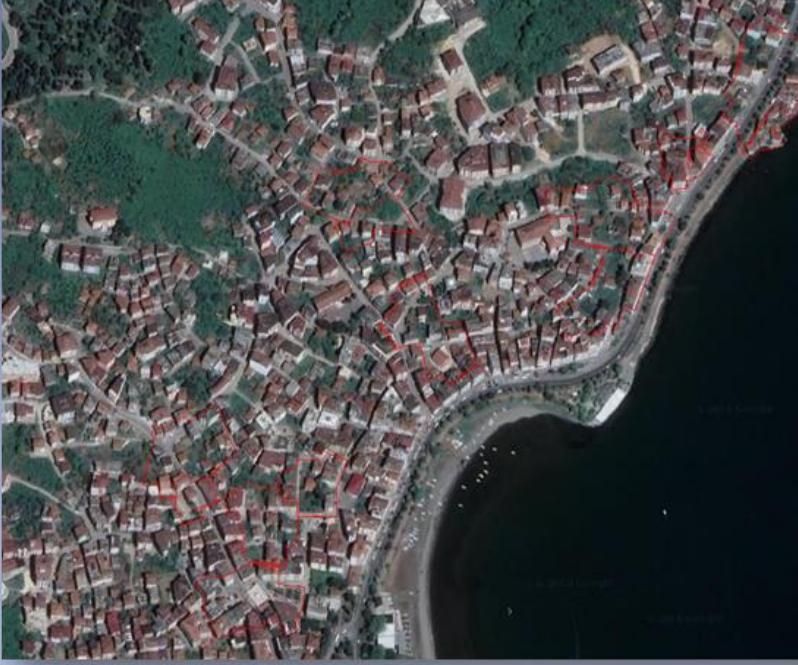




ÜNYE – ORDU TESCİLLİ YAPILARIN KORUMA ALANLARI KISMİ İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Eylül 2019
BELDE PLANLAMA LTD. ŞTİ

ÜNYE-ORDU

TESCİLLİ YAPILARIN KORUMA ALANLARI

KISMİ REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Ünye kent merkezi ve çevresinde yer alan Kentsel Sit Alanı ve Koruma Amaçlı İmar Planı alanı dışında tek tescilli yapıların oluşturduğu alanlarda Samsun Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu (SKVKBK) tarafından Koruma Bölgeleri tespiti yapılmış ve bu alanların sınırları kurul kararı ile belirlenmiştir. Koruma Bölgelerinde ki tescilli yapılara komşu ve aralarından yol geçse dahi karşı cephelerdeki yapılaşmalarda tarihi dokunun korunması amacıyla bu bölgeler tespit edilmiştir. Bu alanlardaki imar durumu ve yapılaşmalarda koruma kurulu görüşü çerçevesinde ruhsatlandırma yapılabilecektir.

Ünye kentsel alanında ve Ortayılmazlar Mahallesi, Çamurlu Mahallesi, Burunucu Mahallesi, Kaledere Mahallesi sınırları içinde kalan 8 adet farklı bölgede yer alan sınırları SKVKBK tarafından belirlenmiş koruma bölgeleri bulunmaktadır. Tescilli ve tescilli yapıya komşu yada aralarından yol geçse dahi tescilli yapıya cephe veren parsellerin olduğu alanlar "Koruma Bölgesi" olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda mevcut uygulama imar planı kararı ne olursa olsun, parsellerin ruhsatlandırılması aşamasında SKVKBK görüşü esas alınacaktır.

Ünye Kentsel Sit Alanı, Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması tamamlanmış ve bu alanda tarihi kentsel dokuya uygun yapılaşma kararları 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde oluşturulmuştur. Böylece bu alanda koruma-kullanma dengesi sağlanmış ve tarihsel dokuya uygun koruma amaçlı imar planı süreci tamamlanmıştır. Bu çalışmanın tamamlanmasıyla Ünye kent merkezinde bulunan kentsel sit alanı koruma kararları üretilmiştir. Ancak bu çalışmanın yapım aşamasında koruma bölgeleri ile mevcut imar planı kararları ile SKVKBK kararları arasında farklılıklar ortaya çıktığı görülmüştür. Bu durumda parsellerin ruhsatlandırma aşaması sıkıntılı gerçekleşmektedir. Bu karışıklığın giderilmesi amacıyla koruma kurulunun, Koruma Bölgelerine uyguladığı tescilli yapılara uygun yapılaşma kararları ve yapılaşma ilkeleri doğrultusunda bu bölgelerin 1/1000 uygulama imar planı kararları yeniden ele alınmıştır.

Sorunlar:

- Mevcut uygulama imar planlarında tescilli yapılar tescilli yapıya komşu yada aralarından yol geçse dahi tescilli yapıya cephe veren parsellerin olduğu alanlarda, tescilli

yapı ve diğer parsellerin mülkiyet dokularında tescilli yapıyı olumsuz etkileyen plan kararlarının olması,

- Koruma Bölgelerinde tescilli yapı çevresindeki parsellerin yapılaşma nizamı ve kat adetlerinin tescilli yapıya uygunsuz olması (bitişik nizam -5 kat-yoldan çekmesiz durumlar vb.)

- Mevcut uygulama imar planı kararlarının, uygulama aşamasında gerçekleşmemesi mülkiyet sahipleri açısından doğurduğu sorunlar ,

Yukarda konu olan aksaklıkların giderilmesi, kentsel sit alanı dışında koruma bölgelerinde de tarihi dokularda koruma-kullanma kararlarının mevcut planda olduğu gibi uygulanmasının sağlanması amacıyla bütün koruma bölgelerinde imar planı düzenlemesine gidilmiştir. Koruma Bölgeleri imar planı değişikliği düzenlemesinde tescilli yapıya koşu ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerin yapılaşma kararları, gerek yükseklik gerekse konumsal durumu bu dokuya uygun olarak düzenlenmiştir. Tescilli yapının yükseklik gabarisine göre, komşu veya cephe veren parselin kat yüksekliği belirlenmiştir. Yoldan çekme mesafesi ve yan çekme mesafeleri tescilli yapının etrafının açılması, bina istikameti gibi yerinde yapılan çalışmalara göre yapının konumu uygulama imar planı kararı ile belirlenmiştir.

Planda belirlenmeyen durumlar için 3194 sayılı imar kanununun planlı alanlar yönetmeliği geçerli olacaktır.

Koruma bölgelerinde tescilli yapıların konumu, arazi bilgileri, mülkiyet yapısı göz önünde bulundurularak, tescilli yapıların çevresindeki yapılaşmaların, tarihsel dokuya uygun olabilmesi amacıyla bu bölgeleri kapsayan imar planı değişikliği düzenlenmiştir. Plan kararlarının dışında bu alanlarda uygulanacak plan notları aşağıdaki gibidir.

Belde Planlama Ltd. Şti

Yılmaz AÇAN

Şehir ve Bölge Plancısı

ÜNYE TESCİLLİ YAPILARIN KORUMA ALANLARI İÇİNDE YENİ YAPILAŞMAYA İLİŞKİN PLAN NOTLARI:

1. Bu plan notları Ünye merkez tek tescilli yapılara yönelik Samsun Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından sınırları belirlenen Koruma Alanlarında, tescilli yapılar dışında kalan, yenilenecek veya yeni yapılacak yapılar için geçerlidir.
2. Parsellerin planda varsa yol, yeşil alan , okul, dini tesis v.b kullanımlarına ayrılmış kesiminin kamu eline geçmesinden sonra oluşan parseller imar parselleridir. İmar uygulamaları veya varsa terk işlemleri yapıldıktan sonra İnşaat Ruhsatı verilir. Koruma Alanlarında kalan parsellerin her türlü ifraz, tevhit, imar durumu, ruhsat vb. işlemlerde Samsun Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu onayı alınacaktır.
3. Yola cephesi olmayan parsellere yapı yapılamaz. Ancak hukuksal olarak sağlanacak geçit hakları ile parselin yola cephesi sağlanmış sayılır.
4. Koruma alanlarında yeni yapılacak yapıların olan kat adedi ve yapı nizamı plan üzerinde belirtilmiştir. İnşaat emsali ve çekme mesafeleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
5. **Kot Verilmesi:** Tescilli yapıların koruma alanlarında yapılara kot verilmesi; yapı yola bitişik ise, parselin yoldan cephe alan köşelerin ortalama kotu, ön bahçeli nizamda, yapı köşelerinin ortalama kotu esas alınacaktır.
6. Koruma Alanlarında yeni yapılacak yapılar, bu plan hükümlerinin ilgili maddelerinde belirtilen tüm koşullarda ve biçimde tasarlanır. Tescilli olmayan parsellerde yapılacak yapılar, yöresel mimariye uygun, çağdaş teknik ve malzeme ile yapılabilir. Ancak cephe özellikleri ve renk olarak çevreye uyum sağlayacaktır.

Yeni Yapılanma Koşulları:

7. **Kapı ve pencereler:** 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).

8. Cephe kaplamaları ve renk: 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 kahve rengi pastel renkler, ahşap dokuda ise vernik veya cila uygulanabilir. Söveler en fazla 10-20 cm genişliğinde ahşap malzemeden olabilir.

9. Çıkmalar: Yapıların ön cephesinde çıkma yapılabilir. Çıkma derinliği yapının iki yanındaki parselde yer alan yapıların çıkma derinliklerini geçemez. Çıkmalar en yakın tescilli yapı ile uyumlu olacaktır. Çıkmalar yapının birinci katında başlar, derinlik ön cephede max 0.50 m, diğer cephelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği esaslarına göre en fazla 1 m derinliğe kadar yapılabilir. Çıkma genişlikleri cephenin 1/3'ünü geçemez.

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

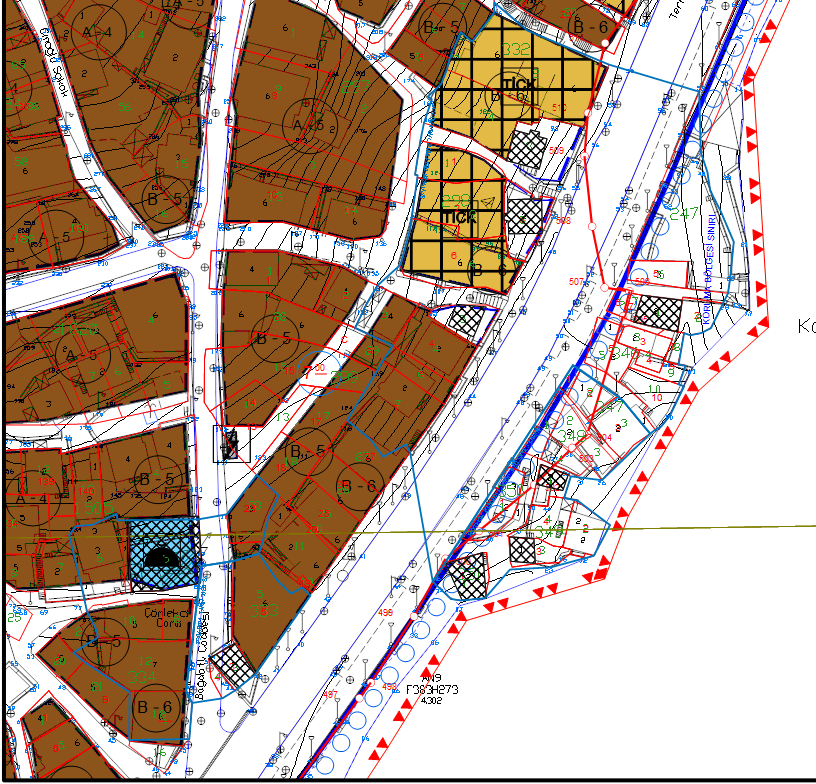
10. Çatı ve Saçaklar: Yapılarda çatı eğiminden dolayı kat kazanılamaz, çatı katı, çekme katı ve düz çatı, teras çatı yapılamaz. Yapılara yöresel mimari geleneğine uygun en çok %33 eğimli, bitişik nizamda yapının şekline göre kırma ve beşik çatı, ayrık nizamda kırma çatı yapılacaktır. Saçak genişliği 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.

11. Balkonlar: 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 1 m olacaktır. Gömme balkon sonradan kapatılamaz.

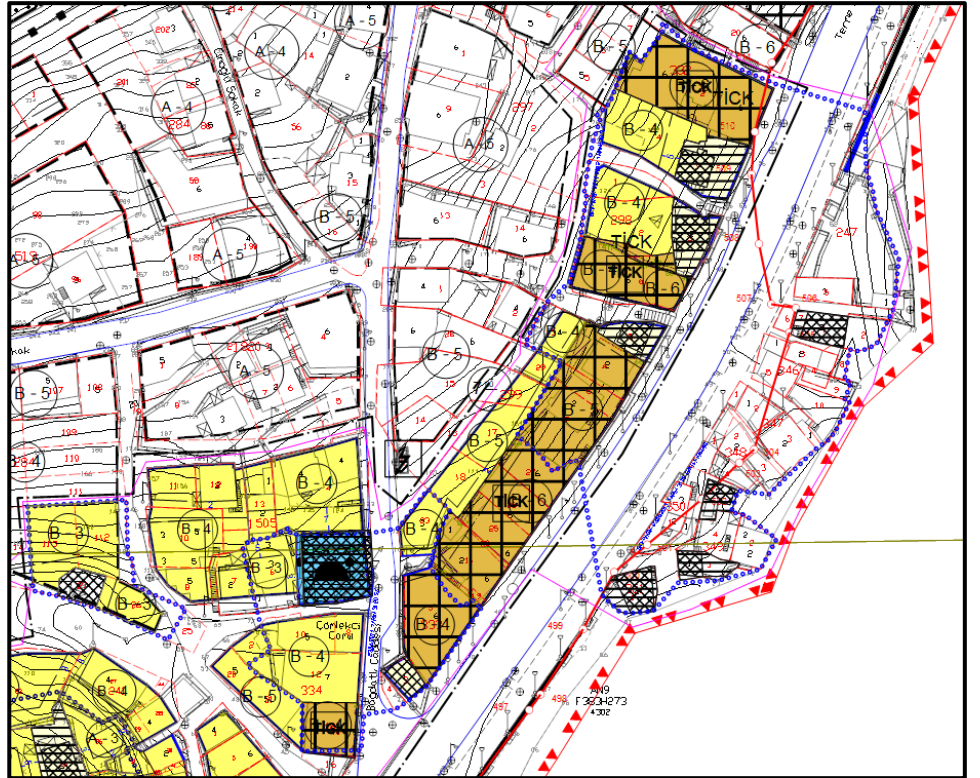
12. Bacalar: Yeni yapılacak olan yapılarda bacalar, geleneksel yapıya uygun olarak inşa edilecektir. Baca yüksekliği çatının en yüksek noktasından itibaren 50 cm-100 cm arasında olabilir.

13. Koruma Alanlarında, ifraz, tevhid, parsel cephesi/derinliği ve yeni yapılaşmalara yönelik parselasyon durumları ve yeni yapılanmalar için 3194 sayılı imar kanununun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
14. Tescilli yapıya komşu veya yola cephesi olan köşe başı parsellerde veya her iki tarafında tescilli yapı bulunan parsellerde minimum cephe şartı aranmaz.
15. Tescilli yapıya komşu parsellerde bina derinliği ve bina cephesi tescilli yapıya bağlı olarak belirlenecektir. Çevresinde tescilli bina olmayan parsellerde ise en fazla bina derinliği planlı alanlar yönetmeliğine uygun olarak yapılacaktır.
16. İfraz ve tevhid yapılmak suretiyle uygun parseller oluşmaması durumlarında en az tek bir adada parselasyon planları (İmar Uygulaması) hazırlanarak imar parselleri oluşturulacaktır.
17. Ünye kent merkezi, Koruma Alanları içinde yer alan ve ayrık nizam verilen yeni yapılaşma alanlarında TAKS:0,40'dır.
18. Bitişik nizam yapılaşma alanlarında arka bahçe mesafesi en az 5 m olacaktır.
19. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 05.10.2017 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu ve eklerinde yer alan alan tedbirlerine uyulacaktır.
20. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu geçerlidir.

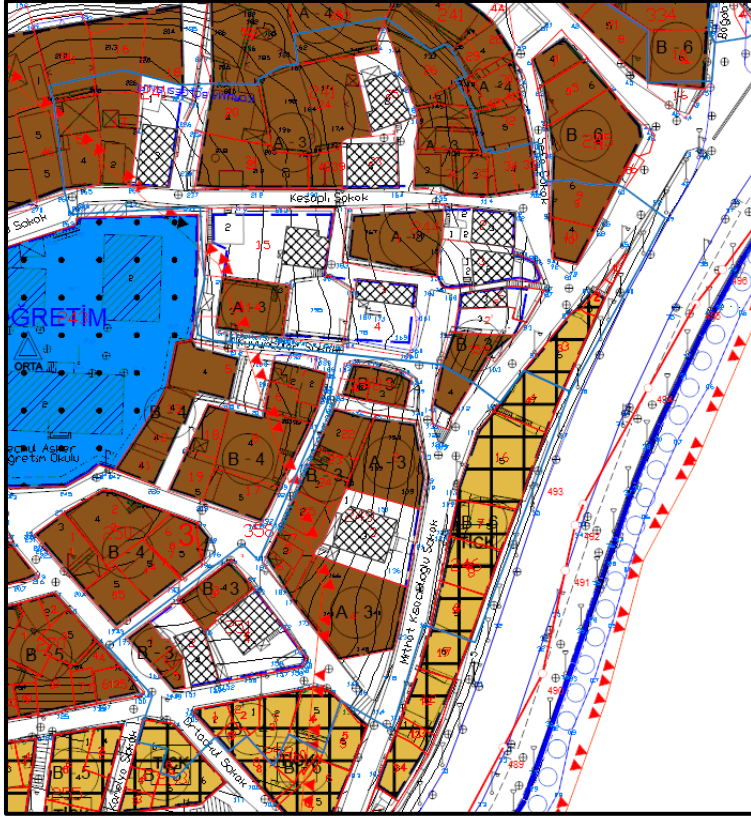
TESCİLLİ YAPILARIN KORUMA ALANLARI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI



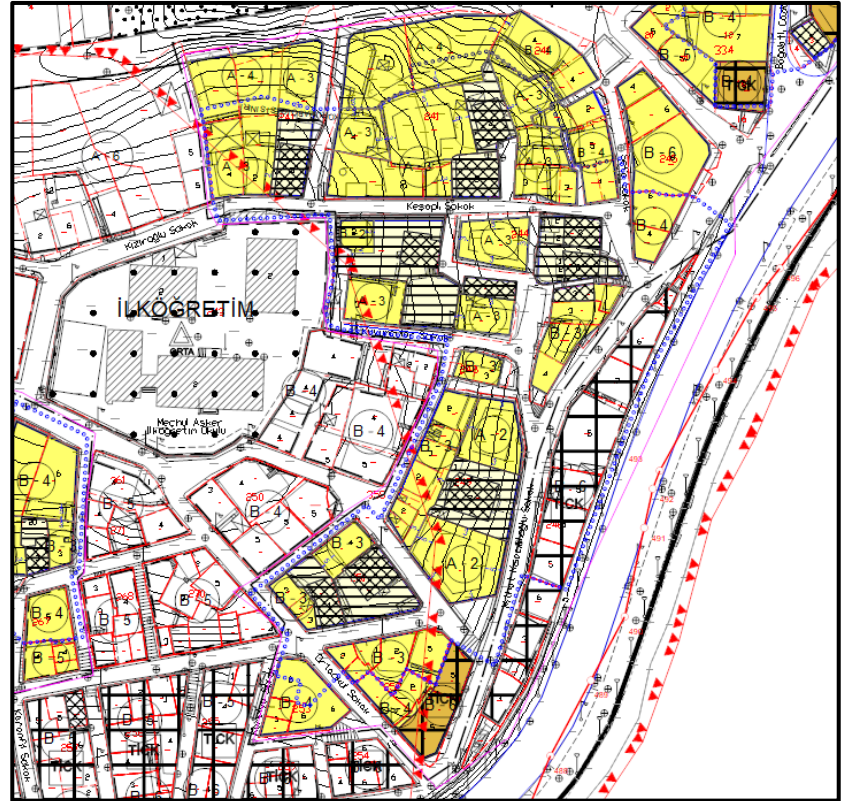
Mevcut İmar Planı



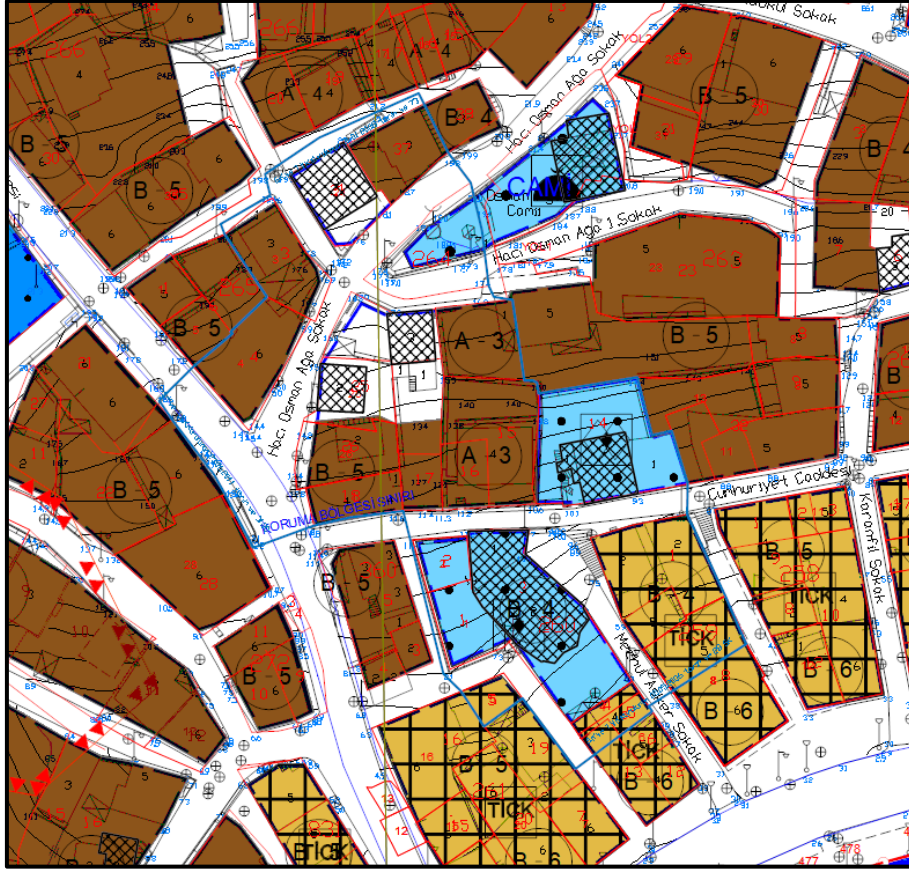
İmar Planı Değişikliği



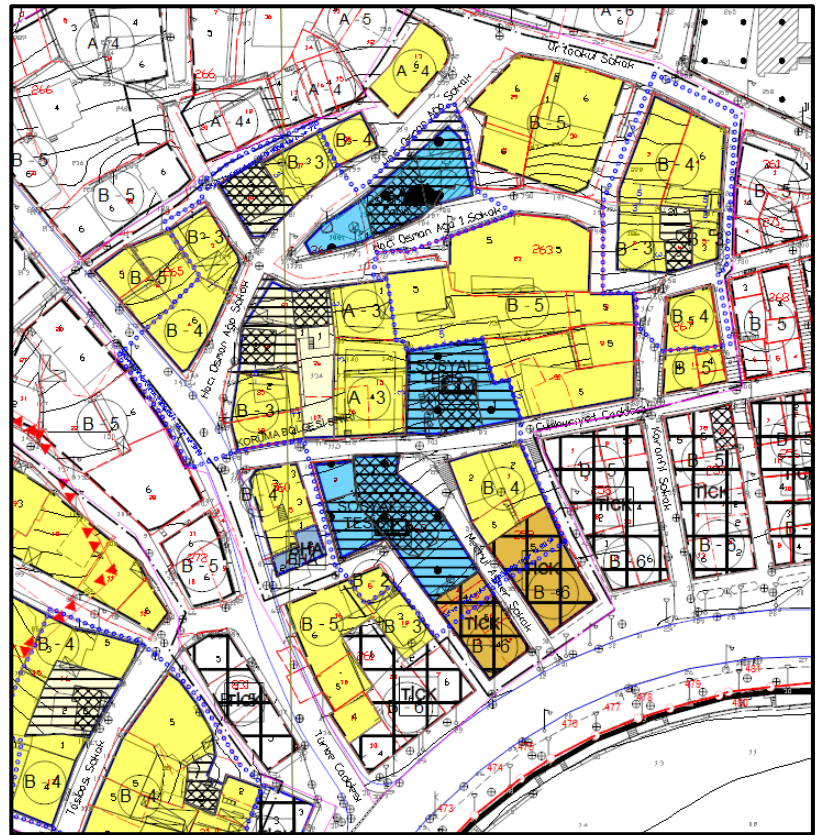
Mevcut İmar Planı



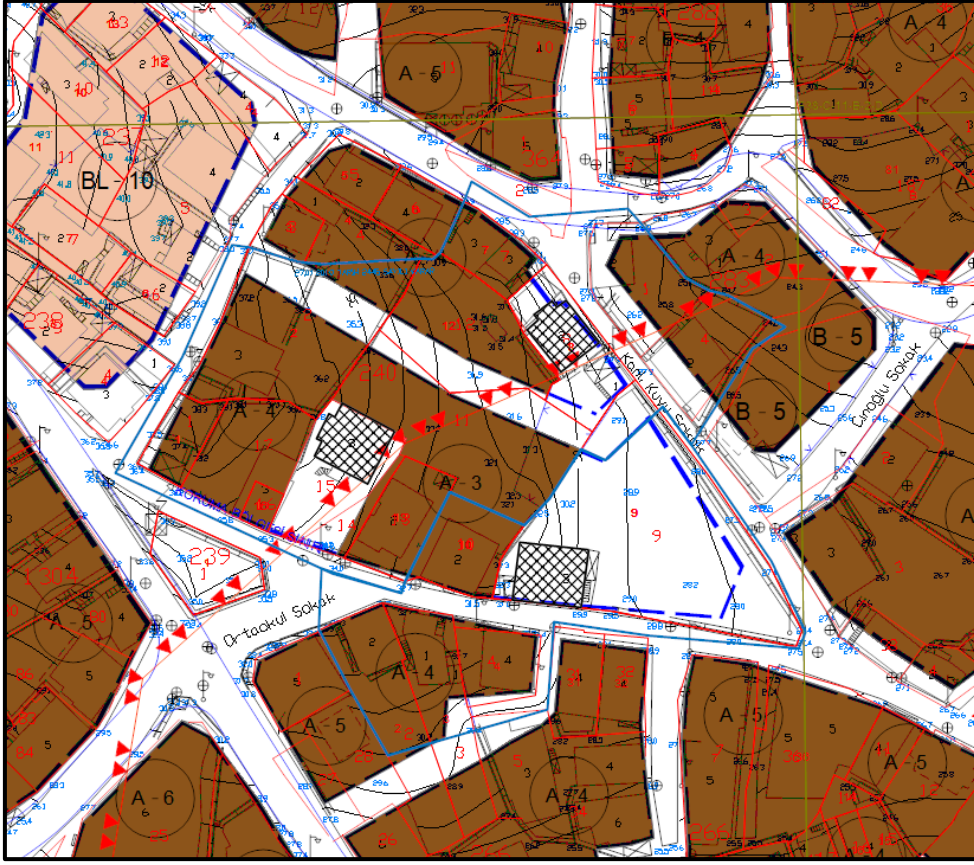
İmar Planı Değişikliği



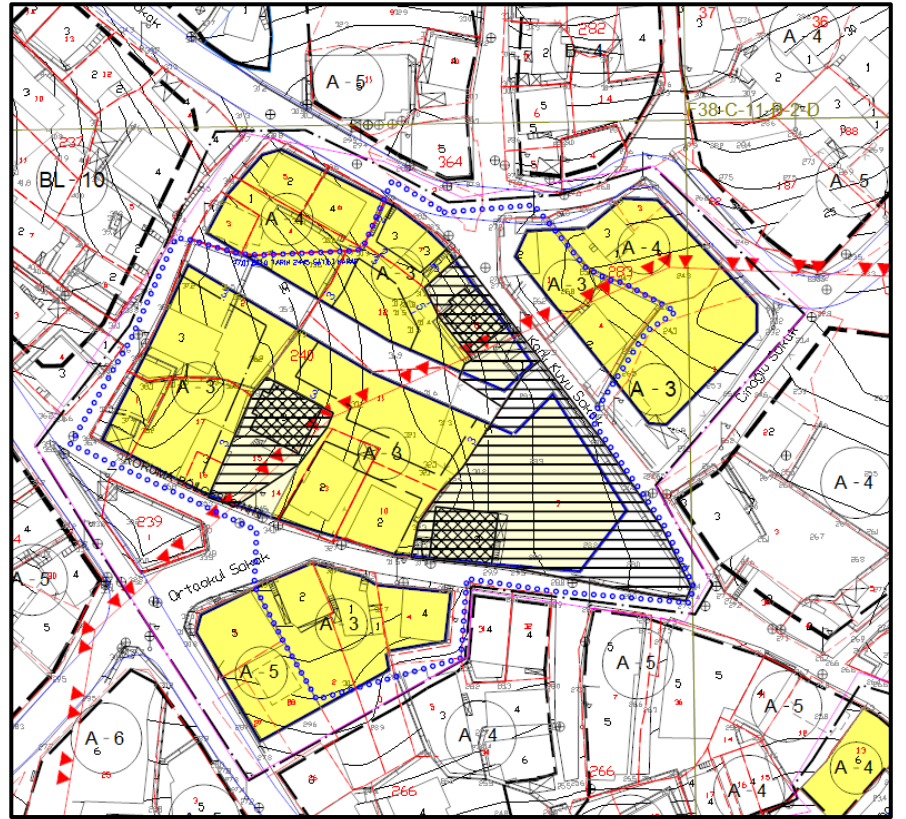
Mevcut İmar Planı



İmar Planı Değişikliği



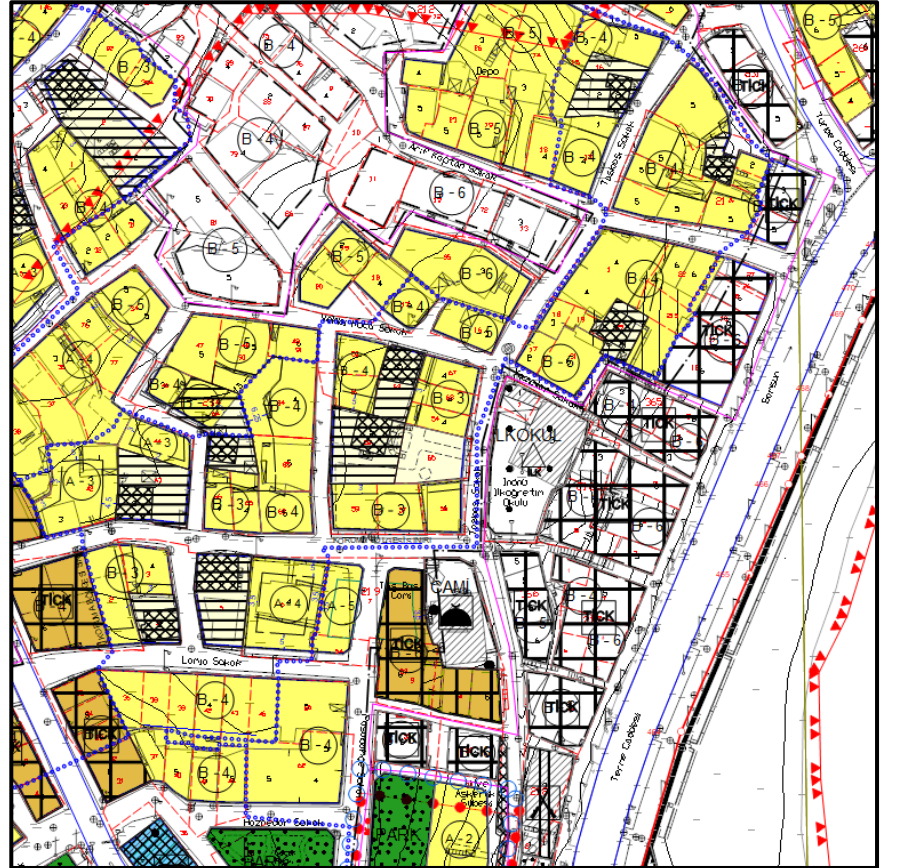
Mevcut İmar Planı



İmar Planı Değişikliği



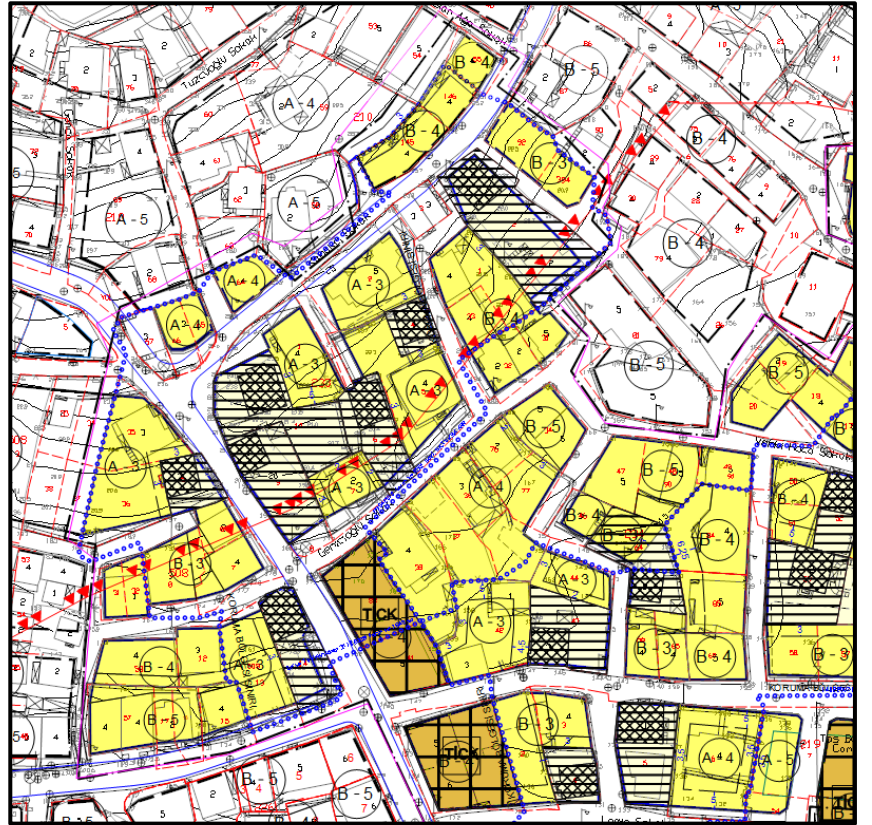
Mevcut İmar Planı



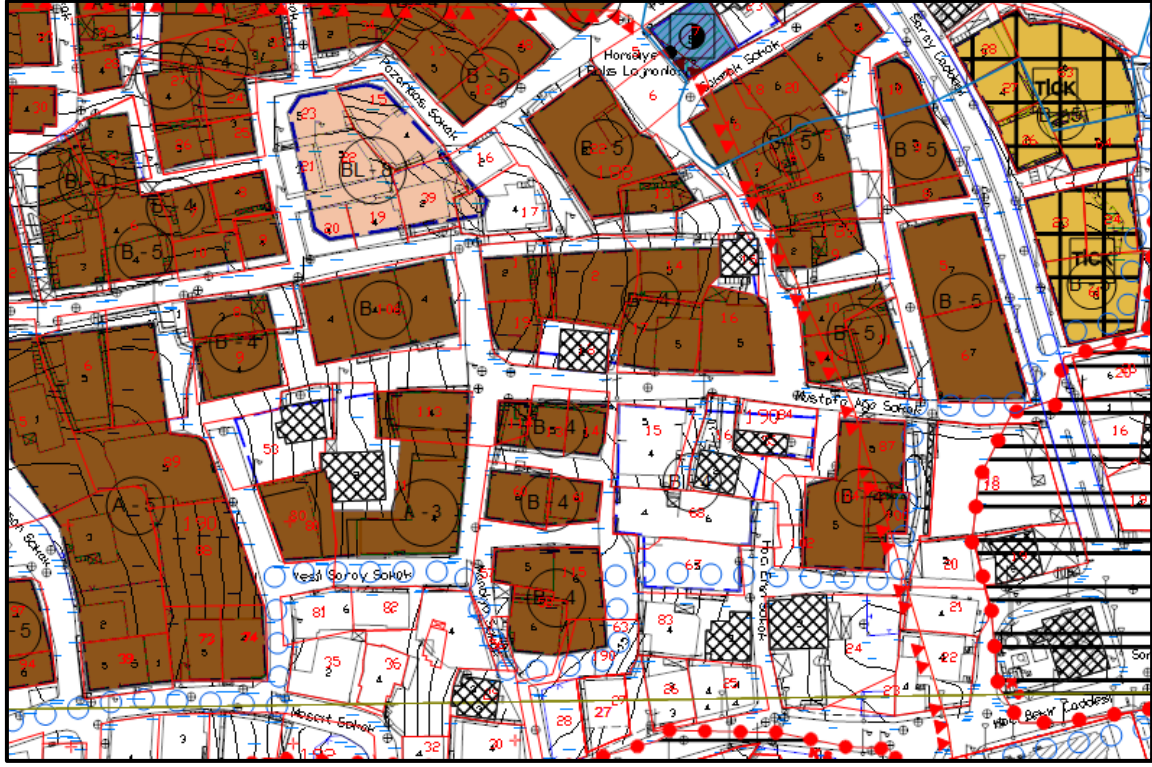
İmar Planı Değişikliği



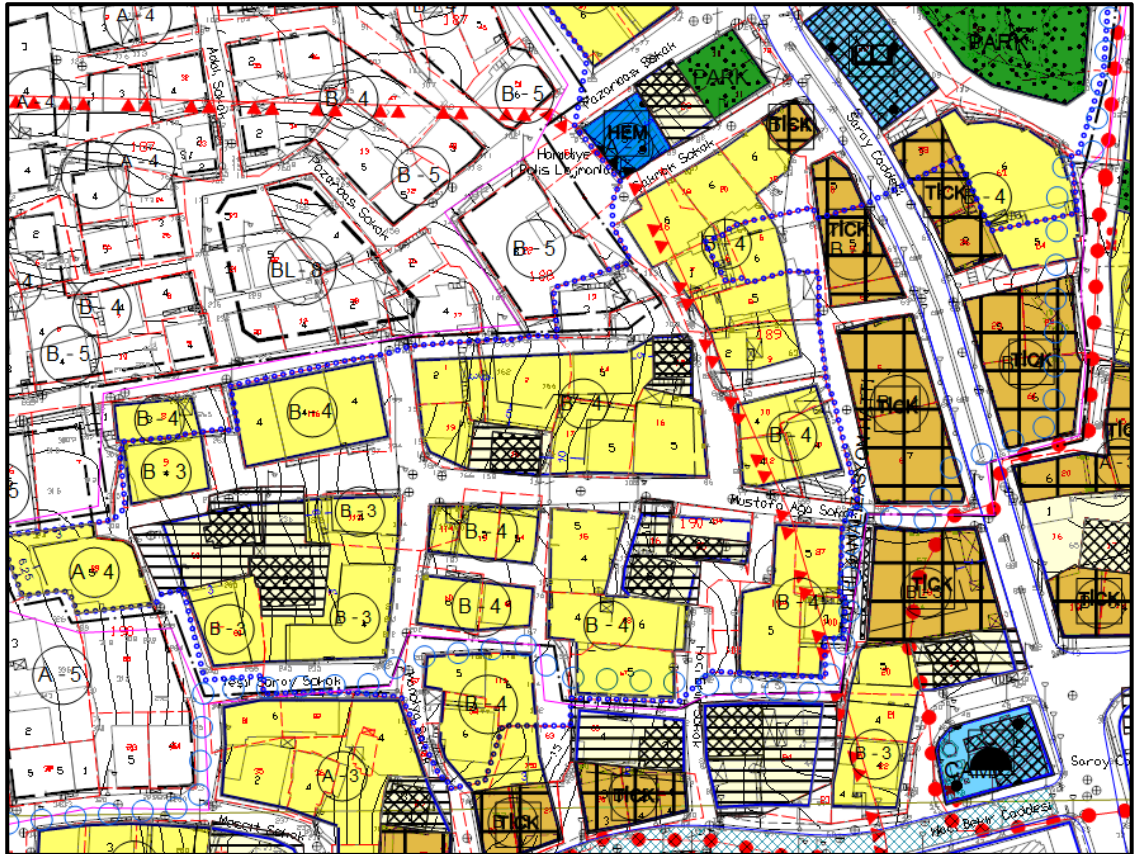
Mevcut İmar Planı



İmar Planı Değişikliği

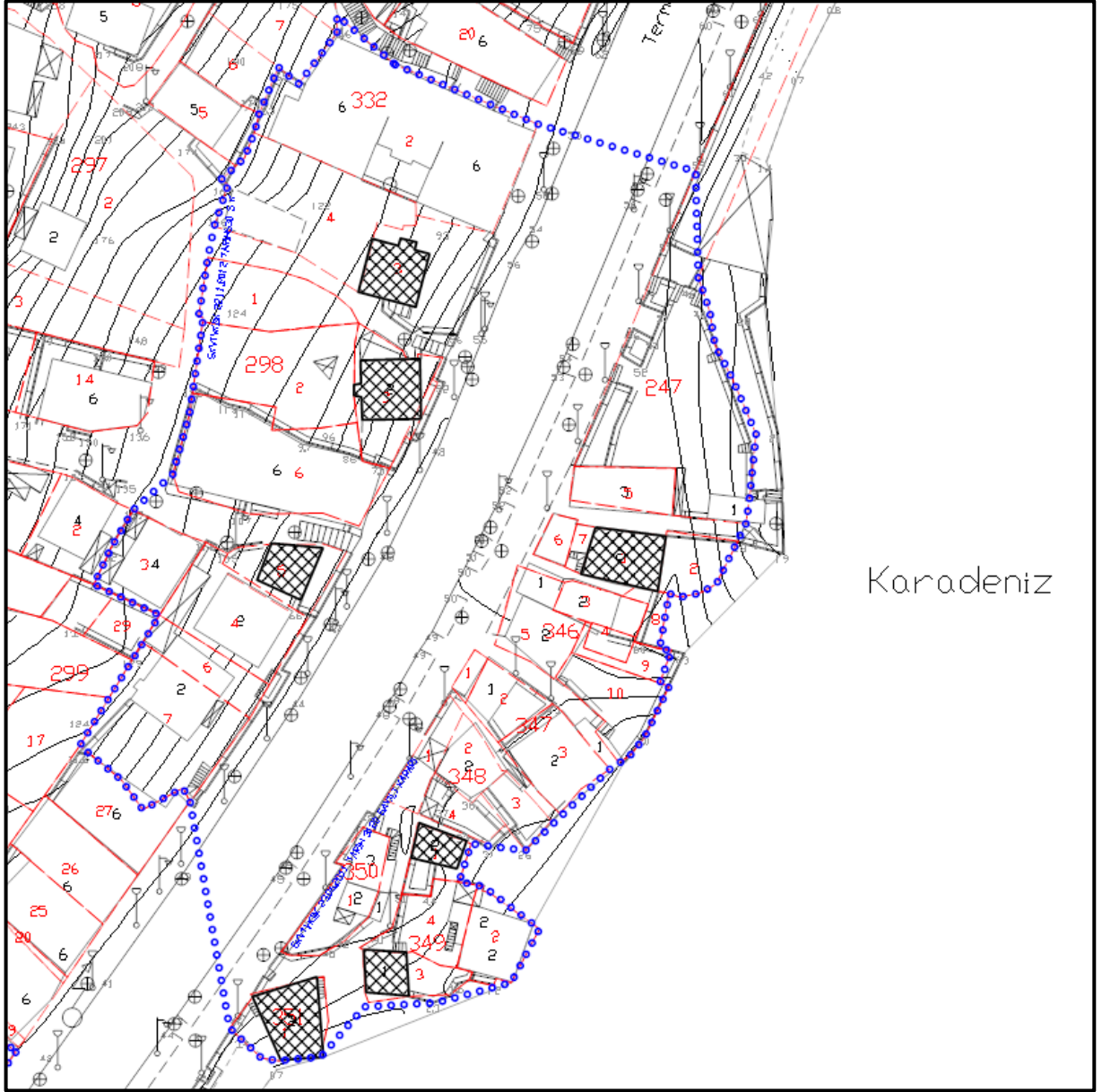


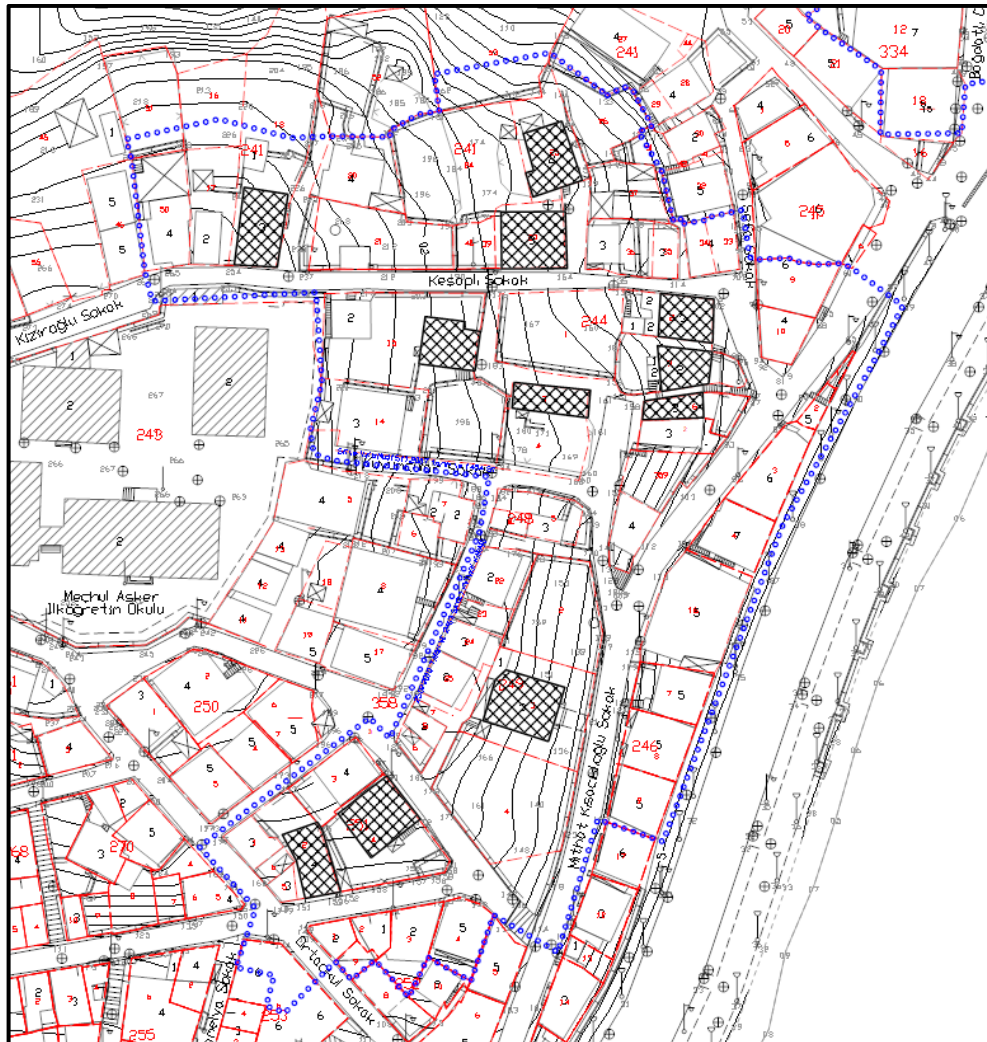
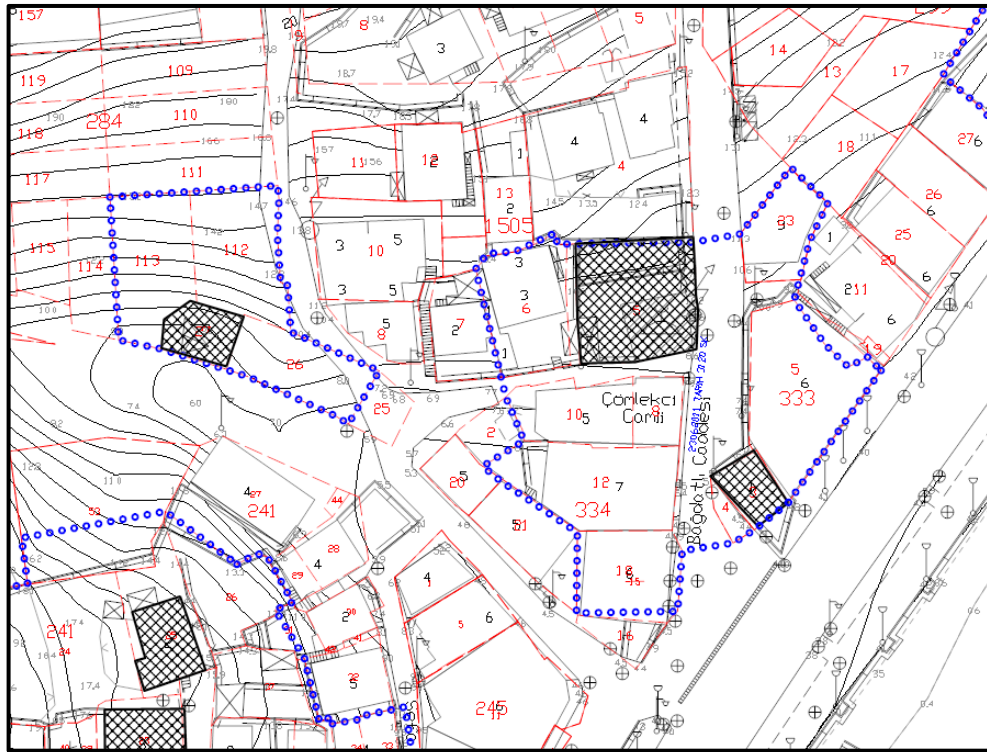
Mevcut İmar Planı

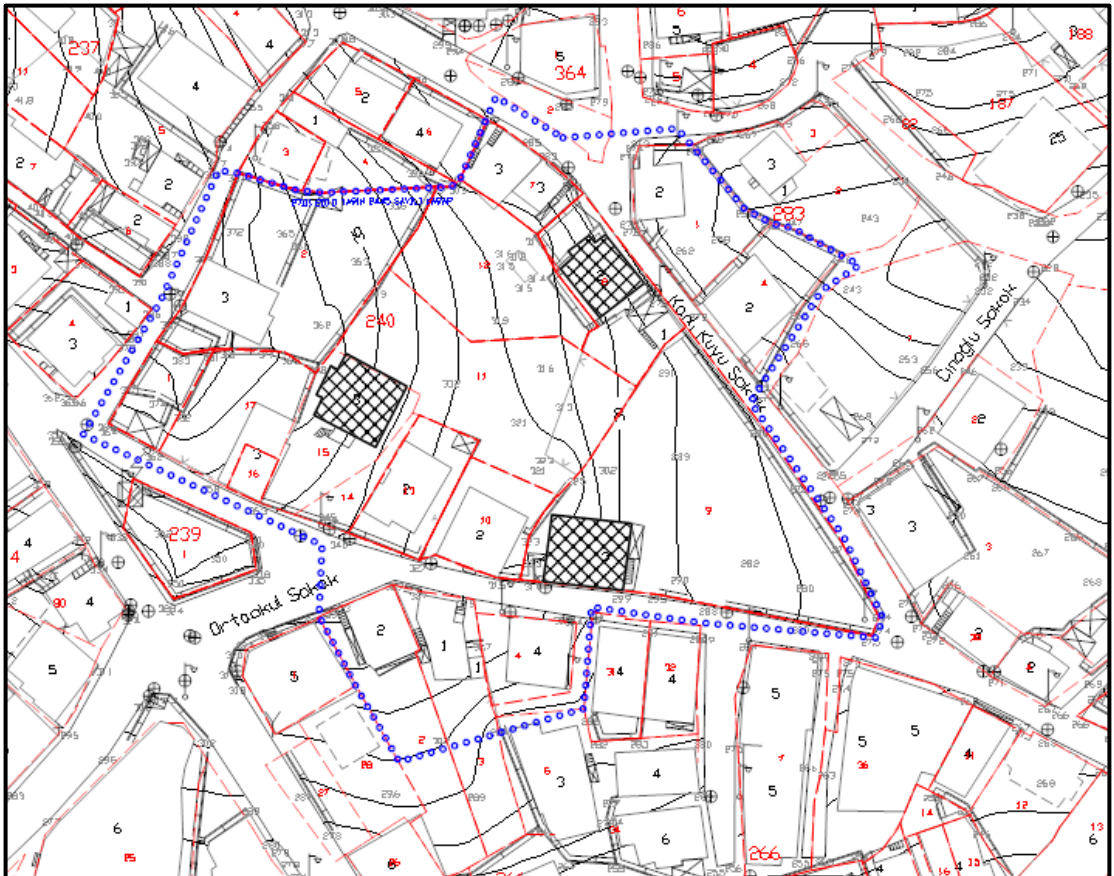
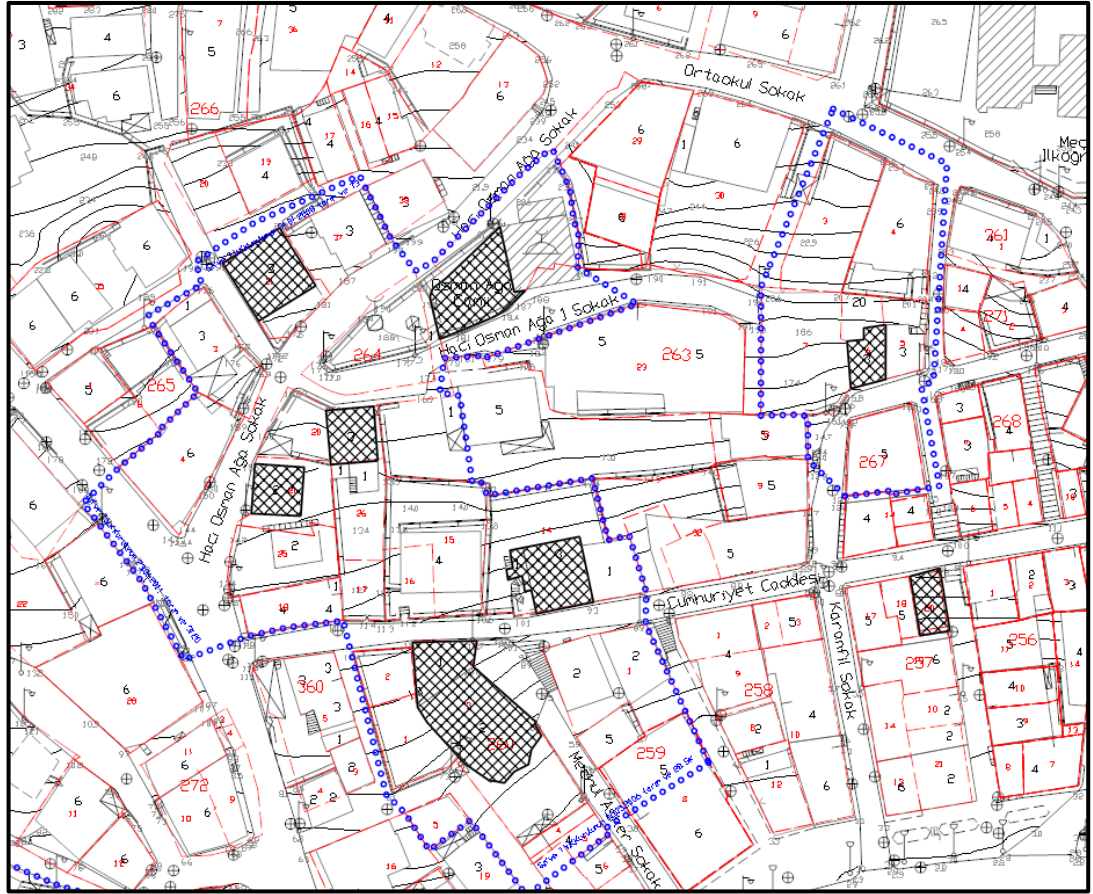


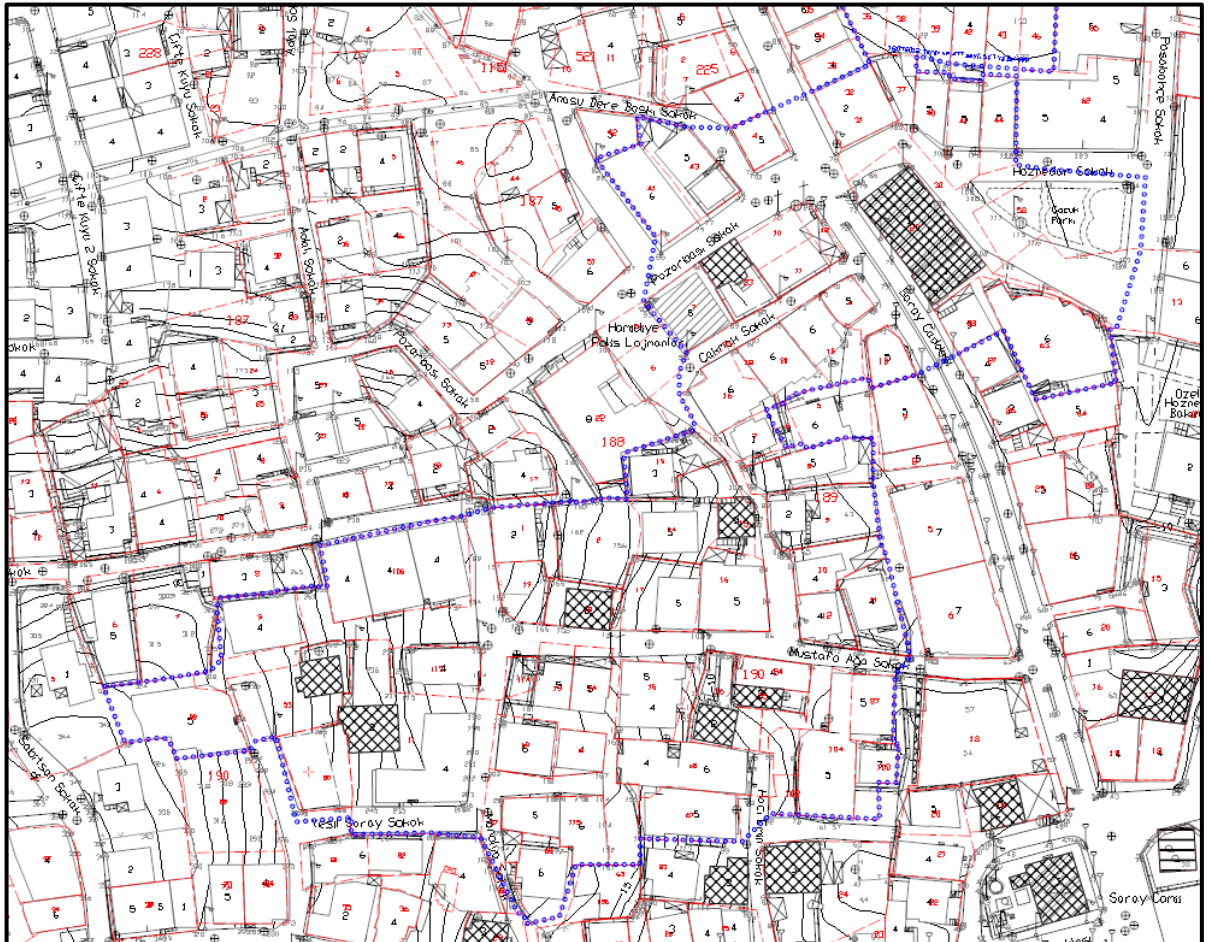
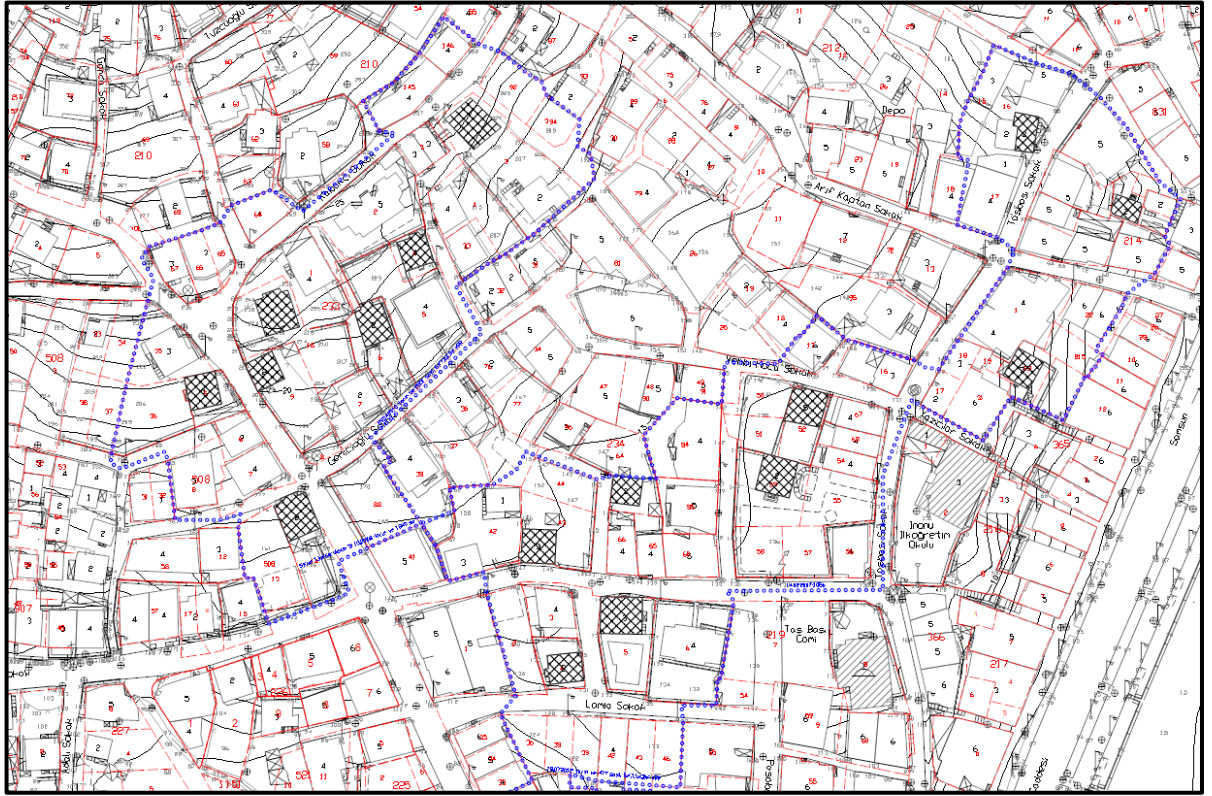
İmar Planı Değişikliği

TESCİLLİ YAPILARIN KORUMA ALANLARI
HALİHAZIR VE MÜLKİYET DURUMLARI









TESCİLLİ YAPILARIN KORUMA ALANLARI
SAMSUN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
TARAFINDAN ONAYLANAN DAHAÖNCEKİ İMAR DURUMLARI