

## 2021 YILI HAZİRAN AYI MECLİS KARARLARI

**Karar Tarihi: 07/06/2022**

**Karar No: 2021/60**

İlimiz Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda 1. Etap İsmet İnönü Mahallesi, 2.Etap Esentepe Mahallesi, 3.Etap Moğultay-Yenimahalle, 4.Etap Alibaba Mahallesi, 5.Etap Cumhuriyet Mahallesi, 6. Etap Atatürk Mahallesi( Yol altı) ve 7. Etap Atatürk Mahallesi( Yol Üstü) olarak yapılan, sınırları paftalarında belirtilen ilave-revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen plan notlarının, uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi amacı ile yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesine ilişkin;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan “3194 sayılı İmar Kanunu”, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri gereği ve aynı zamanda 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan “Otopark Yönetmeliği” ve 25 Mart 2021 tarihli ve 31434 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” hükümleri gereği ile uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi gerekçeleri kapsamında gerekli düzenlemelerin yapılmasına ilişkin “1.ETAP İNÖNÜ MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI” İmar Komisyonun 04.06.2021 tarihli raporu doğrultusunda incelenmiş olup;

### **1.ETAP İNÖNÜ MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

#### **1.GENEL HÜKÜMLER**

**1.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.**

**1.2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN, ULAŞIM, KULLANIM VE YOĞUNLUK KARARLARINI DEĞİŞTİREN VEYA PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.**

**1.3.SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**

**1.4.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR. YOK, İSE “LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” DE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR.**

**1.5.**PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

**1.6.** PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- \* 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- \* MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ
- \* 5393 SAYILI BELEDİYELER KANUNU,
- \* 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU,
- \* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- \* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- \* İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- \* OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE 26/04/2006 GÜN VE 26150 SAYILI RESMÎ GAZETEDEN YAYINLANAN GENELGE HÜKÜMLERİ, 22/2/2018 TARİHLİ VE 30340 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE 25 MART 2021 TARİHLİ VE 31434 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ
- \* PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ,
- \* KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE TÜM DİĞER İLGİLİ MEVZUAT ESAS ALINACAKTIR.

**1.7.**ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. YÖNETMELİĞİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

**1.8.**PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA; ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI YAPILAMAZ.

**1.9.**KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

**1.10.**YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (ÇOCUK BAHÇESİ, PARK VB.), OTOPARK ALANLARI GİBİ KAMUSAL ALANLARDA, AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL BAZINDA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**1.11.**İLLER BANKASINCA HAZIRLANAN VE 18.05.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANAN JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NA UYULACAKTIR. ONAYLANAN BU JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İMAR PLANI YAPIMINDA PLANLAMAYA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLUP; ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.

**1.12.**DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAYAN BİNALARDA; KAT İLAVESİ, İLAVE İNŞAAT YAPILAMAZ. AYRICA RUHSAT ALMA TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL İÇERİSİNDE İSKAN İZİNİ ALMAMIŞ YAPILARA RUHSAT YENİLEME VE İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

**1.13.DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA;**

JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VERİLERİNE GÖRE, JEOLJİK YÖNDEN SAKINCA BULUNMAYAN, KAMU ELİNDEKİ BİR YOLA 25 M CEPHELİ OLMAK VE YOLA 10 M, KOMŞU PARSELLERE DE 5 M'DEN AZ YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA MİNİMUM İFRAZ 2000 m<sup>2</sup>, EMSAL (E):0.05, MAKSİMUM İNSAAT ALANI 250 M<sup>2</sup> VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ:6.50 M YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ YAPILABİLİR.

**1.14. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLARDA;** 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

**1.15. ORMAN ALANLARINDA;**

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KAREKTERİ KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. KAMUYA AİT ZORUNLU TESİSLER DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

**2. ÖZEL HÜKÜMLER**

**2.1.KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLEN/EDİLECEK ALANLARDA** 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK %20 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGULAMA, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILIR.

**2.2.PLAN ONAMA TARİHİNDEN 1 YIL ÖNCE İMAR ÇAPI ALMIŞ, AVAN PROJESİ ONAYLANMIŞ VE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ PARSELLERDE,** 6 AY İÇERİSİNDE RUHSAT ALINMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ÖNCEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

~~**2.3.TİCARET, TİCARET KONUT YAPI ADALARINDA ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DAHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.**~~

**2.4.İMAR PLANINDA AKSİ DURUM YOK İSE PARSELLERE CEPHE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. ANCAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE ZEMİN DURUMU, YAPILAŞMALAR VE ARAZİ KARAKTERİ DİKKATE ALINARAK BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE CEPHE YÖNÜNÜN TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

~~**2.5.YEDİ (7) METRE GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE BAHÇE DUVARI İNŞA EDİLEMEZ.**~~

**2.6.KISMEN YAPILAŞMIŞLARIN OLDUĞU İMAR ADALARINDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; ADA BÜTÜNÜNÜ KAPSAYAN, YAPILAŞMA DÜZENİ VE ÇEKME MESAFELERİNİN DE BELİRTİLDİĞİ ADA ETÜDÜ HAZIRLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.**

**2.7.KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE O ADA İÇİN VERİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.**

**2.8.İMAR PARSELİNİN KIRIK KÖŞE UZUNLUĞU 4.00 M. DEN DAR İSE BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KÖŞE KIRILMASI ARANMAZ.**

**2.9.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA; DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFEBAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAY HANE 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 Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜNCE UYGUN GÖRÜLEN MİMARİ YAPILAR İNŞA EDİLECEKTİR.**

**2.10.HER 100 M2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR.**

**2.11.DAHA ÖNCEKİ YILLARDA OLUŞTURULMUŞ VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN İMAR VE KADASTRO PARSELLERİNİ; YÖNETMELİĞE UYGUN PİYES ÖLÇÜLERİNE GÖRE DÜZENLEME AMACIYLA, KOMŞU PARSELLERLE MEVCUT DURUM DİKKATE ALINARAK TEVHİD ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**2.12.YURT VE OTEL DIŞINDAKİ YAPILARDA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILMAZ. ANCAK İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.**

**2.13.YURT VE OTELLERDE, ÇATI KATLARI, 3,70 M YÜKSEKLİĞİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI KAYDIYLA LOKANTA, KAFETERYA, ETÜD ODASI VB. İKAMETGAH HARİCİ KULLANIMLARI KARŞILAMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR. BU KULLANIM BİTİŞİK NİZAMLARDA YAPILMASI DURUMUNDA İSE TERAS KATININ İKİ TARAFININ KAPALI OLMASI ŞARTTIR.**

**2.14.ÇATILAR OTURTMA ÇATI OLARAK DÜZENLENECEK VE ÇATI EĞİMİ MİNİMUM %30, MAKSİMUM %40 OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMELİDİR. ÇATI ARASI PİYESLERDE ASGARİ İÇ YÜKSEKLİK ŞARTI MİNİMUM 1,60 M. DİR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İZDÜŞÜMÜNÜN %30'UNU AŞAMAZ.**

**2.15. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE KULLANIM DETAYI BELİRTİLMEMİŞ RESMİ KURUM ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) 18.50 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, İLGİLİ KURUMLARCA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJELER TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.**

**2.16. KATI YAKITLA ISINAN YAPILARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 5 M2 KÖMÜRLÜK ALANI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK 1+1 DAİRELERDE BU ALAN 3 M2 OLARAK DÜZENLENEBİLİR.**

**2.17.EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. ANCAK OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞINI SAĞLAMAK VE OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASININ EĞİMİNİN %20'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2. BODRUM KAT, OTOPARK OLARAK YAPILABİLİR. 2. BODRUM KATIN YAPILMASI HALİNDE BU ALANDA ISITMA SİSTEMİ İÇİN BİR ALAN GEREKTİRMEYEN (KÖMÜRLÜK, KAZAN DAİRESİ, MERKEZİ SİSTEM İÇİN GEREKEN ALAN VB. HARİÇ) YAPILARDA YAPILACAK 2. BODRUM KATLAR SU DEPOSU, ENERJİ VE İLETİŞİM ODALARI VE OTOPARK DIŞINDA KULLANILAMAZ. ASANSÖRÜN BU KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.**

**2.18.YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE PLAN MÜELLİFİNİN GEREKÇELİ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.**

**2.19.MERKEZDE YAPILACAK YAPILARDA YOĞUNLUĞU ARTTIRMAYAN VE GENİŞLİĞİ 1,5 METREYİ GEÇMEYEN BİNA KAT HOLLERİ, BİNA GİRİŞ HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, %30 EMSAL HARİCİ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALACAKTIR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %20'SİNİ AŞMAYAN EN AZ BİRER KENARI AÇIK OLAN VE BİNA KÜTLESİYLE BÜTÜNLEŞİK BALKONLAR EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN YAPILACAKTIR.**

**2.20. YAPILACAK YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TEK CEPHESİ VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNİN YOL VE/VEYA TESVİYE KOTU ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, YAPININ TEK CEPHESİNDE VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNDE DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILAMAZ. BAHSE KONU PERDELERLE İLGİLİ OLARAK ŞU ŞARTLAR SAĞLANACAKTIR:**

- a. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA TEK CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ YA SİMETRİĞİNE YA DA EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**
- b. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA SİMETRİK OLMAYAN( L VB.) İKİ CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**

**2.21. YAPININ DIŞ DUVARLARI KİRİŞLERİN ALTINDAN ÖRÜLECEKTİR. DIŞ DUVARLAR HİÇBİR ŞEKİLDE DÖŞEME ÇIKMALARI ÜZERİNDE ÖRÜLEMEZ.**

**2.22.YAPILAN JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜTLERİ SONUCUNDA YERALTI SUYU TESPİT EDİLEN ZEMİNLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMELLERİNDE TEMEL ALTI DRENAJ YAPILMADAN DİĞER İMALATLARIN BAŞLANMASINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.**

**2.23.YAPILACAK TÜM YAPILARDA DRENAJ YAPILACAKTIR. YÜZEYSEL SULARIN DRENAJ, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.**

**2.24. TAŞIYICI SİSTEMİ ASMOLEN YAPI YAPILAMAZ. ANCAK MİMARİ PROJESİNDE Yencok=6.50m (maksimum yapı yüksekliği) OLARAK TASARLANAN YAPILARIN TAŞIYICI SİSTEM OLARAK ASMOLEN KULLANIBİLİR.YENİ YAPILACAK YAPILARDA KOLON ETRİYELERİ MİNİMUM Q10'LUK VE ÇİFT ETRİYE OLARAK TASARLANACAKTIR.**

**2.25. YENİ YAPILACAK YAPILARIN DÖŞEMELERİNDE DONATI ÇAPI EN AZ Q10 OLACAK ŞEKİLDE TASARIM YAPILACAKTIR.**

**2.26. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA ŞARTI BİTİŞİK NİZAM OLARAK PLANLANMIŞ İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN KATA KADAR TEK KÜTLE OLARAK YAPILAN YAPILARIN ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATLARDA (onaylı imar planında komşu parsellerle nizamını korumak kaydıyla) AYRIK YAPI YAPILABİLİR,ANCAK ZEMİN KATIN ÜSTÜNDEKİ BU AYRIK YAPILAR ARASINDAKİ ÇEKME MESAFESİ PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİNDEKİ KOMŞU PARSEL YAPILAŞMA ŞARTLARINI SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPILABİLECEKTİR.**

**2.27. AYNI PARSEL VE/VEYA İMAR ADASI ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, İMAR PLAN NOTLARINDA YER ALAN 2.13, 3.5, MADDELERİNDEN AYNI ANDA SADECE BİR MADDE YARARLANILACAKTIR. BAHSE KONU MADDELERDEN HEPSİ AYNI ANDA KULLANILAMAYACAKTIR. BU MADDELERDEN HANGİSİNİN KULLANILACAĞINA,UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ MEVCUT NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA, TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR.**

### **3. KONUT ALANLARI**

**3.1.PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İMAR ADALARINDA, ÖN BAHÇE HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**3.2.BU REVİZYON İMAR PLANINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE BU PLAN GEREĞİNCE GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN, YOLA GİDEN KISIMLARININ BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI (TAKS) VE/ VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL**

VEYA KAKS) HESABI YOL GENİŞLETİLMEYEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZ ÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR.

**3.3.KONUT ALANLARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M' DEN AZ ÇIKMASI DURUMUNDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M' DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİ 10 M' YE ÇIKARILABİLİR.**

**3.4.İMAR UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLERDE; KONUT VE TİCARET ALANLARINDA 4 KATA KADAR OLAN BİTİŞİK VE BLOK YAPI DÜZENİ VERİLEN ADALARDA OLUŞTURULACAK ASGARİ PARSEL GENİŞLİĞİ YAN BAHÇE + 8 M' DEN AZ OLAMAZ.**

**3.5.İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI NETİCESİNDE KONUT VE KONUT+TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ İMAR ADALARINDA (BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARI VE PARSELLERİ HARİÇ) 5000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL DEĞERİNE %10 İLAVE EDİLİP, ~~MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİNİN~~ ~~Yençok:18.50 M~~ **MEVCUT KAT ADEDİ 1 (BİR) KAT ARTTIRILARAK (MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 2.90 METRE OLACAK ŞEKİLDE)** VE AYRICA 2. BODRUM KATIN TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMASI ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.**

**3.6.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN VE ISLAH TESİSİ YAPILMAMIŞ DERE YATAKLARINDA, BODRUM KAT YAPILAMAZ. ANCAK ZEMİN VE İNŞAAT TEKNİKLERİ AÇISINDAN BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU OLAN HALLERDE, YÜKSEK TAŞKIN RİSKİNE MARUZ BU BODRUM KATLAR KONUT, TİCARET, DEPO, OTOPARK VB. FAALİYET AMACIYLA KULLANILMAYACAKTIR. BU ALANLARDA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ +1.50 M OLACAKTIR**

#### **4. TİCARET VE TİCARET-KONUT(TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARI**

**4.1.TİCARET ALANLARINDA;** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, MOTEL V.B. KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GİBİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**4.2.YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI DURUMUNDA KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTTIR.**

**4.3.± 0,00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILABİLİR. BODRUM KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILAMAZ.**

~~4.4. İMAR PLANINDA 15 M VE DAHA AZ GENİŞLİĞE SAHİP YOLLARA CEPHELİ TİCARET ALANLARINDA TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.~~

4.5. İMAR PLANI İÇERİRİNDE BULUNAN 50 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ DEVLET KARAYOLU (D 885) KENARINDA YER ALAN KONUT ALANLARININ BU DEVLET KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERİNDE İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE YAPININ ZEMİN KATLARINI TİCARİ BİRİM OLARAK KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

## **5. OTOPARK ALANLARI**

~~5.1. OTOPARK İHTİYACI PARSELLER İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.~~

~~PARSELLERDE, AÇIK OTOPARK, ZEMİN VE BODRUM KATLARDA, KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR, BU ALANLAR İNŞAAT ALANINA (EMSAL) DAHİL DEĞİLDİR. TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMASI VE PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

~~ÖN BAHÇELER OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. YAN BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİ KORUNDUKTAN SONRA KALAN ALAN AÇIK OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.~~

~~KAPALI OTOPARK GİRİŞ RAMPASI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE DÜZENLENEBİLİR.~~

~~5.2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK VE PARSEL MALİKLERİ TARAFINDAN KULLANILMAK ÜZERE YAN VE ARKA BAHÇELER BİRLEŞTİRİLEREK, BİNA ÖN CEPHE HATTININ GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

~~5.3. MEYDANLAR, YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAKLAR VE YOLLARIN TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

5.1. AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLARININ UYGULANDIĞI PARSELLERDE BİNA KİTLESİ YERLEŞTİRİLDİKTEN SONRA KALAN ALANIN %35 İNİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLEMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; ARKA BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILDIĞI PARSELLERDE İSE BU ORAN %25 OLARAK UYGULANACAKTIR.

## **6. AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR**

6.1. AYNI İMAR ADASINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA TEŞEKKÜL ALINABİLİR. ANCAK BUNLARDAN SADECE BİRİNİN YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

**6.2.PARSEL SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK VE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ŞARTIYLA, EN AZ 50 CM'Sİ BİNA İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA TOPLAM 1,5 M. YE KADAR AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.**

**6.3.AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARINI GEÇEMEZ. BİNA CEPHELERİNİN DÜZETİLMESİ AMACIYLA 50 CM.Yİ GEÇMEYEN DÜZELTME ÇIKMASI YAPILABİLİR. ANCAK DÜZELTME ÇIKMASI DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.**

**6.4. KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, ANCAK MİMARİ PROJESİNDE YENİ ÇIKMA :6,50 METRE OLARAK TASARLANAN YAPILARDA 1 METREYE KADAR KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.ANCAK YAPILACAK KAPALI ÇIKMALAR, ZEMİN KATIN TOPLAM ÇEVRESİNİN %50 SİNİ AŞAMAZ. KAPALI ÇIKMALARIN UYGULANMASINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLER ESAS ALINACAKTIR. KAPALI ÇIKMALARIN YAPILIP /YAPILMAYACAĞINA UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.**

Yukarda belirtilen ilgili kanun, yönetmelik ve belirlenen teknik gerekçeler gereğince; “1.ETAP İNÖNÜ MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI ”incelenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince;

- Makbule TULGA “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.3. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Alişan IŞIK'ın çekimser oyu, Mustafa YILDIRIM ve Elif ÖZER'in “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.5. maddenin kalmasının kamu yararı açısından uygun olduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddenin kaldırılmamasına ilişkin red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Cömert YOLTAY “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.20. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Seydali BULUT'un çekimser oyu, Alişan IŞIK “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.24. maddeye red oyuna karşılık, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Makbule TULGA'nın çekimser oyu, Haydar DEMİR, Seydali BULUT, Elif ÖZER, Yaşar ÇİÇEK, Bedri KAYA “Konut Alanları” başlığı adı altında yer alan 3.5. maddesinin kent silüetinin, plan bütünlüğünü, sürekliliğini bozduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddeye red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-diğer tüm maddelerin ise; üstü çizili olarak gösterilen maddelerin çıkartılması, altı çizili maddelerin eklendiği şekliyle “1.ETAP İNÖNÜ MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI”nın yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin onaylanmasının kabulüne oy birliğiyle karar verildi.

**Karar Tarihi: 07/06/2021**

**Karar No: 2021/61**

İlimiz Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda 1. Etap İsmet İnönü Mahallesi, 2.Etap Esentepe Mahallesi, 3.Etap Moğultay-Yenimahalle, 4.Etap Alibaba Mahallesi, 5.Etap Cumhuriyet Mahallesi, 6. Etap Atatürk Mahallesi( Yol altı) ve 7. Etap Atatürk Mahallesi( Yol Üstü) olarak yapılan, sınırları paftalarında belirtilen ilave-revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen plan notlarının, uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi amacı ile yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesine ilişkin;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan “3194 sayılı İmar Kanunu”, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri gereği ve aynı zamanda 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan “Otopark Yönetmeliği” ve 25 Mart 2021 tarihli ve 31434 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” hükümleri gereği ile uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi gerekçeleri kapsamında, gerekli düzenlemelerin yapılmasına ilişkin “3. ETAP MOĞULTAY-YENİMAHALLE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI” İmar Komisyonun 04.06.2021 tarihli raporu doğrultusunda incelenmiş olup;

**3.ETAP MOĞULTAY-YENİMAHALLE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

**PLAN NOTLARI**

**1.GENEL HÜKÜMLER**

**1.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.**

**1.2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN, ULAŞIM, KULLANIM VE YOĞUNLUK KARARLARINI DEĞİŞTİREN VEYA PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.**

**1.3.SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**

**1.4.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR. YOK, İSE “LAĞİM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” DE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA**

HER YAPI TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR.

**1.5.PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTIAMAZ.**

**1.6. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;**

- \* 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- \* MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ
- \* 5393 SAYILI BELEDİYELER KANUNU,
- \* 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU,
- \* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- \* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- \* İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- \* OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE 26/04/2006 GÜN VE 26150 SAYILI RESMÎ GAZETEDEN YAYINLANAN GENELGE HÜKÜMLERİ, **22/2/2018 TARİHLİ VE 30340 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE 25 MART 2021 TARİHLİ VE 31434 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ**
- \* PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ,
- \* KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE TÜM DİĞER İLGİLİ MEVZUAT ESAS ALINACAKTIR.

**1.7.ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. YÖNETMELİĞİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**

**1.8.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA; ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI YAPILAMAZ.**

**1.9.KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.**

**1.10.YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (ÇOCUK BAĞÇESİ, PARK VB.), OTOPARK ALANLARI GİBİ KAMUSAL ALANLARDA, AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL BAZINDA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.**

**1.11.İLLER BANKASINCA HAZIRLANAN VE 18.05.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANAN JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NA UYULACAKTIR. ONAYLANAN BU JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İMAR PLANI YAPIMINDA PLANLAMAYA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLUP; ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.**

**1.12.**DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAYAN BİNALARDA; KAT İLAVESİ, İLAVE İNŞAAT YAPILAMAZ. AYRICA RUHSAT ALMA TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL İÇERİSİNDE İSKAN İZİNİ ALMAMIŞ YAPILARA RUHSAT YENİLEME VE İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

**2.1.**“A” RUMUZU BIRAKILAN İMAR ADALARINDA; PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; ADA BÜTÜNÜNÜ KAPSAYAN YAPI DÜZENİ VE ÇEKME MESAFELERİNİN BELİRTİLDİĞİ ADA ETÜDÜ HAZIRLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR. BU İMAR ADALARINDA (CUMHURİYET CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLER HARİC) UYGULANACAK MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 15.50 M (Yençok=15.50)’DİR. ANCAK İMAR PLANINDA ÜZERİNDE YAPILAŞMA ŞARTI BULUNMAYAN VE YOL BOYU TİCARET ALANI KULLANIMINA (T) AYRILMIŞ “A” RUMUZU BIRAKILAN İMAR ADALARININ CUMHURİYET CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERİNDE İNŞA EDİLECEK YAPILAR İLE YİNE BAHSE KONU CADDEYE BAKAN İMAR PLANI ÜZERİNDE YAPILAŞMA ŞARTI BULUNMAYAN VE BİTİŞİK NİZAM 5 KAT (B-5) YAPILAŞMASINA SAHİP TİCARET YAPI ADALARINDA ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DÂHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA ZEMİN KATLARIN KAT YÜKSEKLİĞİNİN 5.50 M OLMAK KAYDIYLA TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ 17.50 METRE OLACAKTIR.

**2.2.**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLEN/EDİLECEK ALANLARDA 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK %20 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGULAMA, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILIR.

**2.3.**PLAN ONAMA TARİHİNDEN 1 YIL ÖNCE İMAR ÇAPI ALMIŞ, AVAN PROJESİ ONAYLANMIŞ VE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ PARSELLERDE, 6 AY İÇERİSİNDE RUHSAT ALINMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ÖNCEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

**2.4.**~~TİCARET, TİCARET KONUT YAPI ADALARINDA ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DAHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.~~(2.1. maddesine ilave edilmiştir.)

**2.5.**İMAR PLANINDA AKSİ DURUM YOK İSE PARSELLERE CEPHE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. ANCAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE ZEMİN DURUMU, YAPILAŞMALAR VE ARAZİ KARAKTERİ DİKKATE ALINARAK BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE CEPHE YÖNÜNÜN TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

~~2.6.YEDİ (7) METRE GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE BAHÇE DUVARI İNŞA EDİLEMEZ.~~

2.7.KISMEN YAPILAŞMIŞLARIN OLDUĞU İMAR ADALARINDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; ADA BÜTÜNÜNÜ KAPSAYAN, YAPILAŞMA DÜZENİ VE ÇEKME MESAFELERİNİN DE BELİRTİLDİĞİ ADA ETÜDÜ HAZIRLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

2.8.KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE O ADA İÇİN VERİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.

2.9.İMAR PARSELİNİN KIRIK KÖŞE UZUNLUĞU 4.00 M. DEN DAR İSE BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KÖŞE KIRILMASI ARANMAZ.

2.10.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA; DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAY HANE AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M<sup>2</sup> Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜNCE UYGUN GÖRÜLEN MİMARİ YAPILAR İNŞA EDİLECEKTİR.

2.11.HER 100 M<sup>2</sup> İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR.

2.12.DAHA ÖNCEKİ YILLARDA OLUŞTURULMUŞ VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN İMAR VE KADASTRO PARSELLERİNİ; YÖNETMELİĞE UYGUN PİYES ÖLÇÜLERİNE GÖRE DÜZENLEME AMACIYLA, KOMŞU PARSELLERLE MEVCUT DURUM DİKKATE ALINARAK TEVHİD ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.13.YURT VE OTEL DIŞINDAKİ YAPILARDA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILMAZ. ANCAK İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

2.14.YURT VE OTELLERDE, ÇATI KATLARI, 3,70 M YÜKSEKLİĞİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI KAYDIYLA LOKANTA, KAFETERYA, ETÜD ODASI VB. İKAMETGAH HARİCİ KULLANIMLARI KARŞILAMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR. BU KULLANIM BİTİŞİK NİZAMLARDA YAPILMASI DURUMUNDA İSE TERAS KATININ İKİ TARAFININ KAPALI OLMASI ŞARTTIR.

2.15.ÇATILAR OTURTMA ÇATI OLARAK DÜZENLENECEK VE ÇATI EĞİMİ MİNİMUM %30, MAKSİMUM %40 OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMELİDİR. ÇATI ARASI PİYESLERDE ASGARİ İÇ YÜKSEKLİK ŞARTI MİNİMUM 1,60 M. DİR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İZDÜŞÜMÜNÜN %30'UNU AŞAMAZ.

**2.16.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE KULLANIM DETAYI BELİRTİLMEMİŞ RESMİ KURUM ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) 18.50 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, İLGİLİ KURUMLARCA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJELER TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**2.17. KATI YAKITLA ISINAN YAPILARDA** BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 5 M2 KÖMÜRLÜK ALANI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK 1+1 DAİRELERDE BU ALAN 3 M2 OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

**2.18.** EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. ANCAK OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞINI SAĞLAMAK VE OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASININ EĞİMİNİN %20'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2. BODRUM KAT, OTOPARK OLARAK YAPILABİLİR. 2. BODRUM KATIN YAPILMASI HALİNDE BU ALANDA ISITMA SİSTEMİ İÇİN BİR ALAN GEREKTİRMİYEN (KÖMÜRLÜK, KAZAN DAİRESİ, MERKEZİ SİSTEM İÇİN GEREKEN ALAN VB. HARİÇ) YAPILARDA YAPILACAK 2. BODRUM KATLAR SU DEPOSU, ENERJİ VE İLETİŞİM ODALARI VE OTOPARK DIŞINDA KULLANILAMAZ. ASANSÖRÜN BU KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

**2.19.** YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE PLAN MÜELLİFİNİN GEREKÇELİ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

**2.20.** MERKEZDE YAPILACAK YAPILARDA YOĞUNLUĞU ARTTIRMAYAN VE GENİŞLİĞİ 1,5 METREYİ GEÇMEYEN BİNA KAT HOLLERİ, BİNA GİRİŞ HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, %30 EMSAL HARİCİ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALACAKTIR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %20'SİNİ AŞMAYAN EN AZ BİRER KENARI AÇIK OLAN VE BİNA KÜTLESİYLE BÜTÜNLEŞİK BALKONLAR EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN YAPILACAKTIR.

**2.21. YAPILACAK YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TEK CEPHESİ VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNİN YOL VE/VEYA TESVİYE KOTU ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, YAPININ TEK CEPHESİNDE VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNDE DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILAMAZ. BAHSE KONU PERDELERLE İLGİLİ OLARAK ŞU ŞARTLAR SAĞLANACAKTIR:**

- a. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA TEK CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ YA SİMETRİĞİNE YA DA EN AZ 3 TARAFINA BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**
- b. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA SİMETRİK OLMAYAN( L VB.) İKİ CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ N AZ 3**

**CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**

**2.22. YAPININ DIŞ DUVARLARI KİRİŞLERİN ALTINDAN ÖRÜLECEKTİR. DIŞ DUVARLAR HİÇBİR ŞEKİLDE DÖŞEME ÇIKMALARI ÜZERİNDE ÖRÜLEMEZ.**

**2.23.YAPILAN JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜTLERİ SONUCUNDA YERALTI SUYU TESPİT EDİLEN ZEMİNLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMELLERİNDE TEMEL ALTI DRENAJ YAPILMADAN DİĞER İMALATLARIN BAŞLANMASINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.**

**2.24.YAPILACAK TÜM YAPILARDA DRENAJ YAPILACAKTIR. YÜZEYSEL SULARIN DRENAJ, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.**

**2.25. TAŞIYICI SİSTEMİ ASMOLEN YAPI YAPILAMAZ. ANCAK MİMARİ PROJESİNDE Yençok=6.50m (maksimum yapı yüksekliği) OLARAK TASARLANAN YAPILARIN TAŞIYICI SİSTEM OLARAK ASMOLEN KULLANIBİLİR.YENİ YAPILACAK YAPILARDA KOLON ETRİYELERİ MİNİMUM Q10'LUK VE ÇİFT ETRİYE OLARAK TASARLANACAKTIR**

**2.26. YENİ YAPILACAK YAPILARIN DÖŞEMELERİNDE DONATI ÇAPI EN AZ Q10 OLACAK ŞEKİLDE TASARIM YAPILACAKTIR.**

**2.27. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA ŞARTI BİTİŞİK NİZAM OLARAK PLANLANMIŞ İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN KATA KADAR TEK KÜTLE OLARAK YAPILAN YAPILARIN ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATLARDA (onaylı imar planında komşu parsellerle nizamını korumak kaydıyla) AYRIK YAPI YAPILABİLİR,ANCAK ZEMİN KATIN ÜSTÜNDEKİ BU AYRIK YAPILAR ARASINDAKİ ÇEKME MESAFESİ PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİNDEKİ KOMŞU PARSEL YAPILAŞMA ŞARTLARINI SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPILABİLECEKTİR.**

**2.28. AYNI PARSEL VE/VEYA İMAR ADASI ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, İMAR PLAN NOTLARINDA YER ALAN 2.14, 3.5, MADDELERİNDEN AYNI ANDA SADECE BİR MADDE YARARLANILACAKTIR. BAHSE KONU MADDELERDEN HEPSİ AYNI ANDA KULLANILAMAYACAKTIR. BU MADDELERDEN HANGİSİNİN KULLANILACAĞINA,UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ MEVCUT NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA, TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR.**

### **3. KONUT ALANLARI**

**3.1.PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İMAR ADALARINDA, ÖN BAHÇE HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**3.2.**BU REVİZYON İMAR PLANINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE BU PLAN GEREĞİNCE GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN, YOLA GİDEN KISIMLARININ BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI (TAKS) VE/ VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL VEYA KAKS) HESABI YOL GENİŞLETİLMEDEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZ ÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR.

**3.3.**KONUT ALANLARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M' DEN AZ ÇIKMASI DURUMUNDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M' DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİ 10 M' YE ÇIKARILABİLİR.

**3.4.**İMAR UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLERDE; KONUT VE TİCARET ALANLARINDA 4 KATA KADAR OLAN BİTİŞİK VE BLOK YAPI DÜZENİ VERİLEN ADALARDA OLUŞTURULACAK ASGARİ PARSEL GENİŞLİĞİ YAN BAHÇE + 8 M' DEN AZ OLAMAZ.

**3.5.**İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI NETİCESİNDE KONUT VE KONUT+TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ İMAR ADALARINDA (BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARI VE PARSELLERİ HARİÇ) 5000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL DEĞERİNE %10 İLAVE EDİLİP, ~~MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİNİN~~ ~~Yençok:18.50 M~~ **MEVCUT KAT ADEDİ 1 (BİR) KAT ARTTIRILARAK (MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 2.90 METRE OLACAK ŞEKİLDE)** VE AYRICA 2. BODRUM KATIN TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMASI ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**3.6.**PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN VE ISLAH TESİSİ YAPILMAMIŞ DERE YATAKLARINDA, BODRUM KAT YAPILAMAZ. ANCAK ZEMİN VE İNŞAAT TEKNİKLERİ AÇISINDAN BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU OLAN HALLERDE, YÜKSEK TAŞKIN RİSKİNE MARUZ BU BODRUM KATLAR KONUT, TİCARET, DEPO, OTOPARK VB. FAALİYET AMACIYLA KULLANILMAYACAKTIR. BU ALANLARDA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ +1.50 M OLACAKTIR

#### **4. TİCARET VE TİCARET-KONUT(TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARI**

**4.1.TİCARET ALANLARINDA;** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, MOTEL V.B. KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GİBİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**4.2.**TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT KULLANIMINDA OLACAKTIR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

**4.3.**TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA KONUT KULLANIM ORANINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**4.4.**YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI DURUMUNDA KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTTIR.

**4.5.**± 0,00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILABİLİR. BODRUM KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILAMAZ.

**4.6.**İMAR PLANINDA 15 M VE DAHA AZ GENİŞLİĞE SAHİP YOLLARA CEPHELİ TİCARET TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

## **5. OTOPARK ALANLARI**

**5.1.**OTOPARK İHTİYACI PARSELLER İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.

PARSELLERDE, AÇIK OTOPARK, ZEMİN VE BODRUM KATLARDA, KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR, BU ALANLAR İNŞAAT ALANINA (EMSAL) DAHİL DEĞİLDİR. TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMASI VE PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

ÖN BAHÇELER OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. YAN BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİ KORUNDUKTAN SONRA KALAN ALAN AÇIK OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

KAPALI OTOPARK GİRİŞ RAMPASI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE DÜZENLENEBİLİR.

**5.2.**PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK VE PARSEL MALİKLERİ TARAFINDAN KULLANILMAK ÜZERE YAN VE ARKA BAHÇELER BİRLEŞTİRİLEREK, BİNA ÖN CEPHE HATTININ GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

**5.3.**MEYDANLAR, YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAKLAR VE YOLLARIN TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

**5.1.**AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLARININ UYGULANDIĞI PARSELLERDE BİNA KÜTLESİ YERLEŞTİRİLDİKTEN SONRA KALAN ALANIN %35 İNİN YEŞİL ALAN OLARAK

DÜZENLEMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; ARKA BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILDIĞI PARSELLERDE İSE BU ORAN %25 OLARAK UYGULANACAKTIR.

#### **6. AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR**

**6.1.**AYNI İMAR ADASINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA TEŞEKKÜL ALINABİLİR. ANCAK BUNLARDAN SADECE BİRİNİN YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

**6.2.**PARSEL SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK VE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ŞARTIYLA, EN AZ 50 CM'Sİ BİNA İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA TOPLAM 1,5 M. YE KADAR AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

**6.3.**AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARINI GEÇEMEZ. BİNA CEPHELERİNİN DÜZETİLMESİ AMACIYLA 50 CM.Yİ GEÇMEYEN DÜZELTME ÇIKMASI YAPILABİLİR. ANCAK DÜZELTME ÇIKMASI DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

**6.4. KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, ANCAK MİMARİ PROJESİNDE YENÇOK :6,50 METRE OLARAK TASARLANAN YAPILARDA 1 METREYE KADAR KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.**ANCAK YAPILACAK KAPALI ÇIKMALAR, ZEMİN KATIN TOPLAM ÇEVRESİNİN %50 SİNİ AŞAMAZ. KAPALI ÇIKMALARIN UYGULANMASINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLER ESAS ALINACAKTIR. KAPALI ÇIKMALARIN YAPILIP /YAPILMAYACAĞINA UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

Yukarda belirtilen ilgili kanun, yönetmelik ve belirlenen teknik gerekçeler gereğince; “3. ETAP MOĞULTAY-YENİMAHALLE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI” incelenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince;

- Alişan IŞIK'ın çekimser oyu, Haydar DEMİR, Makbule TULGA, Seydali BULUT, Nurgül YALAY, Elif ÖZER, Bedri KAYA ve Canan AY DOĞAN ve Yaşar ÇİÇEK “Özel Hükümler” başlığı adı altında 2.1. maddesinde yer alan “A” rumuzu bırakılan imar adalarının cumhuriyet caddesine bakan cephelerine asma kat verilmesi ve maksimum yapı yüksekliğinin yeniden düzenlenmesinin, kentin coğrafi durumu gözetildiğinde kent merkezindeki silueti, plan bütünlüğünü, sürekliliğini bozduğu ve kent merkezindeki yoğunluğu arttırdığı düşünülerek, onaylı plan notumuzun ve plan notunda belirtilen maksimum yapı yüksekliğinin (Yençok:15.50) aynı kalmasının uygun olacağı düşünüldüğünde plan notuna ilişkin ilgili maddeye red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulü oy çokluğuyla reddedildi.

- Alişan IŞIK'ın çekimser oyu, Haydar DEMİR, Makbule TULGA, Seydali BULUT, Nurgül YALAY, Elif ÖZER, Bedri KAYA, Canan AY DOĞAN ve Yaşar ÇİÇEK “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.4. maddenin kaldırılarak ilgili maddeye eklenmesinin uygun olmadığı, bahse konu maddede ticaret, ticaret-konut yapı adalarına asma katların verilmesi kent merkezinde yoğunluğu arttıracığından kaldırılmasının uygun olacağı düşünüldüğünden, 2.4. maddenin ilgili plan notuna eklenmeyerek kaldırılmasına ilişkin ilgili maddeye kabul yönünde oy kullanmış olup, 5393 Sayılı Kanununun Toplantı

ve karar yeter sayısı başlıklı 22. Maddenin “*Oylamada eşitlik çıkması durumunda meclis başkanının bulunduğu taraf çoğunluk sayılır.*” Hükmü gereğince, söz konusu maddenin kabulü oy çokluğuyla reddedildi.

-Alişan IŞIK’ın çekimser oyu, Mustafa YILDIRIM ve Elif ÖZER’in “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.6. maddenin kalmasının kamu yararı açısından uygun olduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddenin kaldırılmamasına ilişkin red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Cömert YOLTAY “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.21. maddeye çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Seydali BULUT’un çekimser oyu, Alişan IŞIK “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.25. maddeye red oyuna karşılık, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Makbule TULGA’nın çekimser oyu, Haydar DEMİR, Seydali BULUT, Elif ÖZER, Yaşar ÇİÇEK, Bedri KAYA “Konut Alanları” başlığı adı altında yer alan 3.5. maddesinin kent silüetinin, plan bütünlüğünü, sürekliliğini bozduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddeye red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Diğer tüm maddelerin ise; üstü çizili olarak gösterilen maddelerin çıkartılması, altı çizili maddelerin eklendiği şekliyle “*3.ETAP MOĞULTAY- YENİMAHALLE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI*”nın yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin onaylanmasının kabulüne oy birliğiyle karar verildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No: 2021/62**

İlimiz Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda 1. Etap İsmet İnönü Mahallesi, 2.Etap Esentepe Mahallesi, 3.Etap Moğultay-Yenimahalle, 4.Etap Alibaba Mahallesi, 5.Etap Cumhuriyet Mahallesi, 6. Etap Atatürk Mahallesi( Yol altı) ve 7. Etap Atatürk Mahallesi( Yol Üstü) olarak yapılan, sınırları paftalarında belirtilen ilave-revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen plan notlarının, uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi amacı ile yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesine ilişkin;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan “3194 sayılı İmar Kanunu”, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri gereği ve aynı zamanda 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan “Otopark Yönetmeliği” ve 25 Mart 2021 tarihli ve 31434 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” hükümleri gereği ile uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi gerekçeleri kapsamında, gerekli düzenlemelerin yapılmasına ilişkin “2.ETAP ESENTEPE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI” İmar Komisyonun 04.06.2021 tarihli raporu doğrultusunda incelenmiş olup;

## **2.ETAP ESENTEPE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA**

### **İMAR PLAN NOTLARI**

#### **PLAN NOTLARI**

##### **1.GENEL HÜKÜMLER**

**1.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.**

**1.2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN, ULAŞIM, KULLANIM VE YOĞUNLUK KARARLARINI DEĞİŞTİREN VEYA PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.**

**1.3.SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**

**1.4.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR. YOK, İSE “LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” DE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR.**

**1.5.PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.**

**1.6. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;**

- \* 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- \* MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ
- \* 5393 SAYILI BELEDİYELER KANUNU,
- \* 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU,
- \* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- \* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- \* İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,

\* OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE 26/04/2006 GÜN VE 26150 SAYILI RESMÎ GAZETEDE YAYINLANAN GENELGE HÜKÜMLERİ, 22/2/2018 TARİHLİ VE 30340 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE 25 MART 2021 TARİHLİ VE 31434 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ

\* PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ,

\* KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE TÜM DİĞER İLGİLİ MEVZUAT ESAS ALINACAKTIR.

**1.7.ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA,** "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. YÖNETMELİĞİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

**1.8.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA; ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI YAPILAMAZ.**

**1.9.KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.**

**1.10.YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (ÇOCUK BAĞÇESİ, PARK VB.), OTOPARK ALANLARI GİBİ KAMUSAL ALANLARDA, AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL BAZINDA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.**

**1.11.İLLER BANKASINCA HAZIRLANAN VE 18.05.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANAN JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NA UYULACAKTIR. ONAYLANAN BU JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İMAR PLANI YAPIMINDA PLANLAMAYA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLUP; ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.**

**1.12.DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAYAN BİNALARDA; KAT İLAVESİ, İLAVE İNŞAAT YAPILAMAZ. AYRICA RUHSAT ALMA TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL İÇERİSİNDE İSKAN İZİNİ ALMAMIŞ YAPILARA RUHSAT YENİLEME VE İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.**

**1.13.DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA;**

JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VERİLERİNE GÖRE, JEOLJİK YÖNDEN SAKINCA BULUNMAYAN, KAMU ELİNDEKİ BİR YOLA 25 M CEPHELİ OLMAK VE YOLA 10 M, KOMŞU PARSELLERE DE 5 M'DEN AZ YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA MİNİMUM İFRAZ 2000 m<sup>2</sup>, EMSAL (E):0.05, MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 250 M<sup>2</sup> VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ:6.50 M YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ YAPILABİLİR.

**1.14. ORMAN ALANLARINDA;**

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KAREKTERİ KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. KAMUYA AİT ZORUNLU TESİSLER DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

**2.1.**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLEN/EDİLECEK ALANLARDA 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK %20 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGULAMA, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILIR.

**2.2.**PLAN ONAMA TARİHİNDEN 1 YIL ÖNCE İMAR ÇAPI ALMIŞ, AVAN PROJESİ ONAYLANMIŞ VE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ PARSELLERDE, 6 AY İÇERİSİNDE RUHSAT ALINMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ÖNCEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

~~**2.3.**TİCARET, TİCARET KONUT YAPI ADALARINDA ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DAHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.~~

**2.4.**İMAR PLANINDA AKSİ DURUM YOK İSE PARSELLERE CEPHE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. ANCAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE ZEMİN DURUMU, YAPILAŞMALAR VE ARAZİ KARAKTERİ DİKKATE ALINARAK BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE CEPHE YÖNÜNÜN TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

~~**2.5.**YEDİ (7) METRE GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE BAHÇE DUVARI İNŞA EDİLEMEZ.~~

**2.6.**KISMEN YAPILAŞMIŞLARIN OLDUĞU İMAR ADALARINDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; ADA BÜTÜNÜNÜ KAPSAYAN, YAPILAŞMA DÜZENİ VE ÇEKME MESAFELERİNİN DE BELİRTİLDİĞİ ADA ETÜDÜ HAZIRLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

**2.7.**KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE O ADA İÇİN VERİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.

**2.8.**İMAR PARSELİNİN KIRIK KÖŞE UZUNLUĞU 4.00 M. DEN DAR İSE BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KÖŞE KIRILMASI ARANMAZ.

**2.9.**HER 100 M2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR.

**2.10.**DAHA ÖNCEKİ YILLARDA OLUŞTURULMUŞ VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN İMAR VE KADASTRO PARSELLERİNİ; YÖNETMELİĞE UYGUN PİYES ÖLÇÜLERİNE GÖRE DÜZENLEME AMACIYLA, KOMŞU PARSELLERLE MEVCUT DURUM DİKKATE ALINARAK TEVHİD ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**2.11.**YURT VE OTEL DIŞINDAKİ YAPILARDA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILMAZ. ANCAK İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

**2.12.**YURT VE OTELLERDE, ÇATI KATLARI, 3,70 M YÜKSEKLİĞİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI KAYDIYLA LOKANTA, KAFETERYA, ETÜD ODASI VB. İKAMETGAH HARİCİ KULLANIMLARI KARŞILAMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR. BU KULLANIM BİTİŞİK NİZAMLARDA YAPILMASI DURUMUNDA İŐE TERAS KATININ İKİ TARAFININ KAPALI OLMASI ŞARTTIR.

**2.13.**ÇATILAR OTURTMA ÇATI OLARAK DÜZENLENECEK VE ÇATI EĞİMİ MİNİMUM %30, MAKSİMUM %40 OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMELİDİR. ÇATI ARASI PİYESLERDE ASGARİ İÇ YÜKSEKLİK ŞARTI MİNİMUM 1,60 M. DİR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İZDÜŞÜMÜNÜN %30'UNU AŞAMAZ.

**2.14.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE KULLANIM DETAYI BELİRTİLMEMİŞ RESMİ KURUM ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) 18.50 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, İLGİLİ KURUMLARCA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJELER TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**2.15.** **KATI YAKITLA ISINAN YAPILARDA** BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 5 M2 KÖMÜRLÜK ALANI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK 1+1 DAİRELERDE BU ALAN 3 M2 OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

**2.16.**EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. ANCAK OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞINI SAĞLAMAK VE OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASININ EĞİMİNİN %20'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2. BODRUM KAT, OTOPARK OLARAK YAPILABİLİR. 2. BODRUM KATIN YAPILMASI HALİNDE BU ALANDA ISITMA SİSTEMİ İÇİN BİR ALAN GEREKTİRMEYEN (KÖMÜRLÜK, KAZAN DAİRESİ, MERKEZİ SİSTEM İÇİN GEREKEN ALAN VB. HARİÇ) YAPILARDA YAPILACAK 2. BODRUM KATLAR SU DEPOSU, ENERJİ VE İLETİŞİM ODALARI VE OTOPARK DIŞINDA KULLANILAMAZ. ASANSÖRÜN BU KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

**2.17.**YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE PLAN MÜELLİFİNİN GEREKÇELİ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

**2.18.**MERKEZDE YAPILACAK YAPILARDA YOĞUNLUĞU ARTTIRMAYAN VE GENİŞLİĞİ 1,5 METREYİ GEÇMEYEN BİNA KAT HOLLERİ, BİNA GİRİŞ HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, %30 EMSAL HARİCİ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALACAKTIR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %20'SİNİ AŞMAYAN EN AZ BİRER

KENARI AÇIK OLAN VE BİNA KÜTLESİYLE BÜTÜNLEŞİK BALKONLAR EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN YAPILACAKTIR.

**2.19. YAPILACAK YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TEK CEPHESİ VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNİN YOL VE/VEYA TESVİYE KOTU ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, YAPININ TEK CEPHESİNDE VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNDE DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILAMAZ. BAHSE KONU PERDELERLE İLGİLİ OLARAK ŞU ŞARTLAR SAĞLANACAKTIR:**

- a. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA TEK CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ YA SİMETRİĞİNE YA DA EN AZ 3 TARAFINA BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**
- b. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA SİMETRİK OLMAYAN(L VB.) İKİ CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**

**2.20. YAPININ DIŞ DUVARLARI KİRİŞLERİN ALTINDAN ÖRÜLECEKTİR. DIŞ DUVARLAR HİÇBİR ŞEKİLDE DÖŞEME ÇIKMALARI ÜZERİNDE ÖRÜLEMEZ.**

**2.21.YAPILAN JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜTLERİ SONUCUNDA YERALTI SUYU TESPİT EDİLEN ZEMİNLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMELLERİNDE TEMEL ALTI DRENAJ YAPILMADAN DİĞER İMALATLARIN BAŞLANMASINA İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.**

**2.22.YAPILACAK TÜM YAPILARDA DRENAJ YAPILACAKTIR. YÜZEYSEL SULARIN DRENAJ, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.**

**2.23. TAŞIYICI SİSTEMİ ASMOLEN YAPI YAPILAMAZ. ANCAK MİMARİ PROJESİNDE Yencok=6.50m (maksimum yapı yüksekliği) OLARAK TASARLANAN YAPILARIN TAŞIYICI SİSTEM OLARAK ASMOLEN KULLANIBİLİR.YENİ YAPILACAK YAPILARDA KOLON ETRİYELERİ MİNİMUM Q10'LUK VE ÇİFT ETRİYE OLARAK TASARLANACAKTIR.**

**2.24. YENİ YAPILACAK YAPILARIN DÖŞEMELERİNDE DONATI ÇAPI EN AZ Q10 OLACAK ŞEKİLDE TASARIM YAPILACAKTIR.**

**2.25. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA ŞARTI BİTİŞİK NİZAM OLARAK PLANLANMIŞ İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN KATA KADAR TEK KÜTLE OLARAK YAPILAN YAPILARIN ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATLARDA (onaylı imar planında komşu parsellerle nizamını korumak kaydıyla) AYRIK YAPI YAPILABİLİR,ANCAK ZEMİN KATIN ÜSTÜNDEKİ BU AYRIK YAPILAR ARASINDAKİ**

**ÇEKME MESAFESİ PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİNDEKİ KOMŞU PARSEL YAPILAŞMA ŞARTLARINI SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPILABİLECEKTİR.**

**2.26. AYNI PARSEL VE/VEYA İMAR ADASI ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, İMARPLAN NOTLARINDA YER ALAN 2.12, 3.5, MADDELERİNDEN AYNI ANDA SADECE BİR MADDE YARARLANILACAKTIR. BAHSE KONU MADDELERDEN HEPSİ AYNI ANDA KULLANILAMAYACAKTIR. BU MADDELERDEN HANGİSİNİN KULLANILACAĞINA, UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ MEVCUT NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA, TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR.**

**3. KONUT ALANLARI**

**3.1.** PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İMAR ADALARINDA, ÖN BAHÇE HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**3.2.** BU REVİZYON İMAR PLANINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE BU PLAN GEREĞİNCE GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN, YOLA GİDEN KISIMLARININ BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI (TAKS) VE/ VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL VEYA KAKS) HESABI YOL GENİŞLETİLMEDEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZ ÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR.

**3.3.** KONUT ALANLARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M' DEN AZ ÇIKMASI DURUMUNDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M' DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİ 10 M' YE ÇIKARILABİLİR.

**3.4.** İMAR UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLERDE; KONUT VE TİCARET ALANLARINDA 4 KATA KADAR OLAN BİTİŞİK VE BLOK YAPI DÜZENİ VERİLEN ADALARDA OLUŞTURULACAK ASGARİ PARSEL GENİŞLİĞİ YAN BAHÇE + 8 M' DEN AZ OLAMAZ.

**3.5.** İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI NETİCESİNDE KONUT VE KONUT+TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ İMAR ADALARINDA (BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARI VE PARSELLERİ HARİÇ) 5000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL DEĞERİNE %10 İLAVE EDİLİP, ~~MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİNİN~~ ~~Yençok:18.50 M~~ **MEVCUT KAT ADEDİ 1 (BİR) KAT ARTTIRILARAK (MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 2.90 METRE OLACAK ŞEKİLDE)** VE AYRICA 2. BODRUM KATIN TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMASI ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**3.6.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN VE ISLAH TESİSİ YAPILMAMIŞ DERE YATAKLARINDA, BODRUM KAT YAPILAMAZ. ANCAK ZEMİN VE İNŞAAT TEKNİKLERİ AÇISINDAN BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU OLAN HALLERDE, YÜKSEK TAŞKIN RİSKİNE MARUZ BU BODRUM KATLAR KONUT, TİCARET, DEPO, OTOPARK VB. FAALİYET AMACIYLA KULLANILMAYACAKTIR. BU ALANLARDA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ +1.50 M OLACAKTIR**

#### **4. TİCARET VE TİCARET-KONUT(TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARI**

**4.1.TİCARET ALANLARINDA:** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, MOTEL V.B. KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GİBİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**4.2.YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI DURUMUNDA KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTTIR.**

**4.3.± 0,00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILABİLİR. BODRUM KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILAMAZ.**

~~**4.4.İMAR PLANINDA 15 M VE DAHA AZ GENİŞLİĞE SAHİP YOLLARA CEPHELİ TİCARET ALANLARINDA TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**~~

**4.5.İMAR PLANI İÇERİRİNDE BULUNAN 50 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ DEVLET KARAYOLU (D 885) KENARINDA YER ALAN KONUT ALANLARININ BU DEVLET KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERİNDE İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE YAPININ ZEMİN KATLARINI TİCARİ BİRİM OLARAK KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

#### **5. OTOPARK ALANLARI**

~~**5.1.OTOPARK İHTİYACI PARSELLER İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.**~~

~~PARSELLERDE, AÇIK OTOPARK, ZEMİN VE BODRUM KATLARDA, KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR, BU ALANLAR İNŞAAT ALANINA (EMSAL) DAHİL DEĞİLDİR. TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMASI VE PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR~~

~~ÖN BAHÇELER OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. YAN BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİ KORUNDUKTAN SONRA KALAN ALAN AÇIK OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.~~

~~KAPALI OTOPARK GİRİŞ RAMPASI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE DÜZENLENEBİLİR.~~

~~5.2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK VE PARSEL MALİKLERİ TARAFINDAN KULLANILMAK ÜZERE YAN VE ARKA BAHÇELER BİRLEŞTİRİLEREK, BİNA ÖN CEPHE HATTININ GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

~~5.3. MEYDANLAR, YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAKLAR VE YOLLARIN TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

5.1. AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLARININ UYGULANDIĞI PARSELLERDE BİNA KÜTLESİ YERLEŞTİRİLDİKTEN SONRA KALAN ALANIN %35 İNİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLEMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; ARKA BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILDIĞI PARSELLERDE İSE BU ORAN %25 OLARAK UYGULANACAKTIR.

## 6. AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR

6.1. AYNI İMAR ADASINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA TEŞEKKÜL ALINABİLİR. ANCAK BUNLARDAN SADECE BİRİNİN YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

6.2. PARSEL SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK VE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ŞARTIYLA, EN AZ 50 CM'Sİ BİNA İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA TOPLAM 1,5 M. YE KADAR AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

6.3. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARINI GEÇEMEZ. BİNA CEPHELERİNİN DÜZETİLMESİ AMACIYLA 50 CM.Yİ GEÇMEYEN DÜZELTME ÇIKMASI YAPILABİLİR. ANCAK DÜZELTME ÇIKMASI DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

**6.4. KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, ANCAK MİMARİ PROJESİNDE YENÇOK :6,50 METRE OLARAK TASARLANAN YAPILARDA 1 METREYE KADAR KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. ANCAK YAPILACAK KAPALI ÇIKMALAR, ZEMİN KATIN TOPLAM ÇEVRESİNİN %50 SİNİ AŞAMAZ. KAPALI ÇIKMALARIN UYGULANMASINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLER ESAS ALINACAKTIR. KAPALI ÇIKMALARIN YAPILIP /YAPILMAYACAĞINA UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.**

Yukarıda belirtilen ilgili kanun, yönetmelik ve belirlenen teknik gerekçeler gereğince; "2.ETAP ESENTEPE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI" incelenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince;

- Mustafa YILDIRIM, Bedri KAYA, Elif ÖZER'in "Özel Hükümler" başlığı adı altında yer alan 2.5. maddenin kalmasının kamu yararı açısından uygun olduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddenin

kaldırılmamasına ilişkin red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla kara verildi.

-Seydali BULUT'un çekimser oyu, Alişan IŞIK "Özel Hükümler" başlığı adı altında yer alan 2.23. maddeye red oyuna karşılık, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Haydar DEMİR, Seydali BULUT, Elif ÖZER, Bedri KAYA "Konut Alanları" başlığı adı altında yer alan 3.5. maddesinin kent silüetinin, plan bütünlüğünü, sürekliliğini bozduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddeye red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Makbule TULGA, "Açık-Kapalı Çıkmalar" başlığı adı altında yer alan 6.4. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi

- diğer tüm maddelerin ise; üstü çizili olarak gösterilen maddelerin çıkartılmasını, altı çizili maddelerin eklendiği şekliyle "2.ETAP ESENTEPE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI"nın yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin onaylanmasının kabulüne oy birliğiyle karar verildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No: 2021/63**

İlimiz Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda 1. Etap İsmet İnönü Mahallesi, 2.Etap Esentepe Mahallesi, 3.Etap Moğultay-Yenimahalle, 4.Etap Alibaba Mahallesi, 5.Etap Cumhuriyet Mahallesi, 6. Etap Atatürk Mahallesi( Yol altı) ve 7. Etap Atatürk Mahallesi( Yol Üstü) olarak yapılan, sınırları paftalarında belirtilen ilave-revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen plan notlarının, uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi amacı ile yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesine

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan "3194 sayılı İmar Kanunu", "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri gereği ve aynı zamanda 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan "Otopark Yönetmeliği" ve 25 Mart 2021 tarihli ve 31434 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" hükümleri gereği ile uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi gerekçeleri kapsamında gerekli düzenlemelerin yapılmasına ilişkin "4.ETAP ALİBABA MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI" İmar Komisyonun 04.06.2021 tarihli raporu doğrultusunda incelenmiş olup;

**4.ETAP ALİBABA MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

**PLAN NOTLARI**

**1.GENEL HÜKÜMLER**

**1.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.**

**1.2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN, ULAŞIM, KULLANIM VE YOĞUNLUK KARARLARINI DEĞİŞTİREN VEYA PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.**

**1.3.SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**

**1.4.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR. YOK, İSE “LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” DE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR.**

**1.5.PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTIAMAZ.**

**1.6. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;**

- \* 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- \* MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ
- \* 5393 SAYILI BELEDİYELER KANUNU,
- \* 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU,
- \* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- \* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- \* İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- \* OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE 26/04/2006 GÜN VE 26150 SAYILI RESMÎ GAZETEDİ YAYINLANAN GENELGE HÜKÜMLERİ, **22/2/2018 TARİHLİ VE 30340 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANAN “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” VE 25 MART 2021 TARİHLİ VE 31434 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ**
- \* PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ,
- \* KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE TÜM DİĞER İLGİLİ MEVZUAT ESAS ALINACAKTIR.

**1.7.ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA,** "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. YÖNETMELİĞİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

**1.8.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA;** ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI YAPILAMAZ.

**1.9.KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU"** VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

**1.10.YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (ÇOCUK BAHÇESİ, PARK VB.), OTOPARK ALANLARI GİBİ** KAMUSAL ALANLARDA, AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL BAZINDA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**1.11.İLLER BANKASINCA HAZIRLANAN VE 18.05.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK** BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANAN JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NA UYULACAKTIR. ONAYLANAN BU JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İMAR PLANI YAPIMINDA PLANLAMAYA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLUP; ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.

**1.12.DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAYAN BİNALARDA;** KAT İLAVESİ, İLAVE İNŞAAT YAPILAMAZ. AYRICA RUHSAT ALMA TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL İÇERİSİNDE İSKAN İZİNİ ALMAMIŞ YAPILARA RUHSAT YENİLEME VE İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

**1.13.DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA;**

JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VERİLERİNE GÖRE, JEOLJİK YÖNDEN SAKINCA BULUNMAYAN, KAMU ELİNDEKİ BİR YOLA 25 M CEPHELİ OLMAK VE YOLA 10 M, KOMŞU PARSELLERE DE 5 M'DEN AZ YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA MİNİMUM İFRAZ 2000 m<sup>2</sup>, EMSAL (E):0.05, MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 250 M<sup>2</sup> VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ:6.50 M YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ YAPILABİLİR.

**1.14. ORMAN ALANLARINDA;**

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KAREKTERİ KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. KAMUYA AİT ZORUNLU TESİSLER DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

**2.1."B" RUMUZU BIRAKILAN KONUT ADALARINDA;** PLANDA BELİRTİLEN E=1.60, YENÇOK=12.50 YAPILAŞMA NİZAMINA UYMAK KOŞULU İLE, TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; ADA BÜTÜNÜNÜ KAPSAYAN YAPI DÜZENİ VE ÇEKME MESAFELERİNİN BELİRTİLDİĞİ ADA ETÜDÜ HAZIRLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

**2.2.KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLEN/EDİLECEK ALANLARDA 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK %20 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGULAMA, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILIR.**

**2.3.PLAN ONAMA TARİHİNDEN 1 YIL ÖNCE İMAR ÇAPI ALMIŞ, AVAN PROJESİ ONAYLANMIŞ VE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ PARSELLERDE, 6 AY İÇERİSİNDE RUHSAT ALINMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ÖNCEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.**

~~**2.4.TİCARET, TİCARET KONUT YAPI ADALARINDA ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DAHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.**~~

**2.5.İMAR PLANINDA AKSİ DURUM YOK İSE PARSELLERE CEPHE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. ANCAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE ZEMİN DURUMU, YAPILAŞMALAR VE ARAZİ KARAKTERİ DİKKATE ALINARAK BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE CEPHE YÖNÜNÜN TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

~~**2.6.YEDİ (7) METRE GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE BAHÇE DUVARI İNŞA EDİLEMEZ.**~~

**2.7.KISMEN YAPILAŞMIŞLARIN OLDUĞU İMAR ADALARINDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; ADA BÜTÜNÜNÜ KAPSAYAN, YAPILAŞMA DÜZENİ VE ÇEKME MESAFELERİNİN DE BELİRTİLDİĞİ ADA ETÜDÜ HAZIRLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.**

**2.8.KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE O ADA İÇİN VERİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.**

**2.9.İMAR PARSELİNİN KIRIK KÖŞE UZUNLUĞU 4.00 M. DEN DAR İSE BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KÖŞE KIRILMASI ARANMAZ.**

**2.10.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA; DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAY HANE 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 Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜNCE UYGUN GÖRÜLEN MİMARİ YAPILAR İNŞA EDİLECEKTİR.**

**2.11.HER 100 M2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR.**

**2.12.** DAHA ÖNCEKİ YILLARDA OLUŞTURULMUŞ VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN İMAR VE KADASTRO PARSELLERİNİ; YÖNETMELİĞE UYGUN PİYES ÖLÇÜLERİNE GÖRE DÜZENLEME AMACIYLA, KOMŞU PARSELLERLE MEVCUT DURUM DİKKATE ALINARAK TEVHİD ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**2.13.** YURT VE OTEL DIŞINDAKİ YAPILARDA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILMAZ. ANCAK İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

**2.14.** YURT VE OTELLERDE, ÇATI KATLARI, 3,70 M YÜKSEKLİĞİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI KAYDIYLA LOKANTA, KAFETERYA, ETÜD ODASI VB. İKAMETGAH HARİCİ KULLANIMLARI KARŞILAMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR. BU KULLANIM BİTİŞİK NİZAMLARDA YAPILMASI DURUMUNDA İSE TERAS KATININ İKİ TARAFININ KAPALI OLMASI ŞARTTIR.

**2.15.** ÇATILAR OTURTMA ÇATI OLARAK DÜZENLENECEK VE ÇATI EĞİMİ MİNİMUM %30, MAKSİMUM %40 OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMELİDİR. ÇATI ARASI PİYESLERDE ASGARİ İÇ YÜKSEKLİK ŞARTI MİNİMUM 1,60 M. DİR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İZDÜŞÜMÜNÜN %30'UNU AŞAMAZ.

**2.16.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE KULLANIM DETAYI BELİRTİLMEMİŞ RESMİ KURUM ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) 18.50 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, İLGİLİ KURUMLARCA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJELER TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**2.17.** **KATI YAKITLA ISINAN YAPILARDA** BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 5 M2 KÖMÜRLÜK ALANI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK 1+1 DAİRELERDE BU ALAN 3 M2 OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

**2.18.** EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. ANCAK OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞINI SAĞLAMAK VE OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASININ EĞİMİNİN %20'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2. BODRUM KAT, OTOPARK OLARAK YAPILABİLİR. 2. BODRUM KATIN YAPILMASI HALİNDE BU ALANDA ISITMA SİSTEMİ İÇİN BİR ALAN GEREKTİRMEYEN (KÖMÜRLÜK, KAZAN DAİRESİ, MERKEZİ SİSTEM İÇİN GEREKEN ALAN VB. HARİÇ) YAPILARDA YAPILACAK 2. BODRUM KATLAR SU DEPOSU, ENERJİ VE İLETİŞİM ODALARI VE OTOPARK DIŞINDA KULLANILAMAZ. ASANSÖRÜN BU KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

**2.19.** YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE PLAN MÜELLİFİNİN GEREKÇELİ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

**2.20.MERKEZDE YAPILACAK YAPILARDA YOĞUNLUĞU ARTTIRMAYAN VE GENİŞLİĞİ 1,5 METREYİ GEÇMEYEN BİNA KAT HOLLERİ, BİNA GİRİŞ HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, %30 EMSAL HARİCİ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALACAKTIR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %20'SİNİ AŞMAYAN EN AZ BİRER KENARI AÇIK OLAN VE BİNA KÜTLESİYLE BÜTÜNLEŞİK BALKONLAR EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN YAPILACAKTIR.**

**2.21. YAPILACAK YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TEK CEPHESİ VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNİN YOL VE/VEYA TESVİYE KOTU ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, YAPININ TEK CEPHESİNDE VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNDE DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILAMAZ. BAHSE KONU PERDELERLE İLGİLİ OLARAK ŞU ŞARTLAR SAĞLANACAKTIR:**

- a. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA TEK CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ YA SİMETRİĞİNE YA DA EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**
- b. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA SİMETRİK OLMAYAN(L VB.) İKİ CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**

**2.22. YAPININ DIŞ DUVARLARI KİRİŞLERİN ALTINDAN ÖRÜLECEKTİR. DIŞ DUVARLAR HİÇBİR ŞEKİLDE DÖŞEME ÇIKMALARI ÜZERİNDE ÖRÜLEMEZ.**

**2.23. YAPILAN JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜTLERİ SONUCUNDA YERALTI SUYU TESPİT EDİLEN ZEMİNLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMELLERİNDE TEMEL ALTI DRENAJ YAPILMADAN DİĞER İMALATLARIN BAŞLANMASINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.**

**2.24.YAPILACAK TÜM YAPILARDA DRENAJ YAPILACAKTIR. YÜZEYSEL SULARIN DRENAJİ, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.**

**2.25. TAŞIYICI SİSTEMİ ASMOLEN YAPI YAPILAMAZ. ANCAK MİMARİ PROJESİNDE Yencok=6.50m (maksimum yapı yüksekliği) OLARAK TASARLANAN YAPILARIN TAŞIYICI SİSTEM OLARAK ASMOLEN KULLANIBİLİR.YENİ YAPILACAK YAPILARDA KOLON ETRİYELERİ MİNİMUM Q10'LUK VE ÇİFT ETRİYE OLARAK TASARLANACAKTIR..**

**2.26. YENİ YAPILACAK YAPILARIN DÖŞEMELERİNDE DONATI ÇAPI EN AZ Q10 OLACAK ŞEKİLDE TASARIM YAPILACAKTIR.**

**2.27. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA ŞARTI BİTİŞİK NİZAM OLARAK PLANLANMIŞ İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN KATA KADAR TEK KÜTLE**

**OLARAK YAPILAN YAPILARIN ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATLARDA (onaylı imar planında komşu parsellerle nizamını korumak kaydıyla) AYRIK YAPI YAPILABİLİR, ANCAK ZEMİN KATIN ÜSTÜNDEKİ BU AYRIK YAPILAR ARASINDAKİ ÇEKME MESAFESİ PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİNDEKİ KOMŞU PARSEL YAPILAŞMA ŞARTLARINI SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPILABİLECEKTİR.**

**2.28. AYNI PARSEL VE/VEYA İMAR ADASI ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, İMAR PLAN NOTLARINDA YER ALAN 2.14, 3.5, MADDELERİNDEN AYNI ANDA SADECE BİR MADDE YARARLANILACAKTIR. BAHSE KONU MADDELERDEN HEPSİ AYNI ANDA KULLANILAMAYACAKTIR. BU MADDELERDEN HANGİSİNİN KULLANILACAĞINA, UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ MEVCUT NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA, TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR.**

### **3. KONUT ALANLARI**

**3.1. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İMAR ADALARINDA, ÖN BAHÇE HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**3.2. BU REVİZYON İMAR PLANINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE BU PLAN GEREĞİNCE GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN, YOLA GİDEN KISIMLARININ BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI (TAKS) VE/ VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL VEYA KAKS) HESABI YOL GENİŞLETİLMEDEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZ ÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR.**

**3.3. KONUT ALANLARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M' DEN AZ ÇIKMASI DURUMUNDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M' DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİ 10 M' YE ÇIKARILABİLİR.**

**3.4. İMAR UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLERDE; KONUT VE TİCARET ALANLARINDA 4 KATA KADAR OLAN BİTİŞİK VE BLOK YAPI DÜZENİ VERİLEN ADALARDA OLUŞTURULACAK ASGARİ PARSEL GENİŞLİĞİ YAN BAHÇE + 8 M' DEN AZ OLAMAZ.**

**3.5. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI NETİCESİNDE KONUT VE KONUT+TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ İMAR ADALARINDA (BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARI VE PARSELLERİ HARİÇ) 5000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL DEĞERİNE %10 İLAVE EDİLİP, ~~MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİNİN~~ ~~Yençok:18.50 M~~ **MEVCUT KAT ADEDİ 1 (BİR) KAT ARTTIRILARAK (MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ****

**2.90 METRE OLACAK ŞEKİLDE) ( VE AYRICA 2. BODRUM KATIN TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMASI ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.**

**3.6.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN VE ISLAH TESİSİ YAPILMAMIŞ DERE YATAKLARINDA, BODRUM KAT YAPILAMAZ. ANCAK ZEMİN VE İNŞAAT TEKNİKLERİ AÇISINDAN BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU OLAN HALLERDE, YÜKSEK TAŞKIN RİSKİNE MARUZ BU BODRUM KATLAR KONUT, TİCARET, DEPO, OTOPARK VB. FAALİYET AMACIYLA KULLANILMAYACAKTIR. BU ALANLARDA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ +1.50 M OLACAKTIR**

#### **4. TİCARET VE TİCARET-KONUT(TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARI**

**4.1.TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, MOTEL V.B. KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GİBİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.**

**4.2.TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT KULLANIMINDA OLACAKTIR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.**

**4.3.TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA KONUT KULLANIM ORANINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**4.4.YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI DURUMUNDA KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTTIR.**

**4.5.± 0,00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILABİLİR. BODRUM KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILAMAZ.**

**~~4.6.İMAR PLANINDA 15 M VE DAHA AZ GENİŞLİĞE SAHİP YOLLARA CEPHELİ TİCARET ALANLARINDA TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.~~**

#### **5. OTOPARK ALANLARI**

**~~5.1.OTOPARK İHTİYACI PARSELLER İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.~~**

**~~PARSELLERDE, AÇIK OTOPARK, ZEMİN VE BODRUM KATLARDA, KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR, BU ALANLAR İNŞAAT ALANINA (EMSAL) DAHİL DEĞİLDİR. TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMASI VE PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.~~**

~~ÖN BAHÇELER OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. YAN BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİ KORUNDUKTAN SONRA KALAN ALAN AÇIK OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.~~

~~KAPALI OTOPARK GİRİŞ RAMPASI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE DÜZENLENEBİLİR.~~

~~5.2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK VE PARSEL MALİKLERİ TARAFINDAN KULLANILMAK ÜZERE YAN VE ARKA BAHÇELER BİRLEŞTİRİLEREK, BİNA ÖN CEPHE HATTININ GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

~~5.3. MEYDANLAR, YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAKLAR VE YOLLARIN TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

5.1. AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLARININ UYGULANDIĞI PARSELLERDE BİNA KÜTLESİ YERLEŞTİRİLDİKTEN SONRA KALAN ALANIN %35 İNİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLEMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; ARKA BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILDIĞI PARSELLERDE İSE BU ORAN %25 OLARAK UYGULANACAKTIR.

## **6. AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR**

**6.1. AYNI İMAR ADASINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA TEŞEKKÜL ALINABİLİR. ANCAK BUNLARDAN SADECE BİRİNİN YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.**

**6.2. PARSEL SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK VE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ŞARTIYLA, EN AZ 50 CM'Sİ BİNA İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA TOPLAM 1,5 M. YE KADAR AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.**

**6.3. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARINI GEÇEMEZ. BİNA CEPHELERİNİN DÜZETİLMESİ AMACIYLA 50 CM.Yİ GEÇMEYEN DÜZELTME ÇIKMASI YAPILABİLİR. ANCAK DÜZELTME ÇIKMASI DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.**

**6.4. KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, ANCAK MİMARİ PROJESİNDE Yencok :6,50 METRE OLARAK TASARLANAN YAPILARDA 1 METREYE KADAR KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. ANCAK YAPILACAK KAPALI ÇIKMALAR, ZEMİN KATIN TOPLAM ÇEVRESİNİN %50 SİNİ AŞAMAZ. KAPALI ÇIKMALARIN UYGULANMASINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLER ESAS ALINACAKTIR. KAPALI ÇIKMALARIN YAPILIP /YAPILMAYACAĞINA UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.**

Yukarda belirtilen ilgili kanun, yönetmelik ve belirlenen teknik gerekçeler gereğince; “4.ETAP ALİBABA MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI” incelenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince;

- Mustafa YILDIRIM, Bedri KAYA, Elif ÖZER’in “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.6. maddenin kalmasının kamu yararı açısından uygun olduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddenin kaldırılmamasına ilişkin red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Seydali BULUT’un çekimsiz oyu, Alişan IŞIK “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.25. maddeye red oyuna karşılık, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Haydar DEMİR, Seydali BULUT, Elif ÖZER, Bedri KAYA “Konut Alanları” başlığı adı altında yer alan 3.5. maddesinin kent silüetinin, plan bütünlüğünü, sürekliliğini bozduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddeye red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Makbule TULGA, “Açık-Kapalı Çıkmalar” başlığı adı altında yer alan 6.4. maddesine çekimsiz yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi

- diğer tüm maddelerin ise; üstü çizili olarak gösterilen maddelerin çıkartılması, altı çizili maddelerin eklendiği şekliyle “4.ETAP ALİBABA MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI”nın yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin onaylanmasının kabulüne oy birliğiyle karar verildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No: 2021/64**

İlimiz Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda 1. Etap İsmet İnönü Mahallesi, 2.Etap Esentepe Mahallesi, 3.Etap Moğultay-Yenimahalle, 4.Etap Alibaba Mahallesi, 5.Etap Cumhuriyet Mahallesi, 6. Etap Atatürk Mahallesi( Yol altı) ve 7. Etap Atatürk Mahallesi( Yol Üstü) olarak yapılan, sınırları paftalarında belirtilen ilave-revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen plan notlarının, uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi amacı ile yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesine ilişkin;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan “3194 sayılı İmar Kanunu”, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri gereği ve aynı zamanda 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan “Otopark Yönetmeliği” ve 25 Mart 2021 tarihli ve 31434 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” hükümleri gereği ile uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi gerekçeleri

kapsamında, gerekli düzenlemelerin yapılmasına ilişkin “5. ETAP CUMHURİYET MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI” İmar Komisyonun 04.06.2021 tarihli raporu doğrultusunda incelenmiş olup;

## **5. ETAP CUMHURİYET MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

### **PLAN NOTLARI**

#### **1.GENEL HÜKÜMLER**

**1.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.**

**1.2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN, ULAŞIM, KULLANIM VE YOĞUNLUK KARARLARINI DEĞİŞTİREN VEYA PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.**

**1.3.SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**

**1.4.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR. YOK, İSE “LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” DE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALLARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR.**

**1.5.PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.**

**1.6. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;**

- \* 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- \* MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ
- \* 5393 SAYILI BELEDİYELER KANUNU,
- \* 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU,
- \* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- \* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- \* İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- \* OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE 26/04/2006 GÜN VE 26150 SAYILI RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN GENELGE HÜKÜMLERİ, **22/2/2018 TARİHLİ VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” VE 25 MART 2021 TARİHLİ VE**

**31434 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ**

\* PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ,

\* KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE TÜM DİĞER İLGİLİ MEVZUAT ESAS ALINACAKTIR.

**1.7.**ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR. YÖNETMELİĞİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

**1.8.**PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA; ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI YAPILAMAZ.

**1.9.**KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

**1.10.**YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (ÇOCUK BAĞÇESİ, PARK VB.), OTOPARK ALANLARI GİBİ KAMUSAL ALANLARDA, AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL BAZINDA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**1.11.**İLLER BANKASINCA HAZIRLANAN VE 18.05.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANAN JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NA UYULACAKTIR. ONAYLANAN BU JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İMAR PLANI YAPIMINDA PLANLAMAYA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLUP; ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.

**1.12.**DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAYAN BİNALARDA; KAT İLAVESİ, İLAVE İNŞAAT YAPILAMAZ. AYRICA RUHSAT ALMA TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL İÇERİSİNDE İSKAN İZİNİ ALMAMIŞ YAPILARA RUHSAT YENİLEME VE İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

**1.13.**DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA; JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VERİLERİNE GÖRE, JEOLJİK YÖNDEN SAKINCA BULUNMAYAN, KAMU ELİNDEKİ BİR YOLA 25 M CEPHELİ OLMAK VE YOLA 10 M, KOMŞU PARSELLERE DE 5 M'DEN AZ YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA MİNİMUM İFRAZ 2000 m<sup>2</sup>, EMSAL (E):0.05, MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 250 M<sup>2</sup> VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ:6.50 M YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ YAPILABİLİR.

**1.14.** ORMAN ALANLARINDA;

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİ KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. KAMUYA AİT ZORUNLU TESİSLER DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

## 2. ÖZEL HÜKÜMLER

**2.1.**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLEN/EDİLECEK ALANLARDA 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK %20 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGULAMA, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILIR.

**2.2.**PLAN ONAMA TARİHİNDEN 1 YIL ÖNCE İMAR ÇAPI ALMIŞ, AVAN PROJESİ ONAYLANMIŞ VE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ PARSELLERDE, 6 AY İÇERİSİNDE RUHSAT ALINMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ÖNCEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

~~**2.3.**TİCARET, TİCARET KONUT YAPI ADALARINDA ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DAHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.(4.2. maddesine ilave edilmiştir.)~~

**2.4.**İMAR PLANINDA AKSİ DURUM YOK İSE PARSELLERE CEPHE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. ANCAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE ZEMİN DURUMU, YAPILAŞMALAR VE ARAZİ KARAKTERİ DİKKATE ALINARAK BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE CEPHE YÖNÜNÜN TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

~~**2.5.**YEDİ (7) METRE GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE BAHÇE DUVARI İNŞA EDİLEMEZ.~~

**2.6.**KISMEN YAPILAŞMIŞLARIN OLDUĞU İMAR ADALARINDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; ADA BÜTÜNÜNÜ KAPSAYAN, YAPILAŞMA DÜZENİ VE ÇEKME MESAFELERİNİN DE BELİRTİLDİĞİ ADA ETÜDÜ HAZIRLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

**2.7.**KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE O ADA İÇİN VERİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.

**2.8.**İMAR PARSELİNİN KIRIK KÖŞE UZUNLUĞU 4.00 M. DEN DAR İSE BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KÖŞE KIRILMASI ARANMAZ.

**2.9.**GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA; DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAY HANE 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 Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜNCE UYGUN GÖRÜLEN MİMARİ YAPILAR İNŞA EDİLECEKTİR.

**2.10.**HER 100 M2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR.

**2.11.** DAHA ÖNCEKİ YILLARDA OLUŞTURULMUŞ VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN İMAR VE KADASTRO PARSELLERİNİ; YÖNETMELİĞE UYGUN PİYES ÖLÇÜLERİNE GÖRE DÜZENLEME AMACIYLA, KOMŞU PARSELLERLE MEVCUT DURUM DİKKATE ALINARAK TEVHİD ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**2.12.** YURT VE OTEL DIŞINDAKİ YAPILARDA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILMAZ. ANCAK İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

**2.13.** YURT VE OTELLERDE, ÇATI KATLARI, 3,70 M YÜKSEKLİĞİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI KAYDIYLA LOKANTA, KAFETERYA, ETÜD ODASI VB. İKAMETGAH HARİCİ KULLANIMLARI KARŞILAMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR. BU KULLANIM BİTİŞİK NİZAMLARDA YAPILMASI DURUMUNDA İSE TERAS KATININ İKİ TARAFININ KAPALI OLMASI ŞARTTIR.

**2.14.** ÇATILAR OTURTMA ÇATI OLARAK DÜZENLENECEK VE ÇATI EĞİMİ MİNİMUM %30, MAKSİMUM %40 OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMELİDİR. ÇATI ARASI PİYESLERDE ASGARİ İÇ YÜKSEKLİK ŞARTI MİNİMUM 1,60 M. DİR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İZDÜŞÜMÜNÜN %30'UNU AŞAMAZ.

**2.15.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE KULLANIM DETAYI BELİRTİLMEMİŞ RESMİ KURUM ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) 18.50 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, İLGİLİ KURUMLARCA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJELER TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**2.16.** **KATI YAKITLA ISINAN YAPILARDA** BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 5 M2 KÖMÜRLÜK ALANI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK 1+1 DAİRELERDE BU ALAN 3 M2 OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

**2.17.** EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. ANCAK OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞINI SAĞLAMAK VE OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASININ EĞİMİNİN %20'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2. BODRUM KAT, OTOPARK OLARAK YAPILABİLİR. 2. BODRUM KATIN YAPILMASI HALİNDE BU ALANDA ISITMA SİSTEMİ İÇİN BİR ALAN GEREKTİRMEYEN (KÖMÜRLÜK, KAZAN DAİRESİ, MERKEZİ SİSTEM İÇİN GEREKEN ALAN VB. HARİÇ) YAPILARDA YAPILACAK 2. BODRUM KATLAR SU DEPOSU, ENERJİ VE İLETİŞİM ODALARI VE OTOPARK DIŞINDA KULLANILAMAZ. ASANSÖRÜN BU KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

**2.18.** YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE PLAN MÜELLİFİNİN GEREKÇELİ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

**2.19.MERKEZDE YAPILACAK YAPILARDA YOĞUNLUĞU ARTTIRMAYAN VE GENİŞLİĞİ 1,5 METREYİ GEÇMEYEN BİNA KAT HOLLERİ, BİNA GİRİŞ HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, %30 EMSAL HARİCİ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALACAKTIR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %20'SİNİ AŞMAYAN EN AZ BİRER KENARI AÇIK OLAN VE BİNA KÜTLESİYLE BÜTÜNLEŞİK BALKONLAR EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN YAPILACAKTIR.**

**2.20. YAPILACAK YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TEK CEPHESİ VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNİN YOL VE/VEYA TESVİYE KOTU ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, YAPININ TEK CEPHESİNDE VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNDE DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILAMAZ. BAHSE KONU PERDELERLE İLGİLİ OLARAK ŞU ŞARTLAR SAĞLANACAKTIR:**

- a. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA TEK CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ YA SİMETRİĞİNE YA DA EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**
- b. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA SİMETRİK OLMAYAN(L VB.) İKİ CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**

**2.21. YAPININ DIŞ DUVARLARI KİRİŞLERİN ALTINDAN ÖRÜLECEKTİR. DIŞ DUVARLAR HİÇBİR ŞEKİLDE DÖŞEME ÇIKMALARI ÜZERİNDE ÖRÜLEMEZ.**

**2.22.YAPILAN JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜTLERİ SONUCUNDA YERALTI SUYU TESPİT EDİLEN ZEMİNLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMELLERİNDE TEMEL ALTI DRENAJ YAPILMADAN DİĞER İMALATLARIN BAŞLANMASINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.**

**2.23.YAPILACAK TÜM YAPILARDA DRENAJ YAPILACAKTIR. YÜZEYSEL SULARIN DRENAJ, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.**

**2.24. TAŞIYICI SİSTEMİ ASMOLEN YAPI YAPILAMAZ. ANCAK MİMARİ PROJESİNDE Yencok=6.50m (maksimum yapı yüksekliği) OLARAK TASARLANAN YAPILARIN TAŞIYICI SİSTEM OLARAK ASMOLEN KULLANIBİLİR.YENİ YAPILACAK YAPILARDA KOLON ETRİYELERİ MİNİMUM Q10'LUK VE ÇİFT ETRİYE OLARAK TASARLANACAKTIR.**

**2.25. YENİ YAPILACAK YAPILARIN DÖŞEMELERİNDE DONATI ÇAPI EN AZ Q10 OLACAK ŞEKİLDE TASARIM YAPILACAKTIR.**

**2.26. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA ŞARTI BİTİŞİK NİZAM OLARAK PLANLANMIŞ İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN KATA KADAR TEK KÜTLE**

**OLARAK YAPILAN YAPILARIN ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATLARDA (onaylı imar planında komşu parsellerle nizamını korumak kaydıyla) AYRIK YAPI YAPILABİLİR, ANCAK ZEMİN KATIN ÜSTÜNDEKİ BU AYRIK YAPILAR ARASINDAKİ ÇEKME MESAFESİ PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİNDEKİ KOMŞU PARSEL YAPILAŞMA ŞARTLARINI SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPILABİLECEKTİR.**

**2.27. AYNI PARSEL VE/VEYA İMAR ADASI ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, İMAR PLAN NOTLARINDA YER ALAN 2.13, 3.5, 4.2 MADDELERİNDEN AYNI ANDA SADECE BİR MADDE YARARLANILACAKTIR. BAHSE KONU MADDELERDEN HEPSİ AYNI ANDA KULLANILAMAYACAKTIR. BU MADDELERDEN HANGİSİNİN KULLANILACAĞINA, UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ MEVCUT NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA, TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR.**

### **3. KONUT ALANLARI**

**3.1. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İMAR ADALARINDA, ÖN BAHÇE HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**3.2. BU REVİZYON İMAR PLANINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE BU PLAN GEREĞİNCE GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN, YOLA GİDEN KISIMLARININ BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI (TAKS) VE/ VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL VEYA KAKS) HESABI YOL GENİŞLETİLMEDEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZ ÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR.**

**3.3. KONUT ALANLARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M' DEN AZ ÇIKMASI DURUMUNDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M' DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİ 10 M' YE ÇIKARILABİLİR.**

**3.4. İMAR UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLERDE; KONUT VE TİCARET ALANLARINDA 4 KATA KADAR OLAN BİTİŞİK VE BLOK YAPI DÜZENİ VERİLEN ADALARDA OLUŞTURULACAK ASGARİ PARSEL GENİŞLİĞİ YAN BAHÇE + 8 M' DEN AZ OLAMAZ.**

**3.5. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI NETİCESİNDE KONUT VE KONUT+TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ İMAR ADALARINDA (BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARI VE PARSELLERİ HARİÇ) 5000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL DEĞERİNE %10 İLAVE EDİLİP, ~~MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİNİN~~ ~~Yençok:18.50 M~~ **MEVCUT KAT ADEDİ 1 (BİR) KAT ARTTIRILARAK (MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ****

**2.90 METRE OLACAK ŞEKİLDE)** VE AYRICA 2. BODRUM KATIN TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMASI ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.6.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN VE ISLAH TESİSİ YAPILMAMIŞ DERE YATAKLARINDA, BODRUM KAT YAPILAMAZ. ANCAK ZEMİN VE İNŞAAT TEKNİKLERİ AÇISINDAN BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU OLAN HALLERDE, YÜKSEK TAŞKIN RİSKİNE MARUZ BU BODRUM KATLAR KONUT, TİCARET, DEPO, OTOPARK VB. FAALİYET AMACIYLA KULLANILMAYACAKTIR. BU ALANLARDA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ +1.50 M OLACAKTIR

#### **4. TİCARET VE TİCARET-KONUT(TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARI**

**4.1.TİCARET ALANLARINDA;** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, MOTEL V.B. KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GİBİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**4.2. CUMHURİYET MAHALLESİNDE TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMINA AYRILMIŞ PARSELLER (Sadece Yaşar Kemal Caddesine bakan cephede) İLE İMAR PLANI ÜZERİNDE YAPILAŞMA ŞARTI BULUNMAYAN VE BİTİŞİK NİZAM 5 KAT (B-5) YAPILAŞMASINA SAHİP TİCARET-KONUT YAPI ADALARINDA (Sadece Yaşar Kemal Caddesine bakan cephede) ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMINA AYRILMIŞ PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK YAPILARDA ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA ZEMİN KATLARIN KAT YÜKSEKLİĞİNİN 5.50 M OLMAK KAYDIYLA TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ 17.50 METRE OLACAKTIR.**

**4.3.TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA;** ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT KULLANIMINDA OLACAKTIR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.(4.7. maddeye ilave edilmiştir)

**4.4.TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA KONUT KULLANIM ORANINI ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATIN TİCARİ OLARAK KULLANMASINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**4.5.YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI DURUMUNDA KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTTIR.**

**4.6.± 0,00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILABİLİR. BODRUM KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILAMAZ.**

4.7. İMAR PLANINDA 15 M VE DAHA AZ GENİŞLİĞE SAHİP YOLLARA CEPHELİ TİCARET+KONUT ADALARINDA ALANLARINDA TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

4.8. CUMHURİYET MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE 12 M VE DAHA GENİŞ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT ALANLARINDA TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

## 5. OTOPARK ALANLARI

5.1. OTOPARK İHTİYACI PARSELLER İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.

~~PARSELLERDE, AÇIK OTOPARK, ZEMİN VE BODRUM KATLARDA, KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR, BU ALANLAR İNŞAAT ALANINA (EMSAL) DAHİL DEĞİLDİR. TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMASI VE PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

~~ÖN BAHÇELER OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. YAN BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİ KORUNDUKTAN SONRA KALAN ALAN AÇIK OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.~~

~~KAPALI OTOPARK GİRİŞ RAMPASI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE DÜZENLENEBİLİR.~~

5.2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK VE PARSEL MALİKLERİ TARAFINDAN KULLANILMAK ÜZERE YAN VE ARKA BAHÇELER BİRLEŞTİRİLEREK, BİNA ÖN CEPHE HATTININ GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

5.3. MEYDANLAR, YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAKLAR VE YOLLARIN TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR. Oy birliği

5.1. AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLARININ UYGULANDIĞI PARSELLERDE BİNA KÜTLESİ YERLEŞTİRİLDİKTEN SONRA KALAN ALANIN %35 İNİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLEMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; ARKA BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILDIĞI PARSELLERDE İSE BU ORAN %25 OLARAK UYGULANACAKTIR.

## 6. AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR

6.1. AYNI İMAR ADASINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA TEŞEKKÜL ALINABİLİR. ANCAK BUNLARDAN SADECE BİRİNİN YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

6.2. PARSEL SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK VE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ŞARTIYLA, EN AZ 50 CM'Sİ BİNA İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA TOPLAM 1,5 M. YE KADAR AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

6.3. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARINI GEÇEMEZ. BİNA CEPHELERİNİN DÜZETİLMESİ AMACIYLA 50 CM.Yİ GEÇMEYEN DÜZELTME ÇIKMASI YAPILABİLİR. ANCAK DÜZELTME ÇIKMASI DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

**6.4. KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, ANCAK MİMARİ PROJESİNDE YENİ ÇIKMA OLARAK TASARLANAN YAPILARDA 1 METREYE KADAR KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. ANCAK YAPILACAK KAPALI ÇIKMALAR, ZEMİN KATIN TOPLAM ÇEVRESİNİN %50 SİNİ AŞAMAZ. KAPALI ÇIKMALARIN UYGULANMASINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLER ESAS ALINACAKTIR. KAPALI ÇIKMALARIN YAPILIP /YAPILMAYACAĞINA UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.**

Yukarıda belirtilen ilgili kanun, yönetmelik ve belirlenen teknik gerekçeler gereğince; "5. ETAP CUMHURİYET MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI" incelenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince;

-Seydali BULUT, Makbule TULGA "Özel Hükümler" başlığı adı altında yer alan 2.3. maddesine çekimser, Elif ÖZER ve Bedri KAYA red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Alişan IŞIK'ın çekimser oyu, Mustafa YILDIRIM, Bedri KAYA, Elif ÖZER'in "Özel Hükümler" başlığı adı altında yer alan 2.5. maddenin kalmasının kamu yararı açısından uygun olduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddenin kaldırılmamasına ilişkin red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Seydali BULUT'un ve Alişan IŞIK "Özel Hükümler" başlığı adı altında yer alan 2.24. maddesine çekimser oyuna karşılık, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Makbule TULGA'nın çekimser oyu, Haydar DEMİR, Seydali BULUT, Elif ÖZER, Yaşar ÇİÇEK, Bedri KAYA "Konut Alanları" başlığı adı altında yer alan 3.5. maddesinin kent silüetinin, plan bütünlüğünü, sürekliliğini bozduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddeye red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Seydali BULUT, "Ticaret ve Ticaret-Konut(Tick) Karma Kullanım Alanları" başlığı adı altında yer alan 4.2. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Seydali BULUT “Ticaret ve Ticaret-Konut(Tick) Karma Kullanım Alanları” başlığı adı altında yer alan 4.4. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Makbule TULGA, “**Açık-Kapalı Çıkmalar**” başlığı adı altında yer alan 6.4. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- diğer tüm maddelerin ise; üstü çizili olarak gösterilen maddelerin çıkartılması, altı çizili maddelerin eklendiği şekliyle “*5.ETAP CUMHURİYET MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI*” nın yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin onaylanmasının kabulüne oy birliğiyle karar verildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No: 2021/65**

İlimiz Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda 1. Etap İsmet İnönü Mahallesi, 2.Etap Esentepe Mahallesi, 3.Etap Moğultay-Yenimahalle, 4.Etap Alibaba Mahallesi, 5.Etap Cumhuriyet Mahallesi, 6. Etap Atatürk Mahallesi( Yol altı) ve 7. Etap Atatürk Mahallesi( Yol Üstü) olarak yapılan, sınırları paftalarında belirtilen ilave-revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen plan notlarının, uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi amacı ile yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesine ilişkin;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan “3194 sayılı İmar Kanunu”, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri gereği ve aynı zamanda 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan “Otopark Yönetmeliği” ve 25 Mart 2021 tarihli ve 31434 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” hükümleri gereği ile uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi gerekçeleri kapsamında, gerekli düzenlemelerin yapılmasına ilişkin “*6. ETAP ATATÜRK MAHALLESİ (YOL ALTI) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI*” İmar Komisyonun 04.06.2021 tarihli raporu doğrultusunda incelenmiş olup;

### **6.ETAP ATATÜRK MAHALLESİ (YOL ALTI) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON**

### **UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

#### **PLAN NOTLARI**

#### **1.GENEL HÜKÜMLER**

**1.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.**

1.2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN, ULAŞIM, KULLANIM VE YOĞUNLUK KARARLARINI DEĞİŞTİREN VEYA PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.

1.3.SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.4.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR. YOK, İSE “LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” DE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR.

1.5.PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

1.6. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- \* 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- \* MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ
- \* 5393 SAYILI BELEDİYELER KANUNU,
- \* 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU,
- \* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- \* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- \* İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- \* OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE 26/04/2006 GÜN VE 26150 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN GENELGE HÜKÜMLERİ, 22/2/2018 TARİHLİ VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” VE 25 MART 2021 TARİHLİ VE 31434 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ
- \* PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ,
- \* KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE TÜM DİĞER İLGİLİ MEVZUAT ESAS ALINACAKTIR.

1.7.ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR. YÖNETMELİĞİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.8.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA; ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI YAPILAMAZ.

1.9.KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ

YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

**1.10.**YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (ÇOCUK BAHÇESİ, PARK VB.), OTOPARK ALANLARI GİBİ KAMUSAL ALANLARDA, AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL BAZINDA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**1.11.**İLLER BANKASINCA HAZIRLANAN VE 18.05.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANAN JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NA UYULACAKTIR. ONAYLANAN BU JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İMAR PLANI YAPIMINDA PLANLAMAYA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLUP; ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.

**1.12.**DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAYAN BİNALARDA; KAT İLAVESİ, İLAVE İNŞAAT YAPILAMAZ. AYRICA RUHSAT ALMA TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL İÇERİSİNDE İSKAN İZİNİ ALMAMIŞ YAPILARA RUHSAT YENİLEME VE İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

**1.13.**DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA; JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VERİLERİNE GÖRE, JEOLJİK YÖNDEN SAKINCA BULUNMAYAN, KAMU ELİNDEKİ BİR YOLA 25 M CEPHELİ OLMAK VE YOLA 10 M, KOMŞU PARSELLERE DE 5 M'DEN AZ YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA MİNİMUM İFRAZ 2000 m<sup>2</sup>, EMSAL (E):0.05, MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 250 M<sup>2</sup> VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ:6.50 M YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ YAPILABİLİR.

**1.14.** ORMAN ALANLARINDA;

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KAREKTERİ KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. KAMUYA AİT ZORUNLU TESİSLER DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

**2.1.**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLEN/EDİLECEK ALANLARDA 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK %20 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGULAMA, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILIR.

**2.2.**PLAN ONAMA TARİHİNDEN 1 YIL ÖNCE İMAR ÇAPI ALMIŞ, AVAN PROJESİ ONAYLANMIŞ VE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ PARSELLERDE, 6 AY İÇERİSİNDE RUHSAT ALINMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ÖNCEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

**2.3.**~~TİCARET, TİCARET KONUT YAPI ADALARINDA ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DAHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.~~ (4.2. maddesine ilave edilmiştir.)

**2.4.** İMAR PLANINDA AKSİ DURUM YOK İSE PARSELLERE CEPHE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. ANCAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE ZEMİN DURUMU, YAPILAŞMALAR VE ARAZİ KARAKTERİ DİKKATE ALINARAK BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE CEPHE YÖNÜNÜN TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

~~**2.5.** YEDİ (7) METRE GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE BAHÇE DUVARI İNŞA EDİLEMEZ.~~

**2.6.** KISMEN YAPILAŞMIŞLARIN OLDUĞU İMAR ADALARINDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; ADA BÜTÜNÜNÜ KAPSAYAN, YAPILAŞMA DÜZENİ VE ÇEKME MESAFELERİNİN DE BELİRTİLDİĞİ ADA ETÜDÜ HAZIRLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

**2.7.** KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE O ADA İÇİN VERİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.

**2.8.** İMAR PARSELİNİN KIRIK KÖŞE UZUNLUĞU 4.00 M. DEN DAR İSE BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KÖŞE KIRILMASI ARANMAZ.

**2.9.** GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA; DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAY HANE 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 Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜNCE UYGUN GÖRÜLEN MİMARİ YAPILAR İNŞA EDİLECEKTİR.

**2.10.** HER 100 M2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR.

**2.11.** DAHA ÖNCEKİ YILLARDA OLUŞTURULMUŞ VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN İMAR VE KADASTRO PARSELLERİNİ; YÖNETMELİĞE UYGUN PİYES ÖLÇÜLERİNE GÖRE DÜZENLEME AMACIYLA, KOMŞU PARSELLERLE MEVCUT DURUM DİKKATE ALINARAK TEVHİD ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**2.12.** YURT VE OTEL DIŞINDAKİ YAPILARDA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILMAZ. ANCAK İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

**2.13.** YURT VE OTELLERDE, ÇATI KATLARI, 3,70 M YÜKSEKLİĞİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI KAYDIYLA LOKANTA, KAFETERYA, ETÜD ODASI VB. İKAMETGAH HARİCİ KULLANIMLARI KARŞILAMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR. BU KULLANIM BİTİŞİK

NİZAMLARDA YAPILMASI DURUMUNDA İSE TERAS KATININ İKİ TARAFININ KAPALI OLMASI ŞARTTIR.

**2.14.**ÇATILAR OTURTMA ÇATI OLARAK DÜZENLENECEK VE ÇATI EĞİMİ MİNİMUM %30, MAKSİMUM %40 OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMELİDİR. ÇATI ARASI PİYESLERDE ASGARİ İÇ YÜKSEKLİK ŞARTI MİNİMUM 1,60 M. DİR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İZDÜŞÜMÜNÜN %30'UNU AŞAMAZ.

**2.15.**PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE KULLANIM DETAYI BELİRTİLMEMİŞ RESMİ KURUM ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) 18.50 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, İLGİLİ KURUMLARCA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJELER TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**2.16. KATI YAKITLA ISINAN YAPILARDA** BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 5 M2 KÖMÜRLÜK ALANI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK 1+1 DAİRELERDE BU ALAN 3 M2 OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

**2.17.**EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. ANCAK OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞINI SAĞLAMAK VE OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASININ EĞİMİNİN %20'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2. BODRUM KAT, OTOPARK OLARAK YAPILABİLİR. 2. BODRUM KATININ YAPILMASI HALİNDE BU ALANDA ISITMA SİSTEMİ İÇİN BİR ALAN GEREKTİRMEYEN (KÖMÜRLÜK, KAZAN DAİRESİ, MERKEZİ SİSTEM İÇİN GEREKEN ALAN VB. HARİÇ) YAPILARDA YAPILACAK 2. BODRUM KATLAR SU DEPOSU, ENERJİ VE İLETİŞİM ODALARI VE OTOPARK DIŞINDA KULLANILAMAZ. ASANSÖRÜN BU KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

**2.18.**YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE PLAN MÜELLİFİNİN GEREKÇELİ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

**2.19.**MERKEZDE YAPILACAK YAPILARDA YOĞUNLUĞU ARTTIRMAYAN VE GENİŞLİĞİ 1,5 METREYİ GEÇMEYEN BİNA KAT HOLLERİ, BİNA GİRİŞ HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, %30 EMSAL HARİCİ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALACAKTIR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %20'SİNİ AŞMAYAN EN AZ BİRER KENARI AÇIK OLAN VE BİNA KÜTLESİYLE BÜTÜNLEŞİK BALKONLAR EMSAL HESABINA KONU EDİLMEYEN YAPILACAKTIR.

**2.20. YAPILACAK YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TEK CEPHESİ VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNİN YOL VE/VEYA TESVİYE KOTUNUN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, YAPININ TEK CEPHESİNDE VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNDE DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILAMAZ. BAHSE KONU PERDELERLE İLGİLİ OLARAK ŞU ŞARTLAR SAĞLANACAKTIR:**

- a. YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA TEK CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ YA SİMETRİĞİNE YA DA EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.
- b. YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA SİMETRİK OLMAYAN(L VB.) İKİ CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.

2.21. YAPININ DIŞ DUVARLARI KİRİŞLERİN ALTINDAN ÖRÜLECEKTİR. DIŞ DUVARLAR HİÇBİR ŞEKİLDE DÖŞEME ÇIKMALARI ÜZERİNDE ÖRÜLEMEZ.

2.22.YAPILAN JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜTLERİ SONUCUNDA YERALTI SUYU TESPİT EDİLEN ZEMİNLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMELLERİNDE TEMEL ALTI DRENAJ YAPILMADAN DİĞER İMALATLARIN BAŞLANMASINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.

2.23.YAPILACAK TÜM YAPILARDA DRENAJ YAPILACAKTIR. YÜZEYSEL SULARIN DRENAJİ, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

2.24. TAŞIYICI SİSTEMİ ASMOLEN YAPI YAPILAMAZ. ANCAK MİMARİ PROJESİNDE Yencok=6.50m (maksimum yapı yüksekliği) OLARAK TASARLANAN YAPILARIN TAŞIYICI SİSTEM OLARAK ASMOLEN KULLANIBİLİR. YENİ YAPILACAK YAPILARDA KOLON ETRİYELERİ MİNİMUM Q10'LUK VE ÇİFT ETRİYE OLARAK TASARLANACAKTIR.

2.25. YENİ YAPILACAK YAPILARIN DÖŞEMELERİNDE DONATI ÇAPI EN AZ Q10 OLACAK ŞEKİLDE TASARIM YAPILACAKTIR.

2.26. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA ŞARTI BİTİŞİK NİZAM OLARAK PLANLANMIŞ İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN KATA KADAR TEK KÜTLE OLARAK YAPILAN YAPILARIN ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATLARDA (onaylı imar planında komşu parsellerle nizamını korumak kaydıyla) AYRIK YAPI YAPILABİLİR,ANCAK ZEMİN KATIN ÜSTÜNDEKİ BU AYRIK YAPILAR ARASINDAKİ ÇEKME MESAFESİ PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİNDEKİ KOMŞU PARSEL YAPILAŞMA ŞARTLARINI SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPILABİLECEKTİR.

2.27. AYNI PARSEL VE/VEYA İMAR ADASI ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, İMAR PLAN NOTLARINDA YER ALAN 2.13, 3.5, 4.2 MADDELERİNDEN AYNI ANDA SADECE BİR MADDE YARARLANILACAKTIR. BAHSE KONU MADDELERDEN HEPSİ AYNI ANDA KULLANILAMAYACAKTIR. BU MADDELERDEN HANGİSİNİN KULLANILACAĞINA,UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ MEVCUT NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA, TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR.

### **3. KONUT ALANLARI**

**3.1.**PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İMAR ADALARINDA, ÖN BAHÇE HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**3.2.**BU REVİZYON İMAR PLANINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE BU PLAN GEREĞİNCE GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN, YOLA GİDEN KISIMLARININ BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI (TAKS) VE/ VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL VEYA KAKS) HESABI YOL GENİŞLETİLMEDEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZ ÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR.

**3.3.**KONUT ALANLARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M' DEN AZ ÇIKMASI DURUMUNDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M' DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİ 10 M' YE ÇIKARILABİLİR.

**3.4.**İMAR UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLERDE; KONUT VE TİCARET ALANLARINDA 4 KATA KADAR OLAN BİTİŞİK VE BLOK YAPI DÜZENİ VERİLEN ADALARDA OLUŞTURULACAK ASGARİ PARSEL GENİŞLİĞİ YAN BAHÇE + 8 M' DEN AZ OLAMAZ.

**3.5.**İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI NETİCESİNDE KONUT VE KONUT+TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ İMAR ADALARINDA (BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARI VE PARSELLERİ HARİÇ) 5000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL DEĞERİNE %10 İLAVE EDİLİP, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİNİN Yençok:18.50 M VE AYRICA 2. BODRUM KATIN TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMASI ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**3.6.**PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN VE ISLAH TESİSİ YAPILMAMIŞ DERE YATAKLARINDA, BODRUM KAT YAPILAMAZ. ANCAK ZEMİN VE İNŞAAT TEKNİKLERİ AÇISINDAN BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU OLAN HALLERDE, YÜKSEK TAŞKIN RİSKİNE MARUZ BU BODRUM KATLAR KONUT, TİCARET, DEPO, OTOPARK VB. FAALİYET AMACIYLA KULLANILMAYACAKTIR. BU ALANLARDA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ +1.50 M OLACAKTIR

### **4. TİCARET VE TİCARET-KONUT(TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARI**

**4.1.****TİCARET ALANLARINDA;** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, MOTEL V.B. KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA,

RESTORAN, GİBİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

**4.2.ATATÜRK MAHALLESİNDE, 30 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ DEVLET KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN VE TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMINA AYRILMIŞ PARSELLERDE ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR.İMAR PLANINDA EMSAL VERİLEN TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMINA AYRILMIŞ PARSELLERDE VE İMAR ADALARINDA ASMA KATLAR EMSALE DAHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ. BU PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK YAPILARDA ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 5,50 M OLACAK ŞEKİLDE TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ 17.50 METRE OLACAKTIR.**

**4.3.ATATÜRK MAHALLESİNDE, 30 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ DEVLET KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN VE PARSEL CEPHESİ 30 (OTUZ) M VE ÜZERİNDE OLAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA BULUNAN YAPILARIN BODRUM KATLARINDA SİĞİNAK, KAZAN DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, OTOPARK VE DİĞER GEREKLİ ALANLAR BIRAKILDIKTAN SONRA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 47. MADDESİNE UYGUN OLMAK ŞARTI İLE BODRUM KATLAR PASAJ OLARAK DÜZENLENEBİLİR.**

**4.4.TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT KULLANIMINDA OLACAKTIR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.(4.8. maddeye ilave edilmiştir.)**

**4.5. TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATIN TİCARİ OLARAK KULLANMASINI KONUT KULLANIM ORANINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**4.6.YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI DURUMUNDA KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTTIR.**

**4.7.± 0,00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILABİLİR. BODRUM KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILAMAZ.**

**4.8.İMAR PLANINDA 15 M VE DAHA AZ GENİŞLİĞE SAHİP YOLLARA CEPHELİ TİCARET+KONUT ADALARINDA ALANLARINDA TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ZEMİN KATIN TİCARET KULLANILMASI DURUMUNDA BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.**

**4.9.ATATÜRK MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE 12 M VE DAHA GENİŞ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT ALANLARINDA TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA**

BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**4.10.** İMAR PLANI İÇERİRİNDE BULUNAN 50 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ DEVLET KARAYOLU (D 885) KENARINDA YER ALAN KONUT ALANLARININ BU DEVLET KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERİNDE İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE YAPININ ZEMİN KATLARINI TİCARİ BİRİM OLARAK KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

## **5. OTOPARK ALANLARI**

~~**5.1.** OTOPARK İHTİYACI PARSELLER İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.~~

~~PARSELLERDE, AÇIK OTOPARK, ZEMİN VE BODRUM KATLARDA, KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR, BU ALANLAR İNŞAAT ALANINA (EMSAL) DAHİL DEĞİLDİR. TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMASI VE PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

~~ÖN BAHÇELER OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. YAN BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİ KORUNDUKTAN SONRA KALAN ALAN AÇIK OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.~~

~~KAPALI OTOPARK GİRİŞ RAMPASI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE DÜZENLENEBİLİR.~~

~~**5.2.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK VE PARSEL MALİKLERİ TARAFINDAN KULLANILMAK ÜZERE YAN VE ARKA BAHÇELER BİRLEŞTİRİLEREK, BİNA ÖN CEPHE HATTININ GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

~~**5.3.** MEYDANLAR, YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAKLAR VE YOLLARIN TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

**5.1.** AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLARININ UYGULANDIĞI PARSELLERDE BİNA KÜTLESİ YERLEŞTİRİLDİKTEN SONRA KALAN ALANIN %35 İNİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLEMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; ARKA BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILDIĞI PARSELLERDE İSE BU ORAN %25 OLARAK UYGULANACAKTIR.

## **6. AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR**

**6.1.** AYNI İMAR ADASINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA TEŞEKKÜL ALINABİLİR. ANCAK BUNLARDAN SADECE BİRİNİN YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

**6.2.** PARSEL SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK VE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ŞARTIYLA, EN AZ 50 CM'Sİ BİNA İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA TOPLAM 1,5 M. YE KADAR AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

**6.3.AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARINI GEÇEMEZ. BİNA CEPHELERİNİN DÜZETİLMESİ AMACIYLA 50 CM.Yİ GEÇMEYEN DÜZELTME ÇIKMASI YAPILABİLİR. ANCAK DÜZELTME ÇIKMASI DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.**

**6.4. KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, ANCAK MİMARİ PROJESİNDE Yençok :6,50 METRE OLARAK TASARLANAN YAPILARDA 1 METREYE KADAR KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.ANCAK YAPILACAK KAPALI ÇIKMALAR, ZEMİN KATIN TOPLAM ÇEVRESİNİN %50 SİNİ AŞAMAZ. KAPALI ÇIKMALARIN UYGULANMASINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLER ESAS ALINACAKTIR. KAPALI ÇIKMALARIN YAPILIP /YAPILMAYACAĞINA UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.**

Yukarda belirtilen ilgili kanun, yönetmelik ve belirlenen teknik gerekçeler gereğince; “6. ETAP ATATÜRK MAHALLESİ (YOL ALTI) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI” incelenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince;

-Alişan IŞIK “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.3. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Alişan IŞIK’ın çekimser oyu, Mustafa YILDIRIM’ın “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.5. maddenin kalmasının kamu yararı açısından uygun olduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddenin kaldırılmamasına ilişkin red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Seydali BULUT’un çekimser oyu, Alişan IŞIK “Özel Hükümler” başlığı adı altında yer alan 2.24. maddeye red oyuna karşılık, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Makbule TULGA’nın çekimser oyu, Haydar DEMİR, Seydali BULUT, Elif ÖZER, Bedri KAYA “Konut Alanları” başlığı adı altında yer alan 3.5. maddesinin kent silüetinin, plan bütünlüğünü, sürekliliğini bozduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddeye red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Seydali BULUT “Ticaret ve Ticaret-Konut(Tick) Karma Kullanım Alanları” başlığı adı altında yer alan 4.5. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Makbule TULGA, “Açık-Kapalı Çıkmalar” başlığı adı altında yer alan 6.4. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- diğer tüm maddelerin ise; üstü çizili olarak gösterilen maddelerin çıkartılması, altı çizili maddelerin eklendiği şekliyle “6.ETAP ATATÜRK MAHALLESİ(Yol Altı) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI” nın yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin onaylanmasının kabulüne oy birliğiyle karar verildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No: 66**

İlimiz Merkez Mahallelerinin bir kısmını kapsayan alanda 1. Etap İsmet İnönü Mahallesi, 2.Etap Esentepe Mahallesi, 3.Etap Moğultay-Yenimahalle, 4.Etap Alibaba Mahallesi, 5.Etap Cumhuriyet Mahallesi, 6. Etap Atatürk Mahallesi( Yol altı) ve 7. Etap Atatürk Mahallesi( Yol Üstü) olarak yapılan, sınırları paftalarında belirtilen ilave-revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen plan notlarının, uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi amacı ile yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesine ilişkin;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan “3194 sayılı İmar Kanunu”, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümleri gereği ve aynı zamanda 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan “Otopark Yönetmeliği” ve 25 Mart 2021 tarihli ve 31434 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” hükümleri gereği ile uygulamada karşılaşılan eksikliklerin ve sorunların giderilmesi gerekçeleri kapsamında, gerekli düzenlemelerin yapılmasına ilişkin “7. ETAP ATATÜRK MAHALLESİ (YOL ÜSTÜ) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI” İmar Komisyonun 04.06.2021 tarihli raporu doğrultusunda incelenmiş olup;

**7.ETAP ATATÜRK MAHALLESİ (YOL ÜSTÜ) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI**

**PLAN NOTLARI**

**1.GENEL HÜKÜMLER**

**1.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.**

**1.2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, NAZIM PLANIN, ULAŞIM, KULLANIM VE YOĞUNLUK KARARLARINI DEĞİŞTİREN VEYA PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.**

**1.3.SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**

**1.4.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VEREBİLECEK ÖLÇEKTE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ) VAR İSE, TESİSİN PİS SU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR. YOK, İSE “LAĞIM MECRASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK” DE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE GENEL VEYA HER YAPI TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİS SU KANALARI TESİS EDİLEN ÇUKURLARA BAĞLANIR.**

**1.5.**PİS SU ÇUKURLARI KESİNLİKLE AKARSULARA BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

**1.6.** PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA;

- \* 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- \* MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ
- \* 5393 SAYILI BELEDİYELER KANUNU,
- \* 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU,
- \* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- \* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- \* İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞTIRMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,
- \* OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE 26/04/2006 GÜN VE 26150 SAYILI RESMÎ GAZETEDEN YAYINLANAN GENELGE HÜKÜMLERİ, **22/2/2018 TARİHLİ VE 30340 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" VE 25 MART 2021 TARİHLİ VE 31434 SAYILI RESMÎ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİ**
- \* PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ,
- \* KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE TÜM DİĞER İLGİLİ MEVZUAT ESAS ALINACAKTIR.

**1.7.**ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. YÖNETMELİĞİN 44. VE 46. MADDELERİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

**1.8.**PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA; ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE YAPI YAPILAMAZ.

**1.9.**KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" İLE "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

**1.10.**YOLLAR, YEŞİL ALANLAR (ÇOCUK BAHÇESİ, PARK VB.), OTOPARK ALANLARI GİBİ KAMUSAL ALANLARDA, AÇIK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSEL BAZINDA İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**1.11.**İLLER BANKASINCA HAZIRLANAN VE 18.05.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANAN JEOTEKNİK ETÜT RAPORU'NA UYULACAKTIR. ONAYLANAN BU JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İMAR PLANI YAPIMINDA PLANLAMAYA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLUP; ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ.

**1.12.**DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLMAYAN BİNALARDA; KAT İLAVESİ, İLAVE İNŞAAT YAPILAMAZ. AYRICA RUHSAT ALMA TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YIL İÇERİSİNDE İSKAN İZİNİ ALMAMIŞ YAPILARA RUHSAT YENİLEME VE İSKAN İZİNİ VERİLEMEZ.

### **1.13.DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDA;**

JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VERİLERİNE GÖRE, JEOLJİK YÖNDEN SAKINCA BULUNMAYAN, KAMU ELİNDEKİ BİR YOLA 25 M CEPHELİ OLMAK VE YOLA 10 M, KOMŞU PARSELLERE DE 5 M'DEN AZ YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA MİNİMUM İFRAZ 2000 m<sup>2</sup>, EMSAL (E):0.05, MAKSİMUM İNSAAT ALANI 250 M<sup>2</sup> VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ:6.50 M YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ YAPILABİLİR.

### **1.14. ORMAN ALANLARINDA;**

6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KAREKTERİ KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARDA BEKÇİ KULUBESİ V.B. KAMUYA AİT ZORUNLU TESİSLER DIŞINDA YAPILAŞMAYA GİDİLEMEZ.

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

**2.1.KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI İLAN EDİLEN/EDİLECEK ALANLARDA** 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK %20 ORANINDA ARTTIRILABİLİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA UYGULAMA, BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILIR.

**2.2.PLAN ONAMA TARİHİNDEN 1 YIL ÖNCE İMAR ÇAPI ALMIŞ, AVAN PROJESİ ONAYLANMIŞ VE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ PARSELLERDE,** 6 AY İÇERİSİNDE RUHSAT ALINMASI KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ÖNCEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

~~**2.3.TİCARET, TİCARET KONUT YAPI ADALARINDA ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR. ASMA KATLAR EMSALE DAHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.**~~ (4.2. maddesine ilave edilmiştir.)

**2.4.İMAR PLANINDA AKSİ DURUM YOK İSE PARSELLERE CEPHE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE VERİLECEKTİR. ANCAK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE ZEMİN DURUMU, YAPILAŞMALAR VE ARAZİ KARAKTERİ DİKKATE ALINARAK BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTI İLE CEPHE YÖNÜNÜN TAYİNİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

~~**2.5.YEDİ (7) METRE GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN YOLA BAKAN CEPHELERİNDE BAHÇE DUVARI İNŞA EDİLEMEZ.**~~

**2.6.KISMEN YAPILAŞMIŞLARIN OLDUĞU İMAR ADALARINDA TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN; ADA BÜTÜNÜNÜ KAPSAYAN, YAPILAŞMA DÜZENİ VE ÇEKME MESAFELERİNİN DE BELİRTİLDİĞİ ADA ETÜDÜ HAZIRLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.**

**2.7.KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE O ADA İÇİN VERİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.**

**2.8.** İMAR PARSELİNİN KIRIK KÖŞE UZUNLUĞU 4.00 M. DEN DAR İSE BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KÖŞE KIRILMASI ARANMAZ.

**2.9.** HER 100 M2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR.

**2.10.** DAHA ÖNCEKİ YILLARDA OLUŞTURULMUŞ VE YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAYAN İMAR VE KADASTRO PARSELLERİNİ; YÖNETMELİĞE UYGUN PİYES ÖLÇÜLERİNE GÖRE DÜZENLEME AMACIYLA, KOMŞU PARSELLERLE MEVCUT DURUM DİKKATE ALINARAK TEVHİD ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**2.11.** YURT VE OTEL DIŞINDAKİ YAPILARDA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILMAZ. ANCAK İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ÇATI ARASINDA KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT VE BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

**2.12.** YURT VE OTELLERDE, ÇATI KATLARI, 3,70 M YÜKSEKLİĞİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE YAPILMASI KAYDIYLA LOKANTA, KAFETERYA, ETÜD ODASI VB. İKAMETGAH HARİCİ KULLANIMLARI KARŞILAMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR. BU KULLANIM BİTİŞİK NİZAMLARDA YAPILMASI DURUMUNDA İSE TERAS KATININ İKİ TARAFININ KAPALI OLMASI ŞARTTIR.

**2.13.** ÇATILAR OTURTMA ÇATI OLARAK DÜZENLENECEK VE ÇATI EĞİMİ MİNİMUM %30, MAKSİMUM %40 OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMELİDİR. ÇATI ARASI PİYESLERDE ASGARİ İÇ YÜKSEKLİK ŞARTI MİNİMUM 1,60 M. DİR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN İZDÜŞÜMÜNÜN %30'UNU AŞAMAZ.

**2.14.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN VE KULLANIM DETAYI BELİRTİLMEMİŞ RESMİ KURUM ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) 18.50 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, İLGİLİ KURUMLARCA HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJELER TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**2.15.** **KATI YAKITLA ISINAN YAPILARDA** BAĞIMSIZ BÖLÜM BAŞINA 5 M2 KÖMÜRLÜK ALANI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ANCAK 1+1 DAİRELERDE BU ALAN 3 M2 OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

**2.16.** EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. ANCAK OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞINI SAĞLAMAK VE OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞ RAMPASININ EĞİMİNİN %20'Yİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2. BODRUM KAT, OTOPARK OLARAK YAPILABİLİR. 2. BODRUM KATININ YAPILMASI HALİNDE BU ALANDA ISITMA SİSTEMİ İÇİN BİR ALAN GEREKTİRMEYEN (KÖMÜRLÜK, KAZAN DAİRESİ, MERKEZİ SİSTEM İÇİN GEREKEN ALAN VB. HARİÇ) YAPILARDA YAPILACAK 2. BODRUM KATLAR SU DEPOSU, ENERJİ VE İLETİŞİM ODALARI VE

OTOPARK DIŞINDA KULLANILAMAZ. ASANSÖRÜN BU KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

**2.17.YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE PLAN MÜELLİFİNİN GEREKÇELİ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.**

**2.18.MERKEZDE YAPILACAK YAPILARDA YOĞUNLUĞU ARTTIRMAYAN VE GENİŞLİĞİ 1,5 METREYİ GEÇMEYEN BİNA KAT HOLLERİ, BİNA GİRİŞ HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, %30 EMSAL HARİCİ ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALACAKTIR. BAĞLI OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NET ALANININ %20'SİNİ AŞMAYAN EN AZ BİRER KENARI AÇIK OLAN VE BİNA KÜTLESİYLE BÜTÜNLEŞİK BALKONLAR EMSAL HESABINA KONU EDİLMEDEN YAPILACAKTIR.**

**2.19. YAPILACAK YAPILARIN BODRUM KATLARINDA TEK CEPHESİ VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNİN YOL VE/VEYA TESVİYE KOTU ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, YAPININ TEK CEPHESİNDE VEYA SİMETRİK OLMAYAN İKİ CEPHESİNDE DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILAMAZ. BAHSE KONU PERDELERLE İLGİLİ OLARAK ŞU ŞARTLAR SAĞLANACAKTIR:**

- a. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA TEK CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ YA SİMETRİĞİNE YA DA EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**
- b. **YOL VEYA TESVİYE KOTUNA GÖRE PLANDA SİMETRİK OLMAYAN( L VB.) İKİ CEPHESİ PERDE OLARAK TASARLANACAK YAPININ EN AZ 3 CEPHESİNE, BODRUM KATLARINDA DEVAM ETMEYEN PERDE YAPILACAKTIR.**

**2.20. YAPININ DIŞ DUVARLARI KİRİŞLERİN ALTINDAN ÖRÜLECEKTİR. DIŞ DUVARLAR HİCBİR ŞEKİLDE DÖŞEME ÇIKMALARI ÜZERİNDE ÖRÜLEMEZ.**

**2.21.YAPILAN JEOLJİK VE JEOFİZİK ETÜTLERİ SONUCUNDA YERALTI SUYU TESPİT EDİLEN ZEMİNLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMELLERİNDE TEMEL ALTI DRENAJİ YAPILMADAN DİĞER İMALATLARIN BAŞLANMASINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.**

**2.22.YAPILACAK TÜM YAPILARDA DRENAJ YAPILACAKTIR. YÜZEYSEL SULARIN DRENAJİ, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.**

**2.23. TAŞIYICI SİSTEMİ ASMOLEN YAPI YAPILAMAZ. ANCAK MİMARİ PROJESİNDE Yençok=6.50m (maksimum yapı yüksekliği) OLARAK TASARLANAN YAPILARIN TAŞIYICI SİSTEM OLARAK ASMOLEN KULLANIBİLİR.YENİ YAPILACAK YAPILARDA KOLON ETRİYELERİ MİNİMUM Q10'LUK VE ÇİFT ETRİYE OLARAK TASARLANACAKTIR.**

**2.24. YENİ YAPILACAK YAPILARIN DÖŞEMELERİNDE DONATI ÇAPI EN AZ Q10 OLACAK ŞEKİLDE TASARIM YAPILACAKTIR.**

**2.25. İMAR PLANINDA YAPILAŞMA ŞARTI BİTİŞİK NİZAM OLARAK PLANLANMIŞ İMAR ADALARINDA VE İMAR PARSELLERİNDE ZEMİN KATA KADAR TEK KÜTLE OLARAK YAPILAN YAPILARIN ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATLARDA (onaylı imar planında komşu parsellerle nizamını korumak kaydıyla) AYRIK YAPI YAPILABİLİR, ANCAK ZEMİN KATIN ÜSTÜNDEKİ BU AYRIK YAPILAR ARASINDAKİ ÇEKME MESAFESİ PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİNDEKİ KOMŞU PARSEL YAPILAŞMA ŞARTLARINI SAĞLAMAK ŞARTIYLA YAPILABİLECEKTİR.**

**2.26. AYNI PARSEL VE/VEYA İMAR ADASI ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN, İMAR PLAN NOTLARINDA YER ALAN 2.12, 3.5, 4.2 MADDELERİNDEN AYNI ANDA SADECE BİR MADDE YARARLANILACAKTIR. BAHSE KONU MADDELERDEN HEPSİ AYNI ANDA KULLANILAMAYACAKTIR. BU MADDELERDEN HANGİSİNİN KULLANILACAĞINA, UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ MEVCUT NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA, TUNCELİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN KARAR VERİLECEKTİR.**

### **3. KONUT ALANLARI**

**3.1. PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İMAR ADALARINDA, ÖN BAHÇE HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ TEŞEKKÜLE GÖRE ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**3.2. BU REVİZYON İMAR PLANINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARINA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE BU PLAN GEREĞİNCE GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN, YOLA GİDEN KISIMLARININ BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI (TAKS) VE/ VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL VEYA KAKS) HESABI YOL GENİŞLETİLMEYEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ YÜZ ÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR.**

**3.3. KONUT ALANLARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M' DEN AZ ÇIKMASI DURUMUNDA, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M' DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİ 10 M' YE ÇIKARILABİLİR.**

**3.4. İMAR UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULACAK YENİ PARSELLERDE; KONUT VE TİCARET ALANLARINDA 4 KATA KADAR OLAN BİTİŞİK VE BLOK YAPI DÜZENİ VERİLEN ADALARDA OLUŞTURULACAK ASGARİ PARSEL GENİŞLİĞİ YAN BAHÇE + 8 M' DEN AZ OLAMAZ.**

**3.5. İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK İMAR UYGULAMASI NETİCESİNDE KONUT VE KONUT+TİCARET KULLANIMINA AYRILMIŞ İMAR**

ADALARINDA (BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARI VE PARSELLERİ HARİÇ) 5000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE PLAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSAL DEĞERİNE %10 İLAVE EDİLİP, MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİNİN Yençok:18.50 M VE AYRICA 2. BODRUM KATIN TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMASI ŞARTIYLA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.6.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BULUNAN VE ISLAH TESİSİ YAPILMAMIŞ DERE YATAKLARINDA, BODRUM KAT YAPILAMAZ. ANCAK ZEMİN VE İNŞAAT TEKNİKLERİ AÇISINDAN BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU OLAN HALLERDE, YÜKSEK TAŞKIN RİSKİNE MARUZ BU BODRUM KATLAR KONUT, TİCARET, DEPO, OTOPARK VB. FAALİYET AMACIYLA KULLANILMAYACAKTIR. BU ALANLARDA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ +1.50 M OLACAKTIR.

#### 4. TİCARET VE TİCARET-KONUT(TİCK) KARMA KULLANIM ALANLARI

4.1.**TİCARET ALANLARINDA;** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, MOTEL V.B. KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GİBİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

4.2. ATATÜRK MAHALLESİNDE, 30 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ DEVLET KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN VE TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMINA AYRILMIŞ PARSELLERDE **ASMA KATLI YAPI YAPILABİLİR. İMAR PLANINDA EMSAL VERİLEN TİCARET+KONUT (TİCK) KULLANIMINA AYRILMIŞ PARSELLERDE VE İMAR ADALARINDA ASMA KATLAR EMSALE DAHİLDİR. ANCAK BU ASMA KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILMAZ.** BU PARSELLERDE İNŞA EDİLECEK YAPILARDA ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA **ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 5,50 M OLACAK ŞEKİLDE TOPLAM YAPI YÜKSEKLİĞİ 17.50 METRE OLACAKTIR.**

4.3.ATATÜRK MAHALLESİNDE, 30 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ DEVLET KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN VE PARSEL CEPHESİ 30 (OTUZ) M VE ÜZERİNDE OLAN TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA BULUNAN YAPILARIN BODRUM KATLARINDA SİĞİNAK, KAZAN DAİRESİ, KÖMÜRLÜK, OTOPARK VE DİĞER GEREKLİ ALANLAR BIRAKILDIKTAN SONRA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 47. MADDESİNE UYGUN OLMAK ŞARTI İLE BODRUM KATLAR PASAJ OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

4.4.TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA; ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT KULLANIMINDA OLACAKTIR. BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ. (4.8. maddeye ilave edilmiştir.)

**4.5. TİCARET+KONUT (TİCK) ADALARINDA ZEMİN KATIN ÜSTÜNDE YER ALAN KATIN TİCARİ OLARAK KULLANMASINI KONUT KULLANIM ORANINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**4.6. YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI DURUMUNDA KONUT İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTTIR.**

**4.7. ± 0,00 KOTU ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULU İLE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILABİLİR. BODRUM KATLAR KAT ADEDİNDEN SAYILAMAZ.**

**4.8. İMAR PLANINDA 15 M VE DAHA AZ GENİŞLİĞE SAHİP YOLLARA CEPHELİ TİCARET+KONUT ADALARINDA ALANLARINDA TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ZEMİN KATIN TİCARET KULLANILMASI DURUMUNDA BU ALANLARDA PARLAYICI, PATLAYICI VE GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.**

**4.9. ATATÜRK MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE 12 M VE DAHA GENİŞ İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALAN KONUT ALANLARINDA TİCARETİN GELİŞME DURUMUNA BAKILARAK ZEMİN KATIN TİCARİ VEYA KONUT AMAÇLI KULLANIP KULLANILMAMASINA KARAR VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

**4.10. İMAR PLANI İÇERİRİNDE BULUNAN 50 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ DEVLET KARAYOLU (D 885) KENARINDA YER ALAN KONUT ALANLARININ BU DEVLET KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERİNDE İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE YAPININ ZEMİN KATLARINI TİCARİ BİRİM OLARAK KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**

## **5. OTOPARK ALANLARI**

**5.1. OTOPARK İHTİYACI PARSELLER İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.**

~~PARSELLERDE, AÇIK OTOPARK, ZEMİN VE BODRUM KATLARDA, KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR, BU ALANLAR İNŞAAT ALANINA (EMSAL) DAHİL DEĞİLDİR. TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMASI VE PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

~~ÖN BAHÇELER OTOPARK ALANI OLARAK KULLANILMAYACAKTIR. YAN BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİ KORUNDUKTAN SONRA KALAN ALAN AÇIK OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR.~~

~~KAPALI OTOPARK GİRİŞ RAMPASI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE DÜZENLENEBİLİR.~~

**5.2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKATI ALINMAK VE PARSEL MALİKLERİ TARAFINDAN KULLANILMAK ÜZERE YAN VE ARKA BAHÇELER BİRLEŞTİRİLEREK, BİNA ÖN CEPHE HATTININ GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.**

~~5.3.MEYDANLAR, YEŞİL ALANLAR, PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAKLAR VE YOLLARIN TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.~~

5.1.AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLARININ UYGULANDIĞI PARSELLERDE BİNA KÜTLESİ YERLEŞTİRİLDİKTEN SONRA KALAN ALANIN %35 İNİN YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLEMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; ARKA BAHÇELERİN OTOPARK OLARAK KULLANILDIĞI PARSELLERDE İSE BU ORAN %25 OLARAK UYGULANACAKTIR.

## 6. AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR

6.1.AYNI İMAR ADASINDA TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA TEŞEKKÜL ALINABİLİR. ANCAK BUNLARDAN SADECE BİRİNİN YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

6.2.PARSEL SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK VE TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAK ŞARTIYLA, EN AZ 50 CM'Sİ BİNA İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA TOPLAM 1,5 M. YE KADAR AÇIK ÇIKMA YAPILABİLİR.

6.3.AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARINI GEÇEMEZ. BİNA CEPHELERİNİN DÜZETİLMESİ AMACIYLA 50 CM.Yİ GEÇMEYEN DÜZELTME ÇIKMASI YAPILABİLİR. ANCAK DÜZELTME ÇIKMASI DIŞINDA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

**6.4. KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, ANCAK MİMARİ PROJESİNDE YENÇOK :6,50 METRE OLARAK TASARLANAN YAPILARDA 1 METREYE KADAR KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.ANCAK YAPILACAK KAPALI ÇIKMALAR, ZEMİN KATIN TOPLAM ÇEVRESİNİN %50 SİNİ AŞAMAZ. KAPALI ÇIKMALARIN UYGULANMASINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLER ESAS ALINACAKTIR. KAPALI ÇIKMALARIN YAPILIP /YAPILMAYACAĞINA UYGULAMA YAPILACAK ALANDAKİ NİZAMI KORUMAK KAYDIYLA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.**

Yukarda belirtilen ilgili kanun, yönetmelik ve belirlenen teknik gerekçeler gereğince; "7. ETAP ATATÜRK MAHALLESİ (YOL ÜSTÜ) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI" incelenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince;

-Alişan IŞIK "Özel Hükümler" başlığı adı altında yer alan 2.3. maddesine çekimsiz yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- Alişan IŞIK'ın çekimsiz oyu, Mustafa YILDIRIM'ın "Özel Hükümler" başlığı adı altında yer alan 2.5. maddenin kalmasının kamu yararı açısından uygun olduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddenin kaldırılmamasına ilişkin red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Seydali BULUT'un çekimser oyu, Alişan IŞIK "Özel Hükümler" başlığı adı altında yer alan 2.24. maddeye red oyuna karşılık, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Makbule TULGA'nın çekimser oyu, Haydar DEMİR, Seydali BULUT, Elif ÖZER, Bedri KAYA "Konut Alanları" başlığı adı altında yer alan 3.5. maddesinin kent silüetinin, plan bütünlüğünü, sürekliliğini bozduğu gerekçesinden dolayı ilgili maddeye red yönünde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Seydali BULUT "Ticaret ve Ticaret-Konut(Tick) Karma Kullanım Alanları" başlığı adı altında yer alan 4.5. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

-Makbule TULGA, "Açık-Kapalı Çıkmalar" başlığı adı altında yer alan 6.4. maddesine çekimser yönde oy kullanmış olup, söz konusu maddenin kabulüne oy çokluğuyla karar verildi.

- diğer tüm maddelerin ise; üstü çizili olarak gösterilen maddelerin çıkartılması, altı çizili maddelerin eklendiği şekliyle "7.ETAP ATATÜRK MAHALLESİ(Yol Üstü) 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI" nın yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin onaylanmasının kabulüne oy birliğiyle karar verildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No: 67**

Belediyemiz Meclisinin 05.04.2021 tarih ve 2021/44 sayılı kararı ile; İlimiz Merkez mahallelerinde bulunan ve olası depremlerden dolayı risk altında olan eski yapılara dair çalışmaların yürütülmesine ilişkin imar komisyonuna havale edilen konuya ilişkin araştırma ve çalışmalar devam ettiğinden, konunun sonraki meclislerde değerlendirilmek üzere ertelenmesi oylamaya sunuldu; Oy birliği ile kabul edildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No: 68**

Türkiye Belediyeler Birliği Başkanlığı Eğitim Müdürlüğü'nün yazısına istinaden, Milli Eğitim Bakanlığınca hayat boyu öğrenme kültürünün geliştirilmesi, tanıtılması ve yaygınlaştırılması amacıyla, Belediyemiz meclisince uygun görülecek bulvar, cadde, sokak, meydan ve park gibi alanlara "Hayat Boyu Öğrenme" adının verilmesi konusunda gerekli araştırma ve çalışmalar yapmak üzere, konunun **imar komisyonuna** havalesi oylamaya sunuldu; Oy birliği ile kabul edildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No: 69**

5393 Sayılı Kanun kapsamında, her ayın ilk haftasında toplanan Belediye Meclisimizin gündemlerinin, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından meclis toplantısı öncesinde, TMMOB, BARO ve TTB gibi kamu tüzel kişiliği olan meslek örgütlerine bildirilmesi, ilgili kuruluşların, taraflarına bildirilen gündemler hakkında görüş vermek istedikleri konulara dair raporlarını, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne sunmaları oylamaya sunuldu; Oy birliği ile kabul edildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No: 70**

a) Belediyemiz kararları ile düzenlenen gelir tarifesinin “ilan ve reklam vergisi” başlığı altında 1. maddesinin (f) bendinde yer alan “mahiyeti ne olursa olsun asılacak pankart ve afişlerin beher m2’si için alınacak vergi miktarının **“en az 0,02 TL. en çok 0,50 TL.”** olduğu ancak 2021 gelir tarifesinde sehven 5,00 TL. olarak belirlendiği anlaşıldığından, vergi alt ve üst limiti dikkate alınarak 2464 Belediye Geliri Kanununu kapsamında beher m2’si için alınacak vergi miktarının **0,50 TL.** olarak belirlenmesi ve kararın düzeltilmiş şekli ile geçerli olması oylamaya sunuldu; Oy birliği ile kabul edildi.

b) Posta Telefon Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi Yapı Daire Başkanlığı'nın 12.02.2021 tarih ve 4907 sayılı yazılarına ekli Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda konuya dair yapılan görüşmelerde; Belediyemiz meclisinde görüşülerek karara bağlanan 2021 yılı Ücret ve Gelir Tarifesine, GSM Radyolink, HDSL vb. baz istasyonlarının yer seçim belgesi kaleminin eklenmesi ve yer seçim belgesi ücretinin KDV hariç 3.971,65-TL. olarak belirlenmesi oylamaya sunuldu; Oy birliği ile kabul edildi.

**Karar Tarihi: 08/06/2021**

**Karar No:71**

İlimizde Belediyemiz tarafından her yıl düzenlenen Munzur Kültür ve Doğa Festivalinin 17.05.2021 tarih ve 57 sayılı Belediyemiz meclis kararı ile 2021 yılında da 29, 30, 31 Temmuz ve 1 Ağustos 2021 günlerinde yapılmasına karar verilmiş olup, karara istinaden, Munzur Kültür ve Doğa Festivalinin iş ve işlemleri konusunda encümene yetki verilmesi oylamaya sunuldu; Meclis üyelerimizden Alişan IŞIK'ın red oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.