

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN KAPSAMI	3
2. GENEL HÜKÜMLER	3
3. ÖZEL HÜKÜMLER.....	6
4. DİĞER HÜKÜMLER.....	7
4.1. KONUT ALANLARI	7
4.1.1.MESKUN KONUT ALANLARI.....	7
4.1.2.GELİŞME KONUT ALANLARI.....	8
4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	9
4.2.1.TİCARET ALANLARI (T1)	9
4.2.2.TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT, MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI.....	9
4.2.3.PAZAR ALANI	10
4.2.4.TURİZM ALANI	10
4.2.5.SANAYİ, DEPOLAMA VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI;	10
4.2.6.KAMU HİZMET ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI;	11
4.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	11
4.3.1. EĞİTİM ALANI;	11
4.3.2. SAĞLIK ALANI;.....	11
4.3.3. SOSYAL TESİS VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI;	12
4.3.4. DİNİ TESİS ALANLARI;	12
4.3.5. SPOR TESİS ALANI;.....	12
4.3.6. YÜKSEKÖĞRETİM ALANI;.....	13
4.4.KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	13
4.4.1.PARK VE YEŞİL ALANLAR.....	13
4.4.2. REKREASYON ALANI	13
4.4.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR;.....	14
4.4.4.MEYDANLAR;.....	14
4.5.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	14
4.5.1. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER	14
4.5.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	14
4.5.3. OTOPARK ALANI	15
4.5.4.TEKNİK ALTYAPI ALANI	15
4.6. BUGÜNKÜ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR.....	15
4.6.1. TARIM ALANI	15

4.6.2.DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR	15
4.7 ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI;.....	16
4.7.1. ENERJİ NAKİL HATTI.....	16
4.8.AFET TEHLİKELİ ALANLAR	16
4.8.1.AFETE MARUZ BÖLGELER.....	16

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ORTAHİSAR İLÇESİ MERKEZ VE MAHALLELERİ 3.ETAP
(BATI PLANLAMA BÖLGESİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMANIN KAPSAMI

Bu plan hükümleri 1/25000 ölçekli nazım imar planında 1. Alt bölgesinde kalan Ortahisar İlçesi (Batı Planlama Bölgesi) 1/5000 ölçekli Revizyon + İlave Nazım İmar Planı'na ilişkin hükümleri kapsar.

2. GENEL HÜKÜMLER

- 2.1.** Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda üst ölçek plan kararları, konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir.
- 2.2.** Bu plan hükümleri 1/25000 ölçekli nazım imar planının plan hükümleri ile bir bütündür. Bu planın uygulanmasında; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3386 sayılı Kanunla Değişik 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve özel kanunlara tabi alanlar, bu kanunlara ilişkin yönetmelikler ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 2.3.** İmar planı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2.4.** Bu plan ve hükümlerine göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- 2.5.** Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmelikler ile Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanacak yönetmeliğe göre gerçekleştirilir. Planlı alanlar yönetmeliğinde 1. 2. 6. 7. 8. 9. Bölümleri geçici maddeleri ile 19. 20. Maddelerinde yer alan hükümler, yönetmelikler ile değiştirilemez.
- 2.6.** Alt kademe uygulama imar planlarının, bu planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren alt kademe uygulama imar planlarının, bu planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren parsel veya parsellerin fonksiyonuna ilişkin mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile uyuşmayan kısımlar bu plan ile uygun hale getirilmeden uygulama yapılamaz. Ancak bu plan ile meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının fonksiyon kararları aynı olan alanlarda bu planın 3.Özel Hükümler başlığında belirlenen hükümlere uyulmak koşulu ile meri uygulama imar planındaki Emsal üzerinden işlem yapılabilir.
- 2.7.** Planlama alanı, 4. derece deprem bölgesinde kalmakta olup her koşulda "Deprem Bölgesinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

- 2.7.1.**Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve Yeni İmar Planı, Revizyon ve İlave alanların İmar Planına esas Jeolojik-jeoteknik etüt raporları geçerli olup, bu raporlar kapsamında bina bazında zemin etüdü yaptırılması zorunludur. Zemin etütlerinin ilgili kurumun yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri ve varsa formatına uygun olarak tanzim edilecek ve statik projeler zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanacaktır. "İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu" hiçbir şekilde bina bazındaki çalışmaların yerine geçmez.
- 2.7.2.**Jeolojik Etüt Şartlı Alan (JESA) için hazırlanacak olan jeolojik-jeoteknik etüt raporları ilgili kurumunca onaylanacaktır.
- 2.7.3.**İlgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan; enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri alt yapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğalgaz boru hatları ile tesislerinde ilgili kurumunca onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.
- 2.7.4.**Planlama alanı kapsamında; Kentsel Parkların, kent ormanları Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kurum Alanları, spor kompleksleri, kültürel tesis alanları ile Bölgesel Sağlık Tesisleri alanı gibi kullanımların deprem ve olası diğer afet etkileri dikkate alınarak afet sonrası geçici kullanımları da kapsayacak şekilde açık alan organizasyonu, altyapı tesisleri ve ulaşım kurgusunun düzenlenmesi gibi hususlar dikkate alınarak ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda alt ölçek planlarda düzenlenecektir.
- 2.8.** Pis su sistemi olmayan alanlarda; 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde, pis su çukurları yapılarak, kanallar, buraya bağlanacaktır. Pis su, hiçbir şekilde göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez. Atık su arıtma tesisi kurulmasının zorunlu olduğu yapılarda, Atık su sisteminin, çevre kirliliği yaratmayacak şekilde hazırlandığı, ilgili kurum (TİSKİ, Belediye, bakanlıklar, vb.) tarafından belgelenmeden ve arıtma tesisi faaliyete geçmeden, yapıya iskân izni verilmez.
- 2.9.** İmar planı onama sınırlarında kalan alanlardaki uygulama imar planları ve imar uygulaması parselasyon işlemleri belirli bütünlük taşıyacak şekilde etaplar halinde yapılabilir.
- 2.10.** Bir kısmı bu plana, bir kısmı bu planının onama sınırı dışında kalıp özel kanunlara tabi alanlara ilişkin planlara tabi olan parsellerde her iki planda imar uygulaması yapıldıktan sonra inşaata izin verilebilir.
- 2.11.** Uygulama İmar planlarında gelişme alanlarındaki kadastral parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi kapsamında uygulama yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Kadastral yola cephesi olan ve mülkiyeti kamu kurumuna ait Resmi Kurum ile Sosyal Teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak bu hüküm uygulanmaz.
- 2.12.** 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi gereğince imar uygulaması teknik gerekçeler ile yapılamayacağı tutanak altına alınan, bu plan ve alt ölçekli planlarda parselin % 45'ından fazla (DOP) Düzenleme Ortaklık Payı alınacak şekilde imar planı kararı

getirilen parselin % 45'ından fazla olan kısmı için başka bir imar parselinde kullanmak üzere bu plan ile belirlenen nüfusu aşmamak kaydıyla emsal hakkı transferi yapılabilir. Transfer Bölgelemesi alt ölçek planlarda yapılabilir.

2.12.1. DOP konusu parselin Emsal hakkı parselin çevresindeki en düşük emsal üzerinden hesaplanır. (Çevresinde Emsal verilmeden yapı nizamı belirtilen parsellerde Emsal hesaplaması Taks: 0.40 kabul edilerek plandaki kat adedi ile çarpımı şeklinde yapılır.)

2.12.2. İmar hakkı transferinde emsal hakkının eşdeğer alana taşınması esastır. Ancak iki parsel arasında değer farkı var ise parsellerin değeri oranında emsal hakkı transferi yapılabilir. Hiçbir durumda bu oran üç katından fazla hesaplanmaz.

2.12.3. Transfer edilecek imar parsel/parsellerde yapılaşma hakkı mevcut imar hakkının % 20 sinden ve E= 2.60 dan fazla olamaz.

2.12.4. Uygulama İmar planı değişikliği yapılmadan ve transfer gereği DOP' a konu parsel terk edilmeden emsal hakkı kullandırılarak ruhsat verilemez.

2.12.5. Plan Hükümlerinin 3.4. maddesi ile teşvikten yararlanan parseller ayrıca bu plan hükmünden yararlanamaz.

2.13. Taban alanı ve emsal hesabı, net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar Kanununun 18. madde uygulaması yapılmış alanlarda, ilgili belediyesince hazırlanan imar parsellerinin değişikliğe konu olup yeniden kamuya terki gereken alan içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terklerinin rızaen yapılması veya bağış edilmesi halinde inşaat emsalini 18.madde uygulaması sonucu oluşmuş parsel üzerinden vermeye ilgili Belediyesi yetkilidir.

2.14. Otopark uygulamalarında, ilgili yönetmelikler kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği onaylanıncaya kadar Resmi Gazetede yayınlanan 30340 sayılı "Otopark Yönetmeliği" geçerlidir.

2.15. Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık, spor, sanayi, depolama gibi kentsel kullanım alanlarında kalan parsellerin, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için Büyükşehir Belediyesi'nce belirlenecek standartlarda bir ağaç dikilir. Gelişme Alanları ve Özel Uygulama Alanlarında imar planında 5 metre ve daha fazla çekme önerilen yapı adalarında ilgili Belediyesince yapı adası boyunca yeşil kuşak oluşumunu yönlendirici peyzaj projesi düzenlenmesi esastır. Ağaçların öncelikli olarak bu alanlara dikiminin yapılması sağlanacak olup parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde; hesaplanan sayıda ağaç, Büyükşehir veya ilgili idarelerce önerilerek Büyükşehir Belediyesince uygun görülen bir alana dikilir yada Büyükşehir Belediyesinin belirleyeceği ağaç bedeli ağaç dikmek amaçlı olarak bir hesaba yatırılır.

2.16. DSİ, ENH, Botaş, Karayolu vb. hat alanları ve bu hatların koruma alanlarında ilgili kurumun uygun görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2.17. DSİ verilerine göre kuru veya aktif dere yataklarına komşu imar parsellerinde taşkın riski dikkate alınarak alt ölçek planlarda ayrıca yapı çekme mesafesi koyulması esastır.

2.18. Planlama alanının tamamında, uygulama aşamasında, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. BİNALARA KOT VERİLMESİ

- 3.1.1.** Binalara kot yoldan veya tabii zeminden verilir. Kot alınan noktanın tespitinde sokak silüetinin korunması ile binaların birbiri ile uyum sağlaması esastır. Alt ölçek planlarda cephe alınacak kot noktası belirtildiyse buna uyulacaktır.
- 3.1.2.** Tabii zeminden kotlandırma hiçbir şekilde kottan kat kazanmak amacıyla uygulanmaz. Bu alanlarda tabii zemin açılarak kat kazanmaya yönelik hafriyat yapılamaz.
- 3.1.3.** İskan edilen bodrum katlar bir bodrum kat hariç_emsale dâhildir. Eğimden kazanılan bodrum kat sayısı imar planında belirtilen kat adetinin ½ sini geçemez. Ancak her durumda açığa çıkan (görünen) üçten fazla bodrum kat yapılamaz. Yarım katlar üst sayıya tamamlanır. Meskun alanlarda bu hüküm ve 3.1.1. hükmü ilkelerine uyulmak koşulu ile yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda düzenlenir.
- 3.1.4.** 5 metreye kadar olan ön bahçe mesafeleri (5 metre dahil) bodrum katlarda (otopark rampası hariç) otopark amaçlı olsa dahi açılmaz.

3.2. BİNA YÜKSEKLİKLERİ, ÇEKME MESAFELERİ VE TEŞVİKLER

- 3.2.1.** Uygulama imar planlarında ifade edilen kat adetlerini ve yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikteki değişiklikler kentsel tasarım projesi ve benzeri uygulamalar marifeti ile yapılamaz. Ancak plan hükümlerinin 2.12 ve 3.3.4 maddeleri kapsamında alt ölçek planlarda belirlenen teşvike konu alanlarda planın öngördüğü inşaat haklarını %20 ve daha düşük oranda arttıran kentsel tasarım projeleri hazırlanabilir. Yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikteki bu değişiklikler için imar planı değişikliği yapılmasına gerek yoktur.
- 3.2.2** Çekme mesafeleri uygulama imar planında belirlenecektir.
- 3.2.3** Bina yüksekliği, binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafedir. Bina yükseklikleri (Y.ençok) bu plandaki kısıtlamalara bağlı olarak 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir. Yapıların yükseklikleri hiçbir koşulda hava mania kriterlerini aşamaz. İmar planlarında belirtilen kat adedinden fazla kat yapılamaz.

3.3 KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEYEN KULLANIMLARA YÖNELİK OLARAK;

- a) Yapının emsale esas alanının %30'unu aşmamak şartı ile; kat bahçesi, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler ile bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20 'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar, teraslar ve zemin terasları
- b) %30 emsal hesabına dahil edilmeden; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftların asgari ölçüdeki alanları, bahçe ve istinat duvarları, açık yüzme havuzu ve asgari ölçülerdeki trafolar, emsal hesabına dahil edilmez.

3.4. YÜKSEK KATLI YAPILAR VE MEVCUT DOKUNUN YENİLENMESİ;

3.4.1.Yüksek Katlı Yapı, bina yüksekliği 21,50 m., yapı yüksekliği 30.50 m. ve daha yüksek yapıların yer alacağı bölgelerdir.

3.4.2.Yüksek katlı yapıların yer alacağı bölgeler, bu plan kararları doğrultusunda hazırlanacak ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanacaktır. Bu bölgelerin belirlenmesinde Mevcut yapılaşma, Meri Uygulama imar planlarının kararları ile bu planda bölgesel merkez, ticaret kullanımları ve yenileme öngörülen alanlar, topoğrafya, jeolojik yapı, koruma alanları, kent kimliği ve siluet dikkate alınacaktır.

3.4.3.Kentsel tasarım projeleri ile imar planında belirtilen kat adedinden fazla kat yapılamaz.

3.4.4.İlçe Belediye Meclisi'nce veya Büyükşehir Belediyesince önerilerek, Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanacak yüksek katlı yapıların yer alacağı bölgelerde (73. Madde ve 6306 belirlenen koşullar, mevcut tipoloji, sokak silueti, mevcut mahalle ve kent dokusu dikkate alınarak), mevcut dokunun yenilenmesine yönelik olarak teşvik içeren değişiklikler yapılabilir. Bu alanlarda imar planında önerilen kat yüksekliklerinden daha fazla kat yüksekliği ancak imar planı değişikliği marifetiyle yapılabilir.

3.4.5.İlave kat talep edilmesi durumunda 4 kata kadar (4 Kat dahil) inşaat izni olan yerlerde imar planında belirlenen ön bahçe mesafesine uyulacaktır. 4 katdan sonra ilave edilecek her kat için ön bahçe mesafesine en az 1.5m eklenecektir. (7 m'lik yola cepheli olan parsellerde kat ilavesi talep edildiği durumlarda ilk kat için 3m ön bahçe mesafesine eklenecektir.)

4. DİĞER HÜKÜMLER

4.1. KONUT ALANLARI

- a) Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.
- b) Konut alanlarında yapılaşma koşulları bu planda verilen yoğunluk kararlarını aşmamak koşulu ile 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.
- c) Bu planda verilen (kişi/hektar) nüfus yoğunluğu ilgili alanda yer alacak nüfusu ve bağlı olarak inşaat alanını belirler. Yoğunluk bölgelerinde uygulama imar planı değişikliklerinde maksimum emsal hiçbir şekilde aşılamaz.
- d) Bu alanlarda müstakil olarak özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda bu amaçla değişiklik yapılması zorunludur.
- e) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınmış bulunan yol güzergahları boyunca ticari kullanımların teşekkül ettiği dikkate alınarak konut alanlarında yer alan parsel veya parsellerde; galeri katsız yapıların zemin katlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. maddesinin f bendinin 1. fıkrasında belirtilen ticari kullanımlara ilişkin izin vermeye belediyesi yetkilidir.

4.1.1.MESKUN KONUT ALANLARI

- Düşük yoğunluklu konut alanları; 50 – 150 kişi/hektar aralığında,

- Orta yoğunluklu konut alanları; 150 – 300 kişi/hektar aralığında,
- Yüksek yoğunluklu konut alanları; 300-600 kişi/hektar
- Yüksek yoğunluklu konut alanları; 300-600 kişi/hektar
- Çok Yüksek yoğunluklu konut alanları; 600+ kişi/hektar aralığındadır.

Meskun Konut Alanlarında, ilgili yoğunluk aralığı içerisinde kalan ve planda belirtilen Ortalama Brüt Yoğunlukların Uygulama İmar Planlarındaki yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi / Ha)	MAKSİMUM EMSAL
Meskun Konut Alanları	Düşük Yoğunluk (50-150 Kişi/Ha)	80	0.40
		100	0.50
		120	0.60
		150	0.75
	Orta Yoğunluk (150-300 Kişi/Ha)	160	0.80
		175	0.90
		200	1.00
		210	1.05
		230	1.20
		240	1.25
		250	1.30
		275	1.40
	Yüksek Yoğunluk (300-600 Kişi/Ha)	300	1.50
		310	1.60
		385	2.00
	Çok Yüksek Yoğunluk (600+Kişi/Ha)	400	2.40
625		2.70	

4.1.2.GELİŞME KONUT ALANLARI

- Düşük yoğunluklu konut alanları; 50 – 120 kişi/hektar aralığında,
- Orta yoğunluklu konut alanları; 120 – 250 kişi/hektar aralığında,
- Yüksek yoğunluklu konut alanları; 250 – 400 kişi / hektar aralığındadır.

Gelişme Konut Alanlarında, ilgili yoğunluk aralığı içerisinde kalan ve planda belirtilen Ortalama Brüt Yoğunlukların Uygulama İmar Planlarındaki yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ALAN ADLARI	YOĞUNLUK ARALIKLARI	ORTALAMA BRÜT YOĞUNLUK (Kişi / Ha)	MAKSİMUM EMSAL
Gelişme Konut Alanları	Düşük Yoğunluk (50-120 Kişi/Ha)	80	0.40
		100	0.50
		120	0.60
	Orta Yoğunluk (120-250 Kişi/Ha)	150	0.75
		160	0.80
		175	0.90
		200	1.00
		210	1.05
		230	1.20
		240	1.25
	Yüksek Yoğunluk (250-400 Kişi/Ha)	250	1.30
		300	1.50
		310	1.60
385		2.00	
		625	2.70

4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.2.1. TİCARET ALANLARI (T1)

a) İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri, kurslar etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

4.2.2. TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT, MERKEZİ İŞ ALANI (MİA) GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI

Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, Ticaret, Turizm+Ticaret, Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

Ancak bu alanlarda özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda değişiklik yapılması zorunludur.” ifadesi yerine “Ancak bu alanlarda özel eğitim, özel sağlık tesisi ve konaklama tesisleri yapılabilmesi için bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

- Karma kullanım alanlarında, parsellerin ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı alt ölçek planlarda belirlenir.
- Ticari alanlar ile karma kullanım alanlarında hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer

alamaz.

- c. Bu planda yer alan Ticaret + Konut (TİCK) taramaları şematik olup, yoldan cephe alan parsellerin tamamı konut olmamak koşulu ile zemin katlarının ticaret kullanımında olduğunu ifade eder.
- d. Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında uygulama imar planında yoldan cephe alan parsellerde parselin tamamı dikkate alınarak uygulama yapılması esastır.

4.2.3.PAZAR ALANI

- a) Belediye mülkiyetinde kalmak koşulu ile Bölge halkının ihtiyaçlarına yönelik Geleneksel olarak haftanın belirli günlerinde kurulan ya da sürekli olan, yöresel ürünler ile birlikte genellikle sebze, meyve, giyecek, yiyecek olmak üzere birçok gruptan ürün satışı yapılan açık veya kapalı alanlardır.
- b) Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak uygulama imar planlarında belirlenecektir.
- c) Bu alanlarda yer altı yada yer üstünde halkın ihtiyacını karşılamaya yönelik otopark alanları ayrılacaktır.

4.2.4.TURİZM ALANI

- a) Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesisleri yer alabilir. Bu plan kapsamında, turizm yatırımlarının desteklenmesi amacıyla 4 ve üzeri yıldızlı tesislere teşvik verilebilir. Teşviği içeren kentsel tasarım projeleri ilgili İlçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

4.2.4.1 . GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

- a) Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren temel kazısı gerektirmeyen sökülüp takılabilir yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- b) Günübirlük Tesis Alanlarında bu planda belirtilmediği takdirde yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

4.2.5.SANAYİ, DEPOLAMA VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI;

- a) Bu alanlarda, İmar planlarında aksi belirtilmedi ise maksimum KAKS: 0,80 TAKS:0.50 olacaktır. Yençok yapının türüne, teknolojik özelliğine göre ilgili Belediye Meclisince belirlenecektir. Bu alanlarda yapı yüksekliğinin imar planında ya da onaylı jeolojik-jeoteknik etütte belirtilen miktarı aşması durumunda jeoteknik etüt yapıp ilgili kurumuna tasdik ettirilerek kat yüksekliği belirlenecektir.
- b) Bu alanlarda sanayi, depolama ve konut dışı kentsel çalışma alanı amaçlı yeni oluşturulacak parsel büyüklüğü (1500) m²'den cephesi 20 m'den, derinliği 30 m.den az olamaz.

- c) İmar Planında iki farklı kullanım önerilen yapı adalarında oluşacak bir imar parselinde emsal (KAKS) dahilinde tercihe göre sanayi ve/veya depolama tesisleri yapılabilecektir. Bu alanlarda kirletici sanayi kolları yer alamaz ve sanayi kullanımları için arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.
- d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında; çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde içermeyen depoların, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanlarının, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesislerinin ve düğün salonlarının yapılabileceği kentsel çalışma alanları yer alabilir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında gösterilen KDKÇA'daki yapılaşma koşulları geçerli olup, bunun dışında gösterilen diğer KDKÇA'ları için yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.

4.2.6.KAMU HİZMET ALANLARI VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI;

- a) Bu alanlarda Resmi Kurumlar, İdari Hizmet Alanları, Belediye Hizmet Alanları ile kentin ihtiyacı olan diğer kamu tesisleri, kamuya ait sosyal tesisler ile diğer teknik altyapı tesisleri yapılabilir.
- b) Kamu mülkiyetinde ve Kamu Kullanım alanlarında İmar planında emsal ve yapı yüksekliği (Yençok) belirtilmemiş ise; Emsal: 1,00, yapı yüksekliği jeolojik etütlere bağlı olarak imar planında komşu parsellerde önerilen ekseri yapı yüksekliği dikkate alınır. İnşaat alanının %10'unu geçmemek koşulu ile lojman yapılabilir.

4.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.3.1. EĞİTİM ALANI;

- a) Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlarda Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınacaktır.
- b) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.3.2. SAĞLIK ALANI;

- a) 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 veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatından uygun görüşü alınır.

- b) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.3.3. SOSYAL TESİS VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI;

- a) Sosyal tesis alanı, 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 ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
- b) Kültürel tesis alanı, toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.
- c) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.3.4. DİNİ TESİS ALANLARI;

- a) İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.
- b) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.3.5. SPOR TESİS ALANI;

- a) Spor ve oyun ihtiyacı karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda uluslararası, ulusal ve kentsel ihtiyaca yönelik konumu ve özelliğine göre; su sporları, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alabilir.
- b) Bu alanlarda seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, açık veya kapalı otoparklar ile büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.
- c) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:0.50 olarak uygulama yapılır.

4.3.6. YÜKSEKÖĞRETİM ALANI;

- a) Lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde araştırma merkezlerinin yer alabileceği alanlardır.
- b) Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık sosyo-kültürel, spor tesisleri, rekreatif tesisler, lojman vb. kullanımlı yapılar yapılabilir.
- c) Yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.4.KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.4.1. YEŞİL ALANLAR

- a) Yeşil alan, Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon, rekreatif alanları toplamı ile, (metropol) ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parkların yapılabildiği alanlardır.
- b) Parklar, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi, meydan ve benzeri kullanımları içeren açık alanlardır. Bu planda gösterilmeyen ancak planlama alanında yer alması öngörülen mahalle ölçeğindeki çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, park ve yeşil alanlar Uygulama İmar Planında gösterilebilir.
- c) Bu alanlar düzenleme amacı dışında kullanılamaz. Park, yeşil alan ve meydan düzenlemesi yapılan alanlar da zemin altı otopark olarak kullanılabilir.
- d) Park alanlarında, ihtiyaç olması halinde oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak, etrafı çit ve benzeri malzemeler ile kapatılmak, cephe aldığı yol boyu binaların cephe silüetini bozmayacak şekilde trafo yapıları yapılabilir.

4.4.2. REKREASYON ALANI

- a) Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde açık, kısmen kapalı olarak düzenlenen gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri ifade eder.
- b) Bu alanlarda encümen kararıyla;
 - Her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,
 - Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,
 - Güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
 - Tuvalet, çeşme, pergola, kamerye, mangal, piknik masası, yer alabilir.

4.4.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR;

- a) Buldukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanlardır.
- b) Ağaçlandırılacak alanlarda yapılaşma koşulları uygulama imar planında belirlenmek üzere bağ ve sayfiye evi ile bu yapılara ait müstemilat binaları veya alt ölçek planlarda belirlenecek bölgelerde önerilecek kullanımlar yer alabilir.
- c) Tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile bu yapılara ait müstemilat yapılarının bu alanlarda yer almasına ilişkin karar alt ölçek planlarda belirtilmesi halinde yapılabilir.
- d) Plan üzerinde aksi belirtilmedi ise yapılar komşu parsel 5 m.den, yola ise 10 m.den fazla yaklaşamaz. Yeni üretilecek parsel alanı 2000 m2.'den az olamaz.
- e) Sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanlarında yapı yapılamaz.
- f) Planda ağaçlandırılacak alan olarak gösterilmiş olup fiilen mezarlık olarak kullanılan alanlarda mezarlık kullanımının gerektirdiği yapılar dışında yapı yapılamaz.

4.4.4.MEYDANLAR;

- a) Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkan vererek sosyal yaşama hizmet eden, alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımını engellemeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanlardır.
- b) Bu alanların, meydan alanına açılan sokakları içerecek şekilde kentin kimliğini, yaşayış şeklini, tarihini, kültürünü ve mimarisini yansıtan kentsel tasarım projeleri ile çözümlenmesi esastır.
- c) Meydan alanına ilişkin Kentsel tasarım projesi Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

4.5.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

4.5.1. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER

- a) "Karayolu Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

4.5.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- a) Emsal dahilinde kalmak koşulu ile akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama, çevre ile ilgili tedbirlerin alınması şartı ile yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- b) Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.
- c) Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli

araç şarj yeri yapılabilir.

- d) Yeni önerilecek akaryakıt istasyonları için yapı yüksekliği 2 katı ve inşaat alanı (emsal); 0.40'ı geçemez.

4.5.3. OTOPARK ALANI

- a) Otopark uygulamalarında, ilgili yönetmelikler kapsamında Trabzon büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği onaylanıncaya kadar Resmi Gazetede yayınlanan 30340 sayılı "Otopark Yönetmeliği" geçerlidir.
- b) Kentin otopark ihtiyacını karşılamak üzere kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altlarında büyükşehir belediye meclisin kararı ile otopark kullanımları yer alabilir.
- c) Yol boyu ticaret güzergâhında kalan otopark alanlarında ticaret sürekliliğinin sağlanması için kullanım kararları alt ölçek planlarda belirlenmek koşulu ve otopark alan kullanımından fazla olmamak koşulu ile ticaret kullanımları yer alabilir.
- d) Park, yeşil alan, yol ve meydan düzenlemesi yapılan alanların zemin altı, planda belirtmek koşulu ile otopark olarak düzenlenebilir.

4.5.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- a) Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yer aldığı alanlardır.
- b) İmar planında trafo isabet eden konut adalarında ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Plan alanının tamamında belirtilen trafo alanları ve öngörülecek trafo alanları için de belediyenin belirlediği esaslara göre uygulama yapılır.
- c) Yapı adaları içerisinde ihtiyaç olması halinde yapılacak olan trafo yapılarının çekme mesafeleri içinde yapılmaması esastır.

4.6. BUGÜNKÜ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

4.6.1. TARIM ALANI

- a) Bu alanlar Karadeniz Bölgesinin geleneksel tarımsal üretim yapılaşma tarzını yansıtan, kentsel doku ile kırsal doku arasında geçiş sağlayan, parselin yola yakın kesiminde yapılaşan diğer alanları tarımsal amaç için kullanılan parsellerin yer alacağı alandır. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları üst ölçek planda belirlenen tarım alanlarına ilişkin hükümler ve kurum görüşlülere doğrultusunda uygulama imar planında belirlenecektir.

4.6.2. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

- a) Bu alanlarda doğal yapının korunması esastır.
- b) Bu alanlarda brüt yoğunluk 10 kişi/hektarı geçemez.

- c) Bu alanlarda barınma amaçlı yapılar ile “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” uyarınca kültür ve turizm bakanlığından turizm işletme belgesi alınmak kaydıyla ekoturizme yönelik hizmet veren tesisler ve 10 yatak kapasitesini aşmayan pansiyonlar yer alabilir.
- d) İfraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü 0,5 hektardan (5.000 m²) az olamaz.
- e) Yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü 0,3 hektardan (3000 m²) az olamaz.
- f) Yöre mimarisine uygun olarak toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen 2 katlı (Yençok=6.50 m) yapı yapılabilir. Görünen kat yüksekliği 10.50'yi geçemez.

4.7 ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI;

4.7.1. ENERJİ NAKİL HATTI

- a) Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanında elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak koridoru boyunca ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

4.8.AFET TEHLİKELİ ALANLAR

4.8.1.AFETE MARUZ BÖLGELER

- a) Afete maruz bölge, deprem, yangın, sel, heyelan, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlere uğramış olduğu veya uğrayabileceği, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı teknik elemanlarınca tespit edilen alanlara ilişkin Afete Maruz Bölge Kararı Alınması / Kaldırılması 7269 sayılı kanununun 2. ve 14. maddesinde yer alan bakanlar kuruluna teklif etme yetkisi Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığındadır.