattır.

7.3.4. 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 spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceğı alanlardır. Bu alanlarda Emax:0.05'dir. En fazla yapı yüksekliğı:4.50 metre (1 kat) olacaktır.

7.3.5. Kamping Alanları: Bu alanlarda konaklama ihtiyacının taşınabilir yapılarla (Çadır, karavan vb.) sağlayan 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 Emax:0.08, En fazla yapı yüksekliğı:4.50 m. (1 kat), minimum parsel büyüklüğü: 3000 m² olacaktır.

7.3.6. Golf Alanları: Golf sporunun uluslararası normlarına uygun alanlarda, golf sporuna yönelik parkur, ısınma ve pratik yapma alanıyla birlikte, kulüp binası ve bu aktiviteyi destekleyici diğerk bölümlerden oluşan tesislerin yer alabileceğı alanlardır. Bu alanlarda, günübirlik tesis kullanımlarına izin verilir. Golf alanı olarak düzenlenmiş alan içinde konaklama tesisi yapılamaz. Ancak turizm tesis alanı olarak belirlenmiş alanlarda golf alanı düzenlenmesi durumunda, konaklama tesisi ve golf alanı birlikte düzenlenebilir. Planda golf alanı olarak düzenlenen alanlar bir bütün olarak değerlendirilir. Yapılanma koşulları nazım ve uygulama imar planlarında belirlenir.

7.3.7. Spor Turizm Tesis Alanı: Doğı aksındaki Yukarıkızılca turizm alanında sadece Spor Turizmine yönelik tesisler yapılacaktır. Alt ölçekli planlar yapılmadan uygulamaya geçilemez. Spor turizmine yönelik spor kampı, spor oteli, büyük alan kullanımı gerektiren spor tesisleri (futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni spor faaliyetlerini ihtiva eden tesis alanları ile bunun yanı kullanımları olan soyunma kabinleri duşlar vs) yapılabilir. Spor turizmine yönelik konaklama için otel, motel, apart otel (bir turizm tesisine bağımlı olmak koşuluyla) tatil köyü kamping gibi yataklı tesisler ile bunların lokanta, kafeterya gibi yanı birimleri ile birlikte spor tesisleri yapılması halinde minimum parsel büyüklüğü 20000 m² ölçüsünü sağlamak, Emax:0,20' yi, Hmax: 2 katı aşmamak kaydıyla yapılabilir. Ancak spor tesisi yapılmaksızın otel yapılamaz. Sadece spor tesisi yapılması halinde minimum parsel

büyükülüğü 5000 m²'yi, Emax:0.05'i, Hmax:1 katı geçmemek kaydıyla yapılabilir.

7.3.8. 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. .

7.3.9. 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 Bakanlığı'nın Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e tabi olmayan küçük işletmelerin yer alabileceği alanlardır.

Bu alanlarda; plan uygulama hükümlerinin 7.12.15.2. maddesinde belirlenen yapılaşma haklarının %10'unu geçmemek koşuluyla konaklama ve satış üniteleri yer alabilir. Bu tesisler kat mülkiyetine konu edilemez.

Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

Bu alanlarda yapılacak konaklama ve satış üniteleri için;

Minimum parsel cephesi: 10 metre, Minimum Parsel Büyükülüğü: 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 üretimde sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla otopark, teras, havuz, yapılara ulaşım için yol gibi açık alan düzenlemeleri ile bu yapılar parselin belirlenen % 10'luk bölgesinde tasarlanacaktır.

Bu alanlarda yapılacak yapı ve tesislerin tabii zeminden kotlandırılması esastır.

Bu alanlarda hiçbir suretle arazinin doğal yapısını bozacak şekilde hafriyat yapılamaz.

7.3.10. 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 yaşantının sahnelenmesine imkan veren, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve

Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e tabi olmayan küçük işletmelerin yer alabileceği alanlardır.

Bu alanlarda; plan uygulama hükümlerinin 7.12.15.2. maddesinde belirlenen yapılaşma haklarının %20'sini geçmemek koşuluyla konaklama ve satış üniteleri yer alabilir. Bu tesisler kat mülkiyetine konu edilemez.

Yapılacak yapılarda 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 üretimde sürdürülebilirliğin sağlanması amacıyla otopark, teras, havuz, yapılara ulaşım için yol gibi açık alan düzenlemeleri ile bu yapılar parselin belirlenen % 10'luk bölgesinde tasarlanacaktır.

Bu alanlarda yapılacak yapı ve tesislerin tabii zeminden kotlandırılması esastır.

Bu alanlarda hiçbir suretle arazinin doğal yapısını bozacak şekilde hafriyat yapılamaz.

7.4. Çalışma Alanları:

7.4.1. Merkezi İş Alanları (MİA): İzmir Kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi niteliğinde olması beklenen alanlardır. Bu kapsamda bu alanlarda çarşı, büro, iş hanı, sosyal ve idari tesisler, özel yada kamusal sağlık, eğitim, spor ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslar arası konferans-kongre-seminer, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektiği diğer fonksiyonlar her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, yönetim binaları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları ve konut kullanımı yer alabilir.

7.4.1.1. Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolamalar, çevre sağlığı açısından tehlike oluşturan, görüntü, gürültü ve hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.

7.4.1.2. Hazırlanacak nazım ve uygulama imar planlarında merkezi iş alanı olarak tanımlanmış alan içinde var olan geleneksel kent merkezlerinin sahip olduğu doku özelliklerinin korunmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi zorunludur.

7.4.1.3. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları nazım ve uygulama imar planlarında belirlenecektir.

7.4.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

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

7.4.4. Organize Sanayi Bölgesi: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na göre OSB statüsü kazanmış alanlarda OSB Kanunu ve Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Onaylı alt ölçekli planı bulunan alanlarda bu plan kararlarına göre uygulama sürdürülür.

7.4.4.1. Organize Sanayi Bölgelerinde bu planın genel kullanım koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda yer tespiti ve uygulaması yapılacaktır. Ancak, planda önerilmiş olanların dışında yeni bir organize sanayi bölgesi yer seçiminin yapılarak bu alanların planda 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 ve yönetmelik hükümleri geçerli olan alanlardır. Bu alanlarda, bu planın onayı öncesinde var olan nazım imar planı ve uygulama imar planı koşulları geçerlidir.

7.4.6. Sanayi Alanları: Planda sanayi alanı olarak önerilmiş olan alanlarda sanayi ve depolama tesisleri yer alabilir. Bu alanların organize sanayi bölgesi statüsünde düzenlenmesi, ilgili mevzuat doğrultusunda organize sanayi bölgesine dönüştürülmeleri esastır. Ancak, bu plan öncesinde onaylı imar planı bulunan ve kısmen yapılaşmış olan ve organize sanayi bölgesine dönüştürülemeyen sanayi alanlarında aşağıdaki hükümlere uyulması zorunludur.

7.4.6.1. Sanayi alanı belirlemesine yönelik yeni taleplerin öncelikle planlı sanayi alanlarından karşılanması esastır. Mevcut planlı sanayi alanlarının yapılaşma kapasiteleri % 90 oranına ulaşmadan yeni sanayi alanları açılmaz.

7.4.6.2. Bu alanlarda yer alan/alacak, atık suyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Sanayi tesislerinde arıtma yapıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez. Mevcut kurulu sanayi tesislerinin, atıksu arıtma tesislerini 5491 sayılı Kanun ile değişik 2872 sayılı evre Kanunu'nun geçici 4'ncü maddesinde belirlenen süreler içinde gerçekleştirmesi 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 alışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

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

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

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

7.4.6.8. Sanayi amaçlı yapılaşacak parsellerde, emsal dahilinde sanayi hammadde ve mamul madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.

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

7.4.6.10. Aliağa ilçesinde 3.derece Jeotermal Kaynak koruma alanında kalan Sanayi Bölgesinde yapılacak tesislere yapı ruhsatı verilmeden önce MTA Genel Müdürlüğü görüşü alınması zorunludur.

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

7.4.7.1. Bu alanlarda iş yeri 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 çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.

Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ve yapılaşma koşulları ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.4.7.3. Bu alanlarda “Tekel dışı bırakılan patlayıcı maddeler ve av malzemesi ve benzerlerinin üretim, ithal, taşınması, saklanması, depolanması, satışı, 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.

7.4.7.4. 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 da bağımsız açık ve kapalı depolama tesislerinin bir arada yer almaları amacıyla düzenlenmiş alanlardır. Bu alanlarda her iki tür bir arada yer alabilir ya da bu alanlar alt ölçekli planlarda türlere göre ayrıştırılabilir. İlgili türlere ilişkin kurallar ve kısıtlamalar bu alanlar için de geçerlidir.

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

7.4.10. Küçük Sanayi Siteleri: Küçük ölçekte üretim yapan ve benzer nitelik taşıyan imalatlar (tamirhane vb), zararlı yan etkileri olmayan faaliyetler ile el sanatları biçiminde imalat yapan işletmelerin yer aldığı alanlardır. Alt ölçekli imar 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 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. Dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilir. Bu alanlarda Taş, kil ve cam mamulleri sanayi, ana metal sanayi, işlenmiş metal mamulleri sanayi, tuz, prina, yağ, sabun, pamuk temizleme, çırçır, depolama, kereste/tahta mamulleri sanayi kimya maddeleri ile ilgili sanayi, petrol ile ilgili ürünler sanayi tesisleri ile konut yer alamaz.

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

7.6. Askeri Alanlar ve Askeri Yasak Bölgeler:

7.6.1. Askeri alanlarda ve askeri yasak bölgelerde, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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

7.7.Ulaşım: Bu planda yer alan stratejik düzeydeki uzun dönemli büyük ulaştırma projeleri ve bölgenin ana ulaşım sistemi, plan’ın vizyon, amaç, hedef ve stratejileri ile sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde güzergah olarak belirlenmiştir. Bu planda ölçek sebebiyle gösterilemeyen ulaşım sistemi projeleri, plan bütünlüğü ve ilkelerine 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 sağlayan birinci kademedeki bölünmüş yollardır.

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

7.7.1.4. Köy Yolları: Köy yollarını kapsayan ara yollardır.

7.7.2. Demiryolu:

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

7.7.2.1. Plan kapsamında geliştirilen ve ana ulaşım şemasında yer alan öneri demiryolu güzergâhları, alt ölçekli çalışmalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda uygulamaya alınacaktır.

7.7.2.2. Plan kapsamında geliştirilen öneri raylı sistem güzergâhları alt ölçekteki imar planları, kentsel ulaşım planları verileri ışığında detayda çalışılacak; sürdürülebilirlik çerçevesinde ana temanın korunmasına özen gösterilerek

topografya ve mülkiyet verileri ışığında gerekli görülen raylı sistem hatlarında değişiklikler yapılabilecek, bunun yanı sıra fizibilite etütleri sonucunda uygun değerlendirilen hatlarda da raylı sistem hattı ilaveleri yapılabilecektir.

7.7.3. Hava Alanları:

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

7.7.3.2. Sivil ve Askeri Hava Meydanları ve Tesislerinin çevresinde engellerle ihlal edilmemesi istenen hudutlar ile tahdit yüzeylerini belirleyerek emniyetli uçuş imkanı sağlayacak şekilde arındırılmış bir hava sahası belirlemek amacıyla oluşturulmuş “Havaalanları Mania Planı Kriterleri”ne uyulacaktır.

7.7.3.3. Tereddüt edilen kritik bölgelerde Ulaştırma Bakanlığı (Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü) ile Hava Kuvvetleri Komutanlığı’ndan (Hava Teknik Okullar Komutanlığı) görüş alınacaktır.

7.7.3.4. Plan kapsamındaki bölgelerde inşaat faaliyetlerinde ruhsat verilmeden önce, bölgede yetkili komutanlığın görüşünün alınması gerekmektedir.

7.7.3.5. Hava alanlarının ve ilgili tesislerinin çevresinde güvenliği ve haberleşmeyi engelleyecek, seyrüseferi ve meydan güvenliğini tehlikeye düşürecek nitelikte inşaat yapılması, ağaç, direk dikilmesi, tesis kurulması yasaktır.

7.7.3.6. Adnan Menderes Havaalanı aynı zamanda Tahtalı Havzasında kaldığından alt ölçekli planlarda İZSU Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınacaktır.

7.7.4. Limanlar ve Liman Gerisi Hizmet Alanları: Sanayi ve ticaret limanları, yat limanları ve balıkçı barınakları plan üzerinde ayrıştırılarak tanımlanmıştır.

7.7.4.1. Limanlar: Bu alanlarda yapılanma koşulları; Denizcilik Müsteşarlığı’nın uygun görüşü alınarak, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve İlgili 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.

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

7.7.4.2. Liman Gerisi Hizmet Alanları: Bu alanlarda limanın kullanımına yönelik açık ve kapalı depolama tesisleri yapılabilir, hiçbir koşulda sanayi tesisleri yer alamaz, üretim yapılamaz. Alt ölçekli planlarda liman alanı olarak gösterilen alanların bir bölümü ilgili mevzuata aykırı olamamak üzere liman gerisi hizmet alanı olarak kullanılabilir. Liman gerisi hizmet alanı olarak

tanımlanan alanların yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.7.5. Tersane Alanları: Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa, bakım, onarım ve söküm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, iskele, rıhtım vb) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, Denizcilik Müsteşarlığının uygun görüşüyle 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda, arazinin mevcut yapısı dikkate alınarak teknolojinin gerektirdiği şekilde alt ölçekli imar planlarında yapılanma koşulları belirlenecektir.

7.7.6. Tekne-Yat İmalat Alanları: Yat, tekne, imalat, bakım, onarım ve teşhir faaliyetlerinin yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda, Denizcilik Müsteşarlığının uygun görüşüyle 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda, arazinin mevcut yapısı dikkate alınarak teknolojinin gerektirdiği şekilde alt ölçekli imar planlarında yapılanma koşulları belirlenecektir.

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

7.7.8. Balıkçı Barınakları ve Çekek Yerleri: 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.

7.8. Akaryakıt, LPG Satış ve Servis Tesis Alanları:

7.8.1. Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak Akaryakıt, LPG Satış ve Servis Alanı Tesislerinde; 2918 sayılı “Karayolları Trafik Kanunu”na ve buna bağlı çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve ayrıca “Petrol Piyasası” ile “Sıvılaştırılmış Petrol Piyasası” Kanunları, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve “Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik” hükümlerine ve “TSE standartları” na uyulur.

7.8.2. Akaryakıt, LPG Satış ve Servis Tesis Alanları; (içinde başka bir kullanım yer almamak kaydıyla), 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliğine 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.

7.8.3. Su koruma havzalarında her ölçekli yeni Akaryakıt ve LPG alanı

belirlenmesine izin verilmez.

7.9 Sosyal Donatılar, Açık ve Yeşil Alanlar:

7.9.1. Eğitim Siteleri: 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.

7.9.2. Sağlık Tesisleri: Sağlık hizmetine ayrılmış bölgesel, ulusal, uluslararası ölçekte hizmet verecek hastaneler, tıp fakülteleri araştırma geliştirme birimleri ve hastane dışı sağlık hizmetleri veren tesislerin yer aldığı büyük alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz. Sağlık Tesislerine ilişkin Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te belirtilen asgari büyüklükler sağlanacaktır.

7.9.3. Kültürel Tesis Alanı: Bu alanlar kongre merkezleri, müze, kütüphane, konferans, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.9.4. Kentsel Sosyal Altyapı Alanı: Bu alanlarda kamu kurumları ile özel ve tüzel kişiler tarafından yapılacak eğitim sitesi, yükseköğretim ve/veya sağlık tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. **Seferihisar karayolu Bademler aksında yer alan ve alt ölçekli planlarda Özel Sosyal Alt yapı alanı olarak belirlenen alanlarda , alt ölçek planlarda ada bazında talep edilmesi halinde , yasal zaiyat oranının altına düşülmemek kaydıyla yeterli kamusal sosyal alt yapı alanları ayrılması koşulu ile konut , ticaret , turizm vb. kullanımlar yer alabilir.**

7.9.5. Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları:Bu alanlarda kamu kurumları ile Belediyelerin yasalarla tanımlanmış hizmetlerini yerine getirebilecekleri tesisleri yer alabilir.Yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.10. Büyük ve Açık Alan Kullanışları

7.10.1. Bölge Parkı / Büyük Kentsel Yeşil Alan: 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.

7.10.1.1. Bu alanlarda spor ve çocuk oyun alanı, sızdırmaz fosseptikli wc. veya seyyar wc., açık otopark, büfe, kır gazinosu, çay bahçesi, serbest gezinti alanları, açık hava tiyatro ve sineması, mini golf alanı, v.b açık alanları içeren

kullanımlar yapılabilir. Buradaki birimlerin yer ve büyüklükleri uygulama imar planı aşamasında belirlenir.

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

7.10.1.3. 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.

7.10.1.4. Bu planda bölge parkı olarak belirlenmiş olan ancak bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak ilgili idaresince onaylanmış alt ölçekli imar planlarında kamu hizmet alanı (Yönetim Merkezi/ Yerel Yönetim Metropoliten ve Bölgesel Yönetim Tesisleri alanları) olarak belirlenmiş ve mevcutta bu amaçla kullanılan alanlarda, bu plan öncesinde onaylı alt ölçekli imar planlarında belirlenmiş olan kullanım kararları, kullanım kararlarının alansal büyüklüklerinin değiştirilmemesi ve yapılaşma koşullarının arttırılmaması kaydıyla, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın kamu kullanımına yönelik alt ölçekli imar planı ve/ veya değişikliği yapılabilir.

7.10.2. Tabiat Parkı: 2873 sayılı "Milli Parklar Kanunu" uyarınca, Milli 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 parçaları olup yapılaşma koşulları ilgili Bakanlığın onaylayacağı planlarda belirlenecektir.

7.10.3. Ekoloji Parkı: Alanın özelliği sebebi ile içinde yöresel bitki türlerini içeren bitki parkı, doğal şartları sağlanmış özel nitelikli faunanın yaşatıldığı hayvanat bahçesi vb. kullanımların yer alacağı açık alan kullanımıdır. Ancak bu alanda gerekli bakım ve ihtiyaçların giderebileceği tesisler ile günübirlik kullanım fonksiyonlarını içeren yapılar yapılabilir. Bu alandaki kapalı alanlarda Emax:0,02, Hmax:4,50 metre'dir. Alt ölçekli İmar Planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.10.4. Kentsel ve Bölgesel Spor Alanları: 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 yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.10.5. Fuar, Panayır ve Festival Alanları: Ulusal yada Uluslararası nitelikte ticari maddelerin yada hizmetlerin periyodik süreli yada süresiz sergilendiği alandır. Bu

alanlarda prestij yapıları, gösteri ve sergi yapıları ile geniş servis mekanları yer alabilir. Alt ölçekli İmar Planları yapılmadan uygulamaya geçilemez. Yapılanma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.10.6. Botanik Bahçesi (Arboretum): Bu alanlarda, doğal yaşam parkları, çeşitli bitki ve ağaç türlerine ilişkin açık ve kapalı (Herberyum) sergileme alanları, bilimsel yetiştiricilik ve satış bölümleri yer alabilir. Bölgenin işlemesi ve yönetimine ilişkin tesislerin yapılanma koşulları, botanik bahçesi bütününde nazım ve uygulama imar planlarında belirlenecektir. Alt ölçekli İmar Planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

7.11. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal amaçlı fidecilik 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 ilgilileri tarafından ağaçlandırılması zorunludur.

7.11.1. Bu alanlarda yer alan, özel mülkiyetteki parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa, kadastral bir yola cephesi olmak şartıyla plan hükümlerinin 7.12 maddesindeki dikili tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri geçerli olup, çiftçinin barınması amaçlı yapı için verilen yapılanma koşullarına uymak kaydıyla günübirlik tesis de yapılabilir. Parselden terk 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. Müştemilatlar emsale dâhildir.

Yapılaşma koşulları:

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 işlemlerinde;

Minimum Parsel Cephesi: 25 m,

Minumum Parsel Büyüklüğü: 5.000 m² olacaktır.

7.11.2. 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.

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

7.12. Tarım Alanları:

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

7.12.2. 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.

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

7.12.4. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca tarım arazi sınıfı belirlenen parsellerde; yapılaşma, bu planda belirlenen koşullara uygun olarak gerçekleştirilecektir.

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

7.12.6. 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.

7.12.7. Zeytinlik alanları ve yakın çevresinde, “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümlerine uyulacaktır.

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

7.12.9. 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.

7.12.10. Taşkın alanları içerisinde bulunan ve/veya dere yataklarına cepheli taşınmazlarda yapılacak her türlü uygulama öncesinde D.S.İ. Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınacaktır.

7.12.11. 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.

7.12.12. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara 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.

7.12.13. 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.

7.12.14. 5216 sayılı yasa öncesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki İzmir Merkez Kentte onaylı imar planındaki yapılaşma koşulları geçerlidir.

7.12.15. Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müştemilatları yer alabilir. 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğünce Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz.

7.12.15.1. Çiftçinin barınması amaçlı yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın 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 müştemilatları yapılabilir. Müştemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.

7.12.15.2. 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 4.11.5 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, 7.3.9. ve 7.3.10. maddelerinde belirtilen konaklama ve satış üniteleri ile birlikte yapılması halinde, inşaat emsali ve yapı inşaat alanı(brüt inşaat alanı) aşılamaz.

Marjinal Tarım Arazisinde;

Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla 4.11.5 maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, parsellerin 5000 m².lik kısmı için inşaat emsali 0,20'yi, geri kalan parsel alanı için inşaat emsali 0.10'u, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılar için maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 10000 m²'den fazla olamaz.

Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı, 7.3.9. ve 7.3.10. maddelerinde belirtilen konaklama ve satış üniteleri ile birlikte yapılması halinde, inşaat emsali ve yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) aşılamaz.

7.12.15.3. 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 yapılarda ise ilgisine göre yukarıda 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 yapılamaz.

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

7.12.16. Bu alanlarda yapılacak yapı ve tesislerin tabii zeminden kotlandırılması esastır.

7.12.17. Bu alanlarda hiçbir suretle arazinin doğal yapısını bozacak şekilde hafriyat yapılamaz.

7.13. Bölgesel Tarım/Hayvancılık İhtisas Alanları: Bu alanlarda, parsel ölçeğinde uygulama yapılamaz. Maksimum inşaat emsali 0.40 olmak üzere, diğer yapılaşma koşulları ilgili idaresince alan bütününe ilişkin yapılacak olan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir. İmar planları onanmadan uygulamaya geçilemez. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere İl Özel İdaresine ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderilir. Bu alanların Tarıma Dayalı İhtisas OSB Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde yer seçimine konu yapılması

halinde, bu planda değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın, alt ölçekli planları yapılmak suretiyle Tarıma Dayalı İhtisas OSB olarak kullanılabilir.

Alan bütününde alt ölçekli İmar Planları yapılıncaya kadar, alan bütünlüğünü bozmayacak konumda yer seçmesi kaydıyla, yenilenebilir enerji kaynaklarına (güneş, biyogaz) dayalı enerji üretim tesis alanlarına ilişkin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın, alt ölçekli İmar Planları yapılabilir.

7.14. Organize Çiçekçilik Bölgesi: Bölgedeki seracılık, çiçek ve fidan yetiştiriciliği alanlarındaki gelişme potansiyellerinin değerlendirilmesi amacı ile Bayındır ilçesi ve Canlı Yerleşimi arasında kalan karayolunun kuzeyindeki alandır. Belirlenen alanda ürün değerlendirme tesisleri başlığı altında soğuk hava depoları, paketleme ve ambalaj tesisleri, yönetim merkezi, borsa gibi işlevler öngörülmüştür. Bu işlevlerin yerleşeceği alanlar ve yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda tanımlanacak olup büyüklüğü toplam bölge alanının %20 sini geçemez. Seralar için sınır yoktur.

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

7.15.1. Planda “Mera Alanı” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde mera nitelikli bitki örtüsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, 7.12 maddesindeki hükümler geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

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

7.16.1. Planda “makilik ve fundalık alan” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde maki bitki örtüsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, 7.12 maddesindeki hükümler geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

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

7.18. Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar: Bu alanlar, orman sayılan yerler

dışında kalan, ağaçlık dokuya sahip olan alanlar ile doğal yapısı, bitki örtüsü vb. özellikleri ile korunması gereken diğer alanlardır. Mevcut ağaç dokusunun korunması koşuluyla bu alanlarda ağaçlandırma yapılabilir. Bu alanlarda 7.12 maddesi hükümleri geçerlidir.

7.19. Orman Alanları:

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

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

7.19.3. Mesire Alanları 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre belirlenmiş/belirlenecek alanlarda: Bu planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, (A) ve (B) tipi mesire alanlarında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli 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 ruhsatlandırmalar 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.

7.19.4. Planda orman alanı olarak gösterilen alanlarda yer alan, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) alanlarda, 7.12 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. Müştemilatlar emsale dâhildir.

Yapılaşma koşulları:

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.

7.19.5. 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 gerçekleşmeden, alt ölçekli planlarla yapılaşma kararı getirilemez.

7.20. Sulak Alanlar: Plan sınırları içinde yer alan, doğal ya da yapay tüm sulak alanlarda ve belirlenmiş/belirlenecek koruma bölgelerinde (Mutlak Koruma Bölgesi, Sulak Alan Bölgesi, Ekolojik Etkilenme Bölgesi ve Tampon Bölge) Sulak Alan Yönetim Planları'nın hazırlanması ve bu plana göre uygulama yapılması esastır. Bu alanlarda Yönetim Planları hazırlanıncaya 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 alınamaz, doğal yapıyı bozacak uygulamalarda bulunulamaz. Güzelhisar Çayı Deltası (Aliağa) ile planda gösterilen doğal ya da yapay tüm sulak alanlarda (göl, gölet, baraj gölü, delta ve sazlık-bataklık alanlar) ve çevresinde, sulak alana zarar verecek, kurumaya yol açacak müdahalelerde bulunulamaz, dolgu yapılamaz. Bu alanların korunması ve geliştirilmesi esastır. İlgili mevzuat doğrultusunda sulak alan ve koruma bölgeleri Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nca belirlenecek, kesinleşen sınırlar alt ölçekli planlara işlenecektir.

7.21. Su Ürünleri Üretim Alanları: Su ürünleri üretim alanlarının 1380 sayılı "Su Ürünleri Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri uyarınca yapılacak yer seçimlerinde, Büyükşehir Belediye Başkanlığı, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve bu planla kullanım kararı belirlenmiş alanlara (turizm alanları, yerleşme alanları, kıyı yapıları vb) ve koruma statüsüne sahip alanlara (doğal koruma alanları, sit alanları, sulak alanlar vb.) olası olumsuz etkilerinin önlenmesi için mesafe akıntı hızı, akıntı yönü, derinlik vb. ölçütlerin göz önünde bulundurulması esastır. Bu alanlara ilişkin koordinatlar ve onaylanan planlar sayısal ortamda, veri tabanına islenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

7.21.1. Bu alanlarda 1380 sayılı "Su Ürünleri Kanunu", 3830/3621 sayılı "Kıyı Kanunu" 5491/2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7.22. Akdeniz Foku Yaşam Alanları: Akdeniz Fokunun doğal yaşam alanları arasında sayılan, Foça İlçesi ile Menemen-Aliağa ve Seferihisar-Selçuk İlçeleri arasında kalan 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 kıyılara ilişkin ilgili mevzuat doğrultusunda yapılabilecek olan düzenlemelerin minimum seviyede tutulması esastır.

7.23. Yaban Hayatı Koruma Alanı: Günöbirlik Tesis niteliğinde sökülüp, takılabilir ve doğaya uyumlu malzemeden yürüyüş parkurları, doğal yaşam parkı, foto traking, yaban hayatı izleme üniteleri, seyir platformları vb. yer alabilir. Yaban Hayatı Koruma ve Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Yönetmelik doğrultusunda bu alanda ilgili idaresince gelişim ve yönetim planları yapılır ve onaylanır.

7.24. Özel Çevre Koruma Alanı: Foça Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname geçerlidir. Bölge ile ilgili her ölçekteki yeni plan ve projeyi re'sen onaylama yetkisi Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'na aittir. Ancak her ölçekte hazırlanan planların onayından önce Büyükşehir Belediye Başkanlığı görüşlerinin alınması zorunludur.

7.25. Kaynak Suları Şişeleme ve Ambalajlama Tesis Alanları:

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

7.25.2. Bu tesislerde yapılanma koşulları, “Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları ile Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve Satışı Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre belirlenir.

7.26. Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler ve Ocaklar:

7.26.1. Maden arama ve işletme ruhsatı verilmeden ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmadan önce, İzmir Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşünün alınması zorunludur.

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

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

7.26.4. 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.

7.26.5. Madencilik faaliyet sahalarında ÇED Yönetmeliğı 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 müessese kapsamındaki madencilik faaliyetleri için ayrıca ilgili ilçe belediyesinin uygun görüşünün alınması zorunludur.

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

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

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

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

7.26.10. Maden ruhsatının süresinin veya rezervin bitmesi halinde, madencilik faaliyetleri sonucu bozulan alanların “çevre ile uyumlu hale getirilmesini” içeren projenin,sözkonusu madencilik faaliyetine ilişkin ÇED sürecinde bir bütün halinde değerlendirilmesi ve sonuçlandırılması zorunludur.

7.26.11. 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 ikametine mahsus yapılaşmaya izin verilmez.Sağlık koruma bandı mülkiyet sınırları dışında belirlenemez

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

7.26.13. İzmir kentine içme ve kullanma suyu temin edilmesi amacıyla belirlenen ve belirlenecek olan yüzey ve yeraltı su kaynaklarının koruma alanları ile içme-kullanma suyu rezervuarlarının koruma alanlarında, yapılacak, sürdürülecek madencilik faaliyetlerinde İZSU “Su Havzaları Koruma Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.

7.27. Tuzla Alanı: Çamaltı Tuzlasının doğal ve mevcut yapısı korunacaktır. Tuzla alanındaki faaliyetlere yönelik yapı yapılması gerektiği hallerde Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Sulak Alanlar Yönetmeliği, Kültür Tabiat Varlıkları Kanunu ve K.T.V.K.Y.K. İlke kararları ve İmar Kanunu ve Yönetmeliği geçerlidir.

7.28. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri:

7.28.1. 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 Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

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

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

7.28.4. 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.

7.28.5. 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.

7.28.6. Bakanlar Kurulunca ilan edilmiş ve bu planda Enerji Yatırım Bölgesi olarak belirlenen alanda yalnızca yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş, jeotermal) kaynaklarına dayalı enerji santralleri yer alabilir.

7.29. Atık Bertaraf ve Depolama Tesis Alanları: 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.

7.30. Cüruf Depolama ve Cüruf Geri Kazanım Alanları: Bu alanlarda yapılanma koşulları kurum görüşleri, Çevre Kanunu, Atık Yönetimi Genel Esaslarına ilişkin Yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu

alanlarda depolama ve geri kazanıma ilişkin uygulamalar ilgili idaresince etaplar halinde yapılabilir.”

7.31. Rezerv Cüruf Depolama ve Cüruf Geri Kazanım Alanları: Bu planda belirlenen “Cüruf Depolama ve Cüruf Geri Kazanım Alanları”nın kapasitesinin dolması ve bu durumun belgelenmesi halinde kullanılacak alanlardır. Bu alanlarda yapılanma koşulları kurum görüşleri, Çevre Kanunu, Atık Yönetimi Genel Esaslarına ilişkin Yönetmelik ve diğer ilgili mevzuat doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu alanlarda depolama ve geri kazanıma ilişkin uygulamalar ilgili idaresince etaplar halinde yapılabilir.”

7.32. Arıtma Tesis Alanları: 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.

7.33. Doğalgaz Boru Hatları, Enerji İletim Tesisleri ve İçme Suyu Boru Hatları:

7.33.1. Doğalgaz boru hatları ve tesisleri çevresindeki planlama ve imar uygulama çalışmalarında ilgili kuruluştan aksine bir görüş alınmadığı takdirde; uyulması gerekli planlama koşulları ve güvenlik kriterleri aşağıdaki gibidir.

7.33.1.1. Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet yada irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir.

7.33.1.2. Boru hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri ve boru ekseninde süreklilik arz etmeyecek yol, su, elektrik v.s. gibi teknik altyapı projeleri için BOTAŞ izninin alınması gereklidir. İzin başvurularına geçiş projeleri eklenecektir. BOTAŞ ek güvenlik önlemleri önerdiğinde bu tedbirler alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.

7.33.2. Kentlere içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgisine göre DSİ Genel Müdürlüğü’nün ve İZSU Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınacaktır.

7.33.3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında; TEİAŞ’ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 kv. 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.

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

7.34. Patlayıcı Madde Depoları: Bu planda gösterilen sanayi ve depolama alanları içinde niteliği gereği yer alamayan, “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthalı, 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.

7.35. Mezarlık Alanları: Plan sınırları içinde yer alan yerleşmelerin gereksinim duydukları mezarlık alanları için, ilgili mevzuat doğrultusunda belirlenen sınırlamalara uygun biçimde, kamu kurum ve kuruluş görüşleri de alınarak, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Mezarlık alanları, ilgili birimlerin uygun görüşü alınmak koşulu ile enerji nakil hatları altında, hava mania alanlarında, ve maden sahalarında, rehabilite edilmiş eski çöp alanlarında ve erişilebilirlik dikkate alınarak ormana bitişik yapılaşmamış 2/B alanlarında yer alabilir. Bu planda gösterilemeyen, onaylı alt ölçekli imar planı bulunan mezarlık alanlarının planları geçerlidir.

7.36. Sit alanlarına Özel Hükümler:

7.36.1. 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, ilgili yönetmelikler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun ilke kararları ile ilgili Koruma Kurullarının kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

7.36.2. 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.

7.36.3. 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 Çevre Düzeni Planında belirlenecektir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılaşma koşullarına uygun olmak üzere ve koruma kurullarının uygun görüşünü almak koşuluyla alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.36.4. Bu planda gösterilemeyecek kadar küçük, parsel bazında yapılan tescil kararlarında bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli koruma amaçlı imar

planı ve uygulamaları yapılabilir.

7.36.5. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Koruma Kurullarınca sit alanı ilan edilmeden önce, mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzii imar planı bulunan yerlerde; alandaki sit kararının ilgili mevzuat doğrultusunda yapılaşmaya olanak sağlayacak şekilde değiştiği durumlarda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, sit kararı öncesi yürürlükte olan imar planındaki yapılaşma haklarını arttırmamak ve ilgili kanun, yönetmelik ve ilke kararlarına uygun olmak koşuluyla, alt ölçekli koruma amaçlı imar planları yapılabilir.

7.37. Teknik Altyapı Tesisleri: Yerleşmelere yönelik, içme-kullanma suyu, kanalizasyon hatları, kanallar, her türlü iletişim hatları, açık-kapalı otopark alanları, arıtma tesisleri, çöp biriktirme ve fosseptik alanları gibi toplum sağlığını ve  evre kalitesini korumak amacı ile yapılması gereken tesis ve alanların tümünün alt ölçekli planlarda, nüfusun gerektirdiği standartlar doğrultusunda sağlanması zorunludur.

7.38. Su Toplama Havzaları, İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları, Yeraltı Suyu Kaynakları ve Kaynak Koruma Alanları:

7.38.1. İzmir yerleşmesine içme ve kullanma suyu temin edecek olan mevcut ve yeni yapılacak barajların evsel, endüstriyel, tarımsal ve her türlü hayvancılık faaliyetinden kaynaklanan atık sular 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.

7.38.2. İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları dahilinde; ilgili idaresince belirlenmiş/belirlenecek, yatırım programına alınan/alınacak, içme suyu temin edilen/edilecek Su Toplama Havzaları, İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları, Yüzey ve Yeraltı Suyu Kaynakları ve Kaynak Koruma Alanlarında İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

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

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

7.38.5. Mutlak ve kısa mesafeli koruma alanında yeni kuyu ve kaynak suyu çıkarmaya izin verilmez. Orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında ise sadece havza içinde yer alan yerleşimlerin içme suyu ihtiyacını karşılamak üzere kaynak ve yeraltı suyu taleplerine İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü uygun görüşü alınarak izin verilebilir. İçme suyu dışındaki diğer kullanım amaçları için yapılan başvurularda ilgili kamu kuruluşu ve tüzel kişilikleri DSİ ve İZSU'nun

görüşünü alır.

7.38.6. İçme Suyu Havzaları dahilindeki tüm alanlarda, akaryakıt istasyonlarına LPG depo ve dolum tesislerine, akışkan ürün depolarına ve benzeri kullanımlara izin verilmez.

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

7.38.8. Özel hüküm getirilmemiş içme suyu baraj havzalarında özel hüküm getirilene kadar Tahtalı Havzası yapılanma koşulları geçerlidir

7.38.9. Tahtalı Havzası Yapılanma Koşulları:

7.38.9.1. Genel Hükümler

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

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

7.38.9.1.3. Bu planla kentsel kullanım kararları getirilmiş alanlarda doğal eşiklerle sınırlanmış biçimde hazırlanmış alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılmayıp 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.

7.38.9.1.4. Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlarda; plan notlarının ilgili maddelerine göre 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.

7.38.9.1.5. Bu planda kullanım kararı getirilen alanlarda yapılacak 1/5000

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

7.38.9.1.6. Göl alanı hariç havzanın tüm koruma alanlarında enerji nakil hatları, radyo, TV, telsiz aktarma istasyonu, anten alıcı/verici istasyonu, PTT hattı, trafo, arıtma tesisi, isale hattı vb. tesisler yapımına, konaklama ve lojman içermemek ve Havza Yönergesinde belirtilen önlemleri almak koşuluyla İZSU Genel Müdürlüğünün uygun görüşü ile izin verilir.

Orta ve uzun mesafeli koruma alanında ise yenilenebilir enerji kaynaklarından RES, GES ve iletim hatlarına, ilgili kurum ve kuruluşlardan izin almak, konaklama ve lojman içermemek, Havza Yönergesinde belirtilen önlemleri almak koşuluyla, bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın İZSU Genel Müdürlüğünün uygun görüşü ile birlikte alt ölçekli imar planları hazırlanıp ilgili İdaresince onaylanabilir.

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

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

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

7.38.9.1.10. İçme ve kullanma suyu rezervuarı içinde ve civarında suların kirlenmesine neden olacak faaliyetler yapılamaz. Yüzeysel su kaynaklarına kirlenmeye neden olacak atık verilemez.

7.38.9.1.11. Plan kapsamında kalan alanlarda alt ölçekli imar planlarının

hazırlık safhasında İzsu Su Havzaları Koruma Yönetmelik hükümlerine uyulacak olup, alt yapı konusunda gerekli uyumun sağlanması açısından İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacaktır.

7.38.9.1.12. Mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları içinde bulunan hazineye, belediyeye ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait araziler ile orman alanları; gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, tahsis edilemez, devredilemez. Mutlak koruma alanı hariç sadece kısa mesafeli koruma alanında tarım amaçlı kullanımlar için kiraya verilebilir.

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

7.38.9.1.14. Tahtalı Barajı Su Havzası Koruma Alanı Bütününde plan bütünüğü bozucu yönde noktasal sanayi, konut, ikinci konut, turizm tesisi, v.b. havzayı kirletici kullanım kararları oluşturulamaz. Mevzii imar planı yapılamaz.

7.38.9.2 .Özel Hükümler:

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

7.38.9.2.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek ancak ölçek gereği bu planda gösterilemeyen bazı sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri, Sıhhi Müesseseler ile İZSU Genel Müdürlüğü'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 sanayi, sanayi depolama gibi kullanımlar yer alamaz.

7.38.9.2.1.2. Havza içinde yer alan kentsel yerleşme alanlarında yoğunluğu artırıcı ve İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerine aykırı plan değişikliği, plan revizyonu yapılamaz.

7.38.9.2.1.3. Bu plandaki kullanım kararıyla örtüşmeyen mevcut tesisler belgelerinin düzenlendiği tarihte belirtilen kullanım şekliyle mevcut tesis ve yapı kabul edilir ve belgesinde belirtilen yapı kullanma şekli dışında başka amaca yönelik olarak yapılacak talepler İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilir.

7.38.9.2.1.4. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş ancak alt ölçekli planı bulunmayan alanlarda aşağıda belirtilen yoğunluk

değerlerine göre imar planları hazırlanacak olup, İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak ilgili idarece onaylanacaktır.

7.38.9.2.1.4.1 Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar:

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

Hmax: 3 kat

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

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

Hmax: 3 kat

7.38.9.2.2. Kırsal Yerleşme Alanları: Bu planda kentsel yerleşme alanları dışında ve köy statüsüne sahip yerleşmeler ile bunların mahallelerini içeren, planda sınırları gösterilen alanlardır. Bu alanlarda, koruma ve gelişim ilkelerine uygun imar planlarının hazırlanması esastır.

7.38.9.2.2.1. 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.

7.38.9.2.2.2. Onaylı uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşmelerde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılincaya kadar, ilgili idarece mevzuata göre onaylanmış köy yerleşik alan sınırları içinde İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılabilir. Aşağıda belirtilen yapılaşma koşullarına uyulmak koşuluyla kitle tanzimi mevcut yapılar dikkate alınarak belediyesince belirlenir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

E_{max}: 0,50

H_{max}: 2 kat

Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m² olarak uygulanır.

Bir parsel üzerinde gerekli müştemilatlar 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.

İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

Kırsal yerleşme alanlarında, genel ihtiyaçlara yönelik olarak yapılacak idari, sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, postane, karakol, hamam, terzi, demirci, marangoz, kasap,manav, köy bakkalı, köy kahvesi ve lokantası v.b.) için 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 dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Hmax: 2 kat

Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m²

Minimum İfraz: 300 m² olarak uygulanır.

Kırsal Gelişme Alanları: Köy yerleşim alanı içinde ancak henüz meskun yapılaşmanın başlamadığı alanlarda doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlar yapılacaktır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

E_{max}: 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 yönelik faaliyeti olmayan mamul malzeme depoları, soğuk hava depoları ile yıkama ve paketleme gibi üniteleri olmayan ürün depolarına ve inşaat emsali 0.05'i, toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçmemek koşuluyla bunların yönetim birimlerine izin verilir. Bu alanlarda sanayi tesisleri yer alamaz. Bu alanlardaki mevcut ağaç dokusu korunacaktır. Bu alanlarda atık sularla ilgili olarak Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili tebliğlerine ve İZSU Genel Müdürlüğü şartlarına uyulacaktır.Bu alanlarda hazırlanacak

olan imar planları ilgili idaresince bir bütün halinde yapılacaktır.Yapılacak alt ölçekli imar planlarında aşağıdaki yapılaşma koşulları esas alınır. Minimum İfraz: 5000 m², Emax:0.50, Hmax:6.80 metre olarak uygulanır. (Bir bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.) Bu alanlarda yapı yüksekliği yoğunluğunu arttırmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak, döşeme ile ara kat oluşturmamak koşuluyla maksimum 12.80 metre olarak uygulanabilir. Yapılar cephe aldığı yola 10 metre, parsel hudutlarına 5 metreden fazla yaklaşamaz.

7.38.9.2.4. Küçük Sanayi Siteleri (Mevcut): Menderes, Kısıktı ağaç ve metal işleri sanayi sitesi yer almakta olup bu alanda, sağlıklı ve modern bir yapılaşmanın sağlanması ve işlevlerinin daha artırılması amacıyla mevcut üretimi artırmamak koşuluyla showroomlar düzenlenebilecektir. Bu planın onayından önce onaylanmış 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, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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

Planlama alanında bulunan askeri alanlarda (konaklama ve sürekli iskan içermemek) kaydı ile alt ölçekli imar 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 dahilindeki tüm alanlarda, akaryakıt istasyonlarına LPG depo ve dolum tesislerine, akışkan ürün depolarına ve benzeri kullanımlara izin verilmez. Bu tür kullanımlara yönelik imar planları ve değişiklikleri yapılamaz.

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

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Minimum parsel büyüklüğü 10000 m²

Emax: 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 yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılamaz. Alan bütününde alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

Emax: 0.05

Hmax: 2 kat

Maksimum Toplam İnşaat Alanı: 250 m² olarak uygulanır.

Bu alanlarda ifraz koşulları;

Minimum cephe: 25 metre

Minimum İfraz: 5000 m² olarak uygulanır.

7.38.9.2.9. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal açıdan fidecilik alanlarını, jeolojik nedenler vb. nedenlerle planlarda ağaçlandırılması önerilen alanları ve yerleşmelerin çevresinde yeşil kuşak oluşturulması amacıyla düzenlenmiş pasif yeşil alanları kapsar. Bu alanların, mülkiyet durumuna bağlı olarak ilgilileri tarafından ağaçlandırılması zorunludur.

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

Bu alanlarda Yapılacak İfraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi : 25 m, Minimum Parsel Büyüklüğü: 10.000 m² olacaktır.

7.38.9.2.9.2. 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.

7.38.9.2.10. 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 Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır. Bu planda yer alan tarım alanları "tarımsal nitelikli alanlar" olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup 5403 sayılı kanun ve ilgili

yönetmeliğinde tanımlanan “tarım arazileri sınıflarına” ayrılmamıştır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz. Bu alanlarda bir ailenin oturmasına mahsus bağ-bahçe evi, entegre niteliği olmayan tarım ve hayvancılığa yönelik tesisler ve bu tesislerin müstemilat yapıları 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 ve başka bir amaçla kullanılamayacağı konusunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı yasal taahhütte bulunulması gerekmektedir. Bu yapılar ilgili Bakanlığın veya il teşkilatının uygun gördüğü projelere 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 bu yapıların müstemilatları yer alabilir.

Çiftçinin barınması amaçlı yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 metre’den, komşu parsel sınırlarına 5 metre’den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali:0,05’i, yüksekliği 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 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla, kümes, ahır, ağıl, hara, arıhane, mantar üretim tesisi, tarım alet ve makinelerinin korunmasında kullanılan sundurma, su deposu, yemlik, yem hazırlama tesisleri, yem depoları, gübre ve silaj çukurları, seralar (Örtü altı) yapılabilir. Anılan tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar, yollara 10 metre’den, komşu parsel sınırlarına 5 metre’den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05’i, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 250 m²’yi aşmamak şartı ile yapılabilir. Gübre ve silaj çukurları inşaat alanına dahil edilmez.

Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin

barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşamaz.

Hayvancılık Amaçlı Yapılara sadece Uzun Mesafeli Koruma Alanında izin verilir.

7.38.9.2.11. Mera Alanları: Bu planda Mera olarak tanımlanan alanların, doğal karakteri korunacak alanlar olarak bütünlüklü korunması esastır. Alanların kullanımında “Mera Kanunu” ve “Mera Yönetmeliği”ne göre uygulama yapılacaktır. 7.38.9.2.11.1 maddesinde tanımlanan bölümler dışında, planda mera olarak tanımlanmış, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlar ifraz edilemez, bu alanlarda yapı yapılamaz.

7.38.2.11.1. Planda “Mera Alanı” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde mera nitelikli bitki örtüsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, 7.38.9.2.10.7 maddesindeki hükümler geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

Bu alanlarda Yapılacak İfraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi : 25 m, Minumum Parsel Büyüklüğü: 10.000 m² olacaktır.

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

7.38.9.2.12.1. Planda “makilik fundalık alan” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde maki bitki örtüsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerden, 7.38.9.2.10.7 maddesindeki hükümler geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

Bu alanlarda Yapılacak İfraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi : 25 m, Minumum Parsel Büyüklüğü: 10.000 m² olacaktır.

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

Bu alanlarda Yapılacak İfraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi : 25 m, Minumum Parsel Büyüklüğü: 10.000 m² olacaktır.

7.38.9.2.14. Orman Alanları:

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

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

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

Bu alanlarda Yapılacak İfraz işlemlerinde, Minimum Parsel Cephesi : 25 m, Minumum Parsel Büyüklüğü: 10.000 m² olacaktır.

7.38.9.2.14.4. Orta ve uzun mesafeli koruma alanlarındaki orman alanları 7.38.9.2.14.5. maddesindeki kullanımlar haricinde gerçek ve tüzel kişilere devredilemez, kiraya verilemez ve tahsis edilemez. Orman alanlarının ağaçlık dokusu korunması koşuluyla mezarlık kullanımı için Belediyelere tahsisi yapılabilir.

7.38.9.2.14.5. Bu planda orman alanı leke kararı getirilen alanlarda, sadece günübirlik kullanım amacına yönelik kamu yararlı giriş – kontrol, idari bina, piknik üniteleri, kır kahvesi, yöresel ürünler sergi ve satış yeri, büfe, sıhhi tesisler, kamerye ünitelerini kapsayan mesire yerlerine E_{max}=0,05'i, yükseklik 1 katı ve maksimum toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçmeyecek şekilde izin verilebilir.

7.38.9.2.15. Sit alanlarına Özel Hükümler:

Bu alanlarda plan notlarının 7.36 maddesindeki hükümler geçerlidir.

7.38.9.2.16. Hava Alanları:

Bu alanlarda plan notlarının 7.7.3 maddesindeki hükümler geçerlidir.

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

7.38.9.2.17.1. Kaynak Koruma Alanlarında Alınacak Önlemler

7.38.9.2.17.1.1. Yüzeysel İçme Suyu Kaynakları (Göl ve Dereler)

1-Göl ve göle su taşıyan derelere çöp, moloz, çamur gibi katı atıklar ve sıvı atıklar ile arıtılmış atık su dökülemez.

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

3-Baraj gölünde su taşıyan derelerde yüzmek, balık avlamak,

sportif faaliyetlerde bulunmak yasaktır.

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

5-Kaynaklar üzerinde ilaçlama faaliyetleri yapılamaz.

7.38.9.2.17.1.2. Mutlak Koruma Alanı (0-300 Metre)

1- Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmez. Ayrıca yüzeysel su kaynaklarının kirlenmesine neden olacak hiçbir faaliyet yapılamaz.

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

3- Çöp, moloz, çamur gibi atıkların mutlak koruma alanı ve yüzeysel su kaynaklarına dökülmesine, depolanmasına, aktarma istasyonları yapılmasına izin verilemez. Bu alana sıvı atık ve arıtılmış atıksu deşarjı yapılamaz

4- Toprak ve malzeme alımı amacıyla kazı yapılmasına, taş, kum, kil ve maden ocağı açılmasına ve işletilmesine izin verilmez.

5- Bu alanlarda hayvancılık ve tarıma hiçbir şekilde izin verilemez

6- Bu alanlarda mevcut mezarlıklarda yeni gömüye izin verilmez ve yeni mezarlık açılmaz.

7- Bu alan içerisinde tabii gübrelerin açıkta depolanmasına ve sıvı ile katı yakıt depolama tesislerine izin verilmez.

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

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

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

11- Bu alanda arkeolojik çalışmalara İZSU Genel Müdürlüğü ve Kültür Bakanlığı İl Kültür Müdürlüğü arasında yapılacak bir protokolle izin verilir.

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

1- Bu alanda 7.38.9.2.17.1.2 maddesinin 1,3,4,7 ve 8 bent

hükümleri geçerlidir.

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

3- Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmez. Bu alanlardaki mevcut yapı ve tesisler İZSU Genel Müdürlüğünce kamulaştırılır ve uzaklaştırılır.

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

5- Bu alanda mevcut mezarlıklara gömü yapılmasına izin verilir. Yeni mezarlık alanları oluşturulamaz.

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

1- Bu alanlarda 7.38.9.2.17.1.2 maddesinin 3 ve 7 bent hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda yeni mezarlık alanları oluşturulabilir.

2- Bu alanlarda yeni sanayi, hayvancılık ve her türlü depolama tesislerine, akaryakıt istasyonu ve depolarına, LPG istasyonu ve depolarına, toplu konutlara izin verilmez. Entegre niteliği olmayan, köklendirme, şaşırtma ve yetiştirme işlemleri beton platformlar üzerinde yapılan tabla seracılığına, ekolojik tarıma İZSU Genel Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak şartıyla izin verilir.

3- Mevcut konut ve günübirlik tesisler atık sularını, sızdırmaz atık su depolama tanklarında toplayacak ve bunlar vidanjörlerle havza dışına taşıyacaktır. Kentsel ve kırsal yerleşmeler atık sularını deşarj limitlerine kadar arıttıktan sonra havza dışında İZSU Genel Müdürlüğünün uygun göreceği alıcı ortama verecektir.

4- Bu alanda galeri usulü patlatma yapılmaması, atıksuları ile ilgili Havza Yönergesinde bildirilen tedbirlerin alınması ve atıksuların havza dışına çıkartılması, madencilik faaliyetinin çevre ve insan sağlığına zarar vermeyeceğinin bilimsel ve teknik olarak belirlenmesi, proje tanıtım dosyası ve ÇED Raporu hazırlanması aşamalarında İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması koşuluyla maden işletme faaliyetleri ile altyapı tesislerine ve malzeme alımı amacıyla kazı yapılmasına izin verilir. Madencilik faaliyetlerinin, havza alanındaki yüzeysel ve yeraltı su kaynakları

için ilgili mevzuattaki standartlara göre belirlenmiş mevcut su kalitesini bozmayacak şekilde yapılması ve faaliyet sonunda arazinin doğaya geri kazandırılması zorunludur.

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

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

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

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

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

5 - Bu alanda galeri usulü patlatma yapılmaması, atıksuları ile ilgili Havza Yönergesinde bildirilen tedbirlerin alınması ve atıksuların havza dışına çıkartılması, proje tanıtım dosyası ve ÇED Raporu hazırlanması aşamalarında İZSU Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması koşuluyla uygun bulunan maden istihracı ve her türlü tesis ile malzeme alımı amacıyla kazı yapılabilir. Madencilik faaliyetlerinin, havza alanındaki yüzeysel ve yeraltı su kaynakları için ilgili mevzuattaki standartlara göre belirlenmiş mevcut su kalitesini bozmayacak şekilde yapılması ve faaliyet sonunda arazinin doğaya geri kazandırılması zorunludur.

7.38.9.2.17.1.6 Dereler

1- İçme ve kullanma suyu rezervuarını besleyen tüm sulara, akar ve kuru derelere hiçbir surette atıksu ve atık deşarjı yapılamaz. Bu planla belirlenmiş dere mutlak koruma alanlarında, kirliliğe neden

olacak yapı ve tesisler uzaklaştırılacaktır. Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmez. Orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında, dere mutlak koruma alanı içerisinde yer alan mevcut mezarlıklarda, gömü yapılmasına izin verilebilir.

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

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