

KONU: Uygulama İmar Planı Değişikliği

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 2026 yılı Nisan ayı 09.04.2026 tarihli olağan toplantısında 34. gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Ünye ilçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebine ilişkin 03.04.2026 tarihli ve 608669 sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz, Ünye İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında hazırlanan Ünye Belediye Meclisinin 03.03.2026 tarih ve 27 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

İlimiz Ünye İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 12. ve 22. maddelerinin kaldırıldığı, 18, 23, 31, 37. Maddelerinin yeniden düzenlendiği, 8, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 ve 48. maddelerinin ilave edildiği görülmektedir.

“ 12. Daha Önceden Ruhsat Alan Yapılarda Kat İlavesi Talebi Halinde Bu Binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 23. Maddesinin Ç Fıkrasında Belirtilen Şartlar Aranmaz. Ancak Bu Binaların Yıkılıp Yeniden Yapılanmalarında Ada Üzerindeki Yapılaşma Koşulu Geçerlidir. ” maddesinin kaldırılması,

“ 22. Yan ve Arka Bahçe Mesafelerine Olan Taban Alanı Ve Çıkmaları Tecavüzlü Konumda Bulunan Ve Ruhsatlı Yapıların; İlk Uygulama Projesindeki Ölçülere Aykırılık Yok İse İlave, Yeniden Ve Yenileme Ruhsatları Verilir. Ön Bahçelerde Mevcut Teşekküle Uyulur. Bu Parsellere Komşu Boş Parsellere İmar Durumu Düzenlenirken Oluşmuş Çekme Mesafeleri Uygulanır. ” maddesinin kaldırılması,

“18. Yapılaşması Teşekkül Etmiş İmar Adalarında Açık Ve Kapalı Çıkmalar Mevcut Teşekküle Göre Belirlenir. Açık Ve Kapalı Çıkma Ölçüleri Parselin İçinde Yer Aldığı Yapı Adasında Bulunan Mevcut Binaların **Onaylı Mimari Projesinde Açık Ve Kapalı Çıkmalarına Uygun Olarak Verilir. Arka Bahçe Mesafeleri İçinde Yapılacak Açık Ve Kapalı Çıkmalar; Bitişik Ve Ayrık Nizam Yapı Adalarında Parselin İçinde Yer Aldığı Yapı Adasında Bulunan Mevcut Parsellerin Yapılaşmasına Uygun Olarak Belirlenir. Ancak Yan Ve Arka Bahçe Mesafelerindeki Çıkmalar Hiçbir Şartta Parsel Sınırına 2.00 M Den Fazla Yaklaşamaz. Kotlandırma Ve Arka Bahçelerin Tesviyesi Komşu Parsellerdeki Uygulamalara Göre Yapılır. Bu İmar Adalarında Yapı Yaklaşma Mesafeleri Ve Açık Ve Kapalı Çıkma Ölçülerini İmar Durumu Belgesinde Belirlemeye İlgili İdaresi Yetkilidir.**” Maddesinde ‘onaylı mimari’ ifadesinin eklenmesi ve ‘Bu İmar Adalarında Yapı Yaklaşma Mesafeleri Ve Açık Ve Kapalı Çıkma Ölçülerini İmar Durumu Belgesinde Belirlemeye İlgili İdaresi Yetkilidir.’ İfadelerinin kaldırılması şeklinde değiştirilmesi,

“23. İki Veya Daha Fazla Yola Cepheli Ve/Veya Birden Fazla Kat Adedine İsabet Eden Parsellerde Mevcut Yapılaşma, Parselasyon, Kot Durumu Vb. Değerlendirilerek Mimari Estetik Komisyonunca Belirlenecek Kademe Hattı İle Yapılaşmaya Gidilir.” Şeklinde düzenlenmesi,

“31. Emsal verilen alanlarda tercihen yapı yüksekliği farklı seçilebileceğinden; ön bahçe mesafesi yapı yaklaşma olarak işaretli olanlar da dahil olmak üzere; 5 kata kadar (5 kat dâhil) 5.00m, **tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil 5 kattan sonra ise her kat için 0.50 m arttırılarak hesaplanacaktır. bu tür adalarda 10 kat hakkını kullanmak isteyen parsellere yapı izni verilmeden önce aynı imar adasının içinde kalacak diğer parsellerin artık parsel olarak kalmaması ve yapılaşmaya uygun olarak kalması sağlanacaktır.**” Maddesinde ‘tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil’ ifadesinin eklenmesi,

“37. Emsal Değeri Verilen Tüm Parsellerde Ortak Kullanım Alanları, Bina Giriş Hol Ve Koridorları, Bağımsız Bölüm Net Alanının **%5’ni %10’nu** Geçmeyen Çıkma Şartlarını Taşımayan Balkonlar (Bir Cephesi Açık Olması Yeterlidir), Kat Holleri (İmar Planında 6 (Altı) Kat’a Kadar Olan Yapılarda Tamamı, 6 (Altı) Kat Ve Üzeri Yapılaşma Koşullu Yapılarda Minimum Genişlik 1.50m’yi Sağlamak Şartı İle Tamamı), Asansör Önü Sahanlıklar, Merdivenler, Teshin Odaları, Teknik Odalar, Tesisat Odaları, Çöp Toplama Odaları, Savaş Odaları Emsal Hesabına Dahil Edilmez. Bu Kullanımlar Parseldeki Emsal Alanının %30’ nu Geçemez.”

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 11. Maddesinde Verilen Kademelendirme Esasları İle İlgili Olarak, Ada İçerisinde Kademe Uygulaması Yapılmış Yapı Olmadığının Tespitine Müteakip Talep Halinde Yeni Yapılacak Yapıdaki Kademelendirme Esaslarının Uygulanıp Uygulanmayacağı, Uygulanacak İse Şekil Ve Kademe Hattı Tayini Hususlarında Ada Ve Silüet Bazında Mimari Estetik Komisyonunca Değerlendirilecektir.

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34. Maddesinin Asansör Adetlerinin Tespitine İlişkin 4. Fıkrasına İlave Olarak; **Zemin Kat Üzerinde Bina Giriş Kapısı Üzerinde 20’den Fazla Konut Kullanımlı Bağımsız Bölüm Bulunan Yapılarda İkinci Fıkra Belirtilen Asgari Ölçülere Uygun Ve En Az 2 Adet, 40’tan Fazla Konut Kullanımlı Bağımsız Bölüm Bulunan Yapılarda İkinci Fıkra Belirtilen Asgari Ölçülere Uygun Ve En Az 3 Adet, Zemin Kat Üzerinde 70’ten Fazla Konut Kullanımlı Bağımsız Bölüm Bulunan Yapılarda İkinci Fıkra Belirtilen Asgari Ölçülere Uygun Ve En Az 4 Adet Asansör Yapılacaktır.** “ Maddesinde ‘%5’ ibaresinin ‘%10’ şeklinde değişmesi ve ‘zemin kat’ ibaresinin ‘bina giriş kapısı’ ibaresiyle değişerek **‘bina giriş kapısı üzerinde 20’den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda ikinci fıkra belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet’** ifadesi şeklinde eklenerek değişmesi,

“8. Ticaret (T2) Alanlarında, Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Ticari İşletmeler, İnşaat Malzemesi, Oto Servisleri, Tarımsal Üretim Pazarlama, Nakliyat Ambarı, Toptan Ticaret, Pazarlama Ve Depolama Alanları Ve Benzeri Tesisler İle Çevre Sağlığı Yönünden Gerekli Tedbirler Alınmak Kaydıyla Mermer, Hurda, Teneke, Kağıt, Plastik Gibi Maddelerin Organize Bir Şekilde Depolanması Ve İşlenmesine Yönelik Faaliyetler İle Bunlara İlişkin Sosyal Ve Teknik Alt Yapı Tesisleri, Atık Ve Artık Bırakmayan Ve Çevre Sağlığı Yönünden Tehlike Yaratmayan İmalathaneler İle Patlayıcı, Parlayıcı Ve Yanıcı Maddeler İçermeyen Depo Ve Benzeri Tesisler Yapılabilir. Ayrıca Bu Alanlarda; Açık Veya Kapalı Halı Saha, Basketbol Sahası, Voleybol Sahası, Golf Sahası, Tenis Kortu Vb. Spor Tesisleri İle Tamamlayıcı Üniteleri Yapılabilir. Spor Sahalarının Düzenlenmesinde Mimari Estetik Komisyonunca Belirlenecek Yapı Yüksekliği Ve Çatı Şekli Uygulanacaktır. Bu Tesislerin Tamamlayıcı Üniteleri **Yençok:2 Kat Ve 250m2’yi Geçemez.”** Maddesinde ‘Ayrıca Bu Alanlarda; Açık Veya Kapalı Halı Saha, Basketbol Sahası, Voleybol Sahası, Golf Sahası, Tenis Kortu Vb. Spor Tesisleri İle Tamamlayıcı Üniteleri Yapılabilir. Spor Sahalarının Düzenlenmesinde Mimari Estetik Komisyonunca Belirlenecek Yapı Yüksekliği Ve Çatı Şekli Uygulanacaktır. Bu Tesislerin Tamamlayıcı Üniteleri Yençok:2 Kat Ve 250m2’yi Geçemez.’ İfadesinin eklenmesi,

“38. Turizm yatırımlarını teşvik etmek amacıyla; karadeniz sahil yolu ile deniz arasında kalan ve mevcut imar planında, konut+ticaret+turizm ve ticaret+turizm karma arazi kullanım kararlı alanlarda, en az parsel cephesi 25 metreyi sağlaması, yalnızca otel yapılması, birden fazla bağımsız bölüm yapılmaması, ihtiyacı olan otoparkı

kendi parsel içerisinde çözmesi ve çıkma yapılmaması şartıyla, e:1.30, taks:0.40 ve yavaş:4kat olacak şekilde yapılaşmaya gidilebilir.” Maddesinin eklenmesi,

“39. İmar planında yol ölçüsü olmayan yerlerde plandan ölçü alınabilir. “Maddesinin eklenmesi,

“40. Cevizdere ırmağından başlayıp fatsa sınırına kadar uzanan 30m’lik bulvar yolu aksına cephe oluşturan parseller, bulvar yolundan kotlandırılacaktır, ilgili idaresi bina istikameti belirlemeye yetkili olup belirlenen bina istikametine uyulması zorunludur. bu alanlarda zemin kat yüksekliği (döşeme üstünden döşeme üstüne) 4.00 m olarak uygulanacaktır.” Maddesinin eklenmesi,

“41. Cevizdere ırmağından başlayıp fatsa sınırına kadar uzanan devlet sahil yolu aksına cephe oluşturan parseller, devlet sahil yolu referans alınarak kotlandırma gerçekleştirilecektir.” Maddesinin eklenmesi,

“42. Merdiven tanziminde kat ve ara sahanlık aralarında min. 4 maksimum 17 rıht olarak düzenlenebilir.” Maddesinin eklenmesi,

“43. Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m²’den, kapı net geçiş genişliği ise 0,90 metreden az olamaz, uygulama imar planına göre; 5 kat ve üzeri binalarda tesis edilecek asansörün betonarme boşluğu en az 2,10 x 2,90 metre, kova iç ölçüsü en az 1,20 x 2,30 metre ve kapı net geçiş genişliği ise 1.10 metreden az olamaz.” Maddesinin eklenmesi,

“ 44. Dar kenarı net alanı 1 banyo veya yıkanma yeri 1.50 metre 3.00 m² olacaktır. Maddesinin eklenmesi,

“ 45. Emsal verilen alanlarda ve 40 bağımsız bölümün üzerinde yapı ruhsatı alınacak yapıların çöp ve sıfır atık biriktirme merkezlerinin kurulması ve işletilmesi ile sıfır atık uygulamalarına ilişkin usul ve esaslar’a uyulmak ve kullanılmak şartı ile parselin yol cephesinde 2.5m x 6.0 m ebatlarında çöp ve sıfır atıkların biriktirilmesi için alan bırakılması ve mimari projede gösterilmesi zorunludur.” Maddesinin eklenmesi,

“ 46. Makine dairesiz asansör yapılması ve çatı katında herhangi bir ortak kullanım fonksiyonu olmaması şartı ile çatı katına ulaşım gemici merdiveni şeklinde en az 0.80x0.80 m ebatlarında kapaklı bir delik bulundurulacak ve binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik esaslarına bağlı kalınarak yapılabilir. Maddesinin eklenmesi,

“ 47. Emsal uygulaması yapılan (imar planında yapılaşma koşulu e:1.70 ve üzeri, kat adedi 6 (altı) kat üzeri belirlenen) bölgelerde parsel sınırlarına 3.00 m ‘den fazla yaklaşmamak ve en fazla 5.00 m yüksekliğinde istinat duvarı çözümlmeleri, gerekli güvenlik şartları, merdiven ve engelli erişilebilirlik şartlarına uyulmak kaydı ile yapılabilir. Maddesinin eklenmesi,

“ 48. Site girişi tasarlanan projelerde, site giriş kapısının parsel sınırına en az 5.00 m mesafe bırakılmak kaydı ile araç bekleme alanı oluşturulmalıdır. Maddesinin eklenmesi şeklinde plan değişikli hazırlanmış görülmektedir.

Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde; 8, 12, 18, 22, 31, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 maddelerinde yapılmış olan değişikliklerin yukarıda belirtildiği gibi ilçede belediyesinden geldiği haliyle kabulüne, 23 ve 37. maddelerde ise;

23. maddenin; **İki Veya Daha Fazla Yola Cepheli Ve/Veya Birden Farklı Kat Adedine İsabet Eden Parsellerde Mevcut Yapılaşma, Parselasyon, Kot Durumu Vb. Değerlendirilerek Mimari Estetik Komisyonunca Belirlenecek Kademe Hattı İle Yapılaşmaya Gidilir.”** Şeklinde;

37. maddenin; Emsal Değeri Verilen Tüm Parsellerde Ortak Kullanım Alanları, Bina Giriş Hol Ve Koridorları, Bağımsız Bölüm Net Alanının ~~%5'ni~~ **%10'nu** Geçmeyen Çıkma Şartlarını Taşımayan Balkonlar (Bir Cephesi Açık Olması Yeterlidir), Kat Holleri (İmar Planında 6 (Altı) Kat'a Kadar Olan Yapılarda Tamamı, 6 (Altı) Kat Ve Üzeri Yapılaşma Koşullu Yapılarda Minimum Genişlik 1.50m'yi Sağlamak Şartı İle Tamamı), Asansör Önü Sahanlıklar, Merdivenler, Teshin Odaları, Teknik Odalar, Tesisat Odaları, Çöp Toplama Odaları, Sayaç Odaları Emsal Hesabına Dahil Edilmez. Bu Kullanımlar Parseldeki Emsal Alanının %30' nu Geçemez.

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 11. Maddesinde Verilen Kademelendirme Esasları İle İlgili Olarak, Ada İçerisinde Kademe Uygulaması Yapılmış Yapı Olmadığının Tespitine Müteakip Talep Halinde Yeni Yapılacak Yapıdaki Kademelendirme Esaslarının Uygulanıp Uygulanmayacağı, Uygulanacak İse Şekil Ve Kademe Hattı Tayini Hususlarında Ada Ve Silüet Bazında Mimari Estetik Komisyonunca Değerlendirilecektir.

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34. Maddesinin Asansör Adetlerinin Tespitine İlişkin 4. Fıkrasına İlave Olarak; **Binaya Giriş Katı Üzerinde 20'den Fazla Konut Kullanımlı Bağımsız Bölüm Bulunan Yapılarda İkinci Fıkra Belirtilen Asgari Ölçülere Uygun Ve En Az 2 Adet**, 40'tan Fazla Konut Kullanımlı Bağımsız Bölüm Bulunan Yapılarda İkinci Fıkra Belirtilen Asgari Ölçülere Uygun Ve En Az 3 Adet, **Binaya Giriş Katı Üzerinde 70'ten Fazla Konut Kullanımlı Bağımsız Bölüm Bulunan Yapılarda İkinci Fıkra Belirtilen Asgari Ölçülere Uygun Ve En Az 4 Adet Asansör Yapılacaktır.** “ Şeklinde **değiştirilerek kabulü komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre işbu rapor **Meclis Başkanlığına** sunulmak üzere tarafımızdan tanzim edilerek imza altına alınmıştır.

Hüseyin İNANIR
Komisyon Başkanı

Uğur YAHŞİ
Başkan Vekili

Ethem Rasim UYSAL
Üye

Mehmet Murad YILDIZ
Üye

Ayşe CAN SOLAKOĞLU
Üye