

1. TANIMLAR

- 1.1.** Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'dır.
- 1.2. Özel Çevre Koruma Bölgesi:** 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca belirlenen, ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemi olan, çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı toprak ve su alanlarını, biyolojik çeşitliliğin, doğal kaynakların ve bunlarla ilgili kültürel kaynakların gelecek kuşaklara ulaşmasını emniyet altına almak üzere gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla Cumhurbaşkanlığı Kararı tarafından tespit ve ilan edilen bölgedir.
- 1.3. Sınırlar:** Bu planda yer verilmiş olan sınırlar aşağıda tanımlanmıştır.
- 1.3.1. İlçe Sınırı:** Planlama sınırları içinde var olan İzmir İli Karaburun, Urla ve Çeşme ilçelerinin sınırlarıdır.
- 1.3.2. Plan Onama Sınırı:** Karaburun-İldır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi (ÖÇKB) için hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarıdır.
- 1.3.3. Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırı:** 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca 14.03.2019 tarih ve 823 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenmiş olan Karaburun-İldır Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi sınıridir.
- 1.3.4. Özel Planlama Alanı Sınırı:** Belirlenen doğal, tarihi, kültürel ve kırsal değerleri nedeniyle özel planlama yapılması önerilen alanların sınırlarıdır.
- 1.3.5. Alt Ölçekli İmar Planı Yapılacak Alan (AİP):** Mevzuatına uygun olarak alt ölçekli (1/5000, 1/1000) imar planları hazırlanacak alanlardır.
- 1.4. Kentsel Kullanım Kararı Getirilmiş Alanlar:** Kırsal yerleşik alan, tarım alanı, zeytinlik alan, orman alanı, mera alanı, doğal karakteri korunacak alan ve ağaçlandırılacak alan kararı getirilmiş alanlar dışında kalan kullanım kararı geliştirilmiş alanlardır.
- 1.5. Kentsel Konut Alanları:** Bu planda "Mevcut Konut Alanları" ve "Gelişme Konut Alanları" olarak iki başlık altında tanımlanmış alanlardır.
- 1.5.1. Mevcut Konut Alanları:** Mevcut konut yapılaşmaları ile birlikte, sosyal donatı vb. konut alanlarına hizmet verecek diğer kullanımların da içinde yer aldığı, tümüyle ya da büyük oranda yapılaşması tamamlanmış yapı adalarından oluşan yerleşik alanlardır.
- 1.5.2. Gelişme Konut Alanları:** Bu plan ile kentsel konut alanı olarak geliştirilmesi öngörülmüş olan, konut yapılaşmaları ile birlikte sosyal donatı vb. konut alanlarına hizmet verecek diğer kullanımların da içinde yer alabileceği alanlardır.
- 1.6. Kırsal Yerleşik Alanlar:** Bu planda düşük yoğunlukta mevcut konut alanı olarak tanımlanmış, kırsal mahalle statüsünde bulunan, yerleşme merkezinden kopuk kırsal yerleşme niteliği taşıyan konut alanlarıdır.
- 1.7. Çalışma Alanları:**
- 1.7.1. Ticaret Alanları:** İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, mağaza, otopark, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapıların yer alabileceği alanlardır.
- 1.7.2. Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) Karma Kullanım Alanı:** Alt ölçekli planlarda tümüyle konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm ve konut kullanımlarının birlikte planlanabileceği alanlardır.
- 1.7.3. Belediye Hizmet Alanı:** Plan sınırı içinde var olan belediyelerin, yasa ile tanımlanmış görev ve sorumlulukları kapsamındaki mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.
- 1.7.4. Kamu Hizmet Alanı:** Büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanları, resmi kurum alanları, idari tesis alanlar, yönetim merkezi vb. kamu kurum ve kuruluşlarının hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla gereksinim duydukları alanlardır.
- 1.7.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:** İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal-kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanıdır.
- 1.7.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu:** Mevcut alt ölçekli imar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda ve bu planın notları doğrultusunda, istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle, uyulması şartıyla hazırlanacak alt ölçekli planlarda akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanacak alanlarda yapılan; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, mescit, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar ile elektrikli araç şarj yerlerinin de bulunabileceği, akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonlarıdır.
- 1.7.7. Sanayi Alanı:** Orta ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek yapılan/yapılacak tekil veya bir arada yer almaları öngörülerek gruplanan her türlü sanayi tesisleri için ayrılan alandır.
- 1.7.8. Küçük Sanayi Alanı:** Yaşayanların, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alandır.
- 1.7.9. Pazar Alanı:** Haftanın belirli günlerinde başta sebze-meyve olmak üzere gıda ürünlerinin satışının gerçekleştirildiği, sabit olmayan, açık ya da kapalı olarak düzenlenebilen ticaret alanlarıdır.
- 1.7.10. Askeri Alan:** 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan askeri tesislerin yer aldığı alanlardır.
- 1.7.11. Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi:** Doğrudan askeri alan olarak kullanılmamakla birlikte, 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" uyarınca belirlenmiş kısıtlamalara tabi olan alanlardır.
- 1.8. Turizm Alanları:**
- 1.8.1. Turizm Alanı:** Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisler ve bu tesislerin ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı kullanım alanıdır.
- 1.8.2. Günübürlük Tesis Alanı:** Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alandır.
- 1.8.3. Ekoturizm Alanları:** Doğal ve kültürel değerleri koruyan, bölgeye ekonomik ve ekolojik anlamda katkı sağlayacak, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabileceği, çevreye duyarlı alanlardır.
- 1.9. Sosyal Altyapı Alanları:** Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.
- 1.9.1. Eğitim Alanı:** Uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacak, kamusal ve özel eğitim tesislerinin yapılabileceği alanlardır.
- 1.9.2. Sağlık Alanı:** Kamusal veya özel hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi sağlık tesislerinin yapılabileceği alanlardır.
- 1.9.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı:** Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplun merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan "sosyal" tesisler ile toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alabileceği "kültürel" tesislerin yapılabileceği alanlardır.
- 1.9.4. Spor Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.
- 1.9.5. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve müştemilatlarının yapılabildiği alanlardır.
- 1.10. Açık ve Yeşil Alanlar:**
- 1.10.1. Park ve Yeşil Alan:** Kentlerin içinde veya çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır.
- 1.10.2. Rekreasyon Alanı:** Bu alan, nitelikli topoğrafik, jeolojik özelliklere ve doğal peyzaja sahip, içinde farklı eko-sistemin ve peyzajın bulunduğu, habitat olarak ise kireçli yapıda toprağa sahip, çok yıllık bitkilerin bulunduğu çayırliklar ve gerçek stepler ile süs ekildiği, evlere ait küçük boyutta bahçeleri içerir.
- 1.10.3. Ağaçlandırılacak Alan:** Buldukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanıdır.
- 1.10.4. Mezarlık Alanı:** Kentsel ve kırsal yerleşmelerde, geçmişten bugüne defin gerçekleşmiş mevcut mezarlık alanları ile plan kararlarıyla oluşturulan yeni mezarlık alanıdır.
- 1.11. Bugünkü Arazi Kullanımı Sürdürülecek Alanlar**
- 1.11.1. Orman Alanları:** 6831 sayılı "Orman Kanunu" uyarınca saptanmış/ saptanacak alanlardır.
- 1.11.2. Mera Alanları:** 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan, hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan alandır.
- 1.11.3. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Doğal, jeolojik yapısı, bitki örtüsü, ağaçlık karakteri vb. özellikleri ile korunması gerekli görülen ve mevcut karakterin devamlılığının sağlanması amaçlanan alanlardır.
- 1.11.4. Tarım Alanları:** Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerin bulunduğu alandır.
- 1.11.5. Zeytinlik Alanlar:** Güncel tespitler doğrultusunda zeytin tarımının yapıldığı belirlenen, yetiştirilmiş zeytin ağacı bulunan alanlar ile zeytincilik amacıyla dikim yapıldığı belirlenmiş olan alanlardır.
- 1.11.6. Tarımsal Amaçlı Yapılar:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatlar, mandralar (sütçülük), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, soğuk hava depoları, kantar, un ve yem değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir.
- 1.12. Korunacak Alanlar:**
- 1.12.1. Sit Alanları:** 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca tescil edilerek koruma altına alınan alanlardır.
- 1.12.1.1. Arkeolojik Sit:** İnsanın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

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

1.12.1.3. 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.

1.12.2. Akdeniz Foku Yaşam Alanı: Akdeniz Fokunun doğal yaşam alanları arasında bulunan kıyı alanlarıdır.

1.12.3. Tescilli Kültür Varlığı Koruma Alanı: Taşınmaz kültür varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alanlardır.

1.13. Sulak Alanlar: Doğal veya yapay, sürekli veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerleridir.

1.13.1. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: Habitatların ve türlerin korunma önemine göre “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” gereğince belirlenen, “Mutlak Koruma Bölgesi”, “Hassas Koruma Bölgesi”, “Kontrollü Kullanım Bölgesi”, “Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi” ve “Tampon Bölge” sınırları ile tanımlanan alanlardır.

1.14. Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar

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

1.14.2. 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.

1.14.3. 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.

1.15. Afet Tehlikeli Alanlar:

1.15.1. Afete Maruz Bölge: 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında, Afete Maruz Bölge kararı alınmış alanlardır.

1.15.2. Taşına Maruz Alanlar: Herhangi bir akarsuyun çeşitli sebeplerle yatağından taşması sonucu geçici olarak sularla kaplanması olasılığı bulunan alanlardır.

1.16. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

1.17. Ulaşım Tesisleri:

1.17.1. Yat Limanı: Yatların bağlanabilecekleri ve yatçıların yatlarından yürüyerek çıkabilmelerine olanak sağlayan iskelelere, dinlenme, konaklama ve alışveriş gibi sosyal tesisler ile yatlara bakım, onarım, karaya çekme ve teknik hizmet sunan birimlere sahip deniz turizmi tesisleridir.

1.17.2. Balıkçı Barınağı: Balıkçı gemilerine hizmet vermek amacıyla mendireklerle korunmuş, yeterli havuz ve geri saha ile barınacak gemilerin manevra yapabilecekleri su alanı ve derinliğe sahip, yükleme, boşaltma, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurtarma sahası, satış yeri, idare binası, ön soğutma ve çekek yeri bulunan kıyı yapılarıdır.

1.18. Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama Tesisleri

1.18.1. Enerji Üretim Alanı: Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş olan enerji üretim tesislerinin yer aldığı alanlardır.

1.18.2. Enerji İletim Tesisleri (Enerji Nakil Hattı): 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.

1.18.3. Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı: Hidrolik, rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, biyokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dahil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarının bulunduğu ve bu kaynakların enerjiye dönüştürülmesinin olanaklı olduğu alanlardır.

1.19. Su, Atıksu ve Katı Atık Sistemleri:

1.19.1. Katı Atık Tesisleri Alanı: Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddeler ve arıtma çamurunun “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı veya bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.

1.19.2. Atıksu Tesisleri Alanı: Eysel ve endüstriyel atık suların “Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği” uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanlardır.

1.19.3. İçme Suyu Tesisleri Alanı: İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik vb. ihtiyaçları için kullandıkları suların çıkarılması, depolanması, arıtılması ve dağıtılması için gerekli olan tesislerdir.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. Plan Belgelerinin Birlikteliği: 1/25.000 ölçekli “Karaburun-Ildır Körfezi ÖÇKB Nazım İmar Planı” kararları, Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri ile bir bütündür.

2.2. İdari Sınırlar: Plandaki gösteriminde farklılıklar olsa dahi, yürürlükteki idari sınırlar geçerlidir. Alt ölçekli planlama çalışmalarında ve bu plan kararları doğrultusunda yapılacak uygulamalarda geçerli olan sınırlara uyulacaktır.

2.3. Alt Ölçekte Planlama: Bu plan ile kentsel kullanım kararı getirilmiş olan alanlarda alt ölçekli imar planları parsel ölçeğinde yapılmayıp, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak yerleşme bütününde veya etaplar halinde hazırlanacak ve onaylanacaktır.

2.4. Plandan Uygulamaya Geçilmesi: Bu planda var olan kullanım kararları ve korumaya yönelik sınırlarda plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılmaz. Kullanım sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olarak alt ölçekli planlarda tanımlanır ve kesinleştirilir.

2.5. Onaylı İmar Planı Bulunan Alanlarda Uygulama:

2.5.1. Bu planın onayından önce onaylanmış ve Bakanlık tarafından uygun bulunan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanların imar uygulaması tamamlanmış bölümlerinde uygulama onaylı plan kararlarına göre sürdürülecektir.

2.5.2. Onaylı ve uygun bulunmuş imar planlarının henüz imar uygulaması tamamlanmamış bölümlerinden, bu planın kararlarıyla çelişmeyen alanlarda imar uygulamaları onaylı plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir. Onaylı planların, bu plan kararlarıyla çelişen bölümlerinde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının revizyonlarının yapılması zorunludur.

2.5.3. Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunan ancak henüz uygulama imar planı yapılmamış alanlarda, onaylı planların bu plan ile uyumu kontrol edilerek, gerekli revizyonlar yapılmadan uygulama imar planları yapılamaz.

2.6. Onaylı İmar Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulama:

2.6.1. Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve/veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan, bu plan ile kentsel kullanım kararı geliştirilmiş olan alanlarda (konut, karma kullanım, kentsel çalışma, turizm, sosyal ve teknik altyapı, enerji üretim vb.) 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanması zorunludur.

2.6.2. Bu planda kentsel ve kırsal yerleşmeler ile diğer kentsel kullanım alanları dışında kalan ve bu plan ile genel olarak mevcut kullanımın sürdürülmesi ve koruma kararı geliştirilmiş alanlarda, alt ölçekli plan yapılması zorunlu olmayıp, uygulama bu plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

2.7. Alt Ölçekte Planlama:

2.7.1. Bu plana göre yapılacak alt ölçekli planların yapımında “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik” ve “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Bu plan kararları doğrultusunda hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına, plan notlarına aykırı karar geliştirilemez.

2.7.2. Bu planın ölçeği gereği, konum, tür ve sayıları sembollerle gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanları mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak alt ölçekteki planlarda düzenlenecektir. Sosyal ve teknik altyapı tesislerinin yetersiz olduğu belirlenen mevcut alt ölçekli planlarda yapılacak revizyon çalışmalarında herhangi bir nüfus artışı gerçekleşmese dahi var olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının tür, konum, büyüklük ve sayılarının standartlar dikkate alınarak iyileştirilmesi esastır.

2.7.3. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli imar planlarında var olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarını azaltacak biçimde plan değişikliği yapılamaz. Alt ölçekli imar planlarında, bu planda değişiklik yapılmaksızın kentsel sosyal ve teknik altyapı tesislerinin artırılmasına ve/veya konum değişikliğine ilişkin revizyon ve değişiklikler yapılabilir.

2.7.4. Alt ölçekli plan çalışmasına konu olacak Kırsal Yerleşik Alanlarında geleneksel dokunun ve geleneksel yapılaşma özelliklerinin korunmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi zorunludur.

2.7.5. Bu planda “Alt Ölçekli İmar Planı Yapılacak Alan (AİP)” olarak tanımlanmış bölgelerde mevzuatına uygun, bütüncül olarak alt ölçekli (1/5000, 1/1000) imar planları hazırlanacaktır.

2.8. Kırsal Yerleşik Alanlar, Tarım Alanları, Zeytinlik Alanlar, Doğal Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları, Mera Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlarda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kalan taşınmazların birden fazla kullanımda kalması durumunda uygulama, oran olarak en fazla olan kullanım kararı dikkate alınarak tek bir kullanım kararı üzerinden yapılacaktır. Planda var olan kullanım kararlarının sınırları esas alınarak ifraz yapılamaz.

2.9. Plan sınırları içinde taş, çakıl ve kum ocağı kurulamaz.

2.10. Tüm kıyılarda bu planda yer almayan ve projesi Bakanlıkça onaylanmayan ve doğal kıyı çizgisine müdahale edecek dolgu, rıhtım, mendirek, barınak, yüzer bile olsa iskele, bağlama yeri vb. yapılamaz. Deniz ve göl kıyılarında ve dere yataklarında arazinin doğal topoğrafik yapısını değiştirecek kazı-dolgu yapılamaz, taş, kum, çakıl alınmaz, saz, yosun yakılamaz ve çekilemez, moloz, çürük, çöp vb. dökülemez.

2.11. Bu plan alanı içerisinde yer alabilecek yüksek gerilim hatları, enerji nakil hatları, boru hatları, trafo merkezleri, sulama, deşarj ve kanal projeleri, karayolları ve köy yolları projeleri gibi kamu altyapı yatırımları ile kentsel altyapı (içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, arıtma) projelerinin uygulamaya geçilmeden önce bakanlıktan uygun görüş alınması zorunludur.

Ayrıca bu plan içerisinde yer alacak diğer yatırımlardan gerekli görülen hallerde, Bakanlığın talep edeceği yapıların (veya projelerin) vaziyet planları, mimari projeleri ve/veya peyzaj projeleri incelenerek uygun görüş verilmeden söz konusu alanlarda inşaat ruhsatı verilemez.

2.12. Kamu Yatırımları ve Güzergâhlarının Gösterimi: Büyük ölçekli kamu yatırımlarının güzergâhları (yol, boru hattı, isale hattı, enerji nakil hattı vb.) ile yer seçimlerinin gösterimleri ölçeğin elverdiği düzeyde şematiktir. Bu kararlar, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından yapılacak teknik etüt ve projelendirme çalışmaları ile kesinlik kazanacaktır. Kesin proje aşamasında gerçekleşen değişimler ve bu planın onayından sonra karara bağlanmış olan kamusal yatırımlar için bu planda değişiklik yapılmadan alt ölçekli planlarda gerekli değişiklikler yapılacaktır.

2.13. Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonu Alanı Planlaması: İhtiyaç duyulması halinde, oluşacak parsel büyüklüğü 5000 m²'yi geçmeyen "Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları"na ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, ilgili mevzuat ve kurum/kuruluşların görüşleri doğrultusunda, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaksızın onaylanabilir.

2.14. Afet Risklerinin Azaltılması:

- 2.14.1.** ÖÇKB sınırları içinde kalan alanlarda yapılacak yapıların "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ekinde yer alan "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" dikkate alınarak projelendirilmesi zorunludur.
- 2.14.2.** Hazırlanacak tüm alt ölçekli planlama çalışmaları öncesinde ilgili idarelerce "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" hazırlanması ve etütte ortaya konulan önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur. Bu planda belirlenmiş olan kullanım kararları, alt ölçekli planlama aşamasında hazırlanacak Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile yasaklama veya önlem kararı verilen alanlar için bir hak oluşturmaz.
- 2.14.3.** Bu planın onay tarihinden önce imar mevzuatına uygun olarak imar planı yapılmış alanların, jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına göre "Uygun Olmayan Alan" olarak belirlenmesi halinde bu alanlarda uygulama durdurulacak, imar planları revize edilecektir.
- 2.14.4.** Bu plan sınırları içinde bulunan akarsular ile kuru dere yatakları çevresinde oluşması muhtemel taşkın olasılıklarına karşı, 4373 sayılı "Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kapsamda alt ölçekli planlama çalışmaları öncesinde ilgili kurumların taşkın olasılığına ilişkin görüşleri alınacak, plan kararları bu doğrultuda geliştirilecektir.
- 2.14.5.** Alt ölçekli planlarda, planlama nüfusuna uygun olarak afet sonrası acil yardım ve destek merkezi, afet yönetim merkezi, acil müdahale merkezi ile toplanma alanları belirlenecektir. Bunun yanında, 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.
- 2.14.6.** İmar planlarında oluşturulacak yollar afet sonrası trafik akışını engellemeyecek kesit ve genişlikte belirlenecektir.
- 2.14.7.** Alt ölçekli planlama çalışmasına konu olmayacak alanlarda, varsa belirlenmiş taşkın alanları içinde ve dere yataklarına cepheli tüm parsellerde her türlü uygulama öncesinde DSİ Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 2.14.8.** 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.

2.15. Çevre Kirliliğinin Önlenmesi:

- 2.15.1.** 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.
- 2.15.2.** Her tür yapı ve tesislerin çevresinde ihtiyacı karşılayacak ve sağlık kurallarına uygun atık su şebekesinin kurulması ve tüm atık su kanallarının bu şebekeye bağlanması esastır. Kentsel atık suların toplanması, arıtılması ve deşarjına ilişkin yapılacak iş ve işlemlerde "Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur.
- 2.15.3.** Atık su şebekesi bulunmayan mevcut alanlarda "Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik"te belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde sızdırmaz atık su çukuru (fosseptik) yapıp, atık su kanalları buraya bağlanacak, toplanan atık sular vidanjör ile atık su arıtma tesislerine aktarılacaktır. Her türlü atık sular kesinlikle deniz, göl, baraj ve derelere bağlanamaz, boşaltılamaz.
- 2.15.4.** Turistik tesislerin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut ve 2. konut yerleşmelerinin atık suları için arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık sular mevzuatta belirtilen standartlara uygun arıtılmadan deşarjı yapılamaz, söz konusu alanlarda arıtma sistemleri tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.
- 2.15.5.** İçme ve Kullanma Suyu Havzalarını Korunmasına Dair Yönetmelik ile İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) Su Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
- 2.16.** Planlama alanı sınırları içinde hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında 5403 sayılı Kanunun 13.maddesi kapsamında ilgili Valiliğe (İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü) müracaat edilerek tarım dışı kullanım izni alınması esastır.
- 2.17.** Bu plan mevzuata aykırı olarak yapılmış yapılar ve kullanımlar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planda hangi kullanım alanında yer alırsa alsın, mevzuata aykırı olarak yapılaşmalara ilişkin, ilgili mevzuat uyarınca işlem yapılacaktır.
- 2.18. Bu Planda Yer Verilmeyen Konular:** Bu planda, plan açıklama raporunda, plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. Kentsel Konut Alanları

- 3.1.1. Mevcut Konut Alanları:** Bu alanlar, mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut kullanımının yanı sıra konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik altyapı vb. gibi kullanımlar alt ölçekli planlarda tanımlanarak yer alabilir.
- 3.1.1.1.** Bu alanlarda yapı stokunun durumu, doku ve işlevsel özellikleri, alanın jeolojik yapısı, donatı nitelikleri, yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısı dikkate alınarak koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.
- 3.1.1.2.** Bu planda "Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak belirlenmiş alanlarda alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunluğu 51-150 kişi/ha arasında, mevcut yapılaşma özellikleri ve onaylı plan kararları dikkate alınarak belirlenecektir.
- 3.1.1.3.** Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.
- 3.1.2. Gelişme Konut Alanları:** Bu planda, kentsel yerleşim dokusunun geliştirilmesi öngörülen, henüz yapılaşmamış konut alanlardır. Bu alanlarda konut kullanımının yanı sıra, konut kullanımına hizmet verecek nitelikte ticaret, sosyal, kültürel, teknik altyapı vb. gibi kullanımlar alt ölçekli planlarda tanımlanarak yer alabilir. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları ve buna bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.
- 3.1.2.1.** Bu alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarla, mevzuatın öngördüğü standartlara uygun sosyal donatıya sahip, yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.
- 3.1.2.2.** Bu planda "Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenmiş alanlarda alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunluğu 51-120 kişi/ha arasında, onaylı plan kararları da dikkate alınarak belirlenecektir.
- 3.1.2.3.** Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.
- 3.2. Kırsal Yerleşik Alanlar:** Geçmişte köy tüzel kişiliğine sahip olan kırsal mahallelerin yerleşik alanları bu planda "K" notasyonu ile birlikte "Düşük Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır. Bu alanların, yerleşmenin sahip olduğu doku özelliklerini koruyacak nitelikte planlanması ve plan kararları doğrultusunda uygulama yapılması esastır. Onaylı imar planı bulunan yerleşmelerde bu planlar doğrultusunda uygulama sürdürülecektir.
- 3.2.1. Tasarım Rehberi:** Kırsal Yerleşik Alanlar için, belediyeler tarafından yerleşmenin özgün niteliklerini, karakterini öne çıkaran, tarihi ve kültürel kimliğini korumayı ve sürdürmeyi amaç edinen Tasarım Rehberleri hazırlanacaktır. Tasarım Rehberi ile yerleşmeye özgü mimari özellikler, parsel içi konumlanma, cephe doluluk ve boşluk oranları, bina birim ölçüleri, renk, çatı kaplaması gibi konularda yönlendirici kararlar geliştirilecektir.
- 3.2.2. İmar Planı Bulunmayan Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulama:** Bu alanlarda ilgili idare tarafından kırsal yerleşik alan tespiti yapılması sonrasındaki uygulamalar, bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

3.2.2.1. Kırsal yerleşik alan olarak tespit edilen alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmaya kadar aşağıda yer alan yapılaşma koşullarına uyulması şartı ile; konut, pansiyon, günübirlik tesis, ticaret, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik hizmete yönelik kullanımlar ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0.50
- Yençok: 2 Kat (6.50 m.)
- Maksimum Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): 150 m²
- Bir parsel üzerinde gerekli müştemilatlar dışında birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilatlar verilen emsale dahildir.
- Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda ve Tasarım Rehberi dikkate alınarak belirlenir.

İfraz koşulları;

- Bu alanlarda yeni yapılacak olan ifrazlarda minimum cephe 15 metre olmak üzere, minimum parsel alanı 300 m² olarak uygulanır. 300 m² den küçük olan mevcut parseller bu kısıtlama dışındadır, bu parseller ifraz edilemez.
- İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.
- Bir parsel 5'den fazla ifraz edilemez. İfraz yoluyla oluşmuş parsellerde ikinci kez ifraz yapılamaz.

3.2.2.2. İmar planı olmayan kırsal yerleşik alanlar içinde genel ihtiyaçlara yönelik olarak yapılacak idari ve sosyal altyapıya yönelik tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, mezarlık, pazar yeri, aile sağlık merkezi, postane, karakol, fosseptik, üstü kapalı çok amaçlı toplanma alanı, kütüphane vb.) için imar planı şartı aranmaz. Ancak bu kullanımlara ilişkin yer seçimi, ilgili idaresince oluşturulan bir komisyon tarafından varsa Tasarım Rehberi dikkate alınarak yapılır ve halihazır harita veya kadastro paftaları üzerine kesin sınırları işlenir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

3.2.2.3. Mülkiyeti kamuya ait olmak ve toplam inşaat alanı 750 m²'yi $y_{\text{ençok}} = 7,50$ m²'yi aşmamak kaydıyla, düğün, toplantı, sergi vb. çok amaçlı salon, okul, sağlık ocağı, ibadet yeri, karakol, köy konağı, gibi kamu hizmetine yönelik yapıların yer seçimi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının uygun görüşü alınarak ilgili yerel idarece belirlenir. Bu yapılarda bina boyu 30 metreyi geçemez.

3.2.2.4. Parselde fen ve sağlık kurallarına uygunluğu tespit edilmiş mevcut bir yapının bulunması halinde, mevcut yapının taban alanı değiştirilmeden toplam yapı alanı 150 m²'yi aşmamak kaydıyla, mevcut yapıya kat ilavesi yapılabilir, yapının ve zeminin kat ilavesine uygun olup olmadığına ilişkin teknik raporun ilgili yerel idareye sunulması zorunludur. Yapılacak uygulamalarda kurum görüşü alınması zorunlu değildir.

3.2.2.5. Yapıya izin verilebilmesi için yapının bulunduğu parselin tapu kadastro veya tapulama haritasındaki kamuya ait bir yola cephesinin bulunması zorunludur.

3.2.2.6. Binalara kot verilmesi: yapıların tabii zeminden kotlandırılması esastır. Yapıların her cepheden görünen kat sayısı 2'yi geçmemek ve hiçbir şekilde bodrum kat açığa çıkmamak kaydıyla yapının +0.00 kotunun belirlenmesinde ilgili belediyesi yetkilidir. Eğimden kat kazanılamaz. Her durumda en fazla bir bodrum kat yapılır. Yol ya da arazinin eğimi nedeniyle verilen kot ile bina cephesindeki kot farkından dolayı ortaya çıkan istinat duvarlarını kademelendirmeye ilgili belediyesi yetkilidir. Yapının zemin kat taban kotu (subasman kotu) en fazla +1.00 m kotunda inşa edilebilir.

3.2.2.7. Bahçe duvarı, doğal bitki örtüsünden oluşan bir çitle belirlenebilir. Bahçe duvarı yapılması halinde, duvar sıvalı olacak veya moloz taştan örülecektir. Bahçe duvarının yükseklikleri ile ilgili hususlarda planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

3.2.2.8. Cepheler; tuğla, briket veya diğer fabrikasyon malzemelerden ise köy sıvalı ve badanalı olacaktır. Taş kullanılmış ise sıvasız bırakılabilir. Ayrıca, taş dışında, sıva ve badana kullanılacaksa ana renk beyaz olacaktır.

3.2.2.9. Çatılar; binalarda yörenin özgün mimari özelliklerine uygun olarak eğimli çatı yapılması zorunludur. Çatılar beşik ya da kırma çatı türünde en fazla %33 eğimle inşa edilecek ve çatı kaplaması olarak alaturka kiremit kullanılacak, zorunluluk halinde Marsilya kiremit ile kaplanacaktır. Çatılar parapet üzerinde başlayamaz. Yapılarda teras kat, çekme kat ya da çatı katı ile çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Çatı gabarisi, her durumda çatı eğiminin binanın dar kenarı saçak seviyesi üzerinden alınarak belirlenecektir. Güneş kollektörü kullanılması halinde su depoları çatı içerisine panelleri ise çatı silüetini bozmayacak şekilde eğime paralel olarak yerleştirilecektir. Mevcut ve yeni yapılacak ibadet yerleri ile tescilli yapılarda çatı örtüleri bu koşullara tabi değildir.

3.2.2.10. Kırsal Yerleşik Alan sınırları içerisinde yukarıda belirtilen yapılaşma koşullarının sağlanmadığı durumlarda hazırlanacak olan tasarım rehberine göre uygulama yapılacaktır.

3.2.3. Kırsal Yerleşik Alanlarda Planlama: Bu planda kırsal yerleşik alan sınırları mevcut yapılaşmalar ve parsel dokusu dikkate alınarak belirlenmiştir. Kırsal yerleşik alan çevresinde ihtiyaç duyulacak gelişme alanı, yapılacak nüfus projeksiyonu sonuçları ile planlama aşamasında alınacak kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik-jeoteknik etüt sonuçları dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.2.3.1. Yapılacak alt ölçekli planlarda, kentsel yerleşik alan ile çevresinde gereksinim duyulacak gelişme konut alanlarının sınırları, varsa köy yerleşik alan sınırlarına bakılmaksızın, imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri ile halihazır kullanım dikkate alınarak belirlenecektir. Bu alanlardaki imar planları bir bütün halinde yapılacaktır.

3.2.3.2. Kırsal Nitelikli Mevcut Konut Alanı: Kırsal yerleşik alanların düşük yoğunlukta mevcut konut alanı olarak düzenlenecek bölümlerinde plan kararları yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri dikkate alınarak geliştirilecektir. Bu kapsamda, planlama çalışmasına başlandığı tarihte yerleşmeye özgü Tasarım Rehberi henüz hazırlanmamışsa planlama çalışması ile birlikte Tasarım Rehberi de hazırlanacaktır.

3.2.3.3. Kırsal Nitelikli Gelişme Konut Alanı: Kırsal yerleşik alan sınırlarına bitişik konumda, yerleşmeye ilişkin yapılan nüfus projeksiyonunun gerektirdiği büyüklükte, düşük yoğunlukta gelişme alanı alt ölçekli plan kararlarıyla belirlenecektir. Gelişme alanı sınırları, yerleşimde var olan gelişme eğilimi, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.2.3.4. Kırsal yerleşmeler için hazırlanacak alt ölçekli imar planlarında düzenlenecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının yerleşmede yaşayan/yaşayacak nüfusun sahip olduğu sosyal ve demografik özellikler ile yapılaşma özellikleri dikkate alınarak planlama aşamasında farklılaştırılarak belirlenebilir.

3.3. Çalışma Alanları

3.3.1. Ticaret Alanları: Yerleşmelerin kendi etkileşim alanları içinde yaşayan nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile küçük firma ve büro yapılarının yer aldığı merkezlerdir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.3.2. Ticaret-Turizm-Konut Karma Kullanım Alanı (TİCTK): İçerisinde turizm, ticaret ve konut kullanımının sadece birinin, ikisinin veya üçünün birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plan değişikliğine gerek olmaksızın gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait yurt, kurs, dersane, otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları ve oranları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.3.3. Belediye Hizmet Alanı (BHA): Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.3.4. Kamu Hizmet Alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler ile kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişiliklerine ait bina ve tesislerin yapılacağı alanlardır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.3.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanlarda konaklama tesisleri, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, mağazalar ile yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, sosyal ve kültürel tesisler, otopark, halı saha, tenis kortu gibi spor tesisleri, çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depolar, teşhir ve satış birimleri yapılabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.3.6. Akaryakıt, Otogaz, Şarj ve Servis İstasyonu Alanları: Onaylı alt ölçekli imar planı bulunanların yanı sıra, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili mevzuata uygun yerlerde, planlamaya esas kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütler hazırlanarak, içinde başka bir kullanım yer almamak kaydıyla, alt ölçekli imar planları hazırlanarak akaryakıt, otogaz, şarj ve servis istasyonları yapılabilir.

3.3.6.1. Bu alanlarda; 2918 sayılı “Karayolları Trafik Kanunu”, “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik”, “Petrol Piyasası Kanunu”, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu”, “Belediye Kanunu” ve “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine ve TSE standartlarına uyulur.

3.3.6.2. İçme ve kullanma suyu koruma havzalarında yeni Akaryakıt, Otogaz, Şarj ve Servis İstasyonu alanı belirlemelerine izin verilmez.

3.3.6.3. Mevcut alt ölçekli imar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda; onaylı imar planlarının yapılaşma koşulları geçerlidir. Ancak onaylanacak yeni akaryakıt ve servis istasyonu imar planlarında; alan büyüklüğü 5000 m²'yi, Emsal:0.20'ü geçemez. Diğer yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.3.7. Sanayi Alanı (Hazır Beton Santrali): Bu planda sanayi alanı olarak tanımlanmış olan alanda hazır beton santrali dışında bir kullanım yer alamaz. Onaylı imar planı hükümleri doğrultusunda uygulamanın sürdürüleceği alanda, olası çevre kirliliğine karşı tüm önlemler alan içinde alınması zorunludur.

3.3.8. Küçük Sanayi Alanları: 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 Teknoloji Bakanlığı kriterleri doğrultusunda hazırlanacaktır.

3.3.9. Pazar Alanı: Haftanın belirli günlerinde başta sebze-meyve olmak üzere gıda ürünlerinin satışının gerçekleştirildiği, sabit olmayan, açık ya da kapalı olarak düzenlenebilen ticaret alanlarıdır. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.3.10. Askeri Alan: 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan askeri tesislerin yer aldığı alanlardır. Kentsel yerleşmeler içerisinde veya bitişik konumda bulunan Askeri Alanların kullanım dışı kalması halinde bu alanlar sosyal donatı alanı ve açık-yeşil alan olarak kullanılacaktır.

3.3.11. Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi: Doğrudan askeri alan olarak kullanılmamakla birlikte, 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş kısıtlamalara tabi olan alanlardır. Bu alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmaları Milli Savunma Bakanlığı görüşü doğrultusunda sürdürülecektir.

3.4. Turizm Alanları:

3.4.1. Turizm Alanları: Alt ölçeklerde turizm amaçlı tesisler için planlanması önerilen alanlardır. Bu alanlarda turizm yatırımı kapsamında bulunan, turizm faaliyetinin yapıldığı tesisler ile bu tesislerin tamamlayıcı unsurları yer alabilir.

3.4.1.1. Bu alanlarda tatil köyü, otel, motel, pansiyon, turizm kompleksi, sağlık ve spor turizmi tesisi, termal turizm tesisi, küt merkezleri vb tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Turizm tesis alanlarının uygulama imar planında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki gösterimlere uygun olarak tesis türlerine göre ayrıştırılması zorunludur.

3.4.1.2. Turizm Alanı olarak planlanan alanlarda yapılacak tesislerin “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uygunluğu zorunludur.

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

3.4.1.4. Turistik Tesis yapılacak alanlarda pis sular için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su ilgili mevzuatta belirlenen standartlara uygun olarak arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez.

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

3.4.2. Günübirlik Tesis Alanları: Bu alanlar, kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, tuvalet gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve açık spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.

3.4.2.1. Bu alanlarda Emsal:0.05, Yençok:4.50 metre (1 kat) olacaktır.

3.4.2.2. Günübirlik tesis alanlarında yapılacak tesisler hiçbir biçimde başka amaçla kullanılamazlar. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve günübirlik tesis yazılacak, ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir.

3.4.2.3. Bu alanlarda yapılacak tesislerin topoğrafya ve bitki örtüsüne uygun projelendirilmesi şarttır. Tesislerin vaziyet planlarıyla mimari projeleri bakanlıkça onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3.4.3. Ekoturizm Alanları: Bu planda tarım alanlarına ilişkin koşulların geçerli olduğu 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, bünyesinde tarımsal üretim alanları, satış üniteleri ile küçük ölçekli ve geleneksel gıda işleme tesisleri olabilecek, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımı sağlanabileceği, çevreye duyarlı alanlardır.

3.4.3.1. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesisleri Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca sadece "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilebilecektir.

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

3.4.3.3. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü: 10.000 m² olmak üzere; Yençok: 4,50 m. (1 kat), maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı): 500 m²'dir.

3.4.3.4. Bu alanlarda yer alacak turizm işletmesi belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölümden oluşacak ve bu tesisin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu hakların tesis edilemeyecektir.

3.4.3.5. Yapılarda doğayla uyumlu inşaat malzemeleri kullanılacaktır.

3.4.3.6. Bu alanlarda yer alan yapılarda en fazla bir (1) kat bodrum yapılabilecek ve bodrum katı binanın izdüşümünü geçemeyecektir. Bodrum katta sadece bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilecektir. Bodrum kat alanı yapı inşaat alanına dahil edilmeyecek ve tesisin birden fazla yapı yapılarak oluşturulması halinde, bodrum kat sadece servis alanlarının en yoğun olarak bulunduğu bir yapıda yer alabilecektir. Diğer yapılarda ve konaklama birimlerinde bodrum kat yapılamayacaktır.

3.4.3.7. Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak turizm işletmesi belgesinin ilgili idaresine ibraz edilmesi zorunludur.

3.4.3.8. Bu alanlarda ağaç rölövesi alınmadan uygulamaya geçilemez.

3.5. Sosyal Altyapı Alanları:

- 3.5.1.** Bu planın ölçeği gereği, kentsel kullanım alanları içinde konumlanan sosyal altyapı alanları için genel olarak tesis konumu ve sayısını gösterecek biçimde sembol gösterimleri yapılmıştır. Sosyal altyapı alanlarının alansal tanımlamaları ve yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planları ile belirlenecektir.
- 3.5.2. Eğitim Alanı:** Bu planda tanımlanan eğitim alanları uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacaktır.
- 3.5.3. Sağlık Alanı:** Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının uygun görüşü alınır.
- 3.5.4. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları:** Bu alanlarda, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonların yer alabileceği sosyal tesis alanları ile toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alabileceği kültürel tesis alanları düzenlenebilir.
- 3.5.5. Spor Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda, spor tesisinin yanı sıra, sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik; açık veya kapalı otoparklar ile büfe, kafeterya, lokanta vb. birimler yer alabilir.
- 3.5.6. İbadet Alanı:** Bu alanlar, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, tesis ve müştemilatlarının yapılabildiği alanlardır.

3.6. Açık ve Yeşil Alanlar

- 3.6.1. Park ve Yeşil Alan:** Toplumun dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır. Bu alanlarda kent parkları, temalı parklar, botanik bahçeleri (Arboretum), doğal yaşam parkları, oyun alanları, çocuk bahçeleri düzenlenebilir.
- 3.6.2. Rekreasyon Alanı:** Halkın açık ve yeşil alan gereksinimleri başta olmak üzere eğlence, dinlenme ve piknik gereksinimlerinin karşılanacağı, açık, kısmen kapalı olarak düzenlenen günübirlik ihtiyaçları karşılayacak tesisler, oyun alanları, açık spor ve su oyun alanları vb. ile yeşil bitki örtüsü bulunan alanlardır. Bu alanlarda alan bütününde alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.
- 3.6.2.1.** Bu alanlarda spor ve çocuk oyun alanı, sızdırmaz fosseptikli tuvalet veya seyyar tuvalet, açık otopark, büfe, kır gazinosu, çay bahçesi, serbest gezinti alanları, açık hava tiyatro ve sineması, mini golf alanı, vb açık alanları içeren kullanımlar yapılabilir.
- 3.6.2.2.** Bu alanlar alan bütününde projelendirilecek olup, bu alanlarda geliştirilen projenin ayrılmaz parçası niteliğinde olan kapalı yapılarda; Emaks:0.05'i geçemez, yapı yüksekliği alanın ve kullanım türünün gereklerine göre, ilgili mevzuat dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.6.2.3.** Bu tür alanların deniz tarafına yapılacak tesislerin kıyı ile birleştirildiği noktada kıyının doğal yapısını bozucu rıhtım, yol, duvar, tahkimat, dolgu vb yapılamaz. Kumsalın niteliğini değiştirici düzenleme yapılamaz, kaplama malzemesi kullanılmaz. Kıyı Kanunu'na uyulacaktır.
- 3.6.3. Ağaçlandırılacak Alan:** Kentsel açık ve yeşil alan sisteminin önemli parçaları olarak ele alınan bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile eğitim, jeolojik yapı, taşkın önlemi, ıslah, yerleşme çevresi yeşil kuşak oluşturulması vb. amaçlarla ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Bu alanlarda orman ağaçları ile ağaçlandırma esastır.
- 3.6.3.1.** Kamu mülkiyetindeki ağaçlandırılacak alanlarda yapı yapılamaz. Özel mülkiyete konu parsellerde tarımsal faaliyet sürdürülebilir. Bu alanlarda ve tarım/hayvancılık amaçlı kullanıma kiralanması uygun bulunan kamu arazilerinde, alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.
- 3.6.3.2.** Bu alanlarda özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş parsellerde, 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım arazilerinin sınıflandırılmasına ilişkin görüş doğrultusunda tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanır.
- 3.6.4. Mezarlık Alanları:** Kentsel ve kırsal yerleşmelerde, geçmişten bugüne defin gerçekleştirilmiş mevcut mezarlık veya plan kararlarıyla oluşturulan yeni mezarlık alanlarıdır.
- 3.6.4.1.** Bu planda gösterilenlerin yanı sıra, ölçek gereği gösterilmemiş olan mevcut mezarlıklar alt ölçekli planlarda korunacaktır.
- 3.6.4.2.** 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 belirlenebilir.
- 3.6.4.3.** Bu alanlarda defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet yapılabilir
- 3.6.4.4.** Mezarlık alanlarının tümünde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında; 3998 sayılı “Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun” ile “Mezarlık Yerlerinin İnşaaı ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyularak düzenleme yapılacaktır.

3.7. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

- 3.7.1. Orman Alanları:** Bu alanlar, devlet ormanları, kamu tüzel kişiliklerine ait ormanlar, özel ormanlar ve muhafaza ormanları ile orman ağaçlandırması yapılan alanlar olup, 6831 Sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.
- 3.7.1.1.** Planda orman alanı olarak gösterilen ancak özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) parsellerde, 5403 sayılı Kanun kapsamındaki tarım arazilerinin sınıflandırılmasına ilişkin görüş doğrultusunda, tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanır.
- 3.7.2. Mera Alanları:** Bu planda Mera Alanı olarak tanımlanmış olan alanlar ile planda gösterilmemiş dahi olsa, 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan, hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan alanlardır. Bu alanlarda doğal bitki örtüsünün korunması esastır.
- 3.7.2.1.** Mera alanlarında 4342 sayılı “Mera Kanunu” ve “Mera Yönetmeliği” uyarınca uygulama yapılacaktır. Planda mera olarak tanımlanmış devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlar ifraz edilemez, bu alanlarda yapı yapılamaz.
- 3.7.2.2.** Planda “Mera Alanı” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde mera nitelikli bitki örtüsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, tarım alanlarına ilişkin koşullar geçerlidir. Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.
- 3.7.2.3.** Bu alanlarda, tescilli mera dışında kalıp özel mülkiyete konu olan arazilerde, 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım arazilerinin sınıflandırılmasına ilişkin görüş doğrultusunda tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanır.
- 3.7.3. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Doğal, jeolojik yapısı, bitki örtüsü, ağaçlık karakteri vb. özellikleri ile korunması gerekli görülen ve mevcut karakterin devamlılığının sağlanması amaçlanan alanlardır.
- 3.7.3.1.** Arazinin mevcut dokusunun makilik-fundalık, kayalık-taşlık, sazlık-bataklık vb. olarak tespit edildiği bu alanlarda; aynı dokunun devamlılığının sağlanması amacıyla korunması esastır. Bu alanlarda, bu planla getirilmiş bir başka koruma kararı bulunmuyorsa, Bakanlığın görüşü alınarak, zorunlu altyapı tesisleri vb. faaliyetler yer alabilir.
- 3.7.3.2.** Bu alanlarda özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş parsellerde, bu planla getirilmiş farklı kısıtlamalar yoksa taşınmazın tapu vasfına göre; 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım arazilerinin sınıflandırılmasına ilişkin görüş veya 3573 sayılı “Zeytinçiliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun”a ilişkin görüş doğrultusunda, tarım alanlarına veya zeytinlik alanlara ilişkin plan hükümleri uygulanır.
- 3.7.4. Tarım Alanları:** Geçmişte tarımsal amaçla kullanılmış alanlar ile günümüzde tarımsal amaçla kullanılmakta olan alanlar ve tarımsal amaçlı kullanımın sürdürülmesi, korunması önerilen alanlardır.
- 3.7.4.1.** Bu planda yer alan tarım alanları 5403 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “tarım arazileri sınıflarına” ayrılmamıştır. Tarım arazileri sınıflaması, İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün tarafından yapılacaktır.
- 3.7.4.2.** Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz.
- 3.7.4.3.** Tarım alanlarında, belirlenmiş/belirlenecek olan tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşma şartları, bu plan uygulama hükümlerinin ilgili maddelerinde belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.
- 3.7.4.4.** Bu plan kararları ile plan değişikliği yapılmaksızın alt ölçekli plan onayı olanaklı kılınan kullanımların, tarım dışı alanlarda veya marjinal tarım alanlarında yer seçmesi esastır.
- 3.7.4.5.** Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz, geçit hakkı ile inşaat izni verilemez.
- 3.7.4.6.** Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat 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.
- 3.7.4.7.** Tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin ilgili bölümlerinde belirlenen esaslara uyulur. Ancak; silo, samanlık, yem deposu, soğuk hava deposu vb. yapılar için en çok bina yüksekliği İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda teknolojisi gereği belirlenecektir.
- 3.7.4.8.** Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.
- 3.7.4.9.** Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda ilgili plan hükümleri ve mevzuat doğrultusunda uygulama yapılır.
- 3.7.4.10.** Organik Tarım faaliyetleri 5262 sayılı “Organik Tarım Kanunu” ile “Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik” koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.
- 3.7.4.11.** Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması halinde, seralar İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından onaylı projelere uygun olmak kaydıyla inşaat emsaline dahil değildir.
- 3.7.4.12.** Taşkın alanları içerisinde bulunan ve/veya dere yataklarına cepheli taşınmazlarda yapılacak her türlü uygulama öncesinde DSİ Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınacaktır.
- 3.7.4.13.** Tarımsal amaçlı yapılar için İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı konusunda mülk sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı taahhütte bulunulması gerekmektedir.
- 3.7.4.14.** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun geçici 1. maddesi ve geçici 4. maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği alanlarda, marjinal tarım arazilerine ilişkin koşullar uygulanır.
- 3.7.4.15.** Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müştemilatları yer alabilir. Bu alanlarda yüzme ve süs havuzu yapılamaz. 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü’nce Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz.
- 3.7.4.15.1.Çiftçinin Barınması Amaçlı Yapı:** Kadastral bir yola cephesi bulunması şartıyla, parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 metreden, komşu parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak ve minimum parsel büyüklüğü 3000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla, inşaat emsali:0,05’i, yüksekliği 2 katı, maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi araziler,

mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 75 m²'yi, dikili tarım arazilerinde 100 m²'yi, marjinal tarım arazilerinde 150 m²'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstemilatları yapılabilir. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.

3.7.4.15.2. Tarımsal Amaçlı Yapılar:

Mutlak Tarım Arazisi, Dikili Tarım Arazisi ve Özel Ürün Arazilerinde; Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metreden, komşu parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 500 m²'yi geçemez.

Marjinal Tarım Arazisinde;

Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metreden, komşu parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.10'u, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 1000 m²'yi geçemez.

3.7.4.15.3. 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.

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

3.7.5. Zeytinlik Alanlar: Güncel tespitler doğrultusunda zeytin tarımının yapıldığı belirlenen, yetmiş zeytin ağacı bulunan alanlar ile zeytinçilik amacıyla dikim yapıldığı belirlenmiş olan alanlardır. Bu alanlarda, 3573 sayılı “Zeytinçiliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümleri ve bu bölümde getirilmiş diğer hükümler doğrultusunda işlem yapılır.

3.7.5.1. Devletin hüküm ve tasarrufunda olup, zeytinçilik amaçlı tahsis edilen/devredilen alanlar hiçbir şekilde amacı dışında kullanılamaz. Bu araziler miras dahil hiçbir şekilde bölünemez, veriliş tarihindeki yüzölçümü hiçbir şekilde küçültülemez. Bu alanlar imar planına konu edilemez. Bu alanlarda zeytin yetiştiriciliği açısından zorunlu olan depo, su deposu vb. tesisler dışında yapılaşmaya gidilemez. Çiftçinin barınması amaçlı yapı yapılamaz. Zeytinyağı işleme tesisleri kurulamaz.

3.7.5.2. 3573 sayılı Kanun kapsamında tahsis edilen alanlar dışında kalan zeytinlik alanlarda bu planın Tarım Alanları bölümünde “Özel Ürün Arazileri” için belirlenmiş olan kurallara ve ilgili mevzuata uyulur.

3.8. Korunacak Alanlar:

3.8.1. Sit Alanları: Bu plan sınırları içinde var olan doğal sit, arkeolojik sit ve kentsel sit alanlarında bu bölümde yer verilen kurallar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.8.1.1. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanlarında, 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, ilgili yönetmelikler, İlke Kararları ve varsa onaylı koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

3.8.1.2. 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 ilgili mevzuat ve ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenecektir.

3.8.1.3. Koruma amaçlı imar planları ile tanımlanacak yapılaşma haklarının belirlenmesinde, kullanım türlerine göre bu planla belirlenmiş yapılaşma yoğunlukları aşılamaz.

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

3.8.2. Akdeniz Foku Yaşam Alanları: Karaburun-Ildır Körfezi ÖÇKB kıyı alanları, Dünya Doğayı Koruma Birliği (IUCN) tarafından yayınlanan Kırmızı Liste’de “soyu kritik derecede tehdit altında olan tür” olarak tanımlanan Akdeniz Foku’nun (*Monachus monachus*) doğal yaşam alanları arasında sayılan yerlerdendir. Bu nedenle, kıyıların doğal haliyle korunması, müdahalenin en aza indirilmesi esastır.

3.8.2.1. Bu planla kentsel gelişme, turizm vb. yapılaşmaya yönelik plan kararı getirilmeyen kıyı alanları doğal haliyle korunacaktır. 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 sağlanacaktır.

3.8.2.2. Akdeniz Foku beslenme ve üreme alanlarına ilişkin noktasal tespit çalışmaları yapılarak, bu alanların flora ve faunasının korunmasına yönelik önlemler geliştirilecek, bu alanlara yönelik karadan ve denizden her tür müdahale engellenecektir. Tespit çalışmaları sonrasında bu noktalarda kıyı çizgisinden başlayarak 300 metre denize doğru olan alanlarda her türlü demirleme ve seyir engellenmelidir.

3.8.2.3. Akdeniz Fokunun yaşam alanı olan sualtı veya su üstü girişi kıyı mağaraları bilimsel araştırmalar dışında insan erişimine kapatılacaktır. Bu alanlarda ışık kullanmak, her türlü vasıta ile dalış yapmak, yüzerek veya herhangi bir deniz vasıtasıyla girmek, mağara girişlerinde beklemek, demirlemek engellenecektir.

3.8.2.4. Akdeniz Foku yaşam alanlarını oluşturan kıyıları, karadan ve denizden kaynaklanacak kirliliğe karşı korunacak, kıyılarda su kalitesi düzenli olarak izlenecektir.

3.8.2.5. Kentsel yapılaşmaya konu olmuş kıyı bölümleri dışında, gününbirlik kullanıma konu alanlar, rekreasyon alanları dahil tüm kıyı alanlarında gece aydınlatılması ve her türden gürültü oluşumu engellenecektir.

3.8.2.6. Bu plan öncesinde yatırım kararı alınmış ve bu planda gösterilmiş olan kıyı yapıları da dahil, kıyı yapılarının gerçekleştirilmesi öncesinde; ayrıntılı oşinografik çalışma, su çevrim ve kirlenme modellenmesi hazırlanacak, tesislerin gerçekleşmesi halinde ortaya çıkacak deniz trafiğindeki artış da dikkate alınarak Taşıma Kapasitesi hesaplanacaktır.

3.8.3. Afete Maruz Bölgeler:

3.8.3.1. 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun” uyarınca “afete maruz bölge” olarak ilân edilmiş olan ve bu planda sembol ile gösterilen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında, afete maruz bölge sınırlarının işlenmesi ve alınması gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur.

3.8.3.2. Afete maruz bölgede kalan yapıların nakline ilişkin alt ölçekli planlar, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usûl ve esaslara uyularak hazırlanacaktır.

3.8.3.3. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında yapılacak yapılaşmalar, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gerek kalmaksızın Bakanlıkça onaylanan nazım ve uygulama imar planları kapsamında yapılabilir.

3.9. Ulaşım

3.9.1. Karayolları: Bu planda, planlama alanını İzmir’in diğer bölümlerine bağlayan yollar ile ÖÇKB sınırları içinde kentsel ve kırsal alanları birbirine bağlayan yollar ve kentsel alanlarda öne çıkan ulaşım aksları karayolu sistemini oluşturmaktadır.

3.9.1.1. Bu planda bölünmüş yol niteliğinde olan Karaburun-İzmir Karayolu birinci derece yol, Karaburun ilçe merkezini Yarımada’nın batısından Çeşme ilçesine bağlayan karayolu ikinci derece yol, planlama alanı sınırları içinde bulunan, kent içi önemli akslar ile yerleşim birimlerine ve önemli noktalara erişimi sağlayan yollar ise üçüncü derece yollar olarak tanımlanmıştır.

3.9.1.2. Bu planda ölçek gereği gösterilmemiş mevcut ulaşım aksları ile kentsel alanda ihtiyaç duyulacak diğer akslar alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.9.1.3. Önemli Karayolu Kavşakları: Plan üzerinde gösterilen kavşak gösterimleri şematiktir. Alan içi ulaşımında önemli kavşaklar, planda ayrıştırılarak gösterilmiştir. Karayolları ve kent içi yol sistemi üzerindeki kavşaklar ilgili kurumlar tarafından projelendirilip uygulanacaktır.

3.9.1.4. Terminal (Otogar) Alanları: Bu planda belirlenmiş terminal alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları ile bu kullanım alanlarının ulaşım sistemi ile bağlantıları alt ölçekli planlarda düzenlenecektir.

3.9.2. Denizyolları: ÖÇKB sınırları içinde projelendirilmiş/planlanmış tüm deniz ulaşımı yapılarının (mevcut ve öneri) gerçekleşmesi sonucunda Akdeniz Foku yaşam alanlarına olası etkilerinin ele alındığı, taşıma kapasitesinin de değerlendirildiği bilimsel çalışma hazırlanıp Bakanlık tarafından uygun bulunmadan yeni kıyı tesisi (Yat Limanı, Balıkçı Barınağı, İskele vb.) yapımına başlanamaz.

3.9.2.1. Yat Limanı: Bu planda gösterilen Yat Limanı, aynı zamanda Balıkçı Barınağı olarak da hizmet verecektir. Tesisin kesin konumu, boyutları ve kapasitesi ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenecektir. Bu alanlarda alt ölçekli plan kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.9.2.2. Balıkçı Barınağı: Bu planda gösterilen Balıkçı Barınaklarının konumları, boyutları ve kapasiteleri, ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenecektir. Bu alanlarda alt ölçekli plan kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.9.2.3. İskele: Planda gösterilen iskeleler hariç olmak üzere; iskelelerde depo, antrepo gibi yüklerin saklandığı, işleme tabi tutulduğu, ilave elleçlemesinin yapıldığı fonksiyonlar yer alamaz. İskeleler alt ölçekli planlarda, ihtiyaç doğrultusunda Bakanlığın görüşüyle belirlenecektir.

3.10. Enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesisleri:

3.10.1. Enerji Üretim Alanları: ÖÇKB sınırları içinde, rüzgar ve güneş dışında yeni enerji üretim alanları oluşturulamaz. Rüzgar ve güneş enerjisine dayalı enerji üretim tesisleri Akdeniz Foku yaşam alanlarından oluşan kıyı alanlarına 1 km. yakınlıkta, kentsel ve kırsal yerleşik alanlara 500 metre yakınlıkta kurulamaz.

3.10.2. Yenilenebilir Enerji (Rüzgar, Güneş ve Hibrit Enerji Sistemleri) Üretim Alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurumunca verilecek lisans kapsamında, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları Bakanlıkça onaylanabilir.

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

3.10.3.1. 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.

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

3.10.4.Trafo Merkezleri: Bu planda gösterilmiş olan alanların yanı sıra, bu planda değişiklik yapılmaksızın yeni trafo merkezleri/alanları alt ölçekli plan kararlarıyla düzenlenebilir.

3.11. Su, Atık Su ve Atık Sistemleri:

3.11.1. Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama): Bu planın bütünü içinde her türlü atıkların kaynağında ayrı toplanması, bunların depolama alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesi ve bertaraf edilmesi gibi iş ve işlemleri kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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 ve bu planda değişiklik yapılmadan alt ölçekli planlar ile yapılabilir.

3.11.2. Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi): Bu planın bütünü içinde her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi zorunludur. İzmir Körfezinin ve Karaburun-Ildır Körfezi ÖÇKB kıyılarının 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.

3.11.3. İçme Suyu Tesisleri Alanı: Kentsel ve kırsal yerleşmelere içme ve kullanma suyu sağlanmasına yönelik kaynak, depolama ve arıtma tesisleri ile dağıtım şebekelerine ilişkin alt ölçekli planlama çalışmalarında Bakanlık ve ilgisine göre DSİ Genel Müdürlüğü'nün ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

3.12. Maden Çıkarım ve İşletmeleri: Bu plan sınırları dahilinde açılması planlanan her türlü yeni ocak sahası için; Bakanlığın uygun görüşünün alınması zorunludur. Bakanlığın uygun görüşü alınmadan işletme ruhsatı düzenlenemez.

3.13. Ovacık Özel Planlama Alanı

3.14. Karaburun İlçesi Eğlenhoca Mahallesi batısında, eski Ovacık Yerleşmesi ve çevresindeki tarım (bağ) alanlarını kapsamaktadır. Bu alan sınırları içinde tarımsal faaliyetlerin devam ettirilmesi esastır.

3.15. Alan sınırları içinde kırsal yerleşmenin parsel dokusunun korunması esas olup yapılabilecek tesislere ilişkin yapılaşma koşullarında, ilgili kullanıma ilişkin plan hükümleri uygulanır.

3.16. Alan sınırları içindeki tarım alanlarında bağ ve zeytin tarımına yönelik tesisler dışında tarımsal yapılar yapılamaz. Tarım alanlarında kalan parsellerde yapılaşma hakları ne olursa olsun toplam yapı büyüklüğü 400 m²'yi aşamaz.

4. DİĞER HÜKÜMLER

4.1. Planlama alanında Akdeniz Foku yaşam alanları arasında yer alan kıyı alanlarının doğal yapısının korunması önceliklidir. Bunun yanında, alan içinde bulunan orman alanları, makilik-fundalık alanlar, frigana toplulukları ve sulak alan niteliği taşıyan alanların öncelikli olarak korunması esastır.

4.2. Bölgenin ekolojik yapısında önemli yeri olan mera alanlarının amacı dışında herhangi bir başka faaliyette kullanılmasının önüne geçilmesi ve bu alanların kontrollü otlatma ile korunması zorunludur. Meralar dışında doğallığını korumakta olan alanlarda aşırı otlanmanın önüne geçilmesi, otlatma faaliyetlerinin meralara yönlendirilmesi ve bu yolla doğal alanlardaki biyolojik çeşitliliğin korunması esastır.

4.3. Planlama alanının denizel sahasında bulunan su ürünleri yetiştiricilik tesisleri ile ilgili olarak Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

5. ÖÇK BÖLGESİ HASSAS ALANLAR

5.1. ÖÇK Bölgesi Hassas Alan (A): Bu alanlar, doğal kaynak değerleri yönünden bölgenin en zengin ve aynı zamanda tehdit ve baskı unsurlarına karşı en hassas yerleri olup, bu alanlar insan faaliyetlerinin kısıtlanması ve koruma-izleme kararlarının/faaliyetlerinin en yoğun uygulanması gereken alanlardır.

5.1.1. Flora, fauna ve bunlara ait habitatlar ile topoğrafya ve siluet etkisini bozabilecek hiçbir faaliyete izin verilmez.

5.1.2. Her türlü kara avcılığı yasaktır.

5.1.3. Resmî ve özel kuruluşlarca zorunlu olan alanlarda, teknik altyapı hizmetleri (kanalizasyon, içme suyu, doğalgaz hattı, enerji nakil hattı ve orman yangın yolu gibi) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak yapılabilir.

5.1.4. Doğal afet (deprem, yangın, sel, heyelan, taşkın ve benzeri) durumunda yapılması gerekli acil müdahaleler yapılabilir.

5.1.5. Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlığı bulunması halinde bilimsel kazı ve koruma çalışmaları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın izni ile yapılabilir.

5.1.6. Ekolojik dengenin devamlılığı ve tozlaşmanın sağlanabilmesini destekleyen arıcılık faaliyetleri yapılabilir.

5.1.7. Ulusal güvenlik için zaruret arz eden tesisler yapılabilir.

5.1.8. Üst ve alt ölçekli planlara uygun ve izinli bir şekilde yapılmış mevcut altyapı ve üst yapı tesisleri ile yapı, faaliyet ve yatırımların mevcudiyeti devam edebilir, bakım ve onarımları yapılabilir. Ancak, izinsiz, ruhsatsız, kaçak olarak nitelendirilebilecek hiçbir yapı, faaliyet ve yatırımın mevcudiyetine izin verilemez. Alanın doğal karakterini bozacak ve ekolojik niteliklerine zarar verecek yeni yapı alanlarına, faaliyetlere ve yatırımlara izin verilemez.

5.1.9. Mevcut tarımsal faaliyetler sürdürülebilir. Mevcut tarımsal faaliyetlerin iyi tarım uygulamaları özendirilerek yapılması sağlanacaktır.

5.2. ÖÇK Bölgesi Hassas Alan (B): Bu alanlar hassas habitatlar ile doğrudan etkileşim içinde olan, birçok doğal niteliğe sahip ve ekolojik etkileşimlerin bütünlük arz ettiği, yer yer insan kullanımlarının bulunduğu alanlardır.

5.2.1. Koruma kullanma kriterleri onaylanmadan önce ruhsat almış madencilik faaliyetleri için gerekli değerlendirmenin ilgililerince hazırlanacak ekosistem değerlendirme raporu kapsamında genel müdürlük tarafından yapılabileceğine, bunun dışında madencilik faaliyetlerine izin verilmeyecektir.

5.2.2. Her türlü kara avcılığı yasaktır.

5.2.3. Yenilenebilir enerji üretimine ilişkin yapı ve tesislerin yapılması talepleri, talep sahiplerince hazırlanacak, bu yapı ve tesislerin alana oluşturacağı tüm çevresel etkilerinin ortaya koyulacağı ekosistem değerlendirme raporu kapsamında Genel Müdürlükçe değerlendirilebilecektir.

5.2.4. Mevcut tarımsal faaliyetlerde, gübreleme, toprak iyileştirme teknikleri, sulama gibi müdahalelerin olumsuz etkilerinin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınabilmesi için uygulamalardan önce gerekli tedbirler alınacaktır.

5.2.5. Üst ve alt ölçekli planlara uygun ve izinli bir şekilde yapılmış mevcut altyapı ve üst yapı tesisleri ile yapı, faaliyet ve yatırımların mevcudiyeti devam edebilir, bakım ve onarımları yapılabilir. Ancak izinsiz, ruhsatsız, kaçak olarak nitelendirilebilecek hiçbir yapının mevcudiyetine izin verilmemelidir. Alanın doğal karakterini bozacak ve ekolojik niteliklerine zarar verecek yeni yapı alanlarına, faaliyetlere ve yatırımlara izin verilemez.

5.2.6. İlgili kurum görüşleri doğrultusunda tarımsal faaliyetler ve günübirlik faaliyetler yapılabilir. Ancak alanın doğal karakterine zarar verecek hiçbir yapı yapılamaz. Günübirlik faaliyetler için sadece sökülüp takılabilir birimler yapılabilir.

5.2.7. Hassas A Zonu'nda yapılabilmesinde mahsur görülmeyen tüm uygulama ve faaliyetler bu bölgede de yapılabilir.

5.3. ÖÇK Bölgesi Tampon Alan (T): "Hassas A Zonu" ve "Hassas B Zonu" dışında kalan ve koruma anlayışı doğrultusunda sürdürülebilir kullanım anlayışının uygulanması gerekli görülen bazı alanlar Tampon Zon olarak belirlenmiştir.

5.3.1. Doğal kaynakların ve habitatların yerinde muhafaza edilmesini ve sürdürülebilirliğini güvence altına alan, yöre halkının ekonomik açıdan gelişimini sağlayacak tarımsal faaliyetlerin devamlılığı sağlanacaktır.

5.3.2. Turizm faaliyetlerinin kırsal yaşantı ile birlikte sürdürülmesine olanak sağlayan doğa temelli aktiviteler yapılabilecektir.

5.3.3. Mevzuata uygunluk ve Genel Müdürlüğün değerlendirmesi kapsamında uygun görülen alanlarda yerleşime izin verilebilecektir.

5.3.4. Hassas A ve B Zonu'nda yapılabilmesinde mahsur görülmeyen tüm uygulama ve faaliyetler bu bölgede de yapılabilir.

6. KAMU ARAZİLERİNİN TAHSİS, KİRALAMA, SATIŞ İŞLEMLERİ

6.1. Bu plan kapsamındaki hiçbir kamu arazisi Bakanlık'ın uygun görüşü alınmadan hiçbir amaçla bir diğer kamu kuruluşu veya özel kişi ve kuruluşlara tahsis edilemez, devir ve satışı yapılamaz.

6.2. Aşağıdaki düzenlemeler; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar, orman, hazine, köy tüzel kişiliği, 2672 sayılı Vakıflar Kanununun 8. maddesinde belirtilen vakıf mallarını kapsamaktadır.

6.3. Özel çevre koruma bölgesi ilanından sonra daha önceki planlar ile verilen kullanım kararları her ne olursa olsun mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı/Bakanlık tarafından onaylanan planlar ile "mutlak koruma alanları" olarak tanımlanan alanlar: bu alanlar, planda yapılaşma izni verilmeden doğal karakterinin korunması, devamı ve geliştirilmesi şeklinde tanımlanmış olan ağaçlandırılacak alan, yeşil alan, park, sulak alan, sazlık bataklık, orman alanı, hassas alan, habitata ve biogenetik rezerv alanı gibi koruma alanları niteliğindeki araziler kesinlikle yapılaşmaya açılmaz, satışa ve başka bir amaçla diğer bir kamu kuruluşuna dahi tahsise, takasa, devire, kiralamaya, irtifak hakkı ve üst hakkı tesisine konu edilemez.

Ancak bu alanlarda kalan 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2.maddesinin b bendi uyarınca hazine adına kayıtlı orman sınırı dışına çıkarılan taşınmazlardan hassas zon olarak tanımlanmış alanlar ile yukarıda belirtilen "orman alanları" ve "ağaçlandırılacak alanlar" hariç mutlak koruma alanlarının dışında kalan 2/b taşınmazlarının mer'i mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla satışına Bakanlık'ın uygun görüşü ile izin verilebilir.

6.4. Bu alanlarda planda belirtilmemesine rağmen kamu yararına yönelik ihtiyaç duyulabilecek kamu hizmetleri alt yapı tesis alanları (yol geçişi, enerji nakil ve telefon hattı, gölet, baraj, sulama kanalı, kuyu yeri su deposu) ile taş, çakıl ve kum ocağı, ilgili plan hükümlerine uygun olmak ve Bakanlık'ın olumlu görüşü alınmak kaydıyla tahsis, takas, devir, kiralamaya, irtifak hakkı ve üst hakkı tesisine konu edilebilir. Ancak hiçbir suretle kamu ya da özel kişi ve/veya kurumlara satışı yapılamaz.

6.5. Planda doğal karakteri korunacak alan, ağaçlandırılacak alan ve orman alanları olarak tanımlanmış alanlar, bölge özelinde nadir, hassas, doğallık ve biyolojik çeşitlilik açılarından özel önem arz etmemesi, florada biyolojik çeşitlilik kaybına yol açılmaması amacıyla istilacı ağaç türlerinin ağaçlandırmada kullanılmaması; ağaçlandırmada mutlaka bölgenin coğrafi ve iklim şartlarına uygun yöreye has yerli türlerin kullanılması ve Bakanlık'ın olumlu görüşünün alınması koşullarıyla tarım amaçlı ağaçlandırma çalışmaları yapılmak üzere tahsis ve kiralamaya konu edilebilir. Ancak hiçbir suretle kamu ya da özel kişi ve/veya kurumlara satışı yapılamaz.

6.6. Bu planla kamuya açık fonksiyonların (spor tesisleri, doğa parkı, bölge parkı, rekreasyon alanları ve günübirlik alanlar) yer alacağı, sınırlı yapılaşma izni verilen kullanım kararlarının getirilmiş olduğu kamu arazileri sadece bu hizmetleri gerçekleştirecek bir başka kamu kurumuna tahsis veya kiralamaya konu edilebilir. Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine satış, takas, irtifak hakkı ve üst hakkı tesisine, tahsis, kiralamaya, devir ve temlik işlemlerine konu olamaz.

6.7. Bu plan veya plan hükümlerindeki kullanım kararlarına uygun olmak şartıyla, 6.3. Maddesinde sözü edilen araziler dışındaki tapulu kamu arazileri ile hazine arazileri, Bakanlık'ın uygun görüşü alınmak kaydıyla bir başka kamu kurum ve kuruluşu ile gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine satış, tahsis, kiralamaya ve takas işlemlerine konu edilebilirler.

6.8. Bu plan sınırı içinde bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlara ilişkin olarak "Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.