

**TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**KÖPRÜBAŞI İLÇESİ (KENT MERKEZİ)**  
**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 (Kent Merkezi) 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 m<sup>2</sup>'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.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 aralığındadır.

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

ALAN ADLARI			
Meskun Konut Alanları			

#### **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 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 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 kurumunun 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 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.

#### **4.2.3.TURİZM ALANI**

- a) Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesisleri yer alabilir. Kent içinde turizm yatırımlarının desteklenmesi amacıyla 4 ve üzeri yıldızlı tesislerde teşvik içeren kentsel tasarım projeleri Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmek üzere sunulabilir.

#### **4.2.3.1. 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 Planda belirtilmediği takdirde yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecek şekilde, temel kazısı gerektirmeyen sökülüp takılabilir yapılar yapılabilir.

#### **4.2.4.KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ**

- a) Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yapılabileceği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilecektir.

#### **4.2.5. 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 en fazla olmak üzere; Emsal: 1,00, yapı yüksekliği için 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 1/1000 ölçekli 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 teşkilatının uygun görüşü alınır.
- 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.

#### **4.3.3. 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 1/1000 ölçekli 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 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.

##### **4.4.2. 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 bağ ve sayfiye evi ile bu yapılara ait müstemilat binaları yapılabilir.
- 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 parselde 5 m.den, yola ise 10 m.den fazla yaklaşamaz. Yeni üretilecek parsel alanı 2000 m<sup>2</sup>.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.

##### **4.4.3. MEYDAN**

- a) Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme , kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkan vererek sosyal yaşama hizmet eden, imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanlardır.

##### **4.4.4. KENT ORMANI**

- a) Bu alanlar 6831/3373 sayılı "Orman Kanunu" kapsamındaki alanlardır. Alanda yer alacak işlemler ilgili bakanlık izniyle sürdürülür. Orman alanı olarak gösterilmiş ancak özel mülkiyete konu alanlar "Ağaçlandırılacak Alanlar" başlığındaki plan hükmü kapsamında değerlendirilecektir.

#### **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. 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 1/1000 ölçekli planda 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 eko turizme 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 m<sup>2</sup>) az olamaz.



- e) Yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü 0.3 hektardan (3000 m<sup>2</sup>) az olamaz.
- f) Yöre mimarisine uygun olarak toplam inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen 2 katlı (hmaks=6.50 m) yapı yapılabilir. Görünen kat yüksekliği 10.50'yi geçemez.
- g) Bu planda doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanan ancak alt ölçekli planlarda ilgili kurum görüşü doğrultusunda zeytinlik olarak belirlenecek alanlarda yapılaşmaya izin verilmez.

#### **4.7. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI:**

##### **4.7.1. REGÜLATÖR ALANI**

- a) Bu alanlarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak çıkartılan, 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, inşaat 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 tabii 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.

##### **4.7.2. ENERJİ DEPOLAMA ALANI**

Bu planın onayından önce yer seçimi yapılarak onaylanmış enerji depolama alanları ile ilgili imar planları geçerlidir. Onanlı imar planlarında kentsel yerleşme alanlarında yer alan enerji depolama alanlarının yerleşmelerin dışına çıkarılması esastır. Ancak onanlı imar planlarında yapılaşmasını ve iletim hatlarını içeren altyapı düzenlemelerini tamamlamış tesislerinin bulunduğu enerji depolama alanları, tesisin tehlike oluşturmasını engelleyecek her türlü bakım ve onarımının sürdürülebilir olması ancak yeni kapasite arttırıcı yapılaşmaya izin verilmemesi ve ömrünü tamamladığında tekrardan değerlendirilmesi konusunda Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

#### **4.8. AFET TEHLİKELİ ALANLAR**

##### **4.8.1. AFETE MARUZ BÖLGELER;**

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 kanunun2. ve 14. Maddesinde yer alan bakanlar kuruluna teklif etme yetkisi Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığındadır.