

**H&M PLANLAMA**  
Şehir ve Bölge Planlama  
Mühendislik ve Mimari  
Ofisleri  
Etiler Mah. Eski Hükümet Cad.  
No:17 ÇORLU  
Gsm: 0532 713 37 99  
Yeterlilik Belge No: 0466  
TC. Kimlik No: 473 654 115 84  
metinozturk1990@hotmail.com

**Abdurrahim ULUSOY**  
(A) Grup Şehir Planlama  
Dip No: 18863 Oda No: 522  
Antep Mahallesi G. M. K. Bulvarı  
Catal Sk. No 2/2 Çankaya/ANKARA  
Gsm: +90 533 776 52 27



(PLAN NOTU İLAVESİ)  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
MARMARAREĞLİSİ İLÇESİ SİT ALANLARI HARİCİ 4. ETAP  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

MARMARAREĞLİSİ BELEDİYESİ

T.C.



# 1. MARMARAREĞLİSİ İLÇESİ SİT ALANLARI HARİCİ 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## 1.1. PLAN NOTU İLAVESİ

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

Marmarareğlisi Belediyesi Meclisine sunulan önergeye istinaden; 19/08/2020 tarihli komisyon kararı alınarak, 03/09/2020 tarih 99 sayılı Marmarareğlisi Belediye Meclis Kararıyla bir plan notu hazırlanarak 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) Büyükeşhir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkra da belirtilen değiştirilmeyen Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilmeler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girmeye kadar uygulamalar bu Yönetmelięe 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 değiştirilmez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.

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

(4) Planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilmeyeceği ikinci fıkra da belirtilen hükümlerin Bakanlıkça değiştirilmesi halinde, bu değiştirilmeyeceği ilgili idarelerin yönetmeliklerinde yer verilmeyeceği kadar uygulamalar Bakanlıkça yapılan değiştirilmelere göre yürütülür.

(5) Bakanlar Kurulu karar alınmış uygulamalar ve yatırımlarda ve bedeli kamu kaynağı kullanılan imar planlarında 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, tereddüdü giderilmemesi halinde büyükeşhir belediyesi olan yerlerde büyükeşhir belediyesinin görüşüne başvurulur. Tereddüdü devam etmesi durumunda idaresince veya ilgili idaresince Bakanlık görüşüne başvurulur.

(7) Proje 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 Marmarareglisi İlçesi Sit Alanları Harici 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar

Planını, Plan Notlarını:

36.. Planlama alanı dahilinde, konut ve konut gelişme alanlarında yer alan, 2 katlı ve ( 3. Katında bagimsiz bölüm yapılamayan ) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifaki/ mülkiyeti kurulumak suretiyle elde edilen bagimsiz bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur:

36.1. Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda: yatay kat irtifaki tesis edilebilmesi için blok içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bagimsiz bölüme düşen arsa payı en az 175 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır.

36.2. Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda: yatay kat irtifaki tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifaki tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifaki tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifaki tesis talebinde ise konut amaçlı her bagimsiz bölüme düşen arsa payı en az 87.5 m<sup>2</sup> 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 bagimsiz bölüme düşen arsa payı ile konutun alt katındaki işyeri amaçlı bagimsiz bölümlere düşen arsa payı toplamı 175 m<sup>2</sup> olacaktır. 'hükümü getirilmiştir.

## SIT ALANLARI HARİCİ 4. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI

### REVİZYONU

### PLAN NOTLARI

1. BU PLAN KAPSAMINDA;

- DEPREM YÖNETMELİĞİ,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- GAYRİSİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ,
- KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
- KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK,
- TURİZM YATIRIM VE İŞLETİMLERİ YÖNETMELİĞİ,
- İSİ ENERJİSİ PERFORMANS YÖNETMELİĞİ,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARTILAN SU KIRILILIĞI KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- HAVA KIRILILIĞININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- TIBBİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- TOPRAK KIRILILIĞI YÖNETMELİĞİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HİFZİSİHHA 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 )
2. YAPILACAK HARFİYAT ÇALIŞMALARINI SIRA SINDA TAŞINIR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI BULANLAR, MALİK OLDUKLARI VEYA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI İÇİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI KULLANILMAMAK KAYDIYLA BU AYRILAN YERLERDE AMACI DIŞINDA KULLANILMAMAK KAYDIYLA BU ŞART ARANMAZ.
  4. YAPILAN 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 OLMAMAZ.
  8. KAPALI ÇIKMALAR BİNA CEPHESİNİN 2/3'ÜNÜ GEÇMEZ, 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 SAĞLANINCAVA 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 OTOPARK, KÖMÜRLÜK, SİĞİNAK, DEPO VS.) RÜHSATA 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 OTOPARK, DEPO, KÖMÜR GİBİ MÜŞTEMİLAT YAPILABİLİR.
  - MÜŞTEMİLATLAR ANA BİNADAN DOĞRUDAN İRTİBATLANDIRILAMAZ. YATAY KAT İRTİFAKI TESIS EDİLMİŞ PARSELLERDE MÜŞTEMİLATLAR KAT MÜLKİYETİ KANUNUNU KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEREK YAPILABİLİR.
  11. KÖŞEBAŞI PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİ ÇIKARILDIKTAN SONRA BİNA DERİNLİĞİ 6 METREDEN AZ KALİYOR İSE, BİNA CEPHESİ 6 METREYE SAĞLAYAN KADAR YOL TARAFINDAKI 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. YAPILASHMA DEĞERİ  
YAZILMAMIŞ AYRIK NIZAM 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 TARİHİNDE ÖNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ VE ARSA  
VASFİNİ KAZANMIŞ İMAR PARSELERİNDE TAKS, KAKS, EMSAL HESABI  
TERK İŞLEMLERİ YAPILMASI VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI  
KOŞULU İLE PARSEL ALANINA GÖRE HESAPLANIR.
16. BAĞÇE MESAFELERİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARI İLE MESKUN SAHADA  
BULUNAN YAPI ADALARINDA MEVCUT İSTİKAMET VE OLUŞUMLARA  
UYGUN OLARAK BAĞÇE MESAFELERİNİ 2 METREYE KADAR UYGULAMAYA  
BELEDİYE YETKİLİDİR.
17. KOMŞU PARSELERE 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 PARSELERDE MEVCUT  
KADASTRAL PARSELİN ŞEKLİNİ DÜZENLEMeye YÖNELİK İFRAZ  
İŞLEMLERİNDE MİNİMUM PARSEL VE CEPHE ŞARTI ARANMAZ.
18. MİNİMUM YAPILANMA ŞARTLARINI SAĞLAMAYAN MEVCUT PARSELERDE  
PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ANCAK  
DAHA UYGUN ÇÖZÜM YOLLARI BULMAK AMACIYLA BİRKAÇ DAR PARSELI  
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 NIZAM VERİLMİŞ ADALARINDA İKİZ NIZAM ADA BAZINDA  
ETÜD YAPILARAK BELEDİYESİNCE VERİLEBİLİR.
20. PLANDA BELİRLENEN İMAR İSTİKAMETİ İRTİFAVA TECAVÜZLÜ OLMAMAK  
KAYDIYLA ADA İÇİN VERİLMİŞ NIZAM DIŞINDA OLUŞMUS YAPI VARSA O  
PARSELERE KOMŞU PARSELDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE İMAR PLANINDA  
ÖNGÖRÜLEN YAPI DÜZENİNDE FARKLI OLARAK AYRIK, İKİZ BLOK VEYA  
BİTİŞİK NIZAM YAPI BELEDİYESİNCE VERİLEBİLİR. ANCAK PLANDA  
BELİRLENEN İNŞAAT ALANI ESAS ALINIR.
21. ADADA MEVCUT TEŞEKKÜL VAR İSE ÖN BAĞÇE MESAFELERİNDE İMAR  
HATTI DIŞINA ÇIKMAMAK KAYDIYLA MEVCUDA UYULUR. YOL CEPHE  
HATTINA RASTLAYAN ÜST KATLARDA İSTİKAMETİ SAĞLAMAK AMACIYLA  
İMAR HATTI DIŞINA ÇIKMAMAK KOŞULUYLA BAĞÇE MESAFELERİNE  
BAKILMAKSİZİN AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.
22. KOŞE PARSELERDE YAPILASHMA SINIRLARI İMAR DURUMUNDA  
BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR. ANCAK KOŞE  
YOL KIRIK ÇİZGİSİNDE DOLAYI ÇEKME MESAFESİNDE OLUŞAN KIRIK

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

- KONTU, İŞ MERKEZİ, DÜKKAN, 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,
37. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA;

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

36. Planlama alanı dâhilinde, konut ve konut gelişme alanlarında yer alan, 2 katlı ve ( 3. Katında bagimsiz bölüm yapılamayan ) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/ mülkiyeti kurulumak suretiyle elde edilen bagimsiz 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 bagimsiz bölüme düşen arsa payı en az 175 m<sup>2</sup> 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 edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifakı tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifakı tesis edilen blok içerisinde ise konut amaçlı her bagimsiz bölüme düşen arsa payı en az 87.5 m<sup>2</sup> 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 bagimsiz bölüme düşen arsa payı ile konutun alt katındaki işyeri amaçlı bagimsiz bölümlere düşen arsa payı toplamı 175 m<sup>2</sup> olacaktır.
36. Planlama alanı dâhilinde, konut ve konut gelişme alanlarında yer alan, 2 katlı ve ( 3. Katında bagimsiz bölüm yapılamayan ) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/ mülkiyeti kurulumak suretiyle elde edilen bagimsiz bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur

- ÜÇÜNCÜ KATLARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI TERASI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. ÇATI EĞİMİ-SFRBESTTİR
- 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 M<sup>2</sup> ( YENİ OLUŞACAK PARSELLERDE )
- KONTU ALANINDA HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇINI KARŞILAMAYA DÖNÜK OLARAK ZEMİN KATTA TİCARET ( DÜKKAN ) YAPILABİLİR.
- GELİŞME ALANLARINDA KALAN VE İMAR UYGULAMASI YAPILARAK ARSA VASFİNİ KAZANMIŞ PARSELLERDE BELEDİYENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA RUHSAT VERİLEBİLİR.
- BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAN VE YATAY KAT MÜLKİYETİ TESIS EDİLEN YAPİ ADALARINDA, BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALMAYAN, ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLMAYAN MESKEN DİŞİNDE SOSYAL TESİSLER ( ORTAK KULLANIMA YÖNELİK İDARİ TESIS, AÇIK/KAPALI YÜZME HAVUZU, FITNESS SALONU, ÇOCUK OYUN SALONU VB.) YAPILMASI DURUMUNDA BÜ YAPILARDA KULLANILMAK ŞARTI İLE EMSAL %5 ARTTIRILIR. AÇIK YÜZME HAVUZLARI EMSALE DÂHİL EDİLMEZ. HAVUZLAR YOLA 3M KOMŞU SINIRINA 2 MDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

- BANKA, FINANS KURUMLARI, DUMANSIZ, ATIKSIZ HIZMET AĞIRLIKLI ÖĞRENCİ YURDU, KREŞ, ÖZEL OKUL, DERSHANE, ÖZEL HASTANE VB YAPILAR İLE KAT OTOPARKI YER ALABİLİR.
- TERCIHLİ KULLANIM ALANLARINDA YAPILAŞMA VE İFRAZ ŞARTLARI KONUT ALANLARINDAKİ GIBIDIR.
  - TERCIHLİ 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 DAHİL EDİLMEZLER.
38. TURİZM TESIS ALANLARINDA; MİN PARSSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 3000 M<sup>2</sup>, EMSAL: 0.50, H: SERBEST OLMAK ÜZERE HAZIRLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE TURİZM TESISİ YAPILABİLİR. EMSAL HESABI NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAK OLUP TOPRAK ALTINDA KALAN KISIMLAR BU ALANA DAHİL DEĞİLDİR. TURİZM TESISLERİNDE 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, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİGOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTE FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN EMSALI: 0.05 İ, YÜKSEKLİĞİ 6.50 M'Yİ GEÇMEZ.
40. YEŞİL ALANLARIN BAKIMLI OLMASI AMACIYLA VE GEREKTİĞİNDE KAMUYA BIRAKILMAK ÜZERE, KAKS: 0.05 VE MAX H: 4.00 DÄHİLİNDE, TERKTEN ÖNCEKİ PARSEL SAHİBİNİN DÜZENLEYİP KULLANABİLECEĞİ MUVAKKAT REKREATİF TESISLERDE 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 TESISLER 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 TESISLER İLE



**METİN ÖZTÜRK**  
 Şehir ve Bölge Planlama Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şirketi  
 Demaliye Mah. Eski Hükümet Cad. No:17 GÖRLÜ  
 Oda Sicil No:1993 Diploma No:0456  
 Yeterlilik Belge No: 0456  
 TC. Kimlik No: 473 654 115 84  
 Gönu V.D.: 713 003 0649  
 Gsm: 0532 713 37 99  
 E-mail: metinozturk1990@hotmail.com

**Abdurrahim ULUSOY**  
 (A) Grup Şehir Plancısı  
 Dip No: 1583 Oda No: 522  
 Antep Mahallesi G. M. K. Bulvarı  
 Çarşı Sk. No: 2/2 Çankaya/ANKARA  
 Maltepe V.D Sicil No: 890005440  
 Gsm: +90 533 776 52 27

- MARKET, OTOMARKET GİBİ SATIŞ BİRİMLERİ VE YIKAMA, YAĞ DEĞİŞİM ALANI GİBİ ALANLAR YAPILABİLİR. E MAX:0.50, H MAX: CIVARIN KARAKTERLERİNE GÖRE MİMARİ ALAN PROJE İLE BELİRLENİR.
44. TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA TEKNİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK TESİSLER ( TRAFİKO MERKEZİ, İNDIRICI MERKEZ, ENERJİ ÜRETİM TESİSİ, TELEKOMÜNİKASYON TESİSİ, SU-ATIK SU ARITMA, İTFAİYE, MAKİNE PARKI VB. TESİSLER) YER ALABİLİR.
45. PLANDA YAPILAMA 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 ÇEKİLİREK 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, NAZİM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULUR.

MARMARAREĞLİSİ BELEDİYESİ MECLİS KARARI

DÖNEM: EYLÜL/2020 KARAR TARİHİ: 03.09.2020

OLAĞAN

OTURUM:1.

KARAR NUMARASI: 99

BİRLEŞİM:1.

TOPLANTI SAATI: 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, Halice 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

Marmarareğlisi 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 Marmarareğlisi Belediye 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 Planı GİZEM SERTAKAN tarafından okundu. Belediye Meclisimizin 06.08.2020 tarih 88 nolu kararı ile komisyonumuzla havale edilen, Belediye Meclisi tarafından parselde birden fazla blok yapılmak suretiyle oluşturulan yatacak kat irifaki parsellerde bağimsiz bölüme bağimsiz bölüme düşen arsa payı konusunda uygulama bazı sorunlar yaşandığı, konu hakkında soruna gözüm getirmek amacıyla tüm ilçe sınırlarımızda uygulamaya esas olacak bir plan notu geliştirilmesi konulu Belediye Meclisi üyesi Mustafa DEMİR'in önergesinin görüşülmesi.

Yapılan görüşmeler sonucunda, Marmarareğlisi Belediye sınırları dahilinde onaylı tüm imar planlarında geçerli olmak üzere aşağıdaki imar plan notunun plan müelliflerine hazırlanarak 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 bağimsiz bölüm yapılamayan) 3 katlı İmar adalarında, yatacak kat irifaki/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağimsiz bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur.

Her parselde aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak, birden fazla konut bloğu yapılmaması durumunda, yatacak kat irifaki tesis edilebilmesi için, blok içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağimsiz bölüme düşen arsa payı en az 175 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır.

Her parselde aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak, birden fazla konut bloğu yapılmaması durumunda, yatacak kat irifaki tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irifaki tesis talebinde ise konut

amaglı her bagimsiz 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 amaglı bagimsiz bölüme düşen arsa payı ile konutun alti katındaki işyeri amaglı bagimsiz 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.

PIN: 59654959

Marmaraereğlisi  
Belediye Meclisinin  
05/09/2017 tarih ve  
99...sayılı kararıyla  
onaylanan plandır

14 07 21 1291

Şehir Planlama Şube Müdürü  
Kemal ERSOYLU

Şehir ve Şehircilik Şube Başkanı  
Sevim ALTIYENER

Hikmet ATA  
Meclis Başkanı

Mustafa DEMİR  
Katip Üye

Idris ALTUN  
Katip Üye