



T.C

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İNCİRALTI TURİZM MERKEZİ TEVSİİ

BALÇOVA KAPLICALARI KESİMİ

3.ETAP

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2018

İÇİNDEKİLER

AMAÇ ve KAPSAM.....	3
YÖNTEM.....	3
1 GENEL TANITIM.....	4
2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	5
PLAN NOTLARI.....	6

AMAÇ ve KAPSAM

İzmir İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları Kesimine ilişkin Balçova Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar , 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 12.10.2017 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu planlara ilişkin askı sürecinde yapılan itirazlar İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının ,Balçova Belediye Başkanlığının, Narlıdere Belediye Başkanlığının ,İzmir Valiliğinin(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) yazıları ve mülk sahiplerinin dilekçeleri ile Kültür ve Turizm Bakanlığına iletilmiştir. İlgili itirazlar “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik” uyarınca incelenmiş olup, uygun görülen itirazlara ilişkin plan değişiklikleri Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu’nun 23.01.2018 tarih ve 218-1/4 sayılı kararı doğrultusunda 09.04.2018 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliklerine ilişkin ikinci askı itirazları ilgi yazılar ile Kültür ve Turizm Bakanlığına iletilmiştir. Söz konusu talep Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu’nun 28.09.2018 tarih ve 2018-07/3 sayılı gündeminde değerlendirilmiş olup uygun görülen itirazlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında işlenmektedir.

YÖNTEM

Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.10.2018 tarih ve E.859526 sayılı yazı ve eklerinde belirtilen itirazların incelenerek PİDK kararları doğrultusunda uygun görülenlerin yerleri 09.04.2018 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı onaylı İzmir İnciraltı Turizm Merkezi Tevsii Balçova Kaplıcaları Kesimi 1.Etap Uygulama İmar Planı’nda belirlendikten sonra 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında plan paftaları revize edilmiş ve ilgili plan notu değişiklikleri yapılmıştır.

1 GENEL TANITIM

Planlama alanı, 01.02.1995 tarih ve 22205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak ilan edilen İzmir Balçova Termal Turizm Merkezi içerisinde yer almakta olup; turizm merkezi, 30.06.2007 tarih ve 26568 sayılı Resmi Gazete ile İzmir İnciraltı Termal Turizm Merkezi Tevsii sınırları içerisinde dahil edilmiştir.

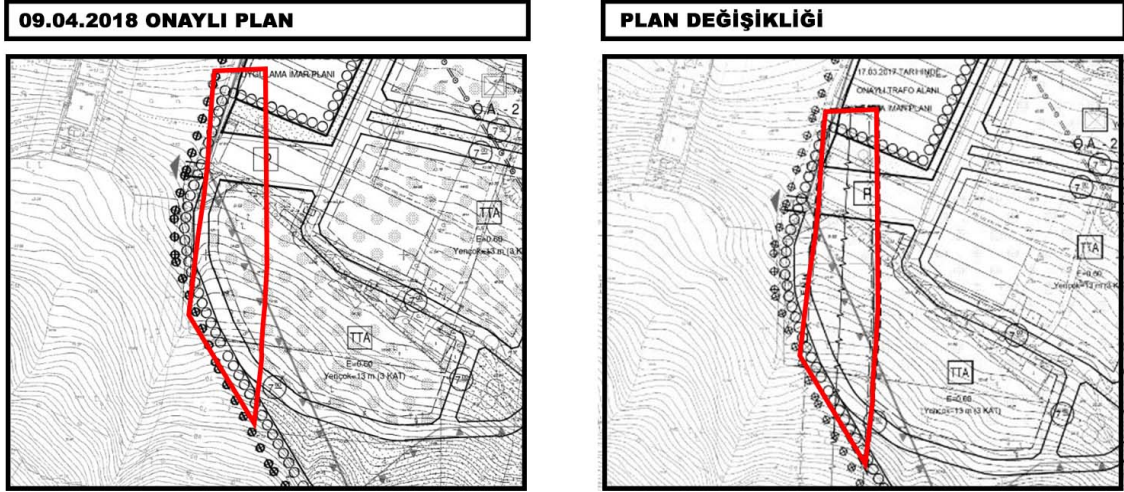
Planlama alanı Narlıdere ilçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, kuzeyde Mithatpaşa Caddesi, doğuda Ilıca deresi ile sınırlıdır. İnciraltı Termal Turizm Merkezi Balçova Kaplıcaları Kesimi, kuzeyde İzmir Dokuz Eylül Üniversitesi kampüsünden güneyde Dede Dağı'na kadar uzanmakta olup, Balçova ve Narlıdere İlçeleri sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama Alanı, Turizm Merkezi'nin batı kısmında ve İzmir İli, Narlıdere İlçesi, Ilıca Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Balçova Termal Tesisleri, Dokuz Eylül Üniversitesi Tıp Fakültesi, İzmir Ekonomi Üniversitesi ve Türkiye'nin ikinci büyük teleferiği bu ilçenin sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçenin 6 Kilometreyi aşan sahil şeridi vardır ve bu sahilde balıkçılık yapılmaktadır. İlçe tamamen konut ağırlıklı ve planlı bir yerleşim yeridir. Çoğunlukla emeklilerin tercih ettiği İlçede çok katlı binaların yanında tek katlı ve bahçeli villalar da bulunmaktadır. İlçe ve İzmir halkının yararlanabileceği Sosyal Tesislerin başında Termal Tesisleri, piknik ve gezi alanları olarak kullanılan Teleferik İşletmeleri ve İnciraltı Kent Ormanı gelmektedir. Mithatpaşa Caddesi üzerinde bulunan iş ve alışveriş merkezleri de ilçedeki sosyal ve ekonomik hayatı canlandırmaktadır. Balçova tarihi İzmir'in tarihi ile iç içe olup, tahminen 3000 yıllık bir geçmişe sahiptir. İlçenin ilk sakinleri bugünkü Narlıdere'nin deniz kenarında oturmakta idiler. O dönem denizlerden gelen korsan istilasından kurtulmak için bugünkü Balçova'nın kurulduğu eski Balçova köyüne göç ederek yerleşmişlerdir. O dönemde Ayesehit olarak kullanılan köyün adı, köy arazisinin büyük bir kısmının balçık olması nedeniyle Balçık Havi olarak değişmiş ve daha sonra ise bugünkü ismi olan Balçova adını almıştır.Çeşitli medeniyetlerin yer aldığı Balçova'da bugün Romalılardan kalma Agememnon Kaplıcaları ve Yunanlılardan kalma bir su kuyusu ve mahzeni bulunmaktadır.

2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.10.2018 tarih ve E.859526 sayılı yazı ve eklerinde belirtilen itirazlar tablo halinde gruplandırılmıştır. Bu değişikliklerden kabul edilenler ise plan değişikliği kapsamında revize edilmiştir.

Mevcut enerji nakil hattı işlenerek plan değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 1: Plan Değişikliği

- EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

Şeklinde plan notu revize edilmiştir.

PLAN NOTLARI

GENEL PLAN HÜKÜMLERİ

- Planlama alanı 01.02.1995 tarih ve 22205 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak ilan edilen ve 30/06/2007 tarih ve 26568 sayılı Resmi Gazete ‘de yayımlanarak sınır değişikliği yapılan İzmir İnciraltı Termal Turizm Merkezi Tevsii içerisinde kalmaktadır.
 - Bu plan 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
 - Turizm Merkezi: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ile faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini ifade etmektedir.
 - Bu plan sınırları dahilinde her ölçekte plan yapma, yaptırma ve onama yetkisi, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu’nun 7.maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı’na aittir. Bu bölge içinde imar planı değişikliklerinde “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde İmar planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik “ hükümlerine uyulacaktır.
 - 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve bu kanununa dayanarak çıkartılan “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümleri ile
 - * 6831 sayılı “Orman Kanunu” ve ilgili yönetmelik,
*Katı atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
*Sığınak yönetmeliği,
*Otopark Yönetmeliği
*Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması hakkında kanun,
*19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi gazetede yayınlanan “Lağım Mecrası İnşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik”,
*Planda ve plan notlarında hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili imar yönetmelikleri hükümlerine uyulacaktır.
- Her türlü jeotermal uygulama ve termal su tahsis için 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,
- 167 sayılı Yeraltı Suları Yeraltı Hakkındaki Kanun ve İlgili Tüzük ve protokol,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeli,
- 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
- 5177/3213 sayılı Maden Kanunu ve İlgili Yönetmelik,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
- Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği,
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği,

-Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,

-Her türlü inşaat ve bütün zemin cinslerinde Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, hükümleri geçerlidir.

- “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği teknik usüller Tebliği”nde belirtilen hususlara uyulacaktır. Yapılan yapı ve tesisler çevresinde ihtiyacı karşılayacak ölçekte sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı (şebekesi) için ;
-Varsa, yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağa bağlanır.
-Yoksa, “Lağım mecrası inşaatı mümkün olmayan yerlerde yapılacak çukurlara ait yönetmelik”te belirtilen, nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde genel ya da her yapı tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.
-Pis su çukurları kesinlikle deniz ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılamaz.
-Turizm tesislerinin pis suları için atık su arıtma sistemi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atık su % 90 oranında arıtılmadan deşarjı yapılamaz ve söz konusu arıtma sistemi gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilmez. Turizm tesislerinin merkezi arıtma sistemine bağlanması zorunludur.
- Tesis girişlerinde yer alacak ana giriş kapısı yapıları, bekçi kulübesi, tesis giriş kontrol üniteleri, anıtsal yapılar, açık yüzme havuzları, trafo, arıtma tesisi mülkiyet sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri en az değerler olup, bunun üzerinde kullanılabilir.
- Tamamen gömülü bodrum katlar, yan ve arka bahçelerde parsel sınırına kadar yapılabilir.
- Planlama alanında inşa edilecek her binada uygun drenaj sistemleriyle sızıntı ve yüzey sularının yapı temellerini etkilemesi önlenektir.
- Toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla bir parselde birden fazla yapı yapılabilir, jeolojik etütlerle belirlenen kısıtlamalar haricinde bina cephe ve derinlik şartı aranmaz.
- ± 0.00 kotu, bina kitlesinin oturduğu alanın köşe noktalarının ortalama kotundan alınacaktır.
- Bahçelerin tabii zemin kotlarına uygun olarak tesviye edilmesi esastır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları ile kadastral durum arasındaki 3.00 m.ye kadar olan kaymalar tecvizi hataya girer ve uygulamada kadastral durum esas alınır.
- İmar durumunda belirtilen gabariye göre %33 meyil hesaplanarak bulunan mahya kotu aşılmamak kaydıyla, çatı eğimi ve çatı biçimi serbesttir.
- Yapıların giriş kısmında ya da bodrum katlarında jeotermal enerji tesisatı için gerekli ölçülerde yer ayrılması zorunludur. Jeotermal enerji tesisat odası alanı yapı inşaat alanı (katlar alan) dışında tutulacaktır. Bu tesisat odasında kanalizasyon hattına bağlı olan bir adet pis su gideri ve bir adet topraklı priz (220 Volt, 20A) 1 adet ½ ” bağlantı çapında temiz su şebekesi (vana veya musluk) olmalıdır.
- Hafif Raylı Sistem güzergâhında bulunan yer altı yapılarının üzerinde ve / veya bitişiğindeki alanlarda koruma hattı sınırı içinde her türlü yapılaşma (altyapı, üstyapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğü’nün izni alınacaktır.

- 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında arsa ve arazi düzenlemesi plan onama sınırı bütününde uygulamaya girmeyen kadastral parsel sınırları esas alınarak tek etapta yapılabileceği gibi etaplar halinde yapılabilir.
- Kamu kullanımına ayrılan alanlar kamu eline geçmeden yapı izni verilemez.
- Bahçe duvarları en fazla 1.50 m. Yükseklikle olabilir. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00m.yi aşmayan parmaklık yapılabilir.
- Bodrum katlarda konaklamaya dönük yatak üniteleri dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yapılabilir. Bu kapsamda bodrum katlarda; sağlık üniteleri, termal havuzlar, hamam-sauna-masaj, eğlence üniteleri (bar-disco-gece klübü), restoran, yüzme havuzları, toplantı salonu ve jimnastik salonu, otopark, işlik, mutfak ve depo, çamaşırhane, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro-kafeterya, soyunma ve giyinme üniteleri, duş, wc, vb. Tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak diğer kullanımlar emsale dahil edilmez.
- Yapı parseli içinde konumlandırılırken yapı alanı dışında kalan alanlarda mevcut ağaçlara kesinlikle zarar verilmeyecektir.

Parsel içinde, parsel alanının her 25 m2 si için en az 1 ağaç dikilmeden yapı kullanma izni verilmeyecektir.

- EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

- Bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

ÖZEL PLAN HÜKÜMLERİ:

JEOLJİK DURUM

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 18.11.2008 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yer alan hususlara uyulacaktır. Söz konusu rapor plan yapımına esas olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar” ile İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği’nin ilgili maddeleri kapsamında hazırlanacak ve uygulama projeleri bu rapor doğrultusunda yapılacaktır.

- Önlemler Alan-1 (ÖA-1): Topoğrafik eğim olarak %0-10 aralığında ve jeolojik olarak alüvyon yelpazesi ile tanımlı alandır.

Bu alan içerisinde parsel bazında yapılacak jeolojik zemin etüt çalışmalarında, taşıma gücü, oturma yapı-zemin ilişki belirlenerek gerekli önlemler alınacaktır.

Yapılaşma öncesinde yüzey drenajı sağlanacaktır.

- Önlemler Alan-2 (ÖA-2): Topoğrafik eğim olarak %0-10 aralığında olduğu alanlardır. Yüzey suları uygun projelerle drene edilerek ortamdan uzaklaştırılacaktır. Yapı ve yol güvenliğini sağlamak amacı ile yapılacak kazılar öncesi gerekli önlemler alınacak ,

kazı şevleri açıkta bırakılmayacak, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenecektir.

- **Önlemlili Alan-3 (ÖA-3):** Topoğrafik eğim olarak %025-60 aralığında olduğu alanlardır. Yüzeyde şevlerin ayrışmasıyla oluşan ayrışmış zon ve yamaç molozu kaldırılarak yapı temelleri ana kayanın ve/veya ana birimin sağlam zeminlerine oturtulacak, yüzey suları uygun projelerle drene edilerek ortamdan uzaklaştırılacaktır.
- **Uygun Olmayan Alan (UOA):** Ilıca Deresi'ne ait dere yatağı, her iki kenarında 5'er metrelik şerit vari servis yoluna da kapsayacak şekilde Yerleşime Uygun Olmayan Alan (UOA)olarak belirlenmiştir.

Yapılaşma için yasak bölge sayılan bu yerlerde bina yapılamaz.

JEOTERMAL KORUMA KUŞAĞI

Planlama çalışmasında, 15.02.2017 tarih ,E.8737 sayılı İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nca onaylanan "Balçova (İzmir) 2064, 2065, 2081, 2087, 2094, 2161 ve 2141 Numaralı İşletme Ruhsatlarına İlişkin Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu" sonuç ve önerilerine uyulacaktır.

5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği Ek-8 de yer alan yapılaşmaya ilişkin jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık kirlilik açısından zayıf zonlar oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde 50 metrelik sınır hariç olmak üzere jeotermal rezervuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonunun yeraltı su seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma,şişme veya tasmana neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda beş kata kadar atıklarını hijyenik şekilde 3. zon dışına taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilecektir.

YERLEŞİM VE KULLANIM ALANLARI

1. TURİZM ALANI

- Bu alanlarda, devremülk gibi şahsa ait oturma amaçlı binalar ile apart oteller yapılamaz. TTA alanlarında termal suyun kullanılmasına yönelik her türlü sağlık tesisleri (hastane vb.) ve her türlü eğitim tesisleri (okul, üniversite vb.) ile bu tesislerin ihtiyacı olan yapılar ve tesisler yer alabilir.

Termal suyun kullanılmasına yönelik sağlık tesisi ya da eğitim tesisi yapılması istenilmesi halinde MTA Genel Müdürlüğü ve Sağlık Bakanlığı Taşra Teşkilatı'nın uygun görüşü alınması zorunludur.

- Bu alanda yer alacak satış üniteleri ve mağazalar, sadece tesise hizmet edecek şekilde projelendirilecek.

- Vaziyet planında, özenli çevre düzenlenmesinin ve çeşitli spor aktivitelerine imkan verecek düzenlemelerini yer alması zorunludur. Bu amaca yönelik vaziyet planına ek olarak peyzaj projesi aranacaktır.
- Otopark ihtiyacı bodrum katta giderilecektir. Açık alanda otopark düzenlemesi yapılamaz, ancak otobüslerin geçici otopark park edebileceği 200 m² kadar alan ayrılabilir.
- Min. parsel ifraz büyüklüğü: 10.000 m²'dir.
- E:0.60'tır.
- Yençok: 13 m'dir. (3 Kat)
- Son katta iç yüksekliği 1,80m.'yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri bina yüksekliğine dahil değildir.
- Bodrum katlarda konaklamaya dönük yatak üniteleri dışında tesise yönelik diğer kullanımlar yapılabilir. Bu kapsamda bodrum katlarda; sağlık üniteleri, termal havuzlar, hamam-sauna-masaj, eğlence üniteleri (bar-disco-gece klübü), restoran, yüzme havuzları, toplantı salonu ve jimnastik salonu, otopark, işlik, mutfak ve depo, çamaşırhane, kuru temizleme birimi, soğuk hava depoları, personele ait büro-kafeterya, soyunma ve giyinme üniteleri, duş, wc, vb. Tesisin bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak diğer kullanımlar emsale dahil edilmez.

- Bu alanlarda Günübirlik Tesis Yapılması halinde;

Bu alanlarda zorunlu gereksinimleri karşılamaya yönelik, yeme-içme, dinlenme ve eğlence imkanlarından bir veya birkaçını günübirlik olarak sağlayan alanlardır.

Bu alanlarda kalıcı olmayan malzemelerden yapılmış yalnız günübirlik kullanıma yönelik WC, gölgelik, çeşme, özellik taşıyan el sanatları ürünleri sergi ve satış üniteleri, kafe-bar, lokanta, çay bahçesi gibi tesisler yer alabilir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

Maksimum Emsal=0,10

Yapı yüksekliği en fazla Yençok: 1 kat (4.50 m) asma kat yapılması halinde 5.50 m.dir.

2. AÇIK SPOR TESİS ALANI

- Bu alanda imar planında gösterilen sınırlara 5 metreden fazla yanaşmayan ve yönetmelikte belirlenen kullanımlar yer alabilir. İmar planında yer alan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.
- E:0.05
- Yençok teknolojisi ve yönetmelik gereği belediyesince belirlenecektir.

3. PARK VE YEŞİL ALAN

- İçerisinde rekreasyonel aktiviteleri barındıran, gezinti, dinlenme, oyun,, eğlence vb. kullanımları içeren otopark ve açık spor ve oyun alanı, umumi hela, açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamerye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi

durağı, trafo gibi tesislerin, WC, havuz, çocuk oyun grupları, oturma grupları ve pergola yapılabilirdiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlar ve yaya yollarının birlikte değerlendirileceği peyzaj düzenlemesi ile koşu / yürüyüş yolları ayrılabilir.

- Park alanı içinde kalan derelerin projelendirmesi esnasında iki yanına 5 metre servis yolu bırakılacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

4. REKREASYON ALANI

- Bu alanlar kentin rekreatif ihtiyacına hizmet eden, içerisinde bisiklet yolları, gezinti alanları gibi kullanımlar bulunduran açık alanlardır.
- Rekreasyon Alanlarında yapı yaklaşma mesafesi 3.00 m.dir.
- Bu alanlarda piknik masası, çöp bidonu, sızdırmaz foseptikli WC veya seyyar WC büfe, çay bahçesi,kafeterya,çeşme, serbest gezinti alanları, açık alanları içeren kullanımlar yapılabilir.
- Rekreasyon alanı içinde kalan derelerin projelendirmesi esnasında iki yanına 5 metre servis yolu bırakılacak şekilde düzenleme yapılacaktır.
- Bu alanlar içinde yapılacak, geliştirilen projenin ayrılmaz parçası niteliğinde olan kapalı yapılarda:

Emsal=0.05

Minimum ifraz koşulu 3000 m²

Yençok=5.50 m