MUĞLA İLİ, DALAMAN İLÇESİ,
KENT BÜTÜNÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI 2. ETAP

ÖLÇEK:1/1000

PLAN NOTLARI

TMMOB Şehir Plancıları Odası — KAYDEDİLMİŞTİR
MO Tarihi: 18.03.2025
Proje Kayıt No: 48-2024-029
Üye: İSMET ŞAHİN (1167)
H9EARC9K
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamızın kayıt ve tescilinde bulunduğu; ilgi kanunu ve İçiç mevzuatı kapsamındaki tüm hükümlü ve mesleki sorumlulukları bulunmuştur kaydedilmiş, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

İSMET ŞAHİN
Şehir Plancısı(TÜ 1990)
Oda Sicil No: 1167
Huzurevi Mah. Erfat Ayaydın Cad.
Turkuaz Apt. NO:11/A Menteşe/MUĞLA
MUĞLA V.D.: 7610222230

KONTROL EDEN
Gülşah FIRAT
İmar ve Şehircilik Md.Vk.
YETKİLİ
Dalaman Belediyesi Başkanlığı
Raza KURT
Belediye Başkanı

Kurum Dosya No :
Plan İşlem No (PİN) : UIP- 481040208
Ölçek : 1/1000
Muğla İli, Dalaman İlçesi kent bütününe yönelik olarak hazırlanan 30 adet paftadan ibaret revizyon ve ilave uygulama imar planına ait itirazların değerlendirilmesi sonucunda Dalaman Belediye Meclisinin 01/10/2024 tarihli 144 sayılı kararı ve 01.11.2024 tarihli 159 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

KONTROL EDEN
Ferhat GÜNDÜZSOY
Şube Müdürü
ŞUBE MÜDÜRÜ
Ferhat İNAY
İmar Planlama Şube Müdür Vekili

Kurum Dosya No :
Plan İşlem No (PİN) : UIP- 481040208
Ölçek : 1/1000
Muğla İli, Dalaman İlçesi kent bütününe yönelik olarak hazırlanan 30 adet paftadan ibaret revizyon ve ilave uygulama imar planına ait itirazların değerlendirilmesi sonucunda Dalaman Belediye Meclisinin 01/10/2024 tarihli 144 sayılı kararı ve 01.11.2024 tarihli 159 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2025 tarihli ve 41 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI
İmzası

2.ETAP İMAR PLANI NOTLARI

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİK SINIRI

1. KAPSAM VE YASAL ÇERÇEVE

1.1. 1/1000 ölçekli Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 2. Etabı; Dalaman Belediyesi sınırları içerisinde, uygulamaya dönük kararları kapsamakta olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, gösterim, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütündür.

1.2. Planlama alanında,
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri,
- 5393 sayılı Belediye Kanunu,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu,
- 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu,
- 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği,
- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği,
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik,
- Otopark Yönetmeliği,
- Sığınak Yönetmeliği,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik,
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
- Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik.

1.3. Planlama alanı; 18.03.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmış ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'nda, en büyük yer ivmesi değeri PGA 0.456 değerinde olup, yapılacak her türlü yapılar için "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

1.4. Kentsel mekânların düzenlenmesinde engelliler ile ilgili her türlü yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde 04.04.1991 gün ve TS: 9111 sayılı TES Teknik Kurulu kararı ile belirlenen "Engelli İnsanların İkamet Edeceği Binaların Düzenlenmesi Kuralları"na ilişkin iç mekân mimari standartları göz önüne alınmak suretiyle, bedensel engelli insanların yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi zorunludur.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesine ve ilgili yönetmeliğine göre parselasyon planları tescil edilip imar uygulaması tamamlanmadan ruhsat verilemez. Uygulama etapları Dalaman Belediyesi tarafından belirlenecektir.

2.2. Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 11/03/2022 tarih ve 757313 sayılı yazısı uyarınca yola bitişik ve kamulaştırma sınırından itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddesi ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik'e uyulacaktır. Söz konusu yollar üzerinde yapılacak ticari tesislerde Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınması amacıyla kuruma başvurulması gerekmektedir. Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınmadan ruhsat verilemez.

2.3. Tersakan Çayı'nın taşkın etkisine maruz alanlarda, DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.04.2012 tarihli ve 149046 sayılı yazısı uyarınca Tersakan Çayı ekseninde 150 m'ye kadar olan sağ sahil-sol sahil alan kapsamında kalan tüm yapılaşmalarda su basması koto minimum 0.75 m olarak uygulanacaktır.

2.4. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2020 tarihli ve E.2510 sayılı yazısı uyarınca 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.052549/1421 sayılı Havalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge hükümlerine ve Muğla Dalaman Havalimanı Mânia Planı kriterleri ile plan notlarına, 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü'ne İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun ve 2/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik'e (SHY-CNS) uyulacaktır.

2.5. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.03.2012 tarihli ve 2985 sayılı yazısına istinaden uygulama projelerinin yürütülükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere bitişik teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

2.6. Mitlaş Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.12.2013 tarihinde onaylanan Dalaman 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve Muğla Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23.07.2013 tarihinde onaylanan Söğütlüyurt 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve önerileri bölümünde belirtilen hususlarda;

- **Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar;**
  - Bu alanlarda yapılacak binaların Zemin etüt raporı içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıtturulacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, perçiyet ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin etütlerinde irdelenmelidir.
  - **Önlemli Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi;**
  - Zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma, oturma, taşıma gücü problemlerine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılmalı, belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
  - Bu alanlarda yer altı su seviyesi yüksek olduğu için ayrıntılı çalışma temel ve zemin etüt çalışmalarında gerek görülmesi halinde zemin iyileştirmeleri ve su sızmalarına karşı alınacak önlemler belirtilmelidir.
  - Yüzey, yer altı, atık suların, yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
  - Derin kazılar sonrasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
  - Yol alt yapı ve konsısı güvenliği sağlandıktan sonra kazı işlemi yapılmalıdır.
  - Yapı yükleri veya temelleri mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıtturulmalıdır.
  - İnceleme alanının içerisinden yazın ve kışın akış gösteren Tersakan Çayı geçmektedir. Mevsimsel yağışların göre derelerin taşıyacağı suyun debisinde olabilecek değişikliklerde göz önünde bulundurularak yapıları etkilenmemesi için Tersakan Çayı boyunca taşkın riski açısından Devlet Su İşlerinin (DSİ) görüş alınması zorunludur. Bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalı gerekli görülmesi durumunda **dere ıslah projeleri geliştirilmelidir.**
  - Bu alanlarda yapılacak binaların zemin etüd rapor içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıtturulacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, perçiyet ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin etütlerinde irdelenmelidir.
  - **Önlemli Alan (Ö.A.-2.1) Önlemli Alınabilecek Muhtemel Stabilite Sorunlu Alanlar;**
  - Yapı yükleri ve yapılacak binalarda hesap edilerek stabilite analizleri yınnaç boyunca yapılmalı, stabilite sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
  - Derin kazılarda oluşan şevler istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
  - Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemle oluşturulmalıdır.
  - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtturulacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
  - **Önlemli Alan (Ö.A.-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar;**
  - Oturma şişme, taşıma gücü problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılacak, zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek mühendislik sorunları ortadan kaldırılmalıdır.
  - Heterojen yapıya sahip Alluvyon birimlerin farklı oturmaların engellenmesi için gerekli önlem projeleri belirlenmelidir.
  - Yer altı, yüzey ve atık sular yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
  - Yol, altyapı ve konsısı güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
  - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtturulacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- **Uygun Olmayan Alan (U.O.A. - 2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket);**
  - İncebel Mevkii'sinin doğrusundakalan yüksek eğimli Kireçtaşlarının sevlerinde parçalı ve yarı kopuk kaya blokları heyelan ve kaya düşmesi riski oluşturmakta olup bu alanlar Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar - 2.3 olarak değerlendirilmiştir.
- **Önlemli Alan (Ö.A.-5.3) Yüksek Yer Altı Su Seviyesine Deniz Suyu Girişimi, vb. Sorunlu Alanlar;**
  - Bu alanlarda yeni imara açılacak ve mevcut imardaki su basınan kotunun 0,75 metre yüksetilerek taşkın riskinden korunmalıdır. maddelerine uyulacaktır.

2.7. Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 12.06.2015 tarihinde onaylanan jeotermal kaynak koruma alanı ettt raporunda belirlenen I., II. ve III. Derece Koruma Alanı sınırlarına göre;

- Birinci bölgeler için, 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 zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıyı sahip litolojik zonların çevresinde elli metrelik sınır hariç olmak üzere, jeotermal rezervuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonunun yeraltı suyu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya taşmana neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda 5 kata kadar atıkların hijyenik şekilde III. zon dışına taşınmları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir.
- Birinci derece koruma alanı içinde kirliliğe sebep olacak depolama (gübre vb.) ve tarımsal faaliyetlere izin verilemelidir. Jeotermal suyun kullanılması için oluşturulacak tüm sistemlerin rutin bakımı ve onarımları, rezervuarın korunmasını sağlayacak bir yöntemeye bağlı kalınarak yapılmalıdır. Alan içerisinde özellikle sıcak sulara çıkış yolu sağlayan aktif kırık ve fay hatları üzerinde yapılaşma yapılmamalıdır. Jeotermal çıkışlarda ve/veya kuyularda, kimyasal ve kirlilik analizlerinin 6 aylık dönemlerde yapılarak kontrolün sağlanması gerekmektedir.
- I. zon koruma alanı içerisinde, jeotermal alan üzerinde mekanik etki yaratan (patlatma, ağır yük bindirme, yırtma ve çökme gibi kaynağı yok edici, yer değiştirici veya zarar verici niteliktek ve.) faaliyetlere izin verilmemelidir.
- I. zon içerisinde yer alan ve halihazırda işletilmeyen kuma taş ocağının yeniden işletmesinin önlenmesi gerekmektedir. Dinamit kullanılarak yapılacak her türlü hafriyat çalışmasına izin verilmemelidir.
- I. derece koruma alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve/veya sağlık su amaçlı açılıp sıcak su üretimi yapılan kuyular kapatılmalı ve Valilik Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan izin alınmadan, alanda sağlık ve/veya sıcak su amaçlı kuyu açılmamalıdır. Kirli sular, iyi tecrit edilmiş borularla III. zon dışına sevk edilmelidir. Bundan sonra Ek-8 hükümlerine bağlı yapılacak yapıların kanalizasyon ve kirli su iletim boruları yer altına sızıntı olmayacak şekilde düzenlenmeli, su birikintileri direne edilmelidir. 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununun Uygulama Yönetmeliğinin 24. maddesi hükümleri uyarınca, atık suların enerjileştirilmesi yapılmalıdır.
- I. derece koruma alanı içinde bulunan binalar dinrıttıdı doldurunta kadar faaliyetlerine devam edilebilir. Mevcut binaların yıkılmasına gerek yoktur. Ancak binalar dinrıttıdı doldurduktan sonra yıkılıp yerine yeni binalar yapılmak istenirse Ek-8 hükümlerine uyulmalıdır.
- II. derece koruma alan sınırı çalışmaların değerlendirilmesi sonucunda ortaya konulan ve sahanın jeolojik, jeomorfolojik, hidrojeolojik özelliklerinin yanı sıra, mevcut jeotermal verilere göre belirlenmiş muhtemel jeotermal potansiyel alanı olarak belirlenmiştir. II. derece koruma alanı içinde; alandaki su birikintileri ve kirli sular iyi tecrit edilmiş kapalı borularla alan dışına sevk edilmelidir.
- II. zon koruma alanı içerisinde, jeotermal alan üzerinde mekanik etki yaratan (patlatma, ağır yük bindirme, yırtma ve çökme gibi kaynağı yok edici, yer değiştirici veya zarar verici niteliktek ve.) faaliyetlere izin verilmemelidir. Dinamit kullanılarak yapılacak her türlü hafriyat çalışmasına izin verilmemelidir. Kirliliğe neden olabilecek çöp, gübre ve moloz yığını gibi atık maddelerin alanda bulunmasına ve depolanmasına müsaade edilmemelidir. Mevcut olanlar kaldırılmalıdır. Terk edilmiş ve temiz tutulmayan çukurluklar uygun bir malzeme ile doldurulmalıdır.
- II. derece koruma alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve sıcak su üretimi yapılan kuyular kapatılmalı ve Valilik Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan izin alınmadan alanda sağlık ve/veya sıcak su amaçlı kuyu açılmamalıdır. Kirlenmeye sebep olabilecek malzeme depolanmasına (çöplük, gübre yığını, mezarlık vb.) izin verilmemeli, mevcut olanlar bu alandan kaldırılıp yerleri temizlenmelidir. Gübre kullanımı önlenmeli, atıklar çöp toplama merkezinde toplanarak, çürütmeye meydan verilmeden alan dışına çıkarılmalıdır. Kanalizasyon ve kirli su iletim sistemleri çok iyi izole edilmiş ve temel derinliği fazla olmayan her türlü yapılaşmaya izin verilebilir. Alan içerisinde tarımsal bitki dikilmesi ancak organik-ekolojik tarıma yönelik olarak kontrollü bir biçimde yapılmalıdır.
- II. derece koruma alanı sınırı dışında kalan ve drenaj alanını kapsayan bölge III. derece koruma alanı olarak belirlenmiştir. III. derece koruma alanı içinde; alan içerisinde çöp birikitirmesine, gübre yığınlarına, kirletici unsurlara izin verilmemelidir. III. derece koruma alanı içinde yer alan tesisler ve yapıların atıkları sızdırmaz borularla alan dışına çıkarılmalı, arıtma tesisleri kesinlikle oluşturulmalıdır. II. derece koruma alanlarında öngörülen tedbirleri tehlikeye sokabilecek faaliyetlere III. derece koruma alanı içerisinde de izin verilmemelidir. Dinamit kullanmamak şartıyla taş ocağı işletilebilir. Her türlü ziraat yapılabilir. İyi nitelikli kanalizasyona sahip yerleşim birimleri kurulabilir. Atıkları çevre ve yeraltı suyu kirlenmesine neden olmayacak her türlü endüstri tesisi ve işyeri kurulabilir.

olarak belirtilen tedbirler ve önerilere uyulacaktır.

2.8. E.N.H (Enerji Nakil Hattı) ve E.I.H. (Enerji İletim Hattı) altında kalan alanlarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümleri geçerli olup; iletim hattının geçtiği alanlarda irtifak koridoru boyunca TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan ruhsat düzenlenemez.

2.9. Kadastro ile imar planı arasındaki 2 metreye kadar uyumsızlıkları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye Dalaman Belediyesi yetkilidir.

2.10. Bu planda Özel Eğitim Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Sosyal Tesis alanı olarak tanımlanan alanlar, altyapı standartlarına dahil edilmiş olup eydeğer alan ayrılmadan hiçbir şekilde kullanım kararı değiştirilemez.

2.11. Plan kapsamında ifraz sonucu oluşan parsellerin sadece birinde % 5 tolerans kullanılabilir.

2.12. Kamusal alanlara komşu olan parsellerde bahçe mesafeleri, plan üzerinde aksi belirtilmedikçe 3 metreye kadar düzenlemeye belediyesi yetkilidir.

2.13. Bu planın onayından önce ruhsat almış yapıların hakları saklıdır. İlgili parsellerde bu planın amacına kullanım kararlarını ve projeksiyonuna aykırılık yaratmamak koşuluyla ruhsat aldığı dönemdeki onaylı uygulama imar planı kapsamında belediyesince tadilat ruhsatı düzenlenebilir.

2.14. Planlama alanı sınırları içinde yer alan sulama arıklarına ilişkin uygulama aşamasında MUSKİ, DSİ ve Fethiye Sulama Birliği Başkanlığı'nın uygun görüşleri alınmadan ruhsat düzenlenemez.

3. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.1. Konut Alanları

- Bu alanlardaki yapılaşmalarda plan üzerinde isareti yıkılaşma sınırı, yapılaşma düzeni, kat adedi, TAKS, KAKS ve emsal koşulları geçerli olacaktır.
- Mevcut konut alanlarında bağımsız birim büyüklüğü en az 110 m²,
  Minimum ifraz şartları ise;
  - 1 katlı mevcut konut alanlarında 500 m²,
  - 2 katlı mevcut konut alanlarında 500 m²,
  - 3 katlı mevcut konut alanlarında 500 m²,
  - 4 katlı mevcut konut alanlarında 500 m²,
- Gelişme konut alanlarında;
  - 0,30 – 0,60 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;
  Bağımsız birim büyüklüğü en az 135 m²
  Minimum ifraz şartı: 1000 m²
  - 0,20 – 0,60 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;
  Bağımsız birim büyüklüğü en az 135 m²
  Minimum ifraz şartı: 1000 m²
  - 0,30 – 0,00 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;
  Bağımsız birim büyüklüğü en az 135 m²
  Minimum ifraz şartı: 750 m²
  - 0,20 – 0,00 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;
  Her 750 m² ilk parsel alanını 1 bağımsız birim, (750 m²'ye kadar parsel alanlarında en fazla 1 bağımsız birim)
  Minimum ifraz şartı: 750 m²
  - 0,15 – 0,30 yapılaşma koşulu;
  Her 750 m² ilk parsel alanını 1 bağımsız birim; (750 m²'ye kadar parsel alanlarında en fazla 1 bağımsız birim)
  Minimum ifraz şartı: 750 m²
- Meskun konut alanlarında bağımsız birim büyüklüğü en az 75 m²,
  Minimum ifraz şartı: 500 m²,
- Gelişme konut alanlarında bağımsız birim büyüklüğü en az 75 m²,
  Minimum ifraz şartı: 500 m²,

3.2 Kentsel Çalışma Alanları

3.2.1 Ticaret Alanı

3.2.1.1 Ticaret Alanı (T2)

- Ticaret (T2) alanlarında, tali merkezler olup bölgenin ihtiyacı olan sosyal ve kültürel tesisler, konaklama tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çok katlı mağazalar, otoparklar, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir. Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer almaz.
- Minimum ifraz şartı 500 m² dir.
- Açık düğün salonları sadece Tersakan Caddesi'ne cephesi olan parsellerde yapılabilir olup minimum parsel büyüklüğü 2.500 m²'nin altında olmayacaktır.
- Bu alanlarda yük indirme-bindirme noktaları avan projesinde çözülecektir.

3.2.2 Ticaret – Konut Alanları (TİCK)

- Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı için bağımsız birim büyüklüğü en az 125 m² olmak zorundadır.
- Ticaret + konut (TİCK) olarak gösterilen alanların inşaat alanlarının en fazla;
  - 2 katlı yapılar için % 50,
  - 3 katlı yapılar için % 65,
  - 4 katlı yapılar için % 50
- Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı için bağımsız birim büyüklüğü en az 75 m² olarak yapılacaktır.
- Ticaret + konut (TİCK) olarak gösterilen alanların en fazla;
  - 2 katlı yapılar için 1 katı,
  - 3 katlı yapılar için 2 katı,
  - 4 katlı yapılar için 2 katı,
  - 5 katlı yapılar için 4 katı konut olarak kullanılabilecektir.
  - Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik kapsamındaki Ticaret-Konut alanlarında sadece zemin kat ticaret alanı olarak kullanılabilir.
- Bu alanlarda gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan ticaret yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında düğün salonu yapılamaz.
- Ayrık nizamı 2 katlı TİCK alanlarında talebe bağlı olarak tek kat ticaret yapılmak istenmesi durumunda maksimum TAKS=0.50 olarak uygulanacaktır.
- Bu alanlarda:
  - Minimum ifraz şartı 500 m² dir.
  - Bitişik Nizam yapılaşma kararının uygulandığı imar adalarında taban alanı kullanım oranında plan ana kararlarına aykırılık teşkil etmemek koşulu ile mevcut teşekküle uyulacaktır.

3.2.3 Ticaret – Turizm Alanları (TİT)

- Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen ticaret ve turizm alanlarında yapılabilecek tesislerin yanı sıra gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler de yapılabilir.
- Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalathaneler yer almaz.
  - Turizm yapılarık istenmesi durumundaminimum ifraz şartı 2500 m² dir.
  - Tek başına ticaret yapılarık istenmesi durumundaminimum ifraz şartı 500 m² dir.
  - Ticaret ve turizm alanının birlikte yapılması durumunda Minimum İfraz Şartı: 1000 m² dir.
  - Turizm tesislerinde iç yükseklikleri belirlenmeye ilçe belediyesi Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.
  - Bu alanlarda yapılacak turizm tesislerinde, "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" esaslarına uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınması zorunludur.
  - Bu alanlarda yük indirme-bindirme noktaları avan projesinde çözülecektir.

3.2.4 Toplu İş Yeri Alanları (Tİ)

- Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat amboarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.
- Minimum parsel büyüklüğü 2000 m² dir.

3.2.5 Resmi Kurum Alanı

- Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

3.2.6 Belediye Hizmet Alanı

- Belediye Hizmet Alanı belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin görütülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve trüvaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, eksmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî mıhperek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

3.2.7 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

- İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, LPG otogaz istasyonları ve elektrikli şarj istasyonları yapılabilir.
- Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama-yağlama fonksiyonları yer alabilir.
- Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.
- Akaryakıt ve servis istasyonu alanlarında 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'ndan (EPDK) gerekli izinler alınmadan uygulamaya geçilemez.

3.2.8 Küçük Sanayi Alanı

- Günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, parlayıcı, patlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depolar yapılabilir.
- Bu alanlarda tekne imal, bakım vb. teknik gereklilikler nedeniyle yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla Yen çok=13 m olarak belirlenmiştir.

3.2.9 Pazar Alanı

- Pazar alanları kapalı ya da açık pazar olarak yapılabilir. Açık ve kapalı pazar alanlarının tabi zemin kotu altında kalan bölümleri otopark olarak düzenlenebilir. Bu alanlarda ticari faaliyetlere yönelik fonksiyonlar yer alabilir.

3.3 Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

3.3.1 Tarım Alanı

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tarım olarak gösterilen alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu hükümleri geçerlidir.

3.4 Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

3.4.1 Eğitim Tesisleri Alanı

- Eğitim tesis alanlarında, parsel içerisinde giriş-çıkış yapacağı nokta dışında taşıt yolunu cepheli bir diğer noktada tesis alanına gelenler için kısa süreli duraklama yapabilecekleri duraklama cepleri avan projede çözülecektir.
- **Anaokulu Alanı**
  - Anaokulu alanında, okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **İlkokul Alanı**
  - İlkokul alanında, okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
  - **Özel İlkokul Alanı**
  - Özel ilkokul alanında, okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **Ortaokul Alanı**
  - Ortaokul alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
  - **Özel Ortaokul Alanı**
  - Özel ortaokul alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **Lise alanı**
  - Lise alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
  - **Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı**
  - Mesleki ve teknik öğretim tesisi alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
  - **Özel Eğitim Alanı (İş Uygulama Okulu)**
  - Bu alanda küçük sanayi alanı faaliyetlerine yönelik iş kolları ile ilgili çırıklık ve uygulama eğitimleri verilmesine yönelik okul ve okula hizmet veren tesisler yer alabilir.
  - **Yükseköğretim Tesis Alanları**
  - 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu kapsamında kurulmuş, alanı belirlenmiş ve bu plan kapsamında gösterilen alanlarda yapılaşma kararları uygulama imar planında belirlenmiştir.
  - **Halk Eğitim Merkezi:** Halk Eğitim Merkezi alanlarında hayat boyu öğrenme kapsamında kurslar ile eğitici faaliyetlerin düzenlendiği kurumlar yer alabilir.

3.4.2 Sağlık Tesis Alanları

- 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 kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel sağlık tesisi alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.

3.4.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

3.4.3.1 Sosyal Tesis Alanları

- 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 fonksiyonlarda hizmet vermek üzere kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel sosyal tesis alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.

3.4.3.2 Kültürel Tesis Alanları

- 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 aldığı kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel kültürel tesis alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.

3.4.3.3 Spor Alanı

- Spor ve oyun