



T.C.  
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE  
MECLİSİ

**Rapor No:**  
2023/20

**İMAR VE BAYINDIRLIK  
KOMİSYONU RAPORU**

**Rapor Tarihi:**  
16.01.2023

**KONU:** Plan Notlarında Düzeltme Yapılması

**KOMİSYON İNCELEMESİ:**

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **2023** yılı **Ocak** ayı olağan toplantısının **12.01.2023** tarihli ilk birleşiminde **70.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, İlimiz Altınordu ilçesinde hazırlanan 1/1000 ölçekli “ *Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği* ” talebi üzerine Meclisimizce alınmış olan 14.12.2022 tarihli ve 2022/416 sayılı karar ekindeki “*Altınordu ilçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama Planı Plan Notları* “ tablosunda sehven yazılan; (2-7.), (2-8.), (2-15.), (2-29.), (2.45.) ve (3.1.6) nolu plan notlarının düzeltilmesi talebine ilişkin **12.01.2023** tarihli önerge, komisyonumuzca incelenmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

İlimiz, Altınordu İlçesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı plan notlarında bazı maddelerin değiştirilmesi, bazı maddelerin kaldırılması ve bazı maddelerin eklenmesini içeren Altınordu Belediyesi İmar Komisyonunun oybirliği ile 26.10.2022 tarihli ve 2022/15 numaralı raporuyla kabul edilmiş ve Altınordu Belediye Meclisinin 02.11.2022 tarih ve 2022/68 sayılı kararı ile mevcudun oybirliği ile kabul edilmiştir. Uygulama imar planı değişiklik teklifi Belediyemiz Meclisi'nin 14.12.2022 tarihli ve 2022/416 sayılı kararı ile onaylanan meclis kararı ekinde yer alan muhtelif maddelerin sehven hatalı yazılması üzerine ilgili maddelerin düzeltilmesi amacıyla komisyonumuzca incelenmiştir.

Komisyonumuzca; bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ekteki gösterildiği şekliyle 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.**

Aşkın BAŞ  
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ  
Başkan Vekili  
(**Katılmadı**)

Abdullah COCİ  
Üye

Muhammet SÜNNÜ  
Üye

Emre BAFRA  
Üye

ALTINORDU BELEDİYESİ  
İMAR PLAN NOTLARI  
**GENEL HÜKÜMLER**

**MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-7.** ŞEHİR İMAR PLANINDA Yençok BELİRTİLMEYEN YERLERDE KAT YÜKSEKLİKLERİ: ASMA KATLAR 5.50 METREDEN AZ 6,50 MT.DEN FAZLA, KONUT ALANLARINDA NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİ 3.60 METREDEN, TİCARET VE TURİZM ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREDEN FAZLA OLAMAZ. KONUT, KONUT+TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 3,50 MT'DEN AZ OLAMAZ.

**ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-7.** ŞEHİR İMAR PLANINDA Yençok BELİRTİLMEYEN YERLERDE KAT YÜKSEKLİKLERİ: ASMA KATLAR 5.50 METREDEN AZ 6,50 MT.DEN FAZLA, KONUT ALANLARINDA NORMAL KAT YÜKSEKLİĞİ 3.60 METREDEN, TİCARET VE TURİZM ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREDEN FAZLA OLAMAZ. KONUT, KONUT+TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 3,50 MT'DEN AZ OLAMAZ. **BU HÜKÜM YENİ YAPILAŞMALARDA GEÇERLİ OLUP, YAPILDIĞI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALAN YAPILARDA TADİLAT TALEPLERİNDE TOPLU KULLANILAN SIHHİ MÜESSESELER (LOKANTA, KAHVEHANE, BAR, LOKAL VB.) DIŞINDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİNDE 3.50 METRE ŞARTI ARANMAZ.**

**MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-8.** 5 VE 6 KATLI: KLASİK PARSELLERİN OLDUĞU EMSAL TANIMLANMAYAN, TİCARET, TİCARET+KONUT YAPI PARSELLERİNDE ASMA KATIN YAPILMASI HALİNDE, YAPI YÜKSEKLİĞİ KAT SAYISI ARTIRILMADAN, BÖLGEDE OLUŞAN YAPILARIN GABARİSİ DİKKATE ALINARAK 2.00 METREYE KADAR ARTIRILABİLİR. BU HÜKÜM BİTİŞİK VE BLOK NİZAMLARDA UYGULANACAK OLUP, AYRIK NİZAMLARDA YÖNETMEİKTE BELİRLENEN HÜKÜMLERE GÖRE İŞLEM TESIS EDİLECEKTİR

**ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

**2-8.** BİTİŞİK NİZAM PARSELLER HARIÇ (BİTİŞİK NİZAMDA ASMA KATLI OLUŞMUŞ GÜZERGAHLARDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.), TİCARET, TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM+KONUT FONKSİYONLU 4 KAT VE ÜZERİ KATLI PARSELLERDE, ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE KAT ADEDİ DEĞİŞTİRİLMEDEN Yençok OLARAK BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİNE 2.00 METREYE KADAR İLAVE EDİLEBİLİR. BU UYGULAMAYA KLASİK VE EMSAL TANIMLANAN PARSELLER DAHİLDİR. **ASMA KAT METREKARESİ EMSALE İLAVE EDİLİR.**

**MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

**2-15.** EMSAL UYGULAMASI İLE YAPILACAK PARSELLERDE OTOPARK İHTİYACINI, BİNA TABAN ALANLARININ DIŞINDA KALAN BAHÇE ALANININ % 50'SİNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ZEMİN DE, KALANINI İSE BODRUM KATLARDA DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK ZEMİN KATI TİCARET OLARAK DÜZENLENEN PROJELERDE, TİCARET MEKANLARINDA HER 40M<sup>2</sup> İÇİN 1 ADET OTOPARK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. BU OTOPARKLAR PROJELERDE ZEMİNDE (ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE) NET OLARAK GÖSTERİLECEK VE BELEDİYENİN ONAYI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMASI TAMAMLANACAKTIR. OTOPARKLARIN DIŞINDA KALAN ALANLAR VAZİYET PLANINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. EMSAL VERİLEN KONUT, TİCARET, TİCARET+KONUT, TİCARET+KONUT+TURİZM ALANLARINDA VE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILAŞMASI OLAN YERLERDE CEPHE ALDIĞI YOLDAN ÇEKME MESAFESİ ASGARİ 10 MT. OLARAK UYGULANACAKTIR.

## ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

**2-15.** EMSAL UYGULAMASI İLE YAPILACAK PARSELLERDE OTOPIK İHTİYACINI, BİNA TABAN ALANLARININ DIŞINDA KALAN BAĞÇE ALANININ % 50'SİNİ AŞMAMAK ŞARTI İLE ZEMİNDE, KALANINI İSE BODRUM KATLARDA DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR. ~~ANCAK ZEMİN KATI TİCARET OLARAK DÜZENLENEN PROJELERDE, TİCARET MEKANLARINDA HER 40M<sup>2</sup> İÇİN 1 ADET OTOPIK DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.~~ **(YÖNETMELİK ESASLARI GEÇERLİ)** BU OTOPIK PROJELERDE ZEMİNDE (ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE) NET OLARAK GÖSTERİLECEK VE BELEDİYENİN ONAYI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMASI TAMAMLANACAKTIR. OTOPIK DIŞINDA KALAN ALANLAR VAZİYET PLANINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. **ÇEKME MESAFELERİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİDİR.**

## MEVCUT İMAR PLAN NOTU

**2-29.** BÜTÜN YAPILARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPI KULLANMA İZİNİNDE ÖN KOŞUL OLARAK ARANACAKTIR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİ ARASINDA ÇIKACAK PİYESLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURAMAZ. BİR ALT KATLA BAĞLANTILI OLARAK ÇATIDA PİYESLER OLUŞTURULABİLİR. ÇATI PİYESİ OLUŞTURULUĞU TAKDİRDE ANA MERDİVENDEN ORTAK ALAN OLAN ÇATIYA ÇIKIŞ BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN OLUŞTURDUĞU ZAHİRİ HACİM SINIRLARI İÇİNDE 1/3 ORANINDA TERAS KULLANIMI YAPILABİLİR. (ÖLÇÜ BİNA CEPHESİ BOYUNCA ALINICAKTIR) BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TERAS YAPILABİLİR, KÖŞE TERAS YAPILAMAZ, BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA TEMAS ETTİĞİ YAPIYA ASGARİ 100 CM YAKLAŞABİLİR. BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI ARTTIĞINDA İKİ TERAS ARASI 300 CM OLACAKTIR

- ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.
- MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,50 METREYİ VE ÇATI EĞİMİ % 40'I GEÇMEMEK KAYDIYLA; ÇATI FORMU AYRIK BİNALARDA HER YÖNE KIRMA, İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE MÜŞTEREK HER YÖNE KIRMA, İKİ TARAFTAN DA BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR. ASANSÖR KULESİ VE MERDİVEN EVİNDE MAHYA KOTU SEVİYESİ ŞARTI ARANMAZ.
- KONUT KULLANIMLARINDA ÇATI TERASLARININ ÜZERİ PROJESİNDE GÖSTERİLMEK VE ÜÇ TARAFA KIRMA ÇATI YAPMAK ŞARTIYLA KAPATILABİLİR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇEMEZ
- AYDINLATMA İÇİN KULLANILACAK PENCERELER ÇATI YÜZEYİ PENCERELERİDİR.
- ÇATI ARASINDA ORTAK KULLANIM HARİCİ, EKLENTİ KÖMÜRLÜK VS TAPUYA TESCİL EDİLEN KISIMLAR DAİRE SAYISI KADAR YAPILACAKTIR, İŞYERLERİ İÇİN ÇATI ARASINDA EKLENTİ ZORUNLULUĞU YOKTUR
- SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYARAK 4,50 MAHYA KOTUNU AŞMAMAK ŞARTIYLA % 40 EĞİM ÇİZGİSİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA DAİRESEL ÇELİK ÇATI FORMLARI YAPILMASINDA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.
- BODRUM KAT HARIÇ İKİ KATI GEÇMEYEN 4 CEPHESİ AÇIK TEK BAĞIMSIZ BİRİMLİ YAPILARDA MAHYA YÜKSELİĞİNİ GEÇMEMEK KAYDI İLE DEĞİŞİK ÇATI ÇÖZÜMLERİ YAPILABİLİR. BU YAPILARDA SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILMAYABİLİR. PARAPET YÜKSEKLİĞİ 1.00 MT.Yİ GEÇEMEZ, PARAPET İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE 80 CM'E KADAR OTURTULABİLİR.
- TURİZM VE TİCARET ALANLARINDA ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN TERAS ÇATILAN YAPILABİLİR. BU ÇATILARDA; TUVALET, LAVABO, MUTFAK, ÇAY OCAĞI VE DEPO OLARAK KULLANILMAK ÜZERE MERDİVEN EVİNE BİTİŞİK TOPLAM TERAS ALANININ % 10'UNU VE 20 M<sup>2</sup> Yİ GEÇMEYEN BİNA CEPHELERİNE 3.00 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAYAN VE EN FAZLA 3 MT. YÜKSEKLİĞİNDE KAPALI MEKANLAR OLUŞTURULABİLİR. TERAS ÇATI ÜZERİ, SAÇAK UCUNDAN EN FAZLA NET 1.80 M'DEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE MERDİVEN EVİ VEYA KAPALI MEKANA KADAR AÇILIR KAPANIR TENTE SİSTEMİ İLE KAPATILABİLİR VE SAÇAK UÇLARINDA CAM BALKON UYGULAMASI YAPILABİLİR. BU ALAN YEMEK VE KAHVALTI SALONU OLARAK ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE KULLANILABİLİR.

## ÖNERİ İMAR PLAN NOTU

**2-29.** BÜTÜN YAPILARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. YAPI KULLANMA İZİNİNDE ÖN KOŞUL OLARAK ARANACAKTIR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİ ARASINDA ÇIKACAK PİYESLER BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURAMAZ. BİR ALT KATLA BAĞLANTILI OLARAK ÇATIDA PİYESLER OLUŞTURULABİLİR. ÇATI PİYESİ OLUŞTURULUĞU TAKDİRDE ANA MERDİVENDEN ORTAK ALAN OLAN ÇATIYA ÇIKIŞ BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI EĞİMİ VE MAHYA YÜKSEKLİĞİNİN OLUŞTURDUĞU ZAHİRİ HACİM SINIRLARI İÇİNDE **1/3 ORANINDA TAMAMI** TERAS KULLANIMI YAPILABİLİR. **TERAS ÇATI ÜZERİ, ZAHİRİ HACİM SINIRLARI İÇİNDE EN FAZLA NET 1.80 M'DEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE AÇILIR KAPANIR TENTE SİSTEMİ İLE KAPATILABİLİR VE CAM BALKON UYGULAMASI YAPILABİLİR. TERAS ÇATILARDA AÇILIR KAPANIR TENTE SİSTEMİNİN PROJESİNDE GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.** (ÖLÇÜ BİNA CEPHESİ BOYUNCA ALINICAKTIR) HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN **BİR** TERAS YAPILABİLİR, ~~KÖŞE TERAS YAPILAMAZ,~~ BİTİŞİK NİZAM YAPILARDA TEMAS ETTİĞİ YAPIYA ASGARİ **150 CM** YAKLAŞABİLİR. BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI ARTTIĞINDA İKİ TERAS ARASI 300 CM OLACAKTIR.

- ~~ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ. PARAPET YÜKSEKLİĞİ 1.00 MT. Yİ GEÇEMEZ, PARAPET İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE 80 CM'E KADAR OTURTULABİLİR.~~
- MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4,50 METREYİ VE ÇATI EĞİMİ %40'I GEÇMEMEK KAYDIYLA; ÇATI FORMU AYRIK BİNALARDA HER YÖNE KIRMA, İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE MÜŞTEREK HER YÖNE KIRMA, İKİ TARAFTAN DA BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI BEŞİK ÇATI ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR. ASANSÖR KULESİ VE MERDİVEN EVİNDE MAHYA KOTU SEVİYESİ ŞARTI ARANMAZ.
- KONUT KULLANIMLARINDA ÇATI TERASLARININ ÜZERİ PROJESİNDE GÖSTERİLMEK VE ÜÇ TARAFA KIRMA ÇATI YAPMAK ŞARTIYLA KAPATILABİLİR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇEMEZ.
- AYDINLATMA İÇİN KULLANILACAK PENCERELER ÇATI YÜZEYİ PENCERELERİDİR.
- ÇATI ARASINDA ORTAK KULLANIM HARİCİ, EKLENTİ ~~KÖMÜRLÜK-DEPO~~ VS TAPUYA TESCİL EDİLEN KISIMLAR DAİRE SAYISI KADAR YAPILACAKTIR, İŞYERLERİ İÇİN ÇATI ARASINDA EKLENTİ ZORUNLULUĞU YOKTUR.
- ~~SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYARAK 4,50 MAHYA KOTUNU AŞMAMAK ŞARTIYLA % 40 EĞİM ÇİZGİSİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA DAİRESEL ÇELİK ÇATI FORMLARI YAPILMASINDA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.~~
- BODRUM KAT HARIÇ İKİ KATI GEÇMEYEN 4 CEPHESİ AÇIK TEK BAĞIMSIZ BİRİMLİ YAPILARDA MAHYA YÜKSELİĞİNİ GEÇMEMEK KAYDI İLE DEĞİŞİK ÇATI ÇÖZÜMLERİ YAPILABİLİR. BU YAPILARDA SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILMAYABİLİR. ~~PARAPET YÜKSEKLİĞİ 1.00 MT.Yİ GEÇEMEZ, PARAPET İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE 80 CM'E KADAR OTURTULABİLİR.~~
- TURİZM, TİCARET ALANLARINDA ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN TERAS ÇATILAR YAPILABİLİR. BU ÇATILARDA; TUVALET, LAVABO, MUTFAK, ÇAY OCAĞI VE DEPO OLARAK KULLANILMAK ÜZERE MERDİVEN EVİNE BİTİŞİK TOPLAM TERAS ALANININ % 10'UNU ~~VE 20 M<sup>2</sup> Yİ~~ GEÇMEYEN BİNA CEPHELERİNE 3.00 M'DEN FAZLA YAKLAŞMAYAN VE EN FAZLA 3 MT. YÜKSEKLİĞİNDE KAPALI MEKANLAR OLUŞTURULABİLİR. **OLUŞAN BU MEKANLARIN M<sup>2</sup>'Sİ EMSALE İLAVE EDİLİR.** TERAS ÇATI ÜZERİ, SAÇAK UCUNDAN EN FAZLA NET 1.80 M<sup>2</sup>'DEN BAŞLAYACAK ŞEKİLDE MERDİVEN EVİ VEYA KAPALI MEKANA KADAR AÇILIR KAPANIR TENTE SİSTEMİ İLE KAPATILABİLİR VE SAÇAK UÇLARINDA CAM BALKON UYGULAMASI YAPILABİLİR. BU ALAN YEMEK VE KAHVALTI SALONU OLARAK ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE KULLANILABİLİR.
- BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALARAK RUHSATINA UYGUN OLARAK YAPILAŞMASINI TAMAMLAYAN PARSELLERDE VEYA İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM EDEN PARSELLERDE, ÇATI PİYESİ TADİLATI TALEPLERİ BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE SONUÇLANDIRILABİLİR. ÇATI PİYESİ M<sup>2</sup> Sİ EMSALE İLAVE EDİLİR.

**2.45.** EMSAL VERİLEN, PARSELASYON YAPILMIŞ, KLASİK PARSEL NİTELİĞİNDE OLAN, KONUT, KONUT+TİCARET VE TİCARET ALANLARINDA, İMAR PLANINDAKİ ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPI YAPILAMAYAN PARSELLERDE, 4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ İÇİN 0.50m İLAVE EDİLEREK ÇEKME MESAFELERİ HESAPLANIR.

## **MEVCUT İMAR PLAN NOTU**

### **3.1. KONUT ALANLARI:**

**3.1.1** KLASİK PARSEL VEYA EMSAL VERİLMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ASGARİ CEPHE VE DERİNLİK MESAFELERİNİN ALTINDA KALMAYACAK ŞEKİLDE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.

**3.1.2** EMSAL UYGULAMASI VERİLEN ALANLARDA ASIL ARZULANAN ADANIN TAMAMININ 1 (BİR) PARSEL OLMASIDIR. BİR PARSEL OLAMIYORSA ADA İÇİNDE OLUŞMUŞ HER İMAR PARSELİ İÇİN ADADAKİ YAPI PARAMETRELERİ KULLANILARAK MÜNFERİT İNŞAAT YAPILMASINDA İLGİLİ İDARE BİRİMİ YETKİLİDİR.

**3.1.3** KONUT ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK TEK TİP VE TEK RENK MALZEME KULLANILACAKTIR.

**3.1.4** KONUTLARDA ORTAK KULLANIM ALANLARI, BİNA GİRİŞ HOLLERİ VE KORİDORLARI, BALKONLAR, KAT–BAHÇELERİ, MERDİVENLER, KAT HOLLERİ, TESHİN ODALARI, TEKNİK ODALAR, TESİSAT ŞAFTLARI, ÇÖP TOPLAMA ODALARI, SAYAÇ ODALARI EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEZ. BU KULLANIMLAR PARSELDEKİ EMSAL ALANININ-% 30' NU GEÇEMEZ. ASANSÖRLER, YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLU BU HESABA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCIDİR.

**3.1.5** KONUT ALANLARINDA, İLGİLİ İDARE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINMIŞ VEYA ALINACAK OLAN GÜZERGAHLAR İLE , 10 MT. VE ÜZERİNDE YOLA CEPHESİ OLAN KONUT PARSELLERİNDE ZEMİN KAT VE YOL OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN YOLDAN CEPHE ALAN MEKANLARINDA YADA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLARLA İÇTEN BAĞLANTILI OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMA KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK, DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE, LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.

**3.1.6** YÜRÜRLÜKTEKİ SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYGUNOLMAK KAYDIYLA, PLANLAMA ALANINDAKİ ADA/PARSELLERDE, İSTENDİĞİNDE ADA/PARSELLERDE TÜM KONUTLARIN/YAPILARIN SİĞINAK İHTİYAÇLARI BİNALARIN BİR VEYA BİRKAÇININ ALTINDA VEYA BAHÇE KOTLARI ALTINDA, TOPLULAŞTIRMAK SURETİYLE ÇÖZÜLEBİLİR, SİĞINAKLARA ULAŞIMIN BİNA İÇLERİNDEN DİREK VEYA PARSEL İÇİ YAYA YOLLARINDA YAPILABİLİR.

**3.1.7** BLOK NİZAMLARDA PLAN ŞARTLARINA UYGUN OLARAK HANGİ PARSELİN HANGİ PARSEL İLE BİRLEŞECEĞİ İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK ÇALIŞMA İLE BELİRLENECEK OLUP, BU İŞLEM TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

**3.1.8** BODRUM KATTA İŞYERİ EKLENTİSİ YAPILDIĞI TAKDİRDE EKLENTİYE ULAŞIM ANA MERDİVENDEN AYRI OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. EMSAL DEĞERİ VERİLMEYEN TÜM KLASİK PARSELLERDE EMSAL ORANI; YÖNETMELİKTEN VE PLAN NOTLARINDAN GELEN ASMA KATLAR, KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR, BODRUM KATLAR VE ÇATI PİYESLERİ DAHİL EDİLEREK (EMSAL: (TABAN OTURUMU (TAKS) X KAT ADEDİ + ASMA KAT + KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR + BODRUM KATLAR + ÇATI PİYESLERİ) FORMÜLÜNE GÖRE HESAPLANACAKTIR.

**3.1.9** KONUT ALANLARINDA AYRIK YAPILAŞMALARDA TAKS DEĞERİ VERİLEN PARSELLERDE ZEMİN KAT OTOPARK YAPILDIĞI TAKDİRDE TAKS DEĞERİ 0.15 ARTIRILABİLİR. BU UYGULAMADA AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, 0.15 İLAVE EDİLMEYEN YAPILAN UYGULAMALARDA ÇIKMA YAPILABİLİR PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNE +1 KAT İLAVE EDİLİR. OTOPARK YAPILAN ALAN (ZEMİN KAT) YÜKSEKLİĞİ NET 3,00 MT Yİ AŞAMAZ. OTOPARK GİRİŞ/ÇIKIŞ MESAFESİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK YOL CEPHELERİNDE 3.50 METRE, KOMŞU PARSEL CEPHELERİNDE (YAN VE ARKA CEPHE) 3.00 METRE YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLEBİLİR. BU MADDENİN UYGULANMASINDA TAKS DEĞERİ VERİLMEMİŞ PARSELLERDE TAKS:0.30 OLARAK ALINIR. BU KULLANIMLARDA OTOPARK OLAN ZEMİN KAT BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ DİĞER SİĞINAK, MÜŞTEMİLAT VS ALANLAR (ENERJİ, HABERLEŞME ODALARI HARİÇ) BODRUM KATTA ÇÖZÜLECEKTİR.



EMSAL VERİLEN KONUT-KONUT+TİCARET ADALARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISININ ARTIRILMAMASI VE HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN PARSELİNDE OTOPARK YAPILMASI KAYDI İLE 2000 M<sup>2</sup>-5000 M<sup>2</sup> PARSELLERDE 0.15, 5001-10000 M<sup>2</sup> PARSELLERDE 0.2, 10001 M<sup>2</sup> VE ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE 0.25 İLAVE İNAAT ALANI VERİLECEKTİR. BU HÜKÜMLER KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI İÇİNDE GEÇERLİDİR.

KLASİK YAPILAŞMALARIN OLDUĞU YAPI ADALARINDA İFRAZ YAPILMAMAK ŞARTI İLE (2 KATLILAR HARİÇ) BİNA TABAN ALANI 75 M<sup>2</sup> NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE ADA ÜZERİNDE YAZILI BULUNAN TAKS DEĞERİ DİKKATE ALINMAKSIZIN BİNA TABAN ALANI ARSANIN KONUM VE YERLEŞİM DURUMUNA GÖRE TAKS DEĞERİ 75 M<sup>2</sup> YE ÇIKARILABİLİR. ÇEVREYE UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE KÜTLENİN KONUM VE BOYUTLARINI BELİRLEMeye İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.

İKİ KATLI YAPI ADALARINDA İFRAZ YAPILMAMAK ŞARTI İLE BİNA TABAN ALANININ 60 M<sup>2</sup> NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE ADA ÜZERİNDE YAZILI BULUNAN TAKS DEĞERİ DİKKATE ALINMAKSIZIN BİNA TABAN ALANI ARSANIN KONUM VE YERLEŞİM DURUMUNA GÖRE TAKS DEĞERİ 60 M<sup>2</sup> YE KADAR ÇIKARILABİLİR.

## **ÖNERİ İMAR PLAN NOTU**

### **3.1. KONUT ALANLARI:**

**3.1.1.** KLASİK PARSEL VEYA EMSAL VERİLMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ASGARİ CEPHE VE DERİNLİK MESAFELERİNİN ALTINDA KALMAYACAK ŞEKİLDE İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEKTİR.

**3.1.2.** EMSAL UYGULAMASI VERİLEN ALANLARDA ASIL ARZULANAN ADANIN TAMAMININ 1 (BİR) PARSEL OLMASIDIR. BİR PARSEL OLAMIYORSA ADA İÇİNDE OLUŞMUŞ HER İMAR PARSELİ İÇİN ADADAKİ YAPI PARAMETRELERİ KULLANILARAK MÜNFERİT İNŞAAT YAPILMASINDA İLGİLİ İDARE BİRİMİ YETKİLİDİR.

**3.1.3.** KONUT ALANLARINDA BALKON VE TERAS KULLANIMLARI İÇİN KATLANIR CAM KAPATMALAR PROJE AŞAMASINDA ÇÖZÜMLENECEK, PROJEDE GÖSTERİLECEK TEK TİP VE TEK RENK MALZEME KULLANILACAKTIR.

**3.1.4.** KONUT ALANLARINDA, İLGİLİ İDARE MECLİSİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALTINA ALINMIŞ VEYA ALINACAK OLAN GÜZERGAHLAR İLE 10 MT. VE ÜZERİNDE YOLA CEPHESİ OLAN KONUT PARSELLERİNDE ZEMİN KAT VE ~~YOL OLAN VE~~ BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMEMEYEN, ~~SEVİYESİNDE VEYA~~ AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YÂDA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKÂNLARLA İÇTEN BAĞLANTILI OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK, DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE, LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.

**3.1.5.** BLOK NİZAMLARDA PLAN ŞARTLARINA UYGUN OLARAK HANGİ PARSELİN HANGİ PARSEL İLE BİRLEŞECEĞİ İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ADA ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK ÇALIŞMA İLE BELİRLENECEK OLUP, BU İŞLEM TAMAMLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

**3.1.6.** KONUT ALANLARINDA AYRIK YAPILAŞMALARDA TAKS DEĞERİ VERİLEN PARSELLERDE ZEMİN KAT OTOPARK YAPILDIĞI TAKDİRDE TAKS DEĞERİ 0.15 ARTIRILABİLİR. BU UYGULAMADA AÇIK VE/VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ, 0.15 İLAVE EDİLMEDEN YAPILAN UYGULAMALARDA ÇIKMA YAPILABİLİR PLANDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNE +1 KAT İLAVE EDİLİR. OTOPARK YAPILAN ALAN (ZEMİN KAT) YÜKSEKLİĞİ NET 3,00 MT Yİ AŞAMAZ. OTOPARK GİRİŞ/ÇIKIŞ MESAFESİ (OTOPARK YÖNETMELİĞİ MANEVRA ALANLARI) GÖZ ÖNÜNE ALINARAK YOL CEPHELERİNDE 3.50 METREYE KADAR, KOMŞU PARSEL CEPHELERİNDE (YAN VE ARKA CEPHE) 3.00 METREYE KADAR YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLİR. BU MADDEİNİN UYGULANMASINDA TAKS DEĞERİ VERİLMEMİŞ PARSELLERDE TAKS: 0.30 OLARAK ALINIR. BU KULLANIMLARDA OTOPARK OLAN ZEMİN KAT BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. DİĞER ~~SIGINAK~~, MÜŞTEMİLAT VS ALANLAR (ENERJİ, HABERLEŞME ODALARI, ~~SIGINAK~~, SU DEPOSU, HARİÇ) BODRUM KATTA ÇÖZÜLECEKTİR. BİR DEN FAZLA YAPI YAPILAN PARSELLERDE OTOPARKLI/OTOPARKSIZ FARKLI UYGULAMA YAPILABİLİR. OTOPARK YAPILAN ZEMİN KAT EMSALE İLAVE EDİLİR.

**3.1.7.** EMSAL VERİLEN KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT OTOPARK YAPILDIĞI TAKDİRDE ZEMİN KAT EMSALE İLAVE EDİLİR. BU KULLANIMLARDA OTOPARK OLAN ZEMİN KAT BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. DİĞER MÜŞTEMİLAT VS ALANLAR ( ENERJİ, HABERLEŞME ODALARI, SU DEPOSU, SİGINAK, HARIÇ ) BODRUM KATTA ÇÖZÜLECEKTİR.

**BU MADDEYE EKLEME VE ÇIKARMA YAPILMIŞTIR. BAZI MADDELER ÖZEL HÜKÜMLER ALTINDA YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.**

**BU MADDE ALTINDA; MADDE: 3.1.4. – MADDE: 3.1.6. – MADDE: 3.1.8. MADDELERİ ÖZEL HÜKÜMLER ALTINA ALINMIŞTIR.**

**BU MADDE ALTINDA; MADDE: 3.1.9. DA BAZI HÜKÜMLER KALDIRILMIŞ ÖZEL HÜKÜMLER ALTINA ALINMIŞTIR.**

İş bu “*Altınordu İlçesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği*” İmar ve Bayındırlık Komisyonunun **16.01.2023** tarihli ve **2023/20** sayılı raporunun ekidir.

Aşkın BAŞ  
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ  
Başkan Vekili  
(KATILMADI)

Abdullah COCİ  
Üye

Muhammet SÜNNÜ  
Üye

Emre BAFRA  
Üye