

ALTINORDU – ORDU
YENİ ŞEHİR HASTANESİ VE ÇEVRESİ
1/1000 KISMİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI
I. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI
OLUŞTURULMASINA YÖNELİK
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
1/1000

Temmuz 2026



**ALTINORDU – ORDU
YENİ ŞEHİR HASTANESİ VE ÇEVRESİ
1/1000 KISMİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI
I. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI OLUŞTURULMASINA YÖNELİK
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Yeni Şehir Hastanesi ve Çevresi, 1. Etap imar planı çalışmaları tamamlanmış ve plan yürürlüğe girmiştir. Bu plan yapımında, planlama alanı, Altınordu'ya ait mevcut imar planlarına ait uygulanan plan notları bulunduğundan, 1. Etap Uygulama İmar Planında plan notu olarak "Altınordu Plan Notları Geçerlidir" şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Altınordu İlçesi, Nazım imar planları, 17.08.2023 tarih ve 2023/283 sayılı Ordu Büyükşehir Belediyesi Meclis kararıyla onaylanmıştır. Uygulama İmar Planı ise, 06.06.2024 tarih ve 2024/66 sayılı Altınordu Belediye Meclis kararı ile 13.06.2024 tarih ve 2024/136 sayılı Ordu Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Onamaya yönelik gerekli süreçler tamamlanarak imar planları yürürlüğe girmiştir.

Bu aşamadan sonra, onaylanan imar planları, Şehir Plancıları Odası Başkanlığı ve Mimarlar Odası Başkanlığı'nca Ordu İdare Mahkemesine konu edilmiştir. Aradan geçen sürede, 2024/1099 Esas No ve 2026/556 Karar No ile Ordu İdare Mahkemesi 1/5000 ve 1/1000 imar planlarını; "*Her ne kadar dava konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı yönünden bilirkişi raporu alınmış ise de, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının dayanağı olan üst ölçekli 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planının bütününün hukuka aykırı olduğu ve iptaline karar verildiğinden dayanağı kalmayan dava konusu 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının D.30, D.31 ve E.8 nolu plan notları dışında kalan kısmının da planların kademeli birlikteliği ilkesine, imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı ilkesine ve **hukuka aykırı olduğu** sonucuna varılmıştır.*"

Ordu İdare Mahkemesi kararı doğrultusunda 2023-2024 tarihlerinde onaylanan ve yürürlükte olan imar planları, Ordu İdare Mahkemesi kararı gereği iptal olduğundan, bu planlara ait plan notları da aynı şekilde iptal olmuş durumdadır. Altınordu ilçesi Cumhuriyet Mahallesi, Yeni Şehir Hastanesi ve Çevresi, 1. Etap Kısmi Revizyon imar planı ise 06.01.2026 tarih ve 2026/02 sayılı Altınordu Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış ve Ordu Büyükşehir Belediye Meclisi onayı, askı ve itiraz süreçleri ile birlikte plan kesinleşmiştir. Bu planın plan notu; “*Altınordu Plan Notları Geçerlidir*” şeklindedir. Durum böyle olunca, Yeni Şehir Hastanesi ve Çevresi, 1. Etap Kısmi Revizyon İmar Planı, plan notları kalmamış durumda olmuştur. Bu alanda imar uygulamaları, yapılaşma ve ruhsat işlemleri devam ettiğinden, plan notlarının yeniden düzenleme gereği ortaya çıkmıştır. Altınordu Belediyesi, imar planlarına ait mevcut plan notları bu çerçevede yeniden irdelenerek, bu plan alanında uygulanmak üzere yeniden düzenlenmiştir.

Altınordu Belediyesi, Cumhuriyet Mahallesi, Yeni Şehir Hastanesi ve Çevresi, 1. Etap Kısmi Revizyon imar planı alanında geçerli olacak plan notlarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin belediye meclisince incelenip onaması, plan alanında uygulamaların devam edebilmesini sağlayacaktır.


BELDE PLANLAMA LTD. ŞTİ
Yılmaz AÇAN
Şehir ve Bölge Plancısı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 GAVAPYPT	MD Tarihi: 08.10.2025 Proje Kayıt No: 55-2025-143 Üye: YILMAZ AÇAN (1078)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

**ALTINORDU YENİ ŞEHİR HASTANESİ VE ÇEVRESİ 1/1000 KISMİ REVİZYON VE
İLAVE İMAR PLANI
I. ETAP PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ**

A. DAYANAK;

1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

Bu plan ve plan notları; 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporunda hüküm bulunmayan hususlarda; yürürlükteki imar mevzuatı, ilgili yönetmelikler ve kurum görüşleri doğrultusunda işlem tesis edilir.

B. PLANLAMANIN KAPSAMI, AMACI

Altınordu İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve Ordu Yeni Şehir Hastanesi ile çevresine ilişkin 06.01.2026 tarih 2026/02 sayılı BMK ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kısmi Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı I. Etap planlama alanını kapsar. Bu plan notları, yalnızca plan onama sınırı içerisinde kalan alanlarda uygulanır.

Bu plan notları ile planın ana kararları, kullanım kararları ve yapılaşma koşulları korunarak; planlama alanında uygulamaya esas usul ve esasların belirlenmesi amaçlanmıştır.

C. GENEL HÜKÜMLER

- C.1. 1/1000 Ölçekli Altınordu Revizyon Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür.
- C.1.1. Plan sınırları içinde bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda "3194 sayılı İmar Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri ile halen yürürlükte olan ve bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek olan diğer mevzuat hükümleri ve mevzuat değişiklikleri (kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ) ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Altınordu Revizyon Nazım İmar Planları ve 1/100.000 Ölçekli Ordu – Giresun – Rize – Gümüşhane – Trabzon -Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.
- C.1.2. Bu plan kararlarının uygulanmasına ilişkin koordinasyon, izleme ve denetimden Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Altınordu Belediyesi sorumludur.
- C.1.3. Bu plan ve plan hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.
- C.2. Bu plan kapsamındaki alanlarda, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarına uygun olmayan ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.
- İlgili Kanun, Yönetmelik ve Kararname Hükümleri**
- C.3. Aşağıdaki kanun, yönetmelik ve kararname hükümleri **3194 Sayılı İmar Kanunu** ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer almayan ve konusuna ve ilgisine göre sınıflandırılan hususları içermektedir ve uyulması zorunludur.
- C.3.1. Düzenlenecek yapı ruhsatlarında:
- **4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun,**

- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği,
- Yapı Malzemeleri Yönetmeliği,
- Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik,
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği
- Sığınak Yönetmeliği,
- Asansör Yönetmeliği;

C.3.2. İnşaat aşaması öncesinde, inşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından istinaden;

- **2872 sayılı Çevre Kanunu,**
- Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği,
- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği,
- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair Teknik Usuller Tebliği
- Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,
- Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
- Gürültü Kontrolü Yönetmeliği,
- Binalarda Enerji Verimliliği Yönetmeliği,
- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetim Yönetmeliği,
- Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerin Kontrol Yönetmeliği
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği
- Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği,
- **1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,**
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik;

C.3.3. Karayolundan cepheli parsellerdeki uygulamalarda:

- **1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi 17. Bölümde** belirtilen Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı teşkilat ve görevlerinin bu planlama çalışmasını ilgilendiren hükümleri,
- **2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu,**
- Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik
- **5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu**
- Yürürlükte bulunan diğer kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar (TSE 12820; Akaryakıt istasyonları- Emniyet gerekleri ve TSE 11939; Sıvılaştırılmış petrol gazları (LPG)- İkmal istasyonu- Karayolu taşıtları için-Emniyet kuralları)

C.3.4. Enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında:

- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği (İlgili kurum görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez),
- Planlama alanında hâlihazırda mevcut bulunan trafo (TR), dağıtım merkezi (DM), kesici ölçü kabini (KÖK), enerji nakil hattı (ENH) ve benzeri tesislerin ölçülerek yerinde korunması ve mülkiyet irtifak haklarının korunması esastır. Ancak, plan değişikliği nedeniyle bu hatların ve tesislerin bulunduğu alanların yerinde korunmasının mümkün olmadığı ve deplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde, Yeşilirmak Elektrik Dağıtım AŞ'nin uygun görüşünün alınması zorunludur. Deplase

işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde, deplase edilmeden yapı (inşaat) ruhsatı alınmaz.

- C.3.5. Planlama alanı içindeki tesislerin su ihtiyacını yer altı suyundan karşılaması durumunda:
- **167 Sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun** (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünden izne tabi);
- C.3.6. Doğalgaz boru hatlarını ilgilendiren durumlarda:
- **4686 sayılı Doğalgaz Piyasası Kanunu**
 - Doğalgaz hatlarının Ve tesislerinin bulunduğu alanların yerinde korunmasının mümkün olmadığı ve deplase işlemlerinin zorunlu olduğu hallerde, Aksa Doğalgaz Dağıtım Aş. uygun görüşünün alınması zorunludur. Deplase İşlemlerinin zorunlu olduğu hallerde deplase edilmeden yapı (inşaat) ruhsatı alınmaz.
- C.3.7. Umuma açık hizmet veren her türlü yapılar ve açık alanlarda erişilebilirliğin izleme ve denetimi için:
- **5378 Sayılı Engelliler Hakkında Kanun** ve Erişilebilirlik İzleme ve Denetleme Yönetmeliği,
- C.3.8. Planlanan alanda korunması gereken tarihi, doğal ve kültürel alanlar için:
- **2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**, ilgili mevzuatları
 - Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları.
 - 3621 Sayılı Kıyı Kanunu
- C.3.9. Ulaşım ve ulaştırma yapıları konusunda,
- **3348 Sayılı Ulaştırma Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun**
 - Otopark Yönetmeliği
 - Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği. (Planlama alanında merkezi özellik gösteren ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan ve yeşil alanların uygun noktalarında kamu binalarının bahçe ve çatılarında bu yönetmeliğe uyulmak koşulu ile kamuya ait "helikopter iniş-kalkış pistleri" düzenlenebilir)
 - Bisiklet Yolları Yönetmeliği ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğünce yayımlanan Bisiklet Yolu Kılavuzu.
- C.3.10. Tespit edilen ve ilan edilen afet bölgeleri oluşması durumunda:
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik.
- C.3.11. Teknik altyapılar konusunda:
- Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından yürürlüğe konulan/konulacak yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Koruma

- C.4. Koruma Kurulu Kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephne veren parsellerde ve tescilli parseller çevresinde Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş Koruma Alanlarında yapılacak uygulamalarda Kültür Varlıkları Koruma Kurulunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- C.5. Planlama alanında yapılan uygulamalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde en yakın mülki idare amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne, tabiat varlığına rastlanması halinde ise **644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname** uyarınca ilgili tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur. Kültür varlığına rastlanılan parsel ve bu parsel komşu parsellerde **2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun** 4. Maddesi kapsamında Kültür Varlıkları Koruma

Bölge Kurulunun (K.V.K.B.K.) görüşü doğrultusunda iş ve işlemler tesis edilir. K.V.K.B.K. uygun görüşü alınmadan hiçbir işlem tesis edilemez.

- C.6. Dere yataklarının mevcut hali ile korunması esastır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) ve taşra teşkilatlarının belirlemiş olduğu dere yatağı ve güzergahına izin ve onay alınmadan değişiklik yapılamaz. Yapılacak projelendirmelerde ve değişikliklerde DSİ'den görüş alınması zorunludur. Taşkın alanı olarak belirlenen alanlarda, projesine uygun olarak dere ıslahı yapılmadan istinat duvarı tamamlanmadan iskân ruhsatı verilemez.
- C.7. BOTAŞ doğalgaz boru hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmez. Boru hattı güzergâhındaki imar parselleri yol geçişleri ve altyapı çalışmalarında BOTAŞ'tan görüş alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz. BOTAŞ boru hattı kamulaştırma şeridi yalnızca yeşil alan olarak kullanılabilecek olup destek üniteleri (Jeneratör, LPG tankı, yangın suyu deposu, arıtma tesisi trafo ve benzeri) ile açık depolamaya yer ve izin verilemez.
- C.8. Mezarlıklar, **3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun'a** tabidir.
- Yollar ve ulaşım**
- C.9. Bu planın onayından sonra, kadastro müdürlüğünce yapılan çalışmalar sonucu plan sınırları ve kadastro hatları arasında uyumsuzluk oluşması halinde, kadastro müdürlüğünce onaylanmış kadastro sınırları, plan sınırı olarak kabul edilir.
- C.10. Genişliği belirtilmemiş imar yollarının ölçülendirilmesinde imar planı esas alınır.
- C.11. Taşıt izi belirlenmiş yolların dışındaki yollar yaya yolu olup, bu yollardan cephe alan parsellerin kentsel ulaşım ve hizmetlere erişebilmesi için trafiğe açılabilir veyahut paylaşımlı yol olarak kullanılabilir. Ancak, bu yollarda yaya öncelikli düzenlemeler yapılması esastır ve transit trafiği teşvik edici unsurlara izin verilmez.
- C.12. Meydanların, parkların, dinlenme alanlarının, oyun alanlarının, çocuk bahçelerinin, millet bahçelerinin, kavşak ve yol alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.

İmar Uygulamaları

- C.13. Kadastro ve imar hattı arasında uyumsuzluk olması halinde; imar hattı ve kadastro verisi arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzlukların çözümü konusunda, imar plan değişikliğine gerek olmaksızın Altınordu Belediyesi yetkilidir.
- C.14. Maliklerinin talebi üzerine, birbirine komşu (bitişik) parsellerde uygulamayı kolaylaştırmak için, parsellerin birbirleri ile olan girintili çıkıntılı sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, bu planda belirlenmiş kademe hatları ile asgari ifraz şartlarına uyulmadan, plan tadilatına gerek kalmaksızın izin vermeye Altınordu Belediyesi Encümeni yetkilidir. Ancak hiçbir koşulda sınır düzeltilmesine konu parsel sayısı değiştirilemez.
- C.15. Bu planla gelişmeye açılmış yerleşme alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar uygulaması gerçekleştirilmeden yapı ruhsatı verilemez. Ancak, 18. madde uygulama olanağı kalmamış alanlarda kanunun 15 ve 16. maddelerine göre uygulama yapılabilir.
- C.16. Bu planda yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları ve kentsel açık ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama gerçekleştirilemez.

- C.17. Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı alarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde veya inşaatı devam eden parsellerde ruhsat aldıkları tarihteki plan hükümlerine göre talep edilen tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemlerinde “4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun” hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması ve iskân işlemlerinin sonuçlandırılması esastır. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yeni plana göre binanın kamusal alana tecavüzlü olması halinde bu hüküm uygulanmaz.
- C.18. Kot alma noktalarını değiştirmek maksadıyla idareden izin alınmadan parsellerde hafriyat ya da dolgu yapılamaz. Hafriyat esnasında yan parsellerdeki yapılar ve toprak kaymalarıyla ilgili önlemlerin alınması zorunludur.
- C.19. Yapı yaklaşma sınırı ile parsel sınırı arasında, su deposu, trafo, bekçi kulübesi, 40 m²'yi geçmeyen giriş kabul yeri yapısı, nizamiye, güvenlik tesisleri, çöp depolama yerleri, totemler, pergolalar, açık/kapalı otopark giriş ve çıkış rampaları, otopark giriş-çıkış köprüleri ve benzeri yapılar yapılabilir. Bu yapılar emsale hesabına katılmaz.
- C.20. Zorunlu hallerde yeşil alanlar içinde alanın %3'ünü aşmamak ve toplam 60 m²'yi geçmemesi kaydıyla trafo, su deposu gibi teknik altyapı kullanımları için ilgili kurumlardan uygun görüşler ve gerekli tedbirler alınmak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılmasında ilgili belediyesi yetkilidir

Yer bilimsel etüt

- C.21. Jeolojik, jeoteknik, jeofizik özellikleri, deprem etkisi ve yerel zemin koşulları açısından farklı tehlike potansiyellerine sahip alanların belirlenmesi, tespit edilen sorunların analizlerinin yapılarak çözüm önerilerinin oluşturulması amacıyla; İller Bankası AŞ, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı Tarafından, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının (Mülga Bayındırlık Ve İskân Bakanlığı) 19.08.2008 Tarih Ve 10337 Sayılı Genelgelerine Göre, 26.12.2011 tarihinde onaylanmış olan etüt raporu ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Marmara ve Karadeniz Bölgeleri Etüt Şube Müdürlüğüne 03.12.2020 tarihinde onaylanmış olan Altınordu - Gülyalı Belediyeleri İmar Planlarına Esas Olarak Hazırlanan Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporlarında oluşturulan yerleşime uygunluk haritalarına ve raporların “Sonuç ve Öneriler” kısımlarında yer alan uygulama hükümlerine uyulması zorunludur.
- C.22. Kamu veya özel tüm yapılarda inşaat ruhsatına esas ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik zemin etüdü yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Zemin etüdü raporunda inşaat başlamadan önce alınması zorunlu olarak belirlenen tedbir veya istinat duvarı ve benzeri önerilerin olması halinde raporda belirtilen önerilere uyulması ve gerekli tedbirlerin alınması zorunlu olup, raporda belirtilen tedbirler alınmadan inşaatın başlamasına izin verilemez.

Erişebilirlik

- C.23. Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalar ile ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari yapılar, spor tesisleri, yüzme havuzu, genel otopark ve buna benzer umuma ait binaların tamamında, bunların açık alanlarında, yollar ve yeşil alanlarda proje ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemelerin yapılması zorunludur. Yukarıda sayılan işlevler için mevcut yapılarda tespit edilen eksikliklerin, 1(bir) yıl içinde tamamlanması gerekmektedir.

- C.24. Yukarıdaki maddede (C23) belirtilen hususlardan kamusal alana ait olan imalatların “TSE Engelsiz Tasarım Kriterlerine” göre uygulanmasından Fen İşleri ile Park ve Bahçeler ile ilgili birimleri sorumludur. Ayrıca bu plan kapsamında, yeni inşa edilecek olan turizm yapılarının, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıların mimari projelerinde, erişim engelli ve kısıtlı bireylerin ikamet edebileceği göz önünde bulundurularak, ayrıca yapı ile ilişkili bütün yol, duvar, merdiven, park, çocuk oyun alanı ve benzeri gibi kamusal kullanımlarının olduğu mekânların tamamında iç mekân mimari standartları karşılayacak düzenlemeler mecburidir. Bu düzenlemelerin izin ve denetimlerinden belediyenin imar ve şehircilik ve benzeri görevlerle tanımlı diğer birimler sorumludur.

Teknik ve Sosyal Altyapı

- C.25. Teknik altyapı alanlarında, trafo, telekomünikasyon yapıları, santral binaları, arıtma tesisleri, su deposu ve benzeri kullanımlar yer alabilir. Bu alanlar planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cepheli bölümlerinde, ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları olarak ayrılabilir. Teknik altyapı alanları özel vaziyet planına göre ifraz edilebilir. Adaların yola cephesi olmayan bölümlerinde, kurum görüşü doğrultusunda yapılması gerekli altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenir.
- C.26. İmar planında anaokulu ilkököl, ortaokul, mesleki ve teknik öğretim ve benzeri eğitim işlevi verilen alanlarda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğince belirlenmiş standartlara uyulması koşuluyla ilçe milli eğitim müdürlüğünün ihtiyacı doğrultusunda değişiklik yapılabilir.
- C.27. Eğitim alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesis alanları, cami gibi kamusal kentsel işlevlerin yer aldığı alanlarda, plan üzerinde belirtilen çekme mesafelerinin mimari avan projesine göre plan değişikliğine gerek duymaksızın değiştirilmesinde Altınordu Belediyesi yetkilidir.
- C.28. Herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61. madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir. Bu yapılarda, 61. maddenin on altıncı fıkrasında belirtilen 250 m²'den fazla olmama koşulu aranmaz (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları başlıklı 19. maddesi 2. Fıkrası); Yapı ve yapının kullanım niteliğini belirlemeye ilgili idare yetkilidir. Yapının yol, park, meydan ve kamusal alanda kalmaması zorunludur ve mülkiyeti parsel sahibine ait olacaktır.

D. ÖZEL HÜKÜMLER

Parseller ve İmar Uygulamaları

- D.1. İmar parsellerinin plana göre genel hizmet alanı ve kamu hizmet alanlarına denk gelen kısımlarının kamuya bedelsiz terkleri söz konusu olduğunda, inşaat alanları kamuya terkinden öncesi tapu alanı üzerinden hesaplanacaktır. Yol genişlemesinden kaynaklı bedelsiz terk yapılmaması halinde (Kamulaştırma yapılması veya hakkının verilmesi halinde) imar hakkı yeni oluşan parsel büyüklüğü üzerinden verilecektir.
- D.2. Yol genişlik ve güzergâhı sabit kalmak kaydı ile imar uygulaması aşamasında 2.00 metreye kadar kadastro hattı kaymaları için yapılacak düzeltmelerde plan değişikliğine gerek duyulmayacaktır.
- D.3. Kamu alanları için toplam alanın %1'inigeçmeyecek şekilde ada kenarlarını düzeltmeye belediyenin ilgili birimi yetkilidir.
- D.4. Talep olması durumunda, binaların komşu parsellerine tecavüzünün ortadan kaldırılması için, ilgili idaresi uygulama aşamasında parsellerdeki yapılaşma koşulları çerçevesinde binanın veya binaların konumuna göre parsellere yönelik tevhit ve ifraz işlemleri yapılabilir. Uygun görülen parsellerde mevcut kadastro parselinin şeklini düzenlemeye yönelik tevhit-ifraz işlemlerinde minimuma parsel ve cephe/derinlik şartları aranmaz. Komşu parsellerde cephe ve derinliği sağlamak amacıyla ifrazen artık parsel oluşturmaya ve sınır ihlali yapan parsel ile şuyulandırmaya ilgili birim yetkilidir ve parsellerdeki tevhit uygulamalarında ilgili birimin görüşüne göre işlem tesis edilebilir.
- D.5. İmar uygulamaları etaplar halinde yapılabilir. Etap sınırını belirlemeye ilgili idare yetkilidir. En küçük etap sınırı bir ada ölçeğinde olacaktır. Adanın içerisinde geçmişte 15-16. maddeye göre terk işlemi yapılmış parseller olması halinde bunlar uygulama sınırı dışında bırakılarak imar uygulaması yapılabilir.
- D.6. İmar planında yol genişliği belirtilmeyen yollara cephe alan parseller şayet;
- Uygulama görmüş iseler, yol genişliklerinin belirlenmesinde mülkiyet sınırları ölçü alınır,
 - Uygulama görmemiş iseler, imar planındaki yol istikameti, plan değişikliğine gerek duyulmaksızın mülkiyet -mevcut cephe hattı- imarda belirtilen hat arasındaki 3 metreye kadar olan uyum gözetilerek oluşturulur. İmar planı değişikliğine gerek duyulmaksızın 2 metreye kadar olan yola terk veya ihdas görünen parsellerde yolu daraltmamak ve doğrultusunu değiştirmemek koşuluyla bina istikameti ve yola göre işlem yapmaya ilgili belediyesi yetkilidir.
 - İmar Kanunu'nun 18. Maddesi ile uygulama yapılmamış ise aynı kanunun 15 ve 16. Maddelerine göre uygulama yapılabilir.

Bina Oturumu, Vaziyet Planı, Çekmeler ve Kotlandırma

- D.7. Binaların giriş kotları vaziyet planına göre belirlenir. Buna göre;
- Emsal uygulaması verilen adalar ile çekme mesafesi 10 ve üzeri metre olan adalarda subasman kotu vaziyet planındaki bina köşe kotlarının ortalamasına azami 120 cm eklenerek bulunacaktır. Ancak arazi özelliklerinden dolayı yol seviyesinin altında kalması durumunda yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilir gibi, doğal zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan yol kotunun üstünde kalması halinde tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.

- Farklı kotlardan bina girişleri düzenlenebilir. Birden fazla bina girişi olması durumunda ± 0.00 kotu vaziyet planı ile belirlenen ada içi yollardan da teşekkül ettirilebilir. Vaziyet planındaki her bina için ayrı ayrı subasman kotu verilebilir.
 - Açılmamış olan yollarda verilecek subasman kotu o yolun kırmızı kotuna göre belirlenir.
- D.8. İmar uygulaması görmüş ve yapılaşma koşulları emsal verilerek tanımlanmış konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında planın belirtmiş olduğu çekme mesafelerine göre yapı inşa edilemeyen parsellerde çekme mesafeleri 4 (dört) kattan sonraki her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri için 0.50 metre ilave edilmesi ile bulunur.
- D.9. Yapı nizamı ayırık veya blok olan yerlerde veya imar uygulaması görerek arsa vasfını kazanmış parsellerde çekme mesafelerinden ötürü mevcuttaki parsellerin cephelerinin yetersiz olması durumunda komşu parsellerinin muvaffakı aranmaksızın resen ikili veya üçlü blok oluşturmaya veya parselleri birleştirmeye ilgili idare yetkilidir.
- D.10. İmar uygulaması görerek arsa vasfını kazanmış parsellerde bu imar planı ile birlikte yola terk durumu ortaya çıktığında, parselin terkten sonraki hali yeterli bina cephesi oluşturamıyorsa, çekme mesafesinin daha önceki imar durumuna göre verilmesinde, mülkiyet sınırını geçmemek kaydıyla, açık ve kapalı çıkma izni verilmesinde ilgili belediyesi yetkilidir.
- D.11. İskâna tabi olmayan ve emsal alanı hesabına katılmayan bodrum katlarda otopark dışında kalan alanlar, müstemilat olarak kullanılabilir. Bu bodrumlar arazinin durumuna göre:
- Doğal zemini yol kotunda veya yol kotunun altında kalan düz alanlarda, tamamı doğal zeminin altında kalmak koşuluyla, parselin karayoluna olan cephesinde 5 metre, imar yoluna olan cephesinde 3 metre ve komşu parsel sınırına 2 metre yaklaşabilecek şekilde,
 - Eğimli arazilerde parselin kot aldığı yola olan cephesinde ve yalnızca bina cephesi boyunca parsel sınırına 3 metre ve karayolunda ise 5 metre mesafede olacak şekilde yapılabilir.
- D.12. Ayırık veya blok nizam ve kat adedi en az 3(üç) olan yapı adalarında, ifraz ile elde edilmemek koşuluyla, parseldeki bina taban alanı 75 metrekareden az olması durumunda; konum, yerleşimi ve çekme mesafeleri dikkate alınarak bu değer 75 metrekareye tamamlanabilir. Binanın oturumu ve çevresindeki yapılar ile ilişkisinin ve taban ölçülerinin belirlenmesinde ilgili idare yetkilidir.
- D.13. Ayırık veya blok nizam ve kat adedi 2(iki) olan yapı adalarında, ifraz ile elde edilmemek koşuluyla, parseldeki bina taban alanı 60 metrekareden az olması durumunda; konumu, yerleşimi ve çekme mesafeleri dikkate alınarak bu değer 60 metrekareye tamamlanabilir. Binanın oturumu ve çevresindeki yapılar ile ilişkisinin ve taban ölçülerinin belirlenmesinde ilgili idare yetkilidir.
- D.14. İmar planında ön bahçe çekme mesafesi açıkça belirtilmemiş yerlerde, yol güzergâhının durumuna göre bahçe mesafesini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir. Şayet güzergâh, ruhsatlı biçimde yapılaşmasının %40'ını tamamlamışsa, mevcut teşekkülün devamlılığını sağlamak için ön, arka ve yan bahçe mesafeleri mevcuda göre tayin edilir. Aynı şekilde kapalı ve açık çıkmalar da mevcut teşekkülün devamlılığı için ilgili belediyesince tayin edilmek üzere belirlenir. Ancak, açık ve kapalı çıkmalar hiçbir şekilde parsel sınırının dışına taşamaz.
- D.15. Resmi imar durumu alındıktan sonra, yapı ruhsatı alınmadan önce parselin doğal yapısını bozan ve değiştiren dolgu, hafriyat, istinat duvarı, perde, set gibi müdahaleler yapılamaz.

Müellif tarafından hazırlanacak, plankote ve kesitlerin belediyenin ilgili birimleri tarafından onayı zorunludur.

- D.16. Dere kret kotunun altında su basman yüksekliği belirlenemez. Ancak, teşekkül etmiş alanlarda binalarda dere kret kotunun altında su basman yüksekliğini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.
- D.17. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmiş yapı adalarında, yol cephelerinin herhangi birinde yapı yaklaşma mesafesi işlenmemiş ise o cephede yapı yaklaşma mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

Bina, Kat Yükseklikleri ve Kat Adetleri

- D.18. Konut, konut + ticaret, konut + ticaret + turizm tesis alanlarında plan üzerinde belirtilen kat yükseklerine uyulacaktır. Ancak, uygulamayı kolaylaştırmak, modern yapılaşmanın teşvik edilmesi ile özgün mimarı proje ortaya çıkarmak amacıyla plan değişikliği yapılmasına ihtiyaç olması durumunda, ilgili idarelerin uygun görmesi halinde ticaret, konut + ticaret ve konut + ticaret + turizm alanlarında kat sayısı değiştirilmeden maksimum bina yüksekliği $Y_{en\check{c}ok} = 33.50$ metre olabilir. Asma katlar bina yüksekliğine dâhil olup bina yüksekliği binanın kot aldığı noktadan son kat tavan döşemesine kadar olan mesafeyi ifade etmektedir. Konut alanlarında ise maksimum bina yüksekliği $Y_{en\check{c}ok} = 30.50$ m'dir. (Bina yüksekliği kot aldığı noktadan son kat tavan üst kotuna kadar olan mesafe olarak değerlendirilecektir). Plan değişikliği ile yukarıda belirtilen yükseklikler hiçbir şekilde aşılamaz.
- D.19. Yapı nizamı ayrıık olan herhangi bir işlev tanımlı, her cephesi imar yolu ile çevrili yapı adalarında, planındaki tanımlı bahçe mesafeleri bırakılarak, kentsel işlev alanlarına uygun nitelikte ve yapının hizmet aldığı cephesinin 15 metre ve daha geniş en kesitteki yollarda olmaması koşuluyla eksik katlı yapı yapılabilir. Ancak konut ve konut + ticaret alanlarında düğün salonu, oto yıkama, halı yıkama, mobilya atölyesi ve bunun gibi gayri sıhhi işletme yapılamaz.
- D.20. Bu planda kat yüksekliklerinin tespitinde aşağıdaki hükümlere uyulur:
- Bitişik nizam parsellerde asma katlı oluşmuş güzergahlarda kat yüksekliklerini belirlemede ilgili idare yetkilidir.
 - Asma kata izin verilenlerde zemin kat yüksekliği taban seviyesinden itibaren en az 5.50 en fazla 6.50 metre,
 - Yalnızca konut alanlarında normal katlar en fazla 3.60 metre,
 - Ticaret ve Turizm alanlarında en fazla 4.00 metre,
 - Zemin katlarında ticaret kullanılacak olan konut, ticaret + konut ve turizm + ticaret + konut alanlarında en az 3.50 metredir.
 - Yapıldığı tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı alan yapıların, tadilat taleplerinin olması durumunda, toplu kullanıma sahip sıhhi işletmelerde zemin kat yüksekliğinde 3.5 metre şartı aranmaz.
 - Asma kat izinli yerlerde kat adedi değiştirilmeden $Y_{en\check{c}ok}$ olarak belirtilen bina yüksekliğine 2.00 metreye kadar ilave edilebilir.
- D.21. İnşa edildiği tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatını almış yapılarda ilave kat alınması:

- Yapı adası içinde kalması ve çekme mesafelerine uyması kaydı ile imar planında verilen kat adedine kadar ilave kat verilebilecektir.
- İlave kat yapılabilmesi için parsel bazında zemin etüdü yapılması, “TBDY 2018 Deprem Yönetmeliği” hükümlerine göre laboratuvar deneylerinin yapılması ve ilave katın uygunluğuna yönelik rapor ile belgelenmesi zorunludur.
- Mevcut mevzuat hükümlerine göre kat ilavesi yapılması durumunda, yapının mevcut koşuldaki açık ve kapalı çıkma ölçülerine uyulacaktır, ancak parsel sınırının dışına taşacak açık ve kapalı çıkmalara izin verilmez.
- Yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda meri imar planı koşulları geçerli olacaktır.

Çatılar

D.22. Bütün yapılarda çatı yapılması zorunludur ve yapı kullanma izin belgesinin alınabilmesi için çatı imalatının tamamlanması koşulu vardır. Çatıların tasarımı ve imalatında aşağıdaki hükümlere göre hareket edilmesi zorunludur:

Çatı Piyesleri

- Çatı eğimi ve mahya yüksekliği arasında çıkacak piyesler bağımsız bölüm oluşturamaz.
- Piyesler binanın son katı ile bağlantılı olarak kullanılabilir.
- Çatı piyeslerinin kullanılması durumunda, binanın merdiven evi, asansör kulesi gibi ortak kullanım alanlarından çatıya erişim verilmesi zorunludur.

Çatı Terasları

- Turizm, ticaret ve turizm + ticaret alanlarında ortak alan olarak kullanılan teras çatılar yapılabilir. Bu çatılarda; tuvalet, lavabo, mutfak, çay ocağı ve depo olarak kullanılmak üzere merdiven evine bitişik toplam teras alanının 10%'sini geçmeyen bina cephelerinde saçak ucuna 3(üç) metreden fazla yaklaşmayan ve en fazla 3 metre yüksekliğinde kapalı mekânlar oluşturulabilir. Oluşan bu mekânların alanı emsal alanı hesabına katılmaz. Teras çatı üzeri, saçak ucundan en fazla net 1.80 m²'den başlayacak şekilde merdiven evi veya kapalı mekâna kadar açılır kapanır tente sistemiyle kapatılabilir ve saçak uçlarında cam balkon uygulaması yapılabilir. Bu alan yemek, kahvaltı salonu veya spor salonu gibi ortak alan niteliğinde kullanılabilir.
- Bulunduğu cephe uzunluğunun saçaklar dahil 1/3'ünü geçmeyen, bina köşelerine 3 (üç) metreden fazla yaklaşmayan, bağımsız bölümün kullanımına ait olan teras uygulamaları yapılabilir.

Ölçüler ve Tasarım

- Parapet yüksekliği 1(bir) metreyi geçemez, ancak bu ölçüde kalmak şartıyla 80cm'ye kadar oturtulabilir.
- Mahya yüksekliği 4.5(dört buçuk) metreyi ve çatı eğimi 40%'ı geçmemek şartıyla çatı formu binanın yapı nizamına göre aşağıdaki şekildedir:
 - Ayırık nizama tabi binalarda her yöne kırma,
 - İkili blok binalarda bloku ile ortak her yöne kırma,
 - Her iki yönden de bitişik nizamdaki binalarda ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı.
- Çatı arası kullanımında kapalı alanlar bina cephelerinde saçak ucuna 2(iki) metreden fazla yaklaşamaz.

- Asansör kulesi ve merdiven evinde mahya kotu seviyesi şartı aranmaz.
- Konut alanlarında çatı teraslarının üzeri, projesinde gösterilmek koşuluyla ve mahya yüksekliği 250cm'yi geçmeyen, iki veya üç tarafa kırma çatı olacak şekilde kapatılabilir.
- Çatı yüzeyindeki pencereler aydınlatma ve havalandırma amaçlıdır.
- Çatı arasında ortak kullanım harici, eklenti depo gibi tapuya tescil edilen kısımlar daire sayısı kadar yapılır ve iş yerleri için çatı arasında eklenti zorunluluğu yoktur.
- Bodrum kat hariç iki katı geçmeyen 4 cephesi açık tek bağımsız birimli yapılarda mahya yüksekliğini geçmemek kaydı ile tasarım yönünden olumlu, farklı çatı çözümleri yapılabilir. Bu yapılarda son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Bahçe Duvarları

- D.23. Eğimli arazilerde bodrum katların tamamı toprak altında bırakmak koşuluyla oluşan istinat duvarı yüksekliğinin tayininde ilgili belediyesi yetkilidir.
- D.24. Parselde inşa edilecek yapının ön ve arka cephesi arasında 3(üç) metreden fazla kot farklı bulunması halinde, jeolojik etüdüne göre “şev stabilitesine (Zemin mekanikğine)” göre istinat duvarı projesi ruhsatlandırılmadan ve duvarın inşası tamamlanmadan inşaat ruhsatına izin verilmez. İnşaat ruhsatının ve istinat duvarı ruhsatının aynı zamanda alınması durumunda istinat duvarı inşa edilmeden inşaatın başlamasına izin verilmez.

Otopark Kullanımları

- D.25. Yapı nizamı emsal değeri verilmiş olan en az 2000 m²lik parsellerde otopark ihtiyacını, bina taban alanlarının dışında kalan bahçe alanının 50%'sini aşmamak şartı ile zeminde, kalanını ise bodrum katlarda düzenlenmesi zorunludur.

Bahçe kullanımları

- D.26. Zemin katın ticaret olarak kullanılması durumunda, mevcut çekme mesafeleri içinde hiçbir şekilde kalıcı olarak kapatma yapılamaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatında kafe, restoran, lokanta, pastane ve fırın gibi kullanıcısının oturma ve yeme içme eylemleri için alana ihtiyaç duyan işletmelerin bulunduğu parsellerde ön bahçe mesafesi içerisine açılır kapanır nitelikte ve amacı dışında kullanılmayacak olan pergola ve sundurma yapılmasının talep edilmesi durumunda; kullanım amacı, mimari projesi, 3 boyutlu görünüşleri ve silüetleri Altınordu Belediyesi'nce uygun görüldükten sonra, Ordu Büyükşehir Belediyesi kent estetik komisyonuna sunulması ve onaylanmasını müteakip izin verilir.
- D.27. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin “Taban Alanı” konulu 20. Maddesi'nin “Taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar” konulu 8. Bendinde yer alan konulara ek olarak:
- Parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan açık yüzme havuzu,
 - Bağlantılı olduğu konut kullanımlı bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının 10%'sini aşmayan ve parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan üstü açık sökülür-takılır hafif malzemeden oluşan örtülü zemin terasları, taban alanına dahil edilmeyecek olup, emsal alanına ilave edilir.
 - Yapı nizamı 2(iki) katlı tek bağımsız bölümlü parsellerde, parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan zemin teraslarında zemin kat brüt alanın 50%'sini aşamaz.

- Emsal oranı yazan parsellerde geçerli olmak üzere; Bahçe alanının 20%'sini geçmeyen kameriye, pergola, sundurma, süs havuzu ve parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan açık yüzme havuzu ile zemin terasları emsal haricidir.

Emsal Kullanımı:

D.28. Emsal değeri verilen tüm parsellerde:

- Ortak kullanım alanları: bina giriş hol ve koridorları, balkonlar, kat bahçeleri, merdivenler, kat holleri, teshin odaları, teknik odalar, tesisat şaftları, çöp toplama odaları, sayaç odaları, asma katlar, çatı arası piyesler;
- Binaların bodrum katlarında konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının 10%'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının 50%'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler
Emsal hesabına dâhil edilmez. Bu kullanımlar parseldeki emsal alanının 30%'sini geçemez.
- Asansörler, ana merdiven harici zorunlu yangın merdivenleri ve yangın güvenlik holleri, çatı arasına çıkan ana merdiven ve çatı arasında yapılan zorunlu alanlar (Makine dairesi, su deposu vs.), parsel sınırını taşımayan, herhangi bir kattaki 20cm'yi geçmeyen balkon ve pencere altları ile sınırlı olan motif çıkmalar bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.
- Bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar da dâhil açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar ile bina cephe hattı içindeki balkonların 2 metre derinliğindeki kısımları emsal hesabına dâhil edilmez. Bu kullanımlar parseldeki emsal alanının 30%'sini geçemez.
- Emsal değeri verilmeyen tüm klasik parsellerde emsal oranı; yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, kapalı ve açık çıkmalar, bodrum katlar ve çatı piyesleri dahil edilerek (emsal: (taban oturumu (taks) x kat adedi + asma kat + kapalı ve açık çıkmalar + bodrum katlar + çatı piyesleri) formülüne göre hesaplanacaktır.

D.29. Zemin katın otopark olarak kullanılmasının tercih edilmesi durumunda;

Yapı düzeni ayrık nizam olarak belirtilen parsellerde:

- Taban alanı katsayısı (TAKS) değeri %15 artırılabilir ve bu durumda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- TAKS değeri belirtilmemiş olan parsellerde TAKS oranı 0.30 olarak alınır.
- Planda belirtilen kat adedine 1(bir) kat eklenir.
- Zemin kat yüksekliği net olarak 3.00 metreyi aşamaz.
- Yapı yaklaşma mesafesi, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen manevra ve giriş çıkışlar için gerekli alanları karşılayabilmesi açısından ön cephelerde 3.5, yan ve arka bahçelerde 3 metre olarak düzenlenebilir.

- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müstemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.

Yapı düzeni emsal değeri verilen parsellerde:

- Zemin katta hesaplanan emsal oranından gelecek olan değer emsal harici olarak değerlendirilecektir.
- Zemin kat kullanımları; enerji, haberleşme odaları, sığınak, su deposu ve otopark dışında başka bir amaç için kullanılamaz. Diğer müstemilat vesaire gibi kullanımlar bodrum katta tasarlanacaktır.
- Şayet parsel üzerinde birden fazla yapı yapılması durumunda zemin kat otoparklı veya otoparksız tasarımlar yapılabilir.

Bodrum Katlar

- D.30. Subasman kotuna göre birden fazla bodrum olduğu şartlarda emsal değeri verilen alanlarda bodrum katta iskân edilen bağımsız bölümler emsale dahildir. Tüm uygulama alanlarında sadece bir bodrum kat iskân edilebilir. Birinci bodrum kat bağımsız bölümleriyle bağlantılı ikinci bodrum katta mekânlar oluşturulamaz. Bodrum katlar iskân edilmemek şartı ile binanın ortak kullanımına ait, site yönetim odası, oyun alanları, spor salonları, havuz, sauna, hamam, depo, sığınak ve kapıcı dairesi ve benzeri kullanımlar emsal hesabına dahil edilmeden ruhsatlandırılacaktır.
- D.31. 03.04.2010 tarihinden önce ruhsatını almış olan parsellerde, eğimden kaynaklı olarak birden fazla bodrum katı oluşmuş ve fiilen mesken ve işyeri olarak kullanılan, ruhsat ve eklerine uygun şekilde inşa edilmiş yapılarda, müstemilatlar dışındaki bodrum katlarında Devlet Su İşleri ve Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden alınacak uygun görüşlerini almak, yola cepheli olmak ve diğer iskân şartlarını karşılamak koşuluyla oturum izni verilebilir.
- D.32. Yönetmelikle uygun olması ve yönetim planlarında ve tasarımlarda erişim ve ulaşım yolları tanımlanması yapılması koşuluyla, ihtiyaç duyulan sığınaklar, parsellerdeki bir veya birkaç yapının altında veya bahçe kotları altında toplulaştırarak çözülebilir.
- D.33. Bodrum katta işyeri eklentisi yapıldığı takdirde, bu eklentiye erişim binanın ana merdiveninden ayrı olarak düzenlenecektir.

Asansörler

- D.34. Mevcut binalarda asansör montajı ve asansör tescil talebi olması durumunda; bina/yapı kısıtlamaları nedeni ile uygulamaya yeni giren (01.09.2018 tarihli TS EN 81-20/50 Asansör Yönetmeliği) sınırlamalar sebebi ile mevcut binalarda montajı tamamlanmış veya yeni montaj yapılacak insan ve/veya yük taşıyan asansörlerin ilgili standartlarını karşılamadığından dolayı:
- a. 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yürürlüğe girdiği 30.03.2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almış olan binalarda, 03.07.2017 Tarih ve 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 34. Madde 3. Fıkrası gereğince asansör tescil işlemi müracaatlarında onaylı mimari ve/veya kat irtifak projesinde asansör kuyusu belirtilmiş olması şartı ile asansör

montajına başlanmadan veya tescil muayenesi öncesinde asansör uygulama projesinin yapılabilir en üst standartta onaylatılması zorunludur. Onaylı mimari ve asansör avan projelerine uymadığı takdirde (Kuyu ölçüsü, bodrum kat durak iptali, asansör kapasitesi ve benzeri) gerekçe ile teknik heyet raporu sunulması ve asansör tescil muayenesi yaptırılarak yeşil etiket alması zorunludur.

- b. 06.04.2019 Tarih ve 30737 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği Geçici Madde 1-(b)’ye göre, 15.08.2004-24.06.2015 tarihleri arasında piyasaya arz edilmesine rağmen kayıt altına alınmamış olan asansöre ait yeşil veya mavi renkli bilgi etiketine esas periyodik kontrol raporuyla ilgili idareye başvurusu ve yapılan asansör montajlarının ilgili yönetmelik (27.01.2016 Tarih ve 29606 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Asansör Piyasa Gözetimi ve Denetimi Yönetmeliği) gereği istenen belgeler ile ispatlanması ve ilgili idarece istenecek gerekli belgelerin de hazırlanarak tescil müracaatı yapılması zorunludur.
 - c. Kat sayısı olarak asansörün zorunlu olduğu yapılarda taban alanında yapılaşma hakkı 120 metrekaresinin altında olan parseller ve isteğe bağlı olarak tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında en az 450kg kapasiteli asansör yapılabilir. Asansörlerin kabin ölçüleri en az 1000mm x 1300mm, otomatik kapı boyutunun en az 800mm, kuyu ölçüleri en az 1800mm x 1800mm olması zorunludur; Bodrum katlara indirilmesi hususunda planlı alanlar imar yönetmeliği hususları geçerlidir.
 - d. a,b belirtilen bu tür mevcut yapılarda belediyece onaylı mimari, statik ve onaylı asansör avan/uygulama projeleri olsa dahi ilgili yönetmeliklerde belirtilen ölçülere uygun yapılmamış olan her tür asansör için tescil işleminin yıllık fiyat tarifi üzerinden 2 (iki) katı alınarak asansör tescil işlemi gerçekleştirilebilecektir.
- D.35. Bodrum katta bağımsız bölüm, iskân edilen alan veya otopark yoksa asansör bodrum kata inmek zorunda değildir. İki asansör ihtiyacı bulunan binalarda asansörlerin en az 1 tanesinin bodrum ulaştırılması zorunludur.
Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m²’den, kapı net genişliği ise 0.90 metreden az olamaz.
Uygulama imar planına göre; 7 kat ve üzeri binalarda tesis edilecek asansörün yük, eşya taşıma amacına uygun olarak betonarme boşluğu en az 2.30-2.90 ve dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.76 m²’den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde tasarım yapılmalıdır.

Çıkmlar

- D.36. Doğal zemin kotundan giriş alt kotuna net 2.40 metre yükseklik olması durumunda açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Bu mesafenin sağlanabilmesi için doğal zeminde hiçbir şekilde tesviye ve hafriyat yapılamaz. Plankotedeki kotlar esas alınır.

Ortak Alanlar

- D.37. Bitişik nizam parsellerde, kör cephelerde bırakılması gereken deprem derzleri projesinde gösterilecek ve imalatlar buna uygun olarak yapılacaktır.
- D.38. Süpermarketler, Yeme İçme Yerleri, Hamam İçin **Hvac** Projelendirilmesi Zorunludur.
- D.39. En az 25 adet bağımsız birim sayısı içeren toplu yapılanmalarda veya ada bazında konut uygulamalarında öncelikle kendi parselinde karşılanmak kaydı ile karşılanamadığı

durumlarda ise belediyesinin gösterdiği konumlarda, yer altı çöp konteynırı uygulaması yapılmadan iskân verilmez.

D.40. Kamu yapıları hariç her türlü yapılaşmalarda:

- Bina taban alanı haricindeki alanların her 25 metrekaresi için niteliği ve miktarı onaylı peyzaj projesinde belirtilen sayıdan az olmamak şartı ile yetişmiş ağaç dikilmeden çevre düzenlemesi yapılmadan iskân ruhsatı;
- 1000 metrekaresinin üzerindeki parsellerin peyzaj projesi hazırlanmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

D.41. Ruhsatlı yapılarda bina cephesine uyumlu şekilde, kat maliklerinden muvafakat alınması koşuluyla ve Yangın Yönetmeliğine uygun projelendirilmiş olarak bina yüksekliğince uzanan havalandırma ya da duman bacası yapılabilir.

D.42. Kapalı çıkmalar (OBB İmar Yönetmeliğinin izin verdiği ölçülerde) bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına kadar yapılabilir.

D.43. Konut binalarında en az 1 banyo veya yıkanma yeri olmak zorunda olup; dar kenarı 1.50 m. net alanı 3.00 m²'den az küçük düzenlenemez. Banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde dar kenarı 1.50 m. ve net alanı 4.20 m²'den küçük düzenlenemez.

E. KENTSEL İŞLEVLER

Konut Alanları

- E.1. Yapı nizamı ayrıık, bitişik, blok veya emsal verilmiş olan konut alanlarında minimum parsel büyüklükleri yönetmelikte belirlenen asgari cephe ve derinlik mesafelerinin altında kalmayacak şekilde ilgili idaresince belirlenecektir.
- E.2. Yapı nizamı emsal ve $Y_{en\check{c}ok}$ verildiği halde birden fazla parselde sahip yapı adalarındaki parsellerin, azami yapı yüksekliğine ulaşan ve en uygun mimari çözümü verebilecek parsel büyüklüğü için tevhit edilmeleri esastır. Azami yapı yüksekliğine erişemeyen ve verilen emsal değerini kullanarak en uygun bina yüksekliğine erişen parsellerde yapının oturumu çevresindeki oluşabilecek yapılara göre düzenlenecektir. Bu parsellerde kendi başına yapı için inşaat izni verilmesinde ilgili belediyesi yetkilidir.
- E.3. Konut alanlarında, yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınmış veya alınacak olan güzergâhlar veya 10 metre ve üzerinde yola cephesi olan konut parsellerinde, otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla; açığa çıkan bodrum katlarının yola bakan cephelerinde, zemin kat ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyecek şekilde ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânlarla içten bağlantılı olacak şekilde, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik, perakende ticaret, sağlık bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
- E.4. Yapı nizamı “blok” olarak belirlenmiş parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapıların parsel komşuluğuna göre hangi şekilde olacağı konusunda ilgili idare tarafından yapılacak olacak çalışma tamamlanmadan ve buna göre oluşacak imar durumu belgesi olmaksızın inşaat ruhsatı verilmez.
- E.5. Mevzuatına uygun olarak aynı yola cepheli parsellerde yapılaşmasının en az yarısı teşekkül etmiş imar adalarında, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile açık ve kapalı çıkmaları, aynı yola cepheli binaların mevcut teşekkülüne göre belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

Ticaret Alanları

- E.6. Ticaret alanlarında, adanın tamamında veya emsal değeri verilen alanlar haricindeki bölgelerde emsal değerini, planda belirtilen kat adedini ve azami yüksekliği aşmamak kaydıyla katların iç yüksekliği alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi serbest olarak uygulanabilir. Adanın tamamının yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showroamlar, banka ve finans kurumları, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, düğün salonu gibi, eğlenceye yönelik birimler, etüt merkezi, sağlık kabini ve muayenehane, bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
- E.7. Ticaret gösterilen yapı adalarında; planda getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı madde içermeyen gürültü, hava vb. çevre kirliliği oluşturmayan ticari kullanımlar yer alabilir.
- E.8. Ticaret alanlarında balkon ve teras kullanımları için katlanır cam kapatmalar proje aşamasında çözümlenecek, projede gösterilecek ve ısıcam kullanılacaktır.

Ticaret-Turizm-Konut Alanları

- E.9. Turizm tesis alanlarında (otel), talebe bağılı olarak amaca dönük işletmeler, restoranlar, sportif alanlar yapılabilir. Ada bazında yapılacak uygulamalarda toplam inşaat alanının %5'ini geçmeyen günübirlik amaca dönük olarak ticari birimler yer alabilir. Toplam inşaat alanının %2'sini aşmamak koşulu ile parsel içerisinde kreş, toplantı odası, yönetim birimleri, sosyal tesisler yapılabilir.
- E.10. Turizm + ticaret + konut alanlarında; otel, iş merkezi, rezidans, iş merkezleri, showroamlar, banka ve finans kurumları, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, ofis,-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, , düğün salonu gibi, eğlenceye yönelik birimler, eğitim tesisleri, yurt, dersane, sağlık kabini ve muayenehane, bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir.
- E.11. Turizm + ticaret + konut alanlarında turizm amaçlı yapılarda, tamamı konut olmamak şartı ile iki kullanım ve 3 kullanım bir arada yapılabilir. Konut yapılması halinde konut emsal alanı toplam inşaat alanının %50'sini geçemez. Konut ile ticaret ve turizm tesislerinin giriş çıkışlarının ayrı yapılması zorunludur. Karma proje yapılırsa dahi blokun tamamının konaklama tesisi yapılması, otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla; gömüde olan ve parsel sınırlarına 2 metreye (karayolu kenarında 5 metre) kadar yapılabilen 1. ve 2. bodrum katlarda, turizm tesisine hizmet edecek sinema, konferans salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, fitness salonu, spor merkezi, yüzme havuzu, SPA merkezi, termal tesis, kütüphane, yemek salonu, balo salonu, sergi salonu, kültürel ve sosyal birimler, personel soyunma odaları, teknik odalar, tesis yönetimi ve idari birimler, mescit, temizlik odaları olarak kullanılmak koşulu ile birimler yapılabilir, bu birimler emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir. Turizm teşvik belgesi alınması koşulu ile emsal değeri %50 artırılabilir. Bu yapılarda asma kat veya zemin kat yüksekliği 7 metreyi geçemez. Asma kat alanı emsale ilave edilir. Turizm teşvik belgesi planda tüm yapılaşma koşullarına sahip turizm fonksiyonu içeren parseller için geçerlidir.
- E.12. Turizm alanlarında balkon ve teras kullanımları için katlanır cam kapatmalar proje aşamasında çözümlenecek, projede gösterilecek ve ısıcam kullanılır.
- Ticaret - Konut Alanları (TICK):**
- E.13. Ticaret + konut alanlarında zemin katın ticaret olarak kullanılması zorunludur.
- E.14. Ticaret + konut alanlarında kentin mevcut yapılaşma karakteristiğinde zemin kat işyeri üst katlar konut olduğundan bu şekilde yapılaşması esastır. Ancak ticaret+konut alanlarında, yönetmelik hükümleri gereği faaliyetler içeren nitelikte yalnız ticaret fonksiyonu yapılması istenirse ve yine planlı alanlar yönetmeliği gereği, gerçek, tüzel kişilere veya kamuya ait yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılması istenirse; yöresel doku, mevcut yapılaşma durumu ve yapılacak ticari yapının niteliğini belirtecek şekilde imar plan değişikliği yapılması zorunludur.
- İdari Tesis Alanları**
- E.15. Kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş ve edilecek alanlardır. Bu alanlarda; yönetim merkezleri, teknik altyapı alanları, PTT alanı, emniyet hizmet alanı, itfaiye, karakol, muhtarlık, kaymakamlık, aile sağlığı merkezleri, altyapı hizmetlerine yönelik tesisler vb. kamu hizmet alanları yapılabilir.

- E.16. Belediye hizmet alanları; planda belediye hizmet alanı fonksiyonu verilen alanlarda belediyeye ait kültür merkezleri (kütüphane, müze, konser, sergi ve konferans salonları), sosyal tesisler (Aşevi, halk eğitim merkezi), idari birim binaları (muhtarlık, taziye evi, semt konağı), aile sağlığı merkezleri, semt ölçeğinde küçük sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor tesisleri, depolama ve bakım amaçlı binalar, semt pazarı, itfaiye ve otoparklar yapılabilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
- E.17. Belediye hizmet alanı, resmi kurum alanlarında plan üzerine emsal ve kat yüksekliği belirlenmemiş ise mimari avan projesine göre $E = 1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{\text{ençok}} = 15.50$ metre olacaktır.)

Akaryakıt ve Bakım İstasyonları

- E.18. Bu alanlarda uygulama planda belirtildiği üzere uygulama yapılır. Bakım akaryakıt ve LPG istasyonu; bu alanlarda, market, yıkama-yağlama birimleri de bulunabilen bakım ve akaryakıt ve LPG ikmal istasyonu yer alabilir. Planda belirtilen akaryakıt+LPG istasyonu dâhilinde sanayi ve ticaret bakanlığınca yayınlanan mecburi standart tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ doğrultusunda TSE 12820 "akaryakıt istasyonları-emniyet kuralları" standartlarına, TSE 11939 "sıvılaştırılmış petrol gazları (LPG) ikmal istasyonu-karayolları taşıtları için-emniyet kuralına (mecburi standart tebliği)'ne 16.12.2004 gün ve 25672 sayılı resmi gazetede yayımlanan "ÇED yönetmeliğine" 06.01.1998 tarih ve 23222 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Karayolları Kenarlarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğine ve 25495 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğine, Yapılarda Deprem Yönetmeliğine, akaryakıt ve LPG istasyonu ile ilgili Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan TS standartlarındaki kurallarına uyulacaktır. Akaryakıt istasyonu alanlarında $E = 0.50$ değerini ve $Y_{\text{ençok}} = 6.50$ m (veya 2 katı) geçemez

Eğitim Tesisleri Alanları

- E.19. **İlkokul alanı:** Bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda anaokulu ve/veya kreş yer alabilir.
- E.20. **Ortaokul – lise alanı:** bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda meslek lisesi veya çok programlı liselerde yer alabilir.
- E.21. **Meslek ve teknik öğretim tesisleri alanı:** bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda eğitim tesis alanına ait öğrenci yurdu yer alabilir. il milli eğitim müdürlüğünün talebi doğrultusunda eğitim alanlarında imar planı değişikliği yapılmaksızın kullanım değişikliği yapılabilir.
- E.22. Eğitim tesis alanlarında mimari avan projesine göre $E = 1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{\text{ençok}} = 18.50$ metre olacaktır)

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

- E.23. Sosyal tesis alanları: sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, nikah salonu, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre $E = 1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{\text{ençok}} = 15.50$ m olacaktır.)
- E.24. Kültürel tesis alanları: toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans,

kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre $E=1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{en\check{c}ok}=15.50$ m. olacaktır.)

- E.25. Özel sosyal tesis alanları: sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri, lokal, düğün salonu, tiyatro, kültür evi, gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre $E=1.00$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{en\check{c}ok} = 9.50$ metre olacaktır.)

Sanayi Alanları

- E.26. Genel İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabilceği alanlardır. Bu alanlarda nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları olmak üzere yapı yapılabilir. Sanayi alanlarında yapılaşma koşulu belirtilmeyen adalarda $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ve $KAKS = 1.00$ aşmamak koşulu ile teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapı yapılabilir. Ancak $TAKS = 0.60$ aşamaz. Plan üzerinde $TAKS$ ve $KAKS$ değeri verilen alanlarda $Y_{en\check{c}ok} = 10.50$ metreyi aşamaz.

- E.27. Geçmişte sanayi ruhsatlı olmakla birlikte fonksiyon değişikliği yapılan alanlarda geçmiş tarihte verilen ruhsatlar geçerli olup, ihtiyaç olması halinde tadilat ve yeterli alanı olması halinde mevcut tesisin tamamlayıcısı niteliğinde eklenti yapabilir. Bitişik parselin aynı malike ait olması halinde mevcut tesisin eklentisi şeklinde depo yapılabilir. Çekme mesafelerine uymak kaydı ile $Y_{en\check{c}ok} = 6,50$ metreyi geçemez. Mevcut tesisin yıkılması halinde söz konusu eklentinin de yıkılacağına, yıkılmaması halinde ilgili idarece yıkılarak bedelinin malik tarafından karşılanacağına ilişkin noter tasdikli taahhütnamenin dosyaya ibra edilmesi zorunludur. Yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, bodrum katlar dahil edilerek (emsal : (emsal oranı x arsa alanı) + bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır. Sanayi alanları hinterlandında kalan Emsal = 1.00 , $Y_{en\check{c}ok} = 6.50$ m yapılaşma parametrelerine sahip ticaret alanlarında da (Emsal: (Emsal oranı x arsa alanı) + bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır.

Küçük Sanayi Sitesi Alanları

- E.28. Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabilceği alanlardır. Bu alanlarda betonarme ve prefabrik yapılar için $e=0.75$ $Y_{en\check{c}ok}=7.50$ metre ancak silo, baca vb. yapılarda $Y_{en\check{c}ok}$ yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir. Ön cephede bina cephesi boyunca 3.00 metreyi geçmemek koşulu ile direkli sundurma yapılabilir. Ada bütünlüğü bozulmadan tek tip yapılacaktır. Yönetmelikten ve plan notlarından gelen asma katlar, bodrum katlar dahil edilerek (Emsal = (emsal oranı x arsa alanı) + bodrum katlar + asma katlar) olarak hesaplanacaktır.

Sağlık Tesisleri Alanları

- E.29. Sağlık tesis alanlarında, hastane, sağlık ocağı, doğumevi, dispanser, poliklinik aile sağlık merkezleri vb. fonksiyonlarda hizmet verecek tesisler yer alabilir. Yapılaşma kararı verilmemiş ilgili alanlarda uygulama mimari avan projesine göre $E=1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir.

İbadet Yerleri

- E.30. Dini hizmet yerleri, lojman ve müstemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanlarda kamuya ait yurt ve kurs binaları yer alabilir. İbadet yerlerinde cami/mescit görünüşünün önüne geçmemek gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalathane niteliğinde olmamak, gayri sıhhi özellik taşımamak ve giriş çıkışları ibadet yerlerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla diyanet işleri başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

Kapalı ve Açık Spor Tesisleri Alanları

- E.31. Kapalı ve açık spor alanlarında, projesine göre uygulama yapılacak olup, bölge ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren sportif faaliyetler yer alabilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. Açık veya tabii tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ticari ünitelerin toplamı spor tesisi alanının 20 %'sini geçmemek koşuluyla, seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir.

Stadyum Alanı

- E.32. Spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin, mescit, açık ve kapalı otopark, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla idari, sosyal ve kültürel tesisler, çok amaçlı salon, lokanta, pastane, çayhane, alışveriş birimleri, büfe ve benzeri üniteler yapılabilir.

Avan projeye göre uygulama yapılacak olup, kent ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir. ayrıca bu alanda sporculara yönelik konaklama tesisi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezide yer alabilir.

Askeri alanlar

- E.33. Bu alanlarda 2565 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde uygulama yapılır.

Yüksek Öğretim Tesis Alanları

- E.34. Planda gösterilen alanlarda yükseköğrenime dönük olarak yapılar yer alacaktır. Uygulama planda belirlenen yapılaşma şartlarına göre olacaktır. Üniversite yerleşke alanı içerisinde; üniversiteye ait eğitim binası, yurt, sosyal kültürel tesisler, idari binalar, açık-kapalı spor alanları, lojman, misafirhane, üniversite yönetiminin gerekli gördüğü tesisler yapılabilir. Üniversite alanı içerisinde yapılacak yapılar, vaziyet planı doğrultusunda üniversitesi tarafından hazırlanacak ve ilgili idare tarafından avan projeye göre ruhsatlandırılacaktır.

Günübirlik Tesis Alanları

- E.35. Günübirlik tesis alanı olarak planlanan alanlarda açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği alanlardır. Bu alanlarda yönetmeliğinin getirdiği koşullara uygun olmak şartıyla günübirlik turizm tesislerine izin verilebilir ve yönetmeliğin getirdiği koşullara uygun olmak şartıyla bu alanlarda hayvanat bahçesi, doğal hayatı gözlem evleri yapılabilir. İmar planında yapılaşma koşulları belirtilmemiş alanlarda emsal 0,05'i ve toplam inşaat alanı 1000 m²'yi geçemez. Maksimum yüksekliği tek katı geçmeyen (4.50 metre) sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan büfe, tuvalet, çay bahçesi vb. yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir.

Otel ve Pansiyon Alanları

- E.36. Planda otel ve pansiyon olarak gösterilen alanlarda yalnızca toplumun yararlanmasına ayrılan yapı niteliğindeki konaklama tesisleri yapılabilir. Bu tesislere inşaat ruhsatı verilebilmesi için yapılacak yapının bu nitelikte olacağının tapu kütüğünün beyanlar

hanesine yazdırılması zorunludur. Bu otopark alanı parsel içinde gösterilemezse belirlenen alanın bu amaç dışında kullanılamaz şerhi konularak tapu kütüğünün beyanlar hanesine yazılması zorunludur

Otel alanlarında talebe bağlı olarak amaca dönük işletmeler, restoranlar ve sportif alanlar yapılabilir. Ada bazında yapılacak uygulamalarda toplam inşaat alanının %5'ini geçmeyen günübirlik amaca dönük olarak ticari birimler yer alabilir.

Depolama Alanları

- E.37. Planda yapılaşma koşulları belirtilmemiş alanlarda, TAKS= 0,50 – KAKS = 1.00 olup, $Y_{\text{ençok}} = 9.50$ metredir. Depolama alanlarında, planda getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı madde içermeyen gürültü, hava vb. çevre kirliliği oluşturmayan 3. sınıf gayrisihhî müesseseler yer alacaktır.

Toplu İşyeri – Toptan Ticaret Alanları

- E.38. Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır. bu alanlarda uygulama yapılaşma nizamı verilmemiş alanlarda $E=1.00$ ve $Y_{\text{ençok}}=7.50$ metredir. Çekme mesafesi verilmeyen yerlerde taşıt yollarından 10 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulanır.

Park Alanları

- E.39. Park alanlarında, toplumun yararlanması amacıyla ilgili idaresince oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, yürüyüş ve servis yolu, koşu ve bisiklet parkuru, açık spor alanı, piknik ve eğlence alanları düzenlenebilir. Bu alanlarda; $e:0.03$ ve $Y_{\text{ençok}}=4,50$ m'yi geçmeyen, kalıcı olmayan sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan yapılar (büfe, kafeterya, açık çayhane, su deposu, sarnıç, trafo muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir. Planda kıyı şeridi içerisinde kalan park alanlarında kıyı kanunu hükümleri uygulanacaktır.

Rekreasyon Alanları

- E.40. Rekreasyon alanlarında dinlenme, rekreasyon, spor, eğlence ve sosyal kültürel faaliyet alanı, açık spor ve oyun alanı, gençlik merkezleri, piknik yerleri, kafe, çay bahçesi, büfe, gezinti alanı, tiyatro, sinema, mini golf, yaşlılar bakımevi vb. özel amaçlı kullanımlar ile otopark, tuvalet vb. altyapı tesisleri yer alabilir. KAKS = 0.05, $Y_{\text{ençok}}=2$ kattır.

Pazar Alanları

- E.41. Pazar alanlarında açık veya üstü kapalı olarak yapılabilir. Kapalı pazar yapılması durumunda 5'er metre çekme mesafesi bırakılır. Pazar alanı, haftanın pazar kurulmayan diğer günlerinde otopark alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda ilgili yönetmelikte belirtilen standartlara uygun olmak koşulu ile yer altı otoparkı ve ticari birimler yapılabilir.

Tır ve Kamyon Parkları Alanları

- E.42. Yük taşımak üzere kullanılan kamyon, römorkör, dorse vb. araçların park etmesi ve servis alması için oluşturulmuş alanlardır. Söz konusu alanda alanı kullanacak araçların yıkama yağlama vb. ihtiyaçlarının karşılanacağı üniteler ve bu araçları kullanan personelin konaklama vb. ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler ile alanda görülen hizmetlere yönelik idari tesis, yazıhane vb. tesisler yer alabilir.

- E.43. Bu alanlarda imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise alanın %5 inden fazla yapı yapılamaz. Yapılacak yapıların yüksekliği en fazla 7.50 metredir.

Trafo Alanları

- E.44. Trafo alanlarında bölgesel trafo gereksinimini karşılamak üzere trafo yapıları, donatı alanları içinde, ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda, belediyesince saptanacak uygun alanlarda yer alabilir. Parsel bünyesinde yan komşuya maksimum 3 metreye kadar yaklaşarak yapılması şartıyla 40 m² ye kadar TAKS ve KAKS değerine dâhil olmadan yapılabilir.

Otopark Alanları

- E.45. Bu alanlarda; ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile kamuya ait otopark yapılacak olup, katlı otopark yapılması durumunda ilgili kurumlardan görüş alınacaktır. Enerji nakil hatları güzergâhında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- E.46. İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla bu alanlarda parklar, açık otoparklar ve açık spor tesisleri yer alabilir.
- E.47. Tüm resmi kurum, belediye hizmet alanları, ibadet alanları, eğitim tesisi alanları, sosyal kültürel tesisler, sağlık tesisleri vb. kullanımların zemin katları otopark olarak kullanılabilir inşaat alanı hesabına dâhil edilmez.

Teleferik Havai Hattı ve Havai Hat İstasyon Alanı

- E.48. Uygulama Ordu Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onaylanacak projeye göre yapılacaktır.
- E.49. Havai hat güzergâhı ve havai hat istasyon alanları mutlak koruma sınırı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda Ordu Büyükşehir Belediyesi ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşü alınacaktır.
- E.50. Teleferik hattı mutlak koruma sınırı altında kalan koridor boyunca mer'î imar planındaki yapı yoğunlukları yüksekliklerine ilave artışlar getirecek taleplere ait düzenlemelerde ulaşım daire başkanlığı görüşü doğrultusunda işlem tesis edilecektir.
- E.51. Uygulama projesinde ve havai hat istasyon alanı olarak belirlenen bölgelerde uygulama projesi tamamlandıktan sonra ortaya çıkacak bina alanı "havai hat istasyonu alanı" olarak kullanılacaktır. Bu yapılara esas olarak seyir terası, restoran, kafe, tuvalet, hediyelik eşya satış üniteleri, el sanatları teşhir ve satış alanları yer alabilir. Ayrıca havai hat istasyon alanı olarak belirlenecek alanlarda istasyon binası ile ilişkili teknik destek ve hizmet üniteleri yer alabilir.