

**MANİSA İLİ TURGUTLU İLÇESİ
KUŞLAR MAHALLESİ 101 ADA
38 PARSEL OVACIK YAYLASI
“DOĞAL GENÇLİK KAMPI”
NAZIM İMAR PLANI VE
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**



A. AMAÇ, HEDEF VE KAPSAM

1. Planın Amacı

Bu planın amacı Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin mevcut kamp alanı olarak kullanılan bölgenin sürekli bir kullanım alanı haline getirilmesi ve bir çekim noktası oluşturulmasıdır. Aynı zamanda üst ölçekli olarak 1/100000 ölçekli plan kararlarının ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 uygulama imar planının bulunduğu bu alanda, 1/5000 nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 uygulama imar planı değişikliği kararları getirilerek alanın gelişme göstermesi amaçlanmıştır.

2. Planın Hedefleri

- Plan çalışması alan içerisinde "koruma-kullanma" dengesini gözeterek kararlar üretilmesi,
- Bölgedeki gelişme potansiyelleri göz önüne alınarak bir yerel kalkınmanın sağlanması,
- Bölgenin "sürekli kullanımının" sağlanması ile sosyal ve rekreatif alan yaratma yanında spor alanı oluşumunun sağlanması,
- Yerli ve yabancı turist çekim alanı olarak değerlendirilmesi planın ana hedeflerindedir.

3. Planın Kapsamı

Bu plan; Manisa ili, Turgutlu ilçesine bağlı (101 ada 38 parsel) Kuşlar Ovacık Yaylası sınırları içinde kalan alanını kapsamaktadır.

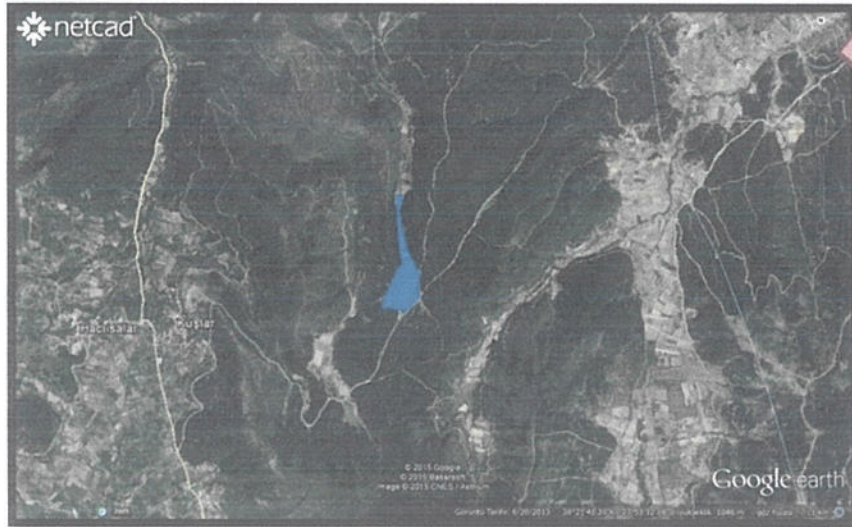
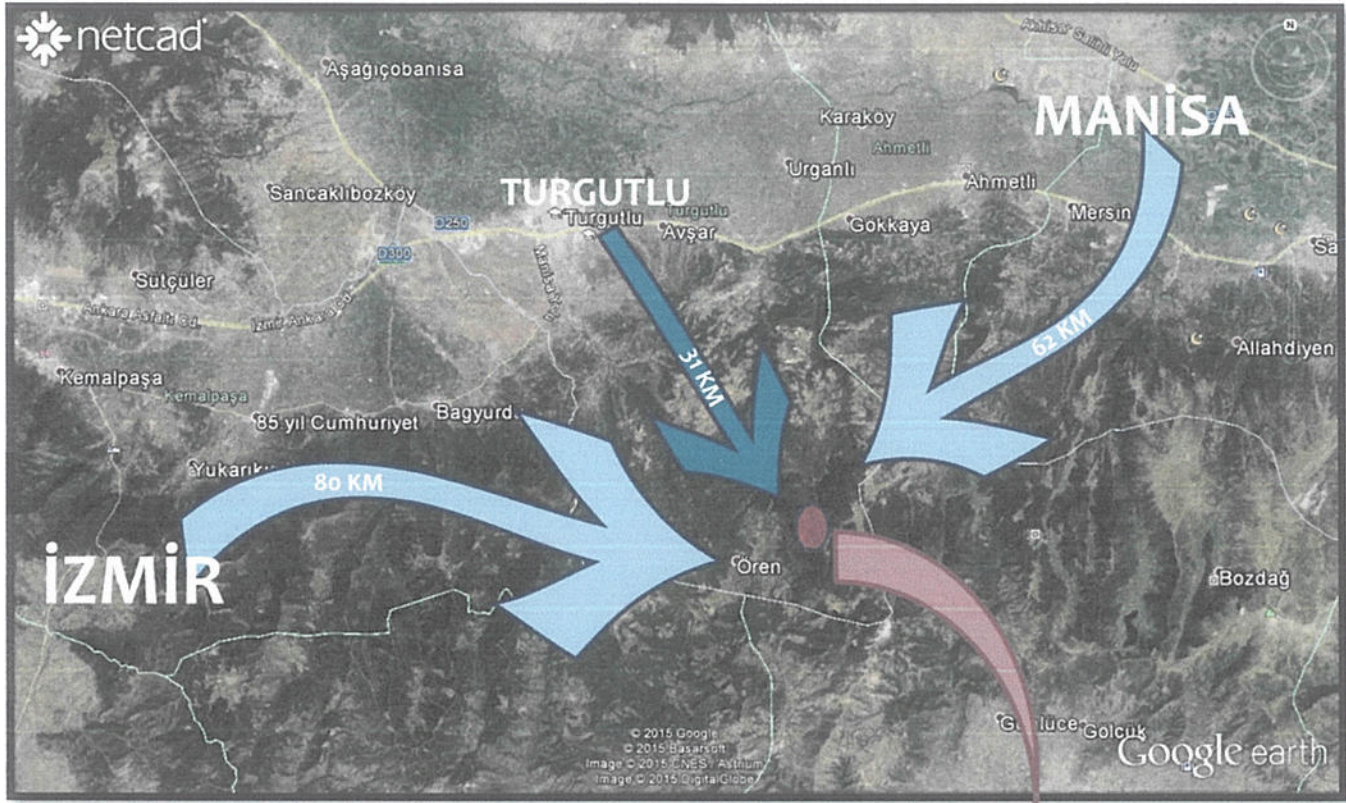
B. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM VERİLERİ

1. Konum

Planlamaya konu alan Manisa iline 62km, Turgutlu ilçesine 31 km mesafede bulunan Kuşlar Mahallesi yakınındaki Ovacık Yaylası sınırları içinde 101 ada 38 parselde yer almaktadır. Planlama alanının çevresi orman alanıdır.

101 ada 38 parsel kuzeyinde kalan Derbent'e yaklaşık 15.51 km, güney batısında kalan Ören' yaklaşık 4.22km, batısında yer alan Kuşlar'a 2.44 km, kuzey batısında kalan Turgutlu ilçe merkezine ise 19.64km uzaklıkta bulunmaktadır.

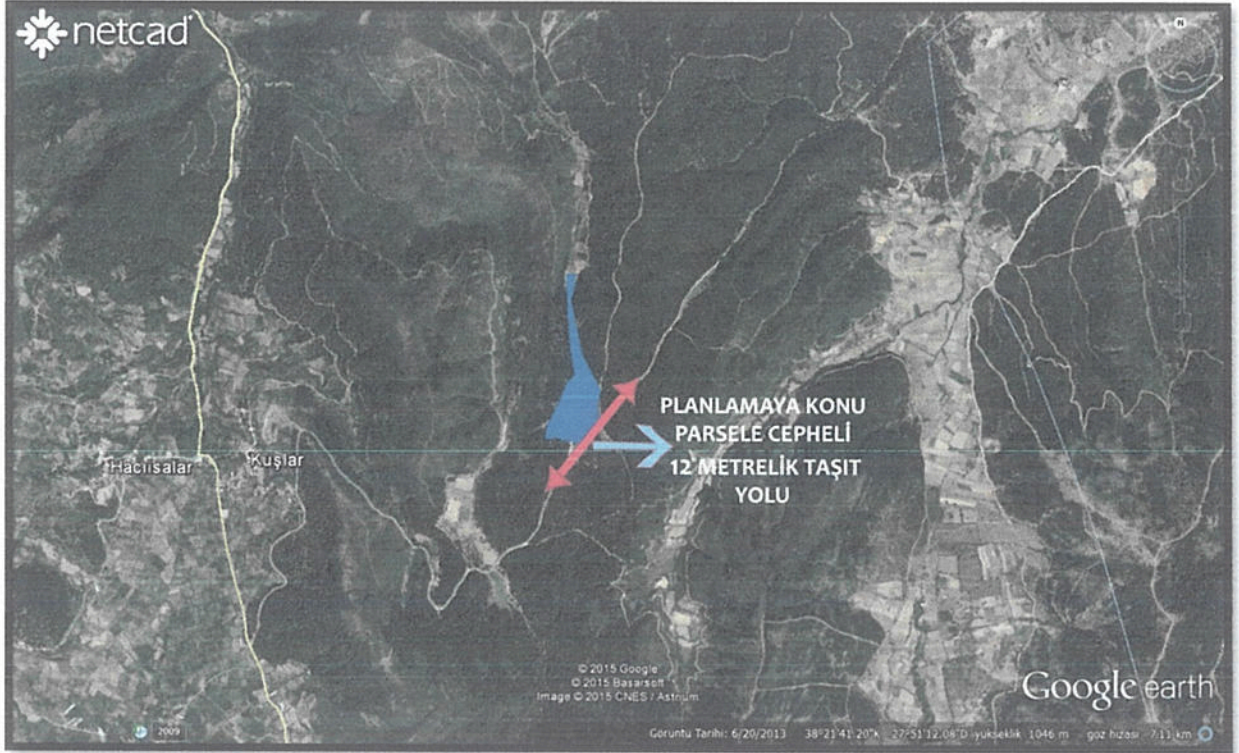
MANİSA İLİ TURGUTLU İLÇESİ KUŞLAR MAHALLESİ 101 ADA 38 PARSEL OVACIK YAYLASI
"DOĞAL GENÇLİK KAMPİ" NAZIM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

2. Kullanım Durumu ve Ulaşım Bağlantıları

Sözü geçen parsel sınırlarında atıl durumda olan lokanta ve tuvalet kullanımlarını içeren bir tesis alanı bulunmaktadır. Parselin 12metre genişliğinde taşıt yoluna tek yönden cephesi bulunmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanı Yol Bağlantısı

3. Mülkiyet Durumu

Bahse konu taşınmaz; Manisa ili Turgutlu İlçesi Kuşlar Mahallesi 101 ada 38 parsel Ovacık Yaylası sınırlarında yer almakta ve Manisa Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir.

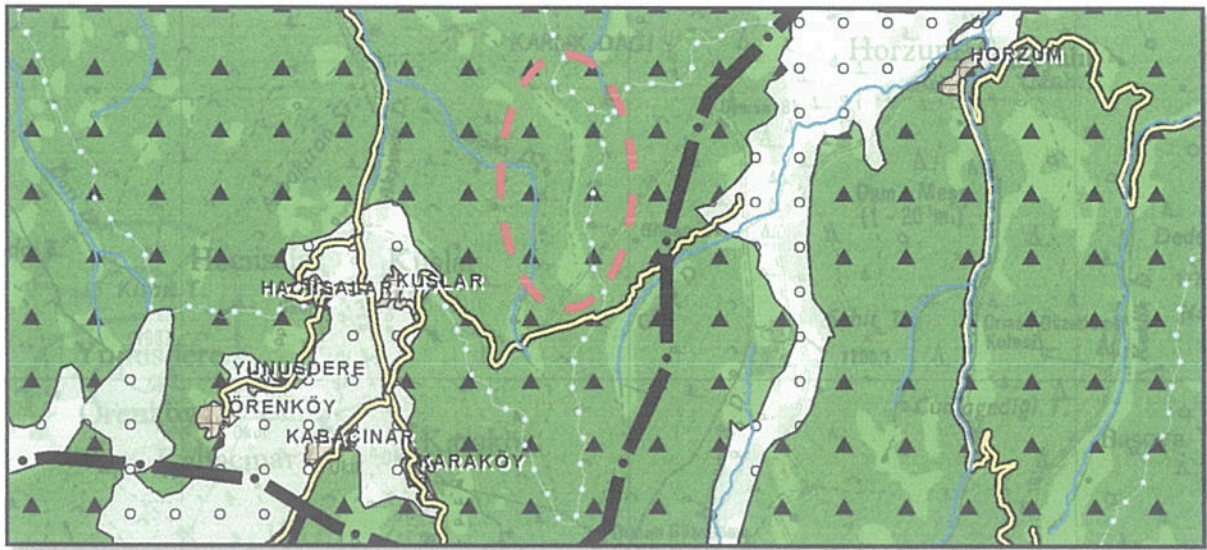
C. PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN VERİLER

1. MEVCUT PLANLAR

1.a Üst Ölçekli Planlar

Planlama alanı olan Kuşlar 101 ada 38 parsel, meri 1/100.000 ölçekli İzmir- Manisa çevre düzeni planına göre "orman alanı" kullanımında kalmaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 3: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının plan hükümlerine göre aşağıda madde açıklamaları verilen plan hükümlerine tabi olarak çalışma yapılmıştır. incelendiğinde;

7.13. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. MEVZİ İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI DURUMUNDA BU PLANIN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE MEVZİİ İMAR PLANLARI ONAYLANMIŞ, İLGİLİ İDARESİNE BAŞVURARAK YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİNİ VE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALMIŞ VE BU RUHSATLARA UYGUN OLARAK FAALİYETİN SÜRDÜRÜLDÜĞÜ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA FAALİYETLERE DEVAM EDİLİR. ANCAK BU ALANLARDA BU PLAN KARARLARINA AYKIRI OLARAK YOĞUNLUK ARTIŞI VE ARAZİ KULLANIM TÜRÜ DEĞİŞİKLİĞİ GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE TEVSİ YAPILAMAZ.

Bu maddeye göre söz konusu alanın Turgutlu Belediyesi'nce İmar Planı bulunduğu ve mevcut plana bozucu her hangi bir plan kararı söz konusu olmadığından plan çalışması bu plan hükmüne gerçekleştirilmiştir.

7.25 BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM, BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR V.B. GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI; KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA, KARAYOLU, DEMİRYOLU, HAVAALANI, BARAJ, ENERJİ İLETİMİ, YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM VE DOĞALGAZ DEPOLAMA GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ VE SERBEST BÖLGELER, YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU VEYA ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR KARARININ BULUNMASI; ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA OLANLAR İÇİN İSE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN, KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULARAK İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TEŞİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. YAKMA VEYA KATI ATIK DÜZENLİ DEPOLAMA ALANLARININ YANI SIRA FİZİKSEL/KİMYASAL/BİYOLOJİK ÖNİŞLEM ÜNİTELERİNİ İÇEREN ENTEGRE ATIK BERTARAF VEYA GERİ KAZANIM TESİSLERİNİN YER SEÇİMİ, ATIĞIN EN YAKIN VE EN UYGUN OLAN TESİSTE BERTARAF EDİLMESİ İLKESİ ÇERÇEVESİNDE, BÖLGENİN ATIK MİKTARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.

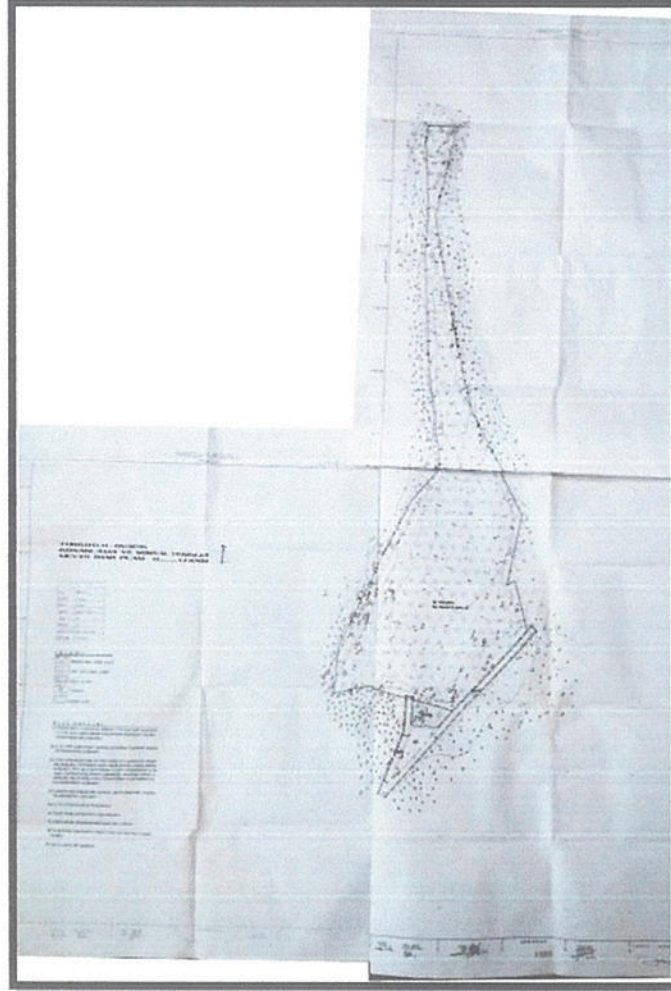
Bu maddeye göre söz konusu alanın planlama çalışması, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda hazırlandığından ve görüşler içerisinde planın hazırlanmasına engel ya da tehlike arz eden herhangi bir durum bulunmadığından bahse konu alanda planlama çalışmasının yapılması konusu üst ölçekli planın bu hükmü uyarınca yapılmıştır.

Ayrıca söz konusu alanda yapılacak olan plan çalışması; açıklanan maddeler dışında "Orman Alanları" konusunda bir diğer ilgili madde olan 8.11 numaralı plan hükmüne de dikkate alınmıştır.

Planlama alanında; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dışında 1/25.000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

1.b İmar Planları

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu planlama alanına ait mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre alan “konaklama tesisi alanı” kullanımında kalmaktadır. Bu planların plan hükümleri incelenmiş olup plan değişikliği yapılırken ana plan kararları göz önünde bulundurulmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre konaklama tesisindeki alanda $E=0.20$ ve $H_{max}=\text{Serbest}$ yapılanma koşulları geçerlidir.

2. Plan Yapım Gerekçeleri

Planlamaya konu olan 101 ada 38 parselde mevcutta lokanta ve tuvalet kullanımında olan bir tesis bulunmaktadır. Ancak mevcut kullanım durumu ve yapı nitelik ve potansiyel kapasite bakımından yetersizdir. Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin bu alanı daha kullanılabilir hale getirerek sosyal ve sportif faaliyetlerin yapıldığı bunun yanı sıra bu amaçlı gelen gruplar için konaklama hizmetinin de verildiği bir alan yaratma hedefi plan değişikliği yapılmasına neden olmuştur.

Bu hedef doğrultusunda alan ile ilgili kurumlarında görüşleri alınarak Turizm, Ticaret, Sosyal Tesis ve sosyal altyapı faaliyetlerinin bütünsel olarak uygulanacağı bir "Doğal Gençlik Kampı" konusu kapsamında 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 uygulama imar planı değişikliği çalışmaları yapılmıştır.

3. Kurum Görüşleri

- a. **İzmir Orman Bölge Müdürlüğü Manisa Orman İşletme Müdürlüğü'nün;** 14.04.2015 tarih 72994857-255.03[255.03]/768999 sayılı görüş yazısında, ilgili alan için Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından Turizm, Ticaret, Sosyal Tesis ve sosyal altyapı faaliyetlerinin yapılması için imar planı çalışması yapılması hakkında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- b. **Manisa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün;** 12.03.2015 tarih 79952127 sayılı görüş yazısında ilgili alanın,
 - 3621 sayılı Kıyı Kanunu çerçevesinde Bakanlığa tahsisli yerlerden olmadığı,
 - 2863 sayılı kanun kapsamında tescilli korunan alanlar (tabiat varlığı/doğal sit/özel çevre koruma bölgesi) ve bunların koruma sınırları ile ilgili bir çakışma bulunmadığı,
 - Söz konusu parselde yapılması planlanan Turizm, Ticaret, Sosyal Tesis ve sosyal altyapı faaliyetleri hakkında ÇED yönetmeliği kapsamında değerlendirmenin yapılabilmesi için; projeye ait arazi kullanım ve tesisler ile ilgili bilgi raporunun Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne sunulması gerektiği ve bu durumda ÇED yönetmeliği kapsamında değerlendirileceği bildirilmiştir.

- c. **Turgutlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün;** 02.02.2015 tarih 94986378-310.99-502-877 sayılı görüş yazısında, ilgili alanın imar planı dışında kaldığı ve Turizm, Ticaret, Sosyal Tesis ve sosyal altyapı faaliyetlerinin imar planı kararları doğrultusunda yapılabileceği bildirilmiştir.
- d. **GEDİZ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin;** 27.01.2015 tarih 0151 sayılı görüş yazısı kapsamında, ilgili alanı içeren 1/25000 ölçekli haritada alan üzerinden geçen enerji nakil hattının bulunmadığı ve vaziyet planı çerçevesinde Turizm, Ticaret, Sosyal Tesis ve sosyal altyapı faaliyetleri için imar planı çalışması yapılmasına dair bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- e. **Manisa Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün;** 26.01.2015 tarih 93581782/754 sayılı görüş yazısında, ilgili alanda imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- f. **Manisa Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün;** 09.02.2015 tarih 84120892/34078395/1198 sayılı görüş yazısında, ilgili alanda kurulacak olan tesislere ait Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün faaliyet alanını ilgilendiren altyapı tesisleri için imar planı çalışması kesinleşmeden önce adı geçen İdare ile koordineli çalışılması ve bu tesisler için planda yer ayrılması gerektiği bildirilmiştir.
- g. **AKSA Doğalgaz Manisa'nın;** 06.02.2015 tarih MNDG.15/5157 sayılı görüş yazısında, ilgili alandan geçen doğalgaz hattının bulunmadığı bildirilmiştir.
- h. **TEİAŞ 3.İletimTesis ve İşletme Grup Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü'nün;** 10.02.2015 tarih 49752846-752.99-14656 sayılı görüş yazısında ilgili parselde isabet eden TEİAŞ sorumluluğunda herhangi bir enerji iletim tesisine rastlanmadığı bildirilmiştir.
- i. **Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün;** 16.02.2015 tarih 80834798-045.01-38996 sayılı görüş yazısında, ilgili alanın planlama sahasının, adı geçen müdürlüğün görev alanları içinde yer almadığı tespiti yapılarak söz konusu planların yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.
- j. **TEİAŞ Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Harita ve Coğrafi Bilgi Sistemi Müdürlüğü'nün;** 13.02.2015 tarih 92914634-754.00-16413 sayılı görüş yazısında ilgili alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında TEİAŞ'a ait herhangi bir tesis olmadığı bildirilmiştir.
- k. **BOTAŞ Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın;** 10.02.2015 tarih 26106802-622.02-5159 sayılı görüş yazısında, ilgili alanın parsel sınırları içinde mevcut ve ya planlanan bir proje bulunmadığı belirtilmiştir.

- l. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün;** 09.02.2015 tarihli 65258934—45.12/240-337 sayılı görüş yazısında ilgili alana dair,
- 648 KHK, 5226-3386 sayılı yasalarla değişik 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kültür varlığı ve ya tescil kararına rastlanmadığı,
 - 2863 sayılı kanununun 4.maddesi gereğince söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliği'ne ve ya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.
- m. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün;** 17.02.2015 tarih 54495999-754-101831 sayılı görüş yazısında ilgili alana dair,
- Manisa kentine içme ve kullanma suyu temin edilmesi planlanan Çıkrıkçı Barajı'nın Uzun Mesafeli Koruma Alanı'nda kaldığından Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 20(b) maddesi hükümlerine uyulması,
 - Görüş istenen alan içerisinde Akpınar Deresi'nin yan kolunun geçmekte olduğu ve bu dere yatağının kadastral plandaki mevcut şerit genişliğine müdahale edilmemesi,
 - Dere yatağında temizlik ve bakım yapılabilmesi için dere üst şev kenar çizgisinden itibaren her iki sahilinde en az 10.00metrelik devamlılığı olan saha servis yolunun kullanılmayarak boş bırakılması,
 - Mevcut dere yatağında akış kesintisini daraltacak ve ya akışı yönlendirecek müdahaleler yapılmaması ve suyun serbest akışına engel olunmaması,
 - Çevre sorunlarının göz önünde tutulması ve 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun ve Su Kirliliği Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması gerektiği,
 - Söz konusu alanın yerinin değişmesi halinde idare görüşlerinin geçerli olmayacağı bildirilmiştir.
- n. Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün;** 13.03.2015 tarih 12672044-175.09/49014 sayılı görüş yazısında ilgili alana dair, yola doğrudan cephe teşkil etmediği ve yol güzergahının dışında kaldığı anlaşıldığından imar planı yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.
- o. Manisa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün;** 31.03.2015 tarih 31218407-169.99/1337 sayılı görüş yazısında ilgili alana dair,

- Alanın bir kısmının daha önce kamp alanı olarak kullanıldığı ve tesis binalarının yer aldığı, diğer kısımda ise yer yer ağaçlar, zeminde yoğun bitki örtüsü ve bir göletin bulunduğu,
- Bu sebeple incelenmesinde güçlük çekilen alanda görülebildiği kadar ile yapılmış olan yüzey araştırmasında 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı, ayrıca arşiv incelemelerinde de bahse konu alan ile ilgili daha önceden tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik sit alanı kaydına rastlanmadığı,
- Yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında kültür varlığına rastlanması durumunda ivedilikle çalışmaların durdurularak Kültür ve Turizm Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

p. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ JEOLJİK ETÜT RAPORU

Planlama alanını kapsayan jeolojik etüt çalışması yapılmıştır. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne göre 09.06.2015 tarihli jeolojik etüt raporunda planlama alanında plan değişikliği çalışmalarının yapılması konusunda herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Bahse konu parsel alanı için Mühendislik Problemleri açısından(şişme, oturma, taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alan kategorisinde yer alıp ÖA-5 Önlem Alınabilecek Nitelikte Taşıma Gücü Açısında Sorunlu Alanlar olarak kabul edildiği bildirilmiştir.

Plan çalışması için alınan kurum görüşlerinde her hangi bir sakıncalı durum bulunmamakta olup, kurum görüşleri esas alınarak çalışma yapılmıştır. Plan hükümleri kurum görüşlerine göre düzenlenmiştir.

D. ÖNERİ İMAR PLANI

Manisa ili, Turgutlu ilçesi Kuşlar Mahallesi Ovacık yaylası sınırları içindeki 101 ada 38 parseli konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği olarak “Doğal Gençlik Kampı” teması çerçevesinde plan değişiklikleri yapılmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği;

- Söz konusu parselde yapılmış olan plan değişikliği üst ölçekli plan olarak bulunan tek plan olan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına ve plan hükümlerine raporun “Planlama Alanına İlişkin Mevcut

Veriler- Üst Ölçekli Planlar” başlığında anlatıldığı üzere uyan ve talebi karşılayan bir planlama çalışmasıdır.

- Söz konusu parsel ve çevresi ile ilgili olan tüm kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış ve plan değişikliği bu görüşler çerçevesinde oluşturulmuştur.
- Söz konusu parsel için yapılmış olan değişiklikler bütünsel bir plan değişikliğidir.
- Plan çalışması Turizm, Ticaret, Sosyal Tesis ve sosyal altyapı faaliyetlerinin bir bütün olarak uygulanacağı ve bir çekim alanı yaratacak olan “Doğal Gençlik Kampı” amacı üzerine kuruludur. Bu bağlamda alanda mevcut durumda yer alan Akpınar Deresi’nin yan kolunun alana cazibe katacağı ve doğa ile bütünleşik bir yaklaşımı peyzaj bakımından destekleyeceği açıktır. DSİ’den alınan görüşlerin değerlendirilmesi sonucu herhangi bir olumsuz durumla karşılaşılmasına önlem olarak plan hükümlerinde plan onayından sonra yapılacak avan projeye uygun yapılaşma DSİ’nin görüşlerinin doğrultusunda yapılacağı belirtilmiştir.
- Alandaki ada bütününde yapılan çalışma imar planı onayından sonra yapılacak kentsel tasarım projesi niteliğindeki avan projede kesinleşecektir. Planda ayrıca belirlenmeyen otopark ihtiyacı imar adası içinde karşılanacaktır. Yine alandaki mevcutta var olan ağaç dokunun korunması ve alanın genel amacı olan doğal ortamın korunarak yaşatılması için ağaç dokunun korunması hüküm altına alınmıştır.
- Plan çalışmasına esas kurum görüşleri, plan sonrasındaki uygulama esaslarının belirlenmesine yönelik plan hükümleri belirlenmiştir.

PLAN HÜKÜMLERİ

- PLANLAMA ALANINDA; TURİZM KULLANIMINA HİZMET VERECEK KONAKLAMA, SPOR, TİCARET, KÜLTÜR/EĞLENCE, SAĞLIK VE SOSYAL TESİS, BUNGOLOV VE YER ALABİLİR.
- PLANLAMA ALANINDA İMAR PLANI ONAYINDAN SONRA YAPILACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. AVAN PROJEDE YAPILACAK DÜZENLEMEDE DSİ GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK HER TÜRLÜ FEN VE SAĞLIK KOŞULLARI İLE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON) İLGİLİ KAMU

KURULUŞLARINCA ARANAN TEKNİK STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

- TEKNİK ALTYAPI TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- BU PLAN BÜTÜNÜ İÇİNDE HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
- KENTSEL MEKÂNLARIN DÜZENLENMESİNDE ÖZÜRLÜLERLE İLGİLİ HER TÜRLÜ YASAL MEVZUAT VE STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- İNŞAAT EMSALİ NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTADIR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE(TADİLATLAR DAHİL OLMAK ÜZERE) "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- YAPILAŞMAYA GEÇİLİRKEN İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİNE GÖRE PARSEL BAZINDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- İMAR ADASINDA TAKS=0.20 EMSAL =0.20 VE $Y_{en\check{c}ok}$ =SERBEST KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
- İMAR ADASI İÇİNDEKİ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.
- OTOPARK İHTİYACI PARSELİ İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİNE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 09.06.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK ETÜT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- BURADA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Selma KISA
Şehir Plancısı

SELMA KISA ŞEHİR PLANLAMACILIĞI MÜHENDİSLİK
Mim.İnş.Taah.Tic.San.ve Tic.Ltd.Sti.
(A Grubu Planlar)
Ergene Mah.544 Sok.No:150 Bomova-İZMİR
Tel&Fax:0232 388 7611 E-mail:0507.940 98 51
selmakisaplanlama@gmail.com