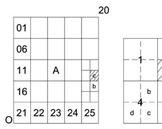
MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, ARMUTALAN, CAMİAVLU, SİNAN VE SİTELER MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
İLAVE PLAN NOTU
ÖLÇEK: 1/1000

O20-A-15-C-2-D

MARMARİS
(MUĞLA)
O20-a-15-c-2-d

Kurum Dosya No :
Plan İşlem No : UİP-
Ölçek : 1/1000
Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi 165, 465, 2547 parsel numaralı taşınmazlar ile sosyal tesis alanları ve meydan alanına yönelik hazırlanan 5 (beş) adet paftadan ibaret, Marmaris Belediye Meclisi'nin ...../...../.... tarihli ve ..... sayılı kararı ile uygun bulunan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin ...../...../.... tarihli ve ..... sayılı kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan itirazlar değerlendirilerek 1 (bir) paftalık Uygulama İmar Planı İlave Plan Notu Marmaris Belediye Meclisi'nin ...../...../.... tarihli ve ..... sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Kurum Dosya No :
Plan İşlem No : UİP-
Ölçek : 1/1000
Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi 165, 465, 2547 parsel numaralı taşınmazlar ile sosyal tesis alanları ve meydan alanına yönelik hazırlanan 5 (beş) adet paftadan ibaret, Marmaris Belediye Meclisi'nin ...../...../.... tarihli ve ..... sayılı kararı ile uygun bulunan ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin ...../...../.... tarihli ve ..... sayılı kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar değerlendirilerek 1 (bir) paftalık Uygulama İmar Planı İlave Plan Notu Marmaris Belediye Meclisi'nin ...../...../.... tarihli ve ..... sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin ...../...../.... tarihli ve ..... sayılı kararı ile aynen/değiştirilerek onaylanmıştır.



4 082 660.34
4 082 667.58
610 343.41
610 900.72

PLAN NOTLARI

A. KAPSAM:
UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

B. GENEL HÜKÜMLER

1. UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, İLGİLİSİNE GÖRE;
   - 3194 SAYILI "İMAR KANUNU", "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 5216 SAYILI "BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU",
   - 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" VE İLKE KARARLARINA,
   - 3621 SAYILI "KIYI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 6047 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 5403 SAYILI "TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANMA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - "AFET BölGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
   - 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATIRILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN DEGİŞTİRİLMESİ VE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI HAKKINDAKİ 4086 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
   - "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİGİ" HÜKÜMLERİNE,
   - "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE,
   - "SIĞINAK YÖNETMELİGİ" HÜKÜMLERİNE,
   - 5627 SAYILI "ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU" İLE "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİGİ" HÜKÜMLERİNE,
   - "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİGİ" HÜKÜMLERİNE,
   - 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,
   - 4708 SAYILI "YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,
   - "OTOPARK YÖNETMELİGİ" HÜKÜMLERİNE,
   - "BİSİKLİ YOLLARI YÖNETMELİGİ" HÜKÜMLERİNE,

   VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRAYÜRÜRLÜGE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEGİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ İLE "AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.
3. 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE BU KANUNA DAYANAN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNİE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIGINDAN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
4. KAMU KULLANIMINA AÇIK ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPI, TESİS VE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİN, ENGELLİLERİN KOLAY ULAŞMASINI VE KULLANMASINI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİKLE İLGİLİ YAYIMLADIGI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
5. BU İMAR PLANI KAPSAMINDAKİ, KANALLAR, DERELER VE KURUDERE YATAKLARINDA T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIGI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜGÜ, 21. BÖLGE MÜDÜRLÜGÜ'NÜN 1889264 SAYILI GÖRÜŞÜ İLE BİRLİKTE KURUMUN ÖNCEKİ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
6. 14.02.2020 TARİHİNDE MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIGI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜGÜNCE ONAYLANAN MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, MERKEZ VE ARMUTALAN MAHALLELERİ SINIRLARINI KAPSAYAN ALANA AİT İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
7. PLANLAMA ALANINDAKİ UYGULAMA PROJELERİNİN "ÇEVRESEL ETKİ DEGERLENDİRMESİ YÖNETMELİGİ"NİN "EK-I VE EK-2" LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA, "ÇEVRESEL ETKİ DEGERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEGERLENDİRMESİ GEREKLİ DEGİLDİR" KARARI ALINMADIKÇA, BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ. PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.
8. 7.03/06/2007 TARİHLİ VE 5686 SAYILI JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİK EK-8'E VE MARMARİS (MUĞLA) 2017 B02 NUMARALI İŞLETME RUHSATINA İLİŞKİN KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORUNUN ZONLAR İÇİN ALINMASI GEREKEN TEDBİR VE ÖNERİLER KISMİNDA BULUNAN III. DERECE ZON SINIRINDA ALINMASI GEREKEN TEDBİRLER HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'A AİT ENERJİ İLETİM TESİSLERİ YAKININDA VE ÇEVRESİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. TEİAŞ ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 TARİHİLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİGİ HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
10. TEKNİK ALTYAPI (YOL, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON VE /VEYA ARITMA TESİSİ) GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN İSKÂN RUHSATI VERİLEMEZ. YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYAÇA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN BİR SU KANALLARI ŞEBEKESİ VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU ŞEBEKEYE BAĞLANIR, YOK İSE 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAĞIM İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL GİDER VEYA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU ÇUKURLARI DENİZE VE DERELERE BAĞLANAMAZ, BOŞALTILAMAZ.
11. İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
12. KADASTRO HATLARININ KAĞIT ORTAMINDAN BİLGİSAYAR ORTAMINA AKTARILMASI, KOORDİNAT DÖNÜŞÜMÜNDEN VEYA PLANIN TEKNİK ÇİZİMİ SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ÇİZİM HATALARI VB. NEDENLERLE MÜLKİYET HATLARI VE UYGULAMALAR İLE PLAN HATLARININ ÇAKIŞMAMASININ VEYA GEÇMİŞTE TERKLERİNİ YAPARAK İMAR PARSELİ HALİNE GELMİŞ BAZI PARSELLERDE YENİDEN TERKLERİN OLUŞMASININDAN KAYNAKLI DURUMLARDA; YOLLARIN GÜZERGÂHINDA DARALTMA YAPILMAMASI KOŞULUYLA PLAN DEGİŞİKLİGİNE VE ONAYINA GEREK OLMADAN MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI HATLARI ARASINDAKİ +1M. YE KADAR OLAN FARKLILIKLARA YÖNELİK SAYISAL ORTAMDA DÜZENLEME YAPILARAK UYGULAMA YAPMAYA, TAŞIT VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI EBİDEREN 1 M.YE KADAR GENİŞLETMEYE YA DA PARSELASYON PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
13. PLANDA GÖSTERİLEN MÜLKİYET HATLARI UYGULAMAYA ESAS OLMAYIP BİLGİ AMAÇLIDIR. KADASTRO MÜFREZLERİNİN ONAYLANMASI DASTRAL VERİLER ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK, MEYDAN VB. KAMUYA TERKİ GEREKLİ ALANLARIN TERKİ YAPILMADAN YAPILAŞMA İZNİ VERİLEMEZ. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
15. YAPILDIGI TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN MEVZUATA VE İMAR PLANINA GÖRE İHTİYAÇ ALMIŞ VE YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ ALMAMIŞ YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR.TALEP HALİNDE, PROJE TADİLATLARI İLİ RUHSAT ALINDIGI TARİHTEKİ PLAN VE MEVZUATA GÖRE YAPILABİLİR.
16. BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANIN %20'SİNİ AŞMAYAN ZEMİN KAT TERASLARI TAKS ALANINA DAHİL DEGİLDİR.
17. TÜM YAPILARDA ÇATI YAPILACAKTIR. ÇATI YAPILMADAN (İMAR KANUNUNUN 30,MADDESİNDE BELİRTİLEN KISMEN YAPI KULLANMA İZNİ ŞARTLARI HARİÇ) YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLEMEZ.
   ÇATI MEYİLİ, ARİF VE BLOK NİZAMINA TABİİ KİREMİT ÖRTÜLÜ ÇATI KULLANILARINDA YENÇOK: 7.50 M.Yİ VE BLOK EBADI 15X20 M.Yİ GEÇMEYEN YAPILARDA ÇATI MEYİLİNİN %40'A KADAR YAPILMASINA İZİN VERİLİR. DAHA BÜYÜK BOYUTLARDAKİ YAPILARDA %33 MEYİL AŞILAMAZ. HER KOŞULDA ÇATI MAHYA YÜKSEKLİGİ 4.00 M.'Yİ GEÇEMEZ.
   BİNALARDA BAĞİMSIZ BÖLÜM OLMAMAK ŞARTI İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA; GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMLERİ TESİS EDİLEBİLMESİ İÇİN, KOLEKTÖRLERİN ÇATI MEYİLİNE PARALEL EN FAZLA 20 CM. YUKARIYA KONULMASI VE SU DEPOLARININ ÇATI ALANLARINA GİZLENMESİ, GÜNEŞ ENERJİSİ SİSTEMLERİNİN BU BİÇİMDE UYGULANMASI, PROJENİN BELEDİYE'YE ONAYLATILMASI KOŞULUYLA YAPILABİLİR. VE İSKÂN RUHSATI KOŞULUDUR.
   TURİSTİK TESİS YAPILARI HARİÇ, DİGER YAPILARDA ÇATI KIRMA VEYA BEŞİK ÇATI OLARAK DÜZENLENECEK OLUP TONOZ ÇATI YAPILAMAZ.
   ÇATI EGİMİ İÇERİSİNDE KALMASI KAYDIYLA ÇATILARDA AYDINLANMA VE HAVALANDIRMA AMACIYLA FENER, IŞIKLIK VEYA PENCERE YAPILABİLİR. ANCAK BUNLAR ÇATI YÜZEYİNİ 100 CM.DEN FAZLA AŞAMAZLAR.BİNA İZDÜŞÜMÜNDEN 50CM.ÇEKİLMEK ,ARALARINDA 100CM. BOŞLUK BIRAKILMAK VE GENİŞLİGİ İSE 200CM-300CM.ARASINDA OLMA KOŞULU İLE BELEDİYESİNCE UYGULANACAKTIR. ÇATILARDA MAKSİMUM 1.20 M.SAÇAK YAPILMASINA İZİN VERİLİR.
   SAÇAKLAR BİNA BOYUNCA DÖNECEKTİR. TURİSTİK TESİS ALANLARI HARİÇ, ÇATI ÜZERİNDE BALKON AMAÇLI TERAS YAPILMAYACAKTIR
   PLAN BÜTÜNÜNDE, TURİSTİK TESİSLERDE; İNŞAAT ALANI MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞAN İNŞAAT ALANININ %20'Sİ ORANINDA, KONUT ALANLARINDA İSE MEVCUT EMSAL KARARINA GÖRE OLUŞAN İNŞAAT ALANININ %10 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. ANCAK BU ARTIŞ ÇATI KATINDA KULLANILACAKTIR.
18. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. EGİMDEN VE KOT FARKINDAN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ. TOPOGRAFYADAN KAYNAKLANAN ZORUNLULUKLARDAN DOLAYI KAT YAPILMASI HALİNDE; SADECE 1 KAT BODRUM KATI OLARAK DEGERLENDİRİLİR; DİGER KAT GÖMÜLÜ OLMAK VE OTOPARK OLARAK DÜZENLENMEK KOŞULUYLA EMSALE DÂHİL EDİLMEZ. EMSALE DÂHİL EDİLMEYEN BODRUM KATLARI İSKÂN AMAÇLI KULLANILAMAZ.
19. BİNALARA KOT, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİGİ DOGRULTUSUNDA VERİLECEKTİR.
20. PLAN BÜTÜNÜNDE MİMARİ ÇEŞİTLİLİKLERE VE FARKLI ÇÖZÜMLERE OLANAK SAGLAMAK ÜZERE KAKS DEGERİ AŞILMAMAK KOŞULUYLA TAKS DEGERİ %10 ORANINDA ARTIRILIP AZALTILABİLİR.
21. İMAR PARSELLERİNDE ALANIN OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANMASI AMACIYLA BODRUM KATINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI TAŞMAMAK KOŞULUYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR. BU KAPALI OTOPARK ALANLARI GÖMÜLÜ OLMAK KOŞULUYLA EMSALE DAHİL DEGİLDİR.
22. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARINDA YOL OLARAK DÜZENLENEN ALANLARA İLİŞKİN UYGULAMALARDA MİLLİ PARKLAR MEVZUATI DOGRULTUSUNDA GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
23. YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KALAN DOĞAL SUYOLLARI; DUVAR, ÇIT VE BİNA GİBİ YAPILARLA KESİLMEYECEKTİR. DOĞAL SU AKIŞI KONTROLLÜ OLARAK, SERBEST AKIŞINA DEVAM EDEBİLECEK NİTELİKTE DİRENE EDİLECEKTİR.

KULLANIM ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. **KONUT ALANLARI**

1.1. KONUT ALANLARINDA 1500 M² VE ÜZERİ DAHA BÜYÜK PARSELLERDE YAPILAŞMA ŞARTLARI DEGİŞMEKSİZİN TURİSTİK TESİS YAPILABİLİR.

1.2. KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ 400 METRE. ANCAK BÖLÜMMELERİN KOLAYLIK SAGLAYABİLMESİ AMACIYLA (+/-) 10 METRE DEGİŞİKLİKLER YAPILABİLİR. PLANDA 2 KATLI YAPILAŞMA ÖNERİLEN YAPILARDA YENÇOK:7.50 M., 3 KATLI YAPILARDA YENÇOK:10.50 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.

1.3. PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ PLANLARA GÖRE İFRAZI YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE; BU PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN YAPI YAPILABİLMESİ HALİNDE MEVCUT İMAR PARSELİ KORUNACAKTIR.

1.4. KONUT ALANLARINDA, EMSAL ALANI MİN. 45 M²DEN KÜÇÜK BAĞİMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK TOPLAM EMSAL ALANI 160 M² VE DAHA KÜÇÜK PARSELLERDE; MİN. 40 M²'YE KADAR BAĞİMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

1.5. KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE; HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK ÜZERE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN ALANLARDA, BENZER FAALİYET KOLUNDAKİ İŞLETMELER ARASINDAKİ ASGARİ MESAFE 200 M. OLMAK KOŞULUYLA (BAKKAL, MANAV, BERBER, ECZANE VE KASAP) TİCARET KULLANIMLARINA İZİN VERİLİR. BU MESAFENİN HESAPLANMASINDA İŞLETMENİN YER ALACAGI PARSELİN ORTA NOKTASI BAZ ALINIR.
ANCAK; BELEDİYESİNCE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEGİŞİKLİGİ YAPILMAKSIZIN, KONUT ALANLARINDA YUKARIDA BELİRTİLEN TİCARET KULLANIMLARINA İZİN VERİLMESİ HALİNDE;
*BU KULLANIMLARIN YER ALACAGI İMAR PARSELİNİN; 12 M.YE DAHA GENİŞ YOLLARA CEPHELİ OLMASI,
*BAĞİMSIZ BÖLÜMÜN MİN. 40 M2, MAX. 80 M2 BÜYÜKLÜGÜNDE, CEPHESİNİN MİN. 4 M., DERİNLİGİNİN MİN. 6 M. OLMASI,
*ÇEKME MESAFELERİNİN HİÇBİR KOŞULDA AŞILMAMASI,
*TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALACAGI TESCİLLİ İMAR PARSELİNDE EN FAZLA 1 ADET İŞLETMENİN YER ALMASI KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.6. **MEVCUT KONUT ALANLARI**

1.6.1. PLANDA İMAR ADASININ %50'SİNDEN FAZLASINDA YAPILAŞMANIN TAMAMLANMIŞ OLDUGU ALANLAR MEVCUT KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.

1.6.2. MEVCUT YAPILAŞMA BU PLANLA BELİRLENEN KOŞULLARIN ÜZERİNDE İSE İLGİLİ ALANDA İLAVE YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ. YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARI HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLEREK YAPLAŞABİLİRLER VE MÜKTESEP HAK İDDİA EDİLEMEZ.

1.7. **GELİŞME KONUT ALANLARI**

1.9.1. BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR. YAPILAR AYRIK VEYA İKİZ NİZAM OLARAK YAPILACAK OLUP BİTİŞİK VE BLOK NİZAM YAPI YAPILAMAZ.

2. **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

2.1. **TİCARET ALANLARI**
İŞ SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARI;
İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAGAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜGÜN SALONU GİBİ EGLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
TİCARET ALANLARINDA; EMSAL ALANI MİN. 30 M2'DEN KÜÇÜK BAĞİMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ PLANLARA GÖRE İFRAZI YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE; BU PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN YAPI YAPILABİLMESİ HALİNDE MEVCUT İMAR PARSELİ KORUNACAKTIR.
BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;
MİNİMUM İFRAZ 400 M2, YENÇOK:8.00 METREDİR. PARSELİN MİNİMUM CEPHESİ 12 M. OLACAKTIR.
PLANDA TAKS:0.50, KAKS:0.50 OLARAK DÜZENLENEN TİCARET ALANLARINDA YENÇOK:8.00 M. DİR. 2 KAT YAPILMASI HALİNDE, MAXİMUM TAKS:0.25 OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

2.2. **KARMA KULLANIM ALANLARI**
TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIGI ALANLARDIR.
BU ALANLARDA, PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR. HER BİR KULLANIM İÇİN BAĞİMSIZ GİRİŞ ÇIKIŞ VE MERDİVEN DÜZENLENMESİ GEREKİR.
BU ALANLARDA, AYRICA, GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR.
KONUT DA YAPILABİLEN KARMA KULLANIM ALANLARINDA KONUT VEYA YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT YAPILABİLMESİ İÇİN, İMAR PLANINDA KONUTUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI VE DONATI ALANLARININ KONUT KULLANIMININ GETİREBİLECEĞİ NÜFUS YOGUNLUGU ÜZERİNDEN HESAP EDİLEREK BU ALANA HİZMET VERECEK ŞEKİLDE AYRILMIŞTIR.

2.3. **TİCARET-KONUT ALANLARI(TİCK):**
TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE VEYA TEK BAŞINA TİCARET KULLANIMININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
PLANDA (TİCK) OLARAK DÜZENLENEN ALANLARIN; GİRİŞ KATLARINDA, (DİŞKÖTEK HARİÇ) LOKANTA, KAFE, VB. TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİRLER.
BU ALANLARDA; MİN. İFRAZ:400 M2, 2 KATLI YAPILARDA YENÇOK:7.50 M., 3 KATLI YAPILARDA YENÇOK:10.50 M. OLARAK UYGULANACAKTIR. SADECE TİCARET KULLANIM KARARININ TERCİH EDİLMESİ HALİNDE, YENÇOK:-8.00 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.
TİCK OLARAK DÜZENLENEN 2 KATLI ALANLARDA, MEVCUT EMSAL HAKKININ %50'Sİ, 3 KATLI ALANLARDA, MEVCUT EMSAL HAKKININ %70'I, ORANINDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.

2.4. **TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI (TİCTK1):**
TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA KONUT DAHİL TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIGI ALANLARDIR.
PLANDA (TİCTK1) OLARAK DÜZENLENEN TİCARET + TURİZM + KONUT ALANI KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA, OTEL KULLANIMI SEÇİLMESİ HALİNDE; GİRİŞ KATININ %50'Sİ RESTORAN, LOKANTA, BAR VE KAFETERYA OLARAK DÜZENLENEBİLİR, GERİYE KALAN %50 ISE OTEL KULLANIMININ RESEPSİYON, LOBİ, VB. GİBİ TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİGİNDE BELİRTİLEN İŞLEVLERİ İÇİN AYRILACAKTIR.
TİCTK1 KULLANIM ALANLARINDA; MİN. İFRAZ: 3.000 M2, E:1.00, TAKS:-0.25, YENÇOK:13.50 M. (4 KAT) YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. ANCAK, SADECE TİCARET VEYA KONUT + TİCARET KARMA KULLANIM KARARI TERCİH EDİLMESİ HALİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI TAKS:0.30, KAKS:0.90, 3 KAT, YENÇOK:11.50 M DİR. BU KULLANIM TERCİHİNDE MEVCUT EMSAL HAKKININ EN FAZLA %70'I ORANINDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.
SADECE OTEL KULLANIM KARARI TERCİH EDİLMESİ HALİNDE, PARSEL BÜYÜKLÜGÜ 5000 M2 VE ÜZERİ PARSELLERDE (BÖLÜNMELERDE KOLAYLIK SAGLAMAK AMACIYLA %10'LUK AZALMALAR YAPILABİLİR) TURİSTİK TESİS YAPILMASI HALİNDE (OTEL) İŞARETLİ ALANLARA AİT E:1.20, YENÇOK:14.50 M. 4 KAT VE MAX. TAKS:0.30 YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. 5000 M2 VE ÜZERİ PARSELLERDE TURİSTİK TESİS YAPILMASI HALİNDE 3. TURİZM ALANLARI MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERİ UYULACAKTIR.
BU ALANLARDA OTEL KULLANIMLARI İÇİN KONSUT YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M. OLARAK UYGULANACAKTIR. BU KISIMLARDA YAPILACAK AÇIK ÇIKMA MESAFESİ 1.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

2.5. **TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI (TİCTK2):**
TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA KONUT DAHİL TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIGI ALANLARDIR.
PLANDA (TİCTK2) OLARAK DÜZENLENEN TİCARET + TURİZM + KONUT ALANI KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA, OTEL KULLANIMI SEÇİLMESİ HALİNDE; GİRİŞ KATININ %50'Sİ RESTORAN, LOKANTA, BAR VE KAFETERYA OLARAK DÜZENLENEBİLİR, GERİYE KALAN %50 ISE OTEL KULLANIMININ RESEPSİYON, LOBİ, VB. GİBİ TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİGİNDE BELİRTİLEN İŞLEVLERİ İÇİN AYRILACAKTIR.
TİCTK2 KULLANIM ALANLARINDA; MİN. İFRAZ: 2.000 M2'DİR.
SADECE OTEL VEYA OTEL+TİCARET KULLANIM KARARI TERCİH EDİLMESİ HALİNDE E:1.00, TAKS:-0.25, YENÇOK:13.50 M. (4 KAT) YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
SADECE TİCARET KULLANIM KARARI TERCİH EDİLMESİ HALİNDE; E:0.50, YENÇOK:8.00 M.DİR. BU TERCİH SEÇİLMESİ HALİNDE EMSALİN TAMAMI ZEMİNDE KULLANILABİLİR.
KONUT + TİCARET KARMA KULLANIM KARARI TERCİH EDİLMESİ HALİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI E:0.50, 2 KAT, YENÇOK:7.50 M DİR. BU KULLANIM TERCİHİNDE MEVCUT EMSAL HAKKININ EN FAZLA %50'Sİ ORANINDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.
SADECE OTEL KULLANIM KARARI SEÇİLMESİ HALİNDE, PARSEL BÜYÜKLÜGÜ 5000 M2 VE ÜZERİ PARSELLERDE (BÖLÜNMELERDE KOLAYLIK SAGLAMAK AMACIYLA %10'LUK AZALMALAR YAPILABİLİR) TURİSTİK TESİS YAPILMASI HALİNDE (OTEL) İŞARETLİ ALANLARA AİT E:1.20, YENÇOK:14.50 M. 4 KAT VE MAX. TAKS:0.30 YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. 5000 M2 VE ÜZERİ PARSELLERDE TURİSTİK TESİS YAPILMASI HALİNDE 3. TURİZM ALANLARI MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERİ UYULACAKTIR.
BU ALANLARDA OTEL KULLANIMLARI İÇİN KONSUT YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M. OLARAK UYGULANACAKTIR. BU KISIMLARDA YAPILACAK AÇIK ÇIKMA MESAFESİ 1.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

2.6. **BELEDİYE