

**SİNOP (MERKEZ)**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**



**UYGUN BULUNDU**  
Samsun Kültür Varlıklarını  
Koruma Bölge Kurulu  
29.01.2026 gün ve ...11752...  
sayılı karar ekidir.

**SİNOP (MERKEZ)**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

**SİNOP (MERKEZ) ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARINA İLİŞKİN**  
**KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI**  
**PLANLAMA EKİBİ**

Emre KARAHAN	Şehir Plancısı (Proje Yöneticisi)	
Ramazan ÇUFADAR	Şehir Plancısı (Proje Sorumlusu)	
Esra ÖZKAN YAZGAN	Restoratör Mimar	
Abdullah Şevki DUYMAZ	Arkeolog	
Özlem ERSAVAŞ	Sosyolog	
Cengiz GÜRBİYİK	Sanat Tarihçisi	
Sultan GÜNDÜZ	Peyzaj Mimarı	

  
**Şehir Planlama**  
jeolojik eşikler herita tic. itd. şti.  
Sivazlıdere Mh. C. Atul Kansı Cad. Aras Plaza No: 153/13-14  
Çankaya/ANKARA Tel: 0 312 481 80 81 Faks: 0312 473 80 61  
Ticaret Sicil No: 239437 / Oda Sicil No: 832838  
**Selçuk ŞAHİN**  
Şehir ve Bölge Plancısı-B.Ü. - Dip. No: 311 - Oda No: 22

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 N7SUGNO1	MD Tarihi: 22.01.2026 Proje Kayıt No: 06-2026-0075 Üye: SELÇUK ŞAHİN (2281)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve besiciliğini bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kastlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

## İÇİNDEKİLER

1	AMAÇ.....	1
2	KAPSAM.....	1
3	TANIMLAR VE KISALTMALAR.....	1
3.1	Belediye .....	1
3.2	Koruma Bölge Kurulu.....	1
3.3	Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB).....	1
3.4	Plan.....	2
3.5	Kentsel Sit.....	2
3.6	Arkeolojik Sit .....	2
3.7	Korunma Alanı .....	2
3.8	Tescilli Yapı .....	2
3.9	Tescilli Parsel.....	2
3.10	Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar.....	2
3.11	İlke Kararları .....	3
3.12	Tescilli Yapı ve Parsel Müdahale Biçimleri.....	3
3.12.1	Tadilat ve tamirat .....	3
3.12.2	Esaslı Onarım (Restorasyon).....	3
3.12.3	Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon) .....	3
3.13	Rölöve .....	4
3.14	Restitüsyon.....	4
3.15	Restorasyon Projesi .....	4
3.16	Taban alanı kat sayısı (TAKS).....	4
3.17	Kat alanı kat sayısı (KAKS) .....	4
3.18	Sokak Sağlıklaştırma Projesi.....	4
4	GENEL HÜKÜMLER.....	5
4.1	Başvuru ve Uygulama .....	7
4.1.1	Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama.....	7
4.1.2	Tescilli Parsellere Komşu Olan Parsellerde Uygulama.....	9

4.1.3	Mevcut Yasal Düzenlemelere Göre veya Onaylı Bir Plana Göre Ruhsat Alarak Tamamlanmış Tescilsiz Taşınmazlarda ve Üzerinde Yapı Bulunmayan Tescilsiz Parsellerde Uygulama.....	11
4.1.4	Mevcut Yasal Düzenlemelere Göre veya Onaylı Bir Plana Göre Ruhsat Almadan veya Ruhsatına Aykırı Olarak Yapılaşmış Tescilsiz Taşınmazlarda;.....	11
4.2	Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar .....	11
4.3	İfraz, Tevhit, Yola Terk, Yoldan İhdas .....	12
4.4	Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler.....	13
4.5	Yapılara Kot Verilmesi.....	14
4.6	Çatılar .....	15
4.7	Saçaklar .....	17
4.8	Bacalar.....	17
4.9	İsim/Bilgilendirme ve Reklam Panoları .....	17
4.10	Güneş Kesiciler .....	18
4.11	Cepheler .....	18
4.12	Sokak Döşemeleri.....	19
4.13	Sokak Mobilyaları .....	19
4.14	Teknik Altyapı Hatları.....	19
4.15	Otoparklar.....	20
4.16	Plan Değişiklikleri.....	20
5	ÖZEL HÜKÜMLER.....	20
5.1	Yapılaşma Koşulları .....	20
5.1.1	(K) Yerleşik Konut Alanları, (K1) Karma Kullanım Alanları, (T) Ticaret Alanları ve (T1) Ticaret+Turizm alanları .....	20
5.1.1.1	İşlev .....	20
5.1.1.2	Yapılaşma Oranları .....	21
5.1.1.3	Parsel ve Yapı Boyutları.....	22
5.1.1.4	Yapının Parseldeki Konumu ve Bahçe Mesafeleri .....	23
5.1.1.5	Yapı Yükseklikleri.....	23
5.1.1.6	İç Yükseklikler .....	23
5.1.2	Yerleşik ve Gelişme Konut Alanları .....	24

5.1.3	Ticaret Alanları.....	25
5.1.4	Ticaret-Konut Alanları .....	26
5.1.5	Turizm-Ticaret-Konut Alanları .....	26
5.1.6	Otel Alanları .....	27
5.1.7	Günöbirlik Tesis Alanları .....	27
5.1.8	Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı.....	27
5.1.9	Belediye Hizmet Alanı.....	27
5.1.10	Resmi Kurum Alanı .....	28
5.1.11	Askeri Alan.....	28
5.1.12	Anaokulu Alanı.....	28
5.1.13	İlkokul Alanı, Orta Okul Alanı, Lise Alanı .....	28
5.1.14	Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı .....	29
5.1.15	Sağlık Tesis Alanı .....	29
5.1.16	Sosyal Tesis Alanı .....	29
5.1.17	Kültürel Tesis Alanı.....	29
5.1.18	Cami .....	30
5.1.19	Park Alanı .....	30
5.1.20	Rekreasyon Alanı .....	30
5.1.21	Millet Bahçesi.....	30
5.1.22	Orman Alanı.....	30
5.1.23	Doğal Karakteri Korunacak Alan.....	31
5.1.24	Trafo Alanı .....	31
5.1.25	Mezarlık Alanı .....	31
5.1.26	Özel Proje Alanı.....	31
5.1.27	Kentsel Tasarım Proje Alanı .....	32
5.1.28	Sur ve Sur Koruma Alanı .....	32
5.1.29	Tescilli Yapı Koruma Alanları.....	32
5.1.30	Taşınmaz Kültür Varlığı (Kalıntı) Olarak Tescilli Parseller ve Bu Parsellerin Koruma Alanı.....	32

5.1.31	Balatlar Kilisesi Rezerv Arkeolojik Alanı.....	33
5.1.32	Ticaret- Turizm Alanları.....	33
5.2	Plan Tipolojisi.....	33
5.3	Yapım Malzemesi, Yapım Teknikleri.....	33
5.4	A ve B Bölgesi Özel Hükümler.....	33
5.4.1	Çıkmalar/Cumbalar.....	33
5.4.2	Cephe Tipolojisi.....	34
5.4.3	Doğramalar.....	35
5.4.4	Pencereler.....	35
5.4.5	Bina Giriş Kapıları.....	36
5.4.6	Bahçe Kapıları.....	37
5.4.7	Bahçeler ve Bahçe Duvarları.....	37
5.4.8	Kömürlük, Depo vb. Kullanımlar.....	37
6	HAVA MÂNİA ALANI VE DOĞAL MÂNİA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI.....	37
7	JEOLOJİK NEDENLERLE BİNA YAPIM SÜRECİ KOŞULLARA BAĞLI ALANLAR.....	38

**SİNOP (MERKEZ)**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN HÜKÜMLERİ**

**1 AMAÇ**

Planlama alanı sınırları içinde kalan ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş olan;

1.Derece Arkeolojik Sit Alanında ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan kültür varlıklarının korunması, yaşatılması ve gelecek nesillere aktarılması,

3.Derece Arkeolojik Sit Alanı, Kentsel Sit Alanında yer alan kültür varlıklarının ve geleneksel dokunun sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması, yaşatılması ve gelecek nesillere aktarılması,

Planlama alanının tarihi, kültürel ve arkeolojik özellikleri dolayısıyla sahip olduğu potansiyellerin değerlendirilerek yerleşimin sosyo-ekonomik durumu ve fiziksel yapısının iyileştirilmesi

3.Derece Arkeolojik Sit Alanı, Kentsel Sit Alanında dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesi; alanın öneminin ortaya konulması amaçlanmıştır.

**2 KAPSAM**

Plan Hükümleri, Kentsel Sit Alanı, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarını kapsayan, aynı zamanda Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırlarını oluşturan alan içinde geçerlidir.

**3 TANIMLAR VE KISALTMALAR**

**3.1 Belediye**

Sinop Belediye Başkanlığıdır.

**3.2 Koruma Bölge Kurulu**

Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

**3.3 Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB)**

“Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde Sinop Belediyesi veya Sinop İl Özel İdaresi bünyesinde kurulabilecek olan, ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.

### **3.4 Plan**

Kentsel Sit Alanı, 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarını kapsayan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'dır.

### **3.5 Kentsel Sit**

Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar ve benzeri) birlikte buldukları alanlardır.

### **3.6 Arkeolojik Sit**

İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

### **3.7 Korunma Alanı**

Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alandır.

### **3.8 Tescilli Yapı**

Taşınmaz kültür varlıklarından korunması gerekli olanların Koruma Bölge Kurulu kararıyla tescillenmiş olan yapılardır.

### **3.9 Tescilli Parsel**

2863 sayılı Kanun kapsamında Koruma Bölge Kurulu kararıyla tescillenmiş taşınmaz kültür varlığı yapının yer aldığı parseldir.

### **3.10 Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar**

Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüetlerin öğeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

**1.Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar):** Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

**2.Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri):** Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

### **3.11 İlke Kararları**

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KTVKYK) tarafından alınmış olan ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KVKYK) tarafından alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

### **3.12 Tescilli Yapı ve Parsel Müdahale Biçimleri**

Korunacak yapılarda her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanacak müdahalelerdir.

#### **3.12.1 Tadilat ve tamirat**

Yapıların yaşamını sürdürmeyi amaçlayan;

- a) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öge olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre Belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri,
- b) (a) bendinde belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesini, kapsar.

#### **3.12.2 Esaslı Onarım (Restorasyon)**

Tadilat ve tamirat dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır.

#### **3.12.3 Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)**

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve /veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak yoluyla kendi parseli içinde ve daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.

### 3.13 Rölöve

Yapının ya da yapı grubunun tümünün ya da bir bölümünün mevcut durumunun belli ölçeklerde anlatılması için hazırlanan ve herhangi bir yorum ya da değerlendirme içermeyen çizimsel belgelerdir.

**Rölöve Raporu:** Yapının mevcut durumunu yazınsal olarak anlatan belgedir.

**Rölöve Analizi:** Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların, rölöve projeleri üzerinde ayrı ayrı ve haritalama yöntemi ile gösterildiği çizimsel belgelerdir.

**Rölöve Analiz Raporu:** Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların yazınsal olarak anlatan ve rölöve analiz projelerine gerekli referansları veren belgedir.

### 3.14 Restitüsyon

Bir taşınmaz kültür varlığının zaman içinde geçirdiği müdahaleleri dönemleyen ve ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen; tarihi araştırma ve karşılaştırmalı çalışma tekniklerinin kullanıldığı yazılı, çizili ve görsel belge içeren etütlerdir.

### 3.15 Restorasyon Projesi

Yapının mevcut durumunun belgelenmesinden sonra, sorunların saptanarak potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin rapor, ölçülü ve ölçekli çizimlerle anlatımıdır.

### 3.16 Taban alanı kat sayısı (TAKS)

Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

### 3.17 Kat alanı kat sayısı (KAKS)

Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır.

### 3.18 Sokak Sağıklaştırma Projesi

Kentsel sit alanları ve koruma alanlarında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, Koruma Bölge Kurulu kararları ve koruma amaçlı imar planları veya imar planları doğrultusunda, tescilsiz yapılar ve tescilli taşınmaz kültür varlıklarının sokağa bakı veren cepheleri ile birlikte avlu duvarları, müştemilat, çeşme vb. mimari elemanların özgün sokak dokusu ve kentsel mobilya ile birlikte korunması, sağıklaştırılarak yaşatılması ve çağdaş yaşama katılmasının sağlanmasının yanı sıra sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerin korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken projelerdir.

#### 4 GENEL HÜKÜMLER

- Sinop Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu ve Yönetim Modeli Önerisi bir bütündür.
  - Plan ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Cumhurbaşkanlığı 1 nolu Kararnamesi ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
  - Uygulamalar 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Plan Uygulama Hükümlerine göre yürütülecektir.
  - Plan ve Plan Uygulama Hükümleri ile planın uygulanması esnasında yürürlükte bulunan İlke Kararları, Kanun ve Yönetmelik hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.
  - Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu adına terk edilmesi gereken alanların kamuya terk işlemleri gerçekleştirilmeden söz konusu parsellerde inşai ve fiziki hiçbir uygulama yapılamaz.
  - TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
  - Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri 7. Bölge Müdürlüğü 21.06.2017 tarih ve 68826817-754-429363 sayılı görüşü doğrultusunda 27, 28, 29, 30, 33, 43, 73, 74, 75 ve 76 nolu derelerin yağış alanları çok küçük olup taşkın sorunu yaratmadığından, bu derelere Belediyesince altyapı hizmetleri içerisinde yağmur suyu deşarjı kapsamında çözüm getirilecektir.
  - Özel Güvenlik Bölgesinde kalan alanlarda Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
  - Plan içerisinde mülkiyet çizgisi ile ada çizgisi arasındaki 1-2 m' ye a kadar olan uyuşmazlıklarda, mevcut halihazır kullanımı ve yol genişliği dikkate alınarak ada çizgisini mülkiyet çizgisi olarak kabul etmeye belediyesi yetkilidir
- Asansör zorunluluğu bulunan binaların bodrum katlarında iskân edilen alan, bağımsız bölüm veya otopark bulunması halinde asansörün bu katlara ulaştırılması zorunludur.
  - Ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi (5 metreden az olmamak koşuluyla) içerisinde her bina otopark ihtiyacını kendi parseli içerisinde karşılayacaktır.

• **1. Derece Arkeolojik Sit Alanında:**

- ✓ Hiçbir yapılaşmaya izin verilmeyecektir.
- ✓ Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için Müze Müdürlüğü'nün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konu ilgili Koruma Bölge Kurulunda değerlendirildikten sonra uygulamaya geçilecektir.
- ✓ Hiçbir şekilde tarımsal faaliyete ve ağaçlandırmaya izin verilmeyecektir.
- ✓ Taş, toprak, kum vb. alınmasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmasına izin verilmeyecektir.
- ✓ Toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmesine izin verilmeyecektir.
- ✓ Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, tuvalet, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler hazırlanacak olan çevre düzenleme projesinin Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunmasının ardından yapılabilir.
- ✓ Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.
- ✓ Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan yerlerde, yapılmasında zorunluluk bulunan geçici uygulamalara ilişkin, zemine en az müdahale edilecek şekilde hazırlanan ve süresi belirlenen projeler ilgili Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecek olup, projesi Koruma Bölge Kurulunca uygun görülen geçici uygulamalar Kültür ve Turizm Bakanlığınca oluşturulacak bilim kurulu denetiminde yapılabilir.

• **3. Derece Arkeolojik Sit Alanında:**

- Belediyesince veya Valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, kültür varlığının bulunması halinde varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte Müze Müdürlüğü'nce Koruma Bölge Kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.
- Talep edilecek uygulamalara yönelik yapılacak tüm sondaj kazılarının bilimsel kazı tekniğine uygun olarak alanın niteliğine göre Müze Müdürlüğü'nün gerekli ve yeterli gördüğü sayı ve büyüklükte açmalar halinde yapılması gerekir. Temel hafriyatlarının Müze Müdürlüğü denetiminde yapılarak sonucunun Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi gereklidir.

- Altyapı uygulamalarında zemine yapılacak her türlü müdahale Müze Müdürlüğü denetiminde gerçekleştirilecektir.
- Resmi ve özel kuruluşlarca yapılacak genel alt yapı uygulamaları için Müze Müdürlüğü'nün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konu ilgili Koruma Bölge Kurulunda değerlendirildikten sonra uygulamaya geçilecektir.
- Taş, toprak, kum vb. alınmasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmasına izin verilmeyecektir.
- Toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmesine izin verilmeyecektir.
- Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu ya da doğal afet yaşanan yerlerde, yapılmasında zorunluluk bulunan geçici uygulamalara ilişkin, zemine en az müdahale edilecek şekilde hazırlanan ve süresi belirlenen projeler ilgili Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilecek olup alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

#### **4.1 Başvuru ve Uygulama**

##### **4.1.1 Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama**

Taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş yapılara yönelik İmar Kanununun 21.Maddesi uyarınca ruhsata tabi olan bütün uygulamalarda ve işlev belirlenmesinde / değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

Bu yapılardan herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, rölöve analizi, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturma alanında, aynı kütle ve gabaride, özgün cephe düzeni, cephe özellikleri, plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyonu sağlanacaktır.

Herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının bulunduğu parsellerde restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulaması gerçekleşinceye kadar bu parsellerde hiçbir inşai ve fiziki müdahaleye izin verilmez. Söz konusu parsellerde tescilli yapının rekonstrüksiyonu yapılmadan; otopark, fuar, sergileme vb. açık alan işlevlerine izin verilmez.

Ayrıca tescilli yapı parsellerinde restorasyon projesi ile önerilmek koşulu ile ihtiyaç duyulması halinde yapılarının avlu kullanımını ortadan kaldırmadan müstemilat yapılabilir. Müstemilat yapılarının boyutları tescilli yapı taban alanının en fazla %10'u kadar olarak düzenlenecek olup, bu yapıların tescilli yapının ana cephesinde veya silüete katkı sağlayan cephesinde yer almaması esastır. Bu

düzenleme sonrasında parseldeki açık alan büyüklüğünün en az %20'i sağlaması gerekmektedir. Tescilli parselde yapılacak olan müştemilat yapılarının büyüklüğü hiçbir koşulda 20 m<sup>2</sup>'yi yükseklikleri 2.50m'yi geçemez. Müştemilat yapıların konumu ve büyüklüğü ve malzemesi Plan Hükümlerinin 4.1.1.2. maddesi kapsamında hazırlanacak olan projeler ile belirlenecektir.

#### **4.1.1.1 Tadilat ve Tamirat**

Taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş yapılara yönelik İmar Kanununun 21.Maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan uygulamalarda başvurular ilgili belediyesine yapılacaktır.

1. (Bir) grup tescilli taşınmazlarda uygulama; ilgili Yönetmelik doğrultusunda Koruma Bölge Kurulu izni ile Belediyesi denetiminde yapılacak olup uygulama sonrası rapor ve fotoğraflar Belediyesince Koruma Bölge Kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

2. (İki) grup tescilli taşınmazlarda uygulama; ilgili Yönetmelik doğrultusunda Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izni ile Belediyesi denetiminde yapılacak olup uygulama sonrası rapor ve fotoğraflar Belediyesince Koruma Bölge Kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

#### **4.1.1.2 Esaslı Onarım (Restorasyon), Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)**

Tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri" ile birlikte başvuru Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu, "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı", "Plan Hükümleri", ilgili "İlke Kararları" ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde değerlendirecektir. Başvurunun uygun bulunması halinde projeler Belediye görüşü ile birlikte karar alınmak üzere ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir.

Uygulama, tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesinin Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunması koşulu ile ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapılacaktır.

Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar ve Belediyenin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilecektir.

#### **4.1.1.3 Vakıflar Genel Müdürlüğü idaresinde veya denetiminde bulunan taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin Uygulamalar**

Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yer alan Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan taşınmaz kültür varlıklarına

ilişkin uygulamalar, 2863 sayılı Kanun, ilgili Yönetmelikler ve ilgili Koruma Bölge Kurulu kararları çerçevesinde Vakıflar Genel Müdürlüğüne yürütülecektir.

Uygulama öncesi ve sonrasına ilişkin bilgi, belge, rapor ve fotoğraflar Vakıflar Genel Müdürlüğüne ilgili Koruma Bölge Kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

#### **4.1.1.4 Tescilli Yapı Formları:**

Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde yer alan Tescilli yapı formlarına ait hatlar imar planının gerektirdiği hassasiyette yer almaktadır. Bu yapıların gerçek form ve boyutları ile varsa dönem ekleri yapı özelinde hazırlanacak olan Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon projelerine göre kesinlik kazanacaktır.

#### **4.1.2 Tescilli Parsellere Komşu Olan Parsellerde Uygulama**

Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde;

##### **4.1.2.1 Tadilat ve Tamirat**

Mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılarda uygulama; "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı", "Plan Hükümleri", ilgili "İlke Kararları", "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" ve ilgili diğer mevzuat doğrultusunda Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izni ile Belediyesi denetiminde yapılacak olup uygulama sonrası rapor ve fotoğraflar Belediyesince Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecektir.

Ancak yapının; ruhsat eki onaylı mimari projesine uygun olarak tamamlanmış, yapı kullanma izni (iskan) alınmış ve onaylı projesine aykırı uygulamasının olmaması koşuluyla, mevcut yapının ruhsatlı mimari projesindeki bina görünüşlerine bağlı kalmak, çatı tipini ve eğimini değiştirmemek, toplam inşaat alanını artırmamak şartıyla, iç mekân düzenlemelerine izin verilmesine ilgili belediyesi yetkilidir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, taşıyıcı sisteme müdahale edilmemesi ve değişikliklerin yalnızca yapı içi tadilat ve tamirat niteliğinde olması kaydıyla, ilgili idare tarafından değerlendirme yapılarak işlem tesis edilebilir.

##### **4.1.2.2 Esaslı Onarım**

Mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılarda; yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu, "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı", "Plan Hükümleri", ilgili "İlke Kararları", "Koruma, Uygulama

ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde değerlendirecektir. Başvurunun uygun bulunması halinde projeler Belediye görüşü ile birlikte karar alınmak üzere ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuat kapsamında sonuçlandırılacaktır.

Ancak yapının; ruhsat eki onaylı mimari projesine uygun olarak tamamlanmış, yapı kullanma izni (iskân) alınmış ve onaylı projesine aykırı uygulamasının olmaması koşuluyla, mevcut yapının ruhsatlı mimari projesindeki bina görünüşlerine bağlı kalmak, çatı tipini ve eğimini değiştirmemek, toplam inşaat alanını artırmamak şartıyla, iç mekân düzenlemelerine izin verilmesine ilgili belediyesi yetkilidir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, taşıyıcı sisteme müdahale edilmemesi ve değişikliklerin yalnızca yapı içi tadilat ve tamirat niteliğinde olması kaydıyla, ilgili idare tarafından değerlendirme yapılarak işlem tesis edilebilir.

#### **4.1.2.3 Yeniden Yapma**

Mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılmasına ilişkin başvurular öncelikle yapının parsel içerisindeki konumuna ilişkin, mevcut duruma, belgelere (kadastro, harita, fotoğraf vb.), “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”, “Plan Hükümleri”ne göre başvuru sahibince hazırlanacak uygun öneri ile birlikte Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”, “Plan Hükümleri”, ilgili “İlke Kararları”, “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde değerlendirecektir. Başvurunun uygun bulunması halinde projeler Belediye görüşü ile birlikte karar alınmak üzere ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuat kapsamında sonuçlandırılacaktır.

#### **4.1.2.4 Boş Parsellerde Yapılanma**

Boş parsellerde yeni yapılanmaya ilişkin başvurular “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”, ve “Plan Hükümleri” ne göre başvuru sahibince hazırlanacak uygun öneri ile birlikte Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”, “Plan Hükümleri”, ilgili “İlke Kararları”, “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde değerlendirecektir. Başvurunun uygun bulunması halinde projeler Belediye görüşü ile birlikte karar alınmak üzere

İlgili Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuat kapsamında sonuçlandırılacaktır.

#### **4.1.3 Mevcut Yasal Düzenlemelere Göre veya Onaylı Bir Plana Göre Ruhsat Alarak Tamamlanmış Tescilsiz Taşınmazlarda ve Üzerinde Yapı Bulunmayan Tescilsiz Parsellerde Uygulama**

Mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılarda; tadilat - tamirata, esaslı onarıma ve yeni yapılanmaya ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Belediye yapılan başvuruyu, "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı", "Plan Hükümleri", ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde değerlendirecektir. Başvurunun uygun bulunması halinde uygulama ilgili mevzuat kapsamında Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

#### **4.1.4 Mevcut Yasal Düzenlemelere Göre veya Onaylı Bir Plana Göre Ruhsat Almadan veya Ruhsatına Aykırı Olarak Yapılmış Tescilsiz Taşınmazlarda;**

Hazırlanan koruma amaçlı imar planı mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat almadan veya ruhsatına aykırı olarak yapılaşmış tescilsiz taşınmazlar için hiçbir hak oluşturmaz. Bu yapıların tadilat - tamirat ve esaslı onarımlarına izin verilmeyecektir.

#### **4.2 Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar**

- Planın onayından önce imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilecektir. Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi içinde inşaata başlanılmamış parsellerde ise; yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.
- Planın onayından önce yürürlükteki yasa, yönetmelik ve imar planına uygun olarak ruhsat alınarak yapımına başlanmış / yapımı tamamlanmış yapılarda;
  - Yapı ruhsatının alındığı tarihte yürürlükte bulunan yasa, yönetmelik ve imar planı ile projesine uygun olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara parselin bu plandaki durumuna bakılmaksızın Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenir.
  - Yapı ruhsatının alındığı tarihte yürürlükte bulunan mevzuat ve imar planı ile projesine aykırı olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara bu plan kararları ve koşulları doğrultusunda hazırlanacak projesine uygun hale getirilmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenemez.
- Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

#### 4.3 İfraz, Tevhit, Yola Terk, Yoldan İhdas

- Plan sınırları içerisinde, geleneksel dokunun oluşumunda en önemli etken olan kadastral dokunun değiştirilmeden korunması esastır.
- Yola terk, yoldan ihdas uygulamaları koruma amaçlı imar planı ve plan notları doğrultusunda Belediyesince yapılacaktır.

~~• Plan sınırları içerisinde, aralarından yol geçse dahi tescilli karşısı ve komşusu konumundaki parseller ile sondaj kazısı sonucu kurulda değerlendirilerek tescilli taşınmaz kültür varlığı (kalıntı parseli) olarak tescillenen ve kurulca yapılaşma izni verilen parsellerde yola terk, yoldan ihdas uygulamaları koruma amaçlı imar planı ve plan notları doğrultusunda Belediyesince yapılacaktır.~~

- **A Bölgesinde;** yoldan cephesi olmayan parseller ve minimum parsel cephesi 4.50 m, minimum bina taban alanı 60 m<sup>2</sup> (~~net 43 m<sup>2</sup>~~), minimum parsel derinliği bahçe mesafesi+6 m, minimum parsel büyüklüğü 82 m<sup>2</sup> koşullarından herhangi birini sağlamayan parseller, hazırlanacak parselasyon planı önerisinin Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunması halinde yan parselliyle tevhit ve tevhit sonrası ifraz edilebilir. Tevhit sonrası yapılacak ifraz ile tevhit edilen parsel sayısından fazla parsel üretilemez. İfraz ile oluşacak parseller 82 m<sup>2</sup>'den küçük olamaz. Bu durum dışındaki parsellerde tevhit ve ifraz yapılamaz. Yalnızca kamu yararı, sınır düzenlemesi ve koruma ilkeleri açısından zorunluluk arz etmesi gibi durumlarda Koruma Bölge Kurulunun onayı ile ifraz, tevhit, yoldan ihdas ve yola terk uygulamaları yapılabilir. Yapılacak ifraz ve tevhit işlemlerinde imar yoluna cephesi olmayan parsel üretilemez.

- **B Bölgesinde;** taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşulu ile ifraz ve tevhit yapılabilir. Yapılacak olan ifrazlarda 200 m<sup>2</sup>'den küçük parsel üretilemez. İfraz sonucu oluşacak artık parseller bu sınırlamaya dahil olmayıp, artık parsel ve komşu parseli tevhit edilmeden bu parsellere inşaat izni verilemez. Yapılacak olan tevhitler ile 500 m<sup>2</sup>'den büyük parsel üretilemez. Ancak yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin yanındaki parselle tevhit olması durumunda **“500m<sup>2</sup>'den büyük parsel üretilemez”** şartı aranmaz. İfraz yolu ile üretilcek olan parsellerin yol cephesi bitişik nizamlı yapı adalarında en az 6 metre, ayrık nizamlı yapı adalarında 6 metre + yan bahçe mesafesi olarak düzenlenecektir. Bu genişliğin altına yol cephesine sahip parsel üretilemez. Yapılacak ifraz ve tevhit işlemlerinde imar yoluna cephesi olmayan parsel üretilemez.

- **C Bölgesinde;** İfraz ve tevhit uygulamaları koruma amaçlı imar planı ve plan notları doğrultusunda Belediyesince yapılacaktır. Ancak Tescilli ve tescilli yapılara cephe veren taşınmazlarda ifraz ve tevhit, kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşulu ile yapılabilir. Yapılacak olan ifrazlarda 500 m<sup>2</sup>'den küçük parsel üretilemez. İfraz sonucu oluşacak artık parseller bu sınırlamaya dahil olmayıp, artık parsel ve komşu parseli tevhit edilmeden bu parsellere inşaat izni verilemez. Yapılacak ifraz ve tevhit işlemlerinde imar yoluna cephesi olmayan parsel üretilemez.

- **D Bölgesinde;** (1. Derece Arkeolojik Sit Alanı), taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşulu ile ifraz ve tevhit yapılabilir. Yapılacak ifraz ve tevhit işlemlerinde imar yoluna cephesi olmayan parsel üretilemez.

#### 4.4 Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler

- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.
- Yeni yapılar yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak seçilecek herhangi bir teknikte inşa edilebilir.
- Tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- Bina içi projelendirmeler 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacaktır.
- Plan sınırları içerisinde yapı temel kazısı, kanal kazısı vb. altyapı uygulamaları yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Müze Müdürlüğüne Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecek, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.
- 3. Derece Arkeolojik Sit sınırları içerisinde; ilgi idare tarafından inşaat izni verilmeden önce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, kültür varlığının bulunması halinde varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte Müze Müdürlüğüne Koruma Bölge Kuruluna ilettilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.

#### 4.5 Yapılara Kot Verilmesi

***A ve B bölgelerinde aşağıdaki koşullar doğrultusunda yapılara kot verilir:***

***Bu hüküm analiz çalışmalarının iletilmesinden sonra değerlendirilecektir.***

- Yola bitişik konumda yapılacak yapılara parselin cephe aldığı yol tretuvarının orta noktasının üst seviyesinden, kot verilir. Ancak köşebaşı parsellerde; sokak silüeti esas alınarak yol kotunu belirlemeye belediyesi yetkilidir
- Yola bitişik yapılaşma olmayacak parsellerde ise yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.
- Sıfır kotundan, saçak kotuna kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Yapı iki tescilli bina arasında yapılıyor ise saçak kotu; tescilli bina saçak kotlarının ortalaması olarak verilir.

***Bu hüküm analiz çalışmalarının iletilmesinden sonra değerlendirilecektir.***

- Tek yönde tescilli bina varsa ya da tescilli binalara cephe veren komşu parsellerde yeni yapı yapılıyorsa saçak kotu, tescilli bina saçak kotuna uyularak Belediyesince belirlenir. Bu durumlarda sokak silüeti esas alınır.
- Komşuluk ve arasından yol geçse dahi cephe alınan parsellerdeki tescilli yapıların tek katlı olması durumunda, saçak kotu / yapı yüksekliği sokak ve yapı adasında yer alan diğer tescilli yapıların bulunduğu silüet paftasının Koruma Bölge Kuruluna sunulması sonucunda alınacak kurul kararı ile belirlenecektir.
- Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.

***C bölgesinde aşağıdaki koşullar doğrultusunda yapılara kot verilir.***

##### **Yoldan kotlandırma;**

- Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinden bina köşe hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesi röper kabul edilir.
- Parselin kot aldığı yol ile zemin kat kotu arasında kot alınan noktaya göre en fazla  $\pm 3.50$  metre fark olması halinde binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kadememin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yükseldiği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.
- Kademelendirmede her kademe, yol cephesi boyunca 6.00 metreden, bina derinliği boyunca 7.50 metreden aşağı olamaz. Son kadememin bu ölçülerden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

- Çift yönlü kademe çıkan yerlerde sokak silüeti esas alınarak tek tarafa kademe yapılmak suretiyle ikinci tarafa kademe yapılması gerekmez.
- Yapılaşması kısmen tamamlanmış olan bitişik nizam yapı adalarında aynı güzergahtaki mevcut teşekküldeki komşu parsellerin çekme mesafelerine uyulacaktır. Bu parsellerde kademe şartı aranmaz.
- İkili blok yapılacak parsellerde sokak silüeti esas alınarak her binanın yol hizasındaki en yüksek kaldırım seviyesine kadar kotlandırma yapılabilir.
- Yapılaşması kısmen tamamlanmış yapı adalarında, aynı yoldan yüz alan parsellerin bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yolun orta noktasından kotlandırıldığı imar ve şehircilik müdürlüğü tarafından tespit edilmesi halinde, yeni yapı ruhsatı başvurularında silüeti etkilemeyecek şekilde yolun orta noktasından kot verilmesine Belediye encümeni yetkilidir.

#### **Tabii zeminden kotlandırma;**

- Tabii zeminden kotlandırma, Belediyenin ilgili birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve ilgili yapı adasını çevreleyen tüm yolların kırmızı kotunun belirlenip, Belediye encümenince kabulü ile uygulanır.
- Tabii zeminden kotlandırmada  $\pm 0.00$  kotu, binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.
- İlgili birim tarafından belirlenecek adalarda arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 5.00metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve bırakılan ön bahçe mesafesi en az 5.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.
- Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir.
- Yola göre 3.00 metreden yüksek olan bir veya birden fazla yola cephesi bulunan ve üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot yola göre yüksek olan binalarda her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması bulunarak yola göre düşük olan binalar için her binanın köşe hizalarındaki en yüksek tretuvar üst kotundan verilir.
- Arka bahçe istinat duvarı bina saçak seviyesinde ya da üzerinde olan parsellerde kotlandırma, tabii zemine göre yukarıdaki maddelere göre yapılır.
- Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde  $\pm 0.00$  kotunun altında kalmak kaydı ile en alt bodrum katta bir cephesi tamamen gömüde kalmak şartı ile kapalı otopark olarak kullanılabilir. Bu otoparklar yol seviyesine göre açığa çıkabilir. Bu hususta Belediyenin ilgili birimi yetkilidir.

#### **4.6 Çatılar**

- Çatıların civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

- Çatı kırmaları ayırık nizam binalarda kırma çatı, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma çatı, , kotlandırma yapılan ikili blok binalar ile iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı olacak şekilde tasarlanır.
- Çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlara ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlere ait çatı piyesleri yapılabilir. Yapılacak olan çatı piyeslerinin en düşük yerde temiz yüksekliği 1.50 metreden az olamaz.
- Çatı piyeslerinde bulunan ıslak hacimler (wc- banyo- mutfak- balkon - teras) ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını aşamaz.
- En yüksek mahya kotunu aşmamak kaydıyla çatı eğimi %33- %40 arasında yapılabilir.
- En yüksek mahya kotu binanın cephesine saçaklar ilave edilerek hesaplanır ve en yüksek mahya kotu planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtildiği üzere 5.00 metreyi geçemez.
- En yüksek mahya kotunu geçmemek kaydıyla çatı katında düzenlenen piyeslere aydınlık ve hava sirkülasyonu sağlamak amacıyla çatı fenerleri yapılabilir.
- Çatı fenerleri yalnızca çatı piyesi olarak yapılan mekanların üzerinde düzenlenebilir.
- **C Bölgesinde**, çatılarda değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir. Bu tip binalarda çatı eğimi, en yüksek mahya kotunu geçmemek koşulu ile %40'ı aşabilir ve çatı kırmaları en az iki yöne olmak koşulu ile tonoz çatı hariç estetik anlayışını ön plana çıkaran çatılar tasarlanabilir. Çatı eğimi ve mahya yüksekliği aşılmamak kaydı ile çatı örtüsü yırtılarak mimari detaylar kullanılabilir.
- **C Bölgesinde**, çatılarda mevcut veya yeni yapılacak olan ve dubleks dairelere ait oluşturulmuş açık teraslar, çatı mahya yüksekliğini hiçbir koşulda aşmamak, teras döşemesinden maksimum 2.50 metre yükseltmek ve oluşturulan üst örtünün çatı malzemesi ile uyumlu olması, dışarıya meyilli olması ve yapılacak olan imalatın Sinop Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğüne denetiminin yapılması, şeklinin açıkça gösterildiği mimari projenin idareye sunulması ve yapılan uygulamanın statik açıdan bir sorun yaratmadığına dair inşaat mühendisi tarafından verilmiş statik yeterlilik raporu doğrultusunda, her türlü can ve mal güvenliği mal sahibi tarafından sağlanmak üzere, gerektiğinde kaldırma yetkisi ilgili idaresinde olmak şartıyla, hafif sökölür – takılır malzeme ile sundurma ve katlanır cam panellerle kaplama yapılmasına sadece yapı kullanma izin belgesi almış yapılarda ruhsata esas olmak üzere kendi iz düşümünde kalmak kaydıyla izin verilebilir.
- Planlama alanının tümünde Çatı örtü malzemesi; tescilli yapıya komşu parsellerde yapılacak yapılarda alaturka kiremit, diğer yapılarda ise kiremit

(alaturka-valencia-granada ya da günümüz teknolojisi ile üretilen alaturka kiremit benzeri) malzeme olacaktır.

- **A ve B bölgelerinde;** Güneş elektrik ve su panelleri, su depoları, çanak anten ve klima donatısı gibi dokunun görsel karakterine olumsuz olarak etki eden teknik donanımın dış mekân elemanları çatı örtüsünün üstünde yer alamaz. Bu elemanlar ancak bahçe içinde ve gizlenerek yapılabilir.

#### 4.7 Saçaklar

- **A ve B Bölgelerinde;** Çıkma saçak yapılacaktır. Saçak genişliği en az 40cm en çok 70cm olacaktır. Silme saçak yapıldığı durumlarda genişliği en çok 30cm'dir. Saçak altları ahşapla kaplanacaktır.
- **C bölgesinde;** Ayrık ve blok nizam yapılaşma alanlarında saçak genişliği yapıya ait kapalı veya açık çıkmaların bitiminden itibaren en fazla 1.00 metre çıkma yapacak şekilde düzenlenebilir.

#### 4.8 Bacalar

- **A ve B Bölgelerinde;** Bacalar "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde ve "Türk Standartları Enstitüsü" tarafından belirlenen standartlara uygun olarak yapılacaktır. Özgün örneklerdeki detaylarına ve boyutlarına uygun şekilde yapılacaktır. Paslanmaz çelik, sac ve benzeri malzeme ile baca yapılamaz. Taş baca ve taş baca şapkaları şeklinde yapılan uygulamalar sıvanamaz boyanamaz. Diğer malzemelerle yapılan bacalar sıvanıp boyanacaktır.

#### 4.9 İsim/Bilgilendirme ve Reklam Panoları

- **A ve B bölgelerinde** veya bu bölge dışında tescilli bir yapı veya bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerdeki ışıklı veya ışiksiz reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Vitrin camlarında herhangi bir şekilde isim ve reklam panosu yer alamaz. Tabelalar bina cephelerinde yer alacak ve her bir bağımsız bölüm için maksimum boyutları 0,50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek şekilde çevre ve yapılan faaliyet ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek yazılacak/asılacaktır. Geleneksel dokunun önüne geçecek şekilde neon, hareketli dijital yazı vb. tabela/pano içeriği kullanılmayacaktır. Bir cephede aynı işletmeye ait birden fazla reklam panosu yer alamaz.

Taşınmaz kültür varlığı niteliğine sahip tescilli yapılar ve tabela veya panonun tescilli bir yapı veya bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerdeki yapı üzerine asılmasının zorunlu olduğu durumlarda tescilli yapının malzeme, cephe görünüm ve detaylarını bozmayacak, tahrip etmeyecek şekilde asılması zorunludur. Bu durumda Koruma Bölge Kurulu kararı alınır. Uygulama, Belediye denetiminde yapılır.

İsim ve reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı kalarak yer alabilir. Üst katlarda hiçbir şekilde isim ve reklam tabela ve panoları yer alamaz.

Kentsel Sit Alanı sınırları içinde yukarıda tanımlanan alanlar ile verilen ölçüler dışında, yapıya ait bahçeye, avluya, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

- **C Bölgesinde;** yerleşmenin görünümünü olumsuz etkileyen her türlü tabela, afiş, reklam panosu gibi elemanların kaldırılmasına yönelik düzenleme yapmaya Belediye encümeni yetkilidir.
- Planlama alanı bütününde ziyaretçilerin alan içerisindeki yönlendirme ve önemli mekânlar hakkında bilgi edinebilmelerini sağlamak amacıyla çok dilli bir biçimde levhalar, bilgilendirme tabelası, pano düzenlemeleri yapılacaktır. Bilgilendirme tabelalarının bulunduğu ve Belediyece belirlenen bazı alanlarda ziyaretçileri yağmur ve güneşin etkisinden korumak amacıyla tarihi mekânla uyumlu üst örtü yapılabilir. Bu alanlar kapalı mekân haline getirilemez. Bu düzenlemelerin proje, detay, malzeme, uygulama, aşamaları Koruma Bölge Kurulu izni ile yapılır.

#### 4.10 Güneş Kesiciler

- **A ve B bölgeleri** içerisinde yola bitişik olarak oluşan yapıların ön yan ve arka bahçe mesafesi içerisinde düşeyde taşıyıcı malzeme kullanmamak ve en düşük kotu zemin kotundan 2,50 metreden az olmamak koşuluyla ahşap veya tekstil malzemeden güneş kesici niteliğinde pergole, tente yapılabilir. Bu tür unsurlar, tüm cephe boyunca yapılabilir ancak yola taşan kısımları bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 1,00 metre mesafeyi aşamaz.

Güneş kesicilerde uygulanacak renk skalası aşağıda yer verilen RAL kataloğundan seçilerek uygulanacaktır. Uygulamalardan tescilli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki yapılarda ilgili Koruma Bölge Kurulu diğer yapılardan ise Sinop Belediyesi sorumludur.



#### 4.11 Cepheler

- **A ve B bölgelerinde** binaların sokak cephelerinde, anten, baz istasyonu, ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları ve bunlara benzer hiçbir eleman yer alamaz. Bu tür ihtiyaçlara ilişkin sistemlere bahçe içinde veya yoldan görünmeyen diğer cephelerde çözüm aranacaktır.
- **C Bölgesinde** çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephenin boya ve kaplamaları ile rengini tayin etmeye, mevcut veya yeni yapılarda renk, cephe vb. konularda düzenleme yapmaya/yaptırmaya/denetlemeye ve görsel kirliliğe neden olan su deposu, anten, güneş enerji kolektörleri, benzeri tesisat elemanları ve

donanımların yaya ölçeğinde yoldan görünmemesine yönelik yapmaya/yaptırmaya/denetlemeye Sinop Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılabilir.

#### 4.12 Sokak Döşemeleri

- Plan üzerinde “yol kaplaması” gösterimi ile işaretli sokaklarda taşıt ve yaya yollarının taş kaplama (küp, parke, granit, begonit vb.) yapılması zorunlu olup, bu uygulama Belediyesince yapılabilir. Ancak sokaklarda yapılacak bu uygulamaların bir tescilli yapıya cephe veren bölümlerinde; tescilli yapı ile yapılacak sokak döşemesinin kot ilişkisini gösteren kesit, görünüş ve ölçekli uygulama krokisi/projesi hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınmadan uygulamaya gidilemez.
- Diğer bölgelerde ilgili mevzuat kapsamında uygulamaya gidilir.
- Plan onama sınırları içinde yer alan ve mevcutta açılmamış yollar Belediyesince Müze Müdürlüğü denetiminde açılabilir. Uygulama esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulamalar durdurularak hazırlanacak bilgi ve belgeler Koruma Bölge Kuruluna iletilerek alınacak karar uyarınca uygulama yapılacaktır.
- Planlama alanı bütününde yapılacak her türlü altyapı çalışması, yol bakım onarımı, kaplama değişimi gibi zemine müdahale gerektiren uygulamalar; Belediyesince Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.

#### 4.13 Sokak Mobilyaları

- **A ve B Bölgelerinde** sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyalarının seçimi Belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak Yol Uygulama Projeleri, Sokak Sağıklaştırma Projeleri, kentsel tasarım rehberi veya Kentsel Tasarım Projelerinde belirlenecek ve Koruma Bölge Kurulunca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.
- Diğer bölgelerde ilgili mevzuat kapsamında uygulamaya gidilir.

#### 4.14 Teknik Altyapı Hatları

- Elektrik, telefon vb. havai hatlar yer altından geçirilecektir. Teknik Altyapı Avan Proje çalışmaları ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne başvurulacak ve Koruma Bölge Kurulunca alınacak karara göre uygulama projelerine geçilecektir. Uygulama aşamasında kanal kazısı yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulama durdurulacak ve konu Müze Müdürlüğünce Koruma Bölge Kuruluna iletilecek yapılan değerlendirme sonucu alınacak kurul kararına göre işlem yapılacaktır.
- Hazırlanacak teknik altyapı projelerinin;
- ✓ Mevcut ve düzenlenecek altyapı hatlarını nereden geçtiğine ait koordinat bilgileri,

- ✓ Mevcut ve düzenlenecek altyapı hatları ile tescilli yapılar arasındaki mesafe bilgilerini,
- ✓ Yapılacak uygulama derinliğine ait bilgileri,  
içermesi gerekmektedir.
- Ayrıca hazırlanacak projelerde;
- ✓ Tescilli yapıların altyapı tesisatında olası arızlardan etkilenmesi önleyecek tedbirleri içermesi
- ✓ Yer altından geçirilecek altyapı tesisatının tescilli yapılardan mümkün olduğunca uzaklaştırılması,
- ✓ Altyapı için yapılacak kazı çalışmaları ile özellikle yıkılmaya meyilli tescilli yapıların zemin dengelerinin bozulmaması,  
konularında çözümler üretmesi gerekmektedir.
- Alanda yapılacak genel uygulamalar ile tescilli yapılar dışındaki tüm uygulamalar Belediyesince ve Müze Müdürlüğü denetiminde gerçekleştirilecektir.
- Elektrik sayaçları, telefon kutuları, kabloları bahçe/avlu duvarına ve yapı duvarlarına asılamaz. Uygun detay ve malzeme ile gizlenerek çözüm üretilecektir.

#### **4.15 Otoparklar**

Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

#### **4.16 Plan Değişiklikleri**

Koruma amaçlı imar planının ve sit alanlarının bütünlüğünü bozacak ve geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev ve yoğunluk dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz. Plan onayından sonra ortaya çıkacak ve yukarıdaki tanımlama dışında kalan zorunlu plan değişikliği taleplerinde "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflere İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde ilgili Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

### **5 ÖZEL HÜKÜMLER**

#### **5.1 Yapılaşma Koşulları**

##### **5.1.1 (K) Yerleşik Konut Alanları, (K1) Karma Kullanım Alanları, (T) Ticaret Alanları ve (T1) Ticaret+Turizm alanları**

###### **5.1.1.1 İşlev**

- Planda yerleşik konut (K) alanları olarak tanımlanan alanlar içinde var olan yapıların konut olarak kullanılması, konut kullanımının sürdürülmesi esastır. Yerleşik konut (K) alanları içinde var olan ve özgün kullanımı konut olmayan yapılar (dükkanlar) konut kullanımında işlevlendirilemez. Plan notlarında

önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar ve yapıya ait açık alanlar; turizm konaklama, sosyal ve kültürel tesisler, turistik eşya satışı, gürültü ve çevre kirliliği yaratmayan turistik amaçlı el sanatları üretimi, bu amaçla yapılacak eğitim ve sergileme ile satış yerinin yanı sıra, ofis/büro, banka, lokanta, kafeterya vb. amaçlarla işlevlendirilebilir. Tescilli yapılardaki işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

- Planda karma kullanım (**K1**) alanı olarak tanımlanan alanlarda, plan notlarında önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar ve yapıya ait açık alanlar; konut, turizm konaklama, sosyal ve kültürel tesisler, turistik eşya satışı, gürültü ve çevre kirliliği yaratmayan turistik amaçlı el sanatları üretimi, bu amaçla yapılacak eğitim ve sergileme ile satış yerinin yanı sıra, ofis/büro, banka, lokanta, kafeterya vb. amaçlarla işlevlendirilebilir. Zemin katlarda konut kullanımı yer alamaz. Tescilli yapılardaki işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur. Karma kullanım (K1) alanları içinde var olan ve özgün kullanımı konut olmayan yapılar (dükkanlar) konut kullanımında işlevlendirilemez.
- Planda ticaret (**T**) alanları olarak tanımlanan alanlarda, plan notlarında önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar ve yapıya ait açık alanlar; ofis/büro, banka, lokanta, kafeterya vb. ticari kullanımlar yer alacaktır. Bu alanlarda konut kullanımı yer alamaz. Tescilli yapılardaki işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.
- Planda ticaret+turizm (**T1**) alanları olarak tanımlanan alanlarda, plan notlarında önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar ve yapıya ait açık alanlar; turizm konaklama, turistik eşya satışı, gürültü ve çevre kirliliği yaratmayan turistik amaçlı el sanatları üretimi, bu amaçla yapılacak eğitim ve sergileme ile satış yerinin yanı sıra, ofis/büro, banka, lokanta, kafeterya vb. ticari amaçlarla işlevlendirilebilir. Bu alanlarda konut kullanımı yer alamaz. Tescilli yapılardaki işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

#### 5.1.1.2 Yapılaşma Oranları

##### K ve K1 Adalarında Yapılaşma oranları

- **0-80 m<sup>2</sup> arasında büyüklüğe sahip olan parsellerde:** Arka bahçe mesafesi min 3 metre olup, bu mesafenin dışında kalan alan taban alanı olarak belirlenecektir.
- **80.01-150.00 m<sup>2</sup> arasında büyüklüğe sahip olan parsellerde:** TAKS: 0.80 olarak uygulanacak olup, parsel alanı ile TAKS değerinin çarpımı sonucunda elde edilen değer 80 m<sup>2</sup>'nin altında olduğu durumlarda yapı taban alanı 80 m<sup>2</sup>'ye kadar büyütülebilir.

- **150.01-250.00 m<sup>2</sup> arasında büyüklüğe sahip olan parsellerde:** TAKS: 0.60 olarak uygulanacak olup, parsel alanı ile TAKS değerinin çarpımı sonucunda elde edilen değer 120 m<sup>2</sup>'nin altında olduğu durumlarda yapı taban alanı 120 m<sup>2</sup>'ye kadar büyütülebilir.
- **250.01-400.00 m<sup>2</sup> arasında büyüklüğe sahip olan parsellerde:** TAKS: 0.50 olarak uygulanacak olup, parsel alanı ile TAKS değerinin çarpımı sonucunda elde edilen değer 150 m<sup>2</sup>'nin altında olduğu durumlarda yapı taban alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar büyütülebilir.
- **400.01-600.00 m<sup>2</sup> arasında büyüklüğe sahip olan parsellerde:** TAKS: 0.40 olarak uygulanacak olup, parsel alanı ile TAKS değerinin çarpımı sonucunda elde edilen değer 200 m<sup>2</sup>'nin altında olduğu durumlarda yapı taban alanı 200 m<sup>2</sup>'ye kadar büyütülebilir.
- **600.01 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklüğe sahip olan parsellerde:** TAKS: 0.35 olarak uygulanacak olup, parsel alanı ile TAKS değerinin çarpımı sonucunda elde edilen değer 240 m<sup>2</sup>'nin altında olduğu durumlarda yapı taban alanı 240 m<sup>2</sup>'ye kadar büyütülebilir.

- **K1** Kullanımı ile işaretli adalarda içerisinde konut yer almayan, tamamı ticaret, turizm veya ticaret+turizm kullanımı olarak projelendirilecek 500 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki parsellerde TAKS:0.50 olarak uygulanacaktır.

#### T ve T1 Adalarında Yapılaşma oranları

- **0-240 m<sup>2</sup> arasında büyüklüğe sahip olan parsellerde:** Arka bahçe mesafesi min 3 metre olup, bu mesafenin dışında kalan alan taban alanı olarak belirlenecektir.
- **240.01-500.00 m<sup>2</sup> arasında büyüklüğe sahip olan parsellerde:** TAKS: 0.60 olarak uygulanacak olup, parsel alanı ile TAKS değerinin çarpımı sonucunda elde edilen değer ~~240~~ 200 m<sup>2</sup>'nin altında olduğu durumlarda yapı taban alanı ~~240~~ 200 m<sup>2</sup>'ye kadar büyütülebilir.
- **500.01 m<sup>2</sup> ve üzeri büyüklüğe sahip olan parsellerde:** TAKS: 0.50 olarak uygulanacaktır.

#### 5.1.1.3 Parsel ve Yapı Boyutları

- Minimum parsel cephesi 4.50 m
- Minimum parsel derinliği 9.00 m
- Minimum yapı taban alanı büyüklüğü 43 m<sup>2</sup>
- Maksimum yapı taban alanı büyüklüğü 240 m<sup>2</sup> olacaktır.

Minimum değerlerin herhangi birini sağlamayan parsellerde yapılaşmaya gidilemez.

#### 5.1.1.4 Yapının Parseldeki Konumu ve Bahçe Mesafeleri

- Yeni yapı yapılacak olan parselde ait ön bahçe mesafesi; adada bulunan ve aynı yoldan cephe alan diğer yapıların konumuna göre Belediyesince belirlenecektir.
- Arka bahçe mesafesi minimum 3 m olacaktır.
- Yeni yapılacak yapılar komşu parsellere bitişik veya ayrıık olarak konumlanabilir. Komşu parsellerdeki yapıların konumu dikkate alınarak ve etüt edilerek, yeni yapının komşu parsellere bitişik veya ayrıık yapılmasını belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Yeni yapı yanındaki her iki parsel sınırına ayrıık veya bitişik veya bir tarafta ayrıık diğer tarafta bitişik olabilir. Bitişik olmayan komşu parsel sınırlarında asgari 3 metre genişlikte bahçe mesafesi bırakılır. Komşu parselde bitişik yapılan parsel cephesinde kapı ve pencere açılmaz.
- Köşe parsellerde yapının komşu parsellerden yalnızca birine bitişik konumlandırılmasına Belediyesi yetkilidir.
- Toplam yapılaşma hakkını aşmamak ve yapılar arasında 6 metre mesafe bırakmak koşulu ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.

#### 5.1.1.5 Yapı Yükseklikleri

- Kat adetleri plan üzerinde belirtilmiştir. Kat adedi 3 kat olan yapılarda yapı yüksekliği 0 (sıfır) kotundan itibaren 9.50 metreyi, görünen yüzleri de hiçbir cephede 10.50 metreyi geçemez. Kat adedi 4 kat olan yapılarda yapı yüksekliği 0 (sıfır) kotundan itibaren 12.50 metreyi, görünen yüzleri de hiçbir cephede 13.50 metreyi geçemez.

- Tescilli yapılara komşu ve arasından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerdeki yapı yüksekliği tescilli yapıda dikkate alınarak koruma bölge kurulunca belirlenecektir. Tescilli yapının tek kat olması durumunda 4.5 Maddesi geçerlidir.

- Parselde yapılacak sondaj kazısı sonucu herhangi bir kültür katmanı bulunması halinde bodrum kat yapıp/yapılamayacağına Koruma Bölge Kurulu karar verir.
- Eğimden dolayı iskan edilebilir kat kazanılamaz.

#### 5.1.1.6 İç Yükseklikler

- Yapılarda iç yükseklikler en az 2,50 metre olacak biçimde, bu notlar arasında yer verilen diğer sınırlamalara, sokak silüetinin gerektirdiği zorunluluklara ve varsa komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak projelendirilecektir.

### 5.1.2 Yerleşik ve Gelişme Konut Alanları

- Belediye meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında, çevrenin ihtiyacını karşılamak amacı ile bulunduğu yapı adasının yapılanma koşulları içerisinde kalmak ve parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar olmamak koşulları ile zemin ve/veya açığa çıkan bodrum katlarda ticaret kullanımı yer alabilir. Bu durumda ticari kullanılan zemin katlar için otopark yönetmeliğinin ticari kullanımlarla ilgili maddeleri geçerlidir.
- Yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir. Plan üzerinde yapılaşma oranı belirtilmeyen alanlarda “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- Planda ayrık nizam ve bitişik nizam yapılaşma koşulu getirilen yerleşik ve gelişme konut alanlarında ön bahçe mesafesi 5 metredir.
- Plan üzerinde ön bahçe mesafesi belirtilmeyen yapı adalarında yer alan parsellerde; aynı yoldan cephe alan diğer yapılara göre ön bahçe mesafesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- Birden fazla yola cephesi olan parsellerdeki bütün yol cepheleri ön cephe gibi değerlendirilir.
- Arka bahçe mesafesi minimum 3 m’dir.
- Ayrık nizam yerleşik ve gelişme konut alanlarında yan bahçe mesafesi 4 kata kadar 3 metredir. 4 kattan sonra her kat için 0,50 metre artırılarak hesaplanır.
- Yapı yaklaşma mesafelerinin planda belirtilen kat adedi üzerinden bodrum kattan itibaren uygulanması zorunludur. Açığa çıkan her bodrum kat için bahçe mesafesi 0.50 metre arttırılır.
- Ayrık yapılaşmaya imkân vermeyen ayrık yapı nizamlı adalarda ikiz bina ya da üçlü blok yapılabilir. Boş bir parselde ikiz bina teşekkülüne göre çekme mesafeleri uygulanıp, yapı izni verildiğinde yan parselin çekme mesafeleri de buna göre düzenlenir ve ikiz teşekkül sağlanır. Parsellerden biri üzerinde ikiz yapı teşekkülüne göre oluşmuş bir yapı var ise bitişikindeki parselde yapılacak yapının da buna uyması zorunludur.
- TAKS ve KAKS verilmiş konut adalarında emsal ve kat adedi aşılmadan ada ölçeğinde yapılaşmaya gidilebilir.
- Eğimden yararlanılarak kazanılan katlar yapı inşaat alanı hesabına dahildir.
- Planda belirlenmiş emsal ve kat değerlerini aşmamak, yönetmelikte belirlenmiş iki bina arasındaki çekme mesafelerinin sağlanması şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
- Meskûn yapı adalarında mahreç almayan parsellere geçiş hakkı vermeye Sinop Belediyesi yetkilidir.
- Gelişme konut adalarında ifraz hattı şematiktir.
- Ayrık nizam olan yerlerde uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ geçemez. Ancak çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS

verilmeyen parsellerde TAKS %60'ı geçmemek şartıyla çekme mesafelerine göre uygulama yapılabilir.

- Ayrık nizam yapılanma koşulu verilen yapı adalarında ayrık nizam esastır. Ancak ikili veya üçlü blok nizam yapılanmaya izin vermeye Sinop Belediyesi yetkilidir.
- Bitişik nizamli parsellerde emsal hesabı, imar durum belgesinde belirtilen bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra kalan alan ile (Taban Alanı) imar durum belgesinde belirtilen kat adedinin çarpılması ile hesaplanır.
- Kat yükseklikleri veya bina yükseklikleri uygulama imar planında belirlenmemiş yerlerde saçak seviyesi, kat yüksekliği 3.00 metre ve su basman yüksekliği 1.20 metre alınarak hesap yapılır.

~~• B Bölgesinde bir binanın maksimum taban alanı oturumu 240 m<sup>2</sup> olacaktır. Ancak B Bölgesinde "Bitişik Nizam" olan yapı adalarında aynı parselde dilatasyon yapılarak yan yana birden fazla blok yapılabilir.~~

- Bu plan bütününde, konut fonksiyonu verilen yapı adalarında, yapılaşma koşulları (taks-kaks-kat yüksekliği) değiştirilmeksizin, uygun görülen alanlarda ilgili yönetmelikteki asgari mimari ve fiziksel standartları sağlaması durumunda pansiyon olarak ruhsatlandırılmasında belediyesi yetkilidir.
- Tek bağımsız müstakil konut projelerinde, arazinin tabi eğiminden dolayı bodrum kat veya katlar açığa çıkması durumunda, talep edilmesi halinde ana merdivenin bu bodrum katlara inmesi zorunlu değildir.

### 5.1.3 Ticaret Alanları

- Planda ticaret alanı olarak planlanan alanlarda zemin ve üst katların tamamı ticaret olarak yapılacak olup, bu alanlarda; İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
- Yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir.
- Plan üzerinde ön bahçe mesafesi belirtilmeyen parsellerde aynı adada bulunan ve aynı yoldan cephe alan diğer yapılara göre ön bahçe mesafesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- B Bölgesinde maksimum taban alanı oturumu 240 m<sup>2</sup> olacaktır.
- Ticaret fonksiyonlu cephesi 10.00 m den küçük olan yapı parsellerinde, yangın ile ilgili mevzuata uygun olmak şartıyla tek bağımsız bölüm olarak

projelendirilen ticaret yapılarında düşey sirkülasyonu sağlayacak ana merdiven/merdivenler 110 cm. den az olamaz.

#### 5.1.4 Ticaret-Konut Alanları

- Bu alanlarda yapıların zemin katlarında ticari işlevler dışında herhangi bir işlev yer alamaz, üst katlar ise konut veya ticaret kullanımı ile işlevlendirilebilir. Bu alanlarda en fazla, 4 katlı yapılarda %75, beş katlı yapılarda %80, altı katlı yapılarda %83,3 konut kullanımı yer alabilir. Talep doğrultusunda alanın tamamı ticaret olarak da kullanılabilir. Bu adalarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.
- Yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir.
- Plan üzerinde ön bahçe mesafesi belirtilmeyen parsellerde aynı adada bulunan ve aynı yoldan cephe alan diğer yapılara göre ön bahçe mesafesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- B Bölgesinde maksimum taban alanı oturumu 240 m<sup>2</sup> olacaktır.
- Aynı parsel içerisinde birden fazla blok yapılması halinde ticaret-konut oranının sağlanması şartıyla ticaret kullanımı tek blokta toplanarak her bloğun zemin katının ticaret olması şartı aranmaz.
- Ticaret fonksiyonlu cephesi 10.00 m den küçük olan yapı parsellerinde, yangın ile ilgili mevzuata uygun olmak şartıyla tek bağımsız bölüm olarak projelendirilen ticaret yapılarında düşey sirkülasyonu sağlayacak ana merdiven/merdivenler 110 cm. den az olamaz.

- C Bölgesinde çevrenin ihtiyacını karşılamak amacı ile bulunduğu yapı adasının yapılanma koşulları içerisinde kalmak ve parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar olmamak koşulları ile zemin ve/veya açığa çıkan bodrum katlarda ticaret kullanımı yer alabilir. Bu durumda ticari kullanılan zemin katlar için otopark yönetmeliğinin ticari kullanımlarla ilgili maddeleri geçerlidir.

#### 5.1.5 Turizm-Ticaret-Konut Alanları

- Bu alanlarda zemin katın ticaret veya turizm kullanılması zorunlu olup, üst katlar konut olarak kullanılabilir. Bu doğrultuda alanın tamamı turizm ve/veya ticaret olarak da kullanılabilir. Bu alanlarda en fazla %80 konut kullanımı yer alabilir. Bu adalarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer alamaz.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.
- Emsal=1.20, Yençok=9,50 m (3 kat) olacaktır.
- Aynı parsel içerisinde birden fazla blok yapılması halinde turizm ve/veya ticaret-konut oranının sağlanması şartıyla turizm ve/veya ticaret kullanımı tek

blokta toplanarak her bloğun zemin katının turizm ve/veya ticaret olması şartı aranmaz.

- Ticaret fonksiyonlu cephesi 10.00 m den küçük olan yapı parsellerinde, yangın ile ilgili mevzuata uygun olmak şartıyla tek bağımsız bölüm olarak projelendirilen ticaret yapılarında düşey sirkülasyonu sağlayacak ana merdiven/merdivenler 110 cm. den az olamaz.

#### **5.1.6 Otel Alanları**

- Bu alanlarda otel, motel, hostel, tatil köyü, pansiyon ve bunların tamamlayıcısı niteliğindeki ticari işlevler dışında herhangi bir işlev yer alamaz.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.

#### **5.1.7 Günübirlik Tesis Alanları**

- Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin, sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.

#### **5.1.8 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı**

- Planda akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak belirlenen bu alanlarda; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.

#### **5.1.9 Belediye Hizmet Alanı**

- Planda Belediye hizmet alanı olarak belirlenen; Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, Belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, trafo ve regülatör, zabıta birimleri, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası Belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Plan üzerinde yapılaşma oranı belirtilmeyen alanlarda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- Plan üzerinde ön bahçe mesafesi belirtilmeyen parsellerde aynı adada bulunan ve aynı yoldan cephe alan diğer yapılara göre ön bahçe mesafesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

### **5.1.10 Resmi Kurum Alanı**

- Planda resmi kurum alanı olarak belirlenen alanlarda; genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelere ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yapılabilir.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.
- Plan üzerinde ön bahçe mesafesi belirtilmeyen parsellerde aynı adada bulunan ve aynı yoldan cephe alan diğer yapılara göre ön bahçe mesafesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
- Plan üzerinde yapılaşma koşulları belirtilmeyen tescilli parsellerde yer alan Resmi Kurum Alanlarında uygulama hazırlanacak restorasyon projelerine göre yapılacaktır.

### **5.1.11 Askeri Alan**

- Planda askeri alan olarak belirlenen alanlarda; Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesisleri yapılabilir.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.
- Plan üzerinde yapılaşma oranı belirtilmeyen alanlarda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- Plan üzerinde ön bahçe mesafesi belirtilmeyen parsellerde aynı adada bulunan ve aynı yoldan cephe alan diğer yapılara göre ön bahçe mesafesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

### **5.1.12 Anaokulu Alanı**

- Planda anaokulu olarak belirlenen alanlarda, anaokulu ve anaokuluna hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.

### **5.1.13 İlkokul Alanı, Orta Okul Alanı, Lise Alanı**

- Planda İlkokul, Orta Okul ve Lise olarak belirlenen alanlarda, ilkokul, Orta Okul, Lise ve bunlara hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.
- Plan üzerinde yapılaşma koşulları belirtilmeyen tescilli parsellerde yer alan İlkokul Alanlarında uygulama hazırlanacak restorasyon projelerine göre yapılacaktır.

#### **5.1.14 Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı**

- Planda mesleki ve teknik öğretim tesisi alanı olarak tanımlanan alanlarda eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin mesleki ve teknik öğretim tesisi ile bu tesise hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yer alabilir.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.

#### **5.1.15 Sağlık Tesis Alanı**

- Planda sağlık tesis alanı olarak belirlenen alanlarda; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere yer alabilir.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.

#### **5.1.16 Sosyal Tesis Alanı**

- Planda sosyal tesis alanı olarak belirlenen alanlarda; 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 gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere yer alabilir.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.
- Plan üzerinde yapılaşma koşulları belirtilmeyen tescilli parsellerde yer alan Sosyal Tesis Alanlarında uygulama hazırlanacak restorasyon projelerine göre yapılacaktır.

#### **5.1.17 Kültürel Tesis Alanı**

- Planda kültürel tesis alanı olarak belirlenen alanlarda; 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 fonksiyonlar hizmet vermek üzere yer alabilir.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.
- Plan üzerinde yapılaşma koşulları belirtilmeyen tescilli parsellerde yer alan Kültürel Tesis Alanlarında uygulama hazırlanacak restorasyon projelerine göre yapılacaktır.

### **5.1.18 Cami**

- Planda cami olarak belirlenen alanlar; ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.
- Yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir.
- Plan üzerinde yapılaşma koşulları belirtilmeyen tescilli parsellerde yer alan Cami Alanlarında uygulama hazırlanacak restorasyon projelerine göre yapılacaktır.

### **5.1.19 Park Alanı**

- Planda park olarak belirlenen; toplumun yararlanması için ayrılan park kullanımlarını içeren alanlardır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

### **5.1.20 Rekreasyon Alanı**

- Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere eğlence, dinlenme, piknik ve oyun ihtiyaçlarının karşılanabileceği alanlar olup bu alanlarda; lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, tuvalet, otopark gibi kullanımlar ile her türlü sportif faaliyetler yer alabilir.
- Emsal: 0,05, Maksimum Bina Yüksekliği: 4,50 metre ve Maksimum İnşaat Alanı 250 m<sup>2</sup> olacaktır.
- Planda Rekreasyon Alanı olarak önerilen Gelincik Mahallesi 218 ada 31, 37, 43 ve 44 parsellerdeki kamusal yapılar ekonomik ömürlerini tamamladığında planla yeni önerilen Kamu Alanlarında inşa edilecektir. Bu alanda yer alan Rekreasyon Alanında surların görünümünü engelleyecek ağaçlandırma yapılamaz.

### **5.1.21 Millet Bahçesi**

- Planda millet bahçesi olarak belirtilen alanlar; halkı doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilir, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak Millet Bahçeleri Rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanlardır.
- Bu alanda Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanan proje kararları geçerlidir.
- Planda “Millet Bahçesi” olarak gösterilen alanlarda uygulama ilgili Bakanlık tarafından hazırlanan projesine göre yapılacaktır.

### **5.1.22 Orman Alanı**

- Orman alanlarında 6831/3373 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

- Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki alanlara denk gelen mevcut yollarda ilgili kurumların mutabakatı sağlanmadan uygulama yapılamaz.
- Hususi orman alanlarında Orman Kanunu'nun 17 nci maddesine göre izin almak ve yatay alanın yüzde altısını (%6) geçmemek üzere imar planlamasına uygun inşaat yapılabilir

#### **5.1.23 Doğal Karakteri Korunacak Alan**

- Planda doğal karakteri korunacak alanlar herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecek ve bugünkü arazi kullanımını devam ettirecek alanlardır.

#### **5.1.24 Trafo Alanı**

- Planda trafo alanı olarak belirlenen alanlarda; Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, iletim hatlarına ait trafo yapıları yapılabilir.
- Trafo kullanımı getirilen parsellerde yapılaşma hakkı projesi ile belirlenecektir.

#### **5.1.25 Mezarlık Alanı**

- Planda mezarlık alanı olarak tanımlanan alanlarda; cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet yapıları yapılabilir.
- Mezarlık Alanında Emsal=0,05, Yençok=6,50m olacaktır. Cami yapılması durumunda Yençok=Serbest olacaktır.

#### **5.1.26 Özel Proje Alanı**

- Özel Proje Alanı olarak tanımlanan alanlarda, plan hükümlerinde önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar ve yapıya ait açık alanlar; ofis/büro, banka, lokanta, kafeterya vb. ticari kullanımlar yer alacaktır. Bu alanlarda konut kullanımı yer alamaz. Tescilli yapılardaki işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.
- Özel Proje Alanında yer alacak ticaret kullanımlarında Emsal=1,80, Yençok=3 kat olacaktır.
- Planda Özel Proje Alanı olarak belirlenen alanda, yapılaşma nizamı, taban oturumları, yükseklikleri, cephe düzenlemeleri, bahçe mesafeleri vb. hususlar kentsel tasarım projesi/mimari vaziyet planında belirlenecektir.
- Tescilli yapı parsellerinin korunması koşuluyla, alan bütününde parselasyon planı hazırlanacaktır.
- Alan için hazırlanacak parselasyon planı ve kentsel tasarım projesi/mimari vaziyet planı için Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

### **5.1.27 Kentsel Tasarım Proje Alanı**

- Kentsel Tasarım Proje alanı olarak belirlenen alanlarda; alanın önemi ve özelliğine göre yapı-sokak- yaya ilişkilerini düzenleyen, proje alanının trafik akışına yönelik düzenleme ve çözümler getiren alt ölçekli projeler (1/500-1/200 veya daha alt ölçekte) yapılmadan herhangi bir çevre düzenlemesi yapılamaz. Bu projelerin eki olarak alanda kullanılacak yer döşemeleri, sokak mobilyaları vb. detayları içerecek kentsel tasarım rehberlerinin de hazırlanması zorunludur.
- Kentsel tasarım proje alanı içerisinde kalan şahıs mülkiyetindeki parsellerde bu plan koşullarına göre yapılaşmaya gidilebilir.

### **5.1.28 Sur ve Sur Koruma Alanı**

- Samsun Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.09.2019 tarih ve 6463 sayılı kararı ile belirlenen kale koruma alanı ve sur koruma alanları kesin yapı yasaklı alan olarak kabul edilmiştir.
- Surlar ve sur koruma alanlarındaki her tür inşai ve fiziki uygulama yürürlükteki ilke kararları ve onaylı restorasyon ve çevre düzenleme projeleri çerçevesinde yürütülür.

### **5.1.29 Tescilli Yapı Koruma Alanları**

- Ruhsatlandırılmış yapılarda; cephe, kütle ve gabariye yansıyacak her türlü inşai ve fiziki müdahale öncesi ilgili Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur. Ancak cephe, konum ve kütleye yansımaya bakım onarım ve tadilatlarda ise ilgili Belediye yetkilidir.

### **5.1.30 Taşınmaz Kültür Varlığı (Kalıntı) Olarak Tescilli Parseller ve Bu Parsellerin Koruma Alanı**

- Taşınmaz Kültür Varlığı (Kalıntı) olarak tescilli parsellerde zemine müdahale gerektiren her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesi ilgili Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınması zorunludur.
- Taşınmaz Kültür Varlığı (Kalıntı) olarak tescilli parseller ile yeni yapılaşma öncesi sondaj kazısında herhangi bir mimari buluntuya rastlanması sonrasında Koruma Bölge Kurulu tarafından Taşınmaz Kültür Varlığı (Kalıntı) olarak tescillenecek parsellerde Koruma Bölge Kurulu tarafından yapılaşma izni verilmesi durumunda; yeni yapı, mimari kalıntıları koruma altına almak ve sergilemek üzere, bodrum veya zemin kat içinde gezilebilecek şekilde ve bu alanda bağımsız bölüm oluşturularak projelendirilecektir. Proje kapsamında Kalıntının üzerinde konservasyon / restorasyon / sağlıklaştırma yapılması şarttır. Kalıntının üzerinin damperli camla kapatılması halinde belirli dönemlerde bakım yapılması için kalıntıya müdahale edilmesine olanak sağlayacak şekilde, alana ilişkin aydınlatma ve havalandırma sistemleri ile birlikte çözümlenecektir.

- Kalıntı olarak tescillenmiş parsellerde yapılacak yapılarda kalıntıları koruma altına almak ve sergilemek için ayrılan alanlar bina yüksekliğine ve emsale konu ilave bir hak oluşturmaz.
- Kalıntı parseli koruma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

#### **5.1.31 Balatlar Kilisesi Rezerv Arkeolojik Alanı**

- Sinop Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Müze Müdürlüğü'nün 07.09.2022 tarih ve E-67745030-171.01-2891081 sayılı görüşü ile Balatlar Kilisesi Kazısı muhtemel genişleme alanı olarak bildirilen ve plan üzerinde Rezerv Arkeolojik Alan ile işaretlenen alan içerisinde her türlü fiziki inşai faaliyet öncesi Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur. Müze Müdürlüğünce yapılacak sondaj uygulamaları parsel bütününde yapılacaktır.

#### **5.1.32 Ticaret- Turizm Alanları**

- Bu alanların tamamı turizm ve ticaret birlikte veya tek başına turizm veya ticaret olarak kullanılabilir.
- Emsal=1.00, Yençok=4 Kat olacaktır.

### **5.2 Plan Tipolojisi**

Yeni yapılarda plan tipolojisi aranmayacaktır. Yapıların projelendirilmesinde yürürlükte bulunan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

### **5.3 Yapım Malzemesi, Yapım Teknikleri**

Yapılaşmaya konu tüm parsellerde yapılar yığma, betonarme veya ahşap karkas yapım tekniği kullanılarak yapılacaktır.

### **5.4 A ve B Bölgesi Özel Hükümler**

A Bölgesi içerisinde yer alan (K), (K1), (T), (T1) Kullanımlı Alanlar ile B Bölgesi içerisinde yer alan Yerleşik Konut Alanları, Gelişme Konut Alanları, Ticaret+Konut Alanları ve Ticaret Alanlarında yapılaşma koşullarının yanında aşağıda yer alan koşullara da uyulacaktır.

#### **5.4.1 Çıkmlar/Cumbalar**

- A ve B bölgesi içerisinde yapılar çıkmalı veya çıkmaz şekilde yapılabilir. Parsel sınırları dışına taşan çıkma yapılamaz.

Çıkma yapılması halinde;

- ✓ Çıkmlar zemin katın üzerinden başlar.
- ✓ Yapıların cephelerinde çıkma uzunluğu cephenin 2/3'ünü geçemez. Tüm kat çıkması yapılamaz. En az çıkma cephenin 1/3'ü kadar olabilir.
- ✓ Çıkmların derinliği cephe yüzeyinden en fazla 0,8 metre olabilir.
- ✓ Yan cephelere çıkma yapılamaz.

- ✓ Testere dışı çıkma yapılabilir,

#### 5.4.2 Cephe Tipolojisi

A ve B bölgeleri içerisinde yapılacak yeni yapılarda;

Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, derzler kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve boya yapılır.

- ✓ Cephe kaplamalarında ahşap kaplama veya sıva yapılması zorunludur.
- ✓ Eğer yapı dizeme tekniği ile yapılırsa sıva yapılması zorunlu değildir.
- ✓ Beton sıvalı yüzeyler mutlaka boyanacaktır; çamur sıvalı yüzeyler, analizlerinde tespit edilen renklerde ya da ham halde kullanılabilir.
- ✓ Ahşap yapılarda kesinlikle boya kullanılmayacaktır (Ahşap koruyucular hariç).
- ✓ Taş malzemenin kullanıldığı mimari elemanlar boyanmayacak, doğal dokusuyla kullanılacaktır. Malzemelere koruyucu şeffaf solüsyon tabakası sürülebilir.

Cephelerde sıva ve boya yapılması durumunda, aşağıda verilen RAL kataloğunda yer alan renklerden seçilerek uygulama yapılacaktır. Yapı cephelerindeki özgün boya katmanlarına ilişkin yapılan renk analizlerinde tespit edilen renkler de kullanılabilir.



Yapıların cephelerinde, kat hizalarında, köşe birleşmelerinde ve saçak alınlarında 15 cm'yi geçmeyen silme ve plâster uygulamaları ile pencere ve kapı kenarlarında cephe malzemesi ile uyumlu en fazla 15 cm'lik söve uygulamaları yapılabilir. Cephelerde bunların dışında süsleme elemanı yer alamaz.

**(K)** Kullanımlı Alanlarda konut dışında ticaret veya turizm yapılsa dahi; doluluk/boşluk oranları, yapıların sokak cephelerinde; her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı, pencere, gibi boşlukların toplamı, cephe alanının en az %15, en fazla %25 olacak şekilde projelendirilecektir.

**(K1), (T) ve (T1)** Kullanımlı Alanlarda; Doluluk/boşluk oranları, yapıların sokak cephelerinde; zemin kata her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı, pencere, vitrin gibi boşlukların toplamı, cephe alanının en az %40, en fazla %60, üst katlarda ise her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı, pencere, gibi boşlukların toplamı, cephe alanının en az %15, en fazla %25 olacak şekilde projelendirilecektir.

### 5.4.3 Doğramalar

A ve B bölgesi içerisinde yapılacak yapılarda; doğramalarda ahşap, metal, veya ahşap görünümlü malzeme kullanılacaktır. Ahşap malzemeler boyanmayacak, sadece koruyucu malzeme uygulanacaktır. Metal malzeme kullanılması durumunda aşağıda verilen renk skalasına göre boyanacaktır. Kafes, demir korkuluk vb. cephe elemanları kullanılmak istenirse yerel detaylara ve malzemelere uyum sağlanarak uygulama yapılacaktır.



### 5.4.4 Pencereleer

A ve B bölgesi içerisinde yapılacak yapılarda konutların cephelerinde dar tip veya geniş tip pencere kullanılabilir. Projelerde iki tip pencere tipinden sadece bir tip kullanılacaktır. Pencere Malzemesi ahşap veya ahşap görünümlü (özel detaylı ahşap kaplı PVC) cam içi çitallı olacaktır. Ahşap doğramalara ahşap koruyucu sürülecek veya ahşap renginde boyanacaktır.

#### **Dar Tip Pencere Tipinde:**


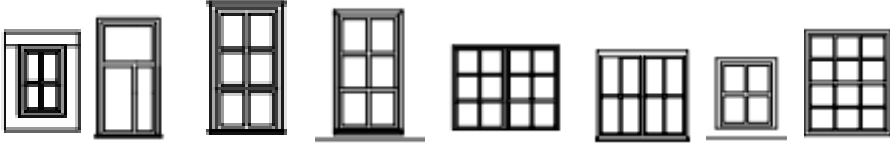

- Genişliğin yüksekliğe oranı 1/2'dir.
- Dar iki pencere yan yana geldiğinde pencereler arasındaki mesafe çift pervaz toplamından az olamaz.
- Dar kenarı/genişliği en az 60cm en çok 90cm olacaktır.
- Yüksekliği en az 120cm en çok 180cm olacaktır.
- Pencerelerin alt kenarının döşeme üstünden yüksekliği 50cm ile 70cm arasında olacaktır.
- Pencerelerde düz lento kullanılacaktır.

#### **Geniş Tip Pencere Tipinde:**

- Genişliğin yüksekliğe oranı 1/1'dir.
- Genişlik ve yükseklik 1,00cm ile 1,50cm arasında olacaktır.
- Pencerelerin alt kenarının döşeme üstünden yüksekliği 60cm ile 70cm arasında olacaktır.
- Ahşap pencere pervazları dış yüzde 8cm ile 12cm arası kalınlıkta çerçeve olacak şekilde yapılacaktır. Ya da pencere sövesi etkisini veren prekast eleman veya brüt beton kullanılacaktır.

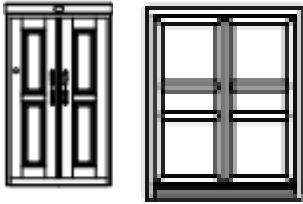
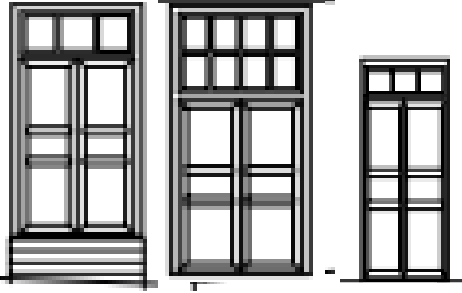
Meyilli arazide yapılan yüksek subasmanlı konutların zemin katlarının müştemilat olarak kullanılması halinde, bu katlarda 1/1 oranında 60cm genişliğinde pencere yapılacaktır.

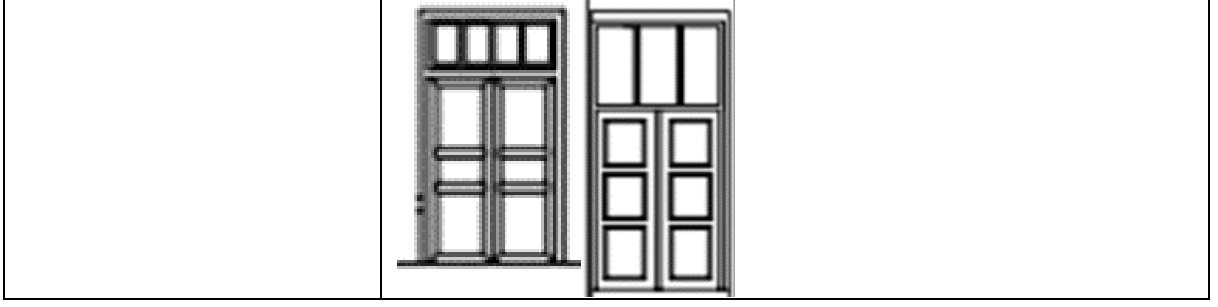
Kepen, kafes, demir korkuluk vb. cephe elemanları kullanılmak istenirse yerel detaylara ve malzemelere uyum sağlanarak uygulama yapılacaktır.

Pencere tipolojisi	
Bodrum kat	
Zemin kat	
Üst kat	

#### 5.4.5 Bina Giriş Kapıları

A ve B bölgelerinde bina giriş kapılarının formları geleneksel tiplere uygun olacaktır. 1/2 veya 1/1 oranında ahşap veya ahşap görünümlü (alüminyum malzeme hariç) malzeme ile yapılacaktır. Tek kanat (1,00metre) veya çift kanat (en çok 2,00metre) yapılabilir. Yükseklik 2,20metre'dir. Kapı üzerinde kısmi veya tamamen yüksekliği 50cm'yi geçmemek kaydıyla tepe penceresi yapılabilir. Kapı pervazları dış yüzde 12cm ile 15cm arasında çerçeve olacak şekilde yapılacaktır. Kapı sövesi etkisini veren taş, alçı, prekast eleman veya brüt beton kullanılacaktır.

Giriş kapısı tipolojisi	
Penceresiz	Pencereli
	



#### 5.4.6 Bahçe Kapıları

A ve B bölgelerinde bahçe kapıları tek veya çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı genişlikleri en az 120 cm, en fazla 400 cm arasında; yükseklikleri en fazla 250 cm olarak projelendirilecektir.

Bahçe kapıları, sokak silüetinin devamlılığının sağlanması amacıyla, yöresel örneklerle uygun olarak kapı tacı ile birlikte projelendirilerek uygulama yapılacaktır.

#### 5.4.7 Bahçeler ve Bahçe Duvarları

A ve B bölgelerinde bahçe ve bahçe duvarları herhangi bir sistem veya malzeme kullanılarak yapılabilir. Özgün taş malzeme ile inşaa edilecek olan avlu duvarları sıvanmaz ve boyanmaz, diğer malzeme ile yapılan duvarlar sıvanarak ana yapı ile aynı renge boyanacaktır. Avlu duvarları yüksekliği 100-150 cm arasında seçilerek projelendirilecektir. Tescilli yapıya bitişik parsellerde tescilli yapı avlu duvarı ile uyumlu düzenleme yapılacaktır.

#### 5.4.8 Kömürlük, Depo vb. Kullanımlar

- A bölgesinde kalan parsellerde kömürlük ve depo kullanımları, parselin yola bakmayan cephelerinde yapılabilir. Bu yapıların tabanda kapladığı alan; 15 m<sup>2</sup>'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçemez. Cephe ve çatı malzemesi ana bina ile aynı olacaktır. Seçilen yerleşim düzenine göre yeri projesi ile belirlenecektir. Bu kullanımlar emsal hesabına dahil değildir.
- Planlama alanının A bölgesi dışında kalan bölümlerinde ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulamaya gidilir.

### 6 HAVA MÂNİA ALANI VE DOĞAL MÂNİA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

- Hava mânia planına göre gösterilen güvenlik bölgesi yapı yüksekliği kısıtlı alanlar ve aşılamayacak kot sınırlarına uyulacaktır. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden tekrar görüş gelmesi ve yeni görüşün izin vermesi durumunda planda verilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
- Havaalanı mania sınırları dahilinde yapılacak yapılarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün havaalanları çevresindeki yapılaşma kriterlerine ilişkin 24/07/2012 tarih ve 1421 sayılı genelgesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- Planlama alanındaki maksimum yükseklik değeri; çatı, baca, anten vb. dâhil olmak üzere, Sinop Havaalanı mânia planı kriterleri doğrultusunda belirlenecek irtifa seviyesini geçemez.
- (X) notasyonu ile işaretli yapı adalarında uygulama aşamasında yapının cephe alacağı yol kotuna ve alandaki mania kotlarına göre bina yüksekliği plan üzerindeki değeri aşmamak üzere belediyesince belirlenecektir.

## 7 JEOLJİK NEDENLERLE BİNA YAPIM SÜRECİ KOŞULLARA BAĞLI ALANLAR

7.1. İller Bankası Anonim Şirketi, Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlattırılan Sinop (Merkez) Belediyesi İmar planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu Mekansal planlama Genel Müdürlüğü tarafından 05.04.2018 tarihinde onaylanmıştır. "Sinop (Merkez) Belediyesi Mikro Bölgeleme Etüt Raporu Etüt Raporu"nun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve deprensellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından altı (6) kategoride değerlendirilmiştir.

**Uygun Alan-2 (UA-2):** Kaya Ortamlar: İnceleme alanında Hamsaros Formasyonuna ait Aglomera, Bazalt, Tüf, Volkanik Piroklastik gibi birimlerin yüzelediği ve eğimin %0-10 arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda jeolojik, jeoteknik özellikler açısından yerleşime uygunluğu etkileyebilecek hiçbir mühendislik problemi bulunmamaktadır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Uygun alan-2: Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- Yapı yükleri Volkanik birimler üzerindeki ayrılmış seviyeler kaldırılarak sağlam seviyelere oturtulmalıdır.

**Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:** Bu alanlar eğimin %10'dan büyük olduğu alanlardır. Jeolojik olarak Geç Kretase yaşlı kahve-gri-kızılımsı renkli Hamsaros Formasyonu (Kh) içerisinde yüzeleyen bazaltik lav, aglomera, tüf ve volkano-sedimanter birimler ve bunların ayrılmış-pekişmemiş ürünleri, Miyosen yaşlı Sinop formasyonuna (Tms) ait kahve-gri-yeşil renkli pekişmemiş-ayrışmış kumtaşı-kiltaşı-marn birimleri, kahve-sarı renkli pekişmemiş-az pekişmiş kumtaşı ince kuvars kumullarından oluşan Geç pliyosen-Erken Pleyistosen yaşlı Sarıkum Formasyonu (TplQs) birimleri, Geç Pliyosen yaşlı kahve-sarı renkli gevşek, pekişmemiş-ayrışmış, çapraz tabakalı, kumtaşlarından oluşan Kale formasyonu (Qpk) birimleri olduğu alanlardır. Bu alanlarda heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiş almakla birlikte bölgenin jeolojik ve

topoğrafik yapısı nedeniyle yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde stabilite sorunları gelişebilecek niteliktedir.

Karşılaşılabilecek stabilite sorunları alınacak mühendislik tedbirleriyle önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlemlenilen Alan 2-1: Önlem Alınabilecek Nitelikte stabilite Sorunlu alanlar** olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilite problemlerine karşı stabilitesi sağlanacak olan mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde mevcut stabil yapıyı bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel bazı zemin-temel etüt çalışmalarında, temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırıldığı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, Oturma, Taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunda dış yüklerde hesap edilerek stabilite analizleri yapılarak, çıkacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Her türlü ve derinlikteki kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Stabilitayı bozacak derin ve kontrolsüz kazılardan kesinlikle kaçınılmalıdır.
- Çevre, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda jeolojik olarak zemin niteliğindeki Sinop formasyonu rezidüeli, Sarıkum formasyonu rezidüeli, Kale formasyonu rezidüeli ile Hamsaros formasyonu kaya birimleri ve bunların ayrıışmış seviyeleri yüzeylendiğinden, yapılacak binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için yapı temellerinin aynı birimlerin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyeler üzerine oturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimler üzerine oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Birimler yanal ve düşey yönde değişim gösterdiğinden yapıların farklı oturmalarına sebebiyet vermemek için homojen seviyeler oluşturulmalıdır.
- Bu alanlar içerisindeki dik yamaç eteklerinde yer alan Hamsaros Formasyonu kaya birimlerinde, kazı esnasında açığa çıkan kırıklı, çatlaklı kaya blokları düşme tehlikesi gösterebileceğinden her türlü kazının dikkatli yapılması, kazı esnasında düşebilecek blokların kırılarak yerinde imha edilmesi gerekmektedir.
- Her türlü kazı öncesi, kendi ve komşu parseller ile varsa çevredeki mühendislik yapıları (yol, köprü vb.) için gerekli önlemler alınmalıdır.

**Önlemler Alanlar 5.1a. (ÖA-5.1a): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar:** İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu, jeolojik olarak; yeşil-kahve renkli akarsuların ovalara açıldığı kısımda biriktirilen çakıl, kum, silt ve kil gibi malzemelerin depolandığı Kuvarter yaşlı Alüvyal (Qal) birimleri, Miyosen yaşlı Sinop formasyonuna (Tms) ait kahve-gir-yeşil renkli pekişmemiş-ayrışmış kumtaşı-kiltaşı-marn birimleri, kahve-sarı renkli pekişmemiş-az pekişmiş-ayrışmış kumtaşı-kiltaşı-marn birimleri, kahve-sarı renkli pekişmemiş-azpekişmiş kumtaşı-ince kuvars kumullarından oluşan Geç Pliyosen-Erken Pleyistosen yaşlı Sarıkum Formasyonu (TplQs) birimleri ile Geç Pliyosen yaşlı kahve-sarı renkli gevşek, pekişmemiş-ayrışmış, çapraz tabakalı, kumtaşlarındanoluşan Kale formasyonu (Qpk) birimlerin yüzeylediği alanlardır.

Alüvyon zemin birimleri “çok yumuşak-yumuşak-sıkı-katı-çok katı” kıvamlı, likitlik indisine göre “kırılgan-plastik katı-sıvı” özellikte, “orta-yüksek-aşırı yüksek” plastisiteli ve “orta-yüksek” sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir.

Kale Formasyonu pekişmemiş-rezidüel zemin birimleri “yumuşak-sıkı-katı-çok katı” kıvamlı, likitlik indisine göre “kırılgan-plastik katı” özellikte, “orta-yüksek-aşırı yüksek” plastisiteli ve “orta-yüksek” sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir.

Sarıkum Formasyonu rezidüel zemin birimleri “çok yumuşak-yumuşak-sıkı-katı-çok katı” kıvamlı, likitlik indisine göre “kırılgan-plastik katı sıvı” özellikte, “orta-yüksek-aşırı yüksek” plastisiteli ve “orta-yüksek” sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir.

Sinop formasyonu rezidüel zemin birimleri “çok yumuşak-yumuşak-sıkı-katı-çok katı” kıvamlı, likitlik indisine göre “kırılgan-plastik katı-sıvı” özellikte, “orta-yüksek-aşırı yüksek” plastisiteli ve “orta-yüksek” sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir.

Yapılan hesaplarda özellikle Alüvyon birimlerinin bazı seviyelerde şişme-taşıma gücü-oturma problemiyle karşılaşılacağı belirlenmiştir. Yine bu birimlerde hesaplanan makaslama hız değerleri de yüksek periyotta büyütmeler olacağını göstermektedir.

Pekişmemiş-ayrışmış rezidüel birimler ile Alüvyon çökeller heterojen özellikte olduğundan, bu birimler yanal ve düşey yönde litolojik-jeoteknik özellikleri farklılık gösterdiğinden yapı temellerinde farklı oturmalarda gelişebilecek niteliktedir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda,

- Belirlenen şişme, taşıma gücü vb. sorunlarına yönelik mühendislik problemlerinin zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekmesi durumunda yapılması gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

- Alüvyon ve pekişmemiş-rezidüel zeminleri heterojen özellikte birimler olduğundan bu zeminler yanal ve düşey litolojik ve jeoteknik yönde değişim gösterdiğinden, bu alanlarda yapılacak yapıların farklı oturmaları hesap edilerek alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Her türlü ve derinlikte kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey suları ve atık suların yapı temellerine ulaşmaması için engelleyici drenaj sistemi mutlaka uygulanmalıdır.
- Alüvyon ve rezidüel zeminlerin büyük bir kısmı orta-yüksek-aşırı yüksek plastik "CL ve CH" killerinden oluştuğundan, Likit Limit ve Platisite İndisi" ne göre şişme derecesinde genellikle "orta-yüksek-çok yüksek" olduğundan, yapılacak yapılarda şişmeye karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Her türlü kazı öncesi, kendi ve komşu parseller ile varsa mühendislik yapıları (yol, köprü vb.) için gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanındaki Alüvyon birimleri genellikle orta-yüksek-çok yüksek plastisiteli killerden oluştuğundan sınılaşma problemi beklenmemekle birlikte, bu zeminlerin düşey ve yanal yönde heterojen özellikte olması nedeniyle, yeraltı suyunun bulunduğu kumlu seviyelerde sınılaşma problemi gelişebileceğinden, zemin-temel etüdlerinde araştırılmalıdır.
- Alüvyon birimlerde yeraltı suyu genellikle yüzeye yakın olduğundan, zemin-temel etüdlerinde yeraltı suyunun derinliği belirlenerek, yeraltı suyunu temele olan olumsuz etkisini bertaraf etmek için gerekli drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- Planlama öncesinde bu alanlar içinde bulunan tüm dereler ile ilgili taşkın ve yüzey sellenmesi yönünden DSİ'den güncel görüş alınarak planlamaların bu görüş doğrultusunda yapılması gerekmektedir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sınılaşma, taşıma gücü, periyot ve büyütme hesapları) ile temel tipi ve derinliği parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

**Önlemler Alanlar 5.1b (ÖA-5.1b): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar:** İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında olduğu, jeolojik olarak; yeşil-kahve renkli akarsuların ovalara açıldığı kısımda biriktirilen çakıl, kum, silt ve kil gibi malzemelerin depoladığı Kuvarterner yaşlı alüvyal (Qal) birimlerin yüzeylendiği alanlardır.

İnceleme alanının batısında Sinop Havaalanı yakın kesiminde, alüvyon birimlerin bir kısmı üzerinde açılan sondaj kuyularında yapılan SPT deneylerinde düşük sonuçlar elde edilmiştir. Alüvyon birimler ile pekişmemiş rezidüel birimlere nazaran daha düşük sonuçlar elde edilmiştir. Alüvyon birimler ile pekişmemiş rezidüel birimlere nazaran daha düşük darbe sonuçlarının elde edildiği bu alanlar

diğer kesimlerden ayrılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca bu birimler yeraltı suyu genellikle yüzeye yakındır.

Alüvyon zemin birimleri “çok yumuşak-yumuşak-sıkı-katı-çok katı” kıvamlı, likitlik indisine göre “kırılgan-plastik katı-sıvı” özellikte, “orta-yüksek-aşırı yüksek” plastisiteli ve “orta-yüksek” sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir.

Yapılan hesaplarda özellikle Alüvyon birimlerinin bazı seviyelerde şişme-taşıma gücü-oturma problemiyle karşılaşılacağı belirlenmiştir. Yine bu birimlerde hesaplanan makaslama hız değerleride yüksek periyotta büyütmeler olacağını göstermektedir.

Alüvyon çökeller heterojen özellikte olduğundan, bu birimler yanal ve düşey yönde litolojik-jeoteknik özellikleri farklılık gösterdiğinden yapı temellerinde farklı oturmalar da gelişebilecek niteliktedir.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanda;

- Alüvyon birimler üzerinde yapılan SPT sonuçlarının diğer zemin birimlerine göre daha düşük sonuçlar vermesi neticesinde bu birimler üzerinde yapılacak yapılaşmalardan önce şişme, taşıma gücü, oturma vb. sorunların zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekmesi durumunda yapılması gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda yapılan hesaplamalarda şişme-taşıma gücü ve oturma problemiyle karşılaşılacağı belirlenmiştir.
- Alüvyon zeminleri heterojen özellikte birimler olduğundan bu zeminler yanal ve düşey litolojik ve jeoteknik yönde değişim gösterdiğinden, bu alanlarda yapılacak yapıların farklı oturmaları hesap edilerek alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Her türlü ve derinlikteki kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey suları ve atık suların yapı temellerine ulaşmaması için engelleyici drenaj sistemi mutlaka uygulanmalıdır.
- Alüvyon zeminleri orta-yüksek-aşırı yüksek plastik “CL ve CH” killerinden oluştuğundan, Likit Limit ve Platisite İndisi'ne göre şişme dereceside genellikle “orta-yüksek-çok yüksek” olduğundan, yapılacak yapılarda şişme'ye karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Her türlü kazı öncesi, kendi ve komşu parseller ile varsa mühendislik yapıları (yol, köprü vb.) için gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanındaki Alüvyon birimleri genellikle orta-yüksek-çok yüksek plastisiteli killerden oluştuğundan sıvılaşma problemi beklenmemekle birlikte, bu zeminlerin düşey ve yanal yönde heterojen özellikte olması nedeniyle,

yeraltı suyunun bulunduğu kumlu seviyelerde sıvılaşma problemi gelişebileceğinden, zemin-temel etüdlerinde araştırılmalıdır.

- Alüvyon birimlerde yeraltı suyu genellikle yüzeye yakın olduğundan, zemin-temel etüdlerinde yeraltı suyunun derinliği belirlenerek, yeraltı suyunun temele olan olumsuz etkisini bertaraf etmek için gerekli drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- Planlama öncesinde bu alanlar içinde bulunan tüm dereler ile ilgili taşkın ve yüzey sellenmedi yönünden DSİ'den güncel görüş alınarak planlamaların bu görüş doğrultusunda yapılması gerekmektedir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü, periyot ve büyüme hesapları) ile temel tipi ve derinliği parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenerek gerekmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

**Uygun Olmayan Alan 2.1. (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler:** İnceleme alanında eğimin %20-80 arasında olduğu bu bölgelerde yapılan arazi gözlemlerinde heyelan, akma, kayma, yarılmalar, tansiyon çatlakları gibi yapıların gözlemlendiği alanlardır. Sinop Formasyonu rezidüel ile Hamasros Formasyonu ayrışmış-rezidüel birimleri jeolojik yapıyı oluşturmaktadır. Bölgenin aşırı yağışlı olması eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunlarının gelişmesine sebep olmaktadır. Bölgenin aşırı yağışlı olması eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunlarının gelişmesine sebep olmaktadır. Ayrıca Karadeniz kıyı kesiminde deniz oymasına bağlı olarak kopmalar ve akmalarda gözlenmektedir. İnceleme alanında bu zayıf zonlar üzerinde irili ufaklı birçok akma ve kaymalar belirgin olarak gözlenmiştir. Çalışma alanının doğu kesiminde dik yamaçların yüzeyletiği, Hamasros formasyonuna ait rezidüel birimler üzerinde dar bir alanda heyelan ve akmalar gözlenmiştir. Ayrıca inceleme alanının güney kesiminde Karadeniz kıyı kesiminde yakın bir alanda Sinop formasyonu rezidüel birimleri üzerinde oluşmuş kopma ve göçmelerin olduğu heyelanlı bölge tespit edilmiştir. Bu alanda SK-48 sondaj kuyusu açılmış olup yapılan şev stabilite analizine göre  $G_s < 1,2$  olduğu belirlenmiştir. Bu alan yakınında Bölgenin yağış alma rejimine bağlı olarak bu zayıf zonlarda heyelan riskli bölgeler oluşmaya devam edecektir.

Bu alanlarda heyelan aktivitesinin devam edeceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından "**Uygun Olmayan Alan 2.1: Heyelan Riskli Alanlar**" olarak belirlenmiş ve yerleşime uygunluk paftalarında "**UOA-2.1**" simgesi ile gösterilmiştir.

"**UOA-2.1**" simgesi ile gösterilen alanlarda herhangi bir yapılaşmaya müsaade edilemez.

**Afete Maruz Bölge Kararı Alınmış Alanlar (AMB):** Sinop İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nden istenen veriler doğrultusunda inceleme alanı içerisindeki Afete Maruz Bölge Sınırları "AMB" simgesi ile gösterilmiştir. Meydana gelen heyelan

sebebiyle Afete Maruz Bölge Kararı alınan ve "AMB" simgesi ile gösterilen alanlarda herhangi bir yapılaşmaya müsaade edilemez.

**7.2.** Türkiye Deprem Haritasına göre inceleme alanı 4. Derece deprem bölgesi içinde kalmaktadır. Yapılacak yapılar için “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

**7.3.** Her türlü yapılaşmalarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki” Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

**7.4.** Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 05.04.2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme (jeolojik-jeoteknik) Etüt Raporu imar planı yapımında planlamaya yönelik hazırlanmış olup; zemin etüdü yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.