

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KÖPRÜBAŞI İLÇESİ (BEŞKÖY MAHALLESİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMANIN KAPSAMI

Bu plan hükümleri 1/25000 ölçekli nazım imar planında 4. Alt bölgesinde kalan Köprübaşı İlçesi (Beşkøy Mahallesi) 1/5000 ölçekli Revizyon 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 planın uygulamasında; planın onay tarihinden sonra yapılan kanun, yönetmelik ve tüzük değişiklikleri veya yeni hukuki metinler, plan değişikliğine veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır.
- 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 planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmelikler ile değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olacak hükümler uygulanamaz.
- 2.6.** Alt kademe uygulama imar planlarının, bu planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Bu planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren Mer'i 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notlarının Yapılaşmaya ilişkin hükümlerinin, bu plan ve Yönetmelik hükümleri ile uyuşmayan kısımlarına göre uygulama yapılamaz.
- 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.**Ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar (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.** 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.
- 2.11.** 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.
- 2.12.** Otopark uygulamalarında, "Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği" geçerlidir.
- 2.13.** 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.
- 2.14.** DSİ, ENH, Botaş, Karayolu vb. hat alanları ve bu hatların koruma alanlarında ilgili kurumun uygun görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 2.15.** 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 bütün bodrum katlar 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.** 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ifade edilen kat adetlerini ve yapı yoğunluğunu arttırıcı nitelikteki değişiklikler kentsel tasarım projesi ve benzeri uygulamalar marifeti ile yapılamaz.
- 3.2.2** Çekme mesafeleri 1/1000 ölçekli 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. YÜKSEK KATLI YAPILAR VE MEVCUT DOKUNUN YENİLENMESİ;

- 3.3.1.** Yüksek Katlı Yapı, bina yüksekliği 21,50 m., yapı yüksekliği 30.50 m. ve daha yüksek yapıların yer alacağı bölgelerdir.
- 3.3.2.** 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 silüet dikkate alınacaktır.
- 3.3.3.** Kentsel tasarım projeleri ile imar planında belirtilen kat adedinden fazla kat yapılamaz.
- 3.3.4.** 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 silüeti, 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.
- 3.3.5.** 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.

4.1.1.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 içerisine kalan ve planda belirtilen Ortalama Brüt Yoğunlukların Uygulama İmar Planlarındaki yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ALAN ADLARI			
Gelişme Konut Alanları			

4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.2.1.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 uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması gerekir.

- a. Karma kullanım alanlarında, parsellerin ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı alt ölçek planlarda belirlenir.
- b. 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.

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 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecek olup, alt ölçek planlarda belirtilmeyen durumlarda E:1.00 olarak uygulama yapılır.

4.3.2. 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 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.PARK VE 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. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmeyen ancak planlama alanında yer alması öngörülen mahalle ölçeğindeki çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, park ve yeşil alanlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilir.
- 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.

4.5.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.

4.6. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI;

4.6.1. REGÜLATÖR ALANI

- a) Bu alanlarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak çıkarılan, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Hafriyat Toprağı, İnşaat Ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, Toprak

Kirliliğinin Kontrolü Ve Noktasal Kaynaklı Kirlenmiş Sahalara Dair Yönetmeliği ile ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.

- b) 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkartılan su ürünleri yönetmeliklerine uyulması zorunludur.
- c) HES Tesis alanlarında regülatör, yükleme odası, cebri boru hattı, santral binası, iletim kanalları ve tüneller, kutu menfez, denge bacası, şalt/trafo merkezi, elektrik iletim hatları ve direkleri, pilon vb. tesis işleyişi için gerekli olan her türlü yapı/bina enerji ve tabi kaynaklar bakanlığınca onaylanan mimari avan projesine göre teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapılacaktır.
- d) HES alanı içinde mülkiyetle ilgili işlemler tamamlanmak koşulu ile şalt sahası, regülatör, iletim kanalları, yükleme havuzu, cebri boru, kuyruk suyu kanalları vb. tesisler ile alan içinde ulaşımı sağlayacak servis yolları inşa edilebilir.
- e) Yapılanma koşulları; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.