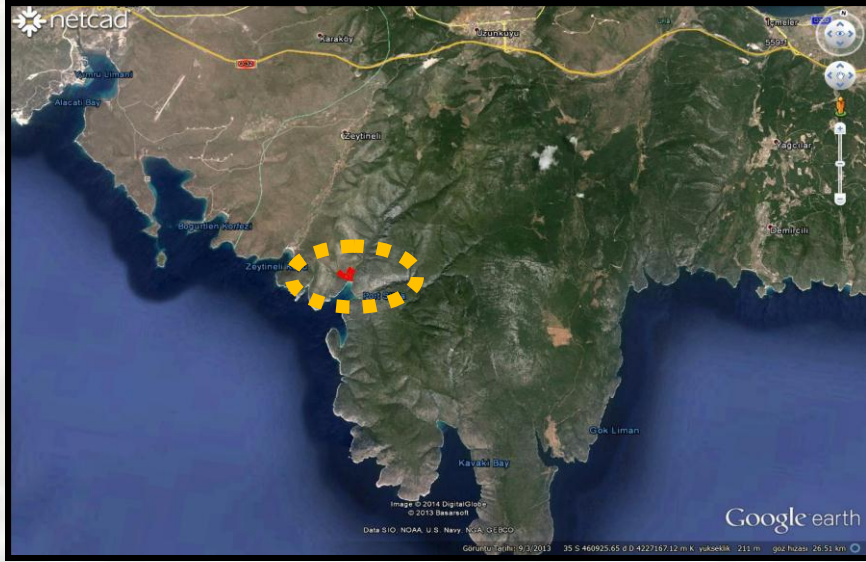


**İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, ZEYTİNELİ KÖYÜ, SARPDERE MEVKİİ,
1/5.000 ve 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, İzmir İli, Urla İlçesi, Zeytineli Mahallesi, Sarpdere mevkii sınırları içerisinde bulunan, L17-d-06-a-2-d, L17-d-06-a-1-c paftaları içinde kalan 122.470 m²'lik alanı kapsamaktadır.



Taşınmazlara Ait Uydu Görüntüsü

- Planlama çalışmasına konu alan, Zeytineli Köy yerleşik alanına yaklaşık 4,5 km uzaklıkta bulunmaktadır.
- Söz konusu alan denize olan konumu, sahip olduğu doğal güzellikleri ile geçmiş dönemlerde de bölgede yaşayan halka ev sahipliği yapmıştır.
- Alana ulaşım Zeytineli Köy merkezinden güneye devam eden taşıt yolu ve deniz yolu ile sağlanabilmektedir.
- Planlama çalışmasının çevresinde bitki örtüsü olarak yer yer zeytin ağaçları ve orman ağacı vasfına sahip ağaçlar bulunmaktadır.

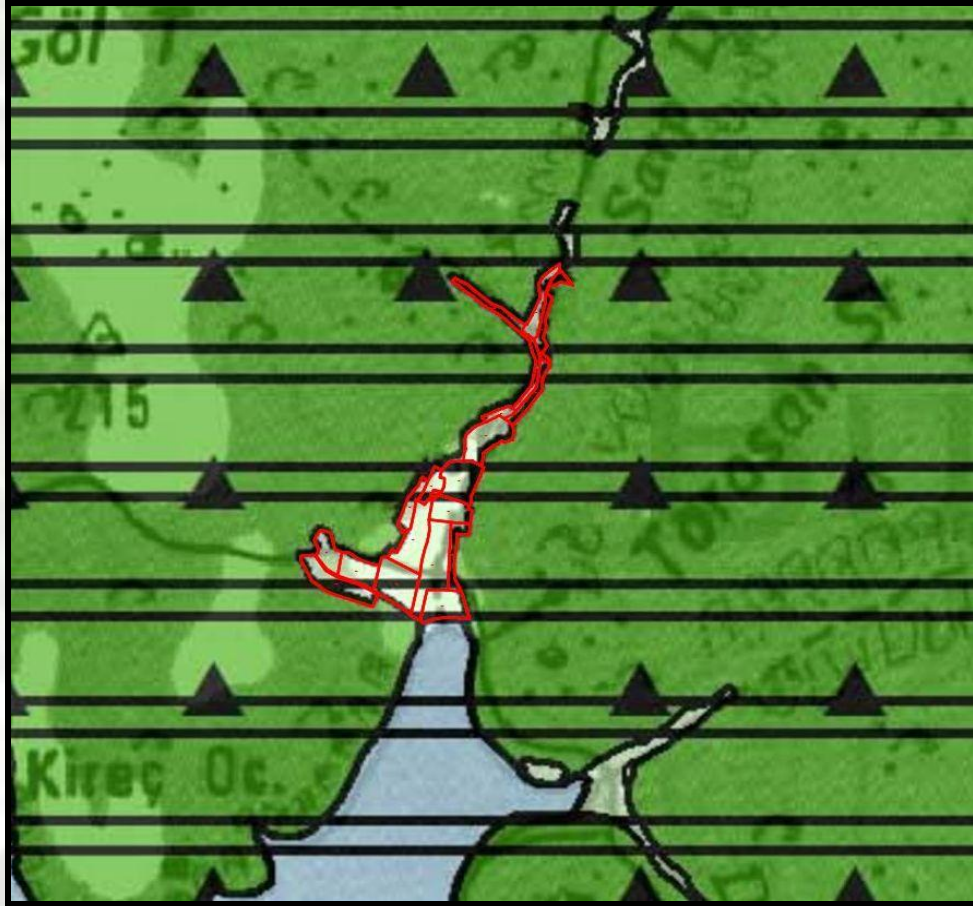
2. MÜLKİYET DURUMU

Planlama çalışması sınırları içinde kalan **1640 ve 1819** numaralı parseller devletin hüküm ve tasarrufu altında **maliye hazinesi** olarak tescil edilmiş taşınmazlardır.

- **1605 parsel** (13.247 m²); Hayri Boyacı, Hamdi Boyacı, İbrahim Halil Çizmeci, Ahmet Halit Topbaş, Mustafa Latif Topbaş, Ebubekir Abidin Topbaş, Oğuzhan Boyacı adına,
- **1606 parsel** (10.938 m²); Mustafa Latif Topbaş adına,
- **1607 parsel** (10.070 m²); Mustafa Latif Topbaş, Ebubekir Abidin Topbaş, Hayri Boyacı, Hamdi Boyacı, İbrahim Halit Çizmeci, Ahmet Afif Topbaş, Oğuzhan Boyacı adına,
- **1608 parsel** (17.640 m²); Hayri Boyacı, Hamdi Boyacı, İbrahim Halit Çizmeci, Ahmet Afif Topbaş, Mustafa Latif Topbaş, Ebubekir Abidin Topbaş, Oğuzhan Boyacı adına,
- **1609 parsel** (22.975 m²); Hamdi Boyacı, Hayri Boyacı, İbrahim Halit Çizmeci, Ahmet Afif Topbaş, Mustafa Latif Topbaş, Ebubekir Abidin Topbaş, Oğuzhan Boyacı adına,
- **1610 parsel** (9.900 m²); Hamdi Boyacı adına,
- **1611 parsel** (16.920 m²); Mustafa Latif Topbaş, İbrahim Halit Çizmeci, Ahmet Afif Topbaş, Ebubekir Abidin Topbaş, Hamdi Boyacı adına,
- **1612 parsel** (5.920 m²); Hamdi Boyacı adına tapuya tescil edilmiştir

3. ALANA AİT MERİ İMAR PLANI

Çalışma alanına ait mevcut ve yürürlükte bulunan imar planı İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planıdır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Olur'u ile 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı ve Doğal Sit Alanı” olarak belirlenen alanda kalmaktadır.



Taşınmazların İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.00 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

4. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Taşınmazların da yer aldığı bölge mülga İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.10.1995 tarih ve 5932 sayılı kararı ile 1. Derece Doğal Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Ancak, hazırlanan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporuna göre söz konusu alanın (1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1640 ve 1819 numaralı parselleri kapsayan bölge) sit statüsü “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak belirlenmiş ve İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından 28.11.2013 tarih ve 200 sayılı karar ile uygun görülerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’ne incelenmek üzere iletilmiştir.

Söz konusu karar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından incelenerek 25.12.2013 tarih ve 12788 sayılı Bakanlık Makam Olur’u ile onaylanmıştır.

Tariflenen sit alanını da içine alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih, 9948 Sayılı Bakanlık Oluru Onaylanmış, ilgili kurumlarda 08.07.2014 tarihinde başlayan askı sürecini tamamlamış ve yürürlüğe girmiştir.

1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Notları; “8.17.7.4. Bu Plan Kapsamındaki Doğal, Arkeolojik, Tarihi, Kentsel Ve Kentsel-Arkeolojik Sit Alanlarında (Planda Gösterilmiş Ya Da Gösterilememiş) 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname Ve İlgili Yönetmelikleri Uyarınca Hazırlanan Bilimsel Araştırma Raporuna Uygun Olarak Sit Statüsünde Değişiklik Olması Durumunda, Koruma Statüsü Değişen Alanlar; Belirlenen Yeni Statüsü Dikkate Alınarak, İlgili Koruma Bölge Kurulu Veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Ve Bölge Komisyonu Tarafından Alınan Kararlar, İlke Kararları Ve Bu Planın İlke Ve Esasları Çerçevesinde Bu Planda Değişikliğe Gerek Olmaksızın Koruma Amaçlı İmar Planları Hazırlanabilir” ibarelerine istinaden söz konusu alanda koruma amaçlı imar planı çalışmaları yapılacaktır olarak açıklanan plan notları plan yapım gerekçemizin temel dayanağını oluşturmaktadır.

Bunun yanı sıra, çalışma alanında değiştirilen sit derecesi ile birlikte, bölgenin sürdürülebilir ve ekolojik özelliklerinin bozulmaması, alanda yapılacak yapıların

planlama teknik ve mevzuatına uygun olarak inşa edilmesi, var olan yapıların yine aynı şekilde planlama ilkeleri ve şehircilik esasları çerçevesinde düzenlenebilmesi adına koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması hasıl olmuştur.

Korunan ve ekolojik özellikleri bulunan alanların imar planları yolu ile yapılaşmaları, sürdürülebilir ekolojik temelli gelişme ve planlama anlayışının önemli bir ayağıdır.

Söz konusu alanın mevcut konumu, fiziksel ve mekânsal özellikleri göz önünde bulundurularak, koruma amaçlı imar planı çalışmaları yapılmıştır.

5. ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Çalışma alanına ait imar planı çalışmaları düzenlenirken, korunan alanlarda yapılacak imar planı teklifi usul ve esasları temel alınarak öneri plan çalışması hazırlanmıştır. Kadastral durumdaki taşınmazların yasal zayıt oranlarında ki miktarları terk edilerek, sosyal ve teknik altyapı alanları dengesi planlama alanı içinde sağlanmıştır. Çalışma alanına ait kıyı kenar çizgisi tespit edilerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.03.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama Çalışmasına Esas Alınan Kurum Görüşleri;

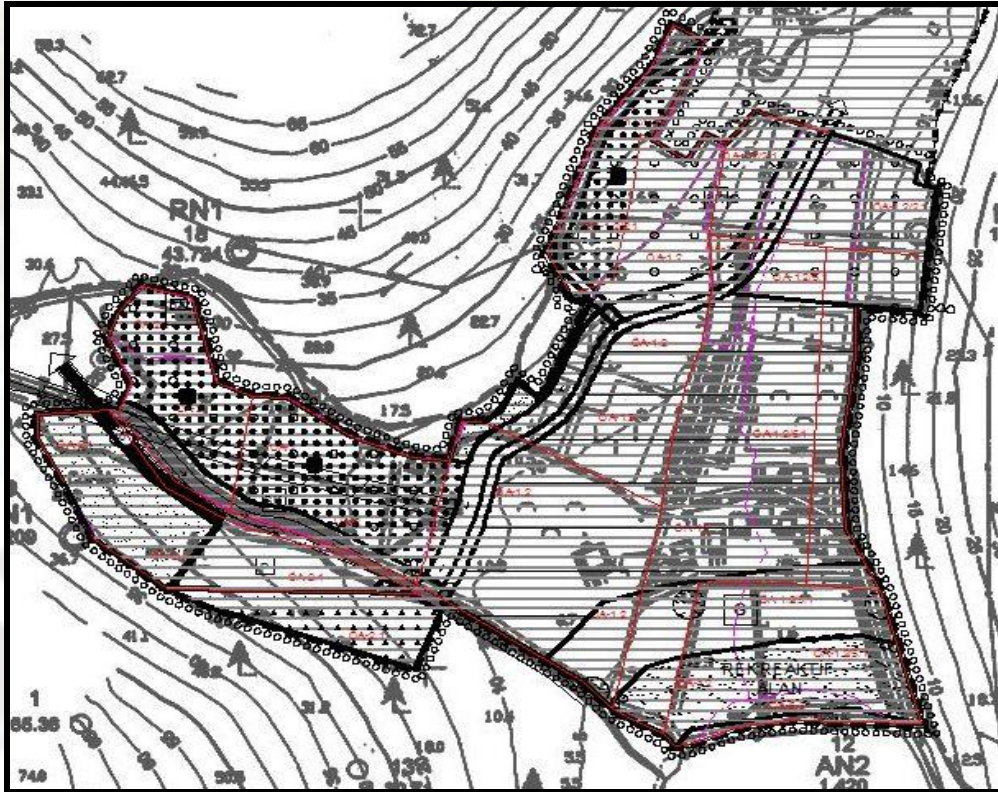
- **Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı;** 24.03.2014 tarih ve 11006 sayılı görüşünde, “*Planlama çalışması alanı içine giren maliye hazinesi olarak tapu adına tescil edilen 1640 ve 1819 numaralı taşınmazlar için Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları yapılmasında 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmelikleri ile Koruma Amaçlı İmar Planları kanun, yönetmelik ve tebliğleri esaslarına uygun olarak hazırlanmasın herhangi bir sakınca görülmemiştir*” denilerek uygun görüş verilmiştir.
- **Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü;** 11.08.2014 tarih ve 1625343 sayılı görüşünde, planlama sınırı içinde kalan 1606 numaralı parselin 4511.50 m²’lik kısmın orman ayrıca 1617, 1618, 1619 ve 1622 numaralı parsellerin tamamının da orman olarak tespit edildiği belirtilmiştir.

- **Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü;** 09.09.2014 tarih ve 42059 sayılı görüşünde, planlama çalışmasına konu alan içinde bulunan, “5403 sayılı *“Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun” 13. Maddesinin 2. Fıkrasında göre ekli kadastral durum haritasında gösterilen 1606, 1608, 1605, 1609, 1819, 1611, 1613, 1614, 1610, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620 ve 1622 numaralı parsellerde kayıtlı yaklaşık 16 hektar kuru marjinal tarım arazisinin (KTA) tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür. Kadastral durum haritasında gösterilen 1607, 1612, 1621 ve 1640 numaralı parsellerde kayıtlı toplam 3.1737 hektar alanın zeytinlik kullanımlı olduğundan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değildir. Söz konusu alanın belediye sınırları içinde olması sebebi ile 4086 sayılı kanunla değişik 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılştırılması Hakkında Kanununun 20. Maddesi hükümlerine göre, altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın %10 unu geçmemesi koşuluyla imar planı yapılması uygun görülmüştür” denilerek imar planı çalışmalarına uygun görüş verilmiştir.*
- **Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.;** 18.08.2014 tarih ve 1408220736 sayılı görüşünde, söz konusu görüşte, alanda bulunan trafoya gelen 34.5 KV – 3XAWG iletkenli ENH'nin 18, 19, 20 nolu direkler arası kısmının geçtiği tespit edilmiştir. *“Parseller üzerinden geçen ENH'nin hat boyunca HAT EKSENİ'NDEN itibaren sağa ve sola olmak üzere Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre hesaplanan “Emniyet + Salınım Çizgileri” içerisinde kalan ve ekli planda taralı alan ile gösterilen parsel kısmına inşaat ya da herhangi bir tesis yapılamaz. Emniyet + Salınım Çizgileri arasında kalan taralı alan dışında bir kısıtlama yoktur”* denilerek uygun görüş verilmiştir.
- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü;** 28.08.2014 tarih ve 537414 sayılı görüşünde, planlama alanı içinde bulunan Sarpdere ve 1 nolu dere yatağı için, dere yatağı için ve servis yolu şeritleri tariflenmiş ve uygun görüş verilmiştir.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü**; 06.08.2014 tarih ve 135280 sayılı görüşünde, taşınmazların bulunduğu alanda idareye ait güzergâhlara cephe teşkil edilmediği belirtilmiştir.
- **İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.**: 04.08.2014 tarih ve 7124 sayılı görüşünde, kurumlarına ait altyapı projelerinin bulunmadığı yönünde görüş belirtmişlerdir.
- **3. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (Emlak ve Kamulaştırma Başmühendisliği)**; 07.08.2014 tarih ve 13401 sayılı yazılarında söz konusu planlama sahası içinde teşekküllerine ait herhangi bir enerji iletim tesisine rastlanmadığına dair görüş vermişlerdir.

İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan, plana esas görüşler neticesinde imar planı çalışmaları hazırlanmıştır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında bölgenin genel arazi kullanım kararları netleştirilmiş ve düşük yoğunluklu konut adası, gelişme alanı olarak öngörülmüştür.



Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çalışma alanına ait imar planı çalışmaları düzenlenirken, korunan alanlarda yapılacak imar planı teklifi usul ve esasları temel alınarak öneri plan çalışması hazırlanmıştır. Kadastral durumdaki taşınmazların yasal zayıt oranlarını terk ederek, sosyal ve teknik altyapı alanları dengesi planlama alanı içinde sağlanmıştır. Çalışma alanına ait kıyı kenar çizgisi tespit edilerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.03.2012 tarihinde onaylanmıştır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanırken, alandaki sosyal ve teknik altyapı alanları arasındaki denge kurulmaya sağlanmış, yasal hususlar göz önünde bulundurularak arazi kullanım kararları öngörülmüştür.

➤ Inceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

İnceleme alanında yapılan arazi çalışmaları ve laboratuvar çalışmaları sonucunda yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde;

Önlemler Alan 1.2 (ÖA-1.2): Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemler Alanlar.

Arazinin jeomorfolojik özellikleri değerlendirildiğinde; doğusu ve batısında yüksek eğimli killi kireçtaşlarının olduğu, K-G uzanımlı bir vadi içerisinde yer almaktadır. Vadi tabanı doğuya doğru artan derinlikte alüvyon birimi gözlenmiştir.

Yapılan jeofizik çalışmalarda da, vadi tabanında kireçtaşı biriminde belli süreksizlikler gözlenmiştir.

Tüm bu veriler ışığında arazide kuzey güney uzanımlı tali fay geçtiği düşünüldüğünden, tüm alan "Önlemler Alan 1.2 (ÖA-1.2): Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemler Alanlar" olarak nitelendirilmiş ve 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında Ö.A 1.2 olarak işaretlenmiştir. Yapılaşmaya gidilmeden önce aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir. Tali fay üzerine bina inşa edilmemeli, çelik esnek dutil borular kullanılmalı, boruların hareketli, gerekse uygun boru bileşenleri kullanılmalıdır.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar.

İnceleme alanında gözlenen killi kireçtaşı biriminde eğimin % 10 dan fazla olduğu bölgeler "Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak nitelendirilmiş ve 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında Ö.A 2.1 olarak işaretlenmiştir. Yapılaşmaya gidilmeden önce aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir. Temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır. İnceleme alanında yapılacak inşaat kazısı öncesinde yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

Temellerin aynı birimler üzerine oturtularak, farklı oturmaların önlenmesi gerekmektedir. Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar. İnceleme alanında yapılan SK-6 sondajında gözlenen koyu gri renkli yüksek plastisiteli kil (CH), killi çakıl (GC), killi kum (SC) niteliğinde alüvyon biriminin olduğu ve eğimin 0 ile 10 arasında olduğu bölgeler Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında Ö.A 5.1 olarak işaretlenmiştir. Yapılaşmaya gidilmeden önce aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir. Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır. İnceleme alanında yapılacak inşaat kazısı öncesinde yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır. Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Zemin etütlerinde şev analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır.

Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalıdır.

Önlemlen Alan 5.3 (ÖA-5.3): Yüksek Yeraltı su seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb Sorunlu Alanlar. İnceleme alanının güneyinde bir kısım alanda deniz suyu girişimi olabileceğinden, bu alanlar Önlemlen Alan 5.3 (ÖA-5.3): Yüksek Yeraltı su seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında Ö.A 5.3 olarak işaretlenmiştir.

Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir. Yerleşime uygunluk değerlendirmesi yalnızca jeolojik açıdan yapılmış olup diğer kurum görüşleri ve kanun hükümleri saklıdır.



Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Arazi Kullanım Türü	Yüzölçümü (m2)
Konut Adası	39.355
Teknik Altyapı Alanı	362
Yeşil Alan	8.816
Tarım Alanı	37.720
Günübirlik Tesis Alanı	10.300
Rekreatif Alan	8.815
Otopark Alanı	3.254
Orman	4.466
Dere + Yol	9.382
TOPLAM	122.470 M2

Arazi Kullanım Kararları Yüz Ölçümleri

✓ Toplam 122.470 m²'lik yüz ölçümüne sahip planlama alanında alanın sadece 37.720 m²'lik, diğer bir deyişle %30 oranında ki bölümü Tarım Alanı olarak öngörülmüştür.

✓ Planlama genelinde yalnızca park alanı olarak 6.220 m²'lik alan öngörülmüştür.

✓ 39.355 m² yüz ölçümüne sahip konut adasının yapılaşma koşulları, doğal sit alanlarında öngörülen inşaat ve yapı durumları esas alınarak, Emsal: 0.15 ve Yençok: 9.50 m olarak öngörülmüştür.

Sonuç olarak, planlama alanın mevcut sahip olduğu doğal, mekânsal, fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak, planlama ilkeleri ve şehircilik esasları, yasal ve teknik mevzuat gereklilikler de göz önünde bulundurularak öneri 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları hazırlanmıştır.

Meral Celep

Yüksek Şehir Plancısı

PLAN NOTLARI

1. Genel Hükümler:

1.1. Alanda yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda; çalışmalar derhal durdurularak, 2863 sayılı Yasanın 4. maddesi gereği en yakın Mülki İdare Amirliğine ve/veya Müze Müdürlüğüne haber verilecektir.

1.2. Planlanan alanda tesis edilecek elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak yapıp onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

1.3. Planlama alanının tamamı "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde kalmaktadır.

1.4. Bu planda yer almayan hususlarda; Üst ölçekli planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanununun, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2. Özel Hükümler:

2.1."Gelişme Konut Alanı"; Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal=0.15 ve Yençok=9.50 m dir.

2.2. "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar"; Bu alanlarda sadece tarımsal faaliyetlere yönelik çiftçinin barınması amaçlı yapı ile tarım ve hayvancılık üretimine yönelik üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren ancak entegre olmayan tarımsal amaçlı tesisler, kümes, ahır, ağıl, su, tarımsal ürün ve yem depoları, gübre çukurları ve sera hizmet birimleri yapılabilir. İfrazdan sonra elde edilecek her parsel 5.000 m²'den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro, tapulama haritasında bulunan ya da bu imar planları ile oluşturulan bir yola en az 25 m cephesi bulunması gerekir. Bu alanlarda imar planı dışında yol ihdas suretiyle ayırma yapılamaz. Çiftçinin barınması için tek yapı ve müştemilatları yapılabilir, E=0.05, Yençok=6.50 m. ve toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Bu alanlarda, parsel zemininde yapılacak her türlü yapı emsal hesabına dahildir. Tarım alanlarında yapılacak diğer yapılar için E=0.05, Yençok=6.50 m. en fazla inşaat alanı 250 m²'dir.

2.3. "Zeytinlik Alanlar"; Bu alanlarda, 4086 sayılı Kanunla değişik 3573 sayılı Zeytinciliği Islahı ve

Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanununun 20. maddesi hükümlerine göre; altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın %10'unu geçemez.

2.4. "Günöbirlik Tesis Alanı"; Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafa-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 20 m²'geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir. Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günöbirlik turizm yapı ve tesisleri için Emsal=0.05'i, Yençok=4.50 m. (1 kat), asma katlı yapılması halinde Yençok=5.50 .m'yi geçemez.

2.5. "Rekreatif Alanlar"; Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır.

2.6. Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 18.08.2014 tarih ve 1408220736 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Plan üzerinde Enerji İletim Hattı (Emniyet + Salınım Çizgileri) olarak taralı alan ile gösterilen parsel kısımlarına inşaat ya da herhangi bir tesis yapılamaz.

2.7. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 28.08.2014 tarih ve 537414 sayılı yazısı gereği; Sarp Dere ve 1 nolu dere yatağı, topoğrafyaya uygun olarak yazı ekindeki ıslah tip en kesite göre trapez kesitli toprak kanal olarak makinalı çalışma ile açılacak veya dik kesitli taş duvarlı veya betonarme U kanal olarak ıslahları yapılacaktır. İmara açılacak alanlarda birikecek olan yüzeysel suların tahliyesi, ilave kanallar açılmak suretiyle ve saha içinde alınacak tedbirlerle sağlanacaktır.

2.8. İzmir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 18.07.2014 tarihinde onaylanan Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Projeye esas zemin etüt raporu hazırlanmadan uygulamaya geçilemez.

EKLERİ :

1. Alana Ait Uydu Görüntüsü,
2. Tapu Örnekleri,
3. Aplikasyon Krokisi,
4. Kurum Görüşleri,
5. Taşınmazların 1/100.000 Ölçekli İzmir - Manisa Planlama Çevre Düzeni Planındaki Konumları,
6. Alana Ait Fotoğraf Paftası,
7. Mülkiyet Paftası,
8. Alana Ait Analiz Paftası (Yerleşime Uygunluk, Eğitim Verilerini Gösterir)
9. Alana Ait Sentez Paftası,
10. Öneri Uygulama İmar Planı.