İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ,
SIĞACIK VE BATI AKARCA PLANLAMA BÖLGESİ, 1.ETAP
1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA YÖNELİK
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Fatıma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Bulvarı No:74
Tel: 0 (55 257 0152
Buca / İZMİR

PLAN www.beteplan.com.tr
Beton Plan Danışmanlık Dayanıklı Ür. Mimarlık, Kentsel ve Mük. Hizm. Tic. Ltd. Şti.
Adalet Mah. Manas Bul. No:42 Folkart Vera Ofis D:3309 Bayraklı/İzmir
Konya Şb. 33856142 Bornova Vergi Dairesi 6221445076 CSM 2551 Sicil No:21
Aslıhan BALDAN | Şehir Plancısı ÖSYM, D.No:1221

MECLİS KARAR SAYISI: 79-85
MECLİS KARAR TARİHİ: 02.08.2023

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Dosya No : 35.17.1.27/1818313
Değişiklik No : 157
PİN – KUİP : 351047012

Seferihisar Belediye Meclisinin 02.08.2023 ve 79 - 85 sayılı kararları ile kabul edilen *1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği*, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.08.2023 ve 05.880-05.878 sayılı kararları ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereğince aynen onandı.

19.02.2024
Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Burak YOLAÇAN
(Mühendis)

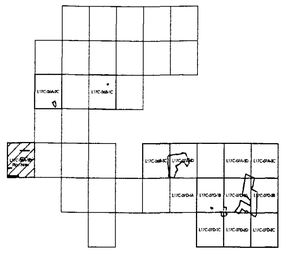
Y. Perçin ERTURAN
(Y. Mimar) (İşletmeci Mimar)

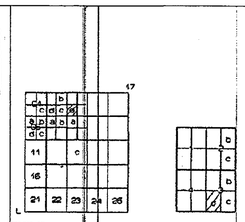
Nuretlin KÖSE
(Şehir Plancısı)

İSMAİL YETİŞKİN
Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası | KAYDEDİLMİŞTİR
KDKHAP74
MD Tarihi: 14.10.2022
Proje Kayıt No: 35-2022-0332
Üye: ASLIHAN BALDAN (3737)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamızda kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir meslekî kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilmiş, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.





SEFERİHİSAR
(İZMİR)
L17-c-06-a-3-d
L17-c-06-a-3-a

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ, SIĞACIK VE BATI AKARCA PLANLAMA BÖLGESİ, 1.ETAP 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planının temel amacı; bölgede yer alan geleneksel dokunun korunarak, bu dokuya uygun yapısal ve mekânsal gelişim kararlarının oluşturulmasını ve bu kararların yakın çevresinde bulunan Teos Antik Kenti, diğer önemli arkeolojik alanlar ve hassas bölgeler ile doğal alanlara zarar vermeden hayata geçirilmesine olanak tanımasını hedeflemiş, yaşayanlarının kültürel ve doğal mirasına sahip çıktığı, koruma kavramı ile beslenen bir kalkınma modeli oluşturulmasının sağlanmasıdır.

2. KAPSAM

Seferihisar İlçesi, Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi 1. Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin 1.Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Notları, Plan Açıklama Raporu ve bu plana uygun olarak hazırlanacak alt ölçekli planlar ile bir bütündür. Bu plan notları, Sığacık ve Batı Akarca bölgesinde yer alan arkeolojik sit alanlarını kapsayan toplam 290,27 hektarlık alanda geçerlidir.

3. TANIMLAR ve KISALTMALAR

Seferihisar İlçesi, Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi 1. Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin 1.Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Notlarında belirtilen;

- Yasa ifadesiyle; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- İlke Kararı ifadesiyle; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlar,
- Koruma Yüksek Kurulu ifadesiyle; Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu,
- Koruma Bölge Kurulu ifadesiyle; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu,
- Bakanlık ifadesiyle; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, İmar Planlama Dairesi Başkanlığı,
- Büyükşehir Belediyesi ifadesiyle; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı,
- Belediye ifadesiyle; Seferihisar Belediyesi Başkanlığı tanımlanmaktadır.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. Seferihisar İlçesi, Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi 1. Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin 1.Etap Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündürr.

4.2. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile bu plan notlarında söz konusu olabilecek her türlü değişiklik için; Belediye Meclis Kararını takiben, Büyükşehir Belediyesi ile Koruma Bölge Kurulu'nun uygun gör üşünün alınması gerekl idir.

4.3. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 10/07/2017 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

4.4. İmar adalarında inşaat aşamasında parsel bazında zemin ;jeolojik-jeoteknik) etüdü yap ılacaktır.

4.5. Plan onama sınırı dahilindeki alanlarda imar uygulaması ı tamamlanmadan ve zemin etütleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

4.6. Plan sınırları içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde hükümleri doğrultusunda 18. madde uygulaması yapılması esastır. Plan bütününde DOP oranı altında kalmamak ve plan bütününde uygulama alanları etüt edilmek kaydıyla uygulama gerekt iğinde 16. madde ve 18 madde esaslar ına göre etaplar halinde yapılabilir.

4.7. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (sağlık tesisi, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanları, otopark, yol, park vb.) kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilmez.

4.8. İmar planı ve mülkiyet arasında 1 m'ye kadar olan uyuşmazlıklarda yol istikametini ve genişliğini değiştirmemek koşulu ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilgili idare yetkilidir.

4.9. Planlama alanında yapılacak olan her türlü uygulamada, herhangi bir Kültür ve/veya Tabiat Varlığına rastlanılması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na ve/veya 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilat Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında Bölge Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmaz parselleri ve bunların korunma alanları, 2863 sayılı Kanun kapsamında bulunan taşınmazlar ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 664 sayılı ilke kararı gereğince korunma alanı belirlenmemiş olan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulundukları parsele komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parsellerin korunma alanı olarak kabul edildiğinden bu taşınmazlarda yapılacak her türlü inşaat ve fiziki uygulamalar ve kullanım kararları Koruma BölgeKurulu izni ile yapılacaktır.

4.10. İçişleri Bakanlığının 09.09.2006 tarih, 2006/27 sayılı Genelgesi uyarınca; dere yataklar ının üzerleri her ne surete olursa olsun ka patılamaz ve açık mecraları kapalı hale getirilemez.

4.11. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 08.08.2017 tarih, 54495999-754-546359 sayılı ve 01.07.2019 tarih, 54495999-754-413615 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacakt ır.

4.12. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.06.2017 tarih 29167681-045.01/46149 sayılı ve 12.06.2019 tarih 42518709-514.99/43260 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.

4.13. Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 15.06.2012 tarih 4220-698-12/Eml.Ş.Hrt.Ks.2936 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacakt ır.

4.14. Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 04.10.2018 tarih 59025 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacakt ır.

4.15. Yaya yollarında kalan ağaçlar fiili durumağore korunacakt ır.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

5.1. I. (Birinci) Derece Arkeolojik Sit Alanları

Korumaya yönelik bilimsel çal ışmalar dışında ayrıca korunacak sit alanlar ıdır. Bu alanlarda;

- Kesinlikle hiçbir yapılaşmaya zin verilmez. Mevcutta var olan yapılarda "tadilat-tamirat" veya "esaslı onarım" müdahalelerinde bulunulamaz.
- Bilimsel amaçlı kazı çalışmaları dışında hiçbir kazı yapılamaz.
- Resmi ve Özel Kuruluşlarca yapılması zorunlu altyapı uygulamaları Koruma Bölge Kurulu izninde tabi olup, Müze Müdürlüğü ve Kazı Başkanlığının görüşüyle talep Koruma Bölge Kurulu'nca değerlendirilmeden herhangi bir uygulamaya gidilleme z.
- Yeni tarımsalalanlar açılamaz, yalnızca sınırlı nevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebilir. Seracılık faaliyetlerinin devam edebilmesi Koruma Bolge Kurulu iznine tabidir.
- Höyük ve Tümülüslerde toprağın sürülmesine cayanan tarımsal faaliyetler yapılsmaz, ağaçlandırmaya gidilemez, yalnızca mevcu t ağaçlardan ürün alınabilir.
- Taş, toprak, kum vb. alınamaz kireç, taş, tuğla mermer, kum, naden vb. ocakl ar açılamaz, toprak, cüruf, çöp, samayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.
- Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınak koşuluyla birleştirme (tevhid) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

5.2. III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanlar ı

Koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni dizenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır. Bu alanlarda;

- Bu plandan önce onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunup kullanım ve yapılaşma koşulları adı geçen planla çelişmeyen alanlarda uygulama söz konusu planlar doğrultusunda yürütülür. Bu plan ile kullanım kararı ve/veya yapılaşma koşulları değiştirilen alanlar ile bu plandan önce Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmayan alanlarda ise bu plan notları ile yürürlükteki mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- Tevhit, ifraz, yola terk, yoldan ihdas gibi her türlü imar uygulaması, işbu plan hükümlerinde ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğ'inde belirtilen şartları uymak koşuluyla Belediyes'nin yetki ve sorumluluğunda yapılabilir. Ancak, 3994 ada 9 ve 11 parselleri kapsayan III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan tümülüslere ilişkin plan doğrultusunda yapılacak imar uygulaması Koruma Bölge Kurulu izni ile gerçekleştirilecektir.
- Sahil şeridinde kalan ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe göre; bir bölümü park alanı, rekreatif alan, günübirlik tesis alanı veya yerleşik konut alanı kullanımında kalan parsellerin yer aldığı adalarda, ada bazında mülkiyet hakları esas alınarak kitle etüdü yapılması şartıyla, parselde tevhit veya ifraz yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- Mevcut yasal yapıların zemine müdahale gerektiren onarımları için Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur. Zemine müdahale gerektirmeyen her türlü onarım ise Belediyes'nin yetki ve sorumluluğunda yapılabilir..
- Tüm yeni yapılanmalarda Belediyesine veya Valiliğe inşaat izni verilmeden önce, taşınmazda Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin rapor, kültür varlığının bulunması halinde varsa Kazı Başkanı'nın görüşleri ile birlikte Müze Müdürlüğünce Koruma Kurulu'na iletilecek ve Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda uygulamaya geçilecektir.
- Sondaj sonucunda 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanmaması ve Koruma Bölge Kurulu'nca yapılaşmaya gidilmesine karar verilmesi durumunda, yapılaşmaya esas imar durumuna göre bu planın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje Belediyeye iletilecektir. Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, uygulama gerçekleştirilecektir. Sondaj sonucunda 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanmayarak Koruma Bölge Kurulu'nca yapılaşmaya gidilmesine karar verilenler söz konusu taşınmazlardan Höyük ve Tümülüslere komşu olan alanlarda, gerekt görülmesi halinde yapılacak yeni yapının/yapıların tümülüslerle ilişkisi değerlendirilmek üzere hazırlanacak mimari proje Koruma bölge Kurulu ile iletilecek ve Koruma Bölge Kurulu ikararı doğrultusu nda uygulamaya geçilecektir.

Plan Değişikliği Sınırı

- Çatı katı ve çekme kat yapılamaz.
- Projelendirilmiş her türlü altyapı çalışması (yol, açık otopark, kanalizasyon, içme suyu, enerji nakil hattı, telefon hattı, doğalgaz hattı, GSM baz istasyonu ve benzeri) ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacak, uygulama aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Müze Müdürlüğü'nün ve Kazı Başkanlığı'nın görüşleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.
- Bu alanlardayer alan kentselkullanım kararla rının tanımları ve koşulları aşağıdaki gibidir:

5.2.1. Konut Alanları

"Yerleşik Konut Alanları" ile "Gelişme Konut Alanları'nı kapsar.

5.2.1.1. İmar Uygulaması Görmüş Meskün ve Gelişme Tipi Yapı Adaları

- Bu plandan önce onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunan veya onaması Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun karar doğrultusunda ilgili İdaresince yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan, kullanım ve yapılaşma koşulları bu planla çelişmeyen ve adı geçen planlara göre imar uygulamasına konu edilmiş olan, meskun ve gelişme tipi yapı adalarında minimum ifraz koşulu 300 m²'dir.
- Bu plandan önce onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile onaması Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun karar doğrultusunda ilgili İdaresince yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamı dışında kalan 1/1000ölçekli Uygulama İmar Planları doğrultusunda ima r uygulamasına konu edilmiş alanlarda;
  - o Yapılaşmamış parsellerde minimum ifraz koşulu 350 m²dir. Bu durumda her bir parselde bir yapı yapılabilir ve bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yer alamaz.
  - o Yüzölçümü 350 m²nin altında olan ve uygulamasını tamamlamış parsellerde bir parselde birden fazla bağımsız bölüm yer alamaz.
  - o 350 m²den büyük parsellerde birden fazla yapı yapılması durumunda, yapı sayısı parsel büyüklüğünün minimum parsel büyüklüğüne (350 m²) bölünmesi ile elde edilir (Yapı Sayısı=Parsel Büyüklüğü/350 m²). Bu durumda bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yaptırmaya Belediyesi yetkilidir. Ancak her durumda "Bağımsız Bölüm Sayısı=Parsel Büyüklüğü/350 m²" değerini geçemez ve bir (1) yapıda en fazla iki (2) bağımsız bölüm yer a labilir.
  - o Bu plan kapsamında kalan yerleşik konut alanlarında yer alan yapılaşmamış parsellerde, parselin bir veya iki yanında ruhsatlı bina bulunması ve/veya yönetmeliğin tarifl ediği bahçe mesafeleri ayrıld ığında bina cephesinin yönetmelikte belirtilen cephe şartının altına düştüğü durumlarda planda belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla kiz yapı yaptırmaya Belediyesi y etkilidir.
  - o Ayrık nizam yapılaşma koşullu imar adalarında plan üzerinde belirtilen bahçe mesafeleri ayrıldığında; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen minimum parsel genişliği ve parsel derinliği şartının altına düştüğü parsellerde ve yol boyu cephe hattının oluştuğu imar adalarında yer alan parsellerde belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- Bu alanlardailgili kanun ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda ev pansiyonculuğu yapılabilir.

5.2.1.2. İmar Uygulaması Görmemiş Gelişme Tipi Yapı Adalarında: Plan Değişikliği Sınırı

- Bu plan doğrultusunda yapılacak her türlü imar uygulamasında, asgari(minimum) ifraz koşulu 600 m²dir.
- 600 m²den büyük parsellerde birden fazla yap yapılabilir. Ancek bu durumda "Yapı Sayısı=Parsel Büyüklüğü/600 m²" değerini geçemez.
- Bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yaptırmaya Belediyesi yetkilidir. Ancak her durumda bir (1) yapıda en fazla iki (2) bağımsız bölüm yer alab ilir.

5.2.2. Kentsel Çalışma Alanları

5.2.2.1. Ticaret Alanı: İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Bu alanlarda;

- Konut kullanımı yer alamaz.
- Hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler bulunamaz.
- Plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yüksekl ikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyul acaktır.

5.2.2.2. Ticaret - Turizm Alanı: Ticaret ve turizm kullan ımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer alcabileceği, tercihi kullanım alanlarıdır. Bu alanlarda;

- Plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yüksekl ikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyul acaktır.
- Ticaret tercihi yapılması durumunda: Emsal=0.40, Yençok =2 Kat'tır.
- Ticaret tercihi yapılması durumunda; işbu plan uygulama hükümlerinin 5.2.2.1 maddesinde belirtilen kullanımlardan çarşı, çok katlı mağazalar ve alışveriş merkezleri yer alamaz, geri kalan kullanımlar yer alabilir.
- Turizm tercihi yapılmasıdurumunda; işbe plan uygulama hükümlerinin 5.2.3. maddesinde belirtilen koşullar geçerlidir.

5.2.2.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanı: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer alabileceği, tercihli kullanım alanlarıdır. Bu alanlarda;

- Plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yüksekl ikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyul acaktır.
- Azami (maksimum) konut oranı %80'i geçemez.
- Sığacık Mahallesi, 3994ada 9 parselde yer alan Tümülüs Alanlarına komşu olan Ticaret-Turizm-Konut Alanı an'nda;
  - o Konut tercihi,Ticaret tercihi veya Turizm tercihiyapılması durum unda; Emsal=0.30, Yençok=2 Kat'tır.
- Diğer Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında;
  - o Ticaret tercih yapılması durununda; Emsal=0.40, Yençok=2 Ka'tır.
  - o Turizm tercihiyapılması durununda; işbu plan uygulama hükümlerinin 5.2.3 maddesinde belirtilen koşullar geçerlidir.
  - o Konut kullanımın yer aldığı karma kullanımlı yapılaşmalarda, konut alanları için şbu plan uygulama hükümlerinin 5.2.1. maddesinde belirtilen koşullar geçerlidir.

5.2.2.4. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve tr iyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yandan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda, plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yüksekliklerı ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

5.2.2.5. Askeri Stratejik Bölge Sınırı: T.C. Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, 15.06.2012 tarih, 2336 sayılı yazısına istinaden planlara işlenmiş olan Doğanbey Askeri Stratejik Bölgesi sınırlarını göstermektedir. Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvertik Bölgeleri Kanunu hükümleri ge çerlidir.

5.2.3. Turizm Alanları

Bu alanlarda yapılacak tesislerin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca çıkarılan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen hususlara uygun olması zorunlucur. Pansiyon alanları dışında kalan diğer tesislerde Turizm Yatırım Belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez ve Turizm İşletme Belgesi alınmas zorunludur.

5.2.3.1. Otel Alanı: Asli fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen alanlard ır. Bu alanlarda;

- Plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yüksekl ikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyul acaktır.
- Tatil Köyü Kullanımı için asgari (minimum) Parsel Büyüklüğü 10.000 m², Emsal=0.30 Yençok:: 2 Kattır.
- Otel/Motel Kullanımı için; asgari (minimm) Parsel Büyüklüğü 2.500 m², Emsal=0.50 Yençok:: 3 Kattır.
- Tek ada tek parsel olarak imar uygulaması görmüş otel alanlarında minimum parsel şartı aranmaz.

5.2.3.2. Pansiyon Alanı: Turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabildiği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı bulunan, en az beş, en fazla yirmi beş odalı tesislerdir.

- İmar Uygulaması Görmemiş Alanlarda;

Asgari (minimum) Parsel Büyüklüğü 750 m², Emsal=0.40 Yençok: 2 Kattır.

- İmar Uygulaması Görmüş Alanlarda;

Asgari (minimum) Parsel Büyüklüğü ve Plan Değişikliği Sınırı yapılaşma koşulları geçerlidir.

5.2.3.3. Günübirlik Tesis Alanı: Kamu yararı ilkesi doğrultusunda üzerinde toplumun yararlanmasına açık tesislerin yer alabileceği alanlar olup; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin bulunabilece ği alanlardır. Bu alanlarda;

- Kesinlikle konaklama tesisi yer alamaz.
- Plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yüksekl ikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyul acaktır.
- Minimum ifraz 1.000 m²dir.
- Sahil şeridinin ikinci bölümünde yer alan günübirlik tesis alanlarında, özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerinin yer alması durumunda, sergi ve satış ünitesi büyüklüğü 20m2'yi geçemez.

5.2.4. Bugünkü Arazi Kullanımları Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

5.2.4.1. Tarımsal Nitelikli Alan: Toprak özelliklerinin farklı türlerdeki tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştirildiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlard ır. Tarımsal nitelikli alanlerda, minimum parsel büyüklü ğü 1.000 m²dir.

5.2.4.2. Orman Alanı: 6831 sayılı "Orman Kanunu" uyarınca saptanmış/saptanacak alanlardır. Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu ve İgili yönetmelikleri geçerlidir.

5.2.4.3. Sosyal Altyapı Alanları

5.2.4.4. Eğitim Tesisleri Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda açık alanlar, tüm parsel alanının %50'sinden az olamaz.

5.2.4.5. Sağlık Tesisleri 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 ki şiler veya kamuyc ait tesisler için ayrılan alanlardır.

Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

5.2.4.6. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan, kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

5.2.4.7. Açık Spor Tesis Alanı: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yap ılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık tesis alanlardır.

5.2.4.8. Kapalı Spor Alanı: Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yap ılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan kapalı tesis alanlarıdır.

5.2.4.9. Camii(İbadet Alanı): İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisinin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatının, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda;

- Plan üzerinde belirtilenyapı yoğunlukları ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- Maksimum yapı yüksekl ikleri projesine göre belirlene cektir.

5.2.5. Açık ve Yeşil Alanlar

5.2.5.1. Park: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, e ğlence ve rekreasyon alanlardır.

5.2.5.2. Ağaçlandırılacak Alan: Yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamu veya özel mülkiyete ait alanlard ır.

Bu alanlarda 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan ı Plan Uygulama Hükümleri ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu geçerlidir.

5.2.5.3. Açık ve Yeşil Alanlar yukarıda tanımlanan amaçları dışında kullanılamaz.

5.2.6. Teknik Altyapı

5.2.6.1. Genel Otopark Alanı: Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyac ına cevap verecek şekilde açık otopark olarak düzenenen alanlard ır.

5.2.6.2. Bölgesel Otopark Alanı: Bölgenin genel otopark ihtiyac ına cevap verecek şekilde bölgesel açık otopark olarak ayrılan, otopark olarak ayrılamayacak alanlardır.

5.2.6.3. Teknik Altyapı Alanı: 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, trab, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alacağı alanlardır.

5.2.6.4. Mevzi İmar Planlarında belirlenmiş Teknik Altyapı Alanları, ilgili idaresinin yatırım programına alınıncaya kadar ilgililerince planda belirlenmiş amaca göre kullanılacaktır.

6. DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya plan notlarında belirtilmeyenhususlarda;

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine,
- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunuve ilgili yönetmeliklerine,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
- Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına ve Yapımına Dair Yönetmelik'e,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'e,
- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'e,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmel ik'e,
- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne,
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik 'e
- İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yösetmeliği Uygulama Esaslarına uyulacaktır.

SEFERİHİSAR
(İZMİR)
L17-c-06-a-3-d

(489-495) noktaları arası KKÇ;
1/1000 ölçekli 29K2B nolu halihazır harita üzerinde bulunan 14/12/1993 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca (Tekn.Araş.Uyg.Gn.Md.) onaylı KKÇ'den; doğru olarak aktarılmıştır.

Har.Müh. M.G.Yılmaz
Jeo.Müh. S.Becer
Zir.Müh. İ.Cibil
Şehir Pln. N.Kargın
İnş. Müh. İ.Ö.Özer

Dr. Zühre ÇAM
Müdür
İmar Şb.Md. Pınar ŞAKİR
27 / 4 / 2018

ONAY

Selahattin VARAN
Vali a.
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Kıyı Kenar Çizgisi
4 PARK
4 PARK
ÖA-2
Kıyı Kenar Çizgisi

AKTARMA İŞLEMİ UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
11./06/2018..
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü
Fatih KOCABAŞ
Daire Başkanı V.

MÜT.BATI TEK.MÜH.TİC.LTD.ŞTİ. TARAFINDAN YAPILAN 53 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI.
9/7/2001

İLLER BANKASI
YEVSEL ÇELİK
HARİTA DAİRESİ BAŞKANI

L17-c-06-d-2-a

1 : 1000

MÜTEAHHİT : BATI TEK.MÜH.TİC.LTD.ŞTİ.
SORUMLU MÜH. : LÜTFÜ BUREK
TESİSMAT : FG MÜH.TİC.LTD.ŞTİ.