

BOYABAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
EKİM/2023 AYI OLAĞAN MECLİS TOPLANTI KARARI

Karar Tarihi	03/10/2023
Karar Sayısı	95
Katılan Üyeler	Hüseyin COŞAR, Zehra AKDEMİR, Şinasi KARAMAN, Abdullah KOZANOĞLU, Osman YEGİN, Ramazan ÖZÇİL, İsmail ŞİMŞİRGİL, Yaşar ÇİL, Adem IŞIK, Taylan ZEYTÜNLÜ, Kadir ÇELTIKÇİ.
Katılmayan Üyeler	Nezli COŞKUN, Vasfi KULUÇ, Kadir ATMACA, Şevket TUFAN, Mustafa ERDEM.

GÜNDEMİN YEDİNCİ MADDESİ

Karar Özeti : Yenimahalle, Esentepe ve Karacaören Mahalleleri İmar Plan Değişikliği.

Talep : Başkanlık Makamının 01/09/2023 tarih ve 13422 sayılı müzakeresi konusu, ilçemiz Yenimahalle, Esentepe ve Karacaören mahallelerinin muhtelif yerlerinde 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişiklikleri yapılması talep edilmiş olup, konunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin c bendi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin b bendine istinaden Belediye Meclisince değerlendirilmesi talebi.

Karar : Belediye Meclisinin 05/09/2023 tarih ve 73 sayılı kararı ile Meclis İmar Komisyonuna havalesi yapılan ve 11/09/2023 tarih ve 85 sayılı kararı ile de komisyon çalışmalarının devamı yönünde karar alınan, konuya ilişkin hazırlanan komisyon raporu okundu. Komisyon Raporunda; İlçemiz Yeni Mahalle, Esentepe ve Karacaören Köyünün muhtelif yerlerinde 1/1000 ve 1/5000 ölçekli İmar Plan Değişiklikleri yapılması talebi,, 11/09/2023 tarih ve 85 sayılı Meclis Kararı ile komisyonumuza sevki yapılmış olup; talep üzerine onaylı imar planı incelenmiş ve Kumluk, Gökdere, Camikebir, Zincirlikuyu, Yeni mahalle, Esentepe ve Karacaören Köyünün muhtelif yerlerinde plan tadilatına ihtivaçlar olduğu ve Şehir Plancısının hazırlanmış olduğu rapor komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ AÇIKLAMA RAPORU :

Boyabat ilçesi, mevcut imar planlarında, mülkiyet, arazi kullanım ve plan çizim hatalarından kaynaklanan imar planı değişikliği düzenlemeleri zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda imar planı alanı içinde mülkiyet, mevcut yapılaşma uyumunun sağlanması ve uygulama aksaklıklarının giderilmesi amacıyla imar planı değişikliği düzenlemeleri aşağıda açıklanmıştır.

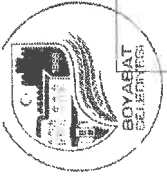
- F33b01b1a İmar Planı Paftasının 4596100-4596200 yatay ve 397800-397900 düşey koordinatları arasında kalan Karacaören Mahallesi, 863 ada da ada çizgileri ile mülkiyet arasında farklılıklar bulunmaktadır. İmar parseli konumundaki alanda, parsel sınırlarına göre ada çizgisi düzeltilmiştir.

- F33b01b1c imar planı paftasının 4596700-4596000 yatay ve 397800-398000 düşey koordinatları arasında kalan, Karacaören Mahallesi, 106 ada da, daha önceki plan kararlarına göre imar uygulaması tamamlanmıştır. Bu alandaki 106 ada üzerinde tescil olan imar uygulamasına göre eski plan haklarına döntülecek şekilde yeniden düzenleme yapılmıştır.

- F33b01d2a imar planı paftasının 4593700-4593900 yatay ve 396900-397200 düşey koordinatları arasında kalan Yeni Mahalle, 408, 792 ve 793 adaların, cephe yönleri 12 metrelik imar yolundandır. Bu nedenle bu alana yapılacak yapıların 2-3 katı kot altında kalmaktadır. Bu nedenle 792 ve 793 adaların cephe yönü ana yoldan olacak şekilde düzenlenmiştir. 408 ada 50 numaralı parsel eski plan haklarına göre ada çizgisi düzeltilmiştir. Yapı adalarının yapılaşma koşullarında bir değişiklik yapılmamıştır.

R

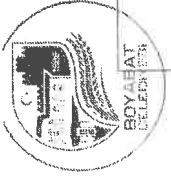
u



- F33b01d2b imar planı paftasının 4593800-4593900 yatay ve 397300-397400 düşey koordinatları arasında kalan Yeni Mahalle 803 ada ve 807 arasında kalan yaklaşık 15 metre genişliğindeki imar yolunun ana yol niteliğinde olmadığından, yaklaşık 15 araçlık otopark düzenlenmiştir. Ayrıca 803 ve 807 ada içinde yer alan ve DSİ kurum görüşünden farklı olarak yapılan kanal güzergahı kaldırılmıştır. Yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.
- F33b01d2a imar planı paftasının 4593500-1593600 yatay ve 396800-396900 düşey koordinatları arasında kalan Yeni Mahalle, 1016 ada konut+ticaret kullanımındadır. Ada da yer alan bütün parseller yapılaşmasını tamamlamıştır. Ruhsatlı olan yapıların mevcut şekline göre yapılaşma koşulları bitişik nizam olarak düzenlenmiş ve çekme mesafeleri mevcut ruhsatlı yapılara göre ada üzerine işlenmiştir.
- F33b01d2b imar planı paftasının 4593400-4593500 yatay ve 397100-397200 düşey koordinatları arasında kalan Camiikebir Mahallesi, 371 ada mevcut imar planında konut+ticaret kullanımlı ve bitişik nizam 6 kat yapılaşma koşulludur. Yapı adasının ada ortası kısmına mevcut ruhsatlı yapılara göre istikamet oluşması amacıyla adamiğferi çizgisi ve çekme mesafesi işlenmiştir.
- F33b01c1d imar planı paftasının 4592800-4593000 yatay ve 398000-398200 düşey koordinatları arasında kalan Camiikebir Mahallesi, 124 ada konut alanı kullanımında ve parsasyonu ve yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Yapı adası çizgileri ile mülkiyet çizgileri arasında farklılık olduğundan bu alanda mülkiyet ve arazi durumuna göre imar planı çizgileri güncellenmiştir.
- F33b01c1c ve F33b01c2d imar planı paftalarının 4592900-4593300 yatay ve 398600-398900 düşey koordinatları arasında kalan Çamlıca Mahallesi, 356, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 837 adalarda imar uygulaması ve yapılaşma büyük oranda tamamlanmıştır. Ancak bu alanda da mülkiyet, arazi durumu ve imar planı verileri arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu alandaki mülkiyet verilerine göre yapı adaları yeniden düzenlenmiştir. Böylece imar durumlarında ortaya çıkan aksaklıklar giderilmiştir. Ayrıca 361 ada batısında yaklaşık 900 m² park alanı ve 358 ada ile 363 ada arasındaki alana da yaklaşık 800 m² otopark alanı önerilmiştir.
- F33b01d3a ve F33b01d3b imar planı paftasının 4592200-4592600 yatay ve 396900-397200 düşey koordinatları arasında kalan Zincirlikuyu Mahallesi, 165 ada mülkiyet çizgilerine göre yeniden düzenlenmiş ve adanın güney kısmında yer alan yol boşluğu yaklaşık 270 m² otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Gökdere Mahallesi, 167 ada mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlenmiştir. Gökdere mahallesi, 530 ada 5 parselde yer alan 1380 m² büyüklüğünde ki cami alanı, bu bölgede eşdeğer cami alanları olduğundan. Belediye Hizmet Alanı (Ulaşım Hizmetleri-Katlı Otopark) olarak yeniden düzenlenmiştir. Böylece Bu bölgede Boyabat Belediyesinde ulaşım hizmetleri birimi ile katlı otopark ihtiyacı karşılanmış olacaktır.
- F33b01d3a imar planı paftasının 4592000-4592300 yatay ve 390900-391100 düşey koordinatları arasında kalan 907, 908, 909 adalarda, yapılaşma koşullarının ön ve yan bahçe mesafeleri mevcut yapılaşmalara uygunluk sağlanması amacıyla kaldırılmıştır. Bu alanda ön ve yan bahçe mesafeleri mevcut teşekkül ve plan notlarına göre belirlenecektir. TAKS ve KAKS değerleri aynen korunmuştur. 980 ada batısında yaklaşık 680 m² Belediye Hizmet Alanı (Teknik Hizmetler) önerilmiştir.
- F33b01c3a imar planı paftasının 4592500-4592600 yatay ve 398900-399000 düşey koordinatları arasında kalan Esentepe Mahallesi, 607 adanın güney kısmında fiili durumda park alanı, mevcut imar planında konut alanı olan yaklaşık 150 m² alan, imar planında da park alanı olarak düzenlenmiştir.
- F33b02d4a ve F33b01c3b imar planı paftasının 4592000-4592200 yatay ve 399700-399900 düşey koordinatları arasında kalan Esentepe Mahallesi, 813, 815, 851 adalarda kullanım kararları yeniden düzenlenmiştir. 851 ada da yaklaşık 880 m² konut alanı park alanı olarak düzenlenmiş, 815 ada da yaklaşık 1220 m² konut alanı park alanı olarak önerilmiş ve bu park alanlarına karşılık 813 ada da yaklaşık 1700 m² konut alanı önerilmiştir.

ca

R



- F33b01c3a imar planı paftasının 4591900-4592000 yatay ve 399100-399200 düşey koordinatları arasında kalan Esentepe Mahallesi, 971 ada konut alanı kullanımıdır. 971 adanın doğu kısmında Boyabat Belediyesinin kullanımını için yaklaşık 340 m² konut alanı önerilmiştir. Bu alan ihdas yöntemiyle Boyabat Belediyesinin tapulu mülkü olarak tescil edilecektir.

- F33b01c3c imar planı paftasının 4591500-4591800 yatay ve 399300-399700 düşey koordinatları arasında kalan Çorak Mahallesi, 202, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 907, 908, 910, 911, 912 adalar konut alanı kullanımında ve parselasyon süreci tamamlanmış kısmen de yapılaşmıştır. Bu yapı adalarındaki parsel ölçüleri, yapılaşma koşullarına göre imar durumu alabilmeleri açısından aksaklıklar doğurmaktadır. Bu nedenle özellikle ön bahçe mesafesinde önemli aksaklıklar oluşmaktadır. Yapı adalarının üzerinde yazan yapılaşma koşulunun ön ve yan bahçe kısmı kaldırılmış, bu mesafeler bu alandaki bina istikameti ve parsel ölçülerinin verdiği imkana göre belediyesince verilmesine olanak sağlanmıştır. Parselin inşaat alanı hakları aynen korunmuştur.

- F33b01d2c, F33b01d1d imar planı paftasının 4592700-4593000 yatay ve 397200-397700 düşey koordinatları arasında kalan Kumluk Mahallesi, 384, 385 ve 148 adalar, yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış ve kent merkezinde yer alan yapı adalarıdır. Mevcut imar planı yapılaşma koşulları, mülkiyet çizgileri, ada çizgileri arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu yapı adalarının güncel mülkiyet verileri, ruhsat durumları, çekme mesafeleri, bina istikametleri dikkate alınarak yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir. Düzenleme yapılan alanda mevcut ruhsatlı yapılar dikkate alınmış, kat ve yoğunluk artışına sebep olacak öneriler oluşturulmamıştır. Böylece bu alandaki mevcut yapılaşma, mülkiyet ve imar planı yapılaşma koşulları uyumu sağlanmıştır.

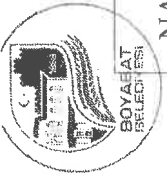
- E33d25b4d imar planı paftasının 4599800-4599900 yatay ve 393800-393900 düşey koordinatları arasında kalan Tekke Mahallesi, 122 ada 5 parselde yer alan Akaryakıt İstasyonu kullanımının çekme mesafelerinde vaziyet planından dolayı problem oluşmuştur. Karayolundan 2.5 m çekme mesafesi sabit kalacak şekilde diğer cephelerin çekme mesafesi 3 metre olarak düzenlenmiştir. Ayrıca mevcut plan dosyası plan çizim tekniklerine göre yenilenmiştir. Yapılaşma koşulları aynen korunmuştur.

- F33b01a3c ve F33b01d2b imar planı paftalarının 4593900-4594000 yatay ve 397100-397200 düşey koordinatları arasında kalan Yeni Mahalle, 13 ada 3 ve 4 numaralı parsellerde imar uygulaması yapılmaktadır. Bu nedenle alan içine 1000 m² Belediye Hizmet Alanı (teknik Hizmetler), 215 m² park alanı ve 124 m² Trafo alanı düzenlenmiştir. Konut alanının yapılaşma koşulları mevcut plandaki gibi aynen korunmuştur.

- F33b01-e-1-d imar planı paftasının 4593000-4593100 yatay ve 397900-398000 düşey koordinatları arasında kalan Camiikebir Mahallesi, 124 ada önünde yer alan 12 metre imar yolu ve DSI kanalı ile ilgili DSI 7. Bölge Müdürlüğü'nden 21.08.2023 tarih ve 3801316 sayılı yazı ile görüş alınmıştır. 124 ada 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 parseller daha önceki imar planına göre imar uygulaması ile oluşmuştur. Mevcut imar planında bu alanda yola terk ve ihdas durumları gözükmemektedir. Bu çelişkili durumun ortadan kaldırılması amacıyla adakenarı çizgisi mülkiyete göre düzenlenmiştir. Yapılaşma koşulları mevcut plandaki gibi aynen korunmuştur.

- E33c21d3c ve E33c21d3d imar planı paftasının 4597200-4597300 yatay ve 397000-397200 düşey koordinatları arasında kalan Karacaören Mahallesi, 101 ada 9 parselin tamamı Sanayi Alanı kullanımıdır. Parselin yaklaşık 11090 m²'si Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi (Güneş Enerjisi santrali – GES) olarak düzenlenmiştir. Böylece bu alandaki sanayi tesislerinin kendi enerjilerini üretebilecek imkan oluşturulmuş olacaktır.

Boyabat Belediyesi plan genelinde, planın aksayan kısımları bu tadilat çalışmasıyla giderilmiştir. Ayrıca park ve konut alanı düzenlemelerinde, park alanlarının dengesi tadilatlar içinde korunmuştur.

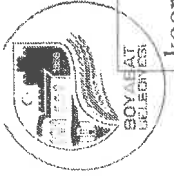


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ AÇIKLAMA RAPORU :

Boyabat İlçesi, Mevcut imar planlarında, mülkiyet, arazi kullanım ve plan çizim hatalarından kaynaklanan imar planı değişikliği düzenlemeleri zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda imar planı alanı içinde mülkiyet, mevcut yapılaşma uyumunun sağlanması ve uygulama aksaklıklarının giderilmesi amacıyla nazım imar planı değişikliği düzenlemeleri aşağıda açıklanmıştır.

- F33b01b Nazım imar planı paftasının 4596700-4596000 yatay ve 397800-398000 düşey koordinatları arasında kalan, Karacaören Mahallesi, 106 ada da, daha önceki plan kararlarına göre imar uygulaması başlatılmıştır. Ancak işlem yaklaşık 2 yıl sürmüştür. Ancak bu bölgedeki Sanayi Alanlarının genel imar uygulaması için plan düzenlemeleri yapıma aşamasında bu alanda da imar planı değişikliği onaylanmıştır. Bu aşamada 18. Madde uygulaması tapu işlemlerinin tamamlanmasına müteakip tescil olmuştur. Bu nedenle onaylı plan ile imar uygulaması arasında farklılık oluşmuştur. Bu alandaki 106 ada üzerinde tescil olan imar uygulamasına göre eski plan haklarına dönecek şekilde yeniden düzenleme yapılmıştır.
- F33b01c nazım imar planı paftalarının 4592900-4593300 yatay ve 398600-398900 düşey koordinatları arasında kalan Çamlıca Mahallesi, 356, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 837 adalarda imar uygulaması ve yapılaşma büyük oranda tamamlanmıştır. Ancak bu alanda da mülkiyet, arazi durumu ve imar planı verileri arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu alandaki mülkiyet verilerine göre yapı adaları yeniden düzenlenmiştir. Böylece imar durumlarında ortaya çıkan aksaklıklar giderilmiştir. Ayrıca 361 ada batısında yaklaşık 900 m² park alanı ve 358 ada ile 363 ada arasındaki alana da yaklaşık 800 m² otopark alanı önerilmiştir.
- F33b01d nazım imar planı paftasının 4592200-4592600 yatay ve 396900-397200 düşey koordinatları arasında kalan Zincirlikuyu mahallesi, 165 ada mülkiyet çizgilerine göre yeniden düzenlenmiş ve adanın güney kısmında yer alan yol boşluğu yaklaşık 270 m² otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Gökdere Mahallesi, 167 ada mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlenmiştir. Gökdere mahallesi, 530 ada 5 parselde yer alan 1380 m² büyüklüğünde ki cami alanı, bu bölgede eşdeğer cami alanları olduğundan. Belediye Hizmet Alanı (Ulaşım Hizmetleri-Katlı Otopark) olarak yeniden düzenlenmiştir. Böylece Bu bölgede Boyabat Belediyesinde ulaşım hizmetleri birimi ile katlı otopark ihtiyacı karşılanmış olacaktır.
- F33b01d nazım imar planı paftasının 4592000-4592300 yatay ve 390900-391100 düşey koordinatları arasında kalan 907, 908, 909 adalarda, yapılaşma koşullarının ön ve yan bahçe mesafeleri mevcut yapılaşmalara uygunluk sağlanması amacıyla kaldırılmıştır. Bu alanda ön ve yan bahçe mesafeleri mevcut teşekkül ve plan notlarına göre belirlenecektir. TAKS ve KAKS değerleri aynen korunmuştur. 980 ada batısında yaklaşık 680 m² Belediye Hizmet Alanı (Teknik Hizmetler) önerilmiştir.
- F33b02d- F33b01c nazım imar planı paftasının 4592000-4592200 yatay ve 399700-399900 düşey koordinatları arasında kalan Esentepe Mahallesi, 813, 815, 851 adalarda kullanım kararları yeniden düzenlenmiştir. 851 ada da yaklaşık 880 m² konut alanı park alanı olarak düzenlenmiş, 815 ada da yaklaşık 1220 m² konut alanı park alanı olarak önerilmiş ve bu park alanlarına karşılık 813 ada da yaklaşık 1700 m² konut alanı önerilmiştir.
- F33b01c nazım imar planı paftasının 4591900-4592000 yatay ve 399100-399200 düşey koordinatları arasında kalan Esentepe Mahallesi, 971 ada konut alanı kullanımındadır. 971 adanın doğu kısmında Boyabat Belediyesinin kullanımını için yaklaşık 340 m² konut alanı önerilmiştir. Bu alan ihdas yöntemiyle Boyabat Belediyesinin tapulu mülkü olarak tescil edilecektir.
- F33b01-c-nazım imar planı paftasının 4593000-4593100 yatay ve 397900-398000 düşey koordinatları arasında kalan Camiikebir Mahallesi, 124 ada önünde yer alan 12 metre imar yolu ve DSI kanalı ile ilgili DSI 7. Bölge Müdürlüğü'nden 21.08.2023 tarih ve 3801316 sayılı yazı ile görüş alınmıştır. 124 ada 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 parseller daha önceki imar planına göre imar uygulaması ile oluşmuştur. Mevcut imar planında bu alanda yola terk ve ihdas durumları gözükmemektedir. Bu çelişkili durumun ortadan kaldırılması amacıyla adakeneri çizgisi mülkiyete göre düzenlenmiştir.

(Handwritten signature)



- E33c21d nazım imar planı paftasının 4597200-4597300 yatay ve 397000-397200 düşey koordinatları arasında kalan Karacaören Mahallesi, 101 ada 9 parselin tamamı Sanayi Alanı kullanılmaktadır. Parselin yaklaşık 11090 m²'si Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi (Güneş Enerjisi santrali – GES) olarak düzenlenmiştir. Böylece bu alandaki sanayi tesislerinin kendi enerjilerini üretebilecek imkan oluşturulmuş olacaktır.

- Yapılan nazım imar planı düzenlemelerinde yeşil alan, konut alanı ve nüfus dengeleri aynı alan içinde korunmuştur.

Boyabat İlçesi, Mevcut imar planı alanı içinde mülkiyet, mevcut yapılaşma uyumunun sağlanması ve uygulama aksaklıklarının giderilmesine yönelik düzenlenen Nazım İmar Planı Değişikliğinin belediye meclisince incelenip onanmasında 3194 sayılı imar kanununun 8.b maddesi gereği bir sakınca bulunmamaktadır.

Plan Notları : Boyabat Belediyesi Uygulama İmar Planı, Plan Notlarında genel uygulamalardan dolayı, tamamı yeniden ele alınmış ve değişen yönetmeliklere ve kurum görüşlerine uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Düzenlenen plan notlarının tamamı aşağıda verilmiş olup, bu planın onayından sonra yeni plan notları geçerli olacaktır.

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI :

Planlama alanı kapsamında; nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

İller bankası genel müdürlüğü tarafından yaptırılan ve çevre, şehircilik ve iklim değişikliği bakanlığı tarafından 17.02.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında yer alan önlemlere titizlikle uyulacaktır.

E.n.h. (enerji nakil hattı) altında kalan yapı adalarında kuvvetli akım tesisler yönetmeliğinin 44. Ve 46. Maddelerinde belirtilen mesafeler dikkate alınmalıdır. Yapılaşma öncesinde tedarik/teiaş'ın görüşü alınmalıdır.

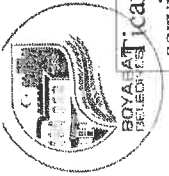
Karayollarından cephe alan imar parsellerinde yapılacak yapılar için, karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Devlet su işleri 7. Bölge müdürlüğünün taşkın etüdü raporunda belirtilen dere güzergahları ve taşkın alanlarla ilgili alınması gereken tedbirler uyulacaktır.

Tescillikültür varlığı ve sit alanlarına herhangi bir müdahalede bulunulmaması ve bu alanlarda yapılacak her türlü uygulama için samsun kültür varlıklarını koruma bölge kurulundan izin alınması, ayrıca yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması halinde çalışmaların durdurularak 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği en kısa zamanda en yakın mülki amirine ve ilgili müze müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir.

Tescilli yapılar: kültür ve turizm bakanlığının 664 nolu ilkekararı doğrultusunda, koruma alanı belirlenmiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parseller koruma alanı olarak kabul edilir. Bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için koruma bölge kurulunun kararı olmadan hiçbir uygulama yapılamaz.

Ticaret alanları; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekmektedir.



Ticaret (t2) alanları; büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto servisleri ve satış tesisleri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, soğuk hava deposu, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda tenek, kağıt, plastik, demir gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik alt yapı tesisleri, tekstil atölyeleri, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo ve benzeri tesisler yapılabilir. Ayrıca konaklama tesisleri, lokantalar, halı saha, tenis kortu gibi açık-kapalı spor tesisleri ile düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

Resmi kurum alanları; 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, otopark, ptt alanı, emniyet hizmet alanı, itfaiye, karakol, muhtarlık, kaymakamlık, aile sağlığı merkezleri, açık ve kapalı spor tesisleri, kamuya ait lojman ve tesisleri, altyapı hizmetlerine yönelik tesisler vb. Kamu hizmet alanları yapılabilir.

Belediye hizmet alanları; belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, beton santrali, mobil beton santrali, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, aile sağlığı merkezleri, semt ölçeğinde küçük sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor tesisleri, eğitim alanı, otoparklar, ticaret merkezi, sebze ve meyve hali, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

İmar planında eğitim alanı olarak belirlenen (anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise) alanlar, milli eğitim bakanlığının görüşü doğrultusunda karma ya da tercih edilen kullanım türüne uygun olarak (anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise) kullanılabilir.

Park alanları, toplumun yararlanması amacıyla ilçe belediyesince 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:0-0,3 ve yençok: 4,50 m'yi geçmeyen yapı yapılabilir. Büfe, kafeterya, açık çayhane, su deposu, sarmış, trafo, muhtarlık hizmet birimi vb. Yapılabilir. Yapının konumu ve çekme mesafeleri belediyesince belirlenir. Ayrıca bu alanlarda özel yer altı otoparkı da düzenlenebilir.

Rekreasyon alanlarında açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere yaşayanların spor, dinlenme, gezinti, eğlence ve piknik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlardır. Bu alanlarda lokanta, cafe, çay bahçesi, çeşme, açık gösteri ve eğlence alanı, özellikle taşıyan el sanatları ürünleri sergi ve satış üniteleri, yüzme havuzu, plaj tesisleri, duş, gölgelik, soyunma kabini, oyun alanları, büfe, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, otopark ile futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her türlü açık spor tesisleri, su oyunları alanları, hayvanat bahçesi vb. Kullanımlar yer alabilir.

Ticaret+konut (tick) alanlarında konut kullanımı emsale konu alanın %90'ını aşamaz. Bu alanlarda zemin kat ticaret yapılmak üzere, üst katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir. Bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürlütü, hava vb. Kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.

Ticaret+turizm+konut (tick) alanlarında konut kullanımı emsale konu alanın %90'ını aşamaz. Bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürlütü, hava vb. Kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz. Ticaret+konut kullanımında olan parseller ile konut kullanımında olan parselleri birleştirmeye belediyesi yetkilidir.

İmar planında konut ve konut+ticaret(tick) kullanımında ve yapılaşma koşulu ayrık nizam kullanım kararı bulunan alanlarda noter onaylı eksik kat taahhütnamesi verilme şartıyla zemin ve birinci kat ekmek firmı olarak ruhsatlandırılabilir. Ancak daha sonradan mevcut yapı üzerine kat ilavesi suretiyle konut yapılmasının talep edilmesi halinde mevcut binada bulunan ekmek firmı kullanımını kaldırılması zorunludur. Eksik katlı bina yapılması hususunda planlı alanlar imar yönetmeliğinin 25.madde hükümleri geçerlidir.



Konut alanlarında zemin ve kot farkından dolayı açığa çıkan bodrum katlarda yoldan cephe almak ve cephe aldığı yoldan iş yeri kot standartlarına uymak ve kaydı ile bodrum katlar ticari amaçla kullanılabilir. Kullanılacak işyerleri alanı parselin emsal alanına dahildir.

İmar planında ön ve yan bahçe mesafesi belirtilmeyen alanlarda, ekonomik ömrünü tamamlamamış ve mevzuatına uygun yapılaşmış yapıların bulunduğu parseller esas alınarak mevcut istikametine ve konumuna göre bahçe mesafesi belediyesince belirlenir.

Ön bahçe mesafesi min. 5 metredir. Ancak parsel derinliğinin az olması durumunda ön bahçe mesafelerinden dolayı taks' in kullanılmaması ve paıy'de belirtilen asgari bina ölçülerinin sağlanamaması durumunda 5 metreden az ön bahçe mesafesi belirlemeye belediyesi yetkilidir.

Daha önceden ruhsat alan yapılarda kat ilavesi talebi halinde bu binalarda planlı alanlar imar yönetmeliği'nin 23. Maddesinin (ç) fıkrasında belirtilen şartlar aranmaz. Ancak bu binaların yıkılıp yeniden yapılanmalarında ada üzerindeki yapılaşma koşulu geçerlidir.

İmar planındaki tüm fonksiyon alanlarında (kamu ve özel) mevcut yapılaşma haklarını aşmamak kaydıyla açık ve kapalı (katlı) otopark yapılabilir.

İmar uygulaması tamamlanmış ve özel mülkiyetin tasarrufundaki, park, çocuk bahçesi, spor alanı, rekreasyon alanı gibi kullanım alanlarında sökülüp takılabilir malzemenen olmak, e:0.03'ü, Y_{ençok}:4.50 metreyi ve toplamda 100 m²'yi aşmamak koşuluyla belediyesince mahsur görülmeyen ve o yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile özel çay bahçesi, pazar yerlerinde ise aynı koşullarda özel satış üniteleri yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda özel yer altı otoparkı da düzenlenebilir.

Ayrıık/blok nizam yapılaşmaya tabi olan yerlerde, mevcut parsel cephelerinin veya derinliklerinin yetersiz gelmesi ya da mevcutta blok/ayrık ikiz nizam olarak yapılaşmış yapı bulunması durumlarında, mevcut teşekkül olan alanlarda ve belediyesinin uygun göreceği alanlarda,plan üzerinde belirtilen emsal değerini aşmamak koşulu ile yan veya arka cephelerinden ikili veya üçlü blok oluşturmaya belediyesi etkilidir. Bu durumlarda adanın tamamı değerlendirilerek ilgili parselle imar durumu verilecektir. Açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin içinde yer aldığı yapı adasında bulunan mevcut binaların açık ve kapalı çıkmalarına uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik ve ayrıık nizam yapı adalarında parselin içinde yer aldığı yapı adasında bulunan mevcut parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Ancak yan ve arka bahçe mesafelerindeki çıkmalar hiçbir şartta parsel sınırına 2.00 m den fazla yaklaşamaz. Arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir. Her durumda parsel sınırı dışına çıkma yapılamaz.

Bitişik nizam yapılaşma alanlarında ön bahçe mesafesi, ekonomik ömrünü tamamlamamış ve mevzuatına uygun yapılaşmış mevcut teşekküle göre belirlenir. Mevcut bina istikameti olmayan parsellerde ön bahçe mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir.

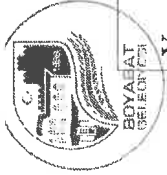
İmar planında yol genişliği belirtilmeyen yerlerde plan üzerinden ölçü alınacaktır.

İmar uygulaması görmüş yerlerde mülkiyet sınırları esas alınacaktır. (plan değişikliğine gerek kalmaksızın) 0-2 metre arası yola terk ya da ihdas gözüken alanlarda, bina istikameti ve oluşun yola göre işlem yaptırmaya belediyesi yetkilidir.İmar uygulaması görmemiş alanlarda ise plandaki yol istikameti değiştirilmeden (plan değişikliğine gerek kalmaksızın) 0-2 metreye kadar mülkiyet ve mevcut cephe hattı ile imar hattı arasında uyumun sağlanmasında belediyesi yetkilidir.

Sanayi ve küçük sanayi alanlarında, maksimum yapı yüksekliği (yençok) sanayinin türüne ve yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir. Küçük sanayi sitelerinde yapılaşma nizamını, bitişik ve blok nizam olarak belirlemede belediyesi yetkilidir.

Akaryakıt ve servis istasyonlarında; lokanta, kafe, market, eczane, oto galeri, showroom, oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

R



Yapı ruhsatı düzenlenmiş ve ruhsat eki projelerine uygun tamamlanmış binalarda tse standartlarının sağlanması ve tüm kat maliklerinin noter onaylı muvafakatı alınması koşuluyla mevcut asansör kuyusu ölçülerinin müsaade ettiği ölçülere uygun asansör yapılmasına izin verilebilir.

Binalarda bağımsız bölümlere ulaşım sağlayan kat koridoru, kat holleri ve asansör öntü sahanlığı emsal harici ve %30 emsal hesabında değerlendirilecektir. bodrum katlarda bulunan ve ortak alanlara ulaşımı sağlayan kat koridoru, kat holleri ve asansör öntü sahanlığı emsal ve %30 hesabı dışında değerlendirilecektir.

Bodrum katlardan binaya giriş yapılan yapılarda bina giriş holleri %30 hesabında değerlendirilecektir.

Çelik konstrüksiyon veya prefabrik olarak yapılacak olan kapalı spor sahalarında çekme mesafesi şartı aranmaz.

Bir parselde yapılacak olan binanın hizmetinde kullanılacak olan yüzme havuzu taks ve emsal hesabına dahil edilmez. Ancak yapı inşaat alanına dahildir. Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde bulunma şartı aranmaz. Yüzme havuzu için ayrıca bir ruhsat düzenlenmez. Ancak mimari statik ve tesisat projelerinin idareye onaylanması zorunludur.

İmar planında kütle işlenmiş yapı adalarında kütle, blok boyutları ve bahçe mesafeleri verilmiş olup, taks kütlelerin parsel alanına bölünmesi çıkan sonuç kabul edilecek, kaks ise çıkan taks oranının plandaki kat adedi ile çarpımından çıkan sonuç kabul edilerek hesaplanacaktır. Yapılacak olan açık veya kapalı çıkmalar mevcut binalara bakılarak belediyesince imar durumunda belirtilecektir.

Meydan, parklar ve dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, kavşak ve yol - otopark alanlarının 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, olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere zemin altı otoparklar yapılabilir.

Ön bahçe; imar planında ön bahçe mesafesi belirtilmeyen yerlerde yapılaşma koşullarının tamamında geçerli olmak üzere, adadaki mevcut bina istikametleri ve konumuna göre ön bahçe mesafesi belirlenir. Ayrıca ön bahçenin tespitinde aynı yoldan cephe alan komşu ve karşı adalar da dikkate alınmak suretiyle tespit yapılabilir.

Yan ve arka bahçe; mevcut yapılaşmaların bulunduğu ayrık ve blok nizama sahip adalarda yan ve arka bahçe mesafeleri mevcut nizama göre verilir. Ada yapılaşmasında mevcut binaların arka bahçe mesafesi 2.00 m nin altında olsa dahi yeni yapılaşmalarda arka bahçe mesafesi 2.00 m den az olamaz.

Otopark rampası yol cepheleeri haricinde yapı yaklaşma sınırı içinde yapılabilir. Rampanın başlangıç kotu tretuvar kotunun en az 18 cm üstünden başlatılacak ve eğimi %20' den fazla olmayacaktır. Otopark ihtiyacının tamamen veya kısmen bina içinde veya parselinde karşılanmasının mümkün olmadığı, ilçe belediyesince düzenlenen ve büyükşehir belediyesince onaylanan teknik raporla tespit edilen parseller için ayrıca ukome kararına gerek bulunmamaktadır.

Planda önerilen yapı yaklaşma sınırlarına öncelikle uyulacaktır. Ölçü belirtilmeyen yapı yaklaşma sınırlarında, mevcut yapı istikameti ve plan üzerindeki yapı yaklaşma sınırından ölçülendirilerek imar durumu verilir.

Yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkmalar mevcut teşekküle göre belirlenir. Açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin içinde yer aldığı yapı adasında bulunan mevcut binaların açık ve kapalı çıkmalarına uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik ve ayrık nizam yapı adalarında parselin içinde yer aldığı yapı adasında bulunan mevcut parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Ancak yan ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idareisi yetkilidir. Her durumda parsel sınırı dışına çıkma yapılamaz.





Mevcut yapılaşma olan imar adalarında, mevcut yapıların mimari özelliğine göre kırma veya beşik çatı yapılması belediyenin yetkisindedir.

Zemin katta kendi parsel sınırı dışına taşınmamak, inşaat alanını arttırmamak, hangi katta yapılsa yapılışın 0.20 m. Yi geçmemek üzere motif çıkma (fransız balkon, söve, nişler ve dekoratif hareketlilik) yapılabilir. Motif çıkma ancak cephe estetiği amacıyla yapılabilir ve hiçbir şekilde kullanım alanını arttırmak amaçlı yapılamaz.

İmar planının kesinleşmesinden önceki imar planı ve imar planı değişikliği koşullarına uygun olarak yapı ruhsatı alıp, en az su basman düzeyine gelmiş olan yapılar, yapı ruhsat süresi içinde tamamlanabilecektir.

Uygulama görmemiş gelişme konut alanlarında minimum ifraz koşulu 600 m²'dir.

İmar uygulaması görmüş ve görmemiş parsellerde; imar planındaki yol aksını ve yol genişliğini etkilememek koşulu ile 25 m² den küçük terk konularında, mülk sahibinden söz konusu alanın terk edildiğine ve sonrasında herhangi bir hak iddia etmeyeceğine yönelik taahhütname alınması kaydıyla, terk dosyası hazırlanmadan imar durum belgesi düzenlemeye belediyesi yetkilidir.

Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1,5 metre açık ve kapalı çıkma yapmasına belediye yetkilidir

Günübirlik turizm tesis alanlarında konaklama içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parki, sergi ve satış üniteleri vb. Yapı ve tesisler yapılabilir.

Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır. Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 7.50 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 7.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez. Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca kademelendirmede her kademe 7.50 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 7.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Çift yönlü kademe çıkan yerlerde ise sokak siliyeti esas alınarak tek tarafa kademe yapılmak suretiyle ikinci tarafa kademe yapılması gerekmez

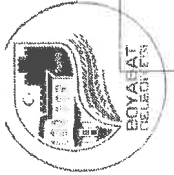
Yapılaşması kısmen tamamlanmış olan bitişik nizam yapı adalarında aynı güzergahtaki mevcut teşekküldeki komşu parsellerin çekme mesafelerine uyulmak kaydıyla, planlı alanlar imar yönetmeliği'nin geçici 2.maddesine istinaden emsal verilerek kademe şartı aranmaz.

Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Bodrum harç 2 katı geçmeyen binalarda (dubleks villa vb. Binalar) çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının, taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında açılacak pencerelerin tabii veya tesviye zemin seviyesinden en az 0,80 metre yukarıdan başlaması zorunludur.

Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşınmamak ve çıkımların kendi parsel sınırları içinde kalması şartı ile binanın her cephesine 2 metre yaklaşma mesafesini ihlal etmemek şartıyla açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

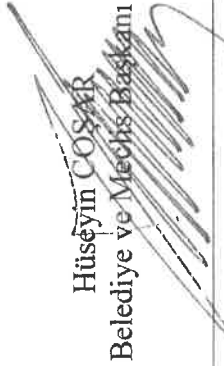
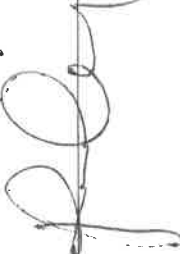
Köşebaşı parsellerde yapının kot aldığı yola göre yüksekte olan diğer yol cephesinde yer alan ve emsale konu olan alanlar yol eğimi nedeniyle toprak altında kaldığı durumlarda hiçbir koşulda cephe aldığı yol kotu altına inmemek, çevre yapıların ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek tesviye edileceği gibi kademelendirme yapılabilir.



Boyabat İlçesi, Mevcut imar planı alanı içinde mülkiyet, mevcut yapılaşma uyumunun sağlanması ve uygulama aksaklıklarının giderilmesine yönelik düzenlenen İmar Planı Değişikliklerinin ve planın tamamına yönelik düzenlenen plan notlarının Belediye Meclisince incelenip onanmasında, 3194 sayılı imar kanununun 8.b maddesi gereği bir sakınca bulunmamaktadır; şeklinde plan müellifi tarafından belirtilmiştir.

İmar Komisyonunca yapılan değerlendirme neticesinde; İlçemiz muhtelif yerlerinde hazırlanan imar planı değişiklikleri, meri mevzuata uygun olması, plan ana kararlarını etkilememesi nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği raporu komisyonumuzca oybirliği ile uygun görülmüştür; denildi.

Meclisimizce yapılan değerlendirmeler neticesinde, İmar Komisyonunca hazırlanan raporun kabul edilmesine, İlçemiz muhtelif yerlerinde hazırlanan imar planı değişikliklerinin, meri mevzuata uygun olması, plan ana kararlarını etkilememesi nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliğinin kabul edilmesine, yapılan işaretle oylamada oy birliği ile karar verildi.

<p>Hüseyin COŞAR Belediye ve Meclis Başkanı</p> 	<p>Ramazan ÖZÇİL Meclis Katip Üye</p> 	<p>Şinasi KARAMAN Meclis Katip Üye</p>
---	--	--