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

ÖLÇEK:1/1000

PLAN NOTLARI

TMMOB Şehir Plancıları Odası | KAYDEDİLMİŞTİR
H9EARC9K
MD Tarih: 18.03.2025
Proje Kayıt No: 48-2024-029
Üye: İSMET ŞAHİN (1167)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen şehir plancısı, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; ilgi kanunu ve için mevzuatı kapsamında tanımlanan hususlar ile meslekî İlkelerden bulunmadığı kaydedilerek, Oda Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

İSMET ŞAHİN
Şehir Plancısı(ITÜ 1990)
Oda Sicil No: 1167
Muslihittin Mah., Eşref Ayaydın Cad.
Turtu Apt. No:14/4 Menteşe/MUĞLA
MUĞLA V.D.: 7930273190

KONTROL EDEN
Güler BİRAT
İmar ve Şehircilik Md. Vk.

Kurum Dosya No :
Plan İşlem No (PİN) : UİP- 481040442
Ölçek : 1/1000

Muğla İli, Dalaman İlçesi kent bütününe yönelik olarak hazırlanan 10 adet paftadan ibaret revizyon ve ilave uygulama İmar planı Dalaman Belediye Meclisinin 01/10/2024 tarihli ve 144 sayılı kararı ve 01.11.2024 tarihli 159 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

YETKİLİ
Dalaman Belediye Başkanı
Baza KURT
Belediye Başkan V.

KONTROL EDEN

Kurum Dosya No :
Plan İşlem No (PİN) : UİP- 481040442
Ölçek : 1/1000

Muğla İli, Dalaman İlçesi kent bütününe yönelik olarak hazırlanan 10 adet paftadan ibaret revizyon ve ilave uygulama İmar planı 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 40 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır.

ŞUBE MÜDÜRÜ
Feyza ONAY
İmar Planlama Şube Müdür Vekili

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANI
Onur TUNTAŞ
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı
İmzanın Mühür ile birlikte geçerli olduğu

1.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 1. Etabı; Dalaman Belediyesi sınırları içerisinde, uygulamaya dönük kararları kapsamakta olup 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, 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 standartların 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 kuruluşların 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'nün 11/03/2022 tarih ve 757313 sayılı yazısı uyarınca yolu bitişik ve kamulaştırma sınırından itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunumun 17. Ve 18. Maddeleri 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'nün 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 alanı kapsamında kalan tüm yapılaşmalarda su basması kotu 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 Hava Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun ve Ek Madde 5 hükümü kapsamında Hava Genel Müdürlüğü'ne gerekli bilgilendirmenin yapılması ve Haberleşme, 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 yürütülürkte 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 hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

2.6. Muğla 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 Söğütlübuyun 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlarda;

- **Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar;**

Bu alanlarda yapılacak binaların Zemin ettüt rapor içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin ettütlerinde irdelenmelidir.

- **Önlemli Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi;**

Zemin ettüt 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 ettüt çalışmalarında gerek görülmesi halinde zemin iyileştirmeleri ve su sızmalarına karşı alınacak önlemler belirtilmelidir.

Yitzey, 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 konsolu parsellerin güvenliği sağlandıktan sonra kazı işlemi yapılmalıdır.

Yapı yükleri veya temelleri mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıttırılmalıdır.

İnceleme alanının içerisinden yazın ve kışın akış gösteren Tersekan Çayı geçmektedir. Mevsimsel yağışların göre derelerin taşıyıncağı suyun debisinde olabilecek değişikliklerde göz önünde bulundurularak yapıları etkilenmesesi için Tersekan 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 ettüt rapor içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin ettütlerinde irdelenmelidir.

- **Önlemli Alan (Ö.A.-2.1) Önlemli Almabilecek Muhtemel Stabilite Sorunlu Alanlar;**

Yapı yükleri ve yapılacak kazılarda hesap edilerek stabilite analizleri yırtaşı boyunca yapılmalı, stabilite sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Derin kazılarda oluşan şevler istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

Yitzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemle oluşturulmalıdır.

Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin ettüt çalışmalarında belirlenmelidir.

- **Önlemli Alan (Ö.A.-5.1) Önlem Almabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar;**

Oturma şişme, taşıma gücü problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak, zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek mühendislik sorunları ortadan kaldırılmalıdır.

Heterojen yapıya sahip Altıyoz birimlerin farklı oturmaların engellenmesi için gerekli önlem projeleri belirlenmelidir.

Yer altı, yitzey ve atık sular yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Yol, altyapı ve konsolu güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.

Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin ettüt çalışmalarında belirlenmelidir.

- **Uygun Olmayan Alan (U.O.A. - 2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket);**

İncebel Mevkii'sinin doğusunda kalan yüksek eğimli Kireçtaşlarının şevlerinde parçalı ve yan kopuk kaya blokları heyelan ve kaya düşmesi riski oluşturmakta olup bu alanlar Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar - 2.3 olarak değerlendirilmiştir.

- **Önlemli Alan (Ö.A.-6.3) Yüksek Yer Altı Su Seviyesine Deniz Suyu Girişimi, vb. Sorunlu Alanlar;**

Bu alanlarda yeni imara açılacak ve mevcut imardaki su basınca kotunun 0,75 metre yükseltilerek taşkın riskinden korunmalıdır. maddelerine uyulacaktır.

2.7. Muğla Valiliği, Yıtırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 12.06.2015 tarihinde onaylanan jeotermal kaynak koruma alanı ettüt 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 çıkışlarından elli metre, kuyularından ise otuz metre çapında dairesel alın ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık, kirliliğe açısından zayıf zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde eli metrelik sınır hattı olmak üzere, jeotermal rezervuardan yapılan türetimin veya remijeksiyonunun yeraltı suyu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya taşımanı neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda 5 kata kadar atıklarını hijyenik şekilde III. zon dışına taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir.

Birinci derece korunan alanı içinde kirliliğe sebep olacak depolunan (gitbre vb.) ve tarımsal faaliyetlere izin verilmemelidir. Jeotermal suyun kullanılması için oluşturulacak tüm sistemlerin rutin bakımı ve onarımları, rezervuarın korunmasını sağlayacak bir yönergeye bağlı kalınarak yapılmalıdır. Alan içerisinde özellikle sıcak suların 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 korunan alanı içerisinde, jeotermal alan üzerinde meknik etki yaratan (patlatma, ağır yük bindirme, yarma ve çökme gibi kaynağı yok edici, yer değiştirici veya zarar verici nitelikteki vb.) faaliyetlere izin verilmemelidir.

I. zon içerisinde yer alan ve halihazırda işletilmeyen kuma taş ocağının yeniden işletmesinin önlenmesi gerekmektedir. Dinamit kullanılarak yapılacak her türlü hafriyet çalışmasına izin verilmemelidir.

I. derece korunan alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve/veya soğuk su amaçlı açılmış sıcak su üretimi yapılan kuyuları kapatılmalı ve Valilik Yıtırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan izin alınmadan alında soğuk 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 önüne edilmelidir. 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunumun Uygulama Yönetmeliğinin 24. maddesi hükümleri uyarınca, atık suların reenjeksiyonu yapılmalıdır.

I. derece korunan alanı içinde bulunan binalar önürtü doldurana kadar faaliyetlerine devam edilebilir. Mevcut binaların yıkılmasına gerek yoktur. Ancak binalar önürtü doldurduktan sonra yıkılıp yerine yeni binalar yapılmak istenirse Ek-8 hükümlerine uyulmalıdır.

II. derece korunan alanı 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 korunan alanı içinde; alandaki su birikintileri ve kirli sular iyi tecrit edilmiş kapalı borularla alanı dışına sevk edilmelidir.

II. zon korunan alanı içerisinde, jeotermal alan üzerinde meknik etki yaratan (patlatma, ağır yük bindirme, yarma ve çökme gibi kaynağı yok edici, yer değiştirici veya zarar verici nitelikteki vb.) faaliyetlere izin verilmemelidir. Dinamit kullanılarak yapılacak her türlü hafriyet çalışmasına izin verilmemelidir. Kirliliğe neden olabilecek çöp, gitbre ve moloz yığını gibi atık maddelerin alanda bulunmasına ve depolanmasına mutsande edilmemelidir. Mevcut olanlar kaldırılmalıdır. Terk edilmiş ve temiz tutulmayan çukurluklar uygun bir malzeme ile doldurulmalıdır.

II. derece korunan alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve sıcak su üretimi yapılan kuyular kapatılmalı ve Valilik Yıtırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan izin alınmadan alında soğuk ve/veya sıcak su amaçlı kuyu açılmamalıdır. Kirlenmeye sebep olabilecek malzeme depolanmasına (çöplük, gitbre yığını, mezarlık vb.) izin verilmemeli, mevcut alanlar bu alandan kaldırılıp yerleri temizlenmelidir. Gitbre kullanımı önlenmeli, atıklar çöp toplama merkezinde toplanmalı, çürütmeye meydan verilmeden alan dışına çıkarılmalıdır. Kanalizasyon ve kirli su iletim sistemleri çok iyi izole edilmiş ve temel derinliği fazla olmayan her türlü yapılaşmayı izin verilebilir. Alan içerisinde tarımsal birlıki dikilmesi ancak organik-ekolojik tarıma yönelik olarak kontrolü bir biçimde yapılmalıdır.

II. derece korunan alanı sınırı dışında kalan ve drenaj alanını kapsayıcı bölge III. derece korunan alanı olarak belirlenmiştir. III. derece korunan alanı içinde; alan içerisinde çöp biriktirilmesine, gitbre yığınlarına, kirletici unsurların izin verilmemelidir. III. derece korunan alanı içinde yer alan tesisler ve yapıların atıkları sızdırmaz borularla alan dışına çıkarılmalı, arıtma tesisleri kesinlikle oluşturulmalıdır. II. derece korunan alanlarında öngörülen tedbirleri tehlikeye sokabilecek faaliyetlere III. derece korunan alanı içerisinde de izin verilmemelidir. Dinamit kullanmamak yartıyla taş ocağı işletilebilir. Her türlü zirnat 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 görüşü alınmadan ruhsat düzenlenemez.

2.9. Kadastro ile imar planı arasındaki 2 metreye kadar uyumsuzlukları, yolun genişliği ve gitzergahı 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 eşdeğer alan ayrılmadan hiçbir şekilde kullanım kararı değiştirilemez.

2.11. Plan kapsamında İfraz sonucu oluşan parsellerin sadece birinde %10 toleransa 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 anılacak kullanım kararlarını ve projeksiyonunu aykırılık yaratmamak koşuluyla ruhsat aldığı dönemdeki onaylı uygulama imar planı kapsamında belediyesince tadilat ruhsatı düzenlenebilir.

2.14. Planlama alanı sınırları içinde yer alan sulama şekilarına 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 işaretli yaklaşma sınırı, yapılaşma dizimi, kat adedi, TAKS, KAKS ve emsal koşulları geçerli olacaktır.
- ~~Meskun konut alanlarında bağımsız birim büyüklüğü en az 110 m²,~~

  ~~Minimum ifraz şartları ise:~~
  - ~~1 katlı meskun konut alanlarında 500 m²,~~
  - ~~2 katlı meskun konut alanlarında 500 m²,~~
  - ~~3 katlı meskun konut alanlarında 500 m²,~~
  - ~~4 katlı meskun 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 - 0,90 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;~~

  ~~Bağımsız birim büyüklüğü en az 135 m²~~

  ~~Minimum ifraz şartı: 750 m²~~
  - ~~0,20 - 0,40 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;~~

  ~~Her 750 m²'lik parsel alanına 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'lik parsel alanına 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 (T1)

- Ticaret (T1) alanlarında, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis- büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, showroomlar, sosyal ve kültürel tesisler, eğlenceye yönelik birimler yer alabilir. Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, gürültü, gitrütü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.
  - Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5000 m² dir.
  - Bu alanlarda yapılaşmalarda teknik gerekliliklerden dolayı zemin kat yüksekliği 5.50 m, diğer kat yüksekliklerı toplamı ise maksimum 8.00 m'yi geçemez. Ancak; yapı içerisinde sinema, tiyatro ve konferans salonları, düğün salonu ve spor salonları, eğlence merkezi gibi özellik arz eden yapı yapılması halinde teknolojik ve mimari gerekllere göre yapı yüksekliği maksimum 16.50 m'ye kadar çıkartılabilir.

3.2.1.2 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, finansa kurumları, ofis-büro, çok katlı mağazalar, otoparklar, sağlık kabini ve umuma yemehane 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, gürültü, gitrütü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.
  - 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 olarak yapılacaktır.~~
- ~~Ticaret + konut (TİCK) olarak gösterilen alanlarda inşaat alanlarının en fazla;~~
  - ~~2 katlı yapılar için %50,~~
  - ~~3 katlı yapılar için % 65,~~
  - ~~4 katlı yapılar için % 80,~~
  - Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı için bağımsız birim büyüklüğü en az 75 m² olarak yapılacaktır.
  - Ticaret + konut (TİCK) olarak gösterilen alanlarda en fazla;

    2 katlı yapılar için 1 katı,

    3 katlı yapılar için 2 katı,

    4 katlı yapılar için 3 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 nizam 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 kısıtlarına aykırılık teşkil etmemek koşulu ile mevcut teşekkülle uyulacaktır.

3.2.3 Belediye Hizmet Alanı

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

3.2.4 İdari Hizmet 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 bütün alan kullanımı gerektiren kamusal hizmete esas bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

3.2.5 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; istasyonunun bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, bitfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama-yağlama fonksiyonları yer alabilir.
- Yakıt tankı ve borularına 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.

3.3 Turizm Alanları

- Bu alanlarda, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerde tanımlanan turizm tesis ve kullanımları yer alabilir.

3.3.1 Otel Alanı

- Bu alanlar, Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce, birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm tesislerinde finaliyet gösteren ticari işletmelerin, "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te tanımlanan; turizm yatırım kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisleri ve bunların ayrıntıları ile tanımlnıyası unsurlarının bulunduğu alanlardır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapının yaklaşım sınırı, kat yüksekliği ve emsal değeri, plan üzerinde işaretli koşulların uygun olacaktır.
- Bu alanlarda minimum ifraz 2500 m² dir.
- Bu alanlarda yapılacak yapılarda, "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" esaslarına uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınması zorunludur.

3.3.2 Günübirlik Tesis Alanı

- Bu alanlarda, kamping ve konaklama üniteleri içermeyen, sadece gündüz zorunlu ihtiyaçları karşılamaya yönelik lokanta, gazino, çay bahçesi, kahvehane, bitfe, pastane, disko, açık sinema, yüzme havuzu, soyunma kabinleri, kamuk, duş, gölgelik, wc yer alabilir.
- Bu alanlarda yapılaşma E:0.20, Yençok:4.50 m olacaktır.

3.4 Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

3.4.1 Eğitim Tesisleri Alanı

Eğitim tesis alanlarında, parsel içerisinde giriş-çıkış yapacağı nokta dışında taşıt yoluna cepheli bir diğer noktada tesis alınına gelenler için kısa süreli durnklama yapabilecekleri durnklama 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.

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 faydalanmacağı kreş, kuas, 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 fonksiyonlarını yer aldığı kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel kültürel tesis alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.

3.4.4 Cami Alanı

- Cami alanında tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
- ~~Cami ana yapılarında Yençok=12.50 m'yi geçemez.~~
- Cami ana yapılarında Yençok=15.50 m'yi geçemez.

3.5 Açık ve Yeşil Alanlar

3.5.1 Park Alanı

- Bu alanlarda eneünmen karanlığın; açık havuz/sıtı havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,
  - 1000 m² ve fazası parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydı