



T.C.

MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ SİT ALANLARI HARİCİ 1. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(PLAN NOTU İLAVESİ)



Abdurrahim ULUSOY
(A) Grubu Şehir Plancısı
Dip No: 18863 Oda No: 522
Anıttepe Mahallesi G.M.K. Bulvarı
Catal Sk. No: 2/2 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. Sicil No: 8900005440
Gsm: +90 533 776 52 27

METİN ÖZTÜRK
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1993 Diploma No: 215
Yeterlilik Belge No: 0466
TC. Kimlik No: 473 654 115 84
metinozturk1990@hotmail.com

H&M PLANLAMA
Kemaliye Mah. Eski Hükümet Cad.
Kurtgöz İşhanı Kat: 1 No: 17 ÇORLU
Gsm: 0532 713 37 99
Çorlu V.D.: 713 003 0649
TC. Kimlik No: 473 654 115 84

1. MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ SİT ALANLARI HARİCİ 1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.1. PLAN NOTU İLAVESİ

Marmaraereğlisi İlçesi kıyı kesimleri yapılaşmış olsa da ilçenin büyük kısmı hala yapılaşmaya müsait boş alanlardan oluşmaktadır. Marmaraereğlisi İlçesinde mevcut imar planları şartları ile bir parselde birden fazla yapı yapmaya müsait alanlarda oluşturulan yatay kat irtifaklı parsellerde bağımsız bölüm başına düşen arsa payları konusunda uygulama imar planlarında açıklayıcı madde olmaması sebebiyle sorunlar yaşanmaktadır. Söz konusu alanlarda uygulamaya gidecek parsel sahiplerinin artan talebi ve uygulama imar planında söz konusu talepleri karşılayacak gerekli maddelerin olmaması nedeni ile plan notu geliştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Marmaraereğlisi Belediyesi Meclisine sunulan önergeye istinaden; 19/08/2020 tarihli komisyon kararı alınarak, 03/09/2020 tarih 99 sayılı Marmaraereğlisi Belediye Meclis Kararıyla bir plan notu hazırlatılarak imar planlarına ilavesine karar verildi. Bu plan değişikliği alınan meclis kararına istinaden hazırlanmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69'uncu maddesinde Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar bölümünde :

“(1) Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır.

(2) Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.

(3) Yönetmeliğin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkrada belirtilen hükümler saklı kalmak kaydıyla, ilgili idarelerin imar yönetmelikleri uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde uygulanır.

(4) Planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkrada belirtilen hükümlerin Bakanlıkça değiştirilmesi halinde, bu değişikliklere ilgili idarelerin yönetmeliklerinde yer verilinceye kadar uygulamalar Bakanlıkça yapılan değişikliklere göre yürütülür.

(5) Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda ve bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında bu Yönetmeliğin tanımlar bölümü hariç öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

(6) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında tereddüde düşülen hususlarda; öncelikle ilgili idaresine, tereddüdün giderilmemesi halinde büyükşehir belediyesi olan yerlerde büyükşehir belediyesinin görüşüne başvurulur. Tereddüdün devam etmesi durumunda idaresince veya ilgisince Bakanlık görüşüne başvurulur.

(7) Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. “ hükümü yer almaktadır.

Bu doğrultuda Marmaraereğlisi İlçesi Sit Alanları Harici 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının, Plan Notlarına:

'36.. Planlama alanı dahilinde, konut ve konut gelişme alanlarında yer alan, 2 katlı ve (3. Katında bağımsız bölüm yapılamayan) 3 kathımar adalarında, yatay kat irtifakı/ mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur.

36.1. Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda; yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için blok içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa payı en az 175 m² olma şartı aranacaktır.

36.2. Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda; yatay kat irtifakı tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifakı tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifakı tesis talebinde ise konut amaçlı her bağımsız bölüme düşen arsa payı en az 87.5 m² olmalıdır.

36.3. Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda; zemin katlarında işyeri yapılan bloklarda konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa payı ile konutun alt katındaki işyeri amaçlı bağımsız bölümlere düşen arsa payı toplamı 175 m² olacaktır. ' hükmü getirilmiştir.

SİT ALANLARI HARİCİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN NOTLARI

1. BU PLAN KAPSAMINDA;

- DEPREM YÖNETMELİĞİ,
- OTOYOL YÖNETMELİĞİ,
- GAYRİSİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ,
- KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
- KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK,
- TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİ YÖNETMELİĞİ,
- ISI ENERJİSİ PERFORMANS YÖNETMELİĞİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARTILAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- TIBBİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- TOPRAK KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISİHHA KANUNU,
- BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE

MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNEMELİK, TEBLİĞ)
GEÇERLİDİR.

2. YAPILACAK HARFİYAT ÇALIŞMALARINI SIRASINDA TAŞINIR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI BULANLAR, MALİK OLDUKLARI VEYA KULLANDIKLARI ARAZİ İÇİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI BULUNDUĞUNU BİLENLER VEYA YENİ HABERDAR OLAN MALİK VE ZİLYETLER BUNU EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLERİNE BELİRTMEYE MECBURDURLAR.
3. DONATI ALANLARI (YOL,MEYDAN, PARK, YEŞİL SAHA, GENEL OTOYARK, GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLER İLE CAMİ, KARAKOL VE EĞİTİM TESİS ALANLARI) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. ANCAK PLANDA ÖZEL OKUL VE ÖZEL SAĞLIK ALANI OLARAK AYRILAN YERLERDE AMACI DIŞINDA KULLANILMAMAK KAYDIYLA BU ŞART ARANMAZ.
4. YAPILAŞMADAN ÖNCE İLGİLİ MEVZUATA UYGUN PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILACAKTIR.
5. ÜZERİNDE BOYUTLARI YAZILI KİTLELER MAKSİMUM YERLEŞME ALANLARIDIR.
6. 3 KATLI VEYA DAHA AZ İRTİFA BULUNAN PARSELLERDE, YAPI SAHİBİNİN NİHAİ TERCİHİNE GÖRE BİR VEYA İKİ KATLI İNŞAAT YAPILABİLİR.
7. TERASLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK OLUP, TAKS VE KAKS HESABINA DAHİL EDİLMEZLER, ZEMİN KATLARDA YAPILACAK TERASLAR YOLA VE KOMŞU PARSELLERE 2M DEN FAZLA YAKLAŞAMAZLAR, AYRICA TERAS ÜZERİNE YAPILACAK B.A PERGOLALARIN YOLA BAKAN CEPHELERDE GENİŞLİKLERİ 3M DEN FAZLA OLAMAZ.
8. KAPALI ÇIKMALAR BİNA CEPHESİNİN 2/3'ÜNÜ GEÇEMEZ, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR VE EN FAZLA 1.2 METREDİR.
9. ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ ADALARDA TEŞEKKÜL ESAS ALINACAKTIR. ARKA BAHÇE MESAFESİ BİNA DERİNLİĞİ SAĞLANINCAYA KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR, ANCAK BÖYLE DURUMLARDA 3 KATA KADAR 2 M'DEN DAHA AZ, 3 KAT ÜZERİNDE 3 METREDEN DAHA AZ ARKA BAHÇE BIRAKILAMAZ.
10. BAHÇEDE YAPILAN MÜŞTEMİLAT (KAPALI OTOYARK, KÖMÜRLÜK, SİĞINAK, DEPO VS.) RUHSATA TABİ DEĞİLDİR. ÖN BAHÇELER HARİÇ DİĞER BAHÇE MESAFELERİNE 6x3 METRE CEPHE VE 2.40 METRE YÜKSEKLİĞİ GEÇMEYEN, YAĞMUR SUYU AKARI KENDİ PARSELİ İÇİNDE KALACAK ŞEKİLDE KAPALI OTOYARK, DEPO, KÖMÜR GİBİ MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR. MÜŞTEMİLATLAR ANA BİNADAN DOĞRUDAN İRTİBATLANDIRILAMAZ. YATAY KAT İRTİFAKI TESİS EDİLMİŞ PARSELLERDE MÜŞTEMİLATLAR KAT MÜLKİYETİ KANUNU KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEREK YAPILABİLİR.
11. KÖŞEBAŞI PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİ ÇIKARILDIKTAN SONRA BİNA DERİNLİĞİ 6 METREDEN AZ KALİYOR İSE, BİNA CEPHESİ 6 METREYİ SAĞLAYAN KADAR YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.
12. TAKS İLE ELDE EDİLEN ZEMİN KULLANMA HAKKI, BAHÇE MESAFELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERLE SINIRLIDIR. TAKS İLE BELİRLENEN TABAN ALANI BU

- SINIRLARIN VERDİĞİ ALANDAN KÜÇÜK İSE BİNA KONUMU GÖRÜŞ MESAFELERİNİ ARTTIRACAK ŞEKİLDE SEÇİLEBİLİR. YAPILAŞMA DEĞERİ YAZILMAMIŞ AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA TAKS %40'TIR, KAKS DEĞERİ BULUNMAYAN YAPI ADALARINDA KAKS UYGULAMASI YOKTUR.
13. UYGULAMA NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
 14. PARSEL ALANINDA İMAR KANUNUNUN TANIMLADIĞI BEDELSİZ TERK ORANINDAN (KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE %40) FAZLA TERKİN OLMASI DURUMUNDA EMSAL HESABI, YASAL BEDELSİZ TERK MİKTARI DÜŞÜLDÜKTEN SONRAKİ BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN YAPILIR.
 15. BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ VE ARSA VASFINI KAZANMIŞ İMAR PARSELLERİNDE TAKS, KAKS, EMSAL HESABI TERK İŞLEMLERİ YAPILMASI VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI KOŞULU İLE PARSEL ALANINA GÖRE HESAPLANIR.
 16. BAHÇE MESAFELERİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARI İLE MESKUN SAHADA BULUNAN YAPI ADALARINDA MEVCUT İSTİKAMET VE OLUŞUMLARA UYGUN OLARAK BAHÇE MESAFELERİNİ 2 METREYE KADAR UYGULAMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.
 17. KOMŞU PARSELLERE TECAVÜZLÜ BİNALARDAKİ TECAVÜZÜN ORTADAN KALKMASI İÇİN PLAN GEREĞİ TEVHİD VE İFRAZ İŞLEMLERİ YAPILABİLİR. BU TÜR İŞLEMLERDE MİNİMUM İFRAZ ŞARTI ARANMAZ. MESKUN ALAN İÇERİSİNDE KALAN BELEDİYECE UYGUN GÖRÜLEN PARSELLERDE MEVCUT KADASTRAL PARSELİN ŞEKLİNİ DÜZENLEMeye YÖNELİK İFRAZ İŞLEMLERİNDE MİNİMUM PARSEL VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ.
 18. MİNİMUM YAPILANMA ŞARTLARINI SAĞLAMAYAN MEVCUT PARSELLERDE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ANCAK DAHA UYGUN ÇÖZÜM YOLLARI BULMAK AMACIYLA BİRKAÇ DAR PARSELİ BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLEREK O YER İÇİN TESPİT EDİLEN YAPI KARAKTERLERİNE UYACAK DÜZENDEN UZAKLAŞMAMAK ÜZERE BİNA CEPHELERİ TOPLAMI İMAR PLANI PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNDE YER ALAN MİNİMUM BİNA CEPHESİ ŞARTINDAN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İKİLİ VEYA ÜÇLÜ BLOK YAPILMASINA BELEDİYE YETKİLİDİR.
 19. PLANDA AYRIK NİZAM VERİLMİŞ ADALARINDA İKİZ NİZAM ADA BAZINDA ETÜD YAPILARAK BELEDİYESİNCE VERİLEBİLİR.
 20. PLANDA BELİRLENEN İMAR İSTİKAMETİ İRTİFAYA TECAVÜZLÜ OLMAMAK KAYDIYLA ADA İÇİN VERİLMİŞ NİZAM DIŞINDA OLUŞMUŞ YAPI VARSA O PARSELLERE KOMŞU PARSELDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN YAPI DÜZENİNDEN FARKLI OLARAK AYRIK, İKİZ BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM YAPI BELEDİYESİNCE VERİLEBİLİR. ANCAK PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT ALANI ESAS ALINIR.
 21. ADADA MEVCUT TEŞEKKÜL VAR İSE ÖN BAHÇE MESAFELERİNDE İMAR HATTI DIŞINA ÇIKMAMAK KAYDIYLA MEVCUDA UYULUR. YOL CEPHE HATTINA RASTLAYAN ÜST KATLARDA İSTİKAMETİ SAĞLAMAK AMACIYLA İMAR HATTI DIŞINA ÇIKMAMAK KOŞULUYLA BAHÇE MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.
 22. KÖŞE PARSELLERDE YAPILAŞMA SINIRLARI İMAR DURUMUNDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR. ANCAK KÖŞE YOL KIRIK ÇİZGİSİNDEN DOLAYI ÇEKME MESAFESİNDE OLUŞAN KIRIK

- ÇİZGİYE PARALELLİK ŞARTI ARANMAZ. HER KOŞULDA İMAR HATTI AŞILAMAZ.
23. İMAR PLANI ÜZERİNDE MEVCUT YAPI OLAN KÖŞE PARSELLERDE RUHSAT YENİLEMESİ, İLAVE RUHSAT VERİLMESİ, TADİLAT VEYA İSKÂN RUHSATI VERİLMESİ HALİNDE PLANDAKİ KÖŞE KIRIKLARI DİKKATE ALINMADAN İMAR DURUMU DÜZENLENEBİLİR. ANCAK BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA KÖŞE KIRIKLARINA İLİŞKİN UYGULAMA TERKLERİ YAPILMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
 24. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE ARKA BAHÇE OLUŞMADIĞINDAN PLANLA BELİRLENMİŞ OLAN MİNİMUM 3.00 M YAN BAHÇE MESAFESİ ESAS ALINACAKTIR.
 25. EMSAL VERİLEN YAPI ADALARINDA BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ.
 26. ÜZERİNDE BLOK KİTLE TANIMLANMIŞ PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİNE YAPILACAK KAPALI ÇIKMALAR PARSEL SINIRINA 3M'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.
 27. İMAR PLANI UYGULAMA SORUNLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA PLANDAKİ DEĞERLER KORUNARAK İMAR HATLARINI 2 METREYE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.
 28. OLUŞTURULAN İMAR ADALARINDA OLABİLECEK KAYMALARDA PLANDA ÖNERİLEN YOL GENİŞLİĞİ İLE KADASTRAL YOL GENİŞLİĞİ AYNI OLDUĞU DURUMLARDA KADASTRAL SINIRLARA UYULABİLİR.
 29. BİNALARIN KOT VERİLİRKEN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR. ANCAK BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALMAYAN BİNALAR VARSA KOT HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK YAPILABİLİR.
 30. YAPILAŞMA KAT SAYISINI AŞMAMAK ÜZERE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE İMAR PLANLARI ÜZERİNDEN BELİRTİLEN YAN BAHÇE MESAFELERİ TOPLAMINDAN AZ OLAMAZ.
 31. BU PLAN YÜRÜRLÜĞE GİRMEYEN ÖNCE RUHSAT VERİLMİŞ PARSELLER İÇİN KAZANILMIŞ HAKLAR GEÇERLİDİR.
 32. RUHSAT VEYA İSKÂN AŞAMASINDAN ÖNCE HER 25 M² İNŞAAT ALANINA KARŞILIK BİR AĞAÇ DİKİLECEKTİR. DİKİLEMEDİĞİ DURUMLARDA MECLİŞÇE BELİRLENEN BEDEL DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE VEZNESİNE YATIRILACAKTIR.
 33. BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ MEVZİİ İMAR PLANLARI PLANDA DİKKATE ALINMIŞTIR. PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI MAKSADıyla BAZI ADALARDA MEVCUT HAKLARIN KORUNMASI KAYDIYLA YENİ DÜZENLEMELER VE YAPILANMA KOŞULLARI GETİRİLMİŞTİR.
 34. MEVZİİ İMAR PLANI BULUNAN PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE ESKİ ONAYLI MEVZİ İMAR PLANI İLE VERİLEN EMSAL VE YÜKSEKLİK HAKLARI GEÇERLİDİR. EMSAL DEĞERİ BU PLANDA OLUŞTURULAN NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANIR. BU PARSELLERDE ONAYLI İMAR PLANI İLE VERİLEN FONKSİYON ESASTIR.
 35. KONUT ALANLARINDA;

- ÜÇÜNCÜ KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI TERASI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. ÇATI EĞİMİ SERBESTTİR
- MİN BİNA CEPHESİ : 6.00 M
- MİN BİNA DERİNLİĞİ : 8.00 M
- MİN PARSEL CEPHESİ : 10.00 M
- MİN PARSEL DERİNLİĞİ : 18.00 M
- MİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ : 300 M² (YENİ OLUŞACAK PARSELLERDE)
- KONUT ALANINDA HALKIN GÜNLÜK İHTİYACINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET (DÜKKÂN) YAPILABİLİR.
- GELİŞME ALANLARINDA KALAN VE İMAR UYGULAMASI YAPILARAK ARSA VASFINI KAZANMIŞ PARSELLERDE BELEDİYENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA RUHSAT VERİLEBİLİR.
- BİR DEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAN VE YATAY KAT MÜLKİYETİ TESİS EDİLEN YAPI ADALARINDA, BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALMAYAN, ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLMAYAN MESKEN DIŞINDA SOSYAL TESİSLER (ORTAK KULLANIMA YÖNELİK İDARİ TESİS, AÇIK/KAPALI YÜZME HAVUZU, FİTNESS SALONU, ÇOCUK OYUN SALONU VB.) YAPILMASI DURUMUNDA BU YAPILARDA KULLANILMAK ŞARTI İLE EMSAL %5 ARTTIRILIR. AÇIK YÜZME HAVUZLARI EMSALE DÂHİL EDİLMEZ. HAVUZLAR YOLA 3M KOMŞU SINIRINA 2 MDEN FAZLA YAKLAŞMAZ.

36. Planlama alanı dâhilinde, konut ve konut gelişme alanlarında yer alan, 2 katlı ve (3. Katında bağımsız bölüm yapılamayan) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/ mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur

- 36.1. .Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda; yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için blok içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa payı en az 175 m² olma şartı aranacaktır.
- 36.2. Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda; yatay kat irtifakı tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifakı tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifakı tesis talebinde ise konut amaçlı her bağımsız bölüme düşen arsa payı en az 87.5 m² olmalıdır.
- 36.3. Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda; zemin katlarında işyeri yapılan bloklarda konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa payı ile konutun alt katındaki işyeri amaçlı bağımsız bölümlere düşen arsa payı toplamı 175 m² olacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

37. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA;

- KONUT, İŞ MERKEZİ, DÜKKÂN, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL GİBİ TURİSTİK TESİSLER, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, LOKANTA, RESTAURANT, GAZİNO, YÖNETİM BİNALARI,

BANKA, FİNANS KURUMLARI, DUMANSIZ, ATIKSIZ HİZMET AĞIRLIKLIL BİLGİSAYAR ÜRETİMİ, MONTAJI, TEKSTİL, KONFEKSİYON ATÖLYESİ, ÖĞRENCİ YURDU, KREŞ, ÖZEL OKUL, DERSHANE, ÖZEL HASTANE VB YAPILAR İLE KAT OTO PARKI YER ALABİLİR.

- TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA YAPILAŞMA VE İFRAZ ŞARTLARI KONUT ALANLARINDAKİ GİBİDİR.
 - TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA KOMŞU ÇEKME MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK KAYDIYLA ZEMİN KATTA, BETONARME OLMAYAN SÖKÜLEBİLİR MALZEME İLE TEŞHİR VE SATIŞA YÖNELİK ÜNİTELER YAPILABİLİR. BU ÜNİTELER YOLA 3M DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ VE TAKS, EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLMEZLER.
38. TURİZM TESİS ALANLARINDA; MİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 3000 M², EMSAL: 0.50, H: SERBEST OLMAK ÜZERE HAZIRLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. EMSAL HESABI NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAK OLUP TOPRAK ALTINDA KALAN KISIMLAR BU ALANA DAHİL DEĞİLDİR. TURİZM TESİSLERİNDE TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLU OLUP, BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
39. YEŞİL ALANLAR VE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA; KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ EĞLENME, GÜNÜBİRLİK, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTO PARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİGOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPOR TİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN EMSALI: 0.05'İ , YÜKSEKLİĞİ 6.50 M'Yİ GEÇEMEZ.
40. YEŞİL ALANLARIN BAKIMLI OLMASI AMACIYLA VE GEREKTİĞİNDE KAMUYA BIRAKILMAK ÜZERE, KAKS: 0.05 VE MAX H: 4.00 DÂHİLİNDE, TERKTEN ÖNCEKİ PARSEL SAHİBİNİN DÜZENLEYİP KULLANABİLECEĞİ MUVAKKAT REKREATİF TESİSLERDE YER ALABİLİR.
41. PLANDA YEŞİL ALAN OLARAK AYRILAN VE KAMUYA TERK EDİLEN ALANLARDA İLGİLİ KAMU KURULUŞUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTI İLE TRAFİK YAPILARI YAPILABİLİR.
42. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN AKARSU KIYILARINDA ARAZİNİN DOĞAL TOPOGRAFYASINI DEĞİŞTİRECEK KAZI, DOLGU İŞLEMLERİ YAPILAMAZ. KUM, ÇAKIL ÇEKİLEMEZ. MOLOZ, CURUF VE ÇÖP ATILAMAZ.
43. AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARINDA; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, PETROL PİYASASI KANUNU, SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER, DİĞER TÜM İŞLEMLER İLE İLGİLİ YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARLA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYMAK KAYDIYLA AKARYAKIT İSTASYONUNA HİZMET VERECEK RESTAURANT, KAFETERYA, WC, LAVABO GİBİ TESİSLER İLE

- MARKET, OTOMARKET GİBİ SATIŞ BİRİMLERİ VE YIKAMA, YAĞ DEĞİŞİM ALANI GİBİ ALANLAR YAPILABİLİR. E MAX:0.50, H MAX: CİVARIN KARAKTERLERİNE GÖRE MİMARİ ALAN PROJE İLE BELİRLENİR.
44. TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA TEKNİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK TESİSLER (TRAF0 MERKEZİ, İNDİRİCİ MERKEZ, ENERJİ ÜRETİM TESİSİ, TELEKOMÜNİKASYON TESİSİ, SU-ATIK SU ARITMA, İTFAİYE, MAKİNE PARKI VB. TESİSLER) YER ALABİLİR.
45. PLANDA YAPILAŞMA ŞARTLARI OLMAYAN KAMUYA AYRILMIŞ ALANLARDA (BELEDİYE HİZMET ALANI, SPOR, EĞİTİM, OKUL TESİSLERİ, RESMİ KURUM, İDARİ-SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, SAĞLIK ALANI VB.) PLANDA BELİRTİLMEMİŞSE HER YÖNDEN EN AZ 5 METRE ÇEKİLEREK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
46. BU PLANDA BULUNMAYAN HUSUSLARDA, 1/100000 ÖLÇEKLİ ERGENE HAVZASI TRAKYA ALT BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLKELERİNE, 1/25000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİNE, NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULUR.

Abdurrahim ULUSOY
(A) Grubu Şehir Plancısı
Dip No: 10663 Oda No: 522
Anıttepe Mahallesi G M K Bulvarı
Catal Sk. No 2/2 Cankaya/ANKARA
Maltepe V.D Sicil No: 8900005440
Gsm: +90 533 776 52 27

METİN ÖZTÜRK
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No:1993 Diploma No:2155
Yeterlilik Belge No: 0466
TC. Kimlik No: 473 654 115 84
metinozturk1990@hotmail.com

H&M PLANLAMA
Cemaliye Mah. Eski Hükümet Cad.
Kurtgöz İşhanı Kat:1 No:17 ÇORLU
Gsm: 0532 713 37 99
Çorlu V.D.: 713 003 0649
Kimlik No: 473 654 115 84

MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ MECLİS KARARI

DÖNEM: EYLÜL/2020 KARAR TARİHİ: 03.09.2020

OLAĞAN

OTURUM:1. KARAR NUMARASI: 99

BİRLEŞİM:1. TOPLANTI SAATİ: 14.00

KARAR KONUSU: İhtisas komisyonlarına havale edilen evrakların görüşülmesi. İmar komisyon kararı (Mustafa DEMİR'in önergesi-İlçe sınırlarımızda uygulamaya esas olacak bir plan notu geliştirilmesi konusu)

Belediye Meclisini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı: Başkan Hikmet ATA, Hatice ALTAY, Mustafa DEMİR, Güven ÇİMEN, Muharrem ŞEN, Bahattin ÇAVDAR, İdris ALTUN, Fehmi DUMAN, Gönül YILMAZ, Eren DOĞAN, Erol YILMAZ, Serdar ÇOLPAN, Servet ÜNAL, Atakan ÖZTÜRK, Doğan ÖZMAN, Suat SARI

TOPLANTIYA KATILMAYANLAR: Fehmi DUMAN

Marmaraereğlisi Belediye Meclisi 5393 Sayılı Belediye Kanununun 20.maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 6.maddesi gereğince; olağan meclis toplantısını 03.09.2020 tarihinde PERŞEMBE günü saat 14.00 de yapmak üzere, Meclis Başkanı Hikmet ATA Başkanlığında Marmaraereğlisi Belediyesi 3. Kat konferans salonunda toplandı.

Gündemin bu maddesi İmar komisyon kararının görüşülmesi hususudur. (Mustafa DEMİR'in önergesi-İlçe sınırlarımızda uygulamaya esas olacak bir plan notu geliştirilmesi.) 19.08.2020 tarihli İmar komisyon toplantı tutanağı Şehir Plancısı Gizem SERTAKAN tarafından okundu."Belediye Meclisimizin 06.08.2020 tarih 88 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen. Belediyemiz hudutları dahilinde bir parselde birden fazla blok yapılmak suretiyle oluşturulan yatay kat irtifaklı parsellerde bağımsız bölüm başına düşen arsa payı konusunda uygulamada bazı sorunlar yaşandığı, konu hakkında soruna çözüm getirmek amacıyla tüm ilçe sınırlarımızda uygulamaya esas olacak bir plan notu geliştirilmesi konulu Belediyemiz Meclis üyesi Mustafa DEMİR'in önergesinin görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler sonucunda, Marmaraereğlisi Belediyesi sınırları dahilinde onaylı tüm imar planlarında geçerli olmak üzere aşağıdaki imar plan notunun plan müelliflerine hazırlatılarak imar planlarına ilave edilmesine komisyonumuzca oybirliğiyle karar verilmiştir.

İLAVE PLAN NOTU:

Planlama alanı dahilinde, konut ve konut gelişme alanlarında yer alan, 2 katlı ve (3.katında bağımsız bölüm yapılamayan)3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur.

Bir parselde aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak, birden fazla konut bloğu yapılması durumunda, yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için, blok içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa payı en az 175 m2 olma şartı aranacaktır.

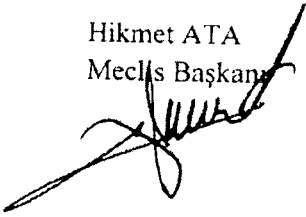
Bir parselde aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak, birden fazla konut bloğu yapılması durumunda, yatay kat irtifakı tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifakı tesis talebinde ise konut

amaçlı her bağımsız bölüme düşen arsa payı en az 87.5 m2 olmalıdır.

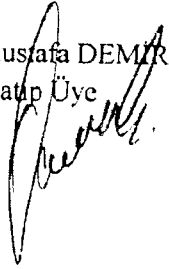
Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak, birden fazla konut bloğu yapılması durumunda, zemin katlarında işyeri yapılan bloklarda konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa payı ile konutun alt katındaki işyeri amaçlı bağımsız bölümlere düşen arsa payı toplamı 175 m2 olacaktır.

Meclis Başkanı Hikmet ATA, imar komisyon raporunu oylamaya sundu. Yapılan açık oylama sonucu; imar komisyonu raporunun kabulüne Meclisimizce oybirliğiyle karar verildi.

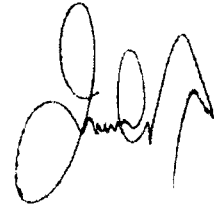
Hikmet ATA
Meclis Başkanı



Mustafa DEMİR
Katip Üye



İdris ALTUN
Katip Üye



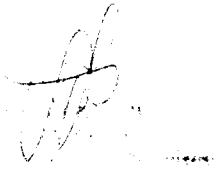
PİN: 59185497

**Marmaraereğlisi
Belediye Meclisinin
03/09/2020 tarih ve
39 sayılı kararıyla
onaylanan plandır**

14 07 21 1291

14 07 21 1291

14 07 21 1291



Kemal ERSOYLU
Şehir Planlama Şube Müdürü V



Sevim AYDINER
Büyükşehir Belediye Başkanı A.
İmar ve Şehircilik Komisyonu Başkanı V.

