



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

KONU: Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarına Değişiklik

KOMİSYON İNCELEMESİ:

Büyükşehir Belediye Meclisimizin **2026** yılı **Ocak** ayı **13.01.2026** tarihli olağan toplantısında **19.** gündem maddesi olarak görüşülüp, incelenerek rapora bağlanmak üzere komisyonumuza havale edilen, **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının**, ilimiz Gülyalı ilçesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarına Ait Değişiklik talebine ilişkin **09.01.2026** tarihli ve **582238** sayılı teklifi, komisyonumuzca incelenmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Komisyonumuzca; İlimiz Gülyalı ilçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ait plan notları değişiklik teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

GÜLYALI 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON+İLAVEUYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

“ 1. 1/1000 Ölçekli Gülyalı Revizyon Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ile bir bütündür. Bu plana esas onama sınırı 3621 sayılı kanun (kıyı kenar çizgisi) ve 2863 sayılı yasa kapsamında (kentsel sit alanı) dışındaki onama sınırı içerisindeki alanları kapsamaktadır.

2. 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 Gülyalı Revizyon Nazım İmar Planları ve 1/100.000 Ölçekli Ordu – Giresun – Rize – Gümüşhane – Trabzon - Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.

3. 5043 sayılı "Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu" hükümlerine uyulacaktır.

4. 3621 sayılı "Kıyı Kanunu" ile ilgili yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

5. 2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

6. 2863 sayılı "Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" hükümlerine uyulacaktır.

7. 6831 sayılı "Orman Kanunu" ve yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

8. 4342 sayılı "Mera Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

9. 5378 Sayılı "Engelliler Hakkında Kanun" ve Erişilebilirlik İzleme ve Denetleme Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

10. Endüstriyel kaynaklı hava kirliliği kontrol yönetmeliğine uyulacaktır.

11. Çevresel gürültünün değerlendirilmesi ve yönetimi yönetmeliğine uyulacaktır.

12. Su kirliliği yönetmeliğine uyulacaktır.

13. Atık yağların kontrolü yönetmeliğine uyulacaktır.

14. Tehlikeli atıkların kontrolü yönetmeliğine uyulacaktır.

15. Tıbbi atıkların kontrolü yönetmeliğine uyulacaktır.

16. Hava kalitesinin korunması yönetmeliğine uyulacaktır.

17. Planlama alanında yapılacak tesislerde binaların yangından korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

18. Afet bölgesinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

19. Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

20. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

21. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

22. Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

23. 16/05/2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylı "Altınordu-Gülyalı belediyeleri imar planlarına esas olarak hazırlanan jeolojik- jeoteknik etüt raporu" ile İller Bankası A.Ş. yeraltı etütleri dairesi başkanlığı tarafından, bayındırlık ve iskân bakanlığı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) 'nın 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgelerine göre, 26.12.2011 tarihinde onaylanmıştır. Bu raporun sonuç ve öneriler kısmında belirlenen koşullara uyulacaktır.

24. Planlama alanında merkezi özellik gösteren ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan ve yeşil alanların uygun noktalarında kamu binalarının bahçe ve çatılarında Heliport Yapım ve İşletim yönetmeliğine uyulmak koşulu ile kamuya ait "helikopter iniş- kalkış pistleri" düzenlenebilir.

25. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğünce yayımlanan Bisiklet Yolu Kılavuzu ve Bisiklet Yolları Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

26. Ordu Büyükşehir Belediyesi ve Ordu Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından yürürlüğe konulan/konulacak yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

27. 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 parselde cephe veren parsellerde ve tescilli parseller çevresinde Koruma Kurulu Kararı ile belirlenmiş Koruma Alanlarında yapılacak uygulamalarda Kültür Varlıkları Koruma Kurulunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

28. 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 parselde 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.

29. 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.

30. 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 kullanılabilir olup destek üniteleri (Jeneratör, LPG tankı, yangın suyu deposu, arıtma tesisi trafo ve benzeri) ile açık depolamaya yer ve izin verilemez.

31. Mezarlıklar, 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun'a tabidir.

32. Genişliği belirtilmemiş imar yollarının ölçülendirilmesinde imar planı esas alınır.

33. 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.

34. 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.

35. 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 Gülyalı Belediyesi yetkilidir.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

36. 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 Gülyalı Belediyesi Encümeni yetkilidir. Ancak hiçbir koşulda sınır düzeltilmesine konu parsel sayısı değiştirilemez.

37. 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.

38. Bu planda yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları ve kentsel açık ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama gerçekleştirilemez.

39. Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı olarak 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.

40. 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.

41. 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.

42. 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

43. 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.

44. 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.

45. 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 Gülyalı Belediyesi yetkilidir.

46. İmar planında anaokulu ilkökul, 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.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

47. Meskûn (bitişik nizamlı yapı adalarında) 12m'ye kadar (12m hariç) genişliğindeki taşıt yollarından mahreç alan konut, konut- ticaret alanlarında yapılarda (asma kat uygulaması yapılmaksızın) ticari birimler yer alır. 12m ve üzeri genişliğinde yoldan cephe alan konut- ticaret (tamamı ticaret olmak koşuluyla), ticaret parsellerinde asma kat uygulaması talebe bağlı olarak yapılabilir. Asma kat uygulaması yapılan cadde ve sokaklarda asma kat uygulaması yapmayan parsellerde yapı yüksekliği asma kat uygulaması yüksekliği yapı yüksekliğine dahil edilir ancak hiçbir suretle planda belirtilen kat adedi aşılamaz (3 katlı yapı adalarında asma kat uygulaması yapılamaz). Asma kat uygulaması yapılan emsal ve y en çok değerleri verilen alanlarda asma kat uygulamasından kaynaklı olarak yapı yüksekliğine 2.50m ilave edilir. Asma kat uygulaması yapılacak alanlarda maksimum yükseklik 6.50m'dir. Asma kat emsale dahil değildir. Ayrıca mütereddit kalınan durumlarda ve mevcut uygulamalarda mevcut teşekküle uygun olarak yapılanma uygulanacaktır. Ayrık ya da BL konut adalarında en az 10 metre genişliğindeki yola cephe parsellerde zemin kat ticari yapılabilir.

48. Çatılar;

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 Pivesleri

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

Çatı Terasları

- Bulunduğu cephe uzunluğunun saçaklar dahil 1/3'ünü geçmeyen, bağımsız bölümün kullanımına ait olan teras uygulamaları yapılabilir. Bitişik olduğu bina cephesinden 2 metre çekilmek zorundadır.
- Bitişik yapılaşmalarda (parsel içerisindeki toplu yapılaşmalar hariç) yola bakan cephelere çatı terası yapılamaz,
 - 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.
 - Zemin kat ticaret alanının normal kat mesken alanından büyük olduğu hallerde zemin kat çatı terasları normal katta bağlantılı konutların terası olarak kullanılabilir.

Ölçüler ve Tasarım

- Çatılarda 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:
 - Ayrık 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.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

- 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 ve maksimum çatı eğimini geçmemek kaydı ile tasarım yönünden olumlu, farklı çatı çözümleri (çatı şekli 3,4 taraftan kırma, beşik çatı ya da çatısız çözümler) yapılabilir. Bu yapılarda son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.
 - Bungalov tarzı yapılarda TAKS aşılmamak ve minimum yapı çekme mesafelerine uymak şartıyla çatı mahya yüksekliği 7,5 metreyi geçemez.
49. Bitişik nizamlı yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerine; imar adasının, imar ve şehircilik müdürlüğünün genel etüdü neticesinde ilgili belediyesince teşekkül verilebilecektir. (ön ve arka bahçe mesafeleri teşekkül tayini vb.)

ÖZEL HÜKÜMLER

50. Mevcut yapılaşma nizamı dışında inşaat yapılabilme halleri:

- UETAP Sınırı içerisinde kalan alanlarda ve uetap sınırının nazım imar planında yer alan 12.00 m. Ve daha fazla genişlikteki taşıt yollarından geçtiği hallerde (karayolları hariç) yolun diğer cephesinde yer alan ve belirtilen şartları sağlayan imar adalarında da aşağıda yer alan hükümler uygulanır.
 - Gülyalı imar planı sınırları içinde yeşil (park, çocuk bahçeleri, gezinti alanları, spor ve oyun alanları) otopark vb. Kullanımların parsellerin kendi içinde karşılanması için yapılaşmayı tabanda daraltıp dikine yükseltmeyi özendirmek amacıyla ve en az devamlılık arz eden 10m'lik taşıt yoluna cephe şartını sağlamak kaydı ile bir imar adasının tamamı üzerinde veya en az (2000 m2) olan parsellerde, e:1.50 ve en fazla 10 kat (y ençok=30.50m.) Yükseklikte yapılaşmaya izin verilir.
 - Uygulama adanın tamamında yapıldığında 2000 m2 şartı aranmaz. İmar planında “e” (emsal) ile belirlenmiş alanlarda uygulanmaz.
- İki katlı yapılaşma alanlarında uygulanmaz.
- Bu maddenin uygulanmasıyla parselde birden fazla bina yapılması halinde, binalar arasında yönetmelikte belirlenen en az yan bahçe mesafelerine uyulacaktır.
 - Ön bahçe mesafeleri için imar yönetmeliğinin 28. Maddesi 2. Fıkra hükümleri uygulanacaktır. İmar durumu belgesinde “plan notlarına göre düzenlenmiştir” açıklaması yer alacaktır.

UETAP ve Emsal verilen 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, çatı terasları;
- Binaların bodrum katlarında konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının 20%'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının 70%'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler Emsal hesabına dâhil edilmez. Bu kullanımlar parseldeki emsal alanının 30%'sini geçemez.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

• 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 çıkımlar;

bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.

51. Kentsel tasarım proje alanları (özel proje alanları)

• Kentsel tasarım "özel proje" alanlarında öngörülen fonksiyonlar, verilen yapılaşma koşulları çerçevesinde; toplam emsal değerleri aşılmadan tek bir fonksiyon yer alabileceği gibi bu fonksiyonların karma kullanımları da uygulanır.

• ÖPA-I: turizm-ticaret ve sosyal tesisler merkezi proje alanı

• bu alanda turizm, ticaret ve sosyo kültürel amaçlı kullanımlar yer alabilir. Alanda uygulama e=2.50 ve yençok=5 kat olacaktır.

• ÖPA-II: kent meydanı ve ibadet alanı proje alanı

• Bu alanda ibadet alanı, kent meydanı ve açık alan kullanımları yer alacaktır.

• Bu alanlarda hazırlanacak avan projesi Gülyalı belediye başkanlığınca onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Parseller ve İmar Uygulamaları

52. 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.

53. 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.

54. Kamu alanları için toplam alanın %1'inigeçmeyecek şekilde ada kenarlarını düzeltmeye belediyenin ilgili birimi yetkilidir.

55. 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 yapabilir. 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.

56. 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.

57. İmar planında yol genişliği belirtilmeyen yollara cephe alan parseller şayet;

• Uygulama görmüş iseler, yol genişliklerinin belirlenmesinde mülkiyet sınırları ölçü alınır,



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

• 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.

Kadastro ve imar hattı arasında uyumsuzluk olması halinde 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

58. 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 (taşkın sahalarda 150 cm) 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.

59. 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 yan ve arka bahçe mesafelerine (yoldan çekmeler hariç) için 0.50 metre ilave edilmesi ile bulunur. Kat sayıları ve yan, arka bahçe mesafeleri planda belirtilen yapılaşmalarda (Yençok olanlar hariç) bu hesap dikkate alınmaz plandaki çekme mesafesi geçerlidir. Arazi eğimden dolayı çıkan bodrumlarda plandaki çekme mesafeleri geçerlidir bu hesapta dikkate alınmaz.

60. Yapı nizamı ayırık, blok veya bitişik olan yerlerde mevcuttaki parsellerin cephelerinin yetersiz gelmesi veya geniş olması durumunda komşu parsellerinin muvaffakı aranmaksızın resen ayırık, ikili veya üçlü blok oluşturmaya veya parselleri birleştirmeye ilgili idare yetkilidir.

61. 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.

62. İskâna tabi olmayan ve emsal alanı hesabına katılmayan bodrum katlarda otopark dışında kalan alanlar, müştemilat 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.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

63 Ayrık 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.

64. Ayrık 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.

65. 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.

66. 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.

67. Dere kret kotunun altında su basman yüksekliği belirlenemez. Ancak, teşekkül etmiş alanlarda binalarda dere kret kotunun altında su basman yüksekliğini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

68. 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

69. 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 Yençok = 35.50 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 Yençok = 33.50 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.

70. Yapı nizamı ayrık olan herhangi bir fonksiyon tanımlı, planındaki tanımlı bahçe mesafeleri bırakılarak, kentsel kullanım alanlarına uygun nitelikte ticari işlevli ve yapının hizmet aldığı cephesinin 12 metre ve daha geniş en kesitteki yollarda olması ve minimum 20 m parsel cephesi olması 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.

71. Bu planda kat yüksekliklerinin tespitinde aşağıdaki hükümlere uyulur:

• Bitişik nizam parsellerde asma katlı oluşmuş güzergahlarda kat yüksekliklerini belirlemede ilgili idare yetkilidir.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

- Asma kata izin verilenlerde zemin kat yüksekliği taban seviyesinden itibaren en az 5.50 en fazla 6.50 metredir.
- 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 çok olarak belirtilen bina yüksekliğine 2.50 metreye kadar ilave edilebilir.

72. 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.

Bahçe Duvarları

73. Eğimli arazilerde bodrum katların tamamı toprak altında bırakmak koşuluyla oluşan istinat duvarı yüksekliğinin tayininde ilgili belediyesi yetkilidir.

74. Parselde inşa edilecek yapının ön ve arka cephesi arasında 3(üç) metreden fazla kot farklı bulunması halinde, jeolojik etüdüne göre “şev stabilitesine (Zemin mekaniğine)” 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

75. 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

76. 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 Gülyalı Belediyesi'nce uygun görüldükten sonra, Ordu Büyükşehir Belediyesi kent estetik komisyonuna sunulması ve onaylanmasını müteakip izin verilir.

77. 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 dahil değildir
- Yapı nizamı 2(iki) katlı tek bağımsız bölümlü parsellerde, parsel sınırına 2(iki) metreden fazla yaklaşmayan zemin terasları taks ve kaks hesabına dahil değildir. 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.

TAKS KAKS Hesabı:

- 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.

Bodrum Katlar

78. Tüm uygulama alanlarında subasman kotuna göre birden fazla bodrum olduğu şartlarda en fazla 1 bodrum kat emsal harici olarak iskan edilebilir. Birden fazla bodrum katta iskân edilen bağımsız bölümler emsale dahildir. 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.

79. 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.

80. Bodrum katta işyeri eklentisi yapıldığı takdirde, bu eklentiye erişim binanın ana merdiveninden ayrı olarak düzenlenecektir.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

Asansörler

81. 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 yapılabilecek en üst standartta onaylanması 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 başvurması 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 metrekarenin 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 ve c maddelerinde 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 tarifesini üzerinden 2 (iki) katı alınarak asansör tescil işlemi gerçekleştirilebilecektir.

82. Bodrum katta bağımsız bölüm, iskân edilen alan veya otopark yoksa asansör bodrum kata inmek zorunda değildir. İki asansör ihtiyacı bulunan binalarda ise asansörlerin en az bir tanesinin bodrum kata ulaştırılması zorunludur.

• Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 m ve alanı 1.80 m²' den, kapı net genişliği ise 0,90 m'den az olamaz.(betonarme boşluğu minimum 1.80m X 2.10m olacak)

• Uygulama imar planına göre; 7 kat ve üzeri binalarda tesis edilecek asansörün yük, eşya taşıma amacına uygun olarak betonarme boşluğu en az 2,30m*2,90m ve dar kenarı 1,20 m. ve alanı 2,76 m²'den, kapı genişliği ise net 1,10 m'den az olmayacak şekilde tasarım yapılmalıdır.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

Çıkmalar

83. Doğal zemin kotundan kiriş 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

84. Bitişik nizam parsellerde, kör cephelerde bırakılması gereken deprem derzleri projesinde gösterilecek ve imalatlar buna uygun olarak yapılacaktır.

85. Süpermarketler, Yeme İçme Yerleri, Hamam İçin Hvac Projelendirilmesi Zorunludur.

86. En az 40 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 konteyneri uygulaması yapılmadan iskân verilmez.

87. Kamu yapıları hariç her türlü yapılaşmalarda:

- Bina taban alanı haricindeki alanların her 50 metrekaresi için niteliği ve miktarı onaylı peyzaj projesinde belirtilen sayıdan az olmamak şartı ile yetişmiş ağaç dikilmeden çevre düzenlemesi yapılmadan iskân ruhsatı;
- 2000 metrekarenin üzerindeki parsellerin peyzaj projesi hazırlanmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

88. 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.

89. Kapalı çıkmalar, bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına kadar yapılabilir.

90. Konut binalarında en az 1 banyo veya yıkanma yeri olmak zorunda olup; dar kenarı 1,50 m net alanı 3,00 m² den küçük düzenlenemez. Banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde dar kenarı 1,50 m net alanı 4,20 m² den küçük düzenlenemez. 3+1 dairelerde 5,4 m²'nin altına düşmemek şartıyla tek ıslak hacim yapılabilir.

KENTSEL İŞLEVLER

Konut Alanları

• Yapı nizamı ayırık, bitişik, blok veya emsal verilmiş olan konut alanlarında minimum parsel büyüklükleri yönetmelikte belirlenen asgari cephe ve derinlik mesafelerinin altında kalmayacak şekilde ilgili idaresince belirlenecektir.

• 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.

• 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.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

• 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

• 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, showromlar, 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.

• 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.

• Ticaret alanlarında balkon ve teras kullanımları için katlanır cam kapatmalar proje aşamasında çözümlenecek, projede gösterilecek ve ısıcam kullanılacaktır.

• Zemin kat ticaret olmak koşulu ile tamamı konut veya tamamı ticaret yapılabilir.

Ticaret - Konut Alanları (TİCK):

• Ticaret + konut alanlarında zemin katın ticaret olarak kullanılması zorunludur.

• 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

• 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.

• İdari tesis 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. ($Y_{ençok} = 15.50$ metre olacaktır.)

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, kafeterya vb), 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.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

• 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. ($Y_{ençok} = 15.50$ metre olacaktır.)

Akaryakıt ve Bakım İstasyonları

• 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 kurallarına (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 yayınlanan "Karayolları Kenarlarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğine ve 25495 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "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 $Y_{ençok}=6.50$ m (veya 2 katı) geçemez

Eğitim Tesisleri Alanları

- **İlkokul alanı:** Bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda anaokulu ve/veya kreş yer alabilir.
- **Ortaokul – lise alanı:** bu alanlarda il milli eğitim müdürlüğünün görüşü doğrultusunda meslek lisesi veya çok programlı liselerde yer alabilir.
- **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.
- Eğitim tesis alanlarında mimari avan projesine göre $E=1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{ençok} = 15.50$ metre olacaktır)

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

• 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. ($Y_{ençok} = 15.50$ m olacaktır.)

• 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. ($Y_{ençok}=15.50$ m. olacaktır.)



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

• 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 $E=1.50$ ve bütün açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhil olmak üzere yapı yapılabilir. ($Y_{ençok} = 15.50$ metre olacaktır).

Sanayi Alanları

• Genel İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları olmak üzere yapı yapılabilir. Sanayi alanlarında yapılaşma koşulu belirtilmeyen adalarda $4 m^3/m^2$ ve $KAKS = 1.00$ aşmamak koşulu ile teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapı yapılabilir. Ancak $TAKS = 0.60$ aşamaz.

Sağlık Tesisleri Alanları

• 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. ($Y_{ençok} = 15.50$ metre olacaktır).

İbadet Yerleri

• Dini hizmet yerleri, lojman ve müstemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanlarda kamuya ait yurt ve kurs binaları yer alabilir.

Kapalı ve Açık Spor Tesisleri Alanları

• 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.

Askeri alanlar

• Bu alanlarda 2565 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde uygulama yapılır.

Yüksek Öğretim Tesisi Alanları

• 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.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

Günübirlik Tesis Alanları

• 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

• 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

• 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

• 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.

Park Alanları

• 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

• 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.



T.C.
ORDU BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİ

Rapor No:
2026/34

**İMAR VE BAYINDIRLIK
KOMİSYONU RAPORU**

Rapor Tarihi:
06.02.2026

Pazar Alanları

• 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

• 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.

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

Trafo Alanları

• 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

• 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.

• İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla bu alanlarda parklar, açık otoparklar ve açık spor tesisleri yer alabilir.

• 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 dahil edilmez." olacak şekilde düzenlendiği görülmektedir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmediğinden komisyonumuzca uygun görülmüştür.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre işbu rapor **Meclis Başkanlığına sunulmak üzere tarafımızdan tanzim edilerek imza altına alınmıştır.**

Aşkın BAŞ
Komisyon Başkanı

H. Atakan KILIÇ
Başkan Vekili

Tuncay UZUNÇAKMAK
Üye

Mehmet Murad YILDIZ
Üye

Ziya SARIKAYA
Üye