



DENİZLİ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ



Mart-2019

(20.11.2018 tarih ve 1078 sayılı Denizli Büyükşehir Belediye Meclisince
onaylanmış ve itiraz değerlendirmeleri tamamlanmıştır.)

İÇİNDEKİLER

A.	AMAÇ.....	3
B.	KAPSAM	3
1.	TANIMLAR	3
2.	GENEL HÜKÜMLER.....	16
3.	UYGULAMA HÜKÜMLERİ	21
3.1.	YERLEŞME ALANLARI	21
3.1.1.	KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARI	21
3.1.2.	YAYLA YERLEŞME ALANLARI	30
3.1.3.	KENTSEL YERLEŞME ALANLARI.....	31
3.1.3.1.6.	Mevcut Konut Alanları.....	32
3.1.3.1.7.	Gelişme Konut Alanları	33
3.2.	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	34
3.2.1.	TİCARET ALANLARI.....	34
3.2.2.	TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI.....	35
3.2.3.	KAMU HİZMET ALANI	35
3.2.4.	BELEDİYE HİZMET ALANI.....	35
3.2.5.	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	36
3.2.6.	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI.....	37
3.2.7.	ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ(OSB).....	38
3.2.8.	SANAYİ ALANLARI	38
3.2.9.	SERBEST BÖLGE	40
3.2.10.	KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI	40
3.2.11.	DEPOLAMA ALANLARI	40
3.2.12.	LOJİSTİK TESİS ALANI.....	41
3.2.13.	TOPLU İŞYERLERİ.....	41
3.2.14.	ASKERİ ALANLAR VE ASKERİ YASAK BÖLGELER.....	42
3.2.15.	TURİZM ALANLARI	42
3.2.16.	TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANLARI.....	43
3.2.17.	SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME ALANLARI.....	43
3.3.	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	44
3.3.7.	EĞİTİM ALANI	45
3.3.8.	SAĞLIK ALANI.....	46
3.3.9.	SOSYAL TESİS ALANLARI	46
3.3.10.	KÜLTÜREL TESİS ALANLARI.....	47

3.3.11.	SPOR ALANI	47
3.3.12.	İBADET ALANI.....	47
3.4.	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	48
3.4.1.	PARK VE YEŞİL ALANLAR	48
3.4.2.	REKREASYON ALANLARI.....	48
3.4.3.	FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI.....	48
3.4.4.	MESİRE YERLERİ	48
3.4.5.	AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	49
3.4.6.	MEZARLIK ALANLARI.....	49
3.5.	BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR.....	49
3.5.1.	TARIM ALANLARI.....	49
3.5.2.	SULAMA ALANLARI.....	54
3.5.3.	MERA ALANLARI.....	54
3.5.4.	ORMAN ALANLARI.....	54
3.5.5.	DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR	55
3.6.	KORUMA ALANLARI.....	56
3.6.1.	SİT ALANLARI	56
3.6.2.	SULAK ALANLAR	57
3.6.3.	YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	58
3.7.	AFET TEHLİKELİ ALANLAR	59
3.7.2.	JEOLJİK ETÜT.....	59
3.7.3.	TAŞKINA MARUZ ALANLAR.....	60
3.8.	TEKNİK ALTYAPI.....	60
3.8.1.	ULAŞIM.....	60
3.8.2.	ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM-DEPOLAMA	62
3.8.3.	SU-ATIK SU VE ATIK SİSTEMLERİ.....	64
3.8.4.	TARIMSAL SULAMA AMAÇLI ALTYAPI TESİSLERİ	65
3.9.	MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR.....	65
4.	ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	67
5.	ÖZEL PROJE ALANLARI	68

A. AMAÇ

Denizli İli, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, il bütününde koruma-kullanma dengesinin sağlandığı sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek üzere, yerleşme alanları ile sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörel gelişmeleri yönlendirecek arazi kullanım kararlarının ölçeğin gerektirdiği detayda belirlenmesini amaçlamaktadır.

B. KAPSAM

Denizli İli, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Denizli ilinde “İdarenin Plan Onaylama Yetkisindeki Alanları” kapsamaktadır. Bu doğrultuda, ildeki korunan alanlar (Özel Çevre Koruma Bölgeleri, Sit Alanları, Milli Parklar, Koruma Amaçlı İmar Planları vb.) ve Turizm Merkezleri ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri bu planın kapsamı dışındadır. Ancak, turizm merkezleri ile kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde yer alan, bu planın onay tarihinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan planlar ile entegrasyon sağlanmıştır.

1. TANIMLAR

- 1.1. Bakanlık:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’dır.
- 1.2. Büyükşehir Belediyesi:** Denizli Büyükşehir Belediyesidir.
- 1.3. İlçe Belediyesi:** Denizli İli, İdari Sınırları içerisinde oluşmuş 19 ilçe belediyesidir.
- 1.4. DESKİ:** Denizli Büyükşehir Belediyesi, Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’dür.
- 1.5. AYKOME:** Denizli Büyükşehir Belediyesi Altyapı Koordinasyon Merkezi’dir.
- 1.6. UKOME:** Denizli Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Merkezi’dir.
- 1.7. Sınırlar:** Bu planda yer verilmiş olan sınırlar aşağıda tanımlanmıştır.
 - 1.7.1. İl Sınırı:** 5442 sayılı “İl İdaresi Kanunu”nun hükümlerine göre daha önce tespiti yapılmış olan Denizli İli’nin mülki idare sınırının tamamıdır.
 - 1.7.2. İlçe Sınırı:** Farklı kanunlar ile kurulmuş olan Acıpayam, Babadağ, Baklan, Bekilli, Beyağaç, Bozkurt, Buldan, Çal, Çameli, Çardak, Çivril, Güney, Honaz, Kale, Merkezefendi, Pamukkale, Sarayköy, Serinhisar, Tavas ilçelerinin, ilçe mülki idari sınırlarının tamamıdır.
 - 1.7.3. Büyükşehir Belediyesi Sınırı:** 6360 sayılı yasayla değişik 5216 sayılı “Büyükşehir Belediye Kanunu”nda belirtilen hükümlere göre Denizli il mülki sınırının tamamıdır.
 - 1.7.4. Plan Onama Sınırı:** Denizli İli, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarıdır.

- 1.7.5. Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırı:** 2872 Sayılı “Çevre Kanunu” Uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmiş olan “Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesi” sınırıdır.
- 1.7.6. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı Sınırı:** 4915 Sayılı “Kara Avcılığı Kanunu” kapsamında belirlenmiş olan alan sınırıdır.
- 1.7.7. Milli Park Sınırı:** Bilimsel ve estetik bakımından, milli ve milletlerarası ender bulunan tabii ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip tabiat parçalarını ifade eden ve Bakanlar Kurulu Kararı ile Milli Park olarak belirlenen ve 2873 sayılı “Milli Parklar Kanunu’na” tabi alanın sınırıdır.
- 1.7.8. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Sınırı:** 2634 sayılı “Turizm Teşvik Kanunu” uyarınca, Tarihî ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilân edilen bölgeleri ifade eden alan sınırıdır.
- 1.7.9. Turizm Merkezi Sınırı:** Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları Bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilân edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini ifade eden alan sınırıdır.
- 1.7.10. Sit Alanı Sınırı:** Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanları gösteren sınırlardır.
- 1.7.11. Sulak Alan Sınırı:** Ulusal öneme haiz sulak alanlarda tampon bölge sınırından geçen hattı, mahalli öneme haiz veya suni sulak alanlar için ise mevsimsel değişiklikler dikkate alınarak su yüzeyinin maksimum noktasından geçen sınırdır.
- 1.7.12. Kıyı Kenar Çizgisi:** 3621 sayılı “Kıyı Kanunu” ve ilgili yönetmeliklerine göre, deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan hattır.
- 1.7.13. Toplu Konut Alanı Sınırı:** 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” uyarınca konut ihtiyacının karşılanması amacıyla belirlenmiş olan ve/veya Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından belirlenmiş olan alanları gösteren sınırdır.
- 1.8. Aplikasyon Krokisi:** Kadastro müdürlüklerince veya yetkilendirilmiş kuruluşlarca düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide applike edilmesi, varsa sabit tesislerden

röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belgedir.

1.9. Ağaçlandırılacak Alan: Buldukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanıdır.

1.10. Akaryakıt ve Servis İstasyonu: Mevcut alt ölçekli imar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda ve bu planın notları doğrultusunda, istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle, ilgili mevzuata uyulması şartıyla hazırlanacak alt ölçekli planlarda akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanacak alanlarda yapılan; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, mescit, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar ile elektrikli araç şarj yerlerinin de bulunabileceği, akaryakıt ve servis istasyonları, CNG oto gaz istasyonları, LPG oto gaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonlarıdır.

1.11. Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi: 2565 Sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan alanlardır.

1.12. Atık Su Tesisleri Alanı: Evsel ve endüstriyel atık suların “Kentsel Atık Su Arıtımı Yönetmeliği” uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alanıdır.

1.13. Brüt Nüfus Yoğunluğu: Nazım imar planında, bir hektar “brüt yapı alanı” na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.

1.14. Belediye Hizmet Alanı: Plan sınırı içinde var olan belediyelerin, yasa ile tanımlanmış görev ve sorumlulukları kapsamındaki mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

1.15. Büyük Ova: Tarımsal ürün potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği; kurul veya kurulların görüşü alınarak, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenmiş alanlardır.

1.16. Depolama Alanı: Endüstriyel hammadde ve mamul ürünler ile bitkisel veya hayvansal tarım ürünlerinin açık veya kapalı olarak depolanabileceği tesislere ilişkin düzenlenmiş alanlardır.

- 1.17. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Ayrıştırılarak koruma altına alınmış olan alanlar dışında kalan, orman rejimine tabi olmasa da, sahip olduğu doğal bitki örtüsü ve ağaçlık karakteri korunması gereken alanlar ile fundalık, meşelik alanlar, sazlık-bataklık alanlar ve jeolojik oluşumları nedeniyle veya erozyon sonucu topraksız kalmış kayalık-taşlık alanlardır.
- 1.18. Eğitim Alanı:** Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya, gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.
- 1.19. Eko-Turizm Alanları:** Doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanlarda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır.
- 1.20. Enerji Üretim Alanı:** Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş veya alt ölçekli planlarda planlanmış olan enerji üretim tesislerinin yer aldığı alandır.
- 1.21. Enerji İletim Tesisi:** Enerji üretim tesislerinin 36 KV üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren iletim şalt sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere dağıtım tesislerinin bağlantı noktalarına kadar olan tesislerdir.
- 1.22. Günübürlük Tesis Alanı:** Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alandır.
- 1.23. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gashane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.
- 1.24. İmar Durum Belgesi:** Bir parselin; Kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde” yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgedir.

1.25. Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular:

1.25.1. Jeotermal Kaynak: Jeolojik yapıya bağlı olarak yer kabuğu ısısının etkisiyle sıcaklığı sürekli olarak bölgesel atmosferik yıllık ortalama sıcaklığın üzerinde olan, çevresindeki sulara göre daha fazla miktarda erimiş madde ve gaz içerebilen, doğal olarak çıkan veya çıkarılan su, buhar ve gazlar ile yeraltına insan düzenlemeleri vasıtasıyla gönderilerek yer kabuğu veya kızgın kuru kayaların ısı ile ısıtılarak su, buhar ve gazların elde edildiği yerlerdir.

1.25.2. Doğal Mineralli Su: Yer kabuğunun farklı derinliklerinde, uygun jeolojik şartlarda doğal olarak oluşan bir veya daha fazla kaynaktan yeryüzüne kendiliğinden çıkan ya da çıkartılan, mineral içeriği ve diğer bileşenleri ile tanımlanan; tedavi, şifa amaçlarıyla da kullanılan içmece suyu, şifalı su ve benzeri adlarla anılan soğuk ve sıcak doğal sulardır.

1.25.3. Koruma Alanları Etüt Raporu: Kaynağın işletmeye alınmasından önce bu Yönetmelikte belirtilen ilgili format ve kriterlere göre jeoloji mühendisi tarafından Ek-13 formuna uygun olarak hazırlanan ve Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınarak ilgili İdare tarafından onaylanan rapordur.

1.25.4. Kaynak Koruma Zonları: Kaynak koruma alanı etütlerinde kaynak alanı içerisinde alınacak tedbirlerin derecesine göre 1, 2 ve 3 olmak üzere zonlara ayrılarak belirlenen alan sınırlarıdır.

1.26. Konut Alanları: Bu planda farklı yoğunluklara göre ayrıştırılmış, "Mevcut Konut Alanları" ve "Gelişme Konut Alanları" olarak iki başlık altında tanımlanmış alanlardır.

1.26.1. Mevcut Konut Alanları: Kentsel, Kırsal ve Yarı Kırsal nitelikte mevcut konut yapılaşmaları ile birlikte, sosyal donatı vb. konut alanlarına hizmet verecek diğer kullanımların da içinde yer aldığı, tümüyle ya da büyük oranda yapılaşması tamamlanmış yapı adalarından oluşan yerleşik alanlardır.

1.26.2. Gelişme Konut Alanları: Bu plan ile farklı yoğunluklarda kentsel, kırsal ve yarı kırsal nitelikte konut alanı olarak geliştirilmesi öngörülmüş olan, konut yapılaşmaları ile birlikte sosyal donatı vb. konut alanlarına hizmet verecek diğer kullanımların da içinde yer alabileceği alanlardır.

1.27. Kırsal Nitelikli Alan: Kırsal nitelikli alanlar, 6360 sayılı kanun kapsamında mahalleye dönüşen, kırsal yerleşim özelliği devam eden geçmişte köy statüsüne sahip olan yerleşmelerin idari sınırlarını kapsayan alanlardır.

1.28. Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanları: 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nda "Kırsal Yerleşme" olarak tanımlanmış olan ve bu planda seyrek

yoğunlukta mevcut konut alanı ve seyrek yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlanmış, 5216 ve 6360 sayılı kanun ile mahalleye dönüşmüş, geçmişte köy statüsüne sahip olan yerleşmeler, bunlara bağlı mezra ve yayla yerleşmeleri ile bu kanun öncesinde belediye sınırları içinde bulunan mahalle statüsüne sahip olmakla birlikte, yerleşme merkezinden kopuk kırsal yerleşme özelliği taşıyan yerleşme alanlarıdır.

1.29. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

1.30. Kamu Hizmet Alanı: Büyük alan kullanımı gerektiren kamu kuruluş alanları, resmi kurum alanları, idari tesis alanlar, yönetim merkezi vb. kamu kurum ve kuruluşlarının hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla gereksinim duydukları alanlardır.

1.31. Küçük Sanayi Alanı: Yaşayanların, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alandır.

1.32. Katı Atık Tesisleri Alanı: Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddeler ve arıtma çamurunun “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı, bertaraf edildiği veya transfer edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.

1.33. Kırsal Yapı Formu: İmar planı bulunmayan kırsal nitelikli yerleşme alanlarında İlçe Belediyelerince yapılaşma izni verilebilmesi için Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan belgedir.

1.34. Kültürel Tesis Alanı: 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 kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

1.35. Lojistik Tesis Alanı: Kara, demir, hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

- 1.36. Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler, Maden Sahaları ve Ocaklar:** 3213 sayılı “Maden Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan ve gruplara ayrılarak tanımlanmış madenler, madenlerin işletme tesisleri ile geçici tesisler, maden sahaları ve ocaklarının yer aldığı alanlardır.
- 1.37. Mesire Alanı:** Planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, 2873 sayılı “Milli Parklar Kanunu” ile 6831 sayılı “Orman Kanunu’nun” 25. maddesine göre tespit (tescil) edilmiş veya edilecek, rekreasyonel ve estetik kaynak değerlerine sahip alanlarda, halkın günübirlik ihtiyaçlarını karşılayan ve arazi kullanım özelliklerine göre gerekli yapı, tesis ve donatılarla kullanıma açılan veya açılmak üzere Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nce ayrılan, orman ve orman rejimine tabi sahalar ile Orman Genel Müdürlüğü’nün özel mülkiyetinde olup işletilmesi Tarım ve Orman Bakanlığı’na verilmiş alanlardır.
- 1.38. Mezarlık Alanı:** Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanlardır.
- 1.39. Mera, Çayır ve Otlak Alanları:** 4342 sayılı “Mera Kanunu” uyarınca saptanmış ve saptanacak olan, hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan alanlardır.
- 1.40. Organize Sanayi Bölgesi (OSB):** 4562 Sayılı “Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu” uyarınca, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgesidir.
- 1.41. Önemli Doğa Alanı:** Canlı türlerinin sağlıklı topluluklar oluşturmaları ve yaşam döngülerini devam ettirmeleri için gerekli tüm coğrafyaların, doğal özelliklerinin bozulmadan saklanması ilkesi doğrultusunda, doğadaki canlı türlerinin nesillerini sürdürebilmeleri için özel önem taşıyan, korunması gerekli coğrafyalardır. Bu kavram, canlı türleri ve doğal kaynaklarla birlikte yeryüzünün en özel doğal alanlarının korunmasını amaçlamaktadır.

- 1.42. Özel Çevre Koruma Bölgesi:** 2872 Sayılı “Çevre Kanunu” uyarınca belirlenen, ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemi olan, çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı toprak ve su alanlarını, biyolojik çeşitliliğin, doğal kaynakların ve bunlarla ilgili kültürel kaynakların gelecek kuşaklara ulaşmasını emniyet altına almak üzere gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi amacıyla bakanlar kurulu tarafından tespit ve ilan edilen bölgedir.
- 1.43. Park Alanı:** Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.
- 1.44. Rekreasyon Alanı:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.
- 1.45. Serbest Bölge:** 3218 sayılı “Serbest Bölgeler Kanunu” ile Serbest Bölge statüsü kazanmış; bir ülkenin siyasi sınırları içinde, ancak gümrük sınırları dışında kalan, ihracatı geliştirmek amacıyla ticari ve sınai faaliyetlere özel teşvikler sağlayan ve bu faaliyetlerin hızlı ve doğru şekilde yapılabilmesi için gerekli her türlü hizmetlerin sunulduğu alanlardır.
- 1.46. Sit Alanları:** 2863 Sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ve 644 Sayılı “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” uyarınca tescil edilerek koruma altına alınan, tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.
- 1.46.1. Arkeolojik Sit:** İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.
- 1.46.2. Kentsel Sit:** Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri,

yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, v.b.) birlikte buldukları alanlarıdır.

1.46.3. Doğal Sit: Jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yeraltında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

1.46.3.1. Kesin Korunacak Hassas Alanlar: Kaynak değerlerinin korunması için; alan kullanımı ve alana tüm etkilerin sınırlandırıldığı, gerektiğinde insanların bölgeye girişlerinin engellendiği, bilimsel araştırmalar, eğitim ya da çevresel izleme amacıyla özel önlemler alınarak korunacak kara, su, deniz alanları olup, Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilerek yapı yasağı getirilen mutlak korunması gereken alanlardır.

1.46.3.2. Nitelikli Doğal Koruma Alanları: Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hakim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır.

1.46.3.3. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları: Kesin korunacak hassas alanlar veya nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren, korumaya katkı sağlayacak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlardır.

1.47. Sanayi Alanı: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 sayılı “Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek yapılan/yapılacak tekil veya bir arada yer almaları öngörülerek gruplanan her türlü sanayi tesisleri için ayrılan alandır.

1.48. Sosyal Altyapı Alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

1.49. Sağlık Alanı: 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 gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

1.50. Sosyal Tesis Alanı: 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 ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

1.51. Spor Alanı: Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

1.52. Sulama Alanı: 3083 Sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” uyarınca kamu eliyle sulamaya açılmış olan veya sulama yatırımlarına yönelik projelendirilmiş alanlar ile yerel girişimlerle sulama projesi geliştirilmiş alandır.

1.53. Sulak Alan: Doğal veya yapay, sürekli veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerleridir.

1.54. Tarım Alanı: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerin bulunduğu alandır.

1.54.1. Mutlak Tarım Arazileri: Bitkisel üretimde, toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan, ülkenin tarımsal üretiminde ülkesel, bölgesel veya yerel önemi nedeniyle tarımda kalması gereken, halihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli arazilerdir.

1.54.2. Dikili Tarım Arazileri: Arazi özelliklerine bağlı kalmaksızın, sayıları, tür ve cinsine göre Bakanlıkça belirlenecek asgari sayıda meyve, asma, fındık, fıstık, gül, çay ve benzeri ağaç, ağaççık ve çalı formunda yöre ekolojisine uygun çok yıllık bitkilerin dikili olduğu tarım arazileridir.

1.54.3. Özel Ürün Arazileri: Mutlak tarım arazileri ve dikili tarım arazileri dışında toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş her tür bitkisel üretim yapılamayan sadece özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkenin tarımsal üretiminde ülkesel, bölgesel veya yerel önemi nedeni ile tarımda kalması gereken arazileridir.

1.54.4. Marjinal Tarım Arazileri: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle üzerinde sadece

geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı, yerel önemi olan ve kullanım kararlarının yerel ihtiyaçlara göre belirlendiği arazileridir.

1.54.5. Örtü Altı Tarım Arazileri: İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileri,

1.54.6. Sulu Tarım Arazileri: Devlet yatırımları ile sulamaya açılmış veya sulama projesi kapsamında olan arazileridir.

1.54.7. Kuru Tarım Arazileri: Halen Devlet yatırımları ile sulanmayan veya sulama projesi kapsamında olmayan, bitki su ihtiyacının sadece doğal yağışlarla karşılanabildiği arazileridir.

1.55. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı: Tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerini yürüten işletmelerin; altyapısı sağlanmış bir bölgede bir araya toplandığı, altyapının ortak biçimde karşılandığı, gerektiğinde küçük ölçekli işletmeleri desteklemeye yönelik, tesise hizmet verecek şekilde barınma ihtiyacını karşılayacak yapılarla birlikte planlanabilen, entegre nitelik taşıyan veya taşımayan (tarımsal sanayi dahil), üretimin gerçekleştiği ve kısa süreli ürün koruma ve depolamalarının da yapılabildiği alanlardır.

1.56. Tarımsal Amaçlı Yapı: 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun" 3'üncü maddesinin (k) bendinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri (sulamaya yönelik barajlar, göletler, depolama tesisleri, su kuyuları, kanal, kanalet, hidrant, drenaj tesisleri), entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı (kapasiteye göre yapılması gereken bakıcı evi, yem deposu, samanlık, su deposu, malzeme deposu, gübre çukuru, aynı işletmede üretilen ve herhangi bir işlemeye tabi tutulmaksızın yapılan paketleme tesisi), mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile "Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler" kapsamında; ipek böcekçiliği tesisleri, hara (at üretimi), evcil hayvanların ve bilimsel araştırmalarda kullanılan hayvanların üretim tesisleri, silo, lisanslı depo, bitkisel üretimden elde edilen ürünlerin depolandığı soğuk hava deposu (kasalama ve tasnif etme ünitesi dahil) solucan ve solucan gübresi üretim tesisleri, yeni bir ürün elde edilmeyen tarımsal ürün kırma ve

tohum eleme tesisi, ürünleri kurutma bitkisel tesisi (mısır, ayçiçeği, çeltik, meyve ve bunun gibi), sulama havuzu, mantar üretim tesisleri, yüzölçümü 2 hektar ve üzerinde olan mutlak, özel ürün ve marjinal arazilerinde, 0.5 hektar olan dikili tarım arazilerinde, 0.3 hektar olan örtü altı tarım arazilerinde, taban alanı müştemilat dahil 75 metrekareyi toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen çiftlik bağ evi, burada sayılmayan ve Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler tarımsal amaçlı yapılardır. 25.06.2014 tarih ve 29041 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren, “Örtüaltı Kayıt Sistemi Yönetmeliği” ne istinaden Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanarak 18.04.2016 tarih ve 8722 sayılı yazısı ekinde talimatlandırılan “Modern Seralarda Aranacak Asgari Şartlar Uygulama Talimatında (2016/1)”, “Ünite büyüklüğüne bakılmaksızın ilk kez kurulacak olan sera işletmeleri için her sera işletmesinde sera ünitesinden ayrı olarak en az toplam 20 metrekare idari ve teknik bina bulunmalıdır.” hükmü yer aldığından 0.3 hektardan büyük olmak şartıyla her türlü seralarda sera alanının %2’sine kadar olan idari ve teknik bina tarımsal amaçlı yapı olarak kabul edilecektir.

1.57. Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis: Bir veya birden fazla işletmede üretilen tarımsal ürünlerin üretimden sonra işlenerek, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilip, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürülmesinin yapıldığı tesislerdir.

1.58. Tarımsal Sanayi Alanları: Bitkisel ve hayvansal tarım ürünlerinin mamul hale getirilmelerini sağlayan, entegre ya da entegre nitelikte olmayan sanayi işletme tesisleri için ayrılan alanlardır.

1.59. Ticaret Alanı: Planlama sınırları içinde bulunan ilçelerin merkezi iş alanı olarak tanımlanabilecek alanlar ile bu alanlar ile bütünleşen, merkezin çevresinde ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı alanlardır.

1.60. Toplu İşyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, 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.

1.61. Terminal (otogar) Alanı: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını

karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

1.62. Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı: Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır.

1.63. Turizm Alanı: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanlardır.

1.64. Termal Turizm Alanı: Toprak, yer altı, deniz ve iklim kaynaklı doğal tedavi unsurlarının tedavi edici faktör olarak kullanıldığı kaplıcalar, içmece ve iklim kür merkezleri ile buralarda kurulan tedavi ve rekreasyon amaçlı üniteleri içeren ve turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte yer alan termal konaklama ve termal kür tesislerinin yer aldığı alanlardır.

1.65. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

1.66. Üniversite Alanı: Yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde teknoparkların da yer alabileceği, yerleşke niteliğindeki alandır.

1.67. Yeşil Alan: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamını ifade eder. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

1.68. Yaban Hayatı Koruma Alanları: 4915 Sayılı “Kara Avcılığı Kanunu” kapsamında, yaban hayatı değerlerine sahip, korunması gerekli yaşam ortamlarının bitki ve hayvan türleri ile birlikte mutlak olarak korunduğu ve devamlılığının sağlandığı alandır.

1.69. Yaban Hayatı Geliştirme Alanları: 4915 Sayılı “Kara Avcılığı Kanunu” kapsamında, av ve yaban hayvanlarının ve yaban hayatının korunduğu, geliştirildiği, av hayvanlarının yerleştirildiği, yaşama ortamını iyileştirici tedbirlerin alındığı ve gerektiğinde özel avlanma plânı çerçevesinde avlanmanın yapılabildiği alandır.

1.70. Zeytinlik Saha: Orman sınırları dışında bulunan ve Devletin hüküm ve tasarrufunda olan yabani zeytinlik, antepfıstığı ve harnupluklar ve her nevi sakız çeşitleri veya şahıs

arazisi olan tapuda bu şekilde kayıtlı sahalar ile orman sınırları dışında olup da 17.10.1983 tarihli ve 2924 sayılı “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun” kapsamında bulunmayan zeytin yetiştirmeye elverişli makilik ve fundalıklardan oluşan en az 25 dekarlık alanlardır.

2. GENEL HÜKÜMLER

- 2.1.** Bu Nazım İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporuyla bir bütündür. Alt ölçekli imar planları hazırlanırken bu belgelerin bütünü göz önünde bulundurulacaktır.
- 2.2.** Plandaki gösteriminde farklılıklar olsa dahi, yürürlükteki idari sınırlar geçerlidir. Alt ölçekli planlama çalışmalarında ve bu plan kararları doğrultusunda yapılacak uygulamalarda yürürlükte olan sınırlara uyulacaktır.
- 2.3.** Bu planda var olan kullanım kararları ve korumaya yönelik sınırlarda plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Kullanım sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olarak alt ölçekli planlarda tanımlanır ve kesinleştirilir.
- 2.4.** Bu plan kararlarının uygulanmasına ilişkin eşgüdüm, izleme ve denetimden Denizli Büyükşehir Belediyesi yetkili ve sorumludur. İlçe belediyeleri uygulamalarını bu plan ve plan hükümlerine göre yürütecektir.
- 2.5.** Bu planın onay tarihinden sonra yapılacak her tür ve ölçekte imar planı (nazım ve uygulama); bu plan, plan hükümleri ve plan açıklama raporu doğrultusunda yapılacaktır. Yapılacak olan alt ölçekli planlara ilişkin Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve diğer ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak alt ölçekli planlar yapılacaktır.
- 2.6.** Bu planın onayından sonra yapılacak olan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının nüfus hesapları ve kabulleri 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hedef yılı olan 2025 yılına göre kademelendirilerek yapılacaktır.
- 2.7.** 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın kesinleşmesi itibariyle, bu plan ile 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yapılması zorunlu olan (kırsal yerleşme alanları haricindeki alanlar) alanlarda, Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanacak olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yürürlüğe girmesi ile birlikte, ilgili mevzuatı gereği belirtilen süre içerisinde ilgili belediyeler 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarını, nazım imar planlarına uyumlu hale getirmekle yükümlüdür.
- 2.8.** Bu planın onay tarihinden önce dönemin ilgili mevzuatına uygun onaylanarak imar uygulaması tamamlanmış her tür ve ölçekteki imar planları (sit alanları, su havzası vb. koruma alanlarında kalan alanlar ve kentsel dönüşüm alanı ilan edilen alanlar hariç)

geçerlidir. Ancak bu alanlarda yapılacak olan revizyon ve plan değişikliklerinde; bu plana, plan hükümlerine ve plan açıklama raporuna aykırı işlem yapılamaz.

2.9. Onaylı uygulama imar planlarının henüz imar uygulaması tamamlanmamış bölümlerinden, bu planın kararlarıyla çelişmeyen alanlarda imar uygulamaları onaylı plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir. Bu planın onayından önce, imar uygulaması tamamlanmamış planların, bu plan kararlarıyla çelişen bölümlerinde 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının revizyonlarının yapılması zorunludur.

2.10. Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında bu planın kararlarına aykırı plan revizyonu ve değişikliği yapılamaz.

2.11. Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunan ancak henüz uygulama imar planı yapılmamış alanlarda, onaylı planların bu plan ile uyumu kontrol edilerek, gerekli revizyonlar yapılmadan uygulama imar planları yapılamaz.

2.12. Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve/veya 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan, bu plan ile kentsel kullanım kararı geliştirilmiş olan alanlarda (konut, kentsel çalışma, turizm, sosyal ve teknik altyapı, enerji üretim vb.) 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanması zorunludur.

2.13. Bu plan ile seyrek yoğunlukta mevcut ve gelişme konut alanı olarak planlanmış onaylı imar planı bulunan kırsal nitelikli yerleşmelerde alt ölçekli imar planları geçerlidir. Alt ölçekli imar planı bulunmayan kırsal yerleşme alanlarında ise alt ölçekli imar planı yapma zorunluluğu yoktur. Bu yerleşmelerde uygulama, bu plan kararları arasında yer verilen **“3.1.1.12. nolu Planı Bulunmayan Kırsal Yerleşmelerde Uygulama”** hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

2.14. Bu plan ile seyrek yoğunlukta mevcut konut alanı ve seyrek yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlanmış kırsal nitelikli yerleşmelerde alt ölçekli imar planlarının yapılmak istenmesi durumunda, bu planın kararları dikkate alınarak 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacak ve uygulama, onaylanacak plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

2.15. Bu planda kentsel ve kırsal yerleşmeler ile diğer kentsel kullanım alanları dışında kalan ve bu plan ile genel olarak mevcut kullanımın sürdürülmesi ve koruma kararı geliştirilmiş alanlarda, alt ölçekli plan yapılması zorunlu olmayıp, uygulama bu plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

2.16. Hazırlanacak alt ölçekli imar planlarında, çevrenin korunması ve doğal kaynakların sürdürülmesi ana ilke olarak belirlenecek olup; bu planlarda ulusal mevzuat ve taraf

olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan hassas alanların belirlenmesi ve gösterilmesi zorunludur.

2.17. Bu planın onay tarihinden sonra ihtiyaç olması halinde, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, 10.000 m² altındaki sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ile belediye hizmet alanı gibi kamu hizmetleri açısından zorunlu olabilecek tesisler için yer seçimi, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın alt ölçekli imar planları ile belirlenebilir. 10.000 m² üzerindeki bahsedilen fonksiyonlara ilişkin yer seçimi kararlarında ise 1/25.000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılması zorunludur. Ayrıca büyüklüğü 10.000 m² altında olsa da hizmet etki alanı kentsel ve bölgesel düzeyde olan sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ile belediye hizmet alanı gibi kamu hizmetleri açısından zorunlu olabilecek tesisler için, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması esastır.

2.18. Alt ölçekli planlarda, herhangi bir afet ve acil durumda ihtiyaç duyulabilecek, toplanma alanları, geçici barınma yerleri ile ilgili kamusal açık alanların planlamasında ve projelendirilmesinde bu alanların geçici barınma ve toplanma alanı olacak şekilde kullanılmasına yönelik çalışmalar yapılacaktır.

2.19. Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” ile varsa imar planı ölçeğinin gerektirdiği formatta mevzuata uygun imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporları ve 26.07.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış olan “Denizli İli 1/25.000 Ölçekli Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu” ve bu raporun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır.

2.20. Bu plan kapsamında yapılacak olan alt ölçekli imar planı, ilave imar planı ölçeğinin gerektirdiği formatta mevzuata uygun imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerinin yapılması zorunludur.

2.21. Bu planın onayından önce ilgili mevzuat hükümlerine uygun onaylanmış ve yürürlükte olan alt ölçek imar planlarının, plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının bulunmadığı durumlarda yapılacak olan plan revizyonu ve değişikliklerinde yürürlükte olan mevzuata uygun imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerinin yapılması zorunludur.

2.22. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğünün, 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında kütle hareketi tehlikeleri nedeni ile uygun

olmayan alan ve önlemleri alan olarak değerlendirilen yerlerde veya plan/rapor onay yetkisine sahip ilgili idarenin gerekçeli talebi halinde, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı için plan tadilatı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün, 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt ve Mikro Bölgeleme Etüt Raporları konulu genelgesi doğrultusunda, yeniden hazırlanarak onaylanan plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak yapılacaktır. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğünün, 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına uygun olarak imar planlarında, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı için plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etütlerin yapılması zorunlu değildir. Ancak, parsel bazında zemin etütleri onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

- 2.23.** Alt ölçekli 1/5.000 nazım ve 1/1.000 uygulama imar planlarına esas “Jeoloji-Jeoteknik Etüt Raporlarının” hazırlanmasından önce, etüt yapılacak alanın sınırlarının belirlenmesi hususunda Denizli Büyükşehir Belediyesinden görüş alınması zorunludur.
- 2.24.** Ölçeği itibariyle bu planda gösterimi yapılamayan mevcut veya planlı sosyal ve teknik altyapı alanları ile orman, mera vb. gibi diğer alanlar ölçeğin gerektirdiği ayrıntıda alt ölçekli imar planlarında gösterilecektir.
- 2.25.** Yetkili kurum ve kuruluşların projeleri kapsamında kalan kara yolu ve demir yolu ulaşımı gibi projelere ait kesinleşen güzergahların bu plana işlenmesi zorunludur.
- 2.26.** Bu planda baraj sahalarında kalan, Karayolları Genel Müdürlüğü yetkisindeki yollar ya da diğer mevcut ulaşım güzergahlarına alternatif olarak gösterilen güzergahlar yetkili idarelerin görüşleri doğrultusunda kesinleşecektir. Kesinleşen güzergahlar için bu planda değişiklik yapılması zorunludur.
- 2.27.** Bu planda yerleşme alanı olarak gösterilen alanların Baraj Gölü altında kalmak veya afet bölgesi ilan edilmek vb. gibi sebeplerle taşınmalarının zorunlu olduğu durumlarda, bu yerleşimler için yapılacak yeni yer seçimleri için bu planda değişiklik yapılması zorunludur.
- 2.28.** Alt ölçekli imar planlarında varsa geleneksel yöre mimarisini ve yöresel yerleşme dokularını yansıtan uygulamaların yapılması esastır.
- 2.29.** Bu planın kapsamı içerisinde kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda “Otopark Yönetmeliği” hükümleri ve otopark ile ilgili Denizli Büyükşehir Belediye Meclisince alınan veya alınacak olan yönetmelik hükümleri geçerlidir.

- 2.30.**Trafik ve nüfus yoğunluğunu artıracak türde fonksiyon değişiklikleri ile ilgili nazım imar planı taleplerinde UKOME ve AYKOME'den görüş alınması gerekmektedir.
- 2.31.** Tüm nazım imar planı talepleri ve yol genişliği, yol güzergahları ile ilgili uygulama imar planı/plan değişikliği/revizyonu taleplerinde; mevcut ve/veya planlanan altyapı tesisleri açısından DESKİ'den görüş alınması zorunludur.
- 2.32.**2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. İmar planları tamamlanınca planlı alanlarda gerçekleştirilecek projelere yapı ruhsatı kesilmeden önce 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. ÇED Yönetmeliği’ne tabi bir faaliyet planlandığında ÇED Yönetmeliği çerçevesinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün görüşleri alınacaktır.
- 2.33.**Planlama alanında öncelikle “Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği” hükümlerine göre uygulama yapılması zorunludur.
- 2.34.**31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- 2.35.**1593 sayılı “Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ve 17.02.2005 tarih ve 25730 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 2.36.**04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren "Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 2.37.**Planlanan alanda atık sular en yakın DESKİ kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır. Mevcut DESKİ kanalizasyon şebekesi yok ise 19.03.1971 tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 2.38.**04.07.2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Boru Hatları İle Petrol Taşıma AŞ Genel Müdürlüğü (BOTAŞ) Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.
- 2.39.**2918 sayılı “Karayolları Trafik Kanunu” ile buna bağlı olarak 15.05.1997 tarih ve 22990 sayılı “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 2.40.**30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

2.41.2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kanunun 4. maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne bildirilmesi zorunludur.

2.42.Bu planla getirilen kullanım kararları “3194 sayılı İmar Kanunu” ile “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nde ve “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde tanımlanan kullanımların yer alabileceği alanlardır. Bu alanlar alt ölçekli imar planları aşamasında getirilen kullanım kararlarına uygun olarak sınıflandırılabilir.

2.43. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda, öncelikle onaylı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararları geçerlidir. Çevre düzeni planı, plan hükümleri ve plan açıklama raporunda bir hüküm veya bir açıklama yer almaması durumunda ise “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerli olacaktır.

3. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.1. YERLEŞME ALANLARI

Yerleşme alanı, bu planda gösterilmiş veya ölçek gereği gösterilememiş olan mevcut alanlar ile gelişme alanlarını (kentsel ve kırsal nitelikli yerleşme alanları) birlikte ifade eder.

3.1.1. KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARI

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Kırsal Yerleşme” olarak tanımlanmış ve bu planda seyrek yoğunlukta mevcut konut alanı ve seyrek yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlanmış, 5216 ve 6360 sayılı Kanun ile mahalleye dönüşmüş, geçmişte köy statüsüne sahip olan yerleşmeler, bunlara bağlı mezra ve yayla yerleşmeleri ile bu kanun öncesinde belediye sınırları içinde bulunan mahalle statüsüne sahip olmakla birlikte, yerleşme merkezinden kopuk kırsal yerleşme özelliği taşıyan yerleşme alanlarını kapsamaktadır.

3.1.1.1. Aşağıdaki tabloda yer alan yerleşmeler kırsal nitelikli yerleşmeleri ifade etmektedir.

İlçe	Mahalle	Özel Durum	İlçe	Mahalle	Özel Durum	İlçe	Mahalle	Özel Durum	İlçe	Mahalle	Özel Durum
Acıpayam	Akşar	F	Buldan	Alacaoğlu		Çivril	Bucak	S/SA/TO	Kale	Karayayla	
Acıpayam	Alcı	SA/H/B	Buldan	Alandız		Çivril	Bulgurlar	SA/TO	Kale	Kayabaşı	
Acıpayam	Aliveren	F/H	Buldan	Beyler		Çivril	Cabar		Kale	Kırköy	F
Acıpayam	Apa	TO	Buldan	Boğazçiftlik		Çivril	Cumalar		Kale	Koçarboğazı	SA
Acıpayam	Bademli		Buldan	Bostanyeri		Çivril	Çağlayan		Kale	Köprübaşı	B
Acıpayam	Bedirbey	SA/TO	Buldan	Çamköy		Çivril	Çakallar		Kale	Künar	H
Acıpayam	Benlik	SA/ÖDA	Buldan	Çatak	F/H	Çivril	Çandır	S/SA	Kale	Muslugüme	F
Acıpayam	Boğazdere	F/SA	Buldan	Derbent		Çivril	Çapak	F	Kale	Narlı	
Acıpayam	Corum	SA/TO	Buldan	Dımbazlar		Çivril	Çetinler	S/SA	Kale	Ortaköy	
Acıpayam	Çakır	SA	Buldan	Gülalan		Çivril	Düzbel	S	Kale	Ortatepe	
Acıpayam	Çiftlik		Buldan	Hasanbeyler		Çivril	Gökgöl	S	Kale	Özlüce	F/H
Acıpayam	Çubukçular	ÖDA	Buldan	Kadıköy		Çivril	İmrallı		Kale	Yenidere	
Acıpayam	Eskiköy	F	Buldan	Karaköy		Çivril	İnceköy	SA/TO	Kale	Yeniköy	

Denizli İli, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Uygulama Hükümleri

Acıpayam	Gümüş	SA/TO	Buldan	Kaşıkçı		Çivril	Ishaklı	S/SA	Merkezefendi	Altındere	ÖDA
Acıpayam	Güney	ÖDA	Buldan	Kırandamı		Çivril	Karabedirler		Merkezefendi	Çeltikçi	SA
Acıpayam	Hacikurtlar	F	Buldan	Kovanoluk		Çivril	Karahacılı		Merkezefendi	Salihaga	SA
Acıpayam	Hisar	F/ÖDA	Buldan	Kurudere		Çivril	Karalar		Merkezefendi	Üzerlik	SA
Acıpayam	Karahüyük	TO	Buldan	Oğuz		Çivril	Karamanlı	S/SA/TO	Merkezefendi	Yeşilyayla	ÖDA
Acıpayam	Karahüyükafşarı	F/TO	Buldan	Sarımahmutlu		Çivril	Karayahşiler	SA/TO	Pamukkale	Akçapınar	
Acıpayam	Karaismailler	B	Buldan	Süleymanlı		Çivril	Kavakalanı	ÖDA	Pamukkale	Akdere	
Acıpayam	Kırca	TO	Buldan	Türlübey		Çivril	Kavakköy	T/TO	Pamukkale	Belenardıç	
Acıpayam	Köke		Buldan	Yayla	F/SA	Çivril	Kızılcayer	SA/TO	Pamukkale	Eldenizli	F/SA
Acıpayam	Kurtlar	F	Buldan	Yeniçam		Çivril	Kocayaka		Pamukkale	Eymir	
Acıpayam	Kuyucak		Çal	Alfaklar		Çivril	Koçak	SA/TO	Pamukkale	Güzelpınar	
Acıpayam	Kuzören	F/H	Çal	Aşağıseyit		Çivril	Menteş	SA/TO	Pamukkale	Haytabey	
Acıpayam	Mevlütler	ÖDA	Çal	Bahadınlar		Çivril	Osmanköy	ÖDA	Pamukkale	Karataş	ÖDA
Acıpayam	Oğuz	TO	Çal	Baklançakırlar		Çivril	Ömerli	S/TO	Pamukkale	Kocadere	SA
Acıpayam	Olukbaşı	SA/ÖDA	Çal	Bayıralan		Çivril	Reşadiye		Pamukkale	Kurtluca	
Acıpayam	Ovayurt	TO	Çal	Çalçakırlar		Çivril	Sarıbeyli	SA/T/TO	Pamukkale	Küçükdere	KK
Acıpayam	Ören	F/ÖDA	Çal	Çalkuyucak		Çivril	Sarılar		Pamukkale	Yukarışanlı	SA/KK/T/TO
Acıpayam	Pınarbaşı	TO	Çal	Dağmarmara		Çivril	Savran	SA/TO	Sarayköy	Acidere	H
Acıpayam	Pınaryazı	TO	Çal	Dayılar	T	Çivril	Seraserli	S/SA/TO	Sarayköy	Acisu	SA
Acıpayam	Sandalcık	B	Çal	Develler		Çivril	Somak	SA/TO	Sarayköy	Ada	SA/TO
Acıpayam	Sırçalık	H	Çal	Gelinören	T	Çivril	Sökmen	SA/TO	Sarayköy	Altıntepe	H
Acıpayam	Suçatı	B	Çal	Kabalar		Çivril	Sundurlu	F/S/SA/TO	Sarayköy	Beylerbeyi	
Acıpayam	Ucarı	TO	Çal	Kaplanlar	SA	Çivril	Süngüllü	S/SA	Sarayköy	Caber	SA/TO
Acıpayam	Yeniköy	SA	Çal	Karakaya		Çivril	Şenköy	SA/TO	Sarayköy	Gerali	SA
Acıpayam	Yolçatı	B	Çal	Karapınar		Çivril	Tekke	SA/TO	Sarayköy	Hasköy	SA/TO
Babadag	Ahıllı	F	Çal	Kocaköy	F	Çivril	Tokça	F	Sarayköy	Hisar	KV/ÖDA
Babadag	Bekirler		Çal	Mahmutgazi		Çivril	Tuğlu	S/SA/TO	Sarayköy	Kumluca	
Babadag	Demirli	ÖDA	Çal	Peynirciler		Çivril	Yahyalı	SA/T/TO	Sarayköy	Tekke	F/H/ÖDA
Babadag	İncirpınar	H/ÖDA	Çal	Sakızcılar		Çivril	Yakacık	SA/TO	Sarayköy	Tırkaz	
Babadag	Kelleci	F/H/ÖDA	Çal	Sazak		Çivril	Yalınlı	S/SA/TO	Sarayköy	Uyanık	SA/TO
Babadag	Kıranyer	H/ÖDA	Çal	Şapçılar		Çivril	Yamanlar	SA/TO	Sarayköy	Yakayurt	SA/TO
Babadag	Mollaahmet	SA/ÖDA	Çal	Yazır		Çivril	Yassihüyük	SA/TO	Sarayköy	Yeşilyurt	
Babadag	Oğuzlar		Çal	Yukarıseyit		Çivril	Yukarı Çapak		Serinhisar	Ayaz	ÖDA
Babadag	Yeniköy	H/ÖDA/TO	Çameli	Akpınar	F/H	Çivril	Yuvaköy		Serinhisar	Kocapınar	
Baklan	Beyelli	SA/T/TO	Çameli	Arıkaya	SA	Güney	Adıgüzeller		Serinhisar	Yüreğil	
Baklan	Çataloba		Çameli	Ayvacık	F	Güney	Aşağıçeşme	KV	Tavas	Akincılar	F
Baklan	Hadim	SA/TO	Çameli	Belevi	F/H/SA	Güney	Aydoğdu		Tavas	Akyar	
Baklan	İcikli	SA/TO	Çameli	Biçakçı		Güney	Cindere	F/H	Tavas	Alpa	
Baklan	Kavaklar	T	Çameli	Cevizli		Güney	Çamrak		Tavas	Altınova	
Baklan	Konak	SA/TO	Çameli	Cumaalanı	F	Güney	Çorbacılar		Tavas	Avdan	
Baklan	Şenyayla		Çameli	Çamlıbel	F	Güney	Doğanlı		Tavas	Aydoğdu	SA
Bekilli	Bükrüce		Çameli	Çiğdemli		Güney	Ertuğrul		Tavas	Bahçeköy	
Bekilli	Çamköy		Çameli	Elmalı		Güney	Hamidiye		Tavas	Balkıca	
Bekilli	Çoğuşlı		Çameli	Emecik		Güney	Haylamaz		Tavas	Çalköy	SA
Bekilli	Deşdemir		Çameli	Ericcek	H	Güney	Karagözler		Tavas	Çiftlikköy	
Bekilli	Ekizbaba		Çameli	Gökçeyaka	F/H	Güney	Kerimler		Tavas	Damlacık	
Bekilli	Gömce	F	Çameli	Gürsu	F/SA	Güney	Koparan		Tavas	Denizoluk	
Bekilli	Köselli		Çameli	Güzelyurt		Güney	Ortaçeşme		Tavas	Dereagzı	
Bekilli	Poyrazlı		Çameli	İmanlar		Güney	Parmaksızlar		Tavas	Derinkuyu	
Bekilli	Sırıklı		Çameli	Kalınkoz	F/H	Güney	Yenikonak		Tavas	Ebecik	
Bekilli	Üçkuyu		Çameli	Karabayır		Honaz	Akbaşa	KK	Tavas	Gökçeler	
Bekilli	Yeşiloba		Çameli	Kınıkyeri	F/H	Honaz	Aşağıdağdere	SA	Tavas	Gümişdere	
Beyağaç	Eşenler	SA	Çameli	Kızılyaka		Honaz	Aydınlar		Tavas	Güzelköy	SA
Beyağaç	Geriçam	SA	Çameli	Kirazlıyayla		Honaz	Dereçiftlik		Tavas	Hırka	F
Beyağaç	Kapuz		Çameli	Kocaova		Honaz	Emirazizli	SA	Tavas	Horasanlı	
Beyağaç	Kızılcaağaç		Çameli	Kolak	H	Honaz			Tavas	Kayaca	
Beyağaç	Pınarönü		Çameli	Sarıkavak	SA	Honaz	Karateke	SA	Tavas	Kayapınar	
Beyağaç	Sazak		Çameli	Sofular	F	Honaz	Menteşe	SA	Tavas	Keçeliler	F
Beyağaç	Uzunluk	ÖDA	Çameli	Taşçılar		Honaz	Ovacık		Tavas	Kozlar	H
Beyağaç	Yeniçeşme	SA	Çameli	Yaylapınar		Honaz	Sapaca		Tavas	Medet	KV
Bozkurt	Alikurt		Çameli	Yeşilyayla	H	Honaz	Yokuşbaşı	SA	Tavas	Ovacık	
Bozkurt	Armutalanı		Çardak	Ayvaz	S/ÖDA	Honaz	Yukarıdağdere	H	Tavas	Pınarlık	ÖDA
Bozkurt	Avdan	H	Çardak	Çaltı	S/M/ÖDA	Kale	Adamharmanı		Tavas	Sarıabat	
Bozkurt	Baklanıyucak		Çardak	Gölcük	S	Kale	Alanyurt	F/H	Tavas	Seki	ÖDA
Bozkurt	Başçeşme		Çardak	Hayriye		Kale	Belenköy		Tavas	Sofular	
Bozkurt	Cumalı		Çardak	Söğüt	SA	Kale	Çakırbağ		Tavas	Tekke	
Bozkurt	Çambaşı	SA	Çivril	Akçaköy	SA/TO	Kale	Çamlarca		Tavas	Vakıf	
Bozkurt	Hayretinköy		Çivril	Aktaş	ÖDA	Kale	Demirciler	F	Tavas	Yaşlılar	
Bozkurt	İncelertekesi		Çivril	Bayat		Kale	Doğanköy		Tavas	Yeşilköy	
Bozkurt	Mecidiye		Çivril	Bekirli	SA/TO	Kale	Esenkaya		Tavas	Yorga	
Bozkurt	Sazköy	M	Çivril	Belence		Kale	Gökçeören	B	Tavas	Yukarıboğaz	F
Bozkurt	Tutluca		Çivril	Beydilli	F/H/S/TO	Kale	Gülbağlık				
Bozkurt	Yeniabağlar		Çivril	Beyköy	F/S/SA	Kale	Habipler	F/H			
Buldan	Aktaş		Çivril	Bozdağ		Kale	İnceğiz				

3.1.1.2. Kırsal nitelikli yerleşme alanlarının karşısında verilen ve bu maddenin devamında verilmiş olan kodlara göre özel durumu belirtilmiş olan yerleşmelerde, idaresince belirlenecek olan ilgili kurum/kuruluşlardan görüş alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Kod	Açıklama
B	Baraj Projesi
F	Fay Hattı
H	Heyelan
M	Mania Planı
S	Sulak Alan
T	Taşkın Alan
KK	Kaynak Koruma Kuşakları
KV	Kültür Varlığı
SA	Sulama Alanı
TO	Tescilli Ova
ÖDA	Önemli Doğa Alanı

3.1.1.3. Aşağıdaki tabloda verilmiş olan yerleşmeler ise Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Sınırı, Özel Çevre Koruma Bölgesi ve diğer özel statülü alanlar içerisinde kalan mahallelerdir. Bu mahallelerde ilgili mevzuat hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Bu yerleşmeler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İlçe	Mahalle
Buldan	Bozalan
Buldan	Bölmekaya
Buldan	Doğan
Buldan	Mahmutlu
Pamukkale	Çeşmebaşı
Pamukkale	Develi
Pamukkale	Kavakbaşı
Pamukkale	Yeniköy
Sarayköy	Kabağaç
Sarayköy	Karakıran
Sarayköy	Karataş
Sarayköy	Köprübaşı
Sarayköy	Sazak
Sarayköy	Tepeköy

3.1.1.4. Kırsal Nitelikli Yerleşme Alan Sınırı: Bu planda mevzuat gereği seyrek yoğunlukta mevcut konut alanı olarak gösterilmiş olan alanın dış sınırı **“Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı Sınırı”** olup mevzuatta tanımlanan **“Köy Yerleşik Alanı ve Civarı”** sınırının yerini alır.

- 3.1.1.5.** Bu planın onaylanmasından sonra, bu yerleşmeler için Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı Sınırının yeniden değerlendirilmesi durumunda (daraltılması ve/veya genişletilmesi), “Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı Sınırı” tespitleri, DSİ, Orman Bölge Müdürlüğü ile birlikte İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden, 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” uyarınca uygun görüş alındıktan sonra, İlçe Belediyesince oluşturulacak içerisinde Harita/Harita Kadastro Mühendisi veya Harita/Harita Kadastro Teknikeri, Jeoloji Mühendisi, İnşaat Mühendisi, Mimar ve Şehir Plancısının yer alacağı en az üç kişiden oluşan komisyonla belirlenecektir.
- 3.1.1.5.1.** Bu sınırlar uygun ölçekteki kadastro paftaları üzerine ve 1/1.000, 1/2.000 veya 1/5.000 ölçekli halihazır paftalara koordinat özetleri ile birlikte işlenmek suretiyle yapılacaktır.
- 3.1.1.5.2.** Sınırların belirlenmesi aşamasında yerleşmedeki son evlerin yerleri kadastro ve/veya halihazır paftalarına işlenerek, mevcut doğal ve yasal sınırlayıcılar ile yerleşmenin gelişme yönü belirlenecektir.
- 3.1.1.5.3.** Sınır belirlemede esas alınacak olan, yapıların toplu olarak bulunduğu yerdeki mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarından geçirilen hat ve bu hattı doğal ve yasal sınırlayıcılar dikkate alınarak maksimum 100 metre çevreleyen hat içerisinde kalan alanın belirlenmesidir.
- 3.1.1.5.4.** Belirlenen Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı Sınırı, İlçe Belediye Meclisince ön onay şeklinde onaylandıktan sonra Büyükşehir Belediye Meclisinin onayı ile kesinleşecektir.
- 3.1.1.6.** Bu alanlarda akarsu ve derelere komşu parseller ile baraj, baraj rezervuarı ile taşkın riski taşıyan alanlarda DSİ 21. Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınmadan yapı yapılamaz.
- 3.1.1.7.** Büyük Menderes Deresi ve Çürüksu Çayı'nın taşkın sahasından etkilenen ve aşağıdaki tabloda verilmiş olan mahallelerde DSİ 21. Bölge Müdürlüğünden uygun görüş almadan yapı yapılamaz.

İlçe	Mahalle
Baklan	Beyelli
Baklan	Kavaklar
Çal	Dayılar
Çal	Gelinören
Çivril	Yahyalı
Çivril	Kavakköy
Pamukkale	Korucuk

3.1.1.8. Sami Soydam Barajı, Yön HES Barajı ve Akçay Barajı ile bu planın onayından sonra projelendirilecek olan yeni barajlar, baraj rezervuar alanlarından etkilenen ve aşağıdaki tabloda verilmiş olan mahallelerde DSİ 21. Bölge Müdürlüğü ve DESKİ Genel Müdürlüğünden uygun görüş alınmadan yapı yapılamaz.

İlçe	Mahalle
Acıpayam	Alcı
Acıpayam	Karaismailler
Acıpayam	Sandalcık
Acıpayam	Suçatı
Acıpayam	Yolçatı
Kale	Gökçeören
Kale	Köprübaşı

3.1.1.9. Kale ve Babadağ ilçelerinde heyelan riskinin bulunmasından dolayı bu ilçelerdeki kırsal yerleşme alanlarında inşaat ruhsatı alınmadan önce İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden görüş alınacaktır.

3.1.1.10. Bu alanlarda alt ölçekli imar planları yapılması durumunda, imar planlarında yerleşim için belirlenen nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlar ölçüsünde ayrılması esastır.

3.1.1.11. Aşağıda belirtilen yapılaşma koşulları dışında, yapılaşma koşulları belirtilmeyen kullanımlarla ilgili uygulamalar, ancak alt ölçekli imar planlarının yapılması ile mümkündür.

3.1.1.12. Planı Bulunmayan Kırsal Yerleşmelerde Uygulama

Bu planda seyrek yoğunlukta mevcut konut alanı olarak düzenlenmiş ve “Kırsal Yerleşme” olarak tanımlanmış, geçmişte köy statüsüne sahip olan, imar planı veya köy yerleşme planı bulunmayan yerleşmelerde, aşağıdaki hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ancak imar planı yapılması halinde alt ölçek plan ve plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.1.1.12.1. Kırsal nitelikli yerleşme alanı sınırlarının parselleri bölmesi durumunda, bu sınır 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilecektir.

3.1.1.12.2. Bu planda seyrek yoğunlukta mevcut konut alanı olarak planlanmış, alt ölçekli imar planı bulunmayan kırsal yerleşmelerde yapılacak ifraz işlemlerinde, ifraz sonucu elde edilebilecek en küçük parsel büyüklüğü 300 m²’den, parsel genişlikleri (15.00) metreden, parsel derinlikleri de (20.00) metreden az olamaz. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır.

- 3.1.1.12.3.** Kadastro yoluna cephesi olmayan parsellerde yapı yapılması talep edilmesi durumunda; söz konusu parselden kamu eline geçmiş kadastro yoluna bağlantı yapacak ve genişliği en az 5 metre olacak şekilde, kamusal yol oluşturmak amacıyla kamulaştırmaya esas ifraz yapılarak yol oluşturulabilir. Yol olarak gösterilen alan kamuya kazandırılmadan inşaat uygulaması yapılamaz.
- 3.1.1.12.4.** Kırsal yerleşmeler için belirlenmiş mevcut konut alanlarında, yapı inşaat alanı 400 m²'yi geçmeyen; yerleşmenin ihtiyacına yönelik olarak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile kırsal yerleşmede oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, mahalle fırını, mahalle kahvesi, mahalle lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri, mahalle halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası, süt soğutma depoları, meyve depoları ile ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi, belediye hizmetlerine yönelik tesisler, atölye, tamirhane gibi, yüksekliği 2 katı geçmeyecek yapılar için imar planı şartı aranmayacak olup; yapı nizamları, konum ve çevresel özellikler dikkate alınarak ilgili belediyesince belirlenecektir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik ve/veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımları vb.) uygulama imar planı yapılması zorunludur.
- 3.1.1.12.5.** İlgili İlçe Belediyeleri; uygulama imar planı bulunmayan alanlarda geleneksel özellikler gösteren yapı tipolojilerinin olup olmadığını araştırarak var ise, geleneksel karakteri gösteren yapı yapılmasını teşvik etmeye yetkilidir.
- 3.1.1.12.6.** Bu alanlarda konu ile ilgili İlçe Belediyelerince herhangi bir karar alınmamış ise; büyükbaş, küçükbaş ve kümes hayvanları, çevre ve insan sağlığına zarar vermeyecek şekilde, 3 adet büyükbaş, 10 adet küçükbaş ve 15 adet kanatlı kümes hayvanını geçmeyecek şekilde beslenebilir. Bunun dışında koku ve çevre kirliliği oluşturan hayvancılık tesisleri yapılamaz.
- 3.1.1.12.7.** Bu alanlarda yapılacak olan konut, ticaret, sosyal ve teknik altyapı amaçlı yapılar ile tarım ve hayvancılık amaçlı tesisler (entegre nitelikte olmayan), yapı ruhsatı aranmaksızın; fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun hazırlanacak, ilgili projeleri (mimari, statik, elektrik ve tesisat vb.) üzerinden İlçe Belediyesinden alınacak "Kırsal Yapı Formu"na istinaden yapılabilir.

3.1.1.13. Bu alanlarda konut ve/veya ticarete yönelik yapı (yöre halkının günübirlik ihtiyacını karşılayacak olan bakkal, kasap, kuaför, tamirci, kahvehane, düğün salonu, çay bahçesi, büfe, otopark vb.) yapılması durumunda:

Ençok Emsal = 0.50

Bina Kat Adedi = 2 Kat

İfraz Sonucu Elde Edilebilecek En Küçük Parsel Büyüklüğü = 300 m²

Emsale Esas Ençok Yapı İnşaat Alanı = 400 m²

TAKS % 40'ı geçemez.

Depo, kömürlük ve kümeslik gibi müştemilat yapıların 50 m²'ye kadarlık kısmı, Emsal'e ve TAKS'a dahil değildir. Bu yapıların inşaat alanı 50 m² yi geçmesi halinde, 50 m²'yi aşan kısımları, Emsal ve TAKS'a dahil edilecektir.

Yapının Tek Katlı Yapılması Halinde, Yaklaşma Mesafelerine Uymak Kaydıyla;

TAKS=0.40 ı geçmeyecek şekilde uygulanacaktır.

Daha Sonra, Tek Katlı Yapıya İkinci Kat Çıkılmasının Talep Edilmesi Halinde,

En çok Emsal= 0.50

Emsale Esas En çok Yapı İnşaat Alanı= 400 m²'yi geçemez.

Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri olarak; yapıların yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre çekilerek yapılması esastır. Ancak, mevcut yerleşme dokusu içinde var olan kadastro parselinin büyüklüğü, boyutları ve formunun uygun olmadığı yerlerde, bitişik parselde var olan yapılaşmalar dikkate alınarak yapı yaklaşma mesafelerini sifıra kadar indirmeye ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir. Ancak arka bahçe mesafesi 3 metreden az olamaz. Uygulama imar planı olmayan alanlarda yapılaşma izninin ayrıık nizamda verilmesi esastır. Ancak parsellerin şekli ve konumu itibari ile ayrıık nizam uygulanamayan yerlerde İlçe Belediyesi tarafından kadastro adasının tamamında bina kütle etüdü yapılması zorunludur.

Mevcut Parsel Büyüklüğünün 300 m²'nin Altında Kalması Durumunda;

Parselin şekli, konumu ve büyüklüğü itibariyle yukarıda açıklanan yapılaşma koşullarına uygun yapı yapılamaması durumunda emsalin izin verdiği büyüklükte, yapı yaklaşma mesafelerini ve nizamını; (ayrıık ya da bitişik) belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Ancak arka bahçe mesafesi 3 metreden az olamaz. Bu alanlarda İlçe Belediyesi tarafından belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalan alan aynı zamanda bina kütle sidir. En çok Emsal 0.50'yi geçemez.

Her halükarda; bina cephesi 5 metre, yapı inşaat alanı 30 m²'nin altında olamaz.

3.1.1.14. Ticari amaçlı olmayan tarımsal amaçlı yapı (soğuk hava deposu, hububat deposu,) yapılması durumunda:

Ençok Emsal = 0.50

Emsale Esas Ençok Yapı İnşaat Alanı: 400 m²

Yapı ile ilgili Yenchok = 8.50 m'dir. Ancak silo gibi teknik gereksinimler sebebiyle daha yüksek yapılması gereken özellikli yapılar için yükseklik ihtiyaç doğrultusunda idaresince belirlenir.

3.1.1.15. Yerleşimin ihtiyacına yönelik olarak kamu tarafından yapılacak ilk ve orta öğretim tesisi, sağlık tesisi, ibadet yeri ve güvenlik tesisi vb. gibi tesislerin yer seçimi yetkili idarelerce yapılacaktır. Bu yapı ve tesislere avan projeleri doğrultusunda ruhsat veya kırsal yapı formu vermeye İlgili Belediyesi yetkilidir.

3.1.1.16. Eğimden dolayı açığa çıkan katlar emsale dahil olmayıp meyilden dolayı birden fazla iskan katı kazanılamaz. Bodrum olan yerlerde bodrum kat zemin döşemesi üstü veya bodrum kat olmayan yerlerde zemin kat zemin döşemesi üstü tabi zemine tamamı (0.50) m den fazla gömülü olan hacimler iskana konu edilemez. Meyilli veya yol kenarında set teşkil eden parsellerde, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin pencere, ışıklık ve diğer hükümlerine uygun olmak ve en az 2 oda ve 1 mutfağı, taban döşeme üst seviyesi tabi zemine (0.50) m den çok gömülü olmamak şartı ile binanın kot aldığı seviyenin altında iskâna tahsis edilen bodrum katı yapılabilir.

3.1.1.17. 6360 sayılı Kanununun 3 (1) maddesi çerçevesinde Denizli Büyükşehir Belediyesi ve/veya İlçe Belediyesi tarafından hazırlanan/hazırlanacak "Tip Projelerin" planı bulunmayan kırsal yerleşmeler içinde uygulaması 3194 sayılı "İmar Kanunu"nun 27. maddesi kapsamında İlçe Belediyeleri tarafından yapılacaktır. Bu alanlarda Büyükşehir Belediyesi ve/veya İlçe Belediyelerince hazırlanan Tip Projelere göre "Kırsal Yapı Formu" düzenlenir.

3.1.1.18. Yukarıda yer verilen maddeler çerçevesinde yapılacak uygulamalarda İlçe Belediyesince aşağıda belirtilen işlem sırası izlenecektir.

3.1.1.18.1. Yapı yapılacak parselin, kırsal yerleşme alanı içinde bulunup/bulunmadığı tespit edilecektir.

3.1.1.18.2. Yapı izni aşamasında ilgililerince parsele ait imar durumu belgesi alınması zorunludur. İmar durumu belgesi, İlçe Belediyesince, aplikasyon krokisi veya koordinatlı kadastro çapı ve güncel tapu tescil belgesine istinaden düzenlenecektir.

3.1.1.18.3. Yapının etüt ve projelerinin; yöresel doku ve mimari özelliklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğu İlçe Belediyesince kontrol edilecektir.

3.1.1.18.4. Projelerin müellifi olan mimar ve mühendislerin; yapının etüt ve projelerinin kontrol edilmesinden ve yapının denetiminden sorumlu olması sağlanacaktır.

3.1.1.18.5. Yapı izni aşamasında ilgili parselin zemin etüt raporları yoksa bölgedeki en düşük zemin emniyet gerilmesi dikkate alınarak statik projesi hazırlanacaktır.

3.1.1.18.6. Yapının etüt ve projelerinin fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak yapıldığı proje müellifi olan mimar ve mühendislerce rapor haline getirilmesi ve Belediyesince belgelenmesi sonrasında, Kırsal Yapı Formu verilecektir.

3.1.1.19. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşme alanlarında bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 5. bölümünde yer alan hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

3.1.1.20. Planı Bulunan Kırsal Yerleşmelerde Uygulama

3.1.1.20.1. Bu planın onayı öncesinde, onaylı imar planı veya köy yerleşme planı bulunan, geçmişte köy statüsüne sahip olan kırsal yerleşimlerde onaylı imar planı veya köy yerleşme planları geçerlidir.

3.1.1.20.2. Kırsal yerleşme alanlarında ilgili mevzuatı doğrultusunda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmış olan alanlarda uygulama imar planı, plan notları ve “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir. Planlı alanlarda yapı ruhsatı verilmesi esastır.

3.1.1.21. Kırsal Yerleşmelerde Planlama

3.1.1.21.1. Bu planda seyrek yoğunlukta konut alanı olarak düzenlenmiş, alt ölçekte planı bulunmayan, mevcut ve gelişme konut alanlarından oluşan kırsal yerleşmelerde, alt ölçekli imar planlarının yapılması durumunda, uygulamalar onaylanacak imar planı kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

3.1.1.21.2. Kırsal yerleşmelere yönelik alt ölçekli imar planlarının, yerleşmenin geleneksel doku özellikleri korunacak biçimde hazırlanması sağlanacaktır.

3.1.1.21.3. Kırsal yerleşmeler için hazırlanacak alt ölçekli imar planlarında, bu planda verilmiş olan yoğunluk değeri aşılmaksızın düzenleme yapılması esastır. Ancak, yerleşmenin özgün niteliklerinin korunmasına yönelik kararların zorunlu kılması durumunda, bu planın yoğunluk değerini aşacak biçimde düzenleme yapılabilir.

3.1.1.21.4. Kırsal yerleşmeler için hazırlanacak 1/5.000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarında, ulaşım, sosyal-tekniik altyapı düzenlemeleri için ihtiyaç oluşması ya da planlama öncesi alınacak kurum görüşlerinin, topoğrafyanın veya mülkiyet

vb. verilerin zorunlu kılması durumunda, mevcut ve gelişme konut alanı sınırlarında değişiklikler yapılabilir.

3.1.1.21.5. Kırsal yerleşmeler için hazırlanacak alt ölçekli imar planlarında düzenlenecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının yürürlükteki mevzuata ve standartlara uygun olarak düzenlenmesi esastır. Ancak, yerleşmede yaşayan/yaşayacak nüfusun sahip olduğu sosyal ve demografik özellikler ile yapılaşma özellikleri dikkate alınarak ve gerekçeleri açık biçimde tanımlanarak, planlama aşamasında farklılaştırılarak belirlenebilir.

3.1.1.21.6. Kentsel yerleşmelerle bütünleşik konumda bulunan kırsal yerleşmelerin planlaması, bütünleştiği kentsel yerleşmenin gereksinimleri dikkate alınarak ve kentsel yerleşme ile birlikte ele alınarak yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi, kırsal yerleşmenin yerleşik alanında var olan doku özelliklerinin korunması ve sürdürülmesine yönelik kararlar geliştirilecektir.

3.1.2. YAYLA YERLEŞME ALANLARI

3.1.2.1. Bu alanlar planda alansal olarak tanımlanmamış olup iklimsel ve coğrafi özelliklerinden ötürü barınma amaçlı kullanılan/kullanılacak, ilgili kanunları uyarınca mera, yaylak, kışlak vb. gibi tanımlanan ve hazineye kayıtlı alanlar dışında kalmak ve kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile özel mülkiyete tabi olan alanlardır.

3.1.2.2. Bu alanlarda yer alan tarım arazilerinde “Tarım Alanları” plan hükümlerine uyulacaktır.

3.1.2.3. Yayla yerleşme alanlarına ilişkin yapılaşmaya gidilmeden önce İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınacaktır.

3.1.2.4. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından “Tarım Dışı Kullanımı Uygun” görülen arazilerde, kadastral bir yola cephesi olmak kaydı ile konut yapılması durumunda yapılaşma koşulu:

En Küçük İfraz= 5.000 m²

Emsal (E) = 0.05

Taban İnşaat Alanı= 100 m²

Ençok Bina Yüksekliği = 6.50 metre (2 Kat) olarak uygulama yapılacaktır.

3.1.2.5. Yayla yerleşme alanlarında yerleşme amaçlı imar planı yapılamaz.

3.1.2.6. Yayla alanlarında mülkiyet deseninin ve geleneksel yapının korunması esastır.

3.1.2.7. Devlet ormanlarındaki tespit ve tescili yapılmış olan yayla alanlarında “Devlet Ormanlarındaki Yayla Alanlarının Tespiti ve İdaresi Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

3.1.3. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

3.1.3.1. KONUT ALANLARI

3.1.3.1.1. Bu alanlarda konutların yanı sıra, konut kullanımına hizmet verecek sosyal ve teknik altyapı alanları ile perakende ticaret türleri vb. kullanımlar yer alabilir.

3.1.3.1.2. Mevcut konut alanlarında var olan sanayi tesisleri, küçük sanayi ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarının bu amaçla planlanmış alanlara taşınması esastır. Bu türden tesislerin bulunduğu alanlarda; alt ölçekli planlarda var olan kullanım kararlarının, konut ve konut alanlarına hizmet veren diğer kullanım alanlarına dönüştürülmesi durumunda “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerine uygun olarak sosyal ve teknik altyapı alanları alt ölçekli planlarda ayrılacaktır.

3.1.3.1.3. Bu planın ölçeği gereği, mevcut ve gelişme konut alanlarında yer alan veya alması gereken sosyal altyapı alanlarının 10.000 m²'den küçük olanları bu plan ölçeği gereği gösterilmemiştir. Alt ölçekli 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılacak veya revizyonu yapılacak imar planlarında nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, ilgili mevzuata ve standartlara uygun olarak düzenlenecektir.

3.1.3.1.4. Mevcut alt ölçekli imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı tesislerinin yetersiz olduğu belirlenen mevcut ve gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planlarda yapılacak revizyon çalışmalarında, var olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının tür, konum, büyüklük ve sayılarının standartlar dikkate alınarak iyileştirilmesi sağlanacaktır.

3.1.3.1.5. İlçe merkezlerinin gelişme alanları ile bütünleşecek konuma gelmiş ve aslen kırsal yerleşme niteliğine sahip olan ve bu planda mevcut konut alanı olarak tanımlanmış alanlara yönelik yapılacak alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özelliklerinin korunması esastır. Bu tür yerleşmelerin yakın çevresinde, düzenlenmiş gelişme konut alanları için hazırlanacak alt ölçekli planlarda da, gerek yoğunluklar gerekse yapı yüksekliklerinin belirlenmesinde kırsal yerleşimin geleneksel özellikleri dikkate alınacaktır.

3.1.3.1.6. Mevcut Konut Alanları

3.1.3.1.6.1. Bu planda yüksek, orta, düşük ve seyrek yoğunlukta gruplanmış, kentsel yerleşim dokusunu oluşturan konut yapılaşmaları ile ölçek gereği bu planda gösterilemeyen diğer kentsel çalışma alanları, sosyal altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların bulunduğu alanlardır.

3.1.3.1.6.2. Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Yüksek Yoğunlukta : 301-600 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 151-300 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-150 kişi/ha

Seyrek Yoğunlukta : 50 kişi/ha altında şeklinde uygulanacaktır.

3.1.3.1.6.3. Bu plan kararlarına dayalı olarak yerleşmelere yönelik hazırlanacak 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.1.3.1.6.4. Onaylı imar planı bulunan alanlarda, yukarıda yer verilen brüt yoğunluk gruplamalarına uygun olan bölümlerde, var olan yoğunluk değerlerinin arttırılmaması esastır. Bu planın onaylandığı tarihten önce alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları onaylanmış ise bu planlardaki konut alanlarının ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, yapıldığı dönemin mevzuatına göre 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında ayrıldığından, konut alanlarının var olan yoğunluklarının arttırılmaması esastır. Nazım imar planında belirlenen nüfus yoğunluğu aralıklarına uygun olarak, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılmak istenmesi halinde ise “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 26. maddesine uygun olarak artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarında ayrılması zorunludur. Onaylı uygulama imar planı bulunan alanlarda, bu nazım imar planlarında verilmiş olan yoğunluk üst değerleri, mevcut 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına hak oluşturmaz.

3.1.3.1.6.5. Mevcut alt ölçekli planlarda var olan yoğunluk değerlerinin, yerleşmenin planlama nüfusunun üstünde bir nüfus değerinin oluşması nedeniyle konut alanlarının sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olduğu tespit edilen yerleşmelerde, alt ölçekli imar planlarının revizyon edilmesi halinde, yoğunluk değerleri alt ölçekli imar planı çalışmalarında yeniden ele alınarak bu planın yoğunluk değerlerine uygun hale getirilecektir.

3.1.3.1.6.6. Mevcut konut alanlarının, kentsel dönüşüm, yenileme vb. uygulamalara konu olacak bölümlerinde yapılacak düzenlemelerde, yoğunluk artışlarının zorunlu hale gelmesi durumunda, yoğunluklar bu planda yer verilen üst sınırlar ve yerleşme için öngörülen toplam nüfus değerleri aşılmadan, alt ölçekli imar planlarında yapılacak düzenlemelerle arttırılabilir.

3.1.3.1.7. Gelişme Konut Alanları

3.1.3.1.7.1. Bu planda yüksek, orta, düşük ve seyrek yoğunlukta gruplandırılmış, kentsel nitelikte yerleşim dokusunu oluşturacak konut yapılaşması ile ölçek gereği bu planda gösterilemeyen diğer kentsel çalışma alanları, sosyal altyapı alanları ile açık ve yeşil alanlarının yapılaşmasına uygun alanlardır.

3.1.3.1.7.2. Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Yüksek Yoğunlukta : 251-400 kişi/ha

Orta Yoğunlukta : 121-250 kişi/ha

Düşük Yoğunlukta : 51-120 kişi/ha

Seyrek Yoğunlukta : 50 kişi/ha altında

3.1.3.1.7.3. Bu plan kararlarına dayalı olarak yerleşmelere yönelik hazırlanacak 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında brüt yoğunluklar, yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

3.1.3.1.7.4. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.

3.1.3.1.7.5. Onaylı imar planı bulunan alanlarda, yukarıda yer verilen brüt yoğunluk gruplamalarına uygun olan bölümlerde, var olan yoğunluk değerlerinin arttırılmaması esastır. Bu planın onaylandığı tarihten önce alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları onaylanmış ise bu planlardaki konut alanlarının ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, yapıldığı dönemin mevzuatına göre 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında ayrıldığından, konut alanlarının var olan yoğunluklarının arttırılmaması esastır. Nazım imar planında belirlenen nüfus yoğunluğu aralıklarına uygun olarak, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yoğunluk artırıcı plan değişikliği yapılmak istenmesi halinde ise “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 26. maddesine uygun olarak artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarında ayrılması zorunludur. Onaylı uygulama imar planı bulunan alanlarda, bu nazım imar

planlarında verilmiş olan yoğunluk üst değerleri, mevcut 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarına hak oluşturmaz.

3.1.3.1.7.6. Mevcut alt ölçekli planlarda, gelişme konut alanlarında var olan yoğunluk değerlerinin, yerleşmenin planlama nüfusunun üstünde bir nüfus değerinin oluşması nedeniyle konut alanlarının sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olduğu tespit edilen yerleşmelerde, alt ölçekli imar planlarının revize edilmesi halinde, yoğunluk değerleri alt ölçekli imar planı çalışmalarında yeniden ele alınarak bu planın yoğunluk değerlerine uygun hale getirilecektir.

3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.1. TİCARET ALANLARI

3.2.1.1. Bu alanlarda, iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler ve ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesislerinden gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, fizik tedavi müessesesi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi ile ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesislerinden, kurslar, etüt merkezleri yer alabilir. Bu planda ticaret alanı olarak planlı alanda kalan parsel veya ada ölçeğindeki özel sağlık tesislerinin ve özel eğitim tesislerinin alt ölçekli planlarda fonksiyonu ve türüne göre ayrıştırılarak planlanması esastır.

3.2.1.2. Bu planda ticaret alanı olarak gösterilen bölgeler alt ölçekli planlarda derecelerine göre sınıflandırılarak, ticari birimler tanımlanabilir.

3.2.1.3. Bu alanlar için yapılaşma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılaşma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

3.2.2. TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI

- 3.2.2.1.** Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Karma kullanım alanlarının konut kullanım oranları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.
- 3.2.2.2.** Bu planla belirlenen karma kullanım alanlarında yapılaşma koşulları bu planın kesinleşmesini takiben, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” ve “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”ne göre etüt edilerek alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.
- 3.2.2.3.** Bu plan kapsamında yapılacak olan alt ölçekli 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında 1/25.000 ölçekli nazım imar planında belirlenmiş olan karma kullanım lekeleri dikkate alınarak, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” ve “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”ne göre karma kullanım alanları sınırlandırılabilir.

3.2.3. KAMU HİZMET ALANI

- 3.2.3.1.** Bu alanlarda, genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yer alabilir. Bu planla önerilen ve/veya alt ölçekli imar planlarında önerilecek olan idari hizmet alanları ile resmi kurum alanlarındaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.2.3.2.** Bu planda kamu hizmet alanı olarak gösterilen alanlar alt ölçekli 1/5.000 nazım imar planı ve 1/1.000 uygulama imar planlarında “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”ne uygun olarak ayrıştırılacaktır.
- 3.2.3.3.** Alt ölçekli planlarda düzenlenmiş kamu hizmet alanlarının korunması esastır. Ancak, yerleşmenin ihtiyacının üstünde planlanmış kamu hizmet alanları (“Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin” Ek-2 tablosunda zorunlu olarak ayrılması gereken alanlar hariç), alt ölçekli planlarda ilgili kurum ve kuruluşun görüşü alınması kaydıyla yerleşmenin ihtiyaç duyduğu kullanımlara dönüştürülebilir.

3.2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI

- 3.2.4.1.** Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç

ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

3.2.4.2. Bu planda plan ölçeği gereği 10.000 m²'den küçük belediye hizmet alanlarının gösterimi yapılmamış olup sadece 10.000 m²'den büyük olanları gösterilmiştir. Ölçek gereği 10.000 m²'nin altında kalan belediye hizmet alanları kentsel yerleşme ve çalışma lekeleri içerisinde yer almaktadır. Ancak büyüklük şartı aranmaksızın kentsel çalışma ve yerleşme alanları içerisinde yapılacak olan alt ölçekli 1/5.000 nazım imar planı ve 1/1.000 uygulama imar planlarında, belediye hizmet alanı ayrılabilir.

3.2.4.3. Alt ölçekli planlarda düzenlenmiş belediye hizmet alanlarının korunması esastır. Ancak, yerleşmenin ihtiyacının üstünde planlanmış alanlar, alt ölçekli planlarda ilgili İlçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesinin görüşü alınması kaydıyla yerleşmenin ihtiyaç duyduğu kullanımlara dönüştürülebilir.

3.2.4.4. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları uygulama imar planlarında belirlenecektir.

3.2.5. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.2.5.1. İçerisinde çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Bu planla önerilen ve/veya alt ölçekli imar planlarında önerilecek olan konut dışı kentsel çalışma alanlarının yapılaşma koşulları alt ölçekli planlar ile belirlenecektir.

3.2.5.2. Bu planda konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı bulunan alanlar 1/5.000 ölçekli nazım imar planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanabilir. Ancak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında bu alanların yapılacak olan tesisin kullanımına uygun olarak ayrıştırılması esastır.

3.2.5.3. Bu planda konut dışı kentsel çalışma alanı olarak gösterilen alanlarda 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli planlarda toptan ticaret alanları, toplu iş yerleri, ticaret alanları planlanabilir.

3.2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- 3.2.6.1.** İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otopaz istasyonları, LPG otopaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.
- 3.2.6.2.** 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.
- 3.2.6.3.** Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.
- 3.2.6.4.** Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.
- 3.2.6.5.** Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.
- 3.2.6.6.** Bu planın onayından önce ilgili mevzuat hükümlerine göre imar planı yapılmış ve belediyesince onaylanmış olan akaryakıt ve servis istasyonu alanlarına ilişkin imar planları bu plana işlenmemiş olsa bile geçerlidir. Bu planın onayından önce yapılmış olan akaryakıt istasyonlarının yapılaşma koşulları onaylı imar planlarına göre uygulanacaktır. Bu planın onayından sonra alt ölçekli planlarda önerilmiş olan akaryakıt istasyonlarının yapılaşma koşulları Emsal=0.30'u aşmamak kaydıyla alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.2.6.7.** Akaryakıt ve servis istasyonları için hazırlanacak olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarını onaylama yetkisi, 5216 sayılı "Büyükşehir Belediye Kanunu"nun 7. maddesinin (c) ve (u) bentlerine istinaden Büyükşehir Belediye Meclisi yetkisindedir.
- 3.2.6.8.** Büyükşehir Belediye sınırları içinde, her türlü akaryakıt ve servis istasyonu nazım imar ve uygulama imar planına uygun olmak kaydıyla Büyükşehir Belediyesi tarafından izin verilebilir. Akaryakıt ve servis istasyonlarına izin verilmesi için nazım ve uygulama imar planında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak gösterilmesi şarttır.

3.2.7. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ(OSB)

- 3.2.7.1.** 4562 sayılı “Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu”nda tanımlanan ve yer seçimi kararı sonucu “OSB” statüsü kazanmış olan alanlardır.
- 3.2.7.2.** Bu alanlarda 4562 sayılı “Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu” ve uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 3.2.7.3.** Organize sanayi bölgeleri etrafında "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı kendi mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde mesken veya insan ikametine mahsus yapılaşmaya izin verilmez.
- 3.2.7.4.** Yeni belirlenecek organize sanayi bölgelerine ilişkin yer seçimi kararı alınırken, yer seçimi yapılmadan önce Büyükşehir Belediyesinden görüş alınacaktır.
- 3.2.7.5.** Bu planın onayından sonra ilan edilecek organize sanayi bölgeleri için nazım imar planı değişikliği yapılması zorunludur.

3.2.8. SANAYİ ALANLARI

- 3.2.8.1.** Planlarda her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" kapsamında belirtilen tesisler ile sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.
- 3.2.8.2.** Bu alanlarda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan yapılaşmaya gidilemez. 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları yapılırken, sanayi alanları ile konut alanları arasında ayırıcı nitelikte (tampon) yeşil alan ayrılacaktır.
- 3.2.8.3.** Bu alanlarda, “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük”te tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertaraf ve depolanmasına yönelik tesisler yer alamaz.
- 3.2.8.4.** Sanayi tesislerinin izin ve ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemleri, ilgili mevzuat doğrultusunda yapılacak olup, yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Söz konusu tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.
- 3.2.8.5.** Bu alanlarda yer alacak tesislerin Çevresel Etki Değerlendirmesine (ÇED) tabi olması halinde, “ÇED Yönetmeliği” hükümleri uygulanacaktır.
- 3.2.8.6.** Bu alanlarda "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca “Sağlık Koruma Bandı” bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı kendi mülkiyet

sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde mesken veya insan ikametine mahsus yapılaşmaya izin verilmez.

- 3.2.8.7.** Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği”nin “Teknik Usuller Tebliği”nde ve “Denizli Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği”nde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3.2.8.8.** Bu alanlarda yer alacak endüstriyel atık suyu olan sanayi tesislerinin atık su arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Arıtma tesisi yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izin belgesi veya işletme izni verilmez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise üretime uygun arıtma tesislerinin yapılması ve işletilmesi zorunludur. Büyükşehir Belediyesi tarafından verilecek süre içinde arıtma tesislerini tamamlamayan işletmelerin faaliyeti durdurulur.
- 3.2.8.9.** Sanayi tesislerinin yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından DSİ Genel Müdürlüğü ve DESKİ Genel Müdürlüğünden uygun görüş alınması zorunludur. Tesisin çevresindeki alanlarda var olan tarımsal üretimi riske atacak, kuraklığa neden olacak düzeyde sanayi amaçlı yeraltı suyu kullanımına izin verilemez.
- 3.2.8.10.** Yeni oluşacak sanayi tesisi taleplerinin bu alanlara yönlendirilmesi ve aynı sanayi faaliyet türlerinin bir araya getirilmesi sağlanacaktır.
- 3.2.8.11.** Bu planla belirlenmiş olan sanayi alanlarında alt ölçekli imar planları bütüncül olarak yapılacak olup, yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.2.8.12.** Sanayi alanı olarak gösterilen alanlarda alt ölçekli planlarda sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ile teknik altyapı alanları planlanabilir.
- 3.2.8.13.** Bu alanların yapılaşma koşulları ve kullanım türleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 3.2.8.14.** Merkezefendi ve Pamukkale ilçeleri sınırlarında bulunan sanayi alanlarında; gürültülü, kokulu, patlayıcı ve yanıcı madde kullanan ve depolayan, artık madde çıkaran, çevre sağlığı yönünden sakıncalı yeni sanayi tesis edilemez, mevcut tesisler dondurulur, ek tesis ruhsatı verilmez. Taş, kil (hazır beton) ve cam mamulleri sanayi, ana metal, saf metalden mamul makine ve teçhizat sanayiden yukarıda yazılı sakıncaları taşıyanlar ve prina, yağ ve sabun sanayi, deri, petrol ve kömür bileşikleriyle kimya sanayi (tıbbi ilaçlar hariç) bu alanlarda (söz konusu tesisler organize sanayi bölgeleri içinde yer alacağından) yer alamaz.

3.2.8.15. Bu alanlarda tarımsal sanayiye dönük tesisler yapılabilir. Ancak bu tesislerinin yer seçiminin alt ölçekli plan kararlarıyla belirlenmesi gerekmektedir.

3.2.9. SERBEST BÖLGE

3.2.9.1. Bu alanlarda 3218 sayılı “Serbest Bölgeler Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3.2.9.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

3.2.10. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

3.2.10.1. Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

3.2.10.2. Yerleşme alanı çerperinde bu planda küçük sanayi alanı ayrılmış ise; küçük ve orta ölçekli küçük sanayi tesislerinden planlarda gösterilmeyen ya da kent içinde dağınık şekilde konumlanmış olanların, bu planda bu amaçla ayrılmış olan küçük sanayi alanlarına taşınması esastır.

3.2.10.3. Yerleşme alanı çerperinde bu planda küçük sanayi alanı ayrılmamış ise; ölçek gereği gösterilemeyen küçük sanayi tesisleri, bu planda yerleşik ve gelişme olarak gösterilen yerleşme alanları içerisinde yer alabilir. Ancak bu alanların yer seçiminde bu kullanımların çevresel etkileri dikkate alınacaktır. Bu alanlarla ilgili yapılaşma koşulları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda, alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

3.2.10.4. Küçük sanayi alanı olarak gösterilen alanlarda alt ölçekli planlarda küçük sanayi alanının ihtiyacı olan; sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar, teknik altyapı alanları ile ticaret alanı planlanabilir.

3.2.10.5. Küçük sanayi alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.2.11. DEPOLAMA ALANLARI

3.2.11.1. Endüstriyel ham madde ve mamul ürünlerin veya bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolanabileceği tesislerin yer aldığı alanlardır.

3.2.11.2. Bu alanlarda, ayrıca, stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları ile bunların ihtiyacı olan açık ve kapalı otoparklar, garajlar ve diğer altyapı tesisleri de yer alabilir.

- 3.2.11.3.** Bu alanlarda, “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthalı, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük”te belirtilen her tür çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama yapılamaz.
- 3.2.11.4.** Bu alanlar için yapılacak alt ölçekli imar planlarında, aynı depolama alanı içinde yer alabilecek sanayi hammadde ve üretim malzemeleri ile bitkisel ve hayvansal ürünlerin ayrı bölgelerde depolanacak şekilde düzenlenmesi zorunludur.
- 3.2.11.5.** Bu alanlarda "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı kendi mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde mesken veya insan ikametine mahsus yapılaşmaya izin verilmez.
- 3.2.11.6.** Bu planla belirlenen depolama alanlarında yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.
- 3.2.11.7.** Depolama alanı olarak gösterilen alanlarda, alt ölçekli planlarda sosyal altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ile teknik altyapı alanları planlanabilir.

3.2.12. LOJİSTİK TESİS ALANI

- 3.2.12.1.** Bu alanlar kara, demir ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.
- 3.2.12.2.** Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.2.13. TOPLU İŞYERLERİ

- 3.2.13.1.** Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, 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.
- 3.2.13.2.** Bu alanlara ilişkin türel dağılımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

3.2.14. ASKERİ ALANLAR VE ASKERİ YASAK BÖLGELER

3.2.14.1. 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” kapsamında kalan alanlardır.

3.2.14.2. Bu alanlarda, 2565 Sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve bu Kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3.2.15. TURİZM ALANLARI

3.2.15.1. TURİZM TESİS ALANLARI

3.2.15.1.1. Turizm işletmesi faaliyetlerinin yapıldığı tesislerin ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı alanlardır.

3.2.15.1.2. Turizm alanlarında, 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.2.15.1.3. Bu planla belirlenen turizm alanlarında oluşacak turizm tesisleri için yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

3.2.15.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3.2.15.2.1. Turizm potansiyeli bulunan alanlarda, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği, bu imkanların birini veya birkaçını günübirlik olarak sağlayan, konaklama yapılmayan tesislerin yer aldığı alanlardır.

3.2.15.2.2. Yapılaşma koşulları Emsal=0.20’yi geçmeyecek biçimde, bulunduğu bölgenin nitelikleri ve tesis kapsamı dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.2.15.3. EKO-TURİZM TESİS ALANLARI

3.2.15.3.1. Bu plan ile Turizm Alanı olarak gösterimi yapılarak üzerinde "ET" sembolü konulmuş alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), günübirlik tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

3.2.15.3.2. Bu alanlarda yapılanma koşulları:

Emsal (E) = 0.10

Yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü = 5.000 m²

Maksimum bina yüksekliği, Yençok= 6.50 m (2 kat) olacaktır.

3.2.16. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANLARI

- 3.2.16.1.** Tarım ve hayvancılığa yönelik araştırma ve geliştirme birimlerinin, ürün toplama, depolama, saklama alanlarının, ürün işleme tesisleri ve besicilikte kullanılacak yem üretim alanları ile tarımsal amaçlı yapı ve tarımsal amaçlı entegre tesislerinin, bu alanların ihtiyacına yönelik sosyal ve kültürel donatı alanlarının, sağlık ve eğitim tesislerinin, gereksinimlere ve planlama ilkelerine uygun şekilde, toplu olarak (organize şekilde) yer alabileceği alanlardır.
- 3.2.16.2.** Bu planın onay tarihinden sonra ihtiyaç olması halinde, en az 20 ha olacak şekilde, ilgili kurum, kuruluş görüşlerine bağlı kalınarak İl Toprak Koruma Kurulu görüşüyle Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanları için yer seçimi belediyesince yapılabilir. Bu durumda bu planda değişiklik yapılması zorunludur.
- 3.2.16.3.** Bu alanlar için alt ölçekli imar planlarının bütüncül yapılması esastır. Bu alanda yer alacak işletmelerin yapılaşma koşulları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Bu alanlarda hayvancılık tesisleri ile birlikte konut (bakıcı evi) yapılmak istenmesi durumunda, parselde 1 konut yapılabilir. Toplam yapılaşma emsali içinde kalmak koşuluyla, konut yapısının brüt inşaat alanı 150 m²'yi geçemez.
- 3.2.16.4.** Bu alanlarda çevre ve sağlık sorunlarını önlemeye yönelik kararlar ile her türde atığa ilişkin teknik altyapı önlemleri, uygulamadan sorumlu idarelerin denetiminde yatırımcılar tarafından alınmak zorundadır.
- 3.2.16.5.** Tarım ve hayvancılık tesisi yapılmak istenen bölge içerisinde, bu planda tarım ve hayvancılık tesis alanı ayrılmış ise; entegre niteliğindeki tarım ve hayvancılık tesislerinin bu planda bu amaçla ayrılmış olan tarım ve hayvancılık tesis alanına taşınması esastır.
- 3.2.16.6.** Tarım ve hayvancılık tesisi yapılmak istenen bölge içerisinde, bu planda tarım ve hayvancılık tesisi alanı ayrılmamış ise; tarım ve hayvancılık tesisleri, 3.5.1. Tarım Alanları hükümlerine göre değerlendirilecektir.

3.2.17. SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME ALANLARI

- 3.2.17.1.** Bu alanlarda, 2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri ile karada 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” ile yürürlükteki diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 3.2.17.2.** Bu plan onayından önce 1380 sayılı “Su Ürünleri Kanunu”na göre üretim izni almış işletmeler ile izin işlemleri devam eden başvuruların hakları saklıdır. İlgili mevzuatına

uygun olarak karada üretim yapan su ürünleri işletmeleri üretim faaliyetleri için gerekli lojistik alanlar yapılabilir.

3.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.3.1. Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

3.3.2. Bu planla ölçek gereği gösterilen ve/veya gösterimi yapılamayan sosyal altyapı alanlarında yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.3.3. Sosyal altyapı tesislerinin yapılaşma koşullarının belirlenmesinde, kamusal kullanımın niteliğine uygun büyüklükte bahçe alanı ayrılması gözetilecektir.

3.3.4. Plan ölçeği gereği 10.000 m²'den büyük ve/veya 10.000 m²'nin altında olsa da hizmet etki alanı kentsel ve bölgesel düzeyde olan herhangi bir sosyal altyapı alanına ilişkin imar planı değişikliğinde, 1/25.000 ölçekli nazım, 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği şeklinde işlem yapılacaktır.

3.3.5. Bu planda ölçek gereği gösterimi yapılan sosyal altyapı alanlarında uygulama:

3.3.5.1. Bu planda genel olarak 10.000 m²'den büyük ve/veya 10.000 m²'nin altında olsa da hizmet etki alanı kentsel ve bölgesel düzeyde olan sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ile belediye hizmet alanı gibi kamu hizmetleri açısından zorunlu olabilecek tesisler kullanım türüne göre ayrıştırılarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak planlanmıştır. Ancak bu planın ölçeği gereği ayrıştırılmayan, bulunduğu bölge açısından bütün olarak değerlendirildiğinde gösterilmesi gereken toplamı 10.000 m² üzerinde olan tüm sosyal ve teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ile idari tesis, belediye hizmet alanı gibi kamu hizmetleri açısından zorunlu olabilecek tesisler sosyal altyapı alanı olarak gösterilmiştir.

3.3.5.2. Bu planda sosyal altyapı alanı olarak gösterilen alanlar alt ölçekli 1/5.000 nazım imar planı ve 1/1.000 uygulama imar planlarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak ayrıştırılacaktır.

3.3.6. Bu planda ölçek gereği gösterimi yapılamayan sosyal altyapı alanlarında uygulama:

- 3.3.6.1.** Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yer seçimleri ile yapılaşma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre nüfusun ihtiyacı olan büyüklükte alt ölçekli imar planlarında planlanacaktır.
- 3.3.6.2.** Bu planla önerilen kentsel çalışma alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yer seçimleri ile yapılaşma koşulları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak sosyal altyapı standartlarına göre alt ölçekli imar planlarında planlanacaktır.

3.3.7. EĞİTİM ALANI

- 3.3.7.1.** Bu planda mekansal olarak gösterilen eğitim alanları, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında alanları tanımlanacak, konumları kesinleştirilecek olan eğitim alanlarını ifade etmektedir. Bu alanlar 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi ile özel eğitim alanları olarak ayrıştırılarak tanımlanacaktır.
- 3.3.7.2.** Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.
- 3.3.7.3.** Eğitim tesislerinin yapılacağı alanlarda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 3.3.7.4.** Eğitim alanlarında yalnızca eğitim amaçlı tesisler yer alabilecek, lojman vb. tesislerin yapımına izin verilmeyecektir.
- 3.3.7.5.** Alt ölçekli planlama çalışmalarında, mevcut kurulu tesisler dışında, eğitim tesislerine ilişkin "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nde belirtilen asgari büyüklükler sağlanacaktır.
- 3.3.7.6.** Eğitim alanlarında, varsa onaylı uygulama imar planlarında ve plan hükümlerinde belirlenmiş yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Alt ölçekli planlarda yapılaşma koşulları bulunmayan alanlar ile bu plan sonrasında alt ölçekli planlarda düzenlenecek yeni eğitim alanlarında, yeterli bahçe alanının kalmasının sağlanması amacıyla TAKS=0.50'i geçmemek koşuluyla yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 3.3.7.7.** Mevcut imar planlarında eğitim tesisleri yapılabilmesi için bu doğrultuda 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması zorunludur.

3.3.8. SAĞLIK ALANI

- 3.3.8.1.** Bu planda mekansal olarak gösterilen sağlık alanları, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında alanları tanımlanacak, konumları kesinleştirilecek olan sağlık alanlarını ifade etmektedir. Bu alanlar 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü vb. gibi türel olarak ayrıştırılarak tanımlanacaktır.
- 3.3.8.2.** Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.
- 3.3.8.3.** Özel sağlık alanlarında 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 3.3.8.4.** Alt ölçekli planlama çalışmalarında, mevcut kurulu tesisler dışında, sağlık tesislerine ilişkin "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nde belirtilen asgari büyüklükler sağlanacaktır.
- 3.3.8.5.** Sağlık alanlarında, varsa onaylı uygulama imar planlarında belirlenmiş yapılaşma koşullarına uyulacaktır. Sağlık alanlarında yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- 3.3.8.6.** Mevcut imar planlarında sağlık tesisi yapılabilmesi için bu doğrultuda 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması zorunludur.

3.3.9. SOSYAL TESİS ALANLARI

- 3.3.9.1.** Bu planda mekansal olarak gösterilen sosyal tesis alanları, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, alanları ve konumları kesinleştirilecek olan tesislerdir.
- 3.3.9.2.** Bu alanlarda, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kararıyla, 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 verecek alanlar planlanabilir.
- 3.3.9.3.** Bu alanlarda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları, tesisin kullanım amacı ve çevresel yapılaşma koşulları da dikkate alınarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.

3.3.10. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

3.3.10.1.Bu planda mekansal olarak gösterilen kültürel tesis alanları, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, alanları ve konumları kesinleştirilecek olan alanlardır.

3.3.10.2.Bu alanlarda, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kararıyla, 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 alabileceği kültürel tesis alanları düzenlenebilir.

3.3.10.3.Bu alanlarda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları, tesisin kullanım amacı ve çevresel yapılaşma koşulları da dikkate alınarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.

3.3.11. SPOR ALANI

3.3.11.1. Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda, spor tesisinin yanı sıra, sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik; açık veya kapalı otoparklar ile büfe, kafeterya, lokanta ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir.

3.3.11.2. Bu alanlarda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları, tesisin niteliği, ölçeği ve kapsamı dikkate alınarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.

3.3.12. İBADET ALANI

3.3.12.1. Bu planda mekansal olarak gösterilen ibadet alanları, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında alanları tanımlanacak, konumları kesinleştirilecek olan; ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasil hane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

3.3.12.2. Bu alanlarda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.

3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Bu planda plan ölçeği gereği 10.000 m²'den küçük her türde açık ve yeşil alanların mekansal olarak gösterimi yapılmamış olup sadece 10.000 m²'den büyük olanları gösterilmiştir. Alt ölçekli 1/5.000 ölçekli nazım imar ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nde belirtilen standartlarda açık ve yeşil alanlar nüfusun ihtiyacı olan büyüklükte planlanacaktır.

3.4.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR

- 3.4.1.1.** Kentlerin içinde veya çevresinde, yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır.
- 3.4.1.2.** Bu alanlarda bölge parkları, temalı parklar, botanik bahçeleri, doğal yaşam parkları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, açık ve kapalı spor alanları, rekreasyon alanları, piknik alanları düzenlenebilir.
- 3.4.1.3.** Bu alanların kullanım türleri ve kısıtlı düzeyde tutulması esas olan yapılaşmalara ilişkin koşullar 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.

3.4.2. REKREASYON ALANLARI

- 3.4.2.1.** Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli büyüklükte otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, WC ve bulaşık yıkama yerleri, spor tesisleri, açık hava tiyatroları yapılabilir.
- 3.4.2.2.** Bu alanlarda yapılabilecek spor tesislerine ilişkin kapalı tesisler ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisler için yapılaşma koşulları 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.

3.4.3. FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI

- 3.4.3.1.** Bu alanlarda, gösteri ve sergi yapıları ile geniş servis mekanları ve alanda yer alacak kullanımların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler yer alabilir.
- 3.4.3.2.** Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.

3.4.4. MESİRE YERLERİ

- 3.4.4.1.** 6831 Sayılı "Orman Kanunu"nun 25. maddesine göre tespit (tescil) edilmiş alanlardır.

3.4.4.2. Bu alanlarda, bu planda hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın “Mesire Yerleri Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir.

3.4.5. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

3.4.5.1. Bu alanlar, erozyon tehlikesi olan, jeolojik sakıncalı alanlar, topografik ve toprak özellikleri ile peyzaj değerleri gibi nedenlerle ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

3.4.5.2. Bu alanlardaki özel mülkiyetlerde, bu planda “Tarım Alanları”na ait plan hükümleri geçerlidir.

3.4.5.3. Devletin hüküm ve tasarrufundaki alanlarda planlanan ağaçlandırılacak alanların, kamu kurum ve kuruluşları hariç, kesinlikle satışa, takasa ve üst (inşaat) hakkına konu edilemez.

3.4.6. MEZARLIK ALANLARI

3.4.6.1. Bu alanlarda; cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark yapılabilir.

3.4.6.2. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, gösterilmemiş olsa dahi, mevcut mezarlık alanları korunacaktır.

3.4.6.3. İhtiyaç olması halinde, yeni mezarlık alanlarının yer seçimi “Mezarlık Yerlerinin İnşası İle Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

3.4.6.4. Tescilli mezarlıklara ilişkin yapılacak işlemde 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve Yüksek Kurul İlke Kararları” doğrultusunda işlem yapılacak ve her türlü uygulamada Aydın K.V.K.B.K.’dan görüş alınacaktır.

3.5. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

3.5.1. TARIM ALANLARI

3.5.1.1. Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hali hazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen veya imar planlarında tarım alanları olarak ayrılan tarım arazileridir.

- 3.5.1.2.** Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 3.5.1.3.** Bu planda gösterilen tarım arazileri, 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup, tarım arazilerinin sınıflandırılması ve kesin sınırlarının belirlenmesi, Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından, alt ölçekli imar planlarının hazırlanması aşamasında yapılacaktır.
- 3.5.1.4.** Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- 3.5.1.5.** Tarım arazilerinde yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.
- 3.5.1.6.** Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” ile Tarım ve Orman Bakanlığı izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 3.5.1.7.** Tarım arazileri kapsamında kalan mera vasıflı parsellerde 4342 sayılı “Mera Kanunu” hükümleri geçerlidir.
- 3.5.1.8.** Tarım arazileri kapsamında kalan sulama alanlarında, 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” hükümleri geçerlidir.
- 3.5.1.9.** Zeytinlik alanlarda, 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda, zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Tarım ve Orman Bakanlığı’nın iznine tabidir. Belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahaların imar hudutları kapsamı içine alınması halinde, çiftçinin barınma ihtiyacını karşılayacak yapı ile altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma alanı, zeytinlik alanının %10’unu geçemez.
- 3.5.1.10.** 5403 sayılı Kanununun 3’üncü maddesinin (k) bendinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri (sulamaya yönelik barajlar, göletler, depolama tesisleri, su kuyuları, kanal, kanalet, hidrant, drenaj tesisleri), ÇED’e tabi olmayan ve entegre tesis niteliği taşımayan büyükbaş besihaneler, küçükbaş besihaneler, kanatlı hayvancılık tesisleri, arı haneler gibi hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri (petek üretme ve balık paketlenme, fileto, tütsüleme, işleme tesisleri hariç) ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı ((kapasiteye göre yapılması gereken bakıcı evi, yem deposu,

samanlık, su deposu, malzeme deposu, gübre çukuru, aynı işletmede üretilen ve herhangi bir işlemeye tabi tutulmaksızın yapılan paketleme tesisi (fiziksel ve kimyasal özelliği değiştirilerek yapılan tüm kurutma ve/veya paketleme tesisleri hariç)), mandıra (10 ton/gün ve altı süt ürünleri işleme tesisleri), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni (5 ton/gün ve altı un ve bulgur üretim tesisleri), tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar (5 dekar üzeri jeotermal seralar hariç), tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile "Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler" kapsamında; ipek böcekçiliği tesisleri, hara (at üretimi), evcil hayvanların ve bilimsel araştırmalarda kullanılan hayvanların üretim tesisleri, silo, lisanslı depo, bitkisel üretimden elde edilen ürünlerin depolandığı 1.000 ton/yıl kapasite altı ve/veya toplam inşaat alanı 1.000 m² altında olan soğuk hava deposu (kasalama ve tasnif etme ünitesi dahil) solucan ve solucan gübresi üretim tesisleri, yeni bir ürün elde edilmeyen tarımsal ürün kırma ve tohum eleme tesisi (2 ton/saat kapasite ve altı yem üretme tesisleri), mısır, ayçiçeği, çeltik, meyve ve bunun gibi ürünleri kurutma bitkisel tesisi (fiziksel ve kimyasal özelliği değiştirilerek yapılan tüm kurutma ve/veya paketleme tesisleri hariç), sulama havuzu, mantar üretim tesisleri, zeytin, salamura tesisleri (zeytinyağı fabrikaları hariç) yüzölçümü 2 hektar ve üzerinde olan mutlak, özel ürün ve marjinal arazilerinde, 0.5 hektar olan dikili tarım arazilerinde, 0.3 hektar olan örtü altı tarım arazilerinde, taban alanı müstemilat dahil 75 metrekareyi toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen çiftlik bağ evi, burada sayılmayan ve Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler ile 25.06.2014 tarih ve 29041 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren, “Örtüaltı Kayıt Sistemi Yönetmeliği” ne istinaden Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanarak 18.04.2016 tarih ve 8722 sayılı yazısı ekinde talimatlandırılan “Modern Seralarda Aranacak Asgari Şartlar Uygulama Talimatında (2016/1)”, “Ünite büyüklüğüne bakılmaksızın ilk kez kurulacak olan sera işletmeleri için her sera işletmesinde sera ünitesinden ayrı olarak en az toplam 20 metrekare idari ve teknik bina bulunmalıdır.” hükmü yer aldığından 0.3 hektardan büyük olmak şartıyla her türlü seralarda sera alanının %2 sine kadar olan idari ve teknik binalar alt ölçekli imar planı yapılması

şartı aranmaksızın yapılabilir. Bu tesisler dışındaki tesislerde alt ölçekli imar planı yapılması zorunludur.

3.5.1.11.Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz. Tesis sahiplerince, İlçe Belediyesine, bu tesislerin başka bir amaçla kullanılmayacağına dair yazılı noter taahhüt verilmesi zorunludur.

3.5.1.12.Kurulmak istenen tarımsal amaçlı yapı için imar planı yapılması gerekiyorsa, hazırlatılan teknik projesine uyulması, işletmenin kurulacağı parselin ifraz edilmemesi, cinsinin arsa olarak değil, kurulacak tarımsal işletmenin niteliği ve tarla olarak tapu kaydına işlenmesinin sağlanması gerekmektedir.

3.5.1.13.Onaylı imar planı bulunan tarımsal amaçlı tesis alanlarında plan değişikliği yapılması istenmesi durumunda İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alana ilişkin görüş alınarak plan değişikliği yapılacaktır.

3.5.1.14.İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, iyi tarım uygulamalarına izin verilebilir.

3.5.1.15.Bu alanlarda yapılaşmaya gidilebilmesi için parsellerin tapu kadastro ya da tapulama haritasında yer alan bir yola cephesinin bulunması zorunludur.

3.5.1.16.Tarım alanlardaki tüm yapılaşmalar için yapı ruhsatı alınması zorunludur.

3.5.1.17.Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı "Organik Tarım Kanunu" ile "Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik" koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

3.5.1.18.Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.

3.5.1.19.Hayvancılık tesisleri bünyesinde oluşacak hayvansal gübrelerin bertarafı için gübre dönüşüm tesisleri, ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) mevzuatına göre uygun bulunması koşuluyla, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın yapılabilir.

3.5.1.20. TARIM ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI:

3.5.1.20.1. Bu alanlarda tarım topraklarının sınıflandırılması İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne belirlenecektir.

3.5.1.20.2. Mutlak Tarım Arazileri: Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar için Emsal= 0.20'dir. Çiftçinin barınacağı yapı emsale dahil olup 75 m²'yi geçemez.

3.5.1.20.3. Özel Ürün Arazileri: Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar için Emsal = 0.10'dur. Çiftçinin barınacağı yapı emsale dahil olup 75 m²'yi geçemez.

- 3.5.1.20.4. Dikili Tarım Arazileri:** Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar için Emsal=0.10'dur. Çiftçinin barınacağı yapı emsale dahil olup 100 m²'yi geçemez.
- 3.5.1.20.5. Marjinal Tarım Arazileri:** Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar için Emsal=0.30'dur. Çiftçinin barınacağı yapı emsale dahil olup 150 m²'yi geçemez.
- 3.5.1.20.6.** Tarımsal amaçlı yapılarda; silo, su deposu vb. teknolojik açıdan zorunlu olan tesisler hariç, kat adedi 2'yi geçemez.
- 3.5.1.20.7.** Bu planda tarım alanı olarak planlanmış olup sınıflandırılması yapılmamış olan tarım arazilerinde sadece çiftçinin barınmaya yönelik yapı (bağ evi) yapılması istenilmesi durumunda İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınacak kurum görüşünde belirtilen koşullara göre tek yapı yapılabilir. Ancak bu yapının yüksekliği 2 katı, inşaat alanı da 150 m²'yi aşamaz.
- 3.5.1.20.8.** Toplam yapı alanı 5.000 m²'yi geçmeyen tarımsal amaçlı yapılar, ilgili kurum görüşleri alınması şartıyla, alt ölçekli imar planı aranmaksızın "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" uyarınca İlçe Belediyesi'nden inşaat ruhsatı alınarak, uygulama yapılabilir. Bu yapılarda yoldan 10 metre, komşu parsellerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanır. Toplam yapı alanı 5.000 m² ve üstünde olan tarımsal amaçlı yapılarda ise, tesisin niteliği ve yapılacağı bölgenin özelliklerine göre Büyükşehir Belediyesi'nden görüş alınması zorunludur.
- 3.5.1.20.9.** Her tür tarım alanında, örtü altı tarım yapılmak istenmesi durumunda, seralar yukarıda belirtilen yapılaşma emsallerine dahil değildir. Parselde yapılmak istenecek diğer yapılarda ise ilgisine göre yukarıda sayılan koşullar geçerlidir. Seralar yollardan karayolundan en az 25 metre, diğer yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekilerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz.

3.5.1.21. BÜYÜK OVA KORUMA ALANI

- 3.5.1.21.1.** 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" uyarınca, 12/12/2016 tarih ve 2016/9620 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Sarayköy Ovası" ve 04/12/2017 tarih ve 2017/11414 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Acıpayam ve Çivril Ovaları" Büyük Ova olarak ilan edilmiştir. Koruma sınırları içerisindeki onaylı planlı alanlar ile bu kararın yayımı tarihi itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca tarım dışı kullanma izni verilmiş alanların kullanım kararları geçerliliğini sürdürmektedir.

3.5.1.21.2. Büyük Ova Koruma Sınırı içerisinde kalan alanlarda ilgili mevzuat ve yayınlanacak olan yönetmeliklere göre koruma kullanma koşulları uygulanacaktır.

3.5.2. SULAMA ALANLARI

3.5.2.1. Sulama Alanlarında 3083 Sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu” ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Doğrultusunda İşlem Yapılacaktır.

3.5.3. MERA ALANLARI

3.5.3.1. Bu planda plan ölçeği gereği gösterilemeyen ve planda gösterilen mera alanlarında 4342 sayılı “Mera Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri kapsamında uygulama yapılacaktır.

3.5.3.2. Bu planda mera olarak gösterilmiş ancak özel mülkiyete konu olan arazilerde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü doğrultusunda “Tarım Alanları”na ait plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

3.5.4. ORMAN ALANLARI

3.5.4.1. 6831 sayılı “Orman Kanunu” uyarınca belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda, 6831 sayılı “Orman Kanunu” hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

3.5.4.2. Bu planda gösterilen “Orman Alanları” ilgili kurumdan alınan görüşe istinaden plana aktarılmış olup ilgili kurum görüşünde Orman Alanı olarak verilmeyen ancak Orman vasıflı alanlarda da 6831 sayılı “Orman Kanunu” hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

3.5.4.3. Bu planda gösterilen veya gösterilemeyen, yerleşim alanları içinde kalan Orman mülkiyetindeki alanlar “Orman Kanunu’na” uygun olarak planlanacaktır.

3.5.4.4. Bu planda orman olarak gösterilmiş alanlarda, özel mülkiyete konu olan arazilerde, “Orman Bölge Müdürlüğü’nden orman dışı alan olduğuna dair görüş alınması halinde” bu planın “Tarım Alanları”na ait plan hükümleri geçerlidir.

3.5.4.5. Yürürlükteki alt ölçekli imar planlarında yerleşim kararı bulunan ve/veya imar uygulaması yapılmış alanlar içinde, Orman ile davalı veya sınırlar kesinleşmemiş Orman Alanları bulunması halinde mülkiyet ve sınırlar İdari yada Yargı kararı ile kesinleşinceye kadar bu alanlarda tahsis, satış ve inşaat izni verilemez.

3.5.4.6. Bu planla kullanım kararı getirilmeyen “Orman Alanlarının” ilgili Bakanlık tarafından yatırımcılara ve kamu kuruluşlarına tahsisi aşamasında, Denizli Valiliği ile Denizli Büyükşehir Belediyesi’nin görüşü alınacaktır.

3.5.4.7. Bu plandaki “Orman” sınırı ile “Orman Kadastro” sınırının çakışmaması halinde Orman Kadastro sınırları esas alınır. Orman sınırına komşu kullanım kararı getirilmiş alanlarda alt ölçekli imar planlarının hazırlanması esnasında Orman Kadastro sınırından itibaren tambon yeşil alan ayrılması zorunludur.

3.5.5. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

3.5.5.1. Bu alanlar; orman rejimine tabi olmasa da, sahip olduğu doğal bitki örtüsü ve ağaçlık karakterinin korunması gereken alanlar; bulunduğu bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan, vejetasyon yapısının bütünlüklü olarak korunması önerilen fundalık, meşelik alanlar; dikkat çekici jeolojik oluşuma sahip kayalık-taşlık alanlar ve kısmen sulak alan niteliğine sahip sazlık-bataklık alanlarından oluşmaktadır.

3.5.5.2. Bu alanların doğal karakterini yansıtan arazi kullanımının (makilik, fundalık, meşelik, çalılık, kayalık, sazlık, bataklık) sürdürülmesi hedeflenen bu alanlarda, yargı kararı veya yasal zorunluluk oluşması dışında ifraz yapılamaz, alan içinde bozulmaya neden olacak müdahalelerde bulunulamaz.

3.5.5.3. Planda “Doğal Karakteri Korunacak Alan” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, bu plan ile getirilmiş farklı kısıtlamalar yoksa alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

3.5.5.4. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın plan kararları ve stratejilerine göre “Önemli Doğa Alanı” olarak belirlenmiş olan bölgelerde, 2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve ilgi mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır. Bu alanlarda bu planın onayından önce onaylı bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanlar haricinde kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma talepleri ile 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının yapımı aşamasında “Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün” görüşünün alınması zorunludur. Aşağıdaki tabloda Önemli Doğa Alanı Sınırları içerisindeki kalan yerleşmeler verilmiştir.

İlçe	Mahalle	İlçe	Mahalle
Acıpayam	Benlik	Merkezefendi	1200 Evler
Acıpayam	Çubukçular	Merkezefendi	Altındere
Acıpayam	Güney	Merkezefendi	Barbaros
Acıpayam	Hisar	Merkezefendi	Barutçular
Acıpayam	Mevlütler	Merkezefendi	Başkarcı
Acıpayam	Olukbaşı	Merkezefendi	Gerzele
Acıpayam	Ören	Merkezefendi	Göveçlik
Babadağ	Cumhuriyet	Merkezefendi	Hallaçlar
Babadağ	Demirli	Merkezefendi	Hisar
Babadağ	İncirpınar	Merkezefendi	Kadılar
Babadağ	Kelleci	Merkezefendi	Saruhan
Babadağ	Kıranyer	Merkezefendi	Şirinköy
Babadağ	Mollaahmet	Merkezefendi	Yeşilyayla
Babadağ	Yeniköy	Pamukkale	Cankurtaran
Beyağaç	Uzunoluk	Pamukkale	Karataş
Çardak	Ayvaz	Sarayköy	Hisar
Çardak	Çaltı	Sarayköy	Tekke
Çivril	Aktaş	Serinhisar	Ayaz
Çivril	Kavakalanı	Tavas	Pınarlık
Çivril	Osmanköy	Tavas	Seki

3.6. KORUMA ALANLARI

3.6.1. SİT ALANLARI

- 3.6.1.1.** 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca ilan edilen doğal, arkeolojik, tarihi, kentsel ve kentsel- arkeolojik sitlerdir.
- 3.6.1.2.** Tabiat varlıkları, 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”nun 3. maddesinin (a) bendinde yer alan tanımlara göre; jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında korunması gerekli değerler/alanlardır.
- 3.6.1.3.** İlgili mevzuatı kapsamında belirlenen sit alanları ile bu plandan önce onaylanmış olan koruma amaçlı imar planlarından ölçek gereği gösterilebilenlerinin sadece sınırları bu planda gösterilmiştir. Plan ölçeği gereği gösterilebilen veya plan ölçeği gereği gösterilemeyen sit alanları ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları bu planın onama sınırı dışında tutulmuştur.
- 3.6.1.4.** Plan üzerinde gösterilmiş olan sit alanı sınırları üzerinden ölçü alınarak herhangi bir uygulama yapılamaz.
- 3.6.1.5.** Bu planda sit alanlarının sınırları gösterilmiş olup sit alanlarında arazi kullanım kararı getirilmemiştir. Bu alanlarda arazi kullanım kararları 2863 sayılı Kültür ve

Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu onayını alarak hazırlanacak olan 1/5.000 ölçekli ve 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarında belirlenecektir.

- 3.6.1.6.** Bu planın onayından önce doğal, arkeolojik, tarihi, kentsel sit ve kentsel arkeolojik sitlerde (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş), T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından alınmış kararlar ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlüktedir.
- 3.6.1.7.** Bu planda sadece sınırları gösterilen veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan, ancak koruma amaçlı imar planı bulunmayan sitlerde, ilgili mevzuat kararları ve yüksek kurul ilke kararları çerçevesinde uygulama yapılacaktır.
- 3.6.1.8.** Doğal sit alanlarında, ilgisine göre Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz. Doğal Sit Alanı kararının yanı sıra farklı bir statü ile de koruma altına alınmış olan, çakışan alanlarda, ilgili statünün gerektirdiği kurallara da uyulacaktır.
- 3.6.1.9.** Bu planın onayından sonra doğal, arkeolojik, kentsel, kentsel arkeolojik sit alanlarında, sit alanı sınırlarının derecelerinin veya adlarının değişmesi, kaldırılması ve/veya yeni sit alanlarının oluşması durumunda 1/25.000 ölçekli nazım imar planının veri tabanına işlenmesi esastır.

3.6.2. SULAK ALANLAR

- 3.6.2.1.** Tabii veya suni, devamlı veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerler, sulak alan sayılır.
- 3.6.2.2.** Habitatların ve türlerin korunma önemine göre “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” gereğince tüm sulak alanlar için “Mutlak Koruma Bölgesi”, “Hassas Koruma Bölgesi”, “Kontrollü Kullanım Bölgesi”, “Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi” ve “Tampon Bölge”den oluşan Sulak Alan Koruma Bölgeleri ilgili Bakanlık tarafından belirlenecektir.
- 3.6.2.3.** Sulak alanların çevresinde, tampon bölge sınırına kadar genişleyen alanlarda, her türden uygulamada “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

- 3.6.2.4.** Planlama bölgesi içinde yer alan, doğal veya yapay tüm sulak alanlarda ve belirlenmiş/belirlenecek koruma bölgelerinde, Sulak Alan Yönetim Planları'nın hazırlanması ve bu plana göre uygulama yapılması esastır. Bu alanlarda Yönetim Planları hazırlanıncaya dek, “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” hükümlerine uyulması, yapılacak alt ölçekli planlamalarda, Bakanlık görüşünün alınması, Yönetmelik uyarınca belirlenecek sınırların, planlarda gösterilmesi zorunludur.
- 3.6.2.5.** Sulak alanlarda, hiçbir amaçla doldurma veya kurutma yapılamaz. Koruma bölgelerinden kum alınamaz, doğal yapıyı bozacak uygulamalarda bulunulamaz.
- 3.6.2.6.** Henüz sulak alan statüsü kazanmamış olsa da, sulak alan özelliği taşıdığı belirlenen alanlar için de korumaya yönelik hükümler geçerlidir.
- 3.6.2.7.** Sulak alanların koruma bölgeleri içerisinde, tabii sulak alanların ekolojik karakterini ve fonksiyonlarını olumsuz yönde etkileyecek ölçüde yerüstü ve yeraltı suyu alınamaz, sistemi besleyen akarsular ile diğer yüzey sularının yönleri izinsiz değiştirilemez veya sistemde su depolanamaz. Sulak alanlardaki su rejimini etkileyebilecek her türlü faaliyet için planlama aşamasında “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nin” 8'inci maddesi uyarınca ilgili kurum görüşünün alınması zorunludur.

3.6.3. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

3.6.3.1. İÇME VE KULLANMA SUYU

- 3.6.3.1.1.** Su toplama havzaları, içme ve kullanma suyu koruma kuşakları ve yeraltı su kaynakları su toplama havzalarında Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, “Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği” ile belirlenen alanlardır.
- 3.6.3.1.2.** Su kaynakları, Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nce belirlenen doğal veya yapay rezervuarlardır.
- 3.6.3.1.3.** İçme ve kullanma suyunun korunması ile ilgili Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, “Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği” ile “Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği”, “İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik”, “Yer Üstü Su Kalitesi Yönetmeliği” ve “Yer Altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik” ile ilgili diğer kanun ve yönetmelikte belirtilen hususlara uyulacaktır.

3.6.3.2. JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR

- 3.6.3.2.1.** Bu alanlarda; ilgili kurum tarafından onaylanan kaynak koruma etüt raporu ile 11.12.2007 tarih ve 26727 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren

“Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliği” ve 13.06.2007 tarih ve 26551 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu’nun” hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

3.6.3.2.2. “Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu” uyarınca işletme ruhsatı almış olan ruhsat sahalarında ilgili mevzuatı uyarınca kaynak koruma etüt raporu ve haritasında yer alan “1.Derece Koruma Alanı-2.Derece Koruma Alanı-3.Derece Koruma Alanları” bu nazım imar planına işlenmiştir. Bu plan onayından sonra ilgili mevzuatı uyarınca belirlenecek olan kaynak koruma alanları Maden İşleri Genel Müdürlüğü ve Denizli Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından bu nazım imar planının veri tabanına işlenmek üzere 1/25.000 ölçekli koordinatlı haritalara işlenerek sayısal olarak Denizli Büyükşehir Belediyesi’ne gönderilecektir.

3.6.3.2.3. Bu alanlarda yapılaşmaya ilişkin kısıtlamalar; Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü’den teknik görüş alındıktan sonra, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yapılacaktır.

3.7.AFET TEHLİKELİ ALANLAR

3.7.1. Afet tehlikeli alanlar; yürürlükteki imar planlarında gösterilen alanlarla birlikte, yapılacak olan alt ölçekli planlarda belirlenen jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlar ile heyelan bölgeleri ve afete maruz bölgelerdir.

3.7.2. JEOLJİK ETÜT

3.7.2.1. Bu plan çalışması kapsamında hazırlanmış olan “Denizli İli 1/25.000 Ölçekli Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu”nun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.

3.7.2.2. Bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen tüm alanlarda ilgili idarece 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapımı veya revizyonu aşamasında güncel imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

3.7.3. TAŞKINA MARUZ ALANLAR

- 3.7.3.1.** Taşkın alanlarında 4373 sayılı “Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.
- 3.7.3.2.** 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarında; kuru dere yatakları da dahil tüm dere yataklarının, vadi tabanlarının taşkın olasılığına ilişkin etütlerin, ilgili kurum tarafından yapılması, taşkın olasılığı olan derelerin ve taşkın sınırlarının, alınması gereken önlemlerin belirlenmesi zorunludur.
- 3.7.3.3.** Akarsu ve derelere komşu parseller ile baraj, baraj rezervuarı ile taşkın riski taşıyan alanlarda DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nden uygun görüş alınmadan yapı yapılamaz.

3.8. TEKNİK ALTYAPI

3.8.1. ULAŞIM

Denizli ili, il bütünü ulaşım ana planı yapılması halinde; ulaşım ana planında belirlenmiş/belirlenecek olan yol güzergahları ve kademelenmelerinden 1. 2. ve 3.derece yolların hizmet etki alanı bu ölçekte irdelenerek bölgesini ya da kenti etkileyen ulaşım akslarının bu nazım imar planına işlenmesi esastır. Ancak diğer kademedeki yollar 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına veri teşkil edecek şekilde herhangi bir plan değişikliğine gerek kalmaksızın veri tabanına işlenecektir.

3.8.1.1. KARA YOLLARI

- 3.8.1.1.1.** Karayolları Genel Müdürlüğü yetkisindeki karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı “Karayolları Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 3.8.1.1.2.** Devlet kara yolu sistemine kayıtlı erişme kontrollü yollar hiçbir biçimde çevresindeki kullanımlara doğrudan servis verecek biçimde kullanılamaz. Bu yolların olası bir afet anında tahliye-tasfiye amaçlı olarak da kullanılacağı noktasından hareketle, gerekli emniyet şeritleri ayrılacak, bu şeritlerin her tür tıkanıklık ve amaç dışı kullanımı engellenecektir.
- 3.8.1.1.3.** Karayolları Genel Müdürlüğü’nün yetkisindeki devlet yolları (birinci derece yol) ve il yolları (ikinci derece yol) ile bu planda gösterilen üçüncü derece yollar (kırsal yerleşme alanlarını birbirine bağlayan yollar) üzerinde, akaryakıt ve servis istasyonları, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi kara yoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir.

3.8.1.1.4. Kara yolları kenarında yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alacağı tesisler için yapılaşma koşulları:

Emsal = 0.50

Yapı yapılabilecek en küçük parsel büyüklüğü = 2.000 m² olacaktır.

Bu alanlarda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılması zorunludur.

3.8.1.1.5. Bu planda tanımlanan yolların genişlikleri, 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında, varsa ilgili kurumların kamulaştırmaya ilişkin görüşleri de dikkate alınarak belirlenecektir.

3.8.1.1.6. Bu planda gösterilmiş olan yollar dışında kalan, ulaşım hiyerarşisindeki daha alt kademeli yollar, ölçeğin elverdiği ölçüde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarında ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.

3.8.1.1.7. Karayolları ve kent içi yol sistemi üzerindeki kavşaklar UKOME kararı doğrultusunda projelendirilip uygulanacaktır.

3.8.1.2. DEMİR YOLLARI

3.8.1.2.1. Bu planda gösterilen “Denizli-Dinar-Aydın Demir Yolu Güzergahı”, T.C. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, DLH Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmiş olup, bu güzergahta ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

3.8.1.3. HAVA YOLLARI

3.8.1.3.1. Sivil hava ulaşımına açık olan Çardak Askeri Havalimanı için belirlenmiş olan Mania Planı Kriterleri ile ilgili Yönetmelik, Genelge ve Talimatlarına uyulacaktır.

3.8.1.3.2. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenmek üzere, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda, heliport ve stol tipi uçaklar için pist alanları yer seçimi yapılabilir.

3.8.1.4. TERMİNAL (OTOGAR) ALANLARI

3.8.1.4.1. Bu plan ile kara ulaşımı için oluşturulmuş terminallerin etkin kullanılabilmesi esastır. Bu amaçla, mevcut gar ve terminaller modernize edilerek, kapasitesi ve verimliliği arttırılacaktır.

3.8.1.4.2. Bu planda belirlenmiş terminal alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları ile bu kullanım alanlarının ulaşım sistemi ile bağlantıları alt ölçekli planlarda düzenlenecektir.

3.8.1.5. TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

3.8.1.5.1. Kara yolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.8.2. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM-DEPOLAMA

3.8.2.1. Alt ölçekli imar planlarında sanayi alanı, küçük sanayi alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı, depolama alanı, lojistik tesis alanı, tarım ve hayvancılık tesis alanı ve toplu işyerleri gibi planlı olan kentsel çalışma alanları ile karma kullanım alanları ve konut alanlarında 30 bağımsız bölüm ve üzeri ve/veya 2 blok ve üzeri kadar konut yapılacak alanlarda ve/veya elektrik talep gücü 100 KW ve üzeri olan her türlü tesisin ihtiyacı olan enerji için gerekli olan alan (trafo yeri vb.), öncelikle mevcut trafolar ile imar planlarında mevcut planlı olan trafolardan karşılanması esastır. İmar planlarındaki ve/veya yerindeki mevcut trafoların yetersiz olduğu yetkili lisanslı elektrik dağıtım şirketi tarafından hazırlanan teknik raporla belgelenmesi durumunda, yapılacak olan tesislerin ve/veya konutların yapı ruhsatı alınmadan, önce yetkili lisanslı elektrik dağıtım şirketi ile ilgili belediyesi tarafından yapı yaklaşma mesafeleri de dikkate alınarak trafo yeri vb. alanların kendi parseli içerisinde belirlenmesi esastır.

3.8.2.2. İhtiyaç olması halinde belirlenen trafo yeri vaziyet planına işlenerek uygulama vaziyet planına göre yapılacaktır.

3.8.2.3. Bu tür tesisler ve konutlar ile ilgili daha sonra oluşacak olan enerji ihtiyacı için kamusal alanların kullanılmaması esastır.

3.8.2.4. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

3.8.2.4.1. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş olan enerji üretim tesislerinin yer aldığı alanlardır.

3.8.2.4.2. Bu planda gösterilen mevcut veya proje halindeki baraj alanlarında ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

3.8.2.4.3. Hidroelektrik Santralleri (HES), Güneş Enerji Santralleri (GES), Rüzgar Enerji Santralleri (RES), Jeotermal Enerji Santralleri (JES) vb. gibi enerji üretim sahalarında ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

3.8.2.4.4. Sit alanları, orman alanları, milli park, tabiat parkı, tabiat alanı, tabiatı koruma alanı, yaban hayatı geliştirme sahası ve ekolojik değeri yüksek olan alanlarda ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yetkili kurumun uygun görüşü alınmadan yenilenebilir enerji alanları planlanamaz.

3.8.2.4.5. Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş, jeotermal, hidroelektrik) üretim ve biyogaz üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve Enerji Piyasası Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca verilecek lisans kapsamında, Bakanlığın görüşü alınarak, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve bu planın veritabanına işlenir.

3.8.2.4.6. Bu planda gösterilmemiş olsa dahi ihtiyaç olduğunda ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda trafo merkezleri yer seçimi yapılabilir.

3.8.2.5. ENERJİ NAKİL HATTI

3.8.2.5.1. Bu planda gösterilen enerji nakil hatları güzergahlarında ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

3.8.2.5.2. “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği”nde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

3.8.2.6. DOĞALGAZ İLETİM/DAĞITIM TESİSİ ALANI

3.8.2.6.1. Bu planda gösterilen doğalgaz boru hatları güzergahlarında ilgili mevzuat hükümleri ile BOTAŞ tarafından belirlenen “İmar Uygulama Çalışmalarında Uyulması Gereken Planlama Koşulları ve Güvenlik Kriterleri’ne” göre işlem yapılacaktır.

3.8.2.7. YANICI PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER ÜRETİM VE DEPOLAMA ALANI

3.8.2.7.1. “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzük’te” tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yer seçimi, izin ve ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemleri, ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları onaylandıktan sonra yapılabilir.

3.8.2.7.2. Bu tesisler için ilgili mevzuata uygun olarak hazırlanacak alt ölçekli planlar ile birlikte bu planda değişiklik yapılması zorunludur. Bu tür tesisler için yer seçimi aşamasında belirlenen alanın çevresi için geliştirilmiş plan kararları dikkate alınır.

3.8.3. SU-ATIK SU VE ATIK SİSTEMLERİ

3.8.3.1. ATIKSU TESİSLERİ ALANI

3.8.3.1.1. Her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi için kurulan tesislerin yer aldığı alanlardır.

3.8.3.1.2. Arıtma tesisi alanlarında, 2872 sayılı “Çevre Kanunu’nun” “Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği” ve ilgili diğer mevzuat doğrultusunda işlem yapılacaktır.

3.8.3.1.3. Bu kullanımlar için bu planda değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın imar planı hazırlanması gereklidir.

3.8.3.1.4. Atıksu arıtma tesislerine ilişkin yapılaşma koşulları ve alan çevresinde alınacak önlemler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.8.3.1.5. Her tür ve ölçekteki planlama ve uygulamalarda, kentsel ve endüstriyel atıksulara ilişkin düzenlemelerde “Denizli Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği” ve “Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Atıksular, göl ve akarsulara bağlanamaz ve boşaltılamaz.

3.8.3.1.6. Organize sanayi bölgelerinin, küçük sanayi sitelerinin, turizm tesislerinin, üniversite yerleşkelerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut, toplu ve organize işyerleri vb. toplu yerleşmelerin atıksuları kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır. Bunun teknik olarak olanaklı olmadığı durumlarda bu yerleşmeler için atıksu arıtma tesisi kurulması ve işletilmesi zorunludur. Atıksu % 90 oranında arıtılmadan deşarj yapılamaz, arıtma tesisleri gerçekleştirilmeden bu tesislere yapı kullanma izni verilemez.

3.8.3.2. KATI ATIK TESİSLERİ ALANI

3.8.3.2.1. Katı atık transfer, bertaraf ve geri kazanım tesislerine ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili İlçe Belediyeleri ve Denizli Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanabilir. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları ve alan çevresinde alınacak önlemler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3.8.3.3. ATIK BERTARAF, DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM TESİSİ ALANLARI

- 3.8.3.3.1.** Çevrenin korunması bakımından düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı atık maddelerinin depolandığı, bertaraf edildiği, geri dönüşümünün ve geri kazanımının sağlandığı tesislerin yer aldığı alanlardır.
- 3.8.3.3.2.** Atık bertaraf, depolama ve geri kazanım tesis alanlarında; 2872 sayılı “Çevre Kanunu’nun”, “Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” ve “Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği” ve ilgili diğer mevzuat doğrultusunda işlem yapılacaktır.
- 3.8.3.3.3.** Bu kullanımlar için bu planda değişiklik yapılması ve imar planı hazırlanması zorunludur.

3.8.4. TARIMSAL SULAMA AMAÇLI ALTYAPI TESİSLERİ

- 3.8.4.1.1.** Tarımsal amaçlı yapı niteliği taşıyan, küçük ve orta ölçekli sulama tesisleri, göletler, bentler ve bu tesisler ile bağlantılı, yapılması zorunlu diğer tüm altyapı tesisleri, bu planda değişiklik yapılmaksızın, tekniğine uygun biçimde doğrudan projelendirilerek yapılabilir.
- 3.8.4.1.2.** Bu planda koruma kararı getirilen ve koruma statüsüne sahip olan alanlarda, tarımsal amaçlı yapı niteliği taşıyan, küçük ve orta ölçekli sulama tesisleri, göletler, bentler ve bu tesisler ile bağlantılı, yapılması zorunlu diğer tüm altyapı tesisleri, bu planda değişiklik yapılmaksızın, tekniğine uygun biçimde doğrudan projelendirilerek yapılabilir. Ancak, yatırım öncesinde ilgili kurumlardan mevzuatın öngördüğü izin ve onayın alınması zorunludur.
- 3.8.4.1.3.** Büyük ölçekli sulama projeleri için yapılacak barajlar ile sulama projeleri ile birlikte enerji üretiminin söz konusu olduğu tesisler için öncelikle bu planda değişik yapılması zorunludur.

3.9. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR

- 3.9.1.** Madencilik faaliyetlerinde, 3213 sayılı “Maden Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 3.9.2.** Maden ruhsat sahasında ihtiyaç duyulan geçici tesisler, Maden İşleri Genel Müdürlüğü’nden izin ve geçici tesis olduğuna dair belge alınmak kaydı ile yapılabilir.
- 3.9.3.** Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Bu tesisler, kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.

- 3.9.4.** Maden işletme ruhsatı alınan alanlar, Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nce, bu nazım imar planının veri tabanına işlenmek üzere 1/25.000 ölçekli koordinatlı haritalara işlenerek, sayısal olarak Denizli Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilir.
- 3.9.5.** Madencilik faaliyet alanlarında "ÇED Yönetmeliği" ve diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 3.9.6.** Madencilik faaliyetlerinde çevreye zarar verilmemesi için her türlü önlem tesis sahiplerince alınacaktır.
- 3.9.7.** Birinci sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında, sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır.
- 3.9.8.** Maden ruhsat süresinin veya maden rezervinin bitmesi halinde işletme sahasının çevre ile uyumlu hale getirilmesini içeren projenin ilgili idareye sunulması ve bu projenin gerçekleştirileceğine dair yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.
- 3.9.9.** Bu planın onayından önce, tesis kullanıcılarına ulaşılamayan ve faaliyeti sona ermiş veya terk edilmiş kum, çakıl ya da taş maden ocakları iyileştirme projesi ve uygulaması, Valilik denetiminde ilgili idareye yaptırılır ve sonuçlandırılır.
- 3.9.10.** T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden İşleri Genel Müdürlüğüne Denizli İli kapsamında ruhsatlı sahalar esas alınarak özellikle Honaz, Çal ve Çardak İlçelerinde aşağıdaki tabloda verilmiş olan maden sahalarında kalan yerleşim alanlarındaki uygulamalarda, Maden İşleri Genel Müdürlüğü ve Denizli Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan görüş alınması zorunludur.

İlçe	Mahalle	Grup
Çardak	Bahçelievler	III (Sodyum Sülfat)
Çardak	Cumhuriyet	III (Sodyum Sülfat)
Çardak	Gemişli	III (Sodyum Sülfat)
Çardak	Gemişpınarı	III (Sodyum Sülfat)
Çal	Baklançakırlar	II-B (Traverten)
Çal	Belevi	II-B (Traverten)
Çal	Karapınar	II-B (Traverten)
Honaz	Afşinbey	II-B (Traverten)
Honaz	Aşağıdağdere	II-B (Traverten)
Honaz	Denizli OSB	II-B (Traverten)
Honaz	Dereçiftlik	II-B (Traverten)
Honaz	Gürleyik	II-B (Traverten)
Honaz	Kocabaş	II-B (Traverten)
Honaz	Kahlk	II-B (Traverten)
Pamukkale	Pınarkent	II-B (Traverten)

4. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

4.1. Denizli İl sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi;

- Pamukkale Özel Çevre Koruma Bölgesi,
- Denizli Çardak Beylerli – Burdur Akgöl Termal Turizm Merkezi,
- Denizli Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi,
- Tavas - Bozdağ Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi,

Bu alanlara bu planda herhangi bir kullanım kararı getirilmemiştir. Bu alanlar plan onama sınırı dışındadır.

4.2. Denizli İl sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi;

- Honaz Dağı Milli Parkı,
- Çivril Işıklı Gölü ve Gökgöl Sulak Alanı,
- Acıgöl Sulak Alanı,
- Buldan-Yayla (Sülaymanlı) Gölü Sulak Alanı,
- Çivril Akdağ Tabiat Parkı,
- Güney Şelalesi Tabiat Anıtı,
- Çivril Akdağ Yaban Hayatı Geliştirme Sahası,
- Çardak-Beylerli Gölü Yaban Hayatı Geliştirme Sahası ve Uzun Devreli Gelişim Planları,

- Kartal Gölü Tabiatı Koruma Alanı içerisinde kalan alanlarda, Bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiştir. Bu alanlarda, kırsal yerleşme alanları dışında diğer mevcut arazi kullanımını “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” gösterim tekniklerine uygun olacak şekilde gösterim yapılmış ve bu bölgeler için resmi kurumlarca verilmiş olan, bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, ekolojik değeri olan hassas alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir.

- 4.3.** İlgili mevzuatı kapsamında belirlenen sit alanları ile bu plandan önce onaylanmış olan koruma amaçlı imar planlarından ölçek gereği gösterilebilenlerinin sadece sınırları bu planda gösterilmiştir. Plan ölçeği gereği gösterilebilen veya plan ölçeği gereği gösterilemeyen sit alanları ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları bu planın onama sınırı dışında tutulmuştur.
- 4.4.** Her tür ve derecedeki sit alanı sınırları içerisinde kalan koruma amaçlı imar planları yürürlüktedir.
- 4.5.** Bu plan kapsamında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tasarrufundaki alanlara ilişkin alt ölçekli imar planları geçerlidir.
- 4.6.** Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, bir kamu hizmetinin görülmesi maksadı ile resmi bina ve tesisler için imar planlarında yer ayrılması veya bu amaçla değişiklik yapılması gerektiği takdirde, Bakanlık, Valilik kanalı ile ilgili Belediyeye talimat verebilir veya gerekirse imar planının resmi bina ve tesislerle ilgili kısmını re'sen yapar ve onaylar. Bakanlık birden fazla Belediyeyi ilgilendiren imar planlarının hazırlanmasında, kabul ve onaylanması safhasında ortaya çıkabilecek ihtilafları halleder, gerektiğinde re'sen onaylar.

5. ÖZEL PROJE ALANLARI

- 5.1.** Plan üzerinde sınırları gösterilmiş olan Özel Proje Alanlarında; Denizli Belediye Meclisi'nin, 05.02.2013 tarih ve 119 sayılı kararı ile 11.07.2013 tarih ve 442 sayılı kararıyla onaylanmış olan Kadılar ve Hisar Mahallerine ait 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ile 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kararlarına göre uygulama yapılacaktır.