



KÖYCEĞİZ -DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

İ.N.D TUR. SEY.İNŞ.TAAH.TİC.PLANLAMA MÜH.LTD ŞTİ
Nalan ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı
MUĞLA-2023

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI;12/06/1988 TARİHLİ VE 88/13019 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ OLARAK TESPİT VE İLAN OLUNAN VE 14/04/2000 TARİHLİ VE 2000/580 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI İLE SINIRLARI GENİŞLETİLEN "KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ" Nİ KAPSAMAKTADIR.

2. HEDEF

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANININ HEDEFİ;

2.1. BU ALAN VE ÇEVRESİNİN DOĞAL GÜZELLİKLERİNİN, TARİHİ MİRASININ, EKOLOJİK DENGESİNİN, SU ALTI VE SU ÜSTÜ CANLI VE CANSIZ VARLIKLARININ KORUNMASINI, BU DEĞERLERİN GELECEK NESİLLERE AKTARILMASINI VE TÜRKİYE'NİN TARAF OLDUĞU ÇEVRE İLE İLGİLİ MİLLETLERARASI VE BÖLGESEL SÖZLEŞME VE PROTOKOLLERDE BELİRTİLEN KORUMA TEDBİRLERİNİN ALINMASINI SAĞLAMAK;

2.2. ALAN İÇERİSİNDE KALAN VE DOĞAL YAPILARI İLE EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ AÇISINDAN ÖNEM ARZEDEN KESİMLERİN KORUMA AĞIRLIKLILIKLI KULLANIM DENGELERİNİ KURMAK;

2.3. KISITLI VE KIYMETLİ NİTELİKTEKİ TARIM ALANLARINI KORUMAK;

2.4. SAZLIK, BATAKLIK, SULAK ÇAYIRLIK, TÜRBİYER VEYA SULAR GİBİ EKOLOJİK, KÜLTÜREL VE BİLİMSEL OLARAK BÜYÜK BİR KAYNAK TEŞKİL EDEN SULAK ALANLARA VEYA KUMULLARA ZARAR VERECEK HAREKETLERİ ÖNLEMELİK;

2.5. ÜLKE ÖLÇEĞİNDE ÖNEMİ OLAN VE DOĞAL NİTELİKLERİ SEBEBİYLE TURİSTİK POTANSİYELE SAHİP BULUNAN ALANLARIN DENGELİ VE PLANLI BİR BİÇİMDE KULLANILMASINI SAĞLAMAK;

2.6. BU PLANDAN ÖNCE TESPİT VE İLAN EDİLMİŞ BULUNAN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İLE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN TESPİT VE İLAN EDİLECEK SİT ALANLARINI VE 383 SAYILI KHK'NİN 19.MADDESİ İLE İLGİLİ BÖLGE KURULU VEYA KOMİSYONU TARAFINDAN TESPİT EDİLEN ŞARTLAR VE İLGİLİ MEVZUAT/İLKE KARARLARINA GÖRE KORUMAK;

2.7. YÖRENİN KÜLTÜREL MİRASI İLE MİMARİ TARZININ MODERN VE ÇAĞDAŞ DÜZEYDE SÜRDÜRÜLEBİLMESİNİ SAĞLAYAN KARARLAR İLE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERLEŞME DOKUSU VE ÖZGÜN SİLÜETLERİN OLUŞMASINI SAĞLAMAK;

2.8. TURİZM VE HİZMETLER GİBİ FAALİYETLERİN TALEPLERİNİ YERLEŞME ALANLARINA VE ÇEVRELERİNE ODAKLANMASINI SAĞLAYARAK DÜZENSİZ YAPILAŞMAYI ÖNLEMELİK VE BU YOLLA ALTYAPI HİZMETLERİNİN DAHA SAĞLIKLI VE KONTROLLÜ GELİŞTİRİLMESİNİ SAĞLAMAK;

2.9. BÖLGENİN SOSYO-EKONOMİK GELİŞMESİNİ SÜRDÜREBİLECEK TEDBİRLERİ ALMAK, GELENEKSEL EKONOMİK FAALİYETLERİN DEVAMINI SAĞLAMAK, GELİŞEN SEKTÖRLERİ İSE KORUMA-KULLANMA HEDEFİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLEMEK;

2.10. TURİZM FAALİYETİNİN, YÖREYİ KÜLTÜREL VE DOĞAL DEĞERLERİYLE DAHA YAKINDAN TANIMAYA ELVEREN, EKO TURİZM YA DA KIRSAL TURİZM GİBİ ÇEVRE DEĞERLERİNE SAYGILI, DUYARLI BİR TURİZM OLGUSUNUN GELİŞTİRİLMESİNİ SAĞLAMAK;

2.11. BÖLGEDEKİ KIRSAL YERLEŞMELERİ SAĞLIKLAŞTIRARAK DÜZENSİZ YAPILAŞMAYI ÖNLEMELİK TİR.

3. TANIMLAR

3.1. PLAN ONAMA SINIRI:KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ (ÖÇKB) ALANINI KAPSAYAN SINIRDIR.

3.2. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ:ÜLKE VE DÜNYA ÖLÇEĞİNDE EKOLOJİK ÖNEMİ OLAN, ÇEVRE KİRLENMELERİ VE BOZULMALARINA DUYARLI TOPRAK VE SU ALANLARINI, BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN, DOĞAL KAYNAKLARIN VE BUNLARLA İLGİLİ KÜLTÜREL KAYNAKLARIN GELECEK KUŞAKLARA ULAŞMASINI EMNİYET ALTINA ALMAK ÜZERE GEREKLİ DÜZENLEMELERİN YAPILABİLMESİ VE BU ALANLARDA UYGULANACAK KORUMA VE KULLANMA ESASLARI İLE PLAN VE PROJELERİN TEK ELDEN HAZIRLANMASI AMACIYLA, BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN BÖLGEDİR.

3.3. BAKANLIK:ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞIDIR.

3.4. SİT ALANLARI:2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TARİH ÖNCESİNDEN GÜNÜMÜZE KADAR GELEN ÇEŞİTLİ MEDENİYETLERİN ÜRÜNÜ OLUP, YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK, MİMARİ VE BENZERİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN KENT VE KENT KALINTILARI, KÜLTÜR VARLIKLARININ YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU SOSYAL YAŞAMA KONU OLMUŞ VEYA ÖNEMLİ TARİHİ HADİSELERİN CEREYAN ETTİĞİ YERLER VE TESPİTİ YAPILMIŞ TABİAT ÖZELLİKLERİ İLE KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

3.5. HASSAS ALAN: ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN PLANLARDA ÖZEL İŞARETLERLE GÖSTERİLEN; NİTELİĞİNE GÖRE TESPİT EDİLEN TEDBİRLERLE ZAMAN, MEKÂN VE FAALİYET TÜRLERİ AÇISINDAN ÇOK KISITLI KULLANIMLARA İZİN VERİLEN VE GEREKLİ SAYI VE NİTELİKTE ÖZEL PERSONEL TARAFINDAN KONTROL EDİLEN DOĞAL REZERV ALANIDIR.

3.6. JEOTERMAL KAYNAK KORUMA KUŞAĞI: KAYNAĞIN YERALTI VE YERÜSTÜ SICAK SOĞUK TÜM SULARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN JEOLOJİK YAPISI DIKKATE ALINARAK KAYNAĞIN ZARAR GÖRMESİNİN ÖNLENMESİ AMACIYLA OLUŞTURULAN KORUMA ALANLARIDIR.

3.7. BÜYÜK OVA ALANI: TARIMSAL ÜRETİM POTANSİYELİ YÜKSEK, EROZYON, KİRLENME, AMAÇ DIŞI VEYA YANLIŞ KULLANIMLAR GİBİ ÇEŞİTLİ NEDENLERLE TOPRAK KAYBI VE ARAZİ BOZULMALARININ HIZLI GELİŞTİĞİ TARIMSAL OVALARIN KORUNMASINA YÖNELİK BÜYÜK OVA KORUMA ALANI OLARAK BAKANLAR KURULU KARARI İLE BELİRLENEN ALANLARDIR.

3.8. KONUT ALANLARI: BU PLANDA FARKLI YOĞUNLUKLARA GÖRE AYRIŞTIRILMIŞ, "MEVCUT KONUT" VE "GELİŞME KONUT" OLARAK İKİ BAŞLIK ALTINDA TANIMLANMIŞ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜTLERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.8.1. MEVCUT KONUT ALANLARI: MEVCUT KONUT YAPILAŞMALARINI İLE BİRLİKTE, SOSYAL DONATI VB. KONUT ALANLARINA HİZMET VERECEK DİĞER KULLANIMLARIN DA İÇİNDE YER ALDIĞI, TÜMÜYLE YA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMASI TAMAMLANMIŞ YAPI ADALARINDAN OLUŞAN YERLEŞİK ALANLARDIR.

3.8.2. GELİŞME KONUT ALANLARI:BU PLAN İLE FARKLI YOĞUNLUKLARDA KONUT YERLEŞME ALANI OLARAK GELİŞTİRİLMESİ ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN, KONUT YAPILAŞMALARINI İLE BİRLİKTE SOSYAL DONATI VB. KONUT ALANLARINA HİZMET VERECEK DİĞER KULLANIMLARIN DA İÇİNDE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3.9. KIRSAL YERLEŞİK ALANLAR:3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ UYARINCA YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIR TESPİTİ YAPILMIŞ/YAPILMAMIŞ OLAN, KIRSAL KİMLİK TAŞIYAN VE BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ YERLEŞME ALANLARIDIR.

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

3.10. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI: BİREY VE TOPLUMUN KÜLTÜREL, SOSYAL VE REKREATİF İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI VE SAĞLIKLIBİR ÇEVRE İLE YAŞAM KALİTELERİNİN ARTIRILMASINA YÖNELİK KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILAN EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARİ TESİSLER, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, MEYDAN, REKREASYON ALANI GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARDIR.

3.11. KAMU ARAZİLERİ: ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİNDE YER ALAN DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ALANLAR, ORMAN, HAZİNE, 5737 SAYILI VAKIFLAR KANUNUNUN 12. MADDESİNDE BELİRTİLEN VAKIF MALLARINI KAPSAMAKTADIR.

3.12.TURİZM ALANI: TURİZM YATIRIMLARI KAPSAMINDA BULUNAN VEYA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETLERİNİN YAPILDIĞI VE YAPILACAĞI TESİSLER VE BUNLARIN AYRINTILARI İLE TAMAMLAYICI UNSURLARININ YER ALDIĞI/ALACAĞI ALANLARDIR.

3.13.GÜNÜBİRLİK TURİZM ALANI: YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İMKÂNLARINDAN BİRKAÇINI GÜNÜBİRLİK OLARAK SAĞLAYAN, KONAKLAMA YAPILMAYAN TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

3.14.KAMPİNG ALANLARI:KARAYOLLARI GÜZERGAHLARI VE YAKIN ÇEVRELERİNDE, DENİZ, GÖL, DAĞ GİBİ DOĞAL GÜZELLİĞİ OLAN YERLERDE KURULAN VE GENELLİKLE TURİSTLERİN KENDİ İMKÂNlarıyla GECELEME, YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İHTİYAÇLARINI KARŞILADIKLARI TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

3.15.MESİRE ALANI: 6831 SAYILI "ORMAN KANUNU"NA GÖRE TESPİT VE TESCİL EDİLMİŞ VEYA EDİLECEK SAHALARDIR.

3.16.ASKERİ ALAN: 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.

3.17.ORMAN ALANI: 6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK ALANLARDIR. BULUNDUKLARI YÖRENİN DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE AĞAÇLANDIRILMASI PROJELENDİRİLEN ALANLAR DA BU KAPSAMDADIR.

3.18.MERA ALANI: 4342 SAYILI MERA KANUNU UYARINCA SAPTANMIŞ/SAPTANACAK OLAN ÇAYIR VE MERA ALANLARIDIR. ÇAYIR; TABAN SUYUNUN YÜKSEK BULUNDUĞU VEYA SULANABİLEN YERLERDE BİÇİLMEME ELVERİŞLİ, YEM ÜRETİLEN VE GENELLİKLE KURU OT ÜRETİMİ İÇİN KULLANILAN YERİ, MERA; HAYVANLARIN OTLATILMASI VE OTUNDAN FAYDALANILMASI İÇİN TAHSİS EDİLEN VEYA KADİMDEN BERİ BU AMAÇLA KULLANILAN YERİ İFADE EDER.

3.19.TARIM ALANI: 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TOPRAK, TOPOGRAFYA VE DİĞER İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLUP HÂLİHAZIRDA TARIMSAL ÜRETİM YAPILAN VEYA YAPILMAYA UYGUN OLAN VEYA İMAR, İHYA, İSLAH EDİLEREK TARIMSAL ÜRETİM YAPILMAYA UYGUN HALE DÖNÜŞTÜRÜLEBİLEN ALANLARDIR.

3.20.TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR: TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATI, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLERDİR. İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNCE KABUL EDİLMESİ HALİNDE SOĞUK HAVA DEPOLARI DA BU YAPILARDAN SAYILIR.

3.21. SAZLIK VE BATAKLIK ALANI:DOĞAL VEYA YAPAY, DEVAMLILIK VEYA GEÇİCİ, SULARI DURGUN VEYA AKINTILI, TATLI, ACI VEYA TUZLU, DENİZLERİN GELGİT HAREKETLERİNİN ÇEKİLME DEVRESİNDE ALTI METREYİ GEÇMEYEN DERİNLİKLERİ KAPSAYAN, BAŞTA SU KUŞLARI OLMAK ÜZERE CANLILARIN YAŞAMA ORTAMI OLARAK ÖNEM TAŞIYAN BÜTÜN SULAR, BATAKLIK, SAZLIK VE TURBİYELER İLE BU ALANLARIN KIYI KENAR ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN KARA TARAFINA DOĞRU EKOLOJİK AÇIDAN SULAK ALAN KALAN YERLERDİR.

3.22.KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM (EKOLOJİK TARIM TURİZMİ/AGRO TURİZM): DOĞAL KAYNAKLARIN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİ GÜVENCE ALTINA ALAN, YEREL HALKIN VE BÖLGENİN COĞRAFI, KÜLTÜREL, GELENEKSEL ÖZELLİKLERİNE DAYANAN, TARIM VE TARIM DIŞI SEKTÖRLERİN BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLDİĞİ, KIRSAL ALANDA YÖRE HALKININ EKONOMİK KALKINMASINA DESTEK OLAN ALTERNATİF TURİZM FAALİYETLERİDİR.

3.23.TARIM ODAKLI KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPILARI:KIRSAL YERLEŞİM ALANLARI İLE BÜTÜNLEŞİK TARIM ALANLARINDA YÖREYE UYGUN MİMARİ ÖZELLİKLERE SAHİP, BÖLGEYE EKONOMİK VE EKOLOJİK ANLAMDA KATKI SAĞLAYACAK, TARIMSAL ÜRETİM İLE BİRLİKTE KONAKLAMA OLANAĞI SUNAN, GELEN MÜŞTERİLERİN İSTERLERSE TARIMSAL ÜRETİME KATKI SAĞLIYABİLECEĞİ, KIRSAL YAŞANTININ SAHNELENMESİNE İMKÂN VEREN, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK'E TABİİ OLMAYAN AİLE İŞLETMELERİDİR.

3.24.TERMAL TURİZM ALANI:JEOTERMAL KAYNAKLARIN (SICAK SU KAYNAĞI) POTANSİYELİNDEN YARARLANILABİLECEK ALANDIR.

3.25. ENERJİ ÜRETİM ALANI:ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNİN 36 KV. ÜSTÜ GERİLİM SEVİYESİNDEN BAĞLI OLDUĞU NOKTALARDAN İTİBAREN, İLETİM ŞALT SAHALARININ ORTA GERİLİM FİDERLERİ DE DÂHİL OLMAK ÜZERE, DAĞITIM TESİSLERİNİN BAĞLANTI NOKTALARINA KADAR OLAN TESİSLERDİR.

3.26. ATIKSU TESİSLERİ ALANLARI:HER TÜRLÜ SIVI ATIGIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ İÇİN KURULAN TESİSLERİN YER ALDIĞI/ALACAĞI ALANLARDIR.

3.27. YAPI VE İNŞAAT ALANINA DAİR TANIMLAR İLE UYGULAMAYA YÖNELİK BU PLANDA VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.28. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI VEYA BAKANLIK (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN ONAYLANMIŞ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.29. BU PLAN İLE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU, SANAYİ ALANI VB. YENİ KULLANIM KARARI ÖNERİLMEMİŞ OLUP ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNAN KULLANIMLAR GÖSTERİLMİŞTİR.

3.30.BU HÜKÜMLERDE BULUNMAYAN TANIMLARDA MER'İ MEVZUATTA BULUNAN TANIMLARA UYULUR.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA UYGULAMA

BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ İLE KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VEYA BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUATA (KANUN, YÖNETMELİK, GENELGE, YÖNERGE, TÜZÜK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR) UYULACAKTIR.

4.2. PLANDAN UYGULAMAYA GEÇİLMESİ

4.2.1. BU PLAN; PLAN ONAMA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARA İLİŞKİN ANA KARARLARIN VE GENEL MEKÂNSAL ARAZİ KULLANIM KARARLARININ BELİRLENDİĞİ, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI VE UYGULAMA SÜRECİNİ YÖNLENDİRİCİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN NİTELİĞİNDEDİR.

4.2.2. BU PLANDA VAR OLAN KULLANIM KARARLARI VE KORUMAYA YÖNELİK SINIRLARDAN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILMAZ.

BU PLAN İLE BELİRLENEN YERLEŞME ALANLARI, ÇALIŞMA ALANLARI, TURİZM ALANLARI VB. KULLANIM KARARLARI, PLANDA BELİRLENEN ALANIN VE İÇİNDE YER ALAN PARSELLERİN TAMAMININ ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA YERLEŞİME/KULLANIMA AÇILACAĞINI GÖSTERMEZ.

BU ALANLAR ÖLÇEĞİN GEREKTİRDİĞİ ÜZERE; MAKROFORMU/GELİŞME YÖNÜNÜ GÖSTERECEK ŞEKİLDE ŞEMATİK OLUP; BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ, DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER, KORUMA STATÜLERİ, ALANSAL BÜTÜNLÜKLER, YERLEŞMENİN DEVAMLILIĞININ SAĞLANMASI, NÜFUS-KAPASİTE KABULLERİ VE EŞİKLER BELİRLENMİŞTİR. BU DOĞRULTUDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN YAPILMASI HALİNDE PLANLARIN KADEMELİ BİRLİKTELİĞİ İLKESİNİ UYGUN OLARAK HAZIRLANMASI ÖNGÖRÜLEN ALT ÖLÇEKLİ İMARPLANLARINDA KULLANIM KARARLARI BELİRLENECEKTİR.

4.2.3. PLANDA ÖLÇEK NEDENİ İLE GÖSTERİLEMİYEN KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE ORMAN, MERA VB. ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA PLAN ÖLÇEĞİNE UYGUN OLARAK GÖSTERİLİR. BU DURUM, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLANA AYKIRILIĞI OLARAK YORUMLANMAZ.

4.3. ÇEVRESEL YAPI

4.3.1. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARILAN MEVZUATA UYULACAKTIR.

4.3.2. BÖLGEDE DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL VE ÇEVRESEL DEĞERLER, ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUATLA BELİRLENMİŞ VEYA BELİRLENECEK OLAN HASSAS ALAN VE EKOSİSTEMLER, KORUNMASI GEREKLİ FLORA VE FAUNA, TOPOĞRAFİK OLUŞUMLAR VB. DEĞERLER KORUNACAKTIR.

4.3.3. KİRLİLİK YARATMASI MUHTEMEL HER TÜRLÜ FAALİYET VE YAPILAŞMALARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEYİCİ ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

4.3.4. GÖL VE KANAL KIYILARINDA, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI VE/VEYA PROJESİ BAKANLIKÇA ONAYLANMADAN DOĞAL KIYI ÇİZGİSİNE MÜDAHALE EDECEK DOLGU, RIHTIM, MENDİREK, BARINAK, YÜZER BİLE OLSA İSKELE, BAĞLAMA YERİ VB. YAPILAMAZ. İÇ KESİMLERDE ARAZİNİN DOĞAL TOPOĞRAFİK YAPISINI DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR KAZI-DOLGU YAPILAMAZ, TAŞ, KUM, ÇAKIL ALINAMAZ, SAZ, YOSUN YAKILAMAZ VE ÇEKİLEMEZ, KIYILARA VE İÇ KESİMLERE MOLOZ, CÜRUF, ÇÖP VS. DÖKÜLEMEZ.

4.4. KORUNACAK ALANLAR

4.4.1. SİT ALANLARI

4.4.1.1. BU PLANDA SİT ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLANLAR İLE BU PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ DAHI OLSA, TESPİT VE TESCİLİ YAPILMIŞ/YAPILACAK SİT ALANLARI, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI İLE BUNLARA AİT KORUMA ALANLARI GEÇERLİDİR. SİT ALANLARINDA VE SİT STATÜLERİNDE DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA YENİ SINIRLAR GEÇERLİ OLACAKTIR.

4.4.1.2. SİT ALANLARININ SINIRLARI İLE İLGİLİ OLARAK PLANDAKİ GÖSTERİMLERDE FARKLILIK OLMASI HALİNDE SİT-TESCİL KARARI EKİ HARİTALAR ESAS ALINACAKTIR.

4.4.1.3. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLSUN VEYA OLMASIN TÜM SİT ALANLARI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI VE KORUMA ALANLARI İLE TESCİLLİ YAPILARA YÖNELİK YAPILACAK PLAN, PROJE, UYGULAMA, İŞ VE İŞLEMLER İLGİLİ MEVZUAT, İLKE KARARLARI, KORUMA BÖLGE KURULU/KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARLARI, VARSA ONAYLI KORUMA AMAÇLI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLE BU PLANDA ÖNGÖRÜLEN ESAS VE KARARLARA GÖRE YÜRÜTÜLÜR.

4.4.2. HASSAS ALANLAR (A,B,C,D)

PLAN SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN KORUNACAK HASSAS ALANLARDA "KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ YÖNETİM PLANI" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

HASSAS (A) ZONU HARIÇ DİĞER ALANLARDA, RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU OLAN YERLERDE TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİ (KANALİZASYON, İÇME SUYU, ENERJİ NAKİL HATTI, TELEFON HATTI, DOĞAL GAZ HATTI, VB.) UYGULAMALARI İLGİLİ KAMU KURUMLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE YAPILABİLİR.

BAKANLIKÇA (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN YÜRÜTÜLEN BİYOÇEŞİTLİLİK RAPORU DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN HASSAS ZON ALANLARI BU PLANA İŞLENECEKTİR.

4.4.3. YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME ALANI: BU ALANLAR 4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU KAPSAMINDADIR.

4.4.4. SAZLIK VE BATAKLIK ALANI: BATAKLIK, SAZLIK, SULAK ÇAYIRLIK, TÜRBİYER VEYA SULARDIR.

4.4.5. DENİZ KAPLUMBAĞALARI ÜREME VE KORUMA ALANI: AVRUPA'NIN YABAN HAYATI KORUMA VE YAŞAMA ORTAMLARINI KORUMA SÖZLEŞMESİ (BERN SÖZLEŞMESİ) ÇERÇEVESİNDE NESLİ TEHLİKEDE OLAN TÜRLER LİSTESİNDE YER ALAN DENİZ KAPLUMBAĞALARININ ÜREME ALANLARIDIR.

4.4.5.1. BİRİNCİL KORUMA BÖLGESİ: KIYI ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN KARA YÖNÜNDE 65 M'LİK ALANI KAPSAR. KIYININ 65 M'DEN DAR OLMASI HALİNDE KIYI KENAR ÇİZGİSİNE KADAR OLAN ALANDIR.

4.4.5.2. İKİNCİL KORUMA BÖLGESİ: I.KORUMA BÖLGESİNİN BİTİMİNDEN İTİBAREN KIYIKENAR ÇİZGİSİNE KADAR OLAN ALANI KAPSAR.

4.4.5.3. TAMPON BÖLGE: KIYI-KENAR ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN 100 M'LİK ALANI KAPSAR.

4.4.5.4. ETKİ ALANI: KIYI ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN 1000 M'LİK ALANI KAPSAR.

4.4.6. BÜYÜK OVA KORUMA ALANI: TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN 12/12/2016 TARİHLİ 2016/9620 SAYILI KARARI İLE BELİRLENEREK KORUMA ALTINA ALINMIŞ TARIM ALANLARIDIR. BU ALANLAR TARIMSAL ÜRETİM POTANSİYELİ

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

YÜKSEK, EROZYON, KİRLENME, AMAÇ DIŞI VEYA YANLIŞ KULLANIMLAR GİBİ ÇEŞİTLİ NEDENLERLE TOPRAK KAYBI VE ARAZİ BOZULMALARININ HIZLI GELİŞTİĞİ TARIMSAL OVALARIN KORUNMASINA YÖNELİK BELİRLENMİŞTİR.

4.5.KAMU ARAZİLERİNİN TAHSİS, KİRALAMA, SATIŞ İŞLEMLERİ

4.5.1.BU PLAN KAPSAMINDAKİ HİÇBİR KAMU ARAZİSİ BAKANLIK'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇBİR AMAÇLA BİR DİĞER KAMU KURULUŞU VEYA ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARA TAHSİS EDİLEMEZ, DEVİR VE SATIŞI YAPILAMAZ.

4.5.2.ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İLANINDAN SONRA DAHA ÖNCEKİ PLANLAR İLE VERİLEN KULLANIM KARARLARI HER NE OLURSA OLSUN MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI/BAKANLIK TARAFINDAN ONAYLANAN PLANLAR İLE "MUTLAK KORUMA ALANLARI" OLARAK TANIMLANAN ALANLAR KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA AÇILAMAZ, SATIŞA VE BAŞKA BİR AMAÇLA DİĞER BİR KAMU KURULUŞUNA DAHİ TAHSİSE, TAKASA, DEVİRE, KİRALAMAYA, İRTİFAK HAKKI VE ÜST HAKKI TESİSİNE KONU EDİLEMEZ.

ANCAK BU ALANLARDA KALAN 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NUN 2.MADDESİNİN B BENDİ UYARINCA HAZİNE ADINA KAYITLI ORMAN SINIRI DIŞINA ÇIKARILAN TAŞINMAZLARDAN HASSAS ZON OLARAK TANIMLANMIŞ ALANLAR İLE YUKARIDA BELİRTİLEN "ORMAN ALANLARI" VE "AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR" HARIÇ MUTLAK KORUMA ALANLARININ DIŞINDA KALAN 2/B TAŞINMAZLARININ MER'İ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ŞARTIYLA SATIŞINA BAKANLIK'IN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE İZİN VERİLEBİLİR.

4.5.3. BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLMEMESİNE RAĞMEN KAMU YARARINA YÖNELİK İHTİYAÇ DUYULABİLECEK KAMU HİZMETLERİ ALT YAPI TESİS ALANLARI (YOL GEÇİŞİ, ENERJİ NAKİL VE TELEFON HATTI, GÖLET, BARAJ, SULAMA KANALI, KUYU YERİ SU DEPOSU) İLE TAŞ, ÇAKIL VE KUM OCAĞI, İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK VE BAKANLIK'IN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA TAHSİS, TAKAS, DEVİR, KİRALAMAYA, İRTİFAK HAKKI VE ÜST HAKKI TESİSİNE KONU EDİLEBİLİR. ANCAK HİÇBİR SURETLE KAMUYA DA ÖZEL KİŞİ VE/VEYA KURUMLARA SATIŞI YAPILAMAZ.

4.5.4. PLANDA DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN VE ORMAN ALANLARI OLARAK TANIMLANMIŞ ALANLAR, BÖLGE ÖZELİNDE NADİR, HASSAS, DOĞALLIK VE BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİK AÇILARINDAN ÖZEL ÖNEM ARZ ETMEMESİ, FLORADA BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİK KAYBINA YOL AÇILMAMASI AMACIYLA İSTİLACI AĞAÇ TÜRLERİNİN AĞAÇLANDIRMADA KULLANILMAMASI; AĞAÇLANDIRMADA MUTLAKA BÖLGENİN COĞRAFI VE İKLİM ŞARTLARINA UYGUN YÖREYE HAS YERLİ TÜRLERİN KULLANILMASI VE BAKANLIK'IN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULLARIYLA TARIM AMAÇLI AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMALARI YAPILMAK ÜZERE TAHSİS, VE KİRALAMAYA KONU EDİLEBİLİR. ANCAK HİÇBİR SURETLE KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ VE/VEYA KURUMLARA SATIŞI YAPILAMAZ.

4.5.5. BU PLANLA KAMUYA AÇIK FONKSİYONLARIN (SPOR TESİSLERİ, DOĞA PARKI, BÖLGE PARKI, REKREASYON ALANLARI VE GÜNÜBİRLİK ALANLAR) YER ALACAĞI, SINIRLI YAPILAŞMA İZİNİ VERİLEN KULLANIM KARARLARININ GETİRİLMİŞ OLDUĞU KAMU ARAZİLERİ SADECE BU HİZMETLERİ GERÇEKLEŞTİRECEK BİR BAŞKA KAMU KURUMUNA TAHSİS VEYA KİRALAMAYA KONU EDİLEBİLİR. GERÇEK VE ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİNE SATIŞ, TAKAS, İRTİFAK HAKKI VE ÜST HAKKI TESİSİNE, TAHSİS, KİRALAMA, DEVİR VE TEMLİK İŞLEMLERİNE KONU OLAMAZ.

4.5.6. BU PLAN VEYA PLAN HÜKÜMLERİNDEKİ KULLANIM KARARLARINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA, 4.5.2. MADDESİNDE SÖZÜ EDİLEN ARAZİLER DIŞINDAKİ TAPULU KAMU ARAZİLERİ İLE HAZİNE ARAZİLERİ, BAKANLIK'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA BİR BAŞKA KAMU KURUM VE KURULUŞU İLE GERÇEK VE ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİNE SATIŞ, TAHSİS, KİRALAMA VE TAKAS İŞLEMLERİNE KONU EDİLEBİLİRLER.

4.5.7. BU PLAN SINIRI İÇİNDE BULUNAN DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ ALANLARA İLİŞKİN OLARAK "TABİAT VARLIKLARI VE DOĞAL SİT ALANLARI İLE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİNDE BULUNAN DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YERLERİN İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.5.8. BU PLAN KAPSAMINDAKİ MUTLAK KORUMA ALANLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, İLK VE ORTA DERECELİ EĞİTİM TESİSLERİ, RESMİ KURUM ALANLARI, BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR VB. GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI; ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-1 LİSTESİNDE YER ALMAYAN HER TÜRLÜ ARITMA TESİSLERİ, ULAŞIM ALTYAPISI GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI, YENİLENEBİLİR ENERJİ (GÜNEŞ, JEOTERMAL, BİYOGAZ VB.) ÜRETİM ALANLARINA İLİŞKİN İMAR PLANLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN YAPILABİLİR.

4.5.9.BU ALAN İÇERİSİNDE YER ALABİLECEK YÜKSEK GERİLİM HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, BORU HATLARIN TRAFİ MERKEZLERİ, SULAMA, DEŞARJ VE KANAL PROJELERİ, KARAYOLLARI VE KÖY YOLLARI PROJELERİ GİBİ KAMU ALTYAPI YATIRIMLARI İLE KENTSEL ALTYAPI (İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON, ARITMA) PROJELERİNE UYGULAMAYA GEÇİLMEYEN ÖNCE BAKANLIK'TAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

4.6. ALT ÖLÇEKTEKİ PLAN VE PROJE UYGULAMALARI

BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.6.1.YAPILAŞMA GENEL ŞARTLARI

UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN YA DA UYGULAMA İMAR PLANI VEYA MEVZİ İMAR PLANIYLA İLAVE ŞARTLAR GETİRİLMEMİŞ VE/VEYA BU PLANIN ÖZEL HÜKÜMLERİNDE SÖZ EDİLMİYEN DURUMLARDA YAPILAR GENEL OLARAK AŞAĞIDAKİ ŞARTLARLA İNŞA EDİLİRLER.

4.6.1.1.KOT VERİLMESİ:

I) BİNALARA VERİLECEK AZAMI KOT BİNA TABİİ ZEMİN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASIDIR. ARAZİNİN EĞİMİ NEDENİYLE ZEMİN KAT SU BASMAN KOTU İLE TABİİ ZEMİN KOTU ARASINDAKİ KOT FARKI 1.50 M'Yİ GEÇTİĞİ TAKDİRDE YAPININ BUNA GÖRE KADEMELENDİRİLMESİ MECBURDİR. KADEMELENDİRMEDE HER KADEME İÇİN KOT, ZEMİN KAT SU BASMAN KOTU BELİRLEME ESASLARINA GÖRE YENİDEN ± 0.00 KOTU VERİLEREK BELİRLENİR. HER DURUMDA EN FAZLA BİR BODRUM KAT YAPILIR. BİNA CEPHELERİNİN (BAHÇE KOTU İLE SAÇAK KOTU ARASI) GÖRÜNEN YÜKSEKLİĞİ 7.50M.'Yİ GEÇMEZ.

II) ARAZİ HAFREDİLMEK SURETİYLE MEYİLDEN KAT KAZANILAMAZ.

4.6.1.2.BİNA BOYLARI:

I) KAMU HİZMETİ İÇİN KULLANILAN RESMİ BİNALAR İLE İBADET YERLERİ, ÖZEL EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL BİNALAR, KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE ENTEGRE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİSLERİNDE ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KAYDI İLE BİNA BOYU ARANMAZ. BUNLARIN DIŞINDAKİ BİTİŞİK NİZAM VERİLMEMİŞ ALANLARDAKİ YAPILARDA BİNA BOYU HER CEPHEDE 6 METREDEN KÜÇÜK VE 25 METREDEN BÜYÜK OLAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDEKİ YAPILAR İÇİNDE EN FAZLA BİNA BOYU 30 METREDİR. SÖZ KONUSU YAPILARDA H DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDI İLE PLANLA BELİRLENEN YAPI YÜKSEKLİĞİ TEK KATTA KULLANILABİLİR VEYA GİRİŞ KATI DİĞER KATLARDAN YÜKSEK TUTULABİLİR.

II) BU PLANLA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULUNU AŞMAMAK KAYDI İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

III) PARSEL CEPHELERİNDE /PARSEL SINIRINDAN YAPI YAKLAŞMA SINIRI 3 M'DİR.

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

IV) BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 6 M'DİR.

V) PARSELİN KONUMU, ŞEKLİ VE YAPININ PARSEL İÇERİSİNDEKİ OTURMA ALANI NEDENİYLE ZORUNLU DURUMLARDA; BİNALAR EN FAZLA 110 DERECELİK AÇI YAPACAK ŞEKİLDE ÇİFT KOLLU OLARAK DÜZENLENEBİLİRLER. BU DURUMDA; HER İKİ KOLDA AYRI CEPHELER OLARAK KABUL EDİLECEK VE HER KOL İÇİN BİNANIN KIRILDIĞI DIŞ KÖŞEDEN İTİBAREN AYRI AYRI BİNA BOYU SINIRLAMASI HESAPLANACAKTIR. AÇININ 110 DERECEDEN FAZLA OLMASI HALİNDE; HER İKİ KOL TEK CEPHE OLARAK KABUL EDİLECEK VE BUNA GÖRE CEPHE BOYU HESAPLANACAKTIR.

VI) TURİZM TESİSLERİNDE, RESTORAN+MUTFAK+KAHVALTI SALONU VB. GİBİ ORTAK KULLANIM ÜNİTELERİNİN MEKÂNSAL İLİŞKİLERİNİN KURULABİLMESİ VE FONKSİYONUN DAHA SAĞLIKLI ÇÖZÜLEBİLMESİ AMACIYLA ANA KÜTLELERİN MAKSİMUM 30 METRE BİNA BOYUNU, YAPILAR ARASI EN AZ 6 METRE MESAFENİN SAĞLANMASI VE YÖRE MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN YORUMLANMASI KAYDIYLA VE SADECE ZEMİN KATTA OLMAK ÜZERE ÜNİTELER ARASINDA KORİDOR BAĞLANTISI YAPILABİLİR. BU BAĞLANTILAR EMSALE DAHİLDİR.

VII) YAPILARDA YÜKSEKLİK 1 KATLILARDA H=3.50 M. 2 KATLILARDA H=6.50 M.'Yİ GEÇEMEZ. YUKARIDA VERİLEN H YÜKSEKLİKLERİ, BİNAYA VERİLEN +0.000 KOTUNA GÖRE KULLANILABİLECEK EN FAZLA DEĞERLERDİR İSTENİLMESİ HALİNDE İSKÂN ŞARTLARINI SAĞLAMAK KOŞULUYLA DAHA AZ YAPILABİLİR.

VIII) ZEMİN KAT TABAN KOTU. (SUBASMAN KOTU) EN AZ +0.00 KOTU İLE EN FAZLA +1.00 M KOTU ARASINDA İNŞAA EDİLEBİLİR. BUNUN ÜZERİNE İLAVE EDİLECEK HER KAT İÇİN TABAN KOTU-TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTU ARASI ORTALAMA 3.00M'DEN HESAP EDİLEREK BİNA YÜKSEKLİĞİ VERİLİR. İSKÂN EDİLEN KATLARIN TABAN DÖŞEME KAPLAMASINDAN TAVAN ALTINA KADAR OLAN YÜKSEKLİĞİ 2.50M'DEN AZ OLAMAZ.

EĞİTİM TESİSLERİNDE İSE İMAR PLANINDA VERİLEN KAT SAYISINA UYULMAK ŞARTI İLE; ZEMİN KAT TABAN KOTU (SUBASMAN KOTU) ±0.00 KOTU İLE ±1.50 KOTU ARASINA İNŞAA EDİLEBİLİR. HER KAT İÇİN TABAN KOTU İLE TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTU ARASI ORTALAMA 3.50 M.'DEN HESAP EDİLEREK YAPI YÜKSEKLİĞİ VERİLİR.

IX) PARSEL SINIRI, BAHÇE DUVARI VEYA DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNDEN OLUŞAN BİR ÇİTLE BELİRLENEBİLİR. BAHÇE DUVARI YAPILMASI HALİNDE, DUVAR SIVALI OLACAK VEYA MOLOZ TAŞTAN ÖRÜLECEKTİR. BAHÇE DUVARININ YÜKSEKLİKLERİ İLE İLGİLİ HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

X) PARSELDE BAHÇEDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE EMSALE DAHİL OLMAYAN, ESAS YAPIYA EN AZ 3 M. UZAKLIKTA, EN FAZLA 25 M² BÜYÜKLÜKTE VE EN FAZLA 2.20 M. YÜKSEKLİĞİNDE BİR TANE MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.

4.6.1.3.CEPHE ÖZELLİKLERİ:

I) CEPHELER; TUĞLA, BRİKET VEYA DİĞER FABRİKASYON MALZEMELERDEN İSE SIVALI VE BADANALI OLACAKTIR. YASSI TUĞLA VEYA TAŞ KULLANILMIŞ İSE SIVASIZ BIRAKILABİLİR. AYRICA, CEPHELERDE YASSI TUĞLA VE TAŞ DIŞINDA, SIVA+BADANA KULLANILACAKSA ANA RENK BEYAZ OLACAKTIR; KAPI VE PENCERE KENARLARI, BALKON GİRİNTİLERİ VEYA BALKON PARAPETLERİ GİBİ YERLER BULUNDUĞU CEPHE ALANININ 1/5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE FARKLI RENKTE YAPILABİLİR.

II) YÖRE MİMARİSİNDE ÖNEMLİ YERİ OLAN ÇIPLAK (SIVASIZ) TAŞ DUVAR KULLANILMASINI TEŞVİK ETMEK, TAŞ DUVARIN TEKNİĞİ İTİBARIYLA İNŞAAT KAYIPLARINA SEBEP OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYMAK ŞARTI İLE DIŞ CEPHEDE EN AZ 50 CM KALINLIĞINDA YAPILAN TAŞ DUVAR İNŞAAT ALANI HESABINA KATILMAZ. NORMAL İNŞAATLARIN İNCE TAŞ PLAKALAR İLE KAPLANMASI DURUMUNDA BU HÜKÜMLER GEÇERLİ DEĞİLDİR.

III) CEPHE BOYUNUN YÜKSEKLİĞE ORANI 2.00'A ERİŞTİĞİ YA DA GEÇTİĞİ YAPILARDA CEPHE UZUNLUĞU ÇIKMA, BALKON, PENCERE VB. MİMARİ ELEMANLARLA KIRILARAK CEPHEYE HAREKETLİLİK GETİRİLECEKTİR. BU UYGULAMADA YEREL MİMARİ TARZ (İÇ KESİMLERDE SAÇAKLI, CUMBALI, AHŞAP AKSAMLI BAĞDADI YAPILAR, KIYI KESİMLERDE İSE SAÇAKSIZ ALINLIKLILIK, SÖVELİ TAŞ YAPILAR GİBİ) VE YORUMU İLE CEPHE ORANLARININ GÖZÖNÜNDE TUTULMASI MECBURİDİR.

4.6.1.4.KAPI VE PENCERE ORANLARI:

I) BİNA CEPHELERİNDEKİ KAPI PENCERE BOŞLUKLARI, TOPLAM CEPHE ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

II) PENCERELER BAKANLIKÇA BELİRLENECEK ÖZEL DURUMLAR DIŞINDA; DİKDÖRTGEN FORMLU, YÜKSEKLİĞİN GENİŞLİĞE ORANI EN AZ 1,50, EN FAZLA 2,00 (UZUN KENAR DÜŞEY OLMAK ÜZERE) OLACAKTIR. CEPHELERDEKİ KAPILARDA İSE BU ORAN EN AZ 1,5, EN FAZLA 2,5 OLACAKTIR.

III) PENCERE VE KAPI DOĞRAMALARINDA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİN DİKKATE ALINMASI MECBURİDİR

4.6.1.5.ÇIKMALAR:

I) YAPILARDA ÇIKMALAR: TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNLE ÇIKMA ALTI ARASINDAKİ EN YAKIN DÜŞEY MESAFE HİÇBİR NOKTADA 2.40 M. DEN AŞAĞI DÜŞMEMEK ŞARTIYLA BİNANIN HER CEPHESİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

II) AÇIK ÇIKMALAR: YAPI YAKLAŞMA SINIRINI EN FAZLA 1.25 M. AŞABİLİR. GENİŞLİKLERİ 1.25 M. Yİ BOYLARI İSE BİNA BOYUNUN %40' İNİ GEÇEMEZ. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. 1.25 M. DEN GENİŞ AÇIK ÇIKMALAR YAPILMASI İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE BİNA İÇİNE ÇEKİLMEK SURETİYLE GENİŞLETİLEBİLİR. GENİŞLETİLEN BU ALANLARIN 1.00 M LİK KISMI İNŞAAT ALANINA DÂHİL DEĞİLDİR.

III) KAPALI ÇIKMALAR: GENİŞLİĞİ 1 M. Yİ GEÇMEMEK VE BULUNDUĞU CEPHE ALANININ % 40' İNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE ÖN CEPHEDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA, YAN VE ARKA CEPHELERDE PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

IV) BİNA CEPHELERİNDE AÇIK MERDİVEN YAPILMAZ. SADECE TURİZM YAPILARINDA, CEPHE İLE BÜTÜNLEŞMEK KAYDIYLA AÇIK MERDİVENLER YAPILABİLİR. ANCAK BU MERDİVENLER DE EMSALE DÂHİLDİR VE HER DURUMDA SAÇAK KOTUNA ÇIKAMAZ.

V) KAPALI ÇIKMALAR, MERDİVENLER, KORİDORLAR İLE BALKON PROFİL VE KORKULUKLARINDA YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNİN DİKKATE ALINMASI MECBURİDİR.

VI) BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDEKİ BÜTÜN YOL CEPHELERİ ÖN CEPHE GİBİ DEĞERLENDİRİLİR.

4.6.1.6.ÇATILAR:

I) BİNALARDA YÖRENİN ÖZGÜN MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLARAK EĞİMLİ ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATILAR OTURTMA ŞEKLİNDE, BEŞİK YA DA KIRMA ÇATI TÜRÜNDE MİN. %30-MAX. %40 EĞİMLE İNŞAA EDİLECEK VE KİREMİT İLE KAPLANACAKTIR. İBADET YERLERİ İLE TARİHİ VE MİMARİ DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERDE YENİ YAPILACAK VEYA TADİL EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU KAYITLARA TABİ DEĞİLDİR. ÇATILARDA MAHYA KOTU SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ ÜST KOTUNA ÇATI YÜKSEKLİĞİ İLAVE EDİLMEK SURETİYLE BULUNUR. MAKSİMUM MAHYA KOTU SABİT KALMAK ŞARTI İLE KIRMA VEYA BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

II) ÇATI KAPLAMASI OLARAK ALATURKA KİREMİT KULLANILACAK, ZORUNLULUK HALİNDE MARSİLYA KİREMİT İLE KAPLANACAKTIR.

III) BİNALARDA SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.00-1.00 METRE ARASINDA YAPILABİLİR. BALKON ÜSTLERİNDE ÇATI GENELİNDEN AYRI KIRILMAK VE HERHANGİ BİR ŞEKİLDE ÇATI VE MAHYA KOTU YÜKSELMESİNE NEDEN OLMAMAK KAYDI İLE 1.25 M.'LİK AÇIK ÇIKMA HİZASINI EN FAZLA 1.00 M. GEÇECEK ŞEKİLDE SAÇAK OLUŞTURULABİLİR. GEREK GENİŞ SAÇAKLI GEREKSE SAÇAKSIZ YAPILARDA ÇATI KENARLARI İLE ÇIKMA VB. MİMARİ ELEMANLARIN BİÇİMLERİNDE VE YAĞMUR OLUĞU YAPILMASI HALİNDE YÖRENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK DETAYLANDIRILACAKTIR. SAÇAKLARDA AHŞAP MALZEME KULLANILABİLİR VE SAÇAK ALTINDA SİLME YAPILABİLİR. ANCAK SAÇAK ÖNÜNE PARAPET YAPILAMAZ.

IV)YAPILARDA TERAS KAT, ÇEKME KAT YA DA ÇATI KATI İLE ÇATI ARALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMİYEN BÖLÜMLER (MEKÂNLAR) DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ ANA MERDİVENKOVASI VE KOVALARI SAÇAK KOTUNA ÇIKAMAZ. ÇATIDA BALKON VE TERAS YAPILAMAZ.

V)ÇATI GABARİSİ, HER DURUMDA ÇATI EĞİMİNİN BİNANIN DAR KENARI SAÇAK SEVİYESİ ÜZERİNDEN ALINARAK BELİRLENECEKTİR. DUMAN BACALARI İLE ÜÇGEN ALINLIK İÇİNDE DEKORATİF OLARAK ÇÖZÜLMÜŞ KÜÇÜK PENCERE ŞEKLİNDE HAVALANDIRMALAR VE ÇATI DÜZLEMİ İÇERİSİNDE GÖRSEL ETKİYİ BOZMAYAN HAVALANDIRMALAR HARIÇ OLMAK ÜZERE ÇATI ÖRTÜSÜ ÜSTÜNE ÇIKMA YA DA ÇIKINTI ŞEKLİNDE ÇATI PENCERESİ AÇILAMAZ.

VI) GÜNEŞ KOLLEKTÖRÜ KULLANILMASI HALİNDE SU DEPOLARI ÇATI İÇERİSİNE PANELLERİ İSE ÇATI SILUETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE EĞİME PARALEL OLARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR.

4.6.1.7. DUVARLAR: DUVARLAR PARSEL SINIRININ BİNANIN BULUNMADIĞI BÖLÜMLERİNİN TÜMÜ ÖNCELİKLE BAHÇE DUVARLARIYLA ÇEVİRİLECEKTİR. DUVAR SIVALI VE MOLOZ TAŞTAN GELENEKSEL TARZ VE YÜKSEKLİKTE ÖRÜLECEKTİR. BİTKİLENDİRME VEYA AHŞAP ÇİT İLE DE BAHÇE SINIRLAMASI YAPILABİLİR.

4.6.2.AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ: TESİS VE YAPILARDA (KONUT, TOPLU KONUT, KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ, KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT TESİSLER, TURİZM TESİSLERİ, UMUMİ BİNALAR VB. YAPILANMALARDA) AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ KONUSUNDA AŞAĞIDAKİ HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4.6.2.1. PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I KADAR BİR ALAN HIÇBİR YAPAY MALZEME KULLANMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BİTKİLENDİRME YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

4.6.2.2. SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M²'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA, BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

4.6.2.3. BU HÜKÜMLERİN 4.6.3. MADDESİNDE BELİRTİLEN PROJELER İLE BU PROJELER İÇİN HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJELERİNİN BİRLİKTE UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE BAKANLIK'A GÖNDERİLMESİ ZORUNLUDUR.

4.6.3.İNCELENECEK MİMARİ PROJELER: BU PLAN İÇERİSİNDE İNŞA EDİLECEK OLAN TÜM TURİSTİK NİTELİKLİ TESİSLER, SANAYİ VE ALTYAPI TESİSLERİ, HER TÜRLÜ RESMİ VE UMUMİ YAPILAR İLE AYRICA ÖZEL OLARAK BAKANLIK'IN GEREKLİ GÖRMEŞİ DURUMUNDA TALEP EDECEĞİ DİĞER YAPILAR VE DÜZENLEMELERİN İMAR DURUMLARI İLE BUNA UYGUN OLARAK YAPILAN VAZİYET PLANLARI İLE GEREKEN HER ÖLÇEKTEKİ PROJELERİ İNCELENEREK UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE BAKANLIK'A GÖNDERİLİR. BU YAPILARA ANCAK UYGUN GÖRÜŞTEN SONRA İNŞAAT RUHSATI VERİLİR.

4.6.4. BU HÜKÜMLERDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 3621 SAYILI KİYİ KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

5.1.YERLEŞİM ALANLARI

BU ALANLARDA VARSA MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI VEYA BAKANLIK (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN ONAYLANMIŞ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.1.1. PLANDA BELİRLENEN KONUT ALANLARINDA KONUT KULLANIMLARI İLE BİRLİKTE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALAN KULLANIMLARI, SPOR TESİSLERİ, ASKERİ ALANLAR, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, TİCARET-PAZARLAMA ALANLARI, TİCARİ DEPOLAMA, TOPTAN TİCARET, ATÖLYE-TAMİRHANE VB. KÜÇÜK SANATLAR KULLANIMLARI, ENDÜSTRİYEL ATIKSU ÜRETMEYEN KÜÇÜK ÖLÇEKLİ ÜRETİM YERLERİ VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA SANAYİ KULLANIMLARI İLE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

5.1.2. PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN VE ALT ÖLÇEKLİ PLANI HAZIRLANMASI GEREKLİ GÖRÜLEN YERLEŞMELERDEHAZIRLANACAK OLAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA, YERLEŞMELERDEKİ KONUT ALANLARININ BÜYÜKLÜĞÜ, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, YAPILAŞMA NİTELİKLERİ, NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE NÜFUS BÜYÜKLÜKLERİ; SÜREKLİ VE GEÇİCİ İKAMET EDİLEN KONUT KAPASİTELERİ DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

5.1.3. MEVCUT KONUT ALANLARI

BU PLANDA SEYREK VE DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GRUPLANDIRILMIŞ, MEVCUT YERLEŞİM DOKUSUNU OLUŞTURAN KONUT YAPILAŞMALARININ BULUNDUĞU ALANLARDIR.

MEVCUT KONUT ALANLARINDA BRÜT NÜFUS YOĞUNLUKLARI;

-SEYREK YOĞUNLUKTA: 50 KİŞİ/HA ALTINDA

-DÜŞÜK YOĞUNLUKTA: 51-150 KİŞİ/HA

5.1.4. GELİŞME KONUT ALANLARI

5.1.4.1.BU PLANDA GELİŞME KONUT ALANLARI SEYREK VE DÜŞÜK YOĞUNLUKTA OLARAK GRUPLANDIRILMIŞ OLUP, BU ALANLAR YERLEŞİM DOKUSUNU OLUŞTURACAK KONUT YAPILAŞMALARINA UYGUN ALANLARDIR.

5.1.4.2. BU PLANLA SADECE KÖYCEĞİZ İLÇESİ, ULUCAMI MAHALLESİNDE BULUNAN 54,5817 HA'LİK ALAN İÇİN 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNUNUN 13. MADDESİNİN (D) BENDİ GEREĞİNCE; ALANA İLİŞKİN TOPRAK KORUMA PROJESİNE UYULMASI KAYDIYLA TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILMASININ UYGUN OLDUĞUNA DAİR KARARIN BULUNMASINDAN DOLAYI SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI OLARAK ÖNERİLMİŞTİR. BU ALANDA YAPILANMA KOŞULLARI, TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

5.1.4.3. GELİŞME KONUT ALANLARINDA BRÜT NÜFUS YOĞUNLUKLARI;

-SEYREK YOĞUNLUKTA: 50 KİŞİ/HA ALTINDA

-DÜŞÜK YOĞUNLUKTA: 51-120 KİŞİ/HA

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

5.1.5. KIRSAL YERLEŞİK ALANLARI

I) BU PLANDA DÜŞÜK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ VE PLANDA "K" SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞ ÖNEMLİ ORANDA YAPILAŞMASINI TAMAMLAMIŞ KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARIDIR.

II) KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞMELERDE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YAPILMASI GEREKİYorsa, BU PLANDA VERİLMİŞ OLAN YOĞUNLUK DEĞERİ AŞILMAKSIZIN DÜZENLEME YAPILMASI ESASTIR.

III) KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞMELER İÇİN HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA, ULAŞIM, SOSYAL-TEKNİK ALTYAPI DÜZENLEMELERİ İÇİN İHTİYAÇ OLUŞMASI YA DA PLANLAMA ÖNCESİ ALINACAK KURUM GÖRÜŞLERİ, TOPOĞRAFYA VEYA MÜLKİYET VB. VERİLERİN ZORUNLU KILMASI VE YERLEŞMENİN DEVAMLILIĞI AÇISINDAN, KONUT ALANI SINIRLARINDA DEĞİŞİKLİKLER YAPILABİLİR.

IV) BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA; RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN GELENEKSEL YAPILAŞMA DOKUSU KORUNACAKTIR.

V) KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARINDA ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIMSAL VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR (KÜMES, AHIR, AĞIL, ARIHANE, KÖMÜRLÜK, ODUNLUK, SAMANLIK, DEPO VB.) YAPILABİLİR.

VI) BU ALANLAR DAHİLİNDE MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI/BAKANLIK TARAFINDAN ONAYLI ALT ÖLÇEK PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

5.1.5.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI;

I) TAKS:0,20

KAKS:0,40

Y_{ENÇOK}:6,50 METRE (2 KAT) DİR.

II) KIRSAL YERLEŞİM ALANLARI İÇİNDE TEVHİD YAPILABİLİR ANCAK İFRAZ YAPILAMAZ.

III) YAPI TABAN ALANI HER DURUMDA 85 M²DEN BÜYÜK 45 M²DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

IV) 425 M²DEN BÜYÜK OLAN PARSELLERDE, HERBİRİNİN TABAN ALANI 85 M²Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA 2 ADET YAPI YAPILABİLİR. YAPILAR ARASINDAKİ MESAFE 6M'DEN AZ OLAMAZ.

V) MAHALLE NÜFUSUNA KAYITLI OLMAYAN KİŞİLERE AİT PARSELLERDE TABAN ALANI 85 M²Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA TEK YAPI VE TEK BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

VI) BU PLANDAN ÖNCE İFRAZ EDİLMİŞ VE 425 M²NİN ALTINDA KALAN PARSELLERDE YUKARIDAKİ TAKS/KAKS HÜKÜMLERİNE UYGUN YAPI YAPILMASI HALİNDE BU PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ MUHAFAZA EDİLİR.

VII) 425M²DEN KÜÇÜK MEVCUT PARSELLERDE BİNA CEPHESİ 6 METRENİN, BİNA DERİNLİĞİ İSE 7 METRENİN ALTINDA OLMAMAK VE BELİRTİLEN EMSAL AŞILMAMAK KAYDIYLA YAPI YAPILABİLİR.

VIII) YAPI YAPILACAK PARSELİN KAMUYA AİT BİR YOLA EN AZ 15 METRE CEPHESİ OLMASI ZORUNLUDUR.

VI) KIRSAL YERLEŞİM ALANI SINIRININ PARSELİ BÖLMESİ DURUMUNDA BU HAT İFRAZ HATTI KABUL EDİLİR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI HAT DÂHİLİNDE GEÇERLİDİR.

VII) YÖRESEL YAŞAM BİÇİMİNDEN KAYNAKLANAN MÜŞTEMİLATLAR İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLMAK KAYDIYLA Y_{ENÇOK}: 3.50 (TEK KAT) OLARAK YAPILACAKTIR. MÜŞTEMİLATLAR O PARSELDE YAPILACAK KONUTA AİT YAPININ TOPLAM TABAN ALANININ %25'İNİ GEÇEMEZ. HER DURUMDA MÜŞTEMİLATIN TABAN ALANI 25M²DEN BÜYÜK OLAMAZ.

VIII) BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK KIRSAL NİTELİKLİ MÜNFERİT KONUT, TARIM HAYVANCILIK BİRİMLERİ VEYA MAHALLE İHTİYACINA YÖNELİK KÜÇÜK TİCARİ BİRİMLER DIŞINDA KALAN; TURİZM-KONAKLAMA, TOPLU KONUT, KONUT KOOPERATİFİ, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ GİBİ TÜM FAALİYETLER İÇİN BAKANLIK GÖRÜŞÜ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

5.2. BAĞ-BAHÇE ALANI

KIRSAL KONUT KULLANIMININ VE NARANCIYE BAHÇELERİNİN YOĞUNLUKLA BULUNDUĞU, YERLEŞİK ALAN ÇEVRESİNDEKİ ALANLARDIR.

I) YAPILAŞMA KOŞULLARI;

-EN AZ İFRAZ: 5000 M²,

-EMSAL: 0.05,

-Y_{ENÇOK}:6,50 M.(2 KAT) DIR. ÇEKME MESAFELERİ YOL CEPHESİNDEN EN AZ 10 M. YAN KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 5 M.'DİR.

-BİR PARSELDE TOPLAM İNŞAAT ALANI 150 M²DEN FAZLA OLAMAZ.

-YAPI, PARSEL SINIRINA 10 M.'DEN FAZLA SAZLIK-BATAKLIK ALANLARDA İSE 50 M.'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

-ÇEKME MESAFELERİ YOL CEPHESİNDEN EN AZ 10 M. YAN KOMŞU PARSELLERDEN EN AZ 5 M.'DİR.

-BU ALANLARDA YAPILAŞMA İLE İLGİLİ DİĞER HUSUSLAR İÇİN 5.7.2.TARIM ALANLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

II) BAĞ-BAHÇE ALANI SINIRININ PARSELİ BÖLMESİ DURUMUNDA BU HAT İFRAZ HATTI KABUL EDİLİR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI HAT DÂHİLİNDE GEÇERLİDİR.

III) BU ALANLARDA İFRAZ ŞARTLARINI KARŞILAYAN (2 VE DAHA FAZLA BÖLÜNEBİLME BÜYÜKLÜĞÜNE SAHİP OLAN) PARSELLERİN İFRAZ EDİLMEDEN KULLANILMAK YOLUYLA, YATAY KAT MÜLKİYETİNE UYGUN BAĞIMSIZ BÖLÜM (BİRİM) OLUŞTURULMAK İSTENMESİ DURUMUNDA; BAĞIMSIZ BÖLÜM (BİRİM) ADEDİ, SÖZ KONUSU PARSELİN TOPLAM BÜYÜKLÜĞÜNÜN PLANDA BU ALAN İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN EN AZ İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜNE BÖLÜNMESİ SONUCUNDA ÇIKACAK SAYIYI AŞAMAZ.

5.2.1. ÖZEL TANIMLI BAĞ BAHÇE ALANI

BU ALANLAR KONUMU GEREĞİ KONUT KULLANIMININ DAHA YOĞUN OLDUĞU YERLEŞİMLERE YAKIN OLAN KÖYCEĞİZ İLÇESİ, ULUCAMI MAHALLESİ İLE ORTACA İLÇESİ, OKÇULAR MAHALLESİ DÂHİLİNDE SINIRLARI BELİRLENMİŞ ALANLARDIR.

I)YAPILAŞMA KOŞULLARI;

-EN AZ İFRAZ: 3000 M²,

-TAKS: 0.05, KAKS:0.10

-Y_{ENÇOK}:6,50 METRE (2 KAT) DİR.

II)BİR PARSELDE HER DURUMDA TOPLAM İNŞAAT ALANI 150 M²DEN BÜYÜK OLAMAYACAĞI GİBİ YAPI TABAN ALANI DA 75 M²DEN BÜYÜK, 45 M²DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

III) BU ALANDAKİ PARSELLERDE BİNA CEPHESİ 6 METRENİN, BİNA DERİNLİĞİ İSE 7 METRENİN ALTINDA OLMAMAK VE BELİRTİLEN EMSAL AŞILMAMAK KAYDIYLA YAPI YAPILABİLİR.

IV) YAPI YAPILACAK PARSELİN KAMUYA AİT BİR YOLA EN AZ 15 METRE CEPHESİ OLMASI ZORUNLUDUR.

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

V) BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE TEŞEKKÜL ETMİŞ VE BÜYÜKLÜKLERİ 900 M² (DAHİL) İLE 3000 M² ARASINDA KALAN PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN YAPI YAPILMASI HALİNDE BU PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ MUHAFAZA EDİLİR VE TEK BAĞIMIZ BİRİM YAPILABİLİR.

VI) BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 5.2.BAĞ-BAHÇE ALANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.3. TURİZM ALANLARI

5.3.1. TURİZM ALANI

5.3.1.1. BU ALANLARDA OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON VB. "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE YER ALAN TURİZM TESİS VE KULLANIMLARI, GÜNÜBİRLİK TESİS KULLANIMLARI, TİCARİ KULLANIMLAR İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

5.3.1.2. BU ALANLARDA DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN KORUNARAK YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ, ÇEVREYE DUYARLI KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM FAALİYETLERİNİN YER ALMASI ESASTIR.

5.3.1.3. BU ALANLARDA 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.3.1.4. BU ALANLARDAKİ TURİZM TESİSLERİ VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA KULLANIM AMACINA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ. BU AMAÇLA TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK VE TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

5.3.1.5. SAHİL ŞERİDİNDE KALAN KISIMLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLEME VE UYGULAMA YAPILIR.

5.3.1.6. TURİZM TESİSLERİNE AİT YAPILANMALARDA AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ KONUSUNDA BİTKİLENDİRME YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR. SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M²'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA, BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

5.3.1.7. BU HÜKÜMLERİN 4.6.3. MADDESİNDE BELİRTİLEN PROJELER İLE BU PROJELER İÇİN HAZIRLANACAK PEYZAJ PROJELERİNİN BİRLİKTE UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ÜZERE BAKANLIK'A GÖNDERİLMESİ ZORUNLUDUR.

5.3.1.8. BU ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

5.3.2. TERMAL TURİZM ALANI

5.3.2.1. BU ALANDA YAPILACAK TESİSLERİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI VE MİMARİ PROJELERİ BAKANLIKÇA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

5.3.2.2. BU ALANLARDA BULUNAN VE FAALİYETİNE DEVAM EDEN MEVCUT TESİSLERE AİT EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMIS YAPILARIN YENİLENMESİ DURUMUNDA; İLGİLİ KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK İMAR PLANLARI VE MİMARİ PROJELER BAKANLIKÇA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

5.3.3. KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM ALANLARI (EKOLOJİK TARIM TURİZMİ/AGROTURİZM):

TARIM ALANLARINDA KADASTRAL YOLA CEPHESİ OLMASI ŞARTI İLE İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK BULUNDUĞU KULLANIM KARARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLARAK YAPILABİLİR.

5.3.3.1. KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM KAPSAMINDA YAPI YAPILACAK ALANIN; DENİZ, GÖL VE KANAL KIYI ÇİZGİSİNDEN KUŞ UÇUŞU EN AZ 1500 METRE MESAFEDE BULUNMASI GEREKMEKTE OLUP FAALİYETE İLİŞKİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ UYGUN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

YAPILARA İLİŞKİN PROJELER AŞAĞIDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

-MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 20.000 M²

-EN FAZLA İNŞAAT ALANI: 1000 M²

-EN FAZLA YÜKSEKLİK: H: 6,50 M. (2 KAT)

-MÜŞTEMİLATLAR İÇİN EN FAZLA YÜKSEKLİK H: 3,50 M. (1 KAT)

-YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ;

-YOLDAN EN AZ 10 M.

-YAN VE ARKA BAHÇELERDEN 5 M.'DİR.

5.3.3.2. KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPILARI İLE BİRLİKTE EKOTURİZME YÖNELİK TARIMSAL ÜRETİM VE HAYVANCILIK TESİSLERİ YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE SERALAR HARIÇ BU KULLANIMLARA AİT TOPLAM İNŞAAT ALANI 500 M²'Yİ AŞAMAZ. BU YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

5.3.3.3. BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR, TOPOGRAFYA, BİTKİ ÖRTÜSÜ VE YÖRE MİMARİSİNE UYGUN PROJELENDİRİLECEKTİR. MEVCUT AĞAÇLARIN RÖLEVESİ ALINARAK DÜZENLEMELERDE VARSA MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.

5.3.3.4. YAPILARIN TABANDA KAPLADIĞI ALAN İLE, OTOYOL, YEŞİL ALAN, YAYA YOLU, HAVUZ VB AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ PARSELİN %20'SİNİ GEÇEMEZ. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN TARIM ALANLARINDA 20.000 M²'DEN BÜYÜK OLMASI DURUMUNDA YUKARIDA BAHSEDİLEN KULLANIMLARIN TOPLAM ALANI 5000 M²'Yİ, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN BAĞ BAHÇE ALANLARINDA 10.000 M²'DEN BÜYÜK OLMASI DURUMUNDA İSE YUKARIDA BAHSEDİLEN KULLANIMLARIN TOPLAM ALANI 2500 M²'Yİ AŞAMAZ. PARSELİN KALAN BÖLÜMÜNDE SADECE TARIMSAL FAALİYETLER YAPILABİLİR.

5.3.3.5. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAMAYA YÖNELİK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

5.3.3.6. İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN KITA İÇİ YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU HAVZALARDA, KISA MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA YAPILAN TARIMSAL FAALİYETLERDE, ORGANİK TARIM ÖZENDİRİLECEKTİR.

5.3.3.7. KIRSAL NİTELİKLİ TURİZM YAPILAR AMAÇI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ. BU YAPILAR KAT İRTİFAKINA VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLEMEZ, BU KOŞULLARDA YAPILACAK BİNALAR ARASINDAKİ MESAFELER H/2'DEN AZ OLAMAZ. BU TESİSLERE İNŞAAT RUHSATI VERİLEBİLMESİ İÇİN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TAPUNUN BEYANLAR HANESİNE ŞERH DÜŞÜLMESİ ZORUNLUDUR. BU TÜR TESİSLERİN MİMARİ PROJELERİ BAKANLIKÇA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. BU YAPILARIN TAMAMINA AİT ATIKLARIN VE KATI ATIKLARIN BÖLGESEL ARITMA VE KATI ATIK TESİSLERİNE TAŞINACAĞI İLGİLİ İDAREYE TAAHHÜT EDİLMEDEN İSKÂN RUHSATI VERİLMEZ.

5.3.3.8. BU ŞEKİLDE KULLANILACAK ARAZİLER İÇİN İNŞAAT RUHSATINDAN ÖNCE TAPUNUN BEYANLAR HANESİNE BUNDAN BÖYLE İFRAZ EDİLEMeyeceğine DAİR ŞERH DÜŞÜLMESİ ZORUNLUDUR.

5.3.3.9. KIRSAL TURİZM YAPILARININ TAMAMINA AİT ATIK SULARIN VE KATI ATIKLARIN BÖLGESEL ARITMA VE KATI ATIK TESİSLERİNE TAŞINACAĞI İLGİLİ İDAREYE TAAHHÜT EDİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

5.3.3.10. YAPILACAK İFRAZLARDAN SONRA HER PARSELİN KAMUYA AİT BİR YOLA EN AZ 15 M. CEPHESİNİN OLMASI GEREKİR.

5.3.3.11. MİNİMUM İFRAZ ŞARTINA GÖRE BÖLÜNME İMKÂNI OLMAYAN PARSELLERDE İSE BİNALARIN HEPSİ TEK RUHSATA BAĞLANMAK (TEK TAPULU, TEK BAĞIMSIZ BİRİM OLMAK) ŞARTI İLE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU TAKDİRDE YAPILACAK BİNALAR ARASINDAKİ MESAFELER 6 M.'DEN AZ OLAMAZ.

5.3.3.12. BU ALANDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI BAKANLIKÇA ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

5.3.4. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

5.3.4.1. BU ALANLARDA; KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ,WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M²'YE GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

5.3.4.2. BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ.

5.3.4.3. BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUAT (KIYI KANUNU VB.) İLE BULUNDUĞU BÖLGENİN ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

5.3.4.4. SAHİL ŞERİDİNDE KALAN KISIMLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA DÜZENLEME VE UYGULAMA YAPILIR.

5.3.4.5. BU ALANDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI BAKANLIKÇA ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5.3.5. NOKTA GÜNÜBİRLİK ALANLAR

AĞIRLIKLIL OLARAK DENİZ ULAŞIMI İLE ERİŞİLEBİLEN, DENİZ KULLANIMINA YÖNELİK FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ GÜNÜBİRLİK ALANLARDIR. AYRICA BU ALANLARIN YER ALDIĞI KOYLARDA TEKNELERİN RAHATÇA YANAŞMALARINA İZİN VEREN BİR İSKELE YAPILABİLİR. ANCAK GEREK TESİSLER GEREKSE İSKELE İÇİN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA KIYI DIŞINDAKİ YAPILAŞMA ŞARTLARI:

EN FAZLA YAPI ALANI: 120 M²

EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ: 4.50 MT.

5.3.6. TERMAL KAYNAKLAR

5.3.6.1. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI (MADEN TETKİK ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) TARAFINDAN 2015 YILINDA HAZIRLANAN KÖYCEĞİZ -SULTANİYE (MUĞLA) 01, 03, 14 NUMARALI İŞLETME RUHSATLARINA İLİŞKİN KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORUNA GÖRE BELİRLENMİŞ 1. VE 3. DERECE KAYNAK KORUMA ZON SINIRLARI DAHİLİNDE BAHSE KONU ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

5.3.6.2. KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA BU PLANDA BELİRLENEN 4 ADET (SULTANİYE KAYNAKLARI, DELİBEY GİRME, RIZA ÇAVUŞ GİRME, GEL GİRME) TERMAL KAYNAK ALANI BELİRLENMİŞ OLUP BU ALANLARDA 5.3.5.5. MADDESİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR DIŞINDA HİÇBİR YAPI, TESİS VE YOL YAPILAMAZ.

5.3.6.3. 1. VE 3. DERECE KAYNAK KORUMA ZON SINIRLARI DAHİLİNDEKİ ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ARAZİLERDE SONDAJ YOLUYLA TERMAL SU ÇIKARILAMAZ.

5.3.6.4. PLANDA TERMAL KAYNAKLARA YÖNELİK GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR AĞIRLIKLIL OLARAK DENİZ ULAŞIMI İLE ERİŞİLEBİLEN, DENİZ KULLANIMINA YÖNELİK FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ GÜNÜBİRLİK ALANLARDIR. BU ALANLARDA EN FAZLA İNŞAAT ALANI 120 (YÜZYİRMI) M², h_{max}:4.50M. OLACAK ŞEKİLDE SADECE 5.3.5.5. MADDESİNDE TANIMLANAN TESİSLERDEN BİRİ İLE PLAJ TESİSLERİ YER ALABİLİR.

5.3.6.5. BU ALANLARDA 5.3.5.4. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK SU VE KARA SPORLARINA İLİŞKİN TESİSLER İLE KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ,WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE İLE BU KULLANIMLARIN YER ALDIĞI ALANLARDA TEKNELERİN RAHATÇA YANAŞMALARINA İZİN VEREN BİR İSKELE YAPILABİLİR. ANCAK TERMAL KAYNAK BULUNAN ALANLARDA YAPILACAK GEREK GÜNÜBİRLİK TESİSLER GEREKSE İSKELE İÇİN BAKANLIĞIN (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

5.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.4.1. TİCARET ALANI

5.4.1.1. YERLEŞMELERE HİZMET VERECEK TİCARET KULLANIMLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA KARAR GETİRİLECEKTİR. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENEN TİCARET ALANLARINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI TİCARET KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

5.4.1.2. BU TÜR ALANLARDA SANAYİ KULLANIMLARI İLE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMA KULLANIMLARI YER ALAMAZ.

5.4.2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA)

İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM İSTASYONLARI, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE ARZETMEYEN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

5.4.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

5.4.3.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI KÜÇÜK SANAYİ ALANI KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

5.4.3.2. BU PLANDA KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK TANIMLANMIŞ OLAN ALANLARDA, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5.4.3.3. KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ SANAYİ TESİSLERİNDEN PLANLARDA GÖSTERİLMİYEN YA DA KENT İÇİNDE DAĞINIK ŞEKİLDE KONULANMIŞ OLANLARIN, PLANDA BU AMAÇLA AYRILMIŞ OLAN KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINA TAŞINMASI ESASTIR.

5.4.3.4. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.4.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

BU PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ ANCAK ONAYLI İMAR PLANI BULUNAN VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNDAN YETKİLENDİRİLMİŞ OLAN AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI AYNEN GEÇERLİDİR. YENİ YER SEÇİMİ YAPACAK OLAN AKARYAKIT, LPG VE DİĞER İSTASYONLARINA İLİŞKİN BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA GEREK OLMASIZIN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

5.4.4. KAMU HİZMET ALANI

5.4.4.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI RESMİ KURUM ALANI KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

5.4.4.2. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.4.5. BELEDİYE HİZMET ALANI

5.4.5.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI BELEDİYE HİZMET ALANI KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

5.4.5.2. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.4.6. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

5.4.6.1. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI, TESİS TÜRLERİ, TEKNOLOJİ VE YÖRESEL ÖZELLİKLER DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.4.6.2. BU ALANLARDA HAYVANCILIK AMAÇLI BESİ İŞLETMELERİ İLE BİRLİKTE, ENTEGRE NİTELİK TAŞIMAYAN ÜRETİM VE KISA SÜRELİ KORUMA VE DEPOLAMAYA YÖNELİK TESİSLER, YEM ÜRETİMİNE YÖNELİK TESİSLER, ARAŞTIRMA-GELİŞTİRME, KORUMA VE SAĞLIK AMAÇLI TESİSLER, ARITMA, ENERJİ ÜRETİMİ VB. TESİSLER İLE ÇALIŞANLARIN İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK MEKÂNLAR YER ALABİLİR.

5.4.6.3. BU PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, İLGİLİ KURUM, KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE BAĞLI KALINARAK YER SEÇİMİ YAPILABİLİR. YER SEÇİMİ YAPILAN ALANLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN BAKANLIKÇA ONAYLANIR. SÖZ KONUSU TESİS/TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

5.4.6.4. BU ALANLARDA ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMeye YÖNELİK OLARAK HER TÜRDE ATIĞA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

5.4.7. TARIMSAL ÜRÜN İŞLEME VE DEPOLAMA TESİS ALANI

5.4.7.1. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI, TESİS TÜRLERİ, TEKNOLOJİ VE YÖRESEL ÖZELLİKLER DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.4.7.2. BU ALANLARDA; TARIMSAL ÜRÜN İŞLEME, DEPOLAMA, SOĞUK HAVA DEPOSU YER SEÇİMİ YAPILABİLİR.

5.4.7.3. BU PLANDA KÖYCEĞİZ İLÇESİ TOPARLAR MAHALLESİNDE 311 ADA 2,3,4 PARSELLER İÇİN 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNUN 13. MADDESİNİN (D) BENDİ GEREĞİNCE; "TARIMSAL MAHSUL İŞLEME TESİSİ, DEPOLAMA ALANI VE SOĞUK HAVA DEPOSU" KURULMAK ÜZERE TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILMASININ UYGUN OLDUĞUNA DAİR KARARIN BULUNMASINDAN DOLAYI ALAN TARIMSAL MAHSUL İŞLEME VE DEPOLAMA TESİS ALANI OLARAK ÖNERİLMİŞTİR. BU PARSELLER DIŞINDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, İLGİLİ KURUM, KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE BAĞLI KALINARAK YER SEÇİMİ YAPILABİLİR. YER SEÇİMİ YAPILAN ALANLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN BAKANLIKÇA ONAYLANIR. SÖZ KONUSU TESİS/TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

5.4.7.4. BU ALANLARIN ORMAN ALANLARINA BİTİŞİK OLMASI DURUMUNDA BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİN 21. MADDESİNİN 7. FIKRASINDA 20.11.2021 TARİH VE 31665 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANILARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN DEĞİŞİKLİĞE " (7) (EK RG20/202131665CK4825/5 md.) HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.4.8. ASKERİ ALAN

5.4.8.1. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI ASKERİ ALANLAR KAPSAMINDAKİ KULLANIMLAR YAPILABİLİR.

5.4.8.2. 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.4.8.3. ASKERİ YASAK BÖLGE/ASKERİ ALAN/ATIŞ VE EĞİTİM SAHASI'NIN SABİT/GEÇİCİ YAPILAŞMAYA AÇILMAMASI VE İCRA EDİLECEK TÜM FAALİYETLER İÇİN CAN VE MAL EMNİYETİ DİKKATE ALINARAK YETKİLİ KOMUTANLIKTAN MUTLAKA GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

5.4.8.4. KAMU VE ÖZEL YATIRIMCILAR TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEK BORU HATLARI, HABERLEŞME, SULAMA, PETROKİMYA TESİSLERİ, İSKELE VE LİMANLAR, HAVAALANLARI, BARAJLAR, SANTRALLER VB. ÖNEMLİ TESİSLERİN YER SEÇİMİ VE UYGULAMA AŞAMASINDA, ASKERİ GÜVENLİK KRİTERLERİNE GÖRE GÜVENLİK ÖNLEMLERİ AÇISINDAN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

5.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

5.5.1. YERLEŞME ALANLARININ İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KESİN YER SEÇİMLERİ VE ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.5.2. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNMAYAN KONUT ALANLARINDA VE DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARINDA; BU PLANDA GÖSTERİMİ YAPILMAMIŞ DA OLSA YETERLİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA DÜZENLENECEKTİR.

5.5.3. KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞME ALANLARINDA; SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN NİTELİKLERİ, BÜYÜKLÜKLERİ, SAYISI VE KONUMU, BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE YERLEŞMEDE YAŞAYAN NÜFUSUN SAHİP OLDUĞU SOSYAL VE DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER, YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ VE YERLEŞİMİN İHTİYAÇLARI DİKKATE ALINARAK, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA FARKLILAŞTIRILARAK BELİRLENEBİLİR.

5.5.4. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA GELİŞME ALANLARINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI; YÜRÜME MESAFELERİ, DENGELİ DAĞILIM, BÖLGEDE YAŞAYAN NÜFUSUN İHTİYACININ YETERLİ DÜZEYDE KARŞILANMASI VB. HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR. MESKÜN ALANLARDA DA BU HUSUSLARA MÜMKÜN OLDUĞUNCA UYULACAKTIR.

5.5.5. BU PLANDA SEMBOL OLARAK GÖSTERİLEN VE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA DÜZENLENECEK SOSYAL

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

ALTYAPI ALANLARINDA, BELİRLENEN KULLANIM TÜRÜNE GÖRE (EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL-KÜLTÜREL, YEŞİL ALAN, SPOR, İBADET ALANI VB.) 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN HUSUSLAR DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI VE UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.

5.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE EKİ YÖNETMELİKLERDE YER ALAN İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

5.6.1. PARK VE YEŞİL ALAN

5.6.1.1. BU PLANIN ÖLÇEĞİNİN GÖSTERİME ELVERDİĞİ BÜYÜKLÜKTEKİ VE DİĞER KENTSEL KULLANIMLARDAN AYRIŞIK KONUMDAKİ YEŞİL ALANLAR PLANDA GÖSTERİLMİŞTİR.

5.6.1.2. BU ALANLAR YERLEŞMELERİN İÇİNDE VEYA ÇEVRESİNDE, YAŞAYANLARIN DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME İLE SPOR ALANI GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜZENLENEN AKTİF VEYA PASİF NİTELİKLİ YEŞİL ALANLARDIR.

5.6.2. REKREASYON ALANI

BU ALANLARDA KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİGOLF, OTO KROS GİBİ HER TÜR SPOR TİF FAALİYETLERİ YER ALABİLİR.

5.6.3. MİLLET BAHÇESİ

HALKI DOĞA İLE BULUŞTURAN, REKREATİF GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAYAN, AFET ANINDA KENTİN TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILABİLECEK ALANDIR.

BU PLANDA KÖYCEĞİZ İLÇESİ TOPARLAR MAHALLESİ SINIRLARI DAHİLİNDE TANIMLANAN MİLLET BAHÇESİNE AİT İMAR PLANI, VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJELER BAKANLIKÇA ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

MİLLET BAHÇESİ DAHİLİNDE BULUNAN HASSAS ZON ALANLARINDA (5.9) HASSAS ZON ALANLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA ESAS KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN KESİN SINIRLARI BELİRLENECEKTİR.

5.6.4. ORMAN PARKI

TOPLUMUN ÇEŞİTLİ DİNLENME, EĞLENME VE SPOR İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK, YURDUN GÜZELLİĞİNE KATKI SAĞLAMAK VE TURİSTİK HAREKETLERE İMKÂN VERMEK MAKSADıyla KULLANIMA AYRILAN ORMAN ALANLARIDIR.

5.6.5. MEZARLIK ALANI

5.6.5.1. BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DE ALINARAK, ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILACAKTIR. BU PLANDA BELİRLENEN MEZARLIK ALANLARI DIŞINDA PLAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN YERLEŞMELERİN GEREKSİNİM DUYDUKLARI MEZARLIK ALANLARI İÇİN, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEN SINIRLAMALARA UYGUN BİÇİMDE, KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DE ALINARAK, BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA GEREK DUYULMADAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILABİLİR. BU PLANDA GÖSTERİLEMİYEN, ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI BULUNAN MEZARLIK ALANLARININ PLANLARI GEÇERLİDİR.

5.6.5.2. MEZARLIK ALANLARININ TÜMÜNDE YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA; "MEZARLIKLARIN KORUNMASI HAKKINDA KANUN", "BELEDİYE MEZARLIKLARI NİZAMNAMESİ" İLE "MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULARAK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

5.6.6. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

BU ALANLAR MEVCUT ORMAN ALANLARI İÇERİSİNDE VEYA ÇEVRESİNDE OLUP ORMAN NİTELİĞİNİ KAYBETMİŞ AÇIKLIKLAR İLE JEOLJİK SEBEPLER NEDENİ İLE PLAN KARARI OLARAK AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. BU ALANLAR KESİNLİKLE SATIŞA TAHSİSE TAKASA İZNE İRTİFAK VE ÜST HAKKINA KONU EDİLEMEZ. BU ALANLARDA BULUNAN VE PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ ÖZEL ARAZİLER İÇİN 5.7.2.TARIM ALANLARI MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5.7.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

5.7.1.ORMAN ALANI

5.7.1.1. BU ALANLARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NDA BELİRTİLEN ORMANLARIN BAKIMI, KORUNMASI, GELİŞTİRİLMESİ VE İŞLETİLMESİ AMAÇLI TESİSLER DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. PLANDA ORMAN ARAZİSİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALAN VE PLANDA AYRICA GÖSTERİLMEMİŞ BULUNAN ÖZEL ARAZİLERDE YAPILAŞMA ŞARTLARI 5.7.2. MADDESİNDEKİ GİBİDİR.

5.7.1.2. ORMAN ARAZİLERİ ÜZERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ ÜST VE ALTYAPI (ORMAN YOLU, YANGIN EMNİYET BANDI, BEKÇİ KULÜBESİ, GÖZETLEME KULESİ, SU, ELEKTRİK, ARAÇ PARKI, DEPO ALANI) İÇİN BAKANLIK'TAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

5.7.1.3. PLANDA "HASSAS ZON" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA HASSAS ZON ALANLARI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.7.1.3.1. PLANDA "A" ZONU İÇERİSİNDE KALAN BÖLGEDE İŞLETME YAPILAMAZ. SADECE ORMAN KORUMA VE YANGINLA MÜCADELE İLE İLGİLİ FAALİYETLER YÜRÜTÜLEBİLİR.

5.7.1.3.2. PLANDA "B" ZONU İÇERİSİNDE YER ALAN ORMAN ALANLARININ AMENAJMAN PLANLARI BAKANLIK TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEK KOŞULUYLA İŞLETME İZNI VERİLEBİLİR.

5.7.2.TARIM ALANI

BU PLANDA GÖSTERİLEN TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

5.7.2.1. 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDA YAPILACAK İFRAZLARDAN SONRA ELDE EDİLECEK PARSELLERİN, KADASTRO HARİTASINDA BULUNAN VEYA VAR OLAN BİR YOLA EN AZ 30 M. CEPHESİ OLMASI ZORUNLUDUR. BU ALANDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ : 20.000 M²'DİR.

AYRICA BU ALANLARDA İFRAZ YAPILMAKSIZIN MEVCUT PARSELDE YAPI YAPILMASI HALİNDE PARSELİN KADASTRO HARİTASINDA BULUNAN VEYA VAR OLAN BİR YOLA BİR YOLA EN AZ 25 M. CEPHESİ OLMASI ZORUNLUDUR.

5.7.2.2. BU ALANLAR İÇERİSİNDEKİ ARAZİLERDE, SAZLIK, BATAKLIK ALANLARA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 50 M.'DİR.

5.7.2.3. TARIM ARAZİLERİNDE, BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK TARIM ARAZİLERİ SINIFLAMALARINA GÖRE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAŞMALAR, AŞAĞIDA BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. BU PLANDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU KAPSAMINDAKİ TARIM ARAZİLERİNDE İL TARIM VE ORMAN

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

MÜDÜRLÜĞÜ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPILAR İLE TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İÇİN:

I) MUTLAK TARIM ARAZİLERİ:

BU ALANLARDA YAPILABİLECEK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN EMSAL=0,05'DİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ.

II) ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ:

BU ALANLARDA YAPILABİLECEK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN EMSAL=0,05'DİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ.

III) DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ:

BU ALANLARDA YAPILABİLECEK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN EMSAL=0,05'DİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 100 M²'Yİ GEÇEMEZ.

IV) MARJINAL TARIM ARAZİLERİ:

BU ALANLARDA YAPILABİLECEK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN EMSAL=0,05'DİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ.

5.7.2.4. PLANDA TANIMLANAN TÜM TARIM ALANLARINDA, KADASTRAL YOLA CEPHELİ PARSELLERDE, HER TARIM SINIFI ÖZELİNDE TARIMSAL AMAÇLI YAPI İÇİN BELİRLENMİŞ EMSAL DAHİLİNDE TABAN ALANI 45M² DEN KÜÇÜK OLMAYAN, YÜKSEKLİĞİ İKİ KATI (H=6.50 M.), TOPLAM İNŞAAT ALANI BELİRLENEN M²'Yİ AŞMAYAN, ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI TEK YAPI YAPILABİLİR. BİR PARSEL ÜZERİNDE, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA YÜZME VE SÜS HAVUZU YAPILAMAZ.

5.7.2.5. BU ALANLARDA TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMASI VE 5.7.2.3. MADDESİNDE İKAMET YAPILARI İLE BİRLİKTE BELİRLENEN EMSALIN GEÇİLMEMESİ KAYDIYLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; TARIM VE HAYVANCILIK ÜRETİMİNİ KORUMA AMACIYLA, TOPRAK KORUMA SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN BESİCİLİK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLLATLAR, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, YÖRESEL NİTELİK TAŞIYAN TARIMSAL ÜRÜNLERDEN, ÖZELLİĞİ NEDENİYLE, HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜN KALİTESİ VE BESİN DEĞERİNİN KAYBOLMASININ SÖZ KONUSU OLDUĞU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ VE DEPOLANMASI İÇİN KURULAN TESİSLER, ÇİFTÇİNİN BARINMASINA YÖNELİK TEK YAPI, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN TESİSLER İLE SOĞUK HAVA DEPOLARI VE SİLÖLER YAPILABİLİR.

5.7.2.6. BU ALANLARDA; DENİZ, GÖL, DALYAN KANALI VE HAVZAYI BESLEYEN AKARSULARIN KIYI ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN KUŞ UÇUŞU EN AZ 100 M. MESAFEDE HAYVANCILIK ÜRETİMİNE YÖNELİK BALIK ÜRETİM HAVUZLARI, KÜMES, AHIR, AĞIL, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI GİBİ TESİSLER YAPILAMAZ.

5.7.2.7. TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR (SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU, SOĞUK HAVA DEPOSU VB.)İÇİN YAPI YÜKSEKLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TEKNOLOJİSİ GEREĞİ BELİRLENECEKTİR.

5.7.2.8. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE BAŞKA BİR KULLANIMA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

5.7.2.9. BİR PARSEL ÜZERİNDE, MÜŞTEMİLLAT VE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, BİRDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ.

5.7.2.10. TARIM TOPRAĞINI ORTADAN KALDIRACAK NİTELİKTE ZEMİNE MÜDAHALE GEREKTİRENLER HARIÇ OLMAK ÜZERE, SERALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. TÜM SERALARDA PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ UYARINCA BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5.7.2.11. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE BAŞKA BİR KULLANIMA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

5.7.2.12. BU PLANDA TARIM ARAZİSİ OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA MERA VASIFLI ALANLAR BULUNMASI DURUMUNDA, BU ALANLARDA "5.7.3.MERA ALANLARI" PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

5.7.2.13. TARIM ARAZİLERİ KAPSAMINDA KALAN ZEYTİNLİK VASFINDAKİ PARSELLERDE, 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA, ZEYTİNYAĞI FABRİKALARI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMELERİ YAPIMI VE İŞLETMESİ MUĞLA İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN İZİNİNE TABİDİR.

5.7.2.14. TARIM ARAZİLERİNDE YER ALACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR, TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLLATI, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE T.C. GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLERDİR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. TESİS SAHİPLERİNCE, İLÇE BELEDİYESİNE, BU TESİSLERİN BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİR YAZILI TAAHHÜT VERİLMESİ ZORUNLUDUR. KURULMAK İSTENEN TARIMSAL AMAÇLI YAPI İÇİN İMAR PLANI YAPILMASI GEREKİYORSA, HAZIRLATILAN TEKNİK PROJESİNE UYULMASI, İŞLETMENİN KURULACAĞI PARSELİN İFRAZ EDİLMEMESİ, CİNSİNİN ARSA OLARAK DEĞİL, KURULACAK TARIMSAL İŞLETMENİN NİTELİĞİ VE TARLA OLARAK TAPU KAYDINA İŞLENMESİNİN SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.

5.7.2.15. TARIM ALANLARDAKİ TÜM YAPILAŞMALAR İÇİN YAPI RUHSATI ALINMASI ZORUNLUDUR.

5.7.3. MERA ALANI

5.7.3.1. BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, MERA KANUNU'NA TABİ OLDUĞU TESPİT EDİLEN ALANLARDA MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULUR.

5.7.3.2. PLANDA MERA ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA MERA KANUNU DIŞINDA VE ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLAR BULUNMASI HALİNDE, PLAN HÜKÜMLERİNİN TARIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

5.7.3.3. BU PLANDA MERA ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLMAKLA BERABER İLGİLİ İDARESİNCE MERA KANUNU KAPSAMI DIŞINDA KALDIĞI TESPİT EDİLMİŞ OLAN ALANLARDA; VARSA BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ YASAL MEVZUATA GÖRE ONAYLANMIŞ İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANI

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

BULUNMAYAN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI VE İFRAZ İŞLEMLERİNDE TARIM ALANLARI MADDESİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5.7.3.4. MERA PARSELLERİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR İŞLEM TESİS EDİLMEK İSTENİLMESİ DURUMUNDA 4342 SAYILI MERA KANUNU KAPSAMINDA FAALİYETE BAŞLANILMADAN ÖNCE İLGİLİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.

5.7.4. KUMSAL-PLAJ

5.7.4.1. BU ALANLARDA HASSAS ZON ŞARTLARINA VE 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE UYMAK KAYDIYLA GEREKTİĞİNDE GÜNÜBİRLİK DENİZ AKTİVİTESİNE (BÜFE, SOYUNMA KABİNİ VB.) VE BİLİMSSEL ARAŞTIRMACILARA HİZMET VERECEK, TEKNE TRAFİĞİNİ DÜZENLEYECEK VE KUMSALIN YÖNETİM, KONTROL VE GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK, DOĞAL ÇEVREYE UYGUN SÖKÜLEBİLİR HAFİF ELEMANLARDAN OLUŞAN YAPILAR DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ. BU YAPILAR İÇİN BAKANLIK'IN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

5.7.4.2. KUMSALIN GEREK EKOLOJİK ZORUNLULUKLARINI GEREKSE İNSAN İHTİYAÇLARINI KAPSAYACAK VE DENGEDİ TUTACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.7.5. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR:

5.7.5.1. BU ALANLAR 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NUN 2. MADDESİNİN (B) BENDİNE GÖRE HAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞ 2-B ALANLAR İLE ORMAN REJİMİNE TABİ OLMAYAN, ANCAK SAHİP OLDUKLARI FLORA VE FAUNA ÖZELLİKLERİ İLE TOPOGRAFIK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE BÜTÜNCÜL OLARAK DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN MAKİ, FUNDA, ÇALILIK VB. ALANLARDIR.

5.7.5.2. DOĞAL KARAKTERİNİ YANSITAN ARAZİ KULLANIMININ (MAKİLİK, FUNDALIK, ÇALILIK) SÜRDÜRÜLMESİ HEDEFLenen BU ALANLARDA BOZULMAYA NEDEN OLACAK MÜDAHALELERDE BULUNULAMAZ, YAPI YAPILAMAZ. BU PLANLA GETİRİLMİŞ BİR BAŞKA KORUMA KARARI BULUNMUYORSA, BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINARAK, ZORUNLU ALTYAPI TESİSLERİ VB. FAALİYETLER YER ALABİLİR.

5.8. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

5.8.1. SAZLIK VE BATAKLIK ALANI

5.8.1.1. BU ALANLARDA KESİN KORUMA GETİRİLMİŞ OLUP, BU ALANA VE BU ALANIN 50 M. ÇEVRESİNE HİÇ BİR YAPI VE TESİS YAPILAMAZ.

5.8.1.2. SAZLIK-BATAKLIK ALANLARDA BALIKÇILIK FAALİYETLERİYLE İLGİLİ OLARAK GEREKLİ DÜZENLEMELER BAKANLIKTAN GÖRÜŞ VE İZİN ALINARAK YAPILABİLİR. BUNUN DIŞINDA MEVCUT DOKUSUNA MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ. ANCAK GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ HALLERDE SU ÜRÜNLERİ SİRKÜLERİNDE BELİRTİLEN TARİHLERDE VE TEKNİKTE BAKANLIK TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLEN BİR UZMAN DENETİMİNDE KESİM YAPILABİLİR. BU ŞARTLARDA BİLE KESİMİN MİKTARI TÜM SAZLIK ALANIN %30'UNU AŞAMAZ. B ZONU İÇERİSİNDE KALAN SAZLIK-BATAKLIK ALANLARDA BU ŞARTLARA UYGUN KESİM YAPILABİLİR.

5.9. HASSAS ALANLAR (A,B,C,D)

PLAN SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN KORUNACAK HASSAS ALANLARDA "KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ YÖNETİM PLANI" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

HASSAS (A) ZONU HARİÇ DİĞER ALANLARDA, RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU OLAN YERLERDE TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİ (KANALİZASYON, İÇME SUYU, ENERJİ NAKİL HATTI, TELEFON HATTI, DOĞAL GAZ HATTI, VB.) UYGULAMALARI İLGİLİ KAMU KURUMLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI HALİNDE YAPILABİLİR. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 02.06.2023 TARİHLİ VE 6196084 SAYILI MAKAM OLURU İLE ONAYLI KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN TESPİTİ PROJESİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEN HASSAS ZON ALANLARINDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5.9.1. HASSAS (A) ZON ALANI

I) SU KUŞLARININ YAŞAM ALANLARINI, SU SAMURU (LUTRA LUTRA) YAŞAM ALANINI, SIĞLA (LIQUIDAMBER ORIENTALIS) ORMANLARINI, CYCLAMEN TROCHOPHTERANTHUM (DOMUZ TOPALAĞI) ENDEMİK TÜRÜN YER ALDIĞI HABİTATI, FRITILLARIA FORBESII (KIRMIZI TERS LALE) ENDEMİK TÜRÜN YER ALDIĞI HABİTATI, YOĞUN ENDEMİZM BÖLGESİ, BASRALI KIZILÇAM (PINUS BRUTIA) ORMANLARINI, SERVİ ORMANINI, CARETTA CARETTA (DENİZ KAPLUMBAĞASI) ÜREME ALANINI (YUMURTLAMA), SAZLIK ALANLARINI, NEHİR YATAKLARINI VE KANALLARI OLUŞTURAN BU ALANLAR, BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN ÇOK YOĞUN OLDUĞU, TAM KORUMA ALTINDAKİ ALANLARDIR. AYNI ZAMANDA DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI GEREKEN, SINIRLI MÜDAHALEYE KONU EDİLEBİLECEK KORUNMA ÖNEMİ ÇOK YÜKSEK ALANLARDIR.

II) EKOLOJİK DEĞERLER AÇISINDAN YABAN HAYATI ÖZELLİĞİ TAŞIYAN MUTLAK KORUMA ALTINDAKİ BU ALANLARDA ÇEŞİTLİ HABİTATLARIN KORUNMASI İÇİN BU ALAN SINIRI İÇERİSİNDE ORMANLARIN BAKIMI VE İDAMESİ DIŞINDA AĞAÇ KEŞİMİ, YOL AÇILMASI, BİTKİ TOPLANMASI, HAYVANCILIK, AVCILIK, KAMPÇILIK, PİKNİK, KUŞ GÖZLEMİ VB. BÜTÜN İNSAN FAALİYETLERİ YASAKLANMIŞTIR.

III) BU ALANLARDA SADECE BAKANLIK'TAN İZİN BELGELİ ARAŞTIRMACILARA GİRİŞ İZİNİ VERİLEBİLİR. BU ALANLARDA BULUNAN MÜLKİYETİ HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR KESİNLİKLE SATIŞA, KİRAYA, İNTİFA, İRTİFAK VEYA ÜST HAKKINA, TAHSİSE VE TAKASA KONU EDİLEMEZLER.

5.9.2. HASSAS (B) ZON ALANI

I) ÇAYIRLIKLARI, SIĞLA ETKİLEŞİM ALANLARINI (TARIM DIŞI), DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ SAZLIK ALANLARINI, GÖLLERİ, YABAN HAYATI SAHASINI VE MERTENSIELLA LUSHANİ (KARA SEMENDERİ) YAŞAM ALANINI OLUŞTURAN BU ALANLAR BİR VEYA DAHA FAZLA EKOSİSTEMİN BİRLEŞTİĞİ EKOLOJİK KORUMA VE MUTLAK KORUMA ALANLARINA GEÇİŞ ALANLARIDIR.

II) ÇEVRE KORUMA AMAÇLARINA UYGUN OLMAK KAYDIYLA REHBERLİ VE BELİRLENECEK ROTALAR ÜZERİNDE OLMAK ÜZERE YÖRENİN EKOLOJİSİNİ TANITICI TURİSTİK GEZİLER, (KUŞ GÖZLEMİ, ŞNORKEL İLE DALMA) İLE EKOLOJİYE UYGUN ÖNLEMLER ALINARAK VE GELİŞTİRİLEREK GELENEKSEL BALIKÇILIK GİBİ BAZI YÖRESEL FAALİYETLERE BAKANLIĞA BELİRLENEN KURALLARA UYMAK KOŞULUYLA İZİN VERİLEBİLİR.

III) AYRICA BU ALANLARDA EĞİTİM, BİLİMSSEL VE KORUMA AMAÇLI FAALİYETLER, KUŞLARIN GÖZLENMESİ AMACIYLA GÖZLEM KULELERİ, GÖZLEM EVLERİ İLE SU KUŞLARININ KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİ İÇİN GEREKLİ OLAN TAŞINABİLİR YAPILAR (BEKÇİ KULÜBESİ, WC, TEŞHİR SALONU GİBİ) İLE SEYİR VE REKREATİF AMAÇLI YAYA YOLLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA BULUNAN MÜLKİYETİ HAZİNEYE AİT TAŞINMAZLAR KESİNLİKLE SATIŞA, TAHSİSE VE TAKASA KONU EDİLEMEZ. BU ALAN İÇERİSİNDE BAKANLIĞA BELİRLENECEK KURALLARA UYULMASI VE KONTROL

KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

ALTINDA UYGULANMASI ŞARTIYLA ALANLARDA GELENEKSEL OLMAYAN BAZI İNSAN FAALİYETLERİNE DE YİNE BAKANLIKÇA İZİN VERİLEBİLİR.

5.9.3. HASSAS (C) ZON ALANI

EKİNCİK VE KARGICAK KOYU PLAHLARINI KAPSAYAN BU ALANLARDA YAPILACAK EĞİTİM, BİLİMSEL VE KORUMA AMAÇLI FAALİYETLER BAKANLIK'IN İZİNİNE BAĞLIDIR. KORUMA VE KULLANIMA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. DOĞAYI TAHRİP EDEN HİÇBİR FAALİYET YAPILAMAZ.

5.9.4. HASSAS (D) ZON ALANI

BU ALANLAR KORUMA ALANLARININ DIŞINDA ZON ALANLARI OLUP, TEMEL AMAÇI ALANA DIŞARIDAN GELEBİLECEK VE ALANIN DOĞAL BÜTÜNLÜĞÜNÜ OLUMSUZ ETKİLEYEBİLECEK FAKTÖRLERİN ETKİLERİNİN AZALTILMASI AMAÇIYLA OLUŞTURULAN ALANLARDIR. BAZI ÖNEMLİ ARZ EDEN VE GEREK GÖRÜLEN KORUMA ALANLARININ ETRAFINDA TAMPON ZON OLARAK OLUŞTURULMUŞTUR. BU ALANLARDA, ÇEVRELEDİĞİ KORUMA ZONLARINA ZARAR VEREBİLECEK FAALİYETLER YER ALAMAZ.

5.10. ULAŞIM

5.10.1. KARAYOLU

5.10.1.1. 1.DERECE YOLLAR: PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDEKİ ANA AKS NİTELİĞİNDE OLAN VE YÜKSEK TRAFİK YÜKÜNE SAHİP, MUĞLA-ORTACA KARAYOLU BAĞLANTISI PLANDA 1. DERECE YOL OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

5.10.1.2. 2.DERECE YOLLAR: MAHALLELER ARASINDAKİ YOL BAĞLANTILARI PLANDA 2. DERECE YOLLAR OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

5.10.1.3. BÖLGE İÇİNDE YERLEŞME VE KULLANIM ALANLARI ARASINDA BAĞLANTI SAĞLAYAN DİĞER YOLLAR 3. DERECE YOLLAR OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.

5.10.1.4. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI HAZIRLANIRKEN KULLANIM BÜTÜNLÜĞÜ AÇISINDAN PLANDA GÖSTERİLEN ULAŞIM BAĞLANTILARININ ANA GÜZERGÂH VE DERECE İLE DEĞİŞMEYECEK ŞEKİLDE KAYDIRMALAR YAPILABİLİR.

5.10.1.5. BU PLANDA TANIMLANAN YOLLARIN GENİŞLİKLERİ, ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA, VARSA İLGİLİ KURUMLARIN KAMULAŞTIRMAYA İLİŞKİN GÖRÜŞLERİ DE DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

5.10.1.6. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLAN YOLLAR DIŞINDA KALAN ULAŞIM HİYERARŞİSİNDEKİ DAHA ALT KADEMELİ YOLLAR, ÖLÇEĞİN ELVERDİĞİ ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.10.1.7. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAVŞAKLAR ŞEMATİKTİR. KARAYOLU ÜZERİNDEKİ KAVŞAKLAR İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN PROJELENDİRİLİP, UYGULANACAKTIR.

5.10.1.8. TERMİNAL (OTOGAR)

I) BU ALANLARDA ARAÇLARIN İNDİRME, BİNDİRME, YÜKLEME, BOŞALTMA, AKTARMA YAPTIKLARI ALANLAR İLE BİLET SATIŞ YERLERİ, ULAŞIM FİRMALARIN BÜROLARI, YOLCULARIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER, YAKIT İKMALİNE İLİŞKİN FONKSİYONLAR, ARAÇ PARK VE BAKIM İSTASYONLARI YER ALABİLİR.

II) TERMİNAL ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, ULAŞIM SİSTEMİ İLE BAĞLANTILARI, YAPILACAK PROJESİNE GÖRE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENİR.

5.10.1.9. KARAYOLU KENARINDA VE DİĞER KARA ULAŞIM GÜZERGÂHLARINDA YAPILACAK TESİSLER

I) BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE, 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 5015 SAYILI "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

II) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN SORUMLULUĞUNDAKİ KARAYOLU GÜZERGÂHLARINDA, KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLMEZ.

5.10.2. DENİZ YOLLARI

5.10.2.1. KIYI YAPILARI

I) BALIKÇI BARINAĞI, İSKELE GİBİ KIYI TESİSLERİ İLE İLGİLİ YAPILACAK DÜZENLEMELER İLE BUNLARA YÖNELİK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA; 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6237 SAYILI "LİMANLAR İNŞAATI HAKKINDA KANUN" VE 5775 SAYILI "LİMANLARIN İNŞAA, TEVSİL, İSLAH VE TECHİZİNE DAİR KANUN", 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE 1380 SAYILI "SU ÜRÜNLERİ KANUNU" İLE "BALIKÇI BARINAKLARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

II) BU PLANDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE TÜM KIYI YAPILARININ (İSKELE, BALIKÇI BARINAĞI, TEKNE İMAL VE ÇEKEK YERİ, ÇEKEK YERİ VB.) YERLERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARIYLA BELİRLENECEKTİR.

III) PLAN SINIRLARI DÂHİLİNDE KIYI KESİMİNDE SPORTİF, DENİZE GİRME VE GÜNEŞLENME AMAÇLI İSKELE KULLANIMLARIYLA İLGİLİ OLARAK, MEVZUAT KAPSAMINDA GEREKLİ İZİNLERİN ALINMASINI MÜTEAKİP, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.10.2.2. DALYAN KANALLARI

I) DALYAN KANALLARINDA BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN VE ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI ESAS OLUP TAHRİP EDİCİ HERHANGİ BİR MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ.

II) DALYAN KANALLARINDA GEZİ TEKNELERİ HARİCİNDEKİ HER TÜRLÜ TEKNE VE DİĞER DENİZ ARAÇLARININ GİRİŞİ YASAKTIR.

III) BU KANALLARDA ÇALIŞAN GEZİ TEKNELERİ BU PLANDA GÖSTERİLEN ALAN DIŞINDA KANAL BOYUNCA BEKLEME/YANAŞMA BAĞLAMA YAPILAMAZ. PLAN ÜZERİNDE TEKNELER İÇİN GÖSTERİLEN BAĞLAMA ALANI ŞEMATİK OLUP BAKANLIKÇA (TVKGM) HAZIRLANACAK "DALYAN KANALLARI KORUMA-KULLANMA ESASLARI" NDA KESİN YERİ BELİRLENECEKTİR.

IV) KANALLARI KULLANACAK GEZİ TEKNELERİNİN SAYISI, TEKNİK ÖZELLİKLERİ, BOYU, YOLCU TAŞIMA KAPASİTELERİ, SEYİR ROTALARI VE HIZI, TEKNE BAĞLAMA YERLERİ VE ŞEKLİ "DALYAN KANALLARI KORUMA-KULLANMA ESASLARI" NDA BELİRLENECEKTİR.

V) KANALI KULLANACAK GEZİ TEKNELERİNİN ÇEVREYE EN AZ DERECEDE ZARAR VERECEK ŞEKİLDE, TEMİZ, GÜRÜLTÜSÜZ VE YENİLENEBİLİRENERJİ KAYNAKLARI KULLANACAK ŞEKİLDE TASARLANMASI ESAS OLUP BUNA İLİŞKİN DETAYLAR "DALYAN KANALLARI KORUMA-KULLANMA ESASLARI" NDA BELİRLENECEKTİR.

5.11. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU EKİ YÖNETMELİKLERDE TANIMLI TEKNİK ALTYAPI KULLANIMLARI YER ALABİLİR.BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.12. KATI ATIK TESİSLERİ ALANI

BU ALANLAR, BÖLGEDEKİ YERLEŞİMLERDE ÜRETİLEN KATI ATIKLARIN TOPLANARAK İMHA EDİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA “KATI ATIK KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE” UYULACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.13. ATIKSU ARITMA TESİSLERİ ALANI

EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIKSULARIN “KENTSEL ATIKSU ARITIMI YÖNETMELİĞİ” UYARINCA BELİRLENEN KURALLARA UYGUN BİÇİMDE ARITILDIĞI VE BERTARAF EDİLDİĞİ TESİSLERİN KURULDUĞU/KURULACAĞI ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

5.14. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

5.14.1.ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI VE TRAFOLAR

5.14.1.1. ENERJİ NAKİL/İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.14.1.2. ENERJİ NAKİL/İLETİM TESİSLERİNDE, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI BAKANLIKÇA ONAYLANABİLİR.

5.14.1.3. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA; TEİAŞ'IN (TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ) YETKİ VE SORUMLULUĞUNDA BULUNAN 36 KV. ÜSTÜNDEKİ ENERJİ İLETİM TESİSLERİ (İLETİM HATLARI VE TRAFÖ MERKEZLERİ) İLE İLGİLİ FAALİYETLERE İLİŞKİN TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAK VE “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİ”NDEKİ HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.14.1.4. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA ENERJİ NAKİL HATLARI VE TRAFÖ ALANLARINA İLİŞKİN İLGİLİ ELEKTRİK DAĞITIM ŞİRKETİNİN GÖRÜŞÜ ALINACAK VE GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

5.14.1.5. BU PLANDA ÖLÇEK NEDENİYLE GÖSTERİLEMİYEN ENERJİ NAKİL HATLARI VE TRAFÖLAR İLGİLİ KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA GÖSTERİLECEKTİR.

5.14.2. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

5.14.2.1. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME VE DENETLEME KURULUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, HASSAS (A,B,C) ZON ALANLARI VE MEVCUT-GELİŞME KONUT ALANLARI DIŞINDA OLMAK KAYDIYLA RÜZGÂR, HASSAS (A,B,C) ALANLARI DIŞINDA OLMAK KAYDIYLA JEOTERMAL, HİDROELEKTRİK, BİYOGAZ ÜRETİM, GÜNEŞ KAYNAKLI YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİMİNE YÖNELİK TESİSLERE İLİŞKİN BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN, GEREKLİ KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ İLE İZİNLER ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI ONAYLANABİLİR.

5.14.2.2. KURULMUŞ/KURULACAK TESİSLERDE, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE ÇEVRESEL TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.