



ÜNYE -ORDU
KENTSEL SİT
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
1/1000
PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ



İbrahim Hakkı ÖZEL

Prof.Dr.Cenap SANCAR

Murat ASLAN

Prof.Dr.Ahmet Ali BAYHAN

Prof.Dr.Vedat KELEŞ

Mutlaka KURTULUŞ

Uluk HOŞ

Temsilci ÜYE



BELDE PLANLAMA LTD. ŞTİ

Haziran 2020

UYGUN BULUNDU
Samsun Kültür Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

30.06.2020 gün ve 7082



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 GENEL HÜKÜMLER	3
1.1.AMAÇ	3
1.2.KAPSAM	3
1.3.ONAMA SAĞLIK VE FEN KOŞULLARINA UYGUNLUK	3
1.4.DEĞİŞİKLİK	4
1.5.TANIMLAR	4
1.6.SİT ALANLARINDA İZNE BAĞLI EYLEMLER VE KORUMA İLKELERİ	7
1.7.KENTSEL KULLANIM İLİŞKİLERİ	8
BÖLÜM 2 KORUMA VE ONARIMA İLİŞKİN HÜKÜMLER	10
2.1. KORUMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	10
2.1.1. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI	10
2.1.2. YOLLARIN KORUNMASI	11
2.1.3. AĞAÇLARIN KORUNMASI	11
2.1.4. BAHÇE DUVARLARI VE ÖĞELERİ	11
2.2. BASİT ONARIMLAR VE ESASLI ONARIMLAR	11
2.2.1. BASİT ONARIM	11
2.2.2. ESASLI ONARIM	12
2.2.3. TESCİLLİ YAPI ONARIMI	12
2.2.4. MAİL-İ İNDİHAM	12
2.2.5. TESCİL KAYDININ YENİDEN DEĞERLENDİRİLMESİ	12
2.2.6. YOK OLAN TESCİLLİ YAPILAR	13
BÖLÜM 3 YENİ YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	13
3.1. GENEL HÜKÜMLERİN KAPSAMI	13
3.2. İMAR PARSELİ	13
3.3. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPMA	14
3.4.YOLDAN CEPHESİ OLMAYAN PARSELLER	14
3.5. İFRAZ VE TEVHİD	14
3.6. YAPILAŞMA VE KAT ADETLERİ	15
3.7. BİNALARA KOT VERİLMESİ	15
3.8. YAPI ÖĞELERİ	15
3.8.1. KAPI VE PENCERELER	16
3.8.2. CEPHE KAPLAMALARI VE RENK	16
3.8.3. ÇIKMALAR	16
3.8.4. ÇATI VE SAÇAKLAR	17
3.8.5. BALKONLAR	17

At 9 4 00 14 2 5

**ÜNYE - ORDU
KENTSEL SİT KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
1/1000 PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

BÖLÜM 1

GENEL HÜKÜMLER

1. 1. AMAÇ

MADDE 1.Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde bulunan; kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korumak, alandaki imar uygulamalarını ve plan değişikliklerini bu doğrultuda düzenlemek, 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda kültürel varlıklarının koruma ve kullanım kararlarının verilmesi bu plan ve plan hükümlerinin esas amacıdır.

1. 2. KAPSAM

MADDE 2.Bu plan hükümleri Ünye Belediye sınırları içerisinde yer alan Kentsel Sit Alanı; 24.06.1983 tarih ve A-4387 sayılı GEEAYK kararı ile tespit edilmiştir. 27.04.1984 tarih ve 258 sayılı Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (TKTVYK) kararı ile ikinci kez sınırlar belirlenmiştir. 26.09.1984 tarih ve 419 sayılı TKTVKK kararı ile oluşan Ünye Kentsel Sit Alanı ve 18.08.1991 tarih ve 1163 sayılı karar, 07.08.1995 tarih ve 2150 sayılı karar ve 27.09.2002 tarih ve 516 sayılı Koruma Kurulu kararı onaylanan Koruma Amaçlı İmar Planı alanını kapsamaktadır.

Ünye Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (SKVKBK) kararı ile onaylanan envanter paftaları ve tescil listeleri ayrılmaz bir bütündür.

1.3.ONAMA SAĞLIK VE FEN KOŞULLARINA UYGUNLUK

MADDE 3. Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı; Ünye Belediyesi, Ordu Büyükşehir Belediyesi ve SKVKBK kararı ile onaylanıp yürürlüğe girer.

(Handwritten signature)

Bu plan hükümleri esaslarına göre yapılacak tüm yapılar, sağlık fen koşulları, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uymak zorundadır.

Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Hükümleri ve Plan Raporu bir bütündür ve birlikte uygulanır. Uygulamaya yönelik kentsel tasarım projesi Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planının tamamlayıcısıdır. Uygulamaya yönelik bütün detaylar kentsel tasarım projesi kapsamında değerlendirilecektir.

1.4. DEĞİŞİKLİK

MADDE 4. Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde planda ve bu plan hükümlerinin değiştirilmesi yönünde yapılacak olan değişikliklerde 3. Madde hükümleri uygulanır.

Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair ve diğer tüm plan değişikliklerinde ilgili yasa ve yönetmeliklere, plan ana kararlarına etkisine, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygunluğu açısından değerlendirilerek, yönetmeliklere uygun olması şartı aranır.

1.5. TANIMLAR

MADDE 5. Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan hükümlerinde adı geçen başlıca tanımlamalar şu şekildedir.

Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar hariç, asma kat ve çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen katların toplam alanıdır.

Kültür Varlıkları: Tarih öncesi ve tarih devirlerine ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan yer üstünde, yer altında ya da su altındaki bütün taşınır taşınmaz varlıklardır.

Sit: Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanları kapsar.

Kentsel Sit: Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabi çevre elemanlarının birlikte bulundukları alanları kapsar.

Koruma Amaçlı İmar Planı (KAİP): Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hâlihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

Rölöve Projeleri:

- 1/500 ve 1/200 vaziyet planı (parselde yer alan yapı, müştemilatlar, kuyu, ağaç, bahçe duvarları, döşeme malzemesi, havuz vb. her türlü öge ve komşu parsellerde yer alan yapılar işlenir), rölövesi çizilen yapının cephe verdiği sokak(ların) veya cadde (lerin) dikkate alınarak yapının sağında ve solunda yer alan en az iki yapıyı içeren 1/200 ölçekli silueti çizilir ve koordinat tablosu proje kenarın verilir, Kat planları(Ölçek 1/50),
- Döşeme planları(Ölçek 1/50),
- Tavan planları(Ölçek 1/50),
- Çatı planı(Ölçek 1/50),
- Görünen tüm cepheler(Ölçek 1/50),
- Birbirine dik olarak geçirilecek en az iki kesit(Ölçek 1/50)(kesitin geçtiği yer, yapının her katından anlatılmak istenen detaylar dikkate alınarak çizilmelidir),
- Fotoğraf albümü, içermelidir.

Amir

Yapı hakkında hazırlanacak rölöve raporu: Yatay ve düşey taşıyıcı elemanların, dolgu elemanlarının, örtü malzemelerini ve tekniğini, süsleme elemanlarının durumu, yapısal bozulma ve deformasyonları, malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonları örneğin taşıyıcı sistem, dolgu malzemeleri, kaplama ve örtü malzemelerinin temel sorunlarını yazılı olarak belirten, gereken hallerde rölöve çizimleri üzerinde belirten dokümanlardır.

Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosu(KUDEB):Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlıkça izin verilen belediyeler "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, izin, çalışma usul esaslarına dair yönetmelik kapsamında kurulacak olan koruma, uygulama ve denetim bürolarıdır.

Bakım: Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir (çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana vb.).

Onarım: Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir.

Basit onarım: Yapıların; ahşap, madeni pışmış toprak, taş vb. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvalarının kaplamalarının, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır.

Esaslı onarım: Yapıların rölöveye dayanan, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir. Sağlamaştırma(konsolidasyon), yeniden yapım(rekonstrüksiyon), temizleme(liberasyon), bütünleme(reintegrasyon), yenileme(renevasyon), Taşıma(moving).

Sağlamaştırma(Konsolodisyon): Yapının malzemesinin, taşıyıcı sisteminin veya üzerinde bulunduğu zeminin sağlamaştırılması,

Yeniden yapım(Rekonstrüksiyon): Tümüyle yıkılmış yada çok harap olmuş yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreyle olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılması,

A 9/4 AN 2/2/2

Yapısal temizleme: Yapının tarihi ve estetik değer taşımayan eklerden arındırılması,

Kimyasal Temizleme: Yapı cephelerinde çeşitli teknik ve kimyasallar ile temizlik yapılması,

MADDE 6. Bu plan hükümlerinde belirtilen hususlarda çelişki çıkması halinde 2863 sayılı Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, yüksek kurul kararları ve ilke kararları geçerlidir.

MADDE 7. Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisindeki her türlü altyapı, kazı, hafriyat vb. işlemler Ordu Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.

1.6 SİT ALANLARINDA İZNE BAĞLI EYLEMLER VE KORUMA İLKELERİ

MADDE 8.

8.1. Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı onama sınırları içerisinde kalan alanda, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerdeki inşai uygulama ve yeni yapılanma için SKVKBK, diğer parsellerde ise bu plan hükümlerinde belirtilen koşullar doğrultusunda Belediyesince izin verilecektir. Koruma Amaçlı İmar Planı Onama sınırları içinde yer alan ve planda belirtilenlerin dışında yapılmak istenen her türlü tevhit ve ifraz işlemleri için SKVKBK'dan izin alınacaktır. Yola terk ve ihdas işlemleri bu plan doğrultusunda belediyesince SKVKBK onayına gerek kalmadan yapılabilir. Açık olmayan ve eksik görülen yerlerde SKVKBK görüşü alınacaktır.

Koruma Bölge Kurulunca onaylı proje ile esaslı onarım izni alan tescilli yapılarda ise Koruma Bölge Kurulu kararı ile kullanma izin belgesi verilecektir.

8.2. SKVKBK kararı ile projesi onaylanarak yapılaşma izni alan ve inşaatı biten yeni yapılara, koruma planına ve projesine uygun olduğuna dair müellif ve ilgili idarelerce hazırlanacak teknik rapor ve uygulama sonrası fotoğraflarının SKVKBK müdürlüklerine iletilerek, müdürlüklerin görüş yazısı doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilecektir.

Ünye Belediyesi'nce projesi onaylanarak yapılaşma izni alan ve buna göre inşaatını tamamlayan yapılara, uygulamanın Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planına ve mimari projesine uygun olduğuna dair plan müellifi tarafından hazırlanacak teknik rapor ve uygulama sonrası fotoğrafların Ünye Belediyesi'ne iletilmesi sonrasında yapı kullanma izni Belediyesi'nce verilecektir.

A. 2/3/2

8.3. Onaylı projesine ve Koruma Amaçlı İmar Planı ve eklerine aykırı uygulama yapılmış olması halinde, yapıya ilişkin hazırlanacak teknik rapor ve fotoğraflar, değerlendirilmek üzere SKVKBK'na iletilecek, inşaat yarım ise, SKVKBK'nca kararı alınmadan inşaatı devam edilmeyecektir. İnşaat tamamlanmış olsa bile iskan izni verilmeyecektir. Yapının durumuna ilişkin nihai kararı SKVKBK verecektir. Onaylı projesine ve Ünye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı ve eklerine aykırı uygulamaların sorumluları hakkında, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Koruma mevzuatı doğrultusunda işlem yapılacaktır.

1.7. KENTSEL KULLANIMA İLİŞKİN HÜKÜMLER

MADDE 9.KONUT ALANLARI

Planda konut alanlarında kalan ve tescilli yapılar dışındaki tüm yapılar, konut olarak kullanılabilir. Ancak yapı sahibinin talebi, belediyesinin uygun görmesi ve koruma kurulunun görüşü alınarak yapının mimari yapısı değiştirilmeden konut dışında, sosyal ve kültürel, kreş, bakımevi, sergi salonu, kafeterya, turizm, konaklama, ofis vb. amaçlı kullanılabilir. Tescilli yapıların kullanımı ise sadece koruma kurulu kararı ile belirlenebilir.

MADDE 10. TİCARET ALANLARI

Ticaret alanlarında; İlgili mevzuat hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile (kimyasal , yanıcı, patlayıcı malzeme satışı ve imalatına ilişkin işletmeler, çevre kirliliğine yol açacak imalathaneler dışında), lokanta, kafeterya, kreş, dernek vakıf hizmetlerine yönelik yapılar, büro, banka, özel eğitim ve sağlık tesisleri ile idari amaçlı tesisler yapılabilir.

Ticaret alanlarında ilçenin; tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun geleneksel mimariyi yansıtan, bölgenin kalkınmasını ve ekonomik açıdan gelişmesini sağlayacak, sosyal açıdan prestij ve canlılık getirici konaklama tesisleri yer alabilir.

MADDE 11. KONUT+TİCARET ALANLARI

Konut + Ticaret Alanlarında; zemin katlarda ticaret, üst katlarda konut veya hizmet (büro, ofis, muayenehane, kurs vb.) fonksiyonlar yer alabilir. Tüm katlarda ticaret fonksiyonu yer alabilir. Depolama, imalat, küçük sanayi vb. tesisler yapılamaz.

A 3/1/2019 2 K 1

MADDE 12. KONUT+ TURİZM+TİCARET ALANLARI

Bu alanlarda; Konut kullanımının yanında, küçük ölçekli konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, sanat evleri, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri gibi kültürel birimler yer alabilir.

Bölgenin tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine uygun, koruma amaçlı imar planı sonrası oluşturulmak istenen turizm potansiyeline yönelik olarak perakende ticaret, turizm acentesi, kitapevi gibi hizmet birimleri, el sanatları ve güzel sanatlar teşhir-satış yerleri, lokanta, restoran, Kafeterya alanları yer alabilir.

MADDE 13. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planda sosyal ve kültürel tesis alanı olarak gösterilen alanlarda; kütüphane, toplantı salonu, sanat galerisi, yurt, güçsüzler yurdu, bakımevi, sosyal tesis, kadın sığınma evi vb. kamuya açık sosyal ve kültürel amaçlı kullanımlar yer alabilir.

MADDE 14. AÇIK YEŞİL ALANLAR, PARKLAR

Bu alanlar, halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik, açık alanlar, çeşmeler, oyun alanları, yeşil bitki örtüsü bulunan alanlardır. Park ve yeşil alanlarda; sökülüp takılabilir malzemeden yapılmış büfe, çay bahçesi niteliğinde (alanın en fazla %15'i sert zemin olmak koşuluyla) kullanımlar yer alabilir. Geçici yapılarda; Yencok=4.00m'dir. Bu alanlarda TAKS 0.05 olup hiçbir koşulda yapı alanı 30m²'yi geçemez.

MADDE 15. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

15.1. Teknik Altyapı Alanları

Plan sınırları içerisinde yapılacak olan yeni trafo yapılarının cephelerinin geleneksel yapı cephe düzeni oranlarına, renklerine uygun olarak yapılması zorunludur. Koruma imar planı içerisindeki mevcut trafo alanları korunacaktır. Trafo yeri ihtiyacı duyulan yerlerde park, yeşil ve donatı alanlarında ilgili kurumun görüşü alınarak trafo yeri ayrılabilir. Hazırlanacak olan projeler Ünye Belediyesinin uygun görüşü ile SKVKBK'nun onayı olmaksızın uygulamaya geçilemez.

Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı içerisinde anten, su deposu vb. öğelerin yaya ölçeğinde yoldan görünmemesi ve geleneksel dokuya uygun hale getirilerek gizlenmesi esastır.

15.2. Tabela ve Reklam Panoları

KTVKYK'nun 05.11.1999 tarih ve 665 sayılı ilke kararında belirtilen esaslar çerçevesinde;

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile koruma alanları ve her türlü sit alanlarında görüntü kirliliğine yol açan müdahalelerin ortadan kaldırılması esastır. KAİP sınırları içerisinde yapının özgün yapı elemanlarını örtecek, engelleyecek tabelalar yapılmayacaktır

Bu hususta Koruma Planı kapsamında; Ünye Belediyesi'nce tabela yönetmeliği oluşturulacaktır. Plan onama sınırı içinde tanıtım levhaları, tabela boyutları, renkleri ve şekilleri Tasarım Rehberi doğrultusunda belirlenecektir.

15.3. Otoparklar

- İlgili kurum görüşleri alınmak şartıyla ağaçlandırma yapılmasını engellemeyecek şekilde park alanları, konut ve ticaret alanları, sosyal ve kültürel tesis binalarının altında (parsel alanı 350 m²'nin üzerinde olmak koşulu ile) kapalı otoparkların teknik ölçüler doğrultusunda yapılması esastır.
- Kapalı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabileceği gibi sığınak alanları da otopark alanları olarak kullanılabilir (sığınak için yeterli mekanların olması durumunda kullanılabilir).

BÖLÜM 2.

KORUMA VE ONARIMA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1 KORUMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1.1 Tescilli Kültür Varlıklarının Korunması

MADDE 16. Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde kalan ve Samsun Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (SKVKBK) tarafından tescil edilmiş anıtsal yapılar ve sivil mimarlık örnekleriyle, bunları tamamlayan özgün müstemilatlar, bahçe

duvarları ve ağaçlar ile birlikte korunacaktır. Tescilli yapıların her türlü onarımında dış cephelerde pencere, kapı, saçak pervaz, kafes, kiremit vb. mimari elemanları yok edecek değişiklikler yapılamaz. Bina içinde merdiven, tavan süslemesi, ahşap oymacılık, duvar resmi, alçı kabartma mimari öğeler yok edilemez. Süreç içerisinde aşınmış, yok olmuş (çeşitli gerekçelerle) kısımlarının özgün malzeme ve detayda gerçeğine uygun olarak yenilenmesi söz konusu olabilecektir.

Tescilli Anıtsal ve Sivil mimarlık örneği yapılara Ünye Belediyesi tarafından hazırlanacak alternatif tescil bilgi levhaları oluşturulacak, tescil numaralarını da içeren levhaları Samsun Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görmesi sonrasında tescilli anıtsal ve sivil mimarlık yapıların görülecek uygun bir noktaya yerleştirilecektir.

2.1.2.Yolların Korunması

MADDE 17.Ünye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı içerisinde toplayıcı ve dağıtıcı yollar dışında kalan tüm yol ve sokaklar, formları, özgün kaplama biçim ve malzemeleriyle korunacaktır. Yenilenmeleri halinde özgün doku (arnavut kaldırımı, yol kesiti, merdivenli kullanımı gibi) ve malzeme veya benzeri ile tekrarlanacaktır.

2.1.3. Ağaçların Korunması

MADDE 18.Ünye Kentsel Sit, Koruma Amaçlı İmar Planı onama sınırı içerisinde yer alan yetişmiş ağaçların korunması esastır. Bahçelerde önerilecek ağaçlarda yörenin karakterine ve bitki örtmesine uygun olarak önerilecektir. Bu KAİP sınırları içinde kullanılacak ağaç türleri tipoloji çalışması ile elde edilen listeden yararlanılarak uygulanabilecektir.

2.1.4. Bahçe duvarları ve Öğeleri

MADDE19. Plan sınırı içerisinde yer alan tescilli sivil mimarlık örnekleri ve anıtsal yapıların avluları, bahçe duvarı, bahçe kapıları, baca, çeşme ve müştemilatları ile birlikte korunması esastır. SKVKBK'nun onayı ile geleneksel dokuya uygun en fazla 20 m² büyüklüğünde, 2.60 m yüksekliğinde ve tescilli yapıya her yönden 3 m mesafe olacak şekilde müştemilat yapılabilir. Bu karar Tasarım Rehberinde belirtilmesi durumunda geçerlidir.

A 7/10/2024

2.2. BASİT ONARIMLAR VE ESASLI ONARIMLAR

2.2.1. Basit Onarım

MADDE 20. Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararının "basit onarım" başlığı altında tanımlanan müdahaleler. Basit onarım ilkeleri, müdahaleler sırasında yapıdaki çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilecek, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenecektir. I. grup tescilli yapılarda SKVKBK, II. Grup tescilli yapılarda ve tescilsiz yapılarda Kurul Müdürlüğü onayına göre yapılacaktır.

2.2.2. Esaslı Onarım

MADDE 21. Tescilli parsellere komşu olan veya aralarında yol geçse dahi bu parselde cephe veren, mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmalara ilişkin ilgili idarelerce imar mevzuatına, koruma amaçlı imar planı ve plan notlarına uygunluk görüşü ile iletilen projelerin Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca, kentsel doku ve sokak silüeti göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarda olan cephe, kütle, konu ve gabari ilişkileri açısından değerlendirilmesine, uygulama sonrasında koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilebileceğine, diğer taşınmazlardaki uygulamaların ise koruma amaçlı imar planı hükümleri doğrultusunda ilgili idaresince izin ve denetiminde yapılabilecektir.

2.2.3. Tescilli Yapıların Onarımı

MADDE 22. Ünye Kentsel Sit Alanı Kentsel Sit Alanı içerisinde yer alan tescilli anıtsal ve sivil mimarlık eserlerinde KVKK'nun tescilli yapılara ilişkin ilke kararında belirtilen Rölöve-Restitüsyon-Restorasyon Projesi Hazırlama Esaslarına uyularak restorasyon yapılacaktır. Ancak, bu tür durumlarda SKVKBK'ndan onay alınması zorunludur. Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı olmaksızın hiçbir uygulama yapılmaz.

A 9/11/2000

2.2.4. Mail-i İnhidam

MADDE 23. Mail-i İnhidam durumundaki tescilli yapılara ilişkin KVKYK'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararında belirtilen esaslara göre;

Yapıların yıkılmadan korunmaları esastır. Yıkılma tehlikesi arz ettiğinde, mal sahipleri yada belediyece ileri sürülen yapıların yıkılma kararları ancak Samsun KVKBK kararı ile alınabilir.

Yıkılacak şekilde tehlike yaratan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları Valilik ve/veya Belediyesi tarafından boşaltılarak, gerekli fiziki ve güvenlik önlemleri alınıp, konu Samsun KVKBK'na iletilerek, kurulun alacağı karara göre işlem yapılacaktır.

2.2.5. Tescil Kaydının Yeniden Değerlendirilmesi

MADDE 24. Ünye Kentsel Sit Alanı'nda "eski eser" veya "Korunması gerekli kültür varlığı" olarak tescil yapılmış ve Koruma Amaçlı İmar Planında belirtilmiş olan yapıların tescil kaydının kaldırılması için yapılan başvuruların, yapının tescil edilmesine neden olan değerlere sahip olmadığına ilişkin ayrıntılı ve bilimsel nitelikli bilgi ve belgeleri içermek zorundadır.

2.2.6. Yok Olan Tescilli Yapılar

MADDE 25. Ünye Kentsel Sit Alanı Koruma amaçlı İmar planı kapsamında yer alan ve herhangi bir nedenle yok olan tescilli yapılarla ilgili KVKYK'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararında belirtilen "Yok olan tescilli yapılara ilişkin işlemler" maddesinde belirtilen esaslar çerçevesinde işlem yapılacaktır.

BÖLÜM 3

YENİ YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

3.1. Genel Hükümlerin Kapsamı

MADDE 26. Bu bölümdeki hükümler, Ünye Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, tescilli yapılar dışında kalan, yenilenecek veya yeni yapılacak yapılar için geçerlidir.

3.2. İmar Parseli

MADDE 27. Parsellerin planda varsa yol, yeşil alan, okul, dini tesis vb. kullanımlarına ayrılmış kesiminin kamu eline geçmesinden sonra oluşan parseller imar parselleridir. İmar

Handwritten signature and initials in blue ink.

uygulamaları veya varsa terk işlemleri yapıldıktan sonra İnşaat Ruhsatı verilir. Yeni bir imar parseli oluşturmak için gerekli ifraz ve tevhid işlemleri, SKVKBK'nun kararı ile yapılır.

Tescilli parseller, tescilli bitişliği ve aradan yol geçse dahi tescilli yapıya cephe veren parseller hariç diğer parsellerde;

Kadastral mülkiyet sınırlarının imar planı ile çakışmaması ve kadastral verinin hatalı durumunda ± 2.00 metre sapmalarda plan değişikliği onayına gerek kalmadan düzenleme yapmaya Ünye Belediyesi yetkilidir.

3.3. Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapma

MADDE 28. Plan sınırları içerisinde yer alan tescilli parsellerde birden fazla yapı yapılamaz. Planda ada miğfer çizgisi ile tescilli yapıdan ayrılan kısmında, ada üzerinde yer alan yapılaşma koşuluna göre yeni yapı yapılabilir. Tescilli yapının konaklama ve yeme-içme amaçlı (pansiyon, butik otel, lokanta, kafeterya vb.) kullanım durumlarında, hizmete yönelik geleneksel yapım sistemi kullanılarak mutfak vb. ilave tek müstemilat yapılabilir. Bu durumlar için Tasarım Rehberinde yer alan parsel büyüklüğü, çekme mesafeleri kararları uygulanır.

Bu gibi önerilerde yapılacak olan müstemilatta yapılaşma koşulları şu şekilde olacaktır;

- Yengeç=2.60 m
- En Fazla inşaat alanı:20m²
- Tescilli yapı ile arasındaki mesafe her yönden:3.00m

Planda tescilli olmayan parsellerde, birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılma durumu ancak KAİP sınırları içerisinde belirlenen parsel boyutları, taban alanları, çekme mesafeleri gibi koşullarının yerine getirilmesi durumunda SKVKBK tarafından karara bağlanabilir.

3.4.Yoldan cephesi olmayan parseller

MADDE 29. Yola cephesi olmayan parsellere yapı yapılamaz. Ancak hukuksal olarak sağlanacak geçit hakları ile parselin yola cephesi sağlanmış sayılır.

Handwritten signature and date: 14/07/2017

3.5. İfraz ve Tevhid

MADDE 30. Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde, parsellerde yapılmak istenen ifraz ve tevhit işlemlerinde, yeni yapılaşmalar hükümleri (Madde 45) bölümünde belirtilmiştir. KAİP kararları dışında zorunluluk durumunda yapılacak olan ifraz ve tevhid işlemleri bu plan hükümleri ve yönetmeliğinde belirtilen parsellerdeki cephe ve derinlik koşullarına, taban alanı oranlarına aykırı olamaz.

Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde, tüm ifraz, tevhit vb. işlemler SKVKBK'nun kararı doğrultusunda yapılır.

Yapılacak olan ifraz ve tevhid işlemleri bu plan hükmünde belirtilen parsel boyutları (cephe ve derinlik) koşullarına aykırı olamaz.

3.6. Yapılaşma ve Kat adedi

MADDE 31. Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı içerisinde yeni yapılanmanın olacağı parsellerde, kat adedi ve yapı nizamı plan üzerinde belirtilmiştir. İnşaat emsali ve çekme mesafeleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Yapının parselde oturduğu zemin kat (çıkmasız olarak) izdüşümünden taşmamak kaydıyla birden fazla bodrum kat yapılabilir. Ayrık/blok nizam yapılaşma alanlarında yapı yüksekliği görünür cephelerde hiç bir şekilde 12,50 m'yi aşamaz. Bodrum kat inşaat emsaline dahil değildir. Tasarım projesi rehber olacaktır.

3.7. Binalara Kot Verilmesi

MADDE 32. Binalara kot verilmesi aşağıdaki hükümler kapsamında yapılır.

a) Bina, parsel cephelerinden uzakta (bahçeli-ön bahçe mesafesi 3m ve daha fazla) ise, tabii zemine oturduğu köşe noktalarının ortalaması sıfır (0) kotu olarak kabul edilir. Sıfır (0) kotunun üzerine 50 cm'ye kadar ilave etmeye belediyesi yetkilidir. Bodrumda kat kazanmak için su basman kotu yükseltilemez.

b) Bina, yol cephesine sıfır olarak yapılacaksa, binanın kot aldığı yolun orta noktası ile bina cephesinin orta noktası çakıştırılarak sıfır (0) kotu kabul edilir. Sıfır (0) kotun üzerine 20 cm'ye kadar ilave etmeye belediyesi yetkilidir.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Binalara kot verilmesi sırasında Koruma Amaçlı İmar Planı ve Hükümlerinde uygulamalarda tereddüte düşülmesi durumunda, Ünye Belediyesince en az bir yapı adasında hazırlayacağı imar durumu ve kotlandırma çalışma önerisi SKVKBK'nun görüşüne sunulur ve bu karar doğrultusunda uygulama yapılır. Tasarım Rehberi ile bu durum kesinleştirilir.

3.8. Yapı Öğeleri

MADDE 33.Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yeni yapılacak olan yapılar, bu plan hükümlerinin ilgili maddelerinde belirtilen tüm koşullarda ve sit alanın özelliğini bozmayacak biçimde tasarlanır. Tescilli olmayan parsellerde yapılacak yapılar, yöresel mimariye uygun malzeme ile yapılabilir. Ancak cephe özellikleri ve renkler, Kentsel Tasarım rehberi doğrultusunda yapılabilir.

3.8.1.Kapı ve pencereler

MADDE 34.Yapı cephelerinde boş/dolu oranı meskenlerde 1/3'tür. İşyerlerinde 2/3'tür. Zemin kat ve üzeri katlarda pencere genişliklerini yüksekliğe oranı 1/2 olacaktır. Pencerelerin yatay genişlikleri 0.70-0.90 cm arasında, yükseklikler ise 140 - 180 cm arasında yapılabilir. Bodrum kat pencereleri kare ve dikdörtgen formlarında yada üzeri basık kemerli formlarda olabilir. İki pencere arasındaki uzaklık ve pencerenin bina köşesine olan uzaklık 0.30m'den az olamaz. Dış cephede yer alacak kapılarda geleneksel boyut ve tip esas olacaktır. Kapı boyutları yükseklikleri 2.50m'yi genişliği ise 1.70m'yi geçemez(170cm/250cm). Yapılarda kapı ve pencere ölçüleri, cephe boş/dolu oranları, pencerelerin genişlik ve yükseklikleri ve formları, pencereler arası mesafeler, Tasarım Rehberinde belirlenen tipolojilere göre belirlenecektir.

3.8.2. Cephe kaplamaları ve renk

MADDE 35. Taş duvarlar dışında tüm cephelerde sıva yapılması zorunludur. Sıva üzerine yapılacak boyada ya da badanada; beyaz, krem, açık bej, açık sarı, açık mavi renk kullanılır. Pencere ve kapı doğramaları ile saçak kaplamalarında kahverengi pastel renkler, ahşap dokuda ise vernik veya cila uygulanabilir. Söveler en fazla 10-20 cm genişliğinde ahşap malzemeden olabilir.

A 9/11/21

3.8.3.Çıkmlar

MADDE 36.Yapıların ön cephesinde mülkiyet sınırında olmak koşulu ile çıkma yapılabilir. Çıkmlar en yakın tescilli yapı ile uyumlu olacaktır. Çıkma derinliği yapının iki yanındaki parselde yer alan yapıların çıkma derinliklerini geçemez. Tüm cephelerde çıkmlar 1 metreyi geçemez. Çıkmlar yapının birinci katında başlar, ön cephede ve diğer cephelerde çıkma yapılması durumu konumları ve boyutları Tasarım Rehberi ile belirlenecektir.

Sokağa bakan karşılıklı çıkmlar arasında uzaklık en az 3 m'dir. Çıkmlar ön cephe köşelerinde yapılacaksa birbirlerine eşit olacak ve toplam uzunlukları cephenin 2/3'nü geçmeyecektir. Çıkma alanları inşaat emsaline dahil değildir.

3.8.4.Çatı ve Saçaklar

MADDE 37.Yapılarda çatı eğiminden dolayı kat kazanılamaz. Çatı katı, çekme katı ve düz çatı, teras çatı yapılamaz. Yapılara yöresel mimari geleneğine uygun en çok %33 eğimli, bitişik nizamda yapının şekline göre kırma ve beşik çatı, ayırık nizamda kırma çatı yapılacaktır. Saçak genişliği 40-80 cm arasında yapılacak olup, son kat tavan üstü hizasını geçemez. Çatı kaplaması alaturka veya marsilya kiremit olacaktır. Saçak altı malzemesi cephe malzemesine uyumlu olacaktır. Çatı örtüsü üzerine görünür biçimde güneş enerjisi ile ısıtılan su sistemleri konulamaz. Tasarım rehberi doğrultusunda verilen kararlara göre çatı ve saçaklar şekillenir.

3.8.5.Balkonlar

MADDE 38. Balkon iç yüzeyinde pencere ve kapı boşlukları, cephe yüzeyindeki boş/dolu oranı gibi hesaplanır (madde 34). Balkon cephenin 1/ 3 ünü geçemez, gömme balkon yapılabilir, ancak derinliği cephe hattından en fazla 1m. olacaktır. Gömme balkon sonradan kapatılamaz. Balkon mülkiyet dışına taşamaz. Açık çıkmlar komşu parselde en fazla 2 m yaklaşabilir. Ancak çıkma alanları ve boyutu Tasarım Rehberinden faydalanarak belirlenecektir.

3.8.6. Bacalar

MADDE 39. Yeni yapılacak olan yapılarda bacalar, geleneksel yapıya uygun olarak inşa edilecektir. Baca yüksekliği çatının en yüksek noktasından itibaren en fazla 50cm olabilir.

3.8.7.Sığınaklar

MADDE 40. Yeni yapılacak olan yapılarda 25/08/1998 tarih ve 19910 sayılı sığınak yönetmeliğine uyulacaktır.

3.8.8.Bahçe Duvarları

MADDE 41. Sokak bütünlüğü gözeterek tasarlanacak olan bahçe duvarlarında; Bahçe duvarı yüksekliği, iki yanında yer alan en yakın tescilli yapının özgün duvar yüksekliklerine uymak ve yol eğimini de dikkate almak koşulu belediyesinin görüşü doğrultusunda düzenlenecektir. Bu alanların dışında yol cephelerinde 50 cm, komşu bahçe sınırlarında 2.00 metreye kadar duvar yapılabilir. Duvar üzerine en fazla 1.00 demir korkuluk yapılabilir. Duvar yükseklikleri ve malzemelerine yönelik uygulamalar Tasarım Rehberinde yer alan seçeneklere uygun olarak düzenlenir. Bahçelerin %60'lık kısmı yumuşak zemin, %40'ı sert zemin olarak kullanılabilir. Bu alanlar hiçbir şekilde yarı kapalı mekan haline getirilemez. Ön ve arka bahçelerde arazi eğiminden dolayı tesviye yapılmak durumunda kalınması halinde duvar yüksekliği 3 metreye kadar yükseltilebilir.

Geleneksel örgü tekniğinde inşa edilecek taş duvarlar sıvasız bırakılabilir. Taş örgü bahçe duvarının üzeri duvar yüzeyinden 3-5 cm dışarıya taşacak, ortadan iki yana hafif meyilli yöresel doğal taş ile nihayetlendirilecektir. Geleneksel örgü tekniğinin dışında duvarların yapımında doğal taş malzeme dışında malzeme (tuğla-biriket, betonarme vb.) kullanılması durumunda sıvanması ve sokak silüetine uygun olarak seçilen renge boyanması zorunludur. Bu uygulamalar Tasarım Rehberine bağlı kalınarak uygulama yapılacaktır.

3.9. Altyapı

MADDE 42. Yapılacak olan projelendirmeye göre meydan ve yollardaki elektrik ve telefon şebekeleri vb. altyapı tesisleri yer altına alınır ve taşıyıcı direkler kaldırılır. Tasarım Rehberinde yer alan aydınlatma, telefon kabinleri, çöp sepetleri, çiçeklik vb. gibi donatılar ilgili belediyesince kullanılabilir.

3.9.1. Yollar

MADDE 43. Farklı işlevlere göre genişlikleri ve en kesitleri planda verilmiş olan yolların yapımı, onarımı ve korunmasına yönelik koşullar;

A 9/11/2015

- Koruma Amaçlı İmar Planı içinde Tasarım Rehberi projesinde yer alan meydan ve yaya yolları (gereğinde trafik yollarında) projelendirmeye göre kaplama ve döşeme (doğal taş mal.) kullanılabilir. Tasarım Rehberi yer alan malzeme ve ölçütleri kullanılabilir.
- Korunacak olan sokaklar hariç eğimin gerektirdiği yaya yollarında merdiven yapılabilir.
- Yol, sokak ve meydanlarda, kent girişleri dikkate alınarak yerleştirilecek döşeme, işaretleme ve aydınlatma sistem gereçleri dışında bir yapı ögesi kullanılmaz.
- Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde özgün malzemesi ile kaplı olan yollarda, kaplama malzemesi sökülemez, üzerleri çimento, harç, beton vb. malzeme ile kapatılmaz, kaplama yapılamaz. Onarım için özgün malzeme kullanılacaktır. Özgün malzemenin bulunmadığı durumlarda KVKBK'nun görüşü alınarak doğal taş kaplama yapılacaktır.

Plan çalışması ile sokak dokusunu ve geleneksel yapıyı yansıtan sokaklar, ana yaya aksı olarak gösterilmiştir. Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırı içindeki ana yaya aksları için yayalaştırma projesi, Tasarım Rehberi projesi ilkeleri dikkate alınarak uygulama projeleri hazırlanabilir. Bu proje kaplama malzemesi, cephe düzenlemeleri, kent mobilyaları ve peyzaj düzenlemelerini içerecektir. Bu yayalaştırma projeleri SKVKBK tarafından onaylanacaktır.

3.9.2. Binaların Yangından Korunması

Madde 44. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliği' nin yapı dışında yangına karşı alınması gereken zorunlu önlemleri belirten 95. Maddesi gereğince;

- Yapıların yangından korunmasında, ilk müdahalede söndürülemeyen yangınlara dışarıdan müdahale edebilmek için mümkün olduğunca yapının veya binanın bütün çevresini kapsayacak şekilde tesis edilecek hidrant sistemi Ünye Belediyesinde yerleştirilecek hidrantların, itfaiye ve araçlarının kolay yanaşabileceği ve bağlantı yapabileceği şekilde düzenlenmesi gerekir.
- Hidrantlar arası uzaklık çok riskli bölgelerde 50 m., riskli bölgelerde 100 m., orta riskli bölgelerde 125 m. ve az riskli bölgelerde 150 m. alınır.
- Sistemde kullanılacak hidrantların, ilgili Türk Standartlarına uygun yerüstü yangın hidrantı olması gerekir. Hidrant sisteminde, hidrant yenilenmesini ve bakım işlemlerinin

A. M. Y. M. 2. 14. 15

yapılmasını kolaylaştıracak uygun noktalarda ve yerlerde yeraltı veya yerüstü veya hem yeraltı ve hem de yerüstü hat kesme vanaları temin ve tesis edilir.

- Sorumluluk bölgelerinde hizmette bulunan araçların giremeyeceği veya manevra yapamayacağı, ulaşım imkânı olmayan yerleşim mahalleri olan belediyeler, buralarda meydana gelebilecek yangınlara etkili bir şekilde müdahale yapılabilmesi bakımından, bu yerleşim yerlerinin uygun yerlerine yerüstü yangın hidrantları veya pompa ile teçhiz edilmiş yeterli kapasitede yangın havuzları ve sarnıçları yaptırmak mecburiyetindedir.
- Ünye Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Planı sınırı içinde Tasarım Rehberi projesi kapsamında yukarıda alınan tedbirler uygulanır.

Madde 45.

YENİ YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. Ünye Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde, bu alana yönelik Tasarım Projesi yapıp Samsun KVKBK tarafından uygun görülmeden yeni yapılara imar durumu verilemez.
 - Tasarım Rehberi Projesi, alanın tamamında, bölgesel, sokak ve/veya ada bazında yapılabilir.
 - Planın onayından itibaren 6 ay içinde imar durumu talebi olması halinde, ada bazında kütle etüdü hazırlanarak SKVKBK onayına sunulacaktır. Bu süre uzatılmaz. Ada bazında kütle etüdü SKVKBK tarafından uygun görülmesinden sonra imar durumu verilebilir. Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde her türlü düzenleme Tasarım Projesi'ne göre yapılacaktır. Tasarım projesinden sonra, Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan Uygulama Hükümleri ile ilgili kararların gelişmesi durumunda Tasarım Projesi geçerli olup, Koruma Amaçlı İmar Planının ilgili kısımlarında revizyona gidilerek SKVKBK'nun onayına sunulur.

Yeni yapılaşmaya ilişkin hükümler:

2. Parsel derinlikleri:
 - Ön bahçesiz nizamda: Arka bahçe mesafesi +5m
 - Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe+ arka bahçe+ 5m'den az olamaz.
 - Bu plan hükümlerinde belirlenen bina ölçüleri sağlamadığı durumlarda maksimum bina derinliği 7 metreyi geçmemek koşulu ile arka bahçe mesafesi en az 2 metre

A 1 7 4 1 2 5

olacak şekilde yapı yapılmasına izin verilebilir. Tasarım projesinde belirtilenlerin dışında karşılaşılması durumunda geçerlidir.

Parsel cepheleri :

- Ayrık ve blok nizam: yan bahçe mesafeleri + 6m'den az olamaz.

Yukardaki şartlar mevcut kadastral parseller için geçerli olup, yeni ifrazlarda 3194 sayılı imar kanununun planlı alanlar yönetmeliği geçerlidir.

Yeni oluşacak parseller 300 m²'den az olamaz.

İFRAZ VE YAPILAŞMA ŞARTLARI:

AYRIK/BLOK NİZAM PARSELLERDE(KAMU ALANLARI HARİC)

50 m²'den küçük parsellere yapılaşma izni verilmez.

PARSEL CEPHESİ	EN AZ	YANBAHÇELER+6 m
	EN FAZLA	25 m
YAPI CEPHESİ	EN AZ	6 m
	EN FAZLA	17 m

AYRIK/BLOK NİZAMDA TEVHİD YOLUYLA EN FAZLA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ600 m²

AYRIK/BLOK NİZAMDA YAPILAŞMA KOSULLARI:

50 m²-99,99 m² ARASINDAKİ PARSELLERDE50 m²
 100 m²-149,99 m² ARASINDAKİ PARSELLERDE60-70 m²
 150 m²-249,99 m² ARASINDAKİ PARSELLERDE80-90 m²'ye kadar yapı yapılabilir.

250 m²'DEN BÜYÜK PARSELLERDE... AYRIK NİZAMTAKS: 0,40
 BLOK NİZAM TAKS: 0,40

EN FAZLA YAPI ALANI140 m²

100-140 m² arası yapılarda, yapının en az bir kenarı 8 metreden az olamaz.

BİTİŞİK NİZAMDA YAPILAŞMA KOSULLARI:

PARSEL CEPHESİ	EN AZ	6 m
	EN FAZLA	23 m
YAPI CEPHESİ	EN AZ	6 m
	EN FAZLA	23 m

BİTİŞİK NİZAMDA TEVHİD YOLUYLA EN FAZLA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 m²

3. Tescilli yapıya komşu veya yola cephesi olan köşe başı parsellerde veya her iki taraftan tescilli ve KAİP plan notlarına uygun olarak yapılaşmış parsellerde minimum cephe şartı aranmaz. Tasarım Projesi doğrultusunda gerçekleştirilir.

(Handwritten signature)

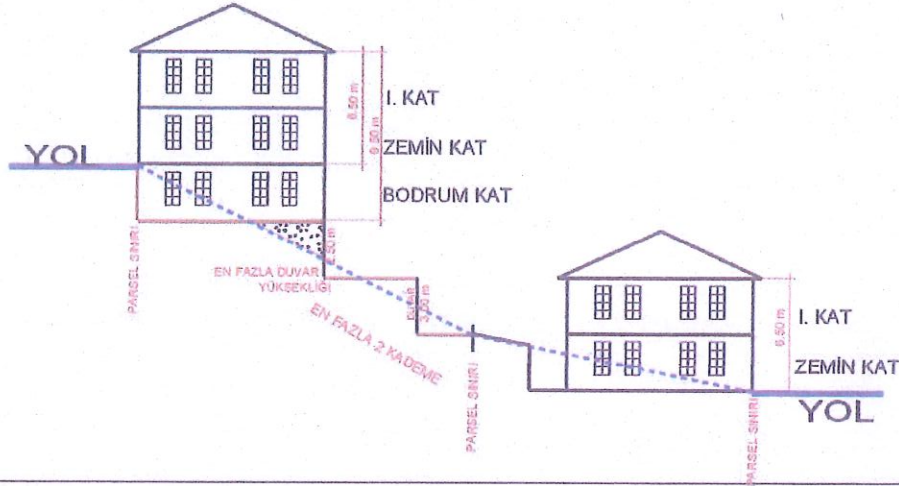
4. Tescilli yapıya komşu parsellerde bina derinliği ve bina cephesi tescilli yapıya bağlı olarak belirlenecektir. Çevresinde tescilli bina olmayan parsellerde ise en fazla bina derinliği Tasarım Projesinde belirtilen ölçülere uygun olarak yapılacaktır.
5. İfraz ve tevhid yapılmak suretiyle KAİP plan notlarında belirtilen koşullara uygun parseller oluşmaması durumunda en az tek bir adada parselasyon planları (İmar Uygulaması) hazırlanarak imar parselleri oluşturulacaktır.
6. Koruma Bölge Kurulundan izin alınmak koşulu ile kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde tevhid ve ifraz yapılabilir. Tevhid yoluyla elde edilen parsel ayrık/blok nizamda 600 m²'den, bitişik nizamda 300 m²'den büyük olamaz. Yola terk ve ihdaslarda ise bu plan ve plan hükümleri doğrultusunda belediyesi yetkilidir.
7. Ön bahçe mesafesi belirtilmeyen ayrık ve blok nizam yapılaşma alanlarında sokak silueti ve bina istikametleri dikkate alınarak ön ve yan bahçe mesafelerinin belirlenmesi, tescilli yapıya komşu yada aralarından yol geçse dahi tescilli yapıya cephe veren parsellerde SKVKBK, diğer parsellerde Ünye Belediyesi'nce belirlenecektir. Sokak kültürünün ve sokak dokusunun korunması amacıyla her yapının sokaktan giriş-çıkış yapması sağlanacaktır. Kapalı site şeklinde ada bazında tek parselde yapılanmalara müsaade edilmeyecektir.
8. Ünye Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde tescilli yapılar dışında ayrık nizam verilen yeni yapılaşma alanlarında TAKS:0,40 olup (50-250 m² büyüklüğündeki parseller hariç), en fazla yapı taban alanı 140 m²'yi geçemez. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binalar arasında ki mesafeler için 3194 sayılı imar kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Blok nizam yapılaşma alanlarında en fazla TAKS:0,40'dır.
9. Mevcut ruhsatlı binalara, plan koşulları ve fenni şartları sağlaması halinde planda önerilen kat adedine kadar yapı tamamlandırılır.
10. Farklı yoğunluk ya da genişlikteki yollara cephesi olan adalarda, yollardaki yapı silüetlerinin korunması amacı ile ada miğferi uygulanmıştır. Ada miğferi sembolik olup mümkün olduğunca parsel sınırları dikkate alınarak uygulanacaktır.
11. Tescilli olmayan ruhsatlı yapılarda tadilata gidilmesi durumunda, mevcut ruhsatları üzerinden tadilat izni verilir.
12. Sadece çıkmaz yola cephesi olan parsellerde parsel cephe şartı aranmaz.

Atanmış

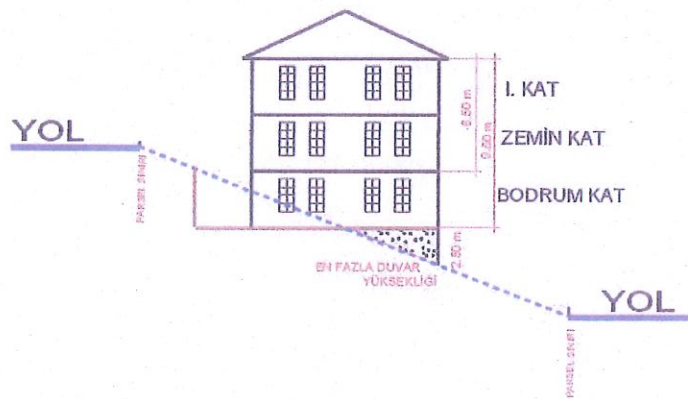
- 13.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.10.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu ve eklerinde yer alan tedbirlere uyulacaktır.
- 14.Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde tescilli yapıların parsellerine bahçelerinin ve duvarlarının özgün yapısının korunması gerektiğinden yeni inşaat alanı verilmemiştir. Ancak 1 adet tescilli yapının parseli ada miğfer çizgisi ile ayrılarak bölünen kısma yapılaşma hakkı verilmiştir. Bu parsel, Kaledere Mahallesi, 103 ada 30 parseldir. Bu parsellerin alanı büyük olduğundan ve korunmaya değer bahçe ve bitki örtüsü parselin bir kısmında olmadığından planda önerilen kısmına yeni yapı izni verilebilir. Bu parsel ada ayırma (adamiğferi) çizgisine göre ifraz edilebilir. 30 parselin ada ayırma çizgisi ile ayrılan yaklaşık 234 m²'lik kısmı, 103 ada 8 numaralı parsel ile birleşerek yaklaşık 375 m² yeni parsel alanı oluşturulmuştur. Bu parselin dışında Koruma Amaçlı İmar Planı alanı dahilinde de tescilli yapı parsellerine yeni inşaat hakkı verilmemiştir.
- 15.Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu geçerlidir.

At 7/10/2017

**YENİ YAPI KÜTLELERİ PARSELİN CEPHESİNDE İSE;
(İMAR YOLUNA BİTİŞİK İSE)
(SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ HARİÇTİR.)**

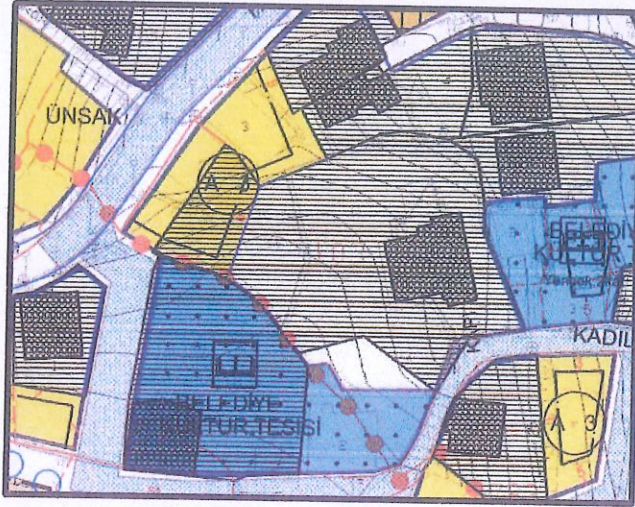


**YENİ YAPI KÜTLESİ PARSEL CEPHESİNDEN UZAK İSE
(BAHÇELİ)
(SU BASMAN YÜKSEKLİĞİ HARİÇTİR.)**



Şekil 1

1 ADET TESCİLLİ YAPIYA VERİLEN YENİ YAPILAŞMA ALANI



Şekil 2:

KALEDERE MAHALLESİ, 103 ADA, 30 NUMARALI PARSEL

30 NUMARALI TESCİLLİ PARSELİN YENİ YAPILAŞMA PARSEL ALANI :234 m²

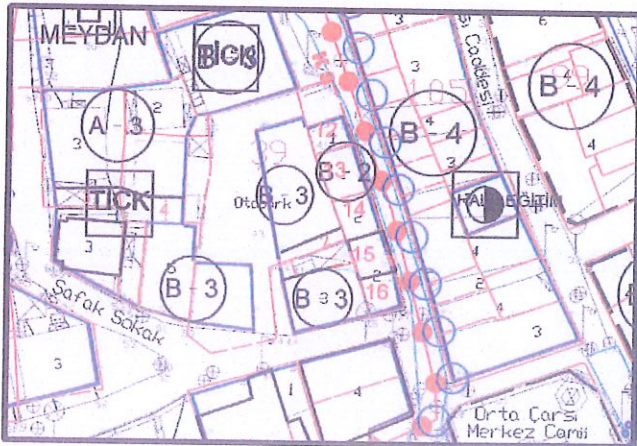
8 NUMARALI PARSELİN YENİ YAPILAŞMA PARSEL ALANI :141 m²

30 VE 8 NUMARALI PARSELE ÖNERİLEN YENİ YAPILAŞMA PARSEL ALANI : 375 m²

ADA AYIRMA ÇİZGİSİ İLE AYRILAN (8 VE 3 PARSELLER) 375 m² ALANDA ADA ÜZERİNDE YAZAN A-3 YAPILAŞMA KOŞULUNA GÖRE İMAR DURUMU VERİLEBİLİR.

KAZANCILAR CADDESİ, 39 ADA İÇİN YAPILANMA DURUMU

Kazancılar Caddesi, 39 ada, 12, 13, 14, 15, 16 parsellere plandaki kat adedi kadar, sokak dokusunun ve mevcut yapılaşma karakterinin korunması amacıyla kadastral duruma göre imar durumu verilebilir.



Şekil 3:

İbrahim Hakkı ÖZEL

Prof.Dr.Cenap SANCAR

Murat AŞLAN

Prof.Dr.Ahmet AB BAYHAN

Prof.Dr.Vedat KELEŞ

Mustafa KURTULUŞ

Ufuk HOŞ

Temsilci ÜYE