

## SİVAS BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

### A- GENEL HÜKÜMLER

**1-** Bu plan hükümleri 1/5000 ölçekli nazım imar planının plan hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

**2-** Kamuya ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, meydan, park, ibadet yeri vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

**3-** Enerji Nakil Hattı (ENH) altında kalan yapı adalarında “Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Enerji Nakil Hatları altında kalan parsellerde ilgili kurumdan olumlu görüş alınması zorunludur.

**4-** Planda taşkın alanı olarak gösterilen kısımlarda gerekli taşkın kontrol tesisleri ilgili kurum veya kuruluş tarafından inşa edilmeden uygulama yapılamaz. Ayrıca 20/02/2010 gün ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı "Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı" ile ilgili Başbakanlık Genelgesine ve bu konuda hazırlanacak yasal düzenlemelere titizlikle uyulacaktır.

**5-** Gerek imar planı yapımı, gerekse plan uygulama sırasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna esas Jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt raporları hazırlanırken; yürürlükte bulunan yasa, tüzük, yönetmelik ve genelgelere uyulmalıdır.

**5.1.-** İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 gruba ayrılmıştır;

Önlemler alanlar (ÖA)

ÖA simgesiyle gösterilen alanlar “Önlemler Alanlar” olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlar proje alanı içerisinde doğal afet tehlikeleri ve jeolojik- jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek hususlara sahip alanlar olup, yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır. Bu alanlarda; şev stabilitesi mühendislik sorunları (zemin büyütmesi, taşıma kapasitesi, oturma, şişme, tasman, kaya düşmesi vb.) problemlerin biri veya birkaçı bir arada görülebilir. Önlemler alanlar (ÖA), karşılaşılan ve/veya karşılaşılabilecek sorunların ve alınacak önlemlerin niteliğine göre alt başlıklar halinde tanımlanıp sınıflara ayrılmıştır.

Bu alanlar;

Önlemler alanlar 1.1 (ÖA-1.1) : Sıvılaşma tehlikesi açısından önlemler alanlar.

Önlemler alanlar 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar.

Önlemler alanlar 2.3 (ÖA-2.3) : Önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi sorunlu alanlar.(ocak alanları)

Önlemler alanlar 2.4 (ÖA-2.4) : Önlem alınabilecek nitelikte erime boşlukları açısından sorunlu alanlar.

Önlemler alanlar 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar.

Önlemler alanlar 5.2 (ÖA-5.2) : Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar.

Uygun olmayan alanlar (UOA);

“UOA” simgesiyle gösterilen alanlar ‘Uygun Olmayan Alanlar’ olarak tanımlanmıştır. Yerleşime uygunluk açısından çeşitli yüksek tehlikeler bulunması sebebiyle bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir.

İnceleme alanında uygun olmayan alanlar;

Uygun olmayan 2.1 (UOA 2.1) : Heyelan riskli bölgeler.

Uygun olmayan 2.3 (UOA 2.3) : Heyelan ve kaya düşmesi riskli bölgeler.

Uygun olmayan 2.4 (UOA 2.4) : Çökme açısından riskli bölgeler.  
Uygun olmayan 3 (UOA 3) : Taşkın alanlar.  
olarak değerlendirilmiştir.

**6-** Askeri alan ve askeri güvenlik bölgelerinde; 2656 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.

**7-** “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

**8-** Karayolları kavşak çözümleri şematik olup Karayolları Genel Müdürlüğü’nün projeleri doğrultusunda kesin uygulama yapılacaktır.

**9-** "Botaş Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

**10-** Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

**11-** İmar parsellerine cephe, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre verilecektir. Ancak yönetmelik hükümlerine göre köşe başına rastlayan parsellerde parsel geniş yoldan cephe aldığı yapı yapmaya uygun alan kalmıyor ise cephe yönünün tayinine bahçe mesafelerine uymak şartı ile Belediyesi yetkilidir.

**12-** Kadastro ve imar hattı arasındaki maksimum 3 metreye kadar olan uyumsuzlukları yolun genişliği ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ve imar adalarında trafik güvenliği açısından ada köşelerinde plan değişikliği yapılmaksızın 3 metreye kadar düzeltmeye ilgili idare yetkilidir.

**13-** Parsellerin yan ve arka bahçe mesafelerinde tesviye edilmiş zemin altında ve planda belirtilen yaklaşma mesafesi gerisinde kalmak kaydıyla, ada bazı uygulamalarda ise planda belirlenen ön bahçe mesafeleri gerisinde ve tesviye edilmiş zemin altında kalmak şartıyla otopark tanzim edilebilir.

**14-** Tescilli kültür varlığı olarak tespit edilen alanlarda 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” hükümleri geçerlidir. Planda arkeolojik ve doğal sit olarak sınırları işlenen alanlarda koruma ve kullanma ilkeleri kültür varlıklarını koruma bölge kurulunun; doğal sit olarak sınırları işlenen alanlarda ise tabiat varlıklarını koruma bölge komisyonlarının uygun görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır.

#### **15- Teşekkül Esasları**

Bu hükümde bahsi geçen mevcut teşekkül için bulunduğu tarihteki imar mevzuatı veya yürürlükteki imar planına göre inşaat ruhsatı almış yapı ve yapılar kabul edilecektir.

**15.1-** Planda aksi belirtilse dahi bulunduğu adadaki aynı yoldan cephe alan parsellerde mevcut teşekkül etmiş ön bahçe hatlarına uyum sağlamak ve yerleşik dokuyu korumak amacı ile oluşmuş teşekküle göre kendi parsel sınırları içerisinde kalmak kaydıyla ön bahçe mesafeleri yeniden tayin edilebilir. Bu mesafe parselin cephe aldığı yol hattından alınan teşekkül hattına göre belirlenecektir.

**15.2-** Planda ön bahçe mesafesine dair hüküm bulunmayan ve adada yapılaşma olmayan durumlarda ön bahçe mesafesinin tayininde belediye yetkilidir.

**15.3-** Bitişik yapı nizamı adalarda mevcut teşekküle göre, Ayrık ve blok yapı nizamlarda ise yan bahçe mesafesi bulunmayan durumlarda ön bahçe mesafesi belirlenirken, bitişik parselinde teşekkül etmiş ön bahçe hatlarına uyulması zorunludur. Ancak plan notları ile mevcut imar planı

hükümlerinden farklı olarak emsal ve kat artırımını gerçekleştirecek parsellerde ön bahçe mesafelerinde teşekküle göre işlem yapılamaz.

**15.4-** Aynı adada teşekkül etmiş binalarda mevcut kapalı ve açık çıkımlar parsel sınırları içerisinde kalmak kaydıyla teşekkül alınabilir. Teşekkül alınan binada sadece açık çıkma varsa kapalı çıkma yapılmak istenmesi durumunda açık çıkmalı binadan 2m çekilerek kapalı veya açık çıkma yapılabilir.

**15.5-**Kısmen yapılaşmış imar adalarında yeni yapılanmalar için gereken bahçe mesafeleri, bina yükseklikleri ve planda bulunmayan diğer hususları ada bazında hazırlanan teşekkül krokisini temel alarak karara bağlamaya gerek görüldüğü takdirde ilgili idarenin tayin edeceği İmar Estetik Komisyonu yetkilidir.

İmar Estetik Komisyonu, Sivas Belediyesi mücavir alan sınırları içerisindeki alanlarda kaliteli bir mimari ve fiziksel çevrenin elde edilmesinin sağlanmasına yönelik nitelikli mimarinin uygulanması ve estetik çözümlere kavuşturulması için özellikle kısmen yapılaşmış imar adalarında mevcut teşekküller dikkate alınarak bahçe mesafeleri kat yükseklikleri yeni yapılanmalar için düzenlenen imar durumu belgesinde yer alması gereken bahçe mesafeleri ve kat yükseklikleri ile blok boylarının belirlenmesi ve gerekli görülen diğer hususları ada bazında hazırlanan teşekkül krokisini temel alarak karara bağlar.

**16-** Bulunduğu tarihteki mevzii imar planlarına veya yürürlükte olan imar planına uygun oluşturulmuş imar parsellerinde ya da imara uygun kadastral parsellerde plan gereği genişleyen yollara cepheli parsellerin, yola giden kısımlarının bedelsiz terk edilmesi halinde, planda ve yönetmelikte belirtilen yan ve arka bahçe mesafelerine uymak kaydı ile taban alanı (TAKS) ve/veya toplam inşaat alanı (Emsal veya KAKS) hesabı yol genişletilmeden önceki imar parseli veya imara uygun hale getirilmiş kadastral parsellerin yüzölçümü esas alınarak yapılabilir.

**17-** Bu plan ve plan hükümlerine göre yapılacak uygulamalarda parselin ve/veya parsellerin bir imar adası olarak kabul edilebilmesi için her cephesinin bir imar yolundan yüz alması veya planda ada bölüm çizgisi ile gösterilmiş iki farklı plan fonksiyona ayrılmış olması şarttır, ancak aynı ada içerisinde konut ve TB kullanımı olması halinde TB olarak ayrılan kısmının tamamen Ticaret olarak yapılaşması durumunda ada olarak kabul edilir.

**18-** Plan hükümleri ve Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri uygulandığı hallerde bina derinliğinin 10m' den az çıkması durumunda arka bahçe mesafesi 3m' den az olmamak şartı ile bina derinliği 10 m' ye çıkarılabilir.

**19-** Plan genelindeki emsal, ayırık nizam ve blok nizam verilen konut- konut altı ticaret alanlarındaki tüm ada bazı uygulamalarda TAKS:0.40 değeri aşılmamak koşuluyla blok boyu, derinliği ve yüksekliği serbest olup 8 kattan sonra artan her kat için binanın cephe aldığı tüm yollardan bahçe mesafelerine 0,5 m ilave edilir. Ancak bu hüküm Bitişik Nizam yapı adaları ve plan kodu olmayan adalarda uygulanamaz.

## **B) ÖZEL HÜKÜMLER**

### **20- Ticaret Alanları, Ticaret Bölgeleri (TB), ve Konut Altı Ticaret Alanları**

#### **20.1- Ticaret Alanları**

İş Merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi

salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

### **20.2-Ticaret Bölgeleri (TB)**

**20.2.1-** Planda TB olarak işaretlenmiş alanlarda ticaret alanında ki kullanımlar geçerli olup zemin katlar hariç konut yapılabilir. Zemin katlarda kapıcı dairesi yapılabilir.

**20.2.2-** Ticaret bölgelerinde zemin katlarda asma kat yapılmak istenmesi halinde mevcut teşekküle göre uygulama yapmaya ilgili idare yetkilidir.

**20.2.3-** Planda Ticaret Alanlarında (TB ile gösterilen alanlarda) yapılacak yapılarda, asma kat için zemin kat toplam yüksekliği asma kat ile birlikte max. 5,50 mt. ve alanı irtibatlı olduğu zemin kat alanının 2/3 ünü geçmeyecek şekilde düzenleme yapılabilir. Bu tür yapılarda iklimlendirme, havalandırma vb. galerilerinin yapımı için zemin kat yüksekliğine maksimum 1,00 m ilave edilebilir.

**20.2.4-** Planda blok nizam ticaret bölgesi (TB) olarak planlanan imar adalarında toplam Kaks oranı hiçbir şartta aşılmamak ve minimum parsel büyüklüğü 2000m<sup>2</sup> olmak şartı ile max:8 kat, tüm ticaret bölgesi ada bazı uygulamalarda ise blok boyu, derinliği ve yüksekliği serbest olup 8 kattan sonra artırılan her kat için binanın cephe aldığı yollardan belirlenecek bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.

**20.2.5-** Planda Blok Nizam BL-3, BL-4, BL-5 ve BL-6 kat ticaret bölgesi olarak planlanan imar ada ve parsellerinde toplam Kaks oranı hiçbir koşulda aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafelerine uymak şartı ile bu ada ve parsellerde yapılacak yapıların ticari kullanıma ayrılacak zemin katları için max. Taks=0.60 olarak uygulanabilir. Bu alanlarda BL-3 yapılaşma koşullu adalarda Kaks:1.40, BL-4 yapılaşma koşullu adalarda Kaks:1.80, BL-5 yapılaşma koşullu adalarda Kaks:2.20, BL-6 yapılaşma koşullu adalarda Kaks:2.60 olarak uygulanacaktır.

**20.2.6-** Planda ticaret bölgesi olarak gösterilen yapı ada ve parsellerde yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan zemin katları bodrumları ile birlikte üst katlar konut kullanımına ayrılmış olsa bile ön bahçe mesafesine tecavüz etmemek, arka ve yan bahçe mesafesi minimum 3 m bırakılmak şartıyla arsa derinliğince yapılabilir ancak bir adada aynı yoldan cephe alan parsel sayısının en az yarısının imar planına göre yapılaşması halinde mevcut teşekkül almaya ilgili idare yetkilidir. Zemin üstü katlarda plan ve yönetmeliklerde belirlenen ön ve arka bahçe mesafelerine uyulacaktır.

### **20.3- Konut Altı Ticaret Alanları**

**20.3.1-** Planda konut altı ticaret alanı olarak gösterilen parsellerde yapılacak yapıların zemin katları isteğe bağlı olarak konut kullanımına ayrılabilir, ancak asma kat yapılamaz

**20.3.2-** Konut ve konut altı ticaret adalarında 3 ve daha çok katlı konut yapılarının zemin katlarında günlük ihtiyaçlarla ilgili ticaret yapılabilir ancak bu durumda asma kat yapılamaz.

### **21- Konut dışı kentsel çalışma alanlarında;**

Bu alanlar içerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Bu alanlarda plan üzerinde aksi belirtilmedikçe E=1.00 H=serbest yoldan yapı yaklaşma mesafesi ve yan bahçe mesafesi minimum 5 metredir. Minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> dir. Ancak ada bazı uygulamalarda min. Parsel büyüklüğü şartı aranmaz. Bu alanlarda bina derinliği ve blok boyu planda gösterilen bahçe mesafelerine uymak kaydıyla serbesttir.

### **22- Kentsel servis alanlarında;**

Bu alanlarda konut dışında her türlü ticari işletmeler, AVM, sağlık, resmi ve sosyal tesisler,

dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler, toptan ticaret alanlarının yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda plan üzerinde aksi belirtilmedikçe E=1.00 H=serbest yoldan yapı yaklaşma mesafesi ve yan bahçe mesafesi minimum 5 metredir. Minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup>' dir. Ancak ada bazı uygulamalarda min. parsel büyüklüğü şartı aranmaz. Bu alanlarda bina derinliği ve blok boyu planda gösterilen bahçe mesafelerine uymak kaydıyla serbesttir.

### **23- Sanayi alanlarında;**

Bu alanlarda ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun olmak koşulu ile sanayi ve/veya depolama tesisleri ile toplam inşaat emsaline dâhil olmak üzere bu tesislere ilişkin idari, hizmet vb. yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiştir. Planda aksi belirtilmedikçe yapı yükseklikleri, serbest olup teknolojisinin gerektirdiği şekilde mimari projesine göre yapılacaktır. Bu alanlarda plan üzerinde aksi belirtilmedikçe yoldan yapı yaklaşma mesafesi ve yan bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

### **24- Emsal uygulaması yapılacak alanlar**

**24.1-** Emsal uygulaması; Sivas kentinde mevcut durumda küçük ve düzensiz parsel yapısından kaynaklanan yapılaşmanın düzeltilmesi, taban alanlarında daha fazla açık alan kullanımını sağlayarak daha yaşanabilir mekânlar oluşturmak amacıyla, küçük parselleri büyük parseller ve/veya ada bazında birleşmeye ve toplu şekilde donatı alanları tanımlanmış yapılaşmayı teşvik etmek amacıyla öngörülmüştür. Emsal uygulamasında temel amaç parsellerin büyük parseller ve/veya ada bazında birleştirilmesidir.

#### **24.1- a Emsal verilen konut alanlarında;**

E: 1.20 H: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m<sup>2</sup>' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:1.40 olarak uygulanacaktır.

E: 1.40 H: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m<sup>2</sup>' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:1.60 olarak uygulanacaktır.

E: 1.50 H: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m<sup>2</sup>' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:1.70 olarak uygulanacaktır.

E: 1.60 H: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m<sup>2</sup>' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:1.80 olarak uygulanacaktır.

E: 1.80 H: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m<sup>2</sup>' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:2.00 olarak uygulanacaktır.

E: 2.00 H: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m<sup>2</sup>' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:2.20 olarak uygulanacaktır.

E: 2.20 H: serbest plan kodu olmayan adalarda min parsel 1000 m<sup>2</sup>' dir. Bu alanlarda ada bazı uygulama yapılmak istendiğinde E:2.40 olarak uygulanacaktır.

**24.1- b** Emsal verilen Ticaret Alanı adalarında ada bazı uygulamalarda % 5 emsal artışı uygulanır.

**24.2-** Tüm emsal verilen (E:..., ayrık nizam ve blok nizam dahil) ve H:serbest uygulama öngörülen parsel ve adalarda;

**24.2.1-** Konut alanlarında zemin katlarda Taks:0.40'ı, TB alanlarında Taks:0.60'ı geçemez.

**24.2.2-** Ancak mevcut Erzincan Çevreyolu' nun güneyinde kalan bölümlerde kat adedi her şartta 15 katı geçemez.

**24.2.3-** Tüm Emsal verilen ve H:serbest uygulama öngörülen imar adalarında 8 kattan sonra artırılan her kat için binanın cephe aldığı yollardan belirlenecek bahçe mesafelerine 0,50 m eklenecektir.

**24.2.4-** Bir kısmında emsal uygulaması yapılacak imar adalarında komşu parseldeki bina ile yeni yapılacak binanın yan bahçe mesafeleri; iki yapı arasındaki yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

**24.3-** Planda **P1** olarak işaretlenen konut alanlarında; mevcut parselde veya 1000 m<sup>2</sup>' den küçük parsellerde yapılaşma durumunda plan üzerinde belirlenen TAKS ve KAKS değerleri ve H (yükseklik) değerleri uygulanacaktır. Parsellerin 1000 m<sup>2</sup>' den büyük olarak oluşturulması durumu ile ada bazı durumlarında emsal uygulaması yapılacak olup aşağıdaki tabloda verilen minimum parsel, emsal ve kat yüksekliklerine uyulacaktır, planda verilen kat yüksekliği yapılmak istendiği durumda emsal artışı yapılamaz. Emsal uygulaması yapılacak alanlarda ön bahçe mesafesi min. 5 metredir.

<b>P1 İŞARETLİ ADALARDA UYGULANACAKTIR.</b>		
PLANDA VERİLEN	EMSAL UYGULAMASI YAPILDIĞINDA	
TAKS KAKS	1000M <sup>2</sup> VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE TAKS. KAKS.	ADA BAZINDA
Bl-3 / A- 3	Bl-max6 Kaks:1.50	E: 1.70 h: serbest
BL-4	BL-max8 Kaks:1,90	E: 2.10 H: Serbest
BL-5 T:0.34 K:1.70	BL-max8 Kaks:1.90	E: 2.10 H: Serbest
BL-5	BL-max8 Kaks:2.30	E: 2.50 H: Serbest
A-4	A-max8 Kaks:1.90	E:2.10 h: serbest
A-5	A-max8 Kaks: 2.30	E: 2.50 h: serbest
A-5 Kaks:1.80	A-max.8 Kaks: 2.00	E: 2.20 Hmax: Serbest
A-5 T 032 K:1.60	A-max8 Kaks:1.80	E: 2.00 H: Serbest
A-8 Kaks:1.80	A-max.10 Kaks: 2.00	E: 2.20 Hmax: Serbest
A-8 T:0.20K:1.60	A-max10 Kaks:1.80	E: 2.00 H: Serbest

**24.4-** Planda **P2** olarak işaretlenen konut alanlarında; mevcut parselde veya 400 m<sup>2</sup>' den küçük parsellerde yapılaşma durumunda plan üzerinde belirlenen Taks ve Kaks değerleri ve H (yükseklik) değerleri uygulanacaktır. Parsellerin 400 m<sup>2</sup>' den büyük olarak oluşturulması durumunda aşağıdaki Taks/Kaks değerleri ve H (yükseklik) değerleri ile 1000 m<sup>2</sup> ve ada bazı durumlarında emsal uygulaması yapılacak olup aşağıdaki tabloda verilen minimum parsel, emsal ve kat yüksekliklerine uyulacaktır, planda verilen kat yüksekliği yapılmak istendiği durumda emsal artışı yapılamaz. Emsal uygulaması yapılacak alanlarda ön bahçe mesafesi min 5 metredir.

<b>P2 İŞARETLİ ADALARDA UYGULANACAKTIR.</b>			
PLANDA VERİLEN	EMSAL UYGULAMASI YAPILDIĞINDA		
	400 M2 VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE (01.01.2016 TARİHİNDEN İTİBAREN BU HÜKME GÖRE UYGULAMA YAPILAMAZ )	1000M <sup>2</sup> DEN BÜYÜK PARSELLERDE	ADA BAZINDA UYGULAMALARDA
A-4	A-5	A- max.8 KAKS:2.4	H: Serbest KAKS:2.4
A-5	A-6	A-max.8 KAKS:2.8	H: Serbest KAKS:2.8

**24.5-** Planda **P3** olarak işaretlenmiş imar adalarında ada bazı uygulama yapmak şartı ile B-3 yapı nizamı adalarda Ayrık Nizam 6 kat (A-6); B-4 yapı nizamı adalarda Ayrık Nizam 7 kat (A-7),

B-5 yapı nizamlı adalarda Ayrık Nizam 8 kat (A-8) ; B-6 yapı nizamlı adalarda ayrık nizam 9 kat (A-9) yapı yapılabilir. Farklı kat sayısının bulunduğu adalarda ortalama emsal değeri hesaplanarak yüksek kata göre işlem yapılır.(Örnek: B-3:A-6 Kaks:2.40; B-4:A-7 Kaks:2.80; tevhid halinde  $(2.40+2.80)/2=2.60$  olduğundan A-7 kat Kaks:2.60 olarak uygulama yapılacaktır.) Her durumda ön bahçe mesafesi min 5 metredir.

\* Bu madde değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce; belirli parsellere yönelik olarak; yapılan işlemler 1/1/2016 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, bu madde hükümlerine veya ilgisinin talebine göre 07.03.2014 tarih onaylı plan notlarına göre neticelendirilir.

**25- Planda P4** olarak işaretlenmiş imar adalarında min. parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> olarak uygulanacaktır. 1000 m<sup>2</sup>'nin altındaki parsellerde yapı yapılmasına izin verilmez.

**26- Planda P5** olarak işaretlenmiş Ayrık nizam 2 kat Taks: 0,20 Kaks:0,40 olarak planlanan imar adalarında;

**26.1-**Minimum parsel büyüklüğü 800 m<sup>2</sup>' dir. Oluşturulacak parsel cephesi 20 metrenin altında olamaz ve yapılarda dikey kat mülkiyeti düzenlemez.

**26.2-**Planda belirlenen ön bahçe mesafeleri yapılaşma karakteristiğini belirleyeceğinden uygulamada bu mesafelerinin altında veya üstünde ön bahçe düzenlemesi yapılamaz.

**26.3-**Peyzaj projesi onaylanmadan inşaat ruhsatı, projeye uygun peyzaj ve çevre düzenlemesi tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez. Onaylanacak peyzaj projelerinde en az bir imar adası ölçeğinde parseller arasında peyzaj bütünlüğünün sağlanmasına dikkat edilecektir.

**26.4-**Çatı örtüsü , bahçe duvarlarının yüksekliği , bahçe duvarları malzemesi ve bahçe duvarları dahil parselde yapılacak her türlü yapılaşmanın boyanması için kullanılacak renk ada bazında belirlemeye İmar Estetik Komisyonu yetkilidir.

**26.5-**Planın onay tarihinden önce imar planına uygun olarak parselasyon işlemleri tamamlanmış, imar parseli haline gelmiş alanlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

**27- Planda P6** olarak işaretlenmiş imar adalarında; minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup> olup, ancak ada bazı uygulamalarda minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaz.

#### **28- Parsel Birleştirmeleri (tevhid);**

**28.1.** Planda aynı ada içerisinde farklı yapılaşma koşulu verilmiş parseller aşağıdaki tabloda belirtilen yapılaşma değerlerine uymak koşuluyla tevhid edilerek uygulama yapılabilir. Bu hüküm sadece 1000 m<sup>2</sup> ve büyük parsel oluşturulması halinde veya ada bazı uygulamalarda geçerlidir. Tevhid edilmiş parselde kullanılacak yoğunluk ve kat adedi aşağıdaki tabloda ve örnek çözümlerinde olduğu şekilde hesaplanacaktır.

PLANDA VERİLEN		(P1) 1000 m <sup>2</sup> ve daha büyük parsellerde	ADA BAZINDA
BL-3	BL-4	Max : 8 kat	E:2,00 H:serbest
BL-5	BL-4	Max: 8 kat	E:2,20 H:Serbest
BL-6	BL-4	Max : 8 kat	E:2,40 H:Serbest
A-4	A-5	Max: 8 kat	E:2,20 H:serbest

1000 m<sup>2</sup> ve daha büyük parsellerde P1 tablosunda bulunan KAKS değerleri esas alınacaktır.

**Örnek1:** 600 m<sup>2</sup> BL-5 ve 400 m<sup>2</sup> BL-4 yapılaşma koşullu parseller tevhid edildiğinde; KAKS değeri P1 tablosuna göre  $600*2.0= 1200$  m<sup>2</sup> ve  $400*1.6= 640$  m<sup>2</sup> bulunarak toplamda

yapılaşma 1840 m2dir.

**Örnek2:** 1000 m2 BL-5 ve 400 m2 BL-4 yapılaşma koşullu parseller tevhid edildiğinde; KAKS değeri P1 tablosuna göre  $1000*2.3= 2300$  m2 ve  $400*1.6= 640$  m2 bulunarak toplamda yapılaşma 2940 m2dir.

**Örnek3:** 1000 m2 BL-5 ve 1000 m2 BL-4 yapılaşma koşullu parseller tevhid edildiğinde; KAKS değeri P1 tablosuna göre  $1000*2.3= 2300$  m2 ve  $1000*1.9= 1900$  m2 bulunarak toplamda yapılaşma 4200 m2dir.

**29-** İmar uygulaması yapılarak yeni elde edilecek olan parseller oluşturulurken; Konut alanları ve ticaret alanlarında 4 kata kadar olan bitişik ve blok yapı düzeni verilen adalarda yapılacak asgari parsel genişliği yan bahçe + 8 m' den az olamaz.

### **30- Özel Proje Planları**

**30.1-**Planda (ÖPA) alanı olarak belirlenen alanlar; Kentsel konumu ve içerdiği yapılanma itibariyle ,kente kazandırılması için uygulama imar planı hükümlerinden daha detay ölçekte tasarım ilkeleri ile mekansal çözümler üretilen ve inşaat alanı haklarının korunduğu bir yapılanma kurgusu ile yapılan düzenlemelerin yer aldığı , Kentsel Koruma , Islah ve Kentsel Dönüşüm proje içeriklerinin de ilgili mevzuat hükümlerince tek başına da uygulanabildiği düzenleme bölgeleri olup , kentsel çöküntü alanlarının ıslahında yada yeni vizyon getiren projelerde , mekansal kalitenin iyileştirilerek kente kazandırılması amacıyla belirlenen ve planda (ÖPA) işaretli kısımlarla sınırlanmış alanlardır.

**30.2-**Bu alanlarda Kentsel Tasarım Ölçeğine göre uygulama yapılacak olup , bu alanlara yönelik Sivas Belediyesince oluşturulan projeler, Sivas Belediye Meclisince değerlendirilecek ve akabinde meclis kararıyla ilan edilen tasarım projesi üzerinden uygulama yapılacaktır.

### **31- Özel Önlem Gerektiren Alanlar (ÖGA)**

**31.1-** Bu alanlar konut ve konut dışında ticari, sosyal, kamu vb çalışma alanlarının yer aldığı kentin merkezi konumundaki alanlardır. Bu alanlar mevcut kullanım yanında tarihsel süreçlere de ev sahipliği yapmış zengin tarihi ve kültürel miras yapılarına sahip alanlardır. Sahip olduğu tarihi ve kültürel özelliklerin çağdaş planlama ve koruma teknikleri ile gelecek nesillere aktarılması, bunun yanında diğer yapılar ile tarihi ve kültürel yapıların uyumun sağlanması, bu uyumun sağlanabilmesi için gerekli denetim ve kontrol imkânlarının ortaya konması açısından alan özel önlem gerektiren alan (ÖGA) olarak belirlenmiştir. ÖGA' larda yapılaşma plan ve bu plan hükmünde belirlen hususlar ile yürürlükteki imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılacak olup buna ilaveten bu maddede belirtilen plan hükümlerine de uyulacaktır.

**31.2-** Kentsel tasarım ve sokak sağıklaştırma projelerine uygun olarak ÖGA sınırı içinde yapılacak yeni yapılaşmalarda, tadilatlarda ve ilave yapılaşmalarda cephe tipleri, cephede kullanılacak malzeme, renk, silüet ve estetiğe ilişkin hükümler oluşturulacak Belediye Kent Estetik Komisyonu tarafından belirlenecektir. Komisyon tarafından belirlenen hükümler dışında uygulama yapılamaz.

**31.3-** Planın onay tarihinden itibaren en geç 2 (iki) yıl içinde Sivas Belediyesi tarafından Tabela Yönetmeliği oluşturulacaktır. Bu doğrultuda ÖGA sınırı içinde reklam panoları ve tabelaları, boyutları, renkleri, kullanılacak malzeme ve şekilleri için alternatif çalışmalar Belediyesi tarafından hazırlanır ve Belediye Meclisi kararı ile yürürlüğe girer. Belediyesi tarafından çıkarılacak yönetmelikte; yürürlükteki mevzuat hükümleri yanında alanın tarihsel/kültürel yapısı doğrultusunda; özellikle kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların çevresinde bu yapıların algılamasını azaltan, büyüklük, konum, ışıklandırma ve renk olarak bu yapılarla uyum göstermeyen uygulamalara izin verilmez. Oluşturulan yönetmeliğe aykırı tabelaların 2 (iki) yıl içinde yönetmeliğe uygun hale getirilmesi zorunludur.



## **32- Park ve Spor Alanları**

### **32.1- Park Alanları**

İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlanması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökölüp takılabilir malzemenen yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamariye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.. İmar planında belirlenmiş park alanlarında Belediye hizmetleri için kullanılan bina ve tesisler korunacaktır.

### **32.2- Spor ve Oyun Alanları**

Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Planda 5000 m2'den küçük alanlar "semt, spor ve oyun alanları" 5000 m2'den büyük olarak planlanan alanlar "kentsel ve bölgesel spor ve oyun alanları" olarak değerlendirilecektir.

## **33- Rekreasyon Alanları**

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez. Minimum imar parseli büyüklüğü 10.000 m2 olup ada bazı uygulamalarda parsel büyüklüğü ve cephe şartı aranmaz.

**34-Belediye hizmet alanı:** 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, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

**35- Resmi kurum alanları, karakol, eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesisler, üniversite, ibadet yerleri, teknik altyapı, pazar yeri;**

**35.1-** Plan üzerinde aksi belirtilmedikçe bu alanlarda yatırımcı kamu kuruluşunun belirleyeceği tip projeye göre yapılaşma gerçekleştirebilir. Ancak her durumda yapılaşma koşulları ve yapı yükseklikleri çevre yapılaşmalar ile uyumlu olacaktır. Özel sağlık ve özel eğitim tesisi alanlarında ise yapılaşma koşulları plan değişikliği ile Belediye Meclisince belirlenecektir.

**35.2-**Bu alanlarda yapılaşma koşulu planda aksi belirtilmemişse Emsal:1.00, H:serbest olarak uygulanacaktır.

**35.3.-** Eğitim Tesisi Alanları Milli Eğitim Bakanlığına Bağlı İlk ve Ortaöğretim Kurumlarının Yapılabileceği Alanlardır.

## **36- Üniversite ve Yüksek Öğretim Tesisleri Alanları**

Üniversite kampüs alanı içerisinde yapılacak yapılar hazırlanacak vaziyet planı doğrultusunda ilgili

idare tarafından inşaat ruhsatı düzenlenebilir.

### **37- Küçük Sanayi Sitesi Alanları**

Bu alanlarda küçük sanayi faaliyetlerine ilişkin işletmeler yer alabilir. Bu alanlarda mevcut tesislerin dışında ilave olarak kirlletici, ateşleyici, parlayıcı ve çevre kirliliğine yol açan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin EK-2 maddesinde belirlenen “gayri sıhhi müessese listesinde” yer alan birinci sınıf gayri sıhhi müesseseler ile, ikinci ve üçüncü sınıf gayri sıhhi müesseselerin gıda maddeleri, içkiler, yemler ve tarımsal ürünler sanayi, tekstil sanayi ve diğerleri başlığında belirlenen tesisler dışındaki tesisler yer alamaz.

Yapılaşma koşulları

Ön bahçe mesafesi: Planda gösterilen bahçe mesafelerine uyulacaktır

Bu alanlarda ön bahçe dışında yan ve arka bahçesi aranmayacaktır.

Taks: ön bahçe mesafelerinden sonra kalan alandır.

H: 1 kat (tesis teknolojisinin gerektirdiği yükseklik)

### **38- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı**

Bu sınırlar içinde uygulama plan üzerinde gösterilen koşullara göre 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine göre yapılacaktır.