



T.C.

MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1/1000 ÖLÇEKLİ SULTANKÖY MAHALLESİ 1. ETAP KONUT VE KONUT
GELİŞME ALANINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

(PLAN NOTU İLAVESİ)



Abdurrahim ULUSOY
(A) Grubu Şehir Plancısı
Dip No: 178863 Oda No 522
Anıttepe Mahallesi G M K Bulvarı
Çatal 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: 216
Yeterlilik Belge No: 0466
TC. Kimlik No: 473 654 115 84
metinozturk1990@hotmail.com

H&M PLANLAMA
Gemaliye Mah. Eski Hükümet Cad.
Nurtugöz 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. 1/1000 ÖLÇEKLİ SULTANKÖY MAHALLESİ 1. ETAP KONUT VE KONUT GELİŞME ALANINI KAPSAYAN REVİZYON 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 1/1000 Ölçekli Sultanköy Mahallesi 1. Etap Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planının, Plan Notlarına:

'2.6. 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.

2.6.1. 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.

2.6.2. 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.

2.6.3. 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.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. YAPILAMA HÜKÜMLERİ

- 1.1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ YOLLAR VE AÇIK ALANLAR İLE, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- 1.2. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPILMIŞ İMAR UYGULAMALARI SONUCUNDA KADASTRO VE TAPU TESCİLLERİ TAMAMLANMIŞ OLAN İMAR PARSELLERİ ZORUNLU DURUMLAR DIŞINDA KORUNMUŞTUR. BU PARSELLERE AİT İMAR HATLARI KORUMA ÇİZGİSİ İLE İFADE EDİLMİŞTİR. HER İKİ TARAFINDAKİ İMAR HATTI KORUMA ÇİZGİSİ İLE GÖSTERİLEN İMAR YOLLARINA YOL GENİŞLİĞİ VERİLMEMİŞTİR. BU DURUMDA PARSELE AİT TESCİLLİ KADASTRAL SINIR İMAR HATTIDIR.
- 1.3. YAPILARDA, ARAZİNİN EĞİMİNDEN DOLAYI KAZANILAN İSKAN EDİLEBİLİR NİTELİKTEKİ KAT VE/VEYA KATLAR İNŞAAT EMSALİNE (K.A.K.S.) DAHİLDİR.
- 1.4. YAPILARDA SAÇAK MESAFELERİ, ZEMİN USTU KATLARDAKİ AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE TARİF EDİLDİĞİ ŞEKİLDE BELİRLENİR.
- 1.5. ÇATI EĞİMİ İNŞAAT RUHSATI PROJESİ İLE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDE DÜZENLENİR.
- 1.6. YAPILACAK YAPIYA AİT KOT, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE TARİF EDİLDİĞİ ŞEKİLDE BELİRLENİR.
- 1.7. YAPILACAK YAPIYA AİT SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE TARİF EDİLDİĞİ ŞEKİLDE BELİRLENİR.

1.8. KONUT ALANLARI

- 1.8.1. BU PLAN İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNİN UYGULANMASI ÖNERİLMİŞ BÖLGELERDE, UYGULAMA YAPILMADAN İMAR DURUMU BELGESİ VE İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ.
- 1.8.2. ANCAK, BU PLANA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMADIĞI TESPİT EDİLEN PARSELLERDE, İMAR HATLARI, KAT İRTİFAKI VE/VEYA İNŞAAT RUHSATI BU PLANA UYGUN OLARAK YENİDEN DÜZENLENİR.
- 1.8.3. PLANLAMA ALANINDAKİ KONUT ADALARINDA, BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN SONRA YAPILACAK İFRAZ İLE ELDE EDİLECEK EN KÜÇÜK PARSEL 300 M²'DİR.
- 1.8.4. MESKUN KONUT ALANLARINDA
 - 1.8.4.1. BELEDİYESİ İMAR DURUMUNU, PLANDA YAZILI KAT ADEİNİ VE BİNA TABAN ALANI İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN %40'INI AŞMAMAK KOŞULU İLE, MEVCUT YAPILARA UYGUN OLARAK DÜZENLEMeye YETKİLİDİR.
- 1.8.5. KONUT GELİŞME ALANLARINDA
 - 1.8.5.1. PLAN İLE GÖSTERİLEN BAHÇE MESAFELERİNE; PLAN İLE BELİRTİLMİŞ OLAN YAPI YOĞUNLUĞU VE BİNA GABARİSİNE UYULUR. İMAR PARSELİ ÜZERİNDE YAPILACAK YAPININ ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2 M'DİR.
 - 1.8.5.2. PLAN İLE GÖSTERİLEN BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALAN, PLAN İLE BELİRTİLMİŞ T.A.K.S. DEĞERİNİN ALTINDA İSE, PLAN ÜZERİNDE YAZILI T.A.K.S. DEĞERİ DİKKATE ALINMAZ.
 - 1.8.5.3. PLAN İLE GÖSTERİLEN BAHÇE MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALAN, PLAN İLE BELİRTİLMİŞ T.A.K.S. DEĞERİNİN ÜZERİNDE İSE, BELEDİYESİ O PARSELE AİT ÖN, YAN YA DA ARKA BAHÇE MESAFESİNİ ARTTIRARAK, PLAN ÜZERİNDEKİ T.A.K.S. DEĞERİNİ SAĞLAMAYA YETKİLİDİR.
- 1.8.6. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA DÜZENİ

	PLANDA YAZILI ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE UYULUR. PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPIYA AİT GABARİ VE K.A.K.S. HİÇBİR ŞEKİLDE PLANDA YAZILI OLANI AŞMAMAK KOŞULUYLA, T.A.K.S. DEĞERİNİ TESPİTE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ÜÇÜNCÜ KATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
	ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ, BİNA TABAN ALANI (T.A.K.S.) İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN %40'INI AŞMAYACAK ŞEKİLDE, ÇEVREDEKİ TEŞEKKÜLE UYGUN OLARAK DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPIYA AİT GABARİ VE K.A.K.S. HİÇBİR ŞEKİLDE PLANDA YAZILI OLANI AŞAMAZ. ÜÇÜNCÜ KATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
	ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ, BİNA TABAN ALANI (T.A.K.S.) İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN %40'INI AŞMAYACAK ŞEKİLDE, ÇEVREDEKİ TEŞEKKÜLE UYGUN OLARAK DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPIYA AİT GABARİ VE K.A.K.S. HİÇBİR ŞEKİLDE PLANDA YAZILI OLANI AŞAMAZ. ÜÇÜNCÜ KATTA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
	PLANDA YAZILI ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE UYULUR. PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPIYA AİT GABARİ, T.A.K.S. VE K.A.K.S. HİÇBİR ŞEKİLDE PLANDA YAZILI OLANI AŞAMAZ.
	ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ, BİNA TABAN ALANI (T.A.K.S.) İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN %40'INI AŞMAYACAK ŞEKİLDE, ÇEVREDEKİ TEŞEKKÜLE UYGUN OLARAK DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
	PLANDA YAZILI ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİNE UYULUR. PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPIYA AİT GABARİ, T.A.K.S. VE K.A.K.S. HİÇBİR ŞEKİLDE PLANDA YAZILI OLANI AŞAMAZ.
	ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ, BİNA TABAN ALANI (T.A.K.S.) İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN %40'INI AŞMAYACAK ŞEKİLDE, ÇEVREDEKİ TEŞEKKÜLE UYGUN OLARAK DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
	ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ, BİNA TABAN ALANI (T.A.K.S.) İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN %40'INI AŞMAYACAK ŞEKİLDE, ÇEVREDEKİ TEŞEKKÜLE UYGUN OLARAK DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
	ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ, BİNA TABAN ALANI (T.A.K.S.) İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜNÜN %50'SİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE, ÇEVREDEKİ TEŞEKKÜLE UYGUN OLARAK DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPIYA AİT GABARİ VE K.A.K.S. HİÇBİR ŞEKİLDE PLANDA YAZILI OLANI AŞAMAZ.

- 1.8.7. YAPILACAK YAPILARDA MAKSİMUM BİNA CEPHESİ YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENİR.
- 1.8.8. YAPILACAK YAPILARDA, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLECEK TERAS KATI, ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- 1.8.9. BELEDİYE MECLİSİNİNCE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİ KARAR ALINAN KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERDE 03.07.2017 GÜN VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN 01.10.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19/F MADDESİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR, YİNE AYNI MADDEDE BELİRTİLEN KOŞULLARLA YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARIN TURUNU TALEPLERİ DEĞERLENDİRİP İHTİYAÇA UYGUN OLARAK BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 1.8.10. DAHA ÖNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ VE ARSA VASFİNİ KAZANMIŞ İMAR PARSELLERİNDE TAKS/KAKS EMSAL HESABI, TERK İŞLEMLERİ YAPILMASI VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI KOŞULU İLE İLK PARSEL ALANINA GÖRE HESAPLANIR.
- 1.8.11. PLAN BUTÜNÜNDE, ADA BAZINDA %50 YAPILAŞMA GERÇEKLEŞMİŞ YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ZORUNLULUĞU KALDIRILARAK MEVCUT NİZAMA GÖRE YAPI YAPILABİLİR.
- 1.8.12. HEM MESKUN KONUT ALANLARINDA HEM DE KONUT GELİŞME ALANLARINDA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
 - 1.8.12.1. BU DURUMDA HERBİR BİNAYA İSABET EDECEK ARSA PAYI 300 M²'DEN KÜÇÜK OLAMAZ.
 - 1.8.12.2. İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFE, PLAN İLE BELİRLENMİŞ OLAN YAN BAHÇE MESAFESİNİN İKİ KATINDAN AZ OLAMAZ, BU MESAFE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILMAK SURETİYLE DARALTILAMAZ.
- 1.9. TİCARET ALANLARI, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ GİBİ TİCARET SEKTÖRÜNE YÖNELİK BİRİMLER; SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER; LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
 - 1.9.1. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN EMAX VE HMAX DEĞERLERİNE UYULMALIDIR.
- 1.10. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARI (KARMA KULLANIM ALANLARI): TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET+KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN YA DA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE, YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR. TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET+KONUT GİBİ KONUT DA YAPILABİLEN KARMA KULLANIM ALANLARINDA KONUT YAPILABİLME İÇİN KONUTUN İHTİYAÇI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI VE DONATI ALANLARININ KONUT KULLANIMININ GETİRECEĞİ NÜFUS YOĞUNLUĞU ÜZERİNDEN HESAP EDİLEREK BU ALANA HİZMET VERECEK ŞEKİLDE AYRILMIŞ OLMASI ŞARTTIR.
 - 1.10.1. SOZ KONUSU ALANDAKİ KONUT KULLANIMLARI, ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM K.A.K.S. DEĞERİNİN %80'İNİ AŞAMAZ.
- 1.11. BELEDİYE HİZMET ALANLARI, BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACIL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İZLEMESİ TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
 - 1.11.1. İNŞAAT UYGULAMASI, PLAN İLE GÖSTERİLEN İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.12. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELERİN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN, TOPTAN TİCARET PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARININ, KONAKLAMA TESİSLERİNİN, LOKANTALARIN, HALI SAHA TENİS KORTU GİBİ AÇIK SPOR TESİSLERİ, VE DÜĞÜN SALONUNUN YAPILABİLECEĞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARIDIR.
 - 1.12.1. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN EMAX VE HMAX DEĞERLERİNE UYULMALIDIR.
- 1.13. KONAKLAMA ALANLARI, KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPING, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.
 - 1.13.1. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN EMAX VE HMAX DEĞERLERİNE UYULMALIDIR.
- 1.14. EĞİTİM ALANLARI, OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK TÜZEL KİŞİLERE AİT EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MEŞLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.
 - 1.14.1. İNŞAAT UYGULAMASI BAKANLIKÇA ONAYLI TİP PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. ANCAK, TİP PROJE YOK İSE, YA DA KULLANILAMIYORSA, PLAN İLE GÖSTERİLEN İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
 - 1.14.2. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILABİLME İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 1.15. SAĞLIK ALANLARI, HAŞTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

- 1.15.1. İNŞAAT UYGULAMASI BAKANLIKÇA ONAYLI TİP PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. ANCAK, TİP PROJE YOK İSE, YA DA KULLANILMIYORSA, PLAN İLE GÖSTERİLEN İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.15.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN SAĞLIK BAKANLIĞI'NIN TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 1.16. SOSYAL TESİS ALANLARI, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTTIRMAK AMACIYLA TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KRES, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.
- 1.16.1. İNŞAAT UYGULAMASI BAKANLIKÇA ONAYLI TİP PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. ANCAK, TİP PROJE YOK İSE, YA DA KULLANILMIYORSA, PLAN İLE GÖSTERİLEN İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.17. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.
- 1.17.1. İNŞAAT UYGULAMASI BAKANLIKÇA ONAYLI TİP PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. ANCAK, TİP PROJE YOK İSE, YA DA KULLANILMIYORSA, PLAN İLE GÖSTERİLEN İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.18. SPOR ALANLARI, SPOR VE OYUN İHTİYACINI KARŞILAMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA AÇIK VEYA TABİİ YA DA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTOPARKLAR İLE, SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.
- 1.18.1. İNŞAAT UYGULAMASI MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.18.2. SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI SPOR ALANININ %20'SİNİ GEÇMEZ.
- 1.19. İBADET ALANLARI, İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYumlu OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVLİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN KATINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 1.19.1. İNŞAAT UYGULAMASI BAKANLIKÇA ONAYLI TİP PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. ANCAK, TİP PROJE YOK İSE, YA DA KULLANILMIYORSA, PLAN İLE GÖSTERİLEN İNŞAAT YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.20. YEŞİL ALANLAR, ÇOCUK BAHÇELERİ VE PARKLARDIR.
- 1.20.1. BELEDİYESİ, YEŞİL ALANLARI, İHTİYACA GÖRE ÇOCUK BAHÇESİ YA DA PARK OLARAK DÜZENLEMeye YETKİLİDİR.
- 1.20.1.1. ÇOCUK BAHÇELERİ, ÇOCUKLARIN OYUN VE DİNLENME İHTİYACLARINI KARŞILAYAN, BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE, ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERİ, TOPLAMDA 6.00 M²'Yİ GEÇMEYEN BÜFE İLE SÜS HAVUZU, PERGOLA VE GENEL TUVALET DIŞINDA BAŞKA TESİS YAPILMAYAN ALANLARDIR.
- 1.20.1.2. PARKLAR, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYACLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. PARK ALANLARINDA 03.07.2017 GÜN VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK 01.10.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 19/C MADDESİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR, YİNE AYNI MADDEDE BELİRTİLEN KOŞULLARLA YER ALABİLİR.
2. GENEL HÜKÜMLER
- 2.1. BOTAŞ ÖZEL GÜVENLİK SAHASI SINIRLARI İÇERİSİNDE, İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.
- 2.2. BELEDİYESİ PLANLAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ İÇME KULLANMA SUYU ŞEBEKESİ, PİS SU ŞEBEKESİ, YERALTI VE YERÜSTÜ TELEKOMÜNİKASYON VE ELEKTRİK ŞEBEKESİ, AKARYAKIT VE DOĞALGAZ BORU HATLARI, VB. ALTYAPI TESİSLERİNİN İŞARETLENDİĞİ BİR TEKNİK DOKÜMAN HAZIRLAMAK ZORUNDADIR. BU DOKÜMAN, ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANININ AYRILMAZ BİR PARÇASIDIR.
- 2.3. 05.01.2016 GÜN VE 750-87 SAYILI T.C. TEKİRDAĞ VALİLİĞİ YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BŞK. YAZISI GEREĞİ, KAMU ARAZİLERİ ÜZERİNDE BULUNAN RESMİ KURUM ALANLARINDA İNŞAAT UYGULAMASI, İNŞAAT YAKLAŞMA MESAFELERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULLARINA BAKILMAKSIZIN, AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 2.4. PLANLAMA ALANINDA ONAYLI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA ÖNERİLEN YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2.5. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ İLE, PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.
- 2.6. PLANLAMA ALANI DAHİLİNDE, KONUT VE KONUT GELİŞME ALANLARINDA YER ALAN, 2 KATLI VE (3. KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAYAN) 3 KATLI İMAR ADALARINDA, YATAY KAT İRTİFAKI/ MÜLKİYETİ KURULMAK SURETİYLE ELDE EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN AŞAĞIDAKİ HÜKÜMLERE UYULUR.
- 2.6.1. BİR PARSELDE, ARALARINDA EN AZ 6 METRE MESAFE BIRAKILARAK BİR DEN FAZLA KONUT BLOĞU YAPILMASI DURUMUNDA; YATAY KAT İRTİFAKI TESİS EDİLEBİLMESİ İÇİN, BLOK ÇERİSİNDE YER ALAN HER BİR KONUT AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA PAYI EN AZ 175 M² OLMA ŞARTI ARANACAKTIR.
- 2.6.2. BİR PARSELDE, ARALARINDA EN AZ 6 METRE MESAFE BIRAKILARAK BİR DEN FAZLA KONUT BLOĞU YAPILMASI DURUMUNDA; YATAY KAT İRTİFAKI TESİS EDİLEN BLOK İÇERİSİNDE, DÜŞEYDE DE KAT İRTİFAKI TESİS TALEBİNDE İSE KONUT AMAÇLI HER BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA PAYI EN AZ 87.5 M² OLMALIDIR.
- 2.6.3. BİR PARSELDE, ARALARINDA EN AZ 6 METRE MESAFE BIRAKILARAK BİR DEN FAZLA KONUT BLOĞU YAPILMASI DURUMUNDA; ZEMİN KATLARINDA İŞYERİ YAPILAN BLOKLARDA KONUT AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA PAYI İLE KONUTUN ALT KATINDAKİ İŞYERİ AMAÇLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE DÜŞEN ARSA PAYI TOPLAMI 175 M² OLACAKTIR.

PLAN DEĞİŞİK İÇİN ANA PLAN

Abdurrahim ULUSOY
(A) Grup Şehir Plancısı
Dip No 18263 Oda No 522
Anıttepe Mahallesi G.M.K Bulvarı
Catal Sk. No:22 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D Sicil No 8900005440
Gsm +90 535 776 52 27

METİN ÖZTÜRK
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No:1993 Diploma No:1993
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 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 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.

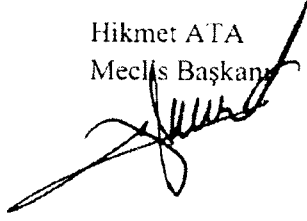
Bir parselde aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak, birden fazla konut bloğu yapılması durumunda, yatay kat irtifakı tesis edilen blok içerisinde, düşeyde de kat irtifakı tesis talebinde ise konut

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

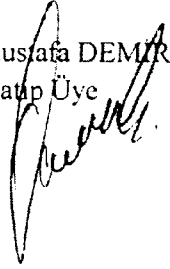
Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak, birden fazla konut bloğu yapılması durumunda, zemin katlarında işyeri yapılan bloklarda konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa payı ile konutun alt katındaki işyeri amaçlı bağımsız bölümlere düşen arsa payı toplamı 175 m2 olacaktır.

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

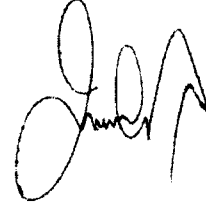
Hikmet ATA
Meclis Başkanı



Mustafa DEMİR
Katip Üye



İdris ALTUN
Katip Üye




PIN: 53352015

Wartaraereğlisi
Belediye Meclisinin
03/09/2020 tarih ve
...99...sayılı kararıyla
onaylanan plandır

14.07.2021

14.07.2021

14.07.2021



Kemal ERSOYLU
Şehir Planlama Şube Müdür V

Sevim Avcı YENER
Büyükşehir Belediye Başkan A.
İmar ve Şehircilik Komisyonu V.

