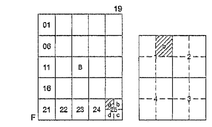
# KARAAĞAÇ
(KAPAKLI-TEKİRDAĞ)
# F19-b-25-a-1-b

F19-b-20-d-4-c



## PLAN HÜKÜMLERİ

**1. AMAÇ**

KARAAĞAÇ REVİZYON İMAR PLANI; 2045 YILINI HEDEF ALARAK PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE SÜRDÜRÜLEBİLİR, YAŞANABİLİR BİR ÇEVRENİN OLUŞTURULMASINI, DOĞAL VE TARİHSEL DEĞERLERİN KORUNMASINI, İLÇENİN KALKINMA POLİTİKALARI KAPSAMINDA, ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARLA BELİRLENEN SEKTÖREL GELİŞME HEDEFLERİNE UYGUN OLARAK PLANLAMA İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA, ÜST PLAN KARARLARINA VE ULUSAL ÖLÇEKTEKİ ÜST YATIRIM KARARLARINA UYGUN OLARAK PLANLI BİR GELİŞMEYİ AMAÇLAMAKTADIR.

**2. KAPSAM**

BU PLAN KARAAĞAÇ KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE KALAN (SİT ALANLARI, KORUMA ALANLARI, MERA STATÜSÜNE SAHİP YA DA DİĞER ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLAR HARİÇ) PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ ALANI KAPSAMAKTADIR.

**3. HEDEFLER**

3.1. PLANLAMA ALANINDA KORUMA-KULLANMA DENGESİNİN SAĞLANMASI,

3.2. PLANLAMA ALANINDA DOĞAL, TARİHSEL, KÜLTÜREL, SOSYAL VE EKONOMİK DEĞERLERİN GELİŞTİRİLEREK KORUNMASI,

3.3. PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA, ARAZİ KULLANIMI VE YAPILAŞMANIN PLAN, FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLARAK OLUŞMASININ SAĞLANMASI,

3.4. AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASI; DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL ÇEVRENİN VE EKOSİSTEMLERİN KORUNMASI, YAŞATILMASI VE GELİŞTİRİLMESİ,

3.5. ÜST ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA ARAZİ KULLANIM KARARLARININ YÖNLENDİRİLMESİ

3.6. ULUSAL ÖLÇEKTEKİ (DEMİRYOLU, HIZLI TREN HATTI, KARAYOLU GEÇİŞİ V.B.) YATIRIMLARIN ARAZİ KULLANIMI ÜZERİNDEKİ OLASI ETKİLERİNİN PLAN KARARLARINA YANSITILMASIDIR.

**4. GENEL HÜKÜMLER**

4.1. BU PLAN HÜKÜMLERİ; KARAAĞAÇ KÖYİÇİ VE KÖYİÇİ İLAVE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU, REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR, AYRI DEĞERLENDİRİLEMEZ.

4.2. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 20.10.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN "TEKİRDAĞ İLİ, KAPAKLI İLÇESİ KARAAĞAÇ, KAZIMKARABEKİR, FATİH VE MİMAR SİNAN MAHALLELERİNİ KAPSAYAN ALANIN MİKRO BÖLGELEME ETÜT RAPORU"UNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

4.3. PLAN BÜTÜNÜNDE HALİHAZIRDA YAPI BULUNMAYAN BOŞ PARSELLERDE BU REVİZYON İMAR PLANI İLE KAT YA DA TABAN OTURUMU ARTIŞI YAPILAN PARSELLERDE İMARA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN YENİLENMESİ ZORUNLUDUR.

4.4. PLAN BÜTÜNÜNDE MEVCUT İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMIŞ RUHSATLI YAPI BULUNAN PARSELLERDE YAPILARIN YIKILMADAN YENİ İMAR HAKLARINDAN YARARLANMAYI TALEP ETMELERİ DURUMUNDA YAPI DENETİM BÜROLARI YA DA ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BÖLÜMLERİNDEN STATİK AÇIDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINDIKTAN SONRA İLAVE KAT YA DA EKLENTİ YAPILABİLİR.

4.5. PLAN BÜTÜNÜNDE YER ALAN İMAR ADA PARSELLERİNDE BELİRTİLEN ARAZİ KULLANIM KARARLARINDAN FARKLI, AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.

4.6. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU,2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 3872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUNMA KANUNU, 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.7. BÖLGEDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.8. 05.12.2008 TARİH VE 27075 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.9. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.10. YERLATI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARINI KİRLETİCİ FAALİYETLERE İZİN VERİLEMEZ.

4.11. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÇEVREYİ BOZACAK VE ZARAR VERECEK ATIK TASFİYE İŞLEMLERİ YASAKTIR.

4.12. KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR

4.13. PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU EKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNDEKİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

4.14. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN MERA VASFINA SAHİP BÖLGELERDE; BU PLAN İLE KARAR GETİRİLMİŞ OLSA DAHİ 5178/4342 SAYILI MERA KANUNU KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.15. ENERJİ NAKİL HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TRAKYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 25.01.2021 TARİH VE 1022337 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUMDAN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULMAYA GEÇİLEMEZ.

4.16. OLASI BİR AFET DURUMUNDA PLANDA PARK ALANI, REKREASYON ALANI, AÇIK SPOR TESİSİ ALANI, MEYDAN, PAZAR ALANI OLARAK İŞARETLENEN ALANLAR İLE OKUL BAHÇELERİ GİBİ BÜYÜK AÇIK ALANLAR, ACİL İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KULLANIMA AÇILABİLİR.

4.17. PLANDA YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN VE DİĞER KAMU ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN YAPILAŞMA İZNİ VERİLEMEZ. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

4.18. PLANDA MÜLKİYET-KADASTRAL DURUMUN YOLLARLA UYUŞMADIĞI VE ADA AYRIM ÇİZGİLERİ İLE MÜLKİYET HATLARININ UYUŞMADIĞI YERLERDE; YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE, ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KOŞULUYLA PLAN HATLARI İLE MÜLKİYET ÇIZGİLERİ ARASINDAKİ 1 METREYE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMADAN GİDERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.19. PLANDA BELİRTİLEN YOLLARIN İÇ DÜZENLEMELERİ (TRETUVAR-KALDIRIM, REFÜJ, TRAFİK ŞERİTLERİNİN GENİŞLİKLERİ) ŞEMATİKTİR.İÇ DÜZENLEMELERİ YAPMAYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN YETKİLİ OLDUĞU YOLLARDA TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ DİĞER YOLLARDA İSE KAPAKLI BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4.20. PLANLAMA ALANI İÇİNDE TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILAR İLE ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHİ BU YAPILARIN KOMŞULUĞUNDA YER ALAN PARSELLERDE YAPILACAK HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE ÖNCESİ KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, EDİRNE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

4.21. İNŞAAT ALANI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ TÜM YAPILARIN EMSAL HESABINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ EMSAL TANIMINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4.22. BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSULARDA (EMSAL HESABI, TABAN ALANI KAT SAYISI HESABI İLE BİNA YÜKSEKLİĞİ, AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR, YAPI BOYU, AÇIK HAVUZLAR, PERGOLALAR, KORİDORLAR VB.) 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

**5. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

5.1. YAPILAŞMASINI KISMEN TAMAMLAMIŞ ADALARDA PLANDA BELİRTİLEN TOPLAM İNŞAAT ALANI SABİT KALMAK KOŞULUYLA, YAPILARIN CEPHE ALDIĞI YOL ÜZERİNDEKİ MEVCUT YAPILAŞMALARIN İSTİKAMETİ DİKKATE ALINARAK ÖNERİ CEPHE HATLARI (YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ) BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5.2. KONUT VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA FARKLI KULLANIMLAR ADA BAZINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GİDİLMEDEN PARSEL BAZINDA TEVHİT YAPILAMAZ.

5.3. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE DÖNEMİN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE ONAYLANMIŞ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARINA UYGUN RUHSAT ALMIŞ, RUHSAT VE EKLERİNE GÖRE YAPILMIŞ YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARIN EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLAMALARI VE/VEYA YIKILIP YENİDEN YAPILMALARI DURUMUNDA BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.4. PLANLAMA ALANINDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILABİLİR. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN BİNALAR ARASI MESAFELERE UYULARAK HAZIRLANAN AVAN PROJELER BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

5.5. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN MESAFELERİN ALTINDA OLAMAZ.

5.6. ARAZİ YAPISINDAN DOLAYI YAPILARDA KOTTAN BODRUM KAT KAZANILMASI DURUMUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE EMSAL TANIMINA İLİŞKİN BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5.7. EDİRNE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 17.04.2015 TARİH VE 138 SAYILI KURUL KARARI İLE SINIRLARI BELİRLENEN 1. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI OLARAK TESCİLLİ KARAAĞAÇ CAMİİ (314 ADA 5 PARSEL) KORUMA ALANI İÇİNDE VE 297 ADA DA KAT YÜKSEKLİĞİNİN 9.50M OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA KORUMA ALANI VE ETKİ ALANLARINDA YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK 9.50M, TAKS 0,50 DİR. BİRİNCİ GRUP KÜLTÜR VARLIĞI YAPILARIN KORUMA ALANINDA KALAN PARSELLERDEKİ YAPILAŞMALARDA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE HAZIRLANACAK PROJELERİN 536 SAYILI İLKE KARARI UYARINCA KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

**6. ÖZEL HÜKÜMLER**

**6.1. KONUT ALANLARI**

6.1.1. KONUT PARSELLERİNDE MİNİMUM İFRAZ KOŞULLARI;
- 2 KATLI YAPILARDA 400 M² DİR.
- 3 VE 4 KATLI YAPILARDA 500 M² DİR.
- 5 KATLI YAPILARDA 600 M² DİR.

6.1.2. PLANDA 10 METRE VE ÜZERİNDEKİ TRAFİK YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT PARSELLERİNDE, PARSELLERİN ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK; DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARIN BODRUM KATLARINDA İÇTEN BAĞLANTILI PİYESLERİ OLABİLİR. BU PİYESLER BİNANIN ORTAK ALANLARI VE MÜŞTEMİLATLARIYLA İRTİBATLANDIRILAMAZ. ANCAK, KÖŞE BAŞI VEYA KÖŞE BAŞINDAN BAŞKA İKİ YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN YOLA CEPHESİ BULUNAN BODRUM KATLARINA TİCARİ KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. BU BÖLÜMLERİN ÜST VE ALT KATTAKİ MEKÂNLARLA İÇTEN BAĞLANTISI SAĞLANABİLİR. TİCARİ KULLANIMLARIN ALTINDA KONUT YAPILAMAZ. ASMA KAT YAPILAMAZ.

6.1.3. PLANDA 600 M² DEN KÜÇÜK ÜÇ VE DÖRT KATLI KONUT PARSELLERİNDE TEVHİD YAPILARAK 600 M² VE ÜZERİNDE PARSEL OLUŞTURULMASI DURUMUNDA BU İMAR PLANI İLE TANIMLANAN TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) DEĞİŞTİRİLMEDEN YAPI YÜKSEKLİĞİ BİR KAT ARTTIRILABİLİR.

6.1.4. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 5 KATI GEÇEMEZ. ADA BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000 M² VE ÜZERİNDE OLMASI DURUMUNDA ADA BÜYÜKLÜĞÜNÜN %10'UNDAN AZ OLMAMAK KOŞULU VE TAPUYA YEŞİL ALAN ŞERHİ KONULARAK YEŞİL ALAN UYGULAMASI TAMAMLANMADAN İSKAN VERİLMEMESİ ŞARTI İLE BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ (KAKS) %10 ARTTIRILABİLİR.

6.1.5. A-2 YAPI ADALARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLARDA ZEMİN TERASLARI VE BODRUM KATLARLA YAPILAN TEKNİK HACİM ALANLARININ ASGARİ ÖLÇÜDEN FAZLASI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. **(14.04.2021/771 TBBMK)**

6.1.6. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENEN, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN KAMERİYA, PERGOLA, SUNDURMA, SÜS HAVUZU İLE AÇIK HAVUZLAR İLAVE %30 EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL VE TAKS HARİCİDİR. **(14.04.2021/771 TBBMK – 14.07.2021-1337 TBBMK ile değiştirildi)**

6.1.7. ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. **(14.04.2021/771 TBBMK)**

6.1.8. BİNA CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15'İNİ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. **(14.04.2021/771 TBBMK)**

6.1.9. ÇATI KATLARINDA SON KATLA BAĞLANTILI DUBLEKS ÖZELLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. **(14.04.2021/771 TBBMK)**

**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

**6.2. TİCARET - KONUT ALANLARI (TİCK)**

6.2.1. PLANDA TİCARET-KONUT (TİCK) İŞARETLİ ALANLARDA; ZEMİN KATLAR TİCARET ÜST KATLAR KONUT KULLANIMINA AYRILACAKTIR.

6.2.2. TİCARET - KONUT (TİCK) PARSELLERİNDE MİNİMUM İFRAZ KOŞULLARI;
- 2 KATLI YAPILARDA 400 M² DİR.
- 3 VE 4 KATLI YAPILARDA 500 M² DİR.
- 5 KATLI YAPILARDA 600 M² DİR.

6.2.3. PLANDA (B) RUMUZU İLE İŞARETLİ TİCARET-KONUT (TİCK) PARSELLERİNDE ÜST KATLAR AYRIK NİZAM, TİCARİ KULLANIMLARIN YER ALACAĞI ZEMİN KATLARDA ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE BİTİŞİK NİZAM YAPILACAKTIR. BU PARSELLERDE TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) MAKSİMUM 0.60 TIR.

6.2.4. PLANDA (B) RUMUZU İLE İŞARETLİ TİCK PARSELLERİNDE 250 M2 DEN KÜÇÜK VE TEVHİT İMKANI BULUNMAYAN, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ANCAK YAN BAHÇE MESAFELERİ NEDENİYLE PLANDA BELİRTİLEN TOPLAM İNŞAAT ALANINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE; BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK KOMŞU PARSEL İLE BİTİŞİK YAPI NİZAMI UYGULANABİLİR. BU DURUMDA PLANDA BELİRTİLEN TOPLAM İNŞAAT ALANI HİÇBİR ŞEKİLDE AŞILAMAZ.

**6.3. TİCARET ALANLARI**

6.3.1. BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, DÜĞÜN SALONU, RESTORAN, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

6.3.2. BODRUM KAT YAPILABİLİR, BİRİNCİ BODRUM TİCARİ KULLANIMLARIN DEPOLARI, İKİNCİ BODRUM GENEL OTOPARK OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

**6.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI**

6.4.1. BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ; İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONLARI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ZABITA BİRİMLERİ, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZLER, TAZİYE VE AŞ EVİ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ZEMİN KAT ALTINDA KALAN ALANLARIN TAMAMI OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.

6.4.2. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN BİNALAR ARASI MESAFELERE VE DİĞER HUSUSLARA UYULARAK HAZIRLANAN AVAN PROJELER BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) MAKS. 0.60 TIR.

**6.5. RESMİ KURUM ALANLARI**

6.5.1. İMAR PLANLARI ÜZERİNDE HANGİ KURUMA AİT OLDUĞU BELİRTİLMEYEN RESMİ KURUM ALANLARINDA; GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT MERKEZ/BÖLGE/TAŞRA TEŞKİLATLARINA AİT BİNA VE TESİSLER YER ALABİLİR.

6.5.2. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN RESMİ KURUM ALANLARINDA BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN BİNALAR ARASI MESAFELERE VE DİĞER HUSUSLARA UYULARAK HAZIRLANAN AVAN PROJELER BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) MAKS. 0.60 TIR.

**6.6. PAZAR ALANLARI**

6.6.1. PAZAR ALANLARI KAPALI YA DA AÇIK PAZAR OLARAK YAPILABİLİR. AÇIK VE KAPALI PAZAR ALANLARININ TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN BÖLÜMLERİ OTOPARK YA DA SIĞINAK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA TİCARİ FAALİYETLERE YÖNELİK FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. KAPALI PAZAR YAPILMASI DURUMUNDA KAPALI PAZARLARDA YAPILACAK OLAN TESİSLER YOLLARA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

**6.7. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI**

6.7.1. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA; İLGİSİNE GÖRE 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU'NUN" 18.MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER, TSE STANDARTLARI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6.7.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARINDA EMSAL=1.00 YENÇOK=2 KATTIR.

**6.8. ASKERİ ALANLAR**

6.8.1. PLANLAMA ALANINDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU İLE 30.04.1983 TARİH VE 18033 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**6.9. EĞİTİM TESİS ALANLARI**

6.9.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA; ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI, YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ İLE BU TESİSLERE HİZMET VEREN; YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA; ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE GİBİ EĞİTİM TESİSLERİ BİRLİKTE YER ALABİLİR.

6.9.2. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN EĞİTİM TESİS ALANLARINDA BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN BİNALAR ARASI MESAFELERE VE DİĞER HUSUSLARA UYULARAK HAZIRLANAN AVAN PROJELER BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) MAKS. 0.60 TIR.

**6.10. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI**

6.10.1. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA; HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN TESİSLER YER ALABİLİR.

6.10.2. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN BİNALAR ARASI MESAFELERE VE DİĞER HUSUSLARA UYULARAK HAZIRLANAN AVAN PROJELER BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) MAKS. 0.60 TIR.

**6.11. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI**

6.11.1. BU ALANLARDA; KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SIĞINMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR AYRI AYRI YA DA BİR ARADA YER ALABİLİR.

6.11.2. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN BİNALAR ARASI MESAFELERE VE DİĞER HUSUSLARA UYULARAK HAZIRLANAN AVAN PROJELER BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) MAKS. 0.60 TIR.

**6.12. SPOR TESİSİ ALANLARI (AÇIK-KAPALI)**

6.12.1. SPOR TESİSLERİ İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, ATIŞ POLİGONU GİBİ SPORTİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, İDARİ, SOSYAL, TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR. YAPILACAK OLAN TESİSLERİN YOLLARA VE KOMŞU PARSEL SINIRLARINA YAKLAŞMA MESAFESİ MİNİMUM 5 METREDİR. TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK OLARAK YAPILACAK OLAN İDARİ, SOSYAL, TİCARİ ÜNİTELERE BODRUM KAT YAPILABİLİR.

**6.13. CAMİ**

6.13.1. BU ALANLARDA DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLAR YAPILABİLİR. İBADET ALANLARINDA AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKLAR YER ALABİLİR. TOPLAM İNŞAAT ALANI VE YAPI YÜKSEKLİĞİ PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

6.13.2. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEYEN CAMİ ALANLARINDA, BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN BİNALAR ARASI MESAFELERE VE DİĞER HUSUSLARA UYULARAK HAZIRLANAN AVAN PROJELER BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU ALANLARDA TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) MAKS. 0.60 TIR.

**6.14. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

**6.14.1. PARK ALANLARI**

PARK ALANLARINDA, ALAN BÜYÜKLÜKLERİ DİKKATE ALINARAK PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**6.14.2. ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI**

ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARINDA BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİ, TOPLAMDA 6 M²'Yİ GEÇMEYEN B