

ORTAHİSAR BELEDİYESİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

1/1000 ÖLÇEKLİ

REVİZYON+İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

## İÇİNDEKİLER

<b>A.GENEL HÜKÜMLER .....</b>	<b>3</b>
1. JEOLOJİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ, AFET ETKİLERİ.....	3
2. İMAR UYGULAMASI, İFRAZ VE TEVHİT.....	5
3. KOTLANDIRMA, BODRUM VE ZEMİN KATLAR .....	5
4. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI, ÇEKMELELER – ÇIKMALAR, BİNA YÜKSEKLİKLERİ .....	10
4.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI VE ÇEKMELELER .....	10
4.2. ÇIKMALAR.....	11
4.3.BLOK BOYU.....	11
4.4.BİNA YÜKSEKLİKLERİ.....	11
4.5. KAT ADEDİNE BAĞLI YÜKSEKLİKLER .....	12
5. ÇATILAR.....	12
5.1. SİT VE KORUMA ALANLARI .....	13
<b>B. ÖZEL HÜKÜMLER.....</b>	<b>14</b>
PARSEL BAZI UYGULAMALARDA;.....	14
2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI .....	16
2.1. TİCARET ALANI:.....	16
2.2. TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT, GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI: .....	16
2.3. AÇIK PAZAR ALANLARINDA .....	17
2.4. TURİZM VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI.....	17
2.5. SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI .....	17
2.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANI .....	18
2.7. İMALATHANE VE TOPLU İŞYERİ ALANI.....	18
2.8. AKARYAKIT ÜRÜNLERİ DEPOLAMA ALANI.....	19
2.9. AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA .....	19
3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI, İDARİ HİZMET ALANLARI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI;.....	19
3.1. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI: .....	19
3.2. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI:.....	20
3.3. SOSYAL TESİS ALANI .....	20
3.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI;.....	20
3.5. İBADET ALANLARI;.....	20
3.6. AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARI; .....	21
3.7. PARK VE YEŞİL ALANLAR;.....	21
3.8. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR;.....	21
3.9. TARIM ALANLARI .....	22
4. ULAŞIM VE OTOPARKLAR .....	22
4.1. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE.....	22
4.2. OTOPARK ALANLARI; .....	22
5. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI .....	23

**C.DİĞER HÜKÜMLER .....23**

**1.EMSAL HAKKI TRANSFERİ..... 23**

**2. MEVCUT DOKUNUN YENİLENMESİNE KONU ALANLAR VE KENTSEL DÖNÜŞÜM -  
TASARIM PROJELERİ..... 24**

**3.NİTELİKLİ YAPI PROJELERİ..... 25**

## A.GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN HÜKÜMLERİ ORTAHİSAR (TRABZON) BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR. İMAR PLANILARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. ORTAHİSAR 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE "TRABZON 1/100.000 VE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI" VE PLAN HÜKÜMLERİ, 1/25.000 TRABZON 1.BÖLGE İLE 1/5000 ÖLÇEKLİ ORTAHİSAR (TRABZON DOĞU-MERKEZ-BATI) NAZIM İMAR PLANI VE BU PLANLARIN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BU PLAN NOTLARININ BELİRLİ HÜKÜMLERİNDE DEĞERLENDİRME YAPIP TEKNİK RAPOR DÜZENLENMESİ İÇİN "**TEKNİK KOMİSYON**" KURULUR. BU KOMİSYON İDARENİN BELİRLEYECEĞİ EN AZ 1 (BİR) HARİTA MÜHENDİSİ, 1 (BİR) MİMAR, 1 (BİR) ŞEHİR PLANCISI, İLE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ VE GEREKLİ GÖRÜLECEK DİĞER TEKNİK PERSONELLER OLMAK ÜZERE EN AZ 5 (BEŞ) KİŞİ İLE OLUŞTURULUR.

AYRICA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SORUMLULUK ALANINDA OLAN YOLLARDAN CEHPE ALAN PARSELLERLE, YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALARDA, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE GÖREVLENDİRİLECEK KONUSUNDA UZMAN 1 (BİR) TEKNİK ELEMAN TEMSİLCİ OLARAK İSTENİLİR.

### 1. JEOLJİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ, AFET ETKİLERİ

**1.1.** YAPILAŞMA ESNASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİNE GÖRE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDAKİ UYARILAR DA DİKKATE ALINARAK BİNA BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ KURUMUN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE VARSA FORMATINA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK VE STATİK PROJELER ZEMİN VE TEMEL ETÜD SONUÇLARINA GÖRE HAZIRLANACAKTIR. "İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" HİÇBİR ŞEKİLDE BİNA BAZINDAKİ ÇALIŞMALARIN YERİNE GEÇMEZ.

**1.2.** İMAR PLANINDA JEOLJİK ETÜDE GÖRE BİR KISMI "YERLEŞİME UYGUN", BİR KISMI "ÖNLEMLİ ALANLARA" GİREN PARSELLERDE; ÖNCELİKLE ÇEKMELENDEN SONRA YAPI KİTLESİ HANGİ ALANA GİRİYOR İSE İLGİLİ ALANDAKİ YAPI NİZAMINA GÖRE YAPILIR. ÇEKMELENDEN DAHİLİNDE YAPININ HEM "ÖNLEMLİ (ÖA1, ÖA1B ÖA2)" HEM DE "UYGUN"

ALANDA KALİYOR İSE DAHA DÜŞÜK KATLI YAPI NİZAMINA UYULACAKTIR. BU HÜKÜM PARSELLERİN JEOLJİK ETÜDE GÖRE BÖLÜNDÜĞÜ VE KAT NİZAMININ FARKLIYAŞTIĞI ALANLARDA DA AYNEN UYGULANIR.

**1.3.** İMAR PLANINDA JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜDE GÖRE; BİR KISMI SAKINCALI ALAN (SA) VEYA JEOLJİK ETÜT ŞARTLI ALAN (JESA)' A GİREN PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 20 M. DEN AZ İSE İLGİLİ KURUMUNDAN ONAYLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**1.4.**BU PLAN İLE ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLEN VE PLANLAMAYA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA, AJE (AYRINTILI JEOLJİK ETÜT GEREKTİREN ALAN) VE JESA (JEOLJİK ETÜT ŞARTLI ALAN) OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA, PARSEL BAZINDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**1.5.** DSİ TARAFINDAN KORUNMASI GEREKTİĞİ TESPİT EDİLEN DERE GÜZERGAHLARINDA, İLGİLİ KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

**1.6.** İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN; ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GÜZERGAH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI İLE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANAN ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORUNA VE GEREKTİĞİNDE TEKRAR HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

**1.7.**PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNCE YER TESPİTLERİ YAPILINCAYA KADAR, KENTSEL PARKLARIN, KENT ORMANLARI BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURUM ALANLARI, SPOR KOMPLEKSLERİ, KÜLTÜREL TESİS ALANLARI İLE BÖLGESEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANI GİBİ FONKSİYONLAR DEPREM VE OLASI DİĞER AFET DURUMLARI VE AFET SONRASINDA AÇIK ALAN ORGANİZASYONU, ALTYAPI TESİSLERİ VE ULAŞIM KURGUSUNA UYMAK KOŞULUYLA KULLANILABİLİR. YER TESPİTİ ÇALIŞMASI BİTTİĞİNDE BU ALANLAR VERİ TABANINA İŞLENİR.

**1.8.** AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI (AFAD) TARAFINDAN HAZIRLANIRKEN TÜRKİYE DEPREM TEHLİKESİ HARİTASINA GÖRE YER İVMESİ DEĞERLERİ BELİRLENMİŞ OLUP, YAPILACAK YAPILARA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**1.9.** YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ OLMAYAN YERLERDE, ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORU HAZIRLANMASI İÇİN AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ YAZISI ALINMASI ZORUNLUDUR.

**1.10.** BAKANLAR KURULUNUN 22.01.2018 TARİH VE 2018/11275 SAYILI KARAR EKİ OLAN "TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI" VE 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI MÜKERRER RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE EKİ "DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

## **2. İMAR UYGULAMASI, İFRAZ VE TEVHİT**

**2.1.** KADASTRAL PARSELLERE, İMAR PLANI GEREĞİ YOL, MEYDAN, PARK, OTOPARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL SAHA, İBADET YERİ VE KARAKOL, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞINA BAĞLI ÖĞRETİME YÖNELİK EĞİTİM TESİS ALANLARI, SAĞLIK BAKANLIĞINA BAĞLI SAĞLIK TESİS ALANLARI, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, TOPLU TAŞIMA İSTASYONLARI VE DURAKLARI, OTOYOL HARIÇ ERİŞME KONTROLÜNÜN UYGULANDIĞI YOL, SU YOLU, RESMÎ KURUM ALANI, MEZARLIK ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, ÖZEL TESİS YAPILMASINA KONU OLMAYAN AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, REKREASYONALANI GİBİ ORTAK KULLANIM ALANLARININ KAMUYA TERKİ SAĞLANMADAN, İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

**2.2.** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18 MADDE UYGULAMALARI, BELİRLİ BÜTÜNLÜK TAŞIYACAK ŞEKİLDE VE BELEDİYENİN UYGUN GÖRDÜĞÜ BÜYÜKLÜKTE VE ALANDA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

**2.3.** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ ALANLARDA, PLANIN DEĞİŞMESİ, ZORUNLU OLARAK YENİDEN TERK GEREKMESİ VE BU TERKİN BEDELSİZ YA DA HİBE ŞEKLİNDE OLMASI DURUMLARINDA İNŞAAT EMSALİNİ 18. MADDE UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ PARSEL ÜZERİNDEN VERMEYE **BİRİMİ** YETKİLİDİR.

**2.4.** İMAR PLANINA GÖRE ADA İÇERİSİNDE KALAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI (AÇIK VE KAPALI OTOPARK HARIÇ), TRAFİKO, ÇEŞME, PİLON YERİ VB. GİBİ MEVCUT PARSELLERDE, TEVHİT ŞARTI ARANMAZ.”

**2.5.** İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAŞMALARDA, ADA AYRIM ÇİZGİSİ VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA; YOL AKSINI, YOL GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE 2 (İKİ) M.'YE KADAR DEĞİŞİKLİK VE DÜZENLEME YAPMAYA BAŞKAN OLURU ALINMASI ŞARTIYLA BİRİMİ YETKİLİDİR. UYGULAMA PLAN KARARI İLE KADASTROL DURUM ARASINDAKİ 3 (ÜÇ) METREYE KADAR OLAN KAYMALAR HATA PAYI OLARAK KABUL EDİLİR VE KADASTROL İSTİKAMET ESAS ALINIR.

**2.6.** PARSELLERİN İFRAZ HATTI KOMŞU PARSELLER BAZ ALINARAK TESPİT EDİLECEK YADA ADANIN ORTA NOKTASI OLARAK BELİRLENECEKTİR. ADA AYRIM ÇİZGİSİ İLE MEVCUT PARSEL ARASINDA ORAYA ÇIKAN SORUNLARDA MEVCUT KADASTROL SINIR ESAS ALINARAK DEĞERLENDİRME YAPMAYA BİRİMİ YETKİLİDİR.

## **3. KOTLANDIRMA, BODRUM VE ZEMİN KATLAR**

**3.1. KOT ALINANA NOKTANIN (0.00 KOTU) TESPİTİNDE,** KENT, BÖLGE VE SOKAK SİLÜETİ, TOPOĞRAFİK YAPI VE BİNALARIN BİRBİRİYLE UYUMU DEĞERLENDİRİLİP DİKKATE ALINACAKTIR. İMAR PLANINDA CEPHE ALINACAK KOT NOKTASI İŞARETLENMİŞSE, BU NOKTAYA KESİNLİKLE UYULACAKTIR.

**3.2.TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA**, HİÇBİR ŞEKİLDE KOTTAN KAT KAZANMAK AMACIYLA UYGULANAMAZ. BU ALANLARDA TABİ ZEMİN AÇILARAK ARSELİN TABİ ZEMİNİNİ BOZMAYA YÖNELİK TESVİYELERE İZİN VERİLMEZ. ANCAK ZEMİN KATIN GÖMÜLMEMESİ ESASTIR.

**3.3.TOPOĞRAFİK YAPIDAN DOLAYI KAZANILABİLECEK OLAN 1. BODRUM KAT DIŞINDAKİ BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR. EĞİMDEN KAZANILAN BODRUM KAT SAYISI İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNİN ½ 'SİNİ GEÇEMEZ. ANCAK HER DURUMDA AÇIĞA ÇIKAN (GÖRÜNEN)ÜÇTEN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ.YARIM KATLAR ÜST SAYIYA TAMAMLANIR.MESKUN ALANLARDA KOTLANDIRMA; MEVCUT YAPILAŞMALAR DEĞERLENDİRİLEREK TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DİKKATE ALINARAK BELEDİYE ENCÜMENİNCE BELİRLENİR.**

- a) ARAZİNİN EĞİMLİ OLAN, İMAR PLANINA GÖRE YOLA GÖRE KOTLANDIRILAN VE DÜZENLENMESİ MUHTEMEL PLAN KOTEYE GÖRE EĞİMDEN DOLAYI KAT VE KATLAR KAZANAN VE BU NEDENLE TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN FARKLI BİR KOTLANDIRMA ŞEKLİ (TABİİ ZEMİN ORTALAMASI TABİİ ZEMİN YÜKSEKLİĞİ VS..) ÖNERİLEN PARSELLERDE OLUŞAN BİNA VE BİNALARIN TESVİYE ŞEKLİNİN YOLA GÖRE KOTLANDIRILAN PARSELLER GİBİ DEĞERLENDİRİLEBİLİR, YANI (OLUŞACAK BİNA YADA BİNALARIN DOĞAL ZEMİN KOTLARI VE ETRAFINDAKİ YOL KOTLARI DİKKATE ALINARAK) TESVİYESİNE İZİN VERİLEBİLİR.
- b) HERHANGİ BİR ŞEKİLDE PLANKOTESİ DÜZENLENEN PARSELLERDE OLUŞMASI MUHTEMEL BİNA VEYA BİNALARIN EĞİMDEN DOLAYI KAT VEYA KATLAR KAZANMASI DURUMUNDA, PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN "EĞİMDEN KAZANILAN BODRUM KAT SAYISININ İSKAN EDİLEN KISMI İMAR PLANINDA BELİRLENEN KAT ADETİNİN ½ SİNİ GEÇEMEZ. ANCAK EĞİMLİ YERLERDE, 0,00 KOTUNUN BELİRLENDİĞİ NOKTA İLE OLUŞMASI MUHTEMEL BİNANIN DOĞAL ZEMİNE OTURDUĞU KOTU EN DÜŞÜK NOKTASI ARASINDA Kİ KOT FARKININ HESAPLANMASIYLA BELİRLENEN AÇIĞA ÇIKAN KATLARIN, İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT SAYISININ ½ SİNİ GEÇMESİ DURUMUNDA, AÇIĞA ÇIKAN EN FAZLA BİR BODRUM KAT SADECE ORTAK ALAN OTOPARKI OLARAK KULLANILABİLİR.

**3.4.İMAR PLANI ÜZERİNDE VİYADÜK, KÖPRÜ GİBİ PARSELE GİRİŞ ÇIKIŞ YAPILAMAYAN YERLERDEN VE PARSELE BİTİŞİK OLMAYAN YOLLARDAN KOT ALINAMAZ. ANCAK, KÖPRÜ VE VİYADÜKLERİN CEPHE ALDIĞI PARSELLERDE, ADANIN CEPHE HATTI BOYUNCA % 50 ORANINDA OLUŞMUŞ YAPILAŞMALAR VARSA, BU ADADAKİ YAPILAŞMALARIN TAMAMININ KOTLANDIRILMASI; TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DİKKATE ALINARAK BELEDİYE ENCÜMENİNCE BELİRLENİR.**

**3.5.İMAR PLANINDA GENİŞLİĞİ SABİT OLMAYAN YOLARDA İLGİLİ MEVZUATA GÖRE KOT ALINACAK CEPHE HATTI BELİRLENMİŞ PARSELLERDE, YOL GENİŞLEMESİNE VE DARALMASINA BAKILMAKSIZIN O CEPHE HATTINDA KURULACAK BİNANIN KARŞISINA RASTLAYAN EN YÜKSEK YOL TRETUAR SEVİYESİNDEN 0.00 KOTU BELİRLENİR. BU MADDE HÜKÜMLERİ, BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ YA DA KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN PARSELLERDE UYGULANIRKEN, SÜREKLİLİĞİ OLAN GENİŞ YOL CEPHESİ DİKKATE ALINARAK KOT ALINACAK**

NOKTA BELİRLENİR. DİĞER YOLLARDAKİ GENİŞLEME VE DARALMA (CEP,OTOPARK,YOL GEOMETRİSİNDEKİ DEĞİŞİM VS.) DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILMAZ.

**3.6.İMAR PLANINDA YOLDAN KOTLANDIRILAN PARSELLERDE OLUŞACAK BİNALARIN ZEMİN KATLARININ GÖMÜLMEMESİ ESASTIR.İMAR PLANI İÇERİSİNDE YOLDAN KOTLANDIRILAN PARSELLER, YOL TARAFINA RASTLAYAN CEPHELERİ HARIÇ, İÇERİSİNDE YAPILACAK HER BİNA KENDİ EN DÜŞÜK KOTUNA GÖRE TESVİYE EDİLEBİLİR. ANCAK ARAZİNİN TOPOĞRAFİK DURUMUNDAN KAYNAKLANAN ZEMİN KATIN BİR KISMININ DOĞAL ZEMİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, ZEMİN KATIN DOĞAL ZEMİN ALTINDA KALMAYACAĞI TESVİYELERE İZİN VERİLEBİLİR**

**3.7. DAHA ÖNCE ÜZERİNDE MEVCUT RUHSATLI BİNA OLUP, İÇERİSİNDEKİ BİNANIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA KOTLANDIRMA; MEVCUT HALİHAZIR ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLEREK VERİLEBİLİR.**

### **3.8.ADA BAZINDAKİ TİCARET VE KONUT PARSELLERİNDEKİ YAPILANMALARDA KOTLANDIRMA;**

TALEP EDİLMESİ HALİNDE VE MEVCUT YÖNETMELİK ŞARTLARINA UYGUN OLARAK, KENT SİLÜETİ, BÖLGE SİLÜETİ VE TOPOĞRAFİK YAPI, İLGİLİ MÜDÜRLÜK TARAFINDAN OLUŞTURULACAK KOMİSYON TARAFINDAN ETÜT EDİLİP, DEĞERLENDİRİLEREK BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI BELİRLENECEKTİR. BU ETÜT VE DEĞERLENDİRME SONUCUNDA KOTLANDIRMA; HER BİNANIN AYRI AYRI OTURDUĞU TABİ ZEMİNİN EN YÜKSEK NOKTASI 0.00 KOTU ŞEKLİNDE OLABİLECEĞİ GİBİ , BAZI ADALARIN TOPOĞRAFİK ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR ADA ETRAFINDAKİ VEYA ADA İÇİNDEKİ YOLLARDAN DA KOTLANDIRILABİLECEKTİR. AYRICA BİNANIN TABİ ZEMİNE OTURDUĞU NOKTALARIN ORTALAMASI (0.00 KOTU OLABİLECEK ŞEKİLDE DE) 0.00 KOTU DÜZENLENEBİLECEK VEYA ETRAFTAKİ BİNA SİLÜETLERİ VE GABARİLERİ İLGİLİ ADANIN TABİ ZEMİNİ VE TOPOĞRAFİK YAPISI DİKKATE ALINARAK TESVİYELER YAPILABİLECEK VE OLUŞTURULACAK BİNALAR TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN DE KOT ALABİLECEKLERDİR.

### **3.9.PARSEL BAZINDA YAPILANMALARDA KOTLANDIRMA;**

- a) PARSEL BAZINDA UYGULAMALARDA BİNALARA KOT, BİNA KARŞISINA RASTLAYAN EN YÜKSEK YOL TRETUAR SEVİYESİNDEN VERİLECEKTİR. SU BASMAN KOTU +1.00 METREDE TESİS EDİLEBİLİR. TRETUAR' IN OLUŞMADIĞI ALANDA SU BASMAN KOTUNA 0,18 M. İLAVE EDİLEBİLİR.
- b) TEK YOLA CEPHELİ PARSELLERDE, KOT ALINAN CEPHE İLE YAPILACAK BİNALAR ARASINDA 15 M. DEN FAZLA MESAFE OLMASI DURUMUNDA, OLUŞTURULACAK BİNA YA DA BİNALAR HER BLOK OTURDUĞU ALANINTABİİ ZEMİNİN EN YÜKSEK NOKTASI+0.00 KOTU KABUL EDİLEREK KOTLANDIRILACAKTIR. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE KOT ALINAN CEPHE İLE YAPILACAK BİNALAR ARASINDA 15.00 M.DEN FAZLA MESAFE OLMASI DURUMUNDA, DİĞER GENİŞ OLAN YOLDAN 0.00 KOTU DÜZENLENEBİLİR. BU GİBİ DURUMLARDA, ARAZİNİN TOPOĞRAFİK YAPISI VE BÖLGE SİLÜETİ DİKKATE ALINARAK, KOT ALINAN CEPHE HATTI BOYUNCA ÖN BAHÇE



MESAFESİNİ BELİRLEMeye TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DİKKATE ALINARAK BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.

- c) YOLA NAZARAN 3.00 METRE VEYA DAHA YÜKSEK OLAN (YOLDAN KOT ALABİLECEĞİ NOKTA İLE OLUŞABİLECEK BİNANIN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI ARASINDA 3 METRE VEYA DAHA FAZLA FARK BULUNAN) VE ÖN BAHÇE MESAFESİ-MESAFELERİ 5 METRE VEYA DAHA FAZLA OLAN PARSELLERDE, BİNA YA DA BİNALARIN KOTU PARSELE OTURDUĞU-OTURDUKLARI TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN ALINABİLİR.ANCAK ARAZİNİN TOPOĞRAFİK YAPISINDAN DOLAYI OLUŞMASI MUHTEMEL BİNA YA DA BİNALARIN TOPRAK ALTINDA KALMASI DURUMUNDA ; BÖLGE SİLÜETİ VE YAPI ADASININ TAMAMININ BU MADDE HÜKÜMLERİ İÇERİSİNDE ETÜDÜ İLE KOTLANDIRMAYA (0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİNE); TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DİKKATE ALINARAK BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- d) İKİLİ, ÜÇLÜ VEYA ÇOKLU BLOK TEŞKİL EDEN BİNALARIN KOTU, HER BLOK İÇİN AYRI ALINACAKTIR.

### **3.10.YAPI NİZAMI BİTİŞİK OLAN YERLERDE KOTLANDIRMA;**

- a) BİNALAR KOT, BİNA KARŞISINA RASTLAYAN EN YÜKSEK YOL TRETUVAR SEVİYESİNDEN VERİLECEKTİR. SU BASMAN KOTU 0.00 İLE 1.00 METRE ARASINDA TESİS EDİLEBİLİR.TRETUVARIN OLUŞMADIĞI YA DA OLUŞMAYACAĞI YOLLARDAN KOT ALAN BİNALARDA ,SU BASMAN KOTUNA 0.18 METRE İLAVE EDİLEBİLİR.
- b) YOL CEPHESİNDE YOLUN MEYİLDEN DOLAYI ZEMİN KAT TABAN KOTU TRETUWARDAN EN FAZLA TİCARET VE KARMA KULLANIM ALANLARINDA 4.50 METRE, KONUT ALANLARINDA 3.50 METRE YÜKSELDİĞİ NOKTALARDA BİNALARDA KADEME YAPILMASI MECBURİDİR. BU DURUMDA HER KADEMENİN ÜST NOKTASI 0.00 KOTU KABUL EDİLİR.
- c) YOL CEPHESİNDE EN DÜŞÜK SON KADEME CEPHE BOYUNCA 6.00 M.DEN AŞAĞI OLAMAZ. 6.00 M.DEN AZ OLMASI DURUMUNDA BİR ÖNCEKİ KADEME SEVİYESİNE UYULUR. BİNA CEPHELERİNDE KADEME YAPILIRKEN MİNİMUM CEPHE UZUNLUKLARINA TOPOĞRAFİK YAPI VE SİLÜET DİKKATE ALINARAK, TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DİKKATE ALINARAK BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- d) YUKARIDAKİ MADDELERDE İFADE EDİLEN UYGULAMALAR DIŞINDA; AYNI YOL CEPHESİNDEN KOT ALAN PARSELLERİN BULUNDUĞU YAPI ADASININ ETÜDÜ YAPILARAK TABİ ZEMİNDEN KOT VERMEYE TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DİKKATE ALINARAK BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.

### **3.11.KÖŞE BAŞI PARSELLERDE KOTLANDIRMA;**

- a) KÖŞE BAŞI PARSELLERDE KOT, YOLLARIN FARKLI GENİŞLİKTE OLDUĞU DURUMLARDA GENİŞ YOLDAN VE YOL ÜZERİNDEKİ EN YÜKSEK TRETUVAR SEVİYESİNDEN VERİLİR.

- b) YOLLARIN AYNI GENİŞLİKTE OLDUĞU, YOLLAR ARASINDAKİ KOT FARKININ EN ÇOK (1.50) M. OLDUĞU DURUMLARDA YOLLARIN KESİŞTİĞİ TRETUVAR SEVİYESİNDEN KOT VERİLİR.
- c) AYNI GENİŞLİKTE YOLLARIN KESİŞMESİ SONUCU MEYDANA GELEN VE YOLLAR ARASINDA 1,50 M. DEN FAZLA KOT FARKI BULUNAN, ÖN CEPHESİ, UYGULAMA İMAR PLANINDA İŞARETLENMEYEN KÖŞE BAŞI PARSELLERDE, KOTU YÜKSEK OLAN PARSEL CEPHESİNİN ARİTMETİK ORTALAMASI ESAS ALINARAK +0.00 KOTU BELİRLENİR. ANCAK TİCARET OLAN PARSELLERDE KOT EN YÜKSEK NOKTADAN VERİLEBİLİR.

### **3.12.BİTİŞİK NİZAM OLAN MESKUN ALANLARDA KOTLANDIRMA;**

- a) BÜTÜNLÜK OLUŞTURACAK ŞEKİLDE, CEPHE HATTI BOYUNCA (PARSEL SAYISI VE PARSEL BOYU OLARAK) EN AZ %50 ORANINDA YAPILAŞMIŞ ALANLARDA OLUŞMUŞ MEVCUT CEPHE, GABARİ VE SİLÜET DİKKATE ALINARAK KOTLANDIRMAYLA İLGİLİ DİĞER DURUMLAR DA DEĞERLENDİRİLEREK MEVCUT YAPILAR İLE DAHA UYUMLU BİR KOTLANDIRMA ŞEKLİ BELİRLEMeye TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DİKKATE ALINARAK BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.
- b) BU ALANLARDA KOTLANDIRMAYA BAĞLI AÇIĞA ÇIKAN 1., 2. VE 3. BODRUM KATLARDAKİ EMSAL HESABI CEPHE HATTI BOYUNCA EN AZ %50 ORANINDAKİ YAPILAŞMA, SİLÜET VE GABARİLER İNCELENEREK TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN BELİRLENEBİLİR.

### **3.13. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA KOTLANDIRMA;**

HER BİNA OTURDUĞU ALANIN TABİ ZEMİNİN EN YÜKSEK NOKTASI 0.00 KOTU KABUL EDİLEREK KOTLANDIRILACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFİK YAPI NEDENİYLE PARSELE GİRİŞ ÇIKIŞIN İMKANSIZ OLDUĞU ALANLARDA, TOPOĞRAFİK YAPI VE BÖLGE SİLÜETİ ETÜT EDİLDİKTEN SONRA GENİŞ YOL CEPHESİNE GÖRE KOTLANDIRMAYATEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN DÜZENLENECEK RAPOR DİKKATE ALINARAK BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR. ANCAK YOLDAN KOTLANDIRILAN, YOLDAN YÜKSEK PARSELLERDE 3 METRENİN DIŞINDAKİ ARKA BAHÇE BÖLÜMÜ TESVİYE EDİLEMEZ.

### **3.14.BODRUM VE ZEMİN KATLAR**

- a) İMAR PLANINDA 20 M. VE DAHA GENİŞ YOLLARDA VE ÖN BAHÇESİ 10 METREYE KADAR OLAN PARSELLERDE, ZEMİN VE BODRUM KATLARI TAMAMEN TİCARET KULLANIMINDA OLAN VE KÖPRÜLÜ GEÇİŞ YAPILMASI GEREKEN DURUMLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK BLOK BOYUNCA KÖPRÜLÜ GEÇİŞ YAPILABİLİR. ZEMİN KATI TİCARET KULLANIMINDA OLUP BODRUM KATLARI KONUT OLAN PARSELLERDE BLOK BOYUNCA YAPILAN KÖPRÜLÜ GEÇİŞLERDE GEREKLİ İŞIKLIK BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. İŞIKLIKLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ KOŞULLARINA UYGUN OLARAK DÜZENLENECEK OLUP ÜZERLERİ GEÇİŞİ VE HAVA SİRKÜLASYONUNU SAĞLAYACAK ŞEKİLDE İZGARA SİSTEMLE KAPATILACAKTIR.”

- b) ÖN YOLDAN GİRİŞ ALAN TİCARİ KULLANIMLARDA ZEMİN KAT TİCARİ ALAN GİRİŞLERİ 0.00 KOTUNUN ALTINDA BİRDEN FARKLI SEVİYEDE DÜZENLENEBİLİR.

### **3.15. ÖN BAHÇE VE DUVAR OLUŞUMU**

YOLDAN YÜKSEK PARSELLERDE, ADANIN CEPHE HATTI VE ARAZİNİN TOPOĞRAFİK YAPISI TEKNİK KOMİSYON TARAFINDAN ETÜT EDİLEREK,HAZIRLANACAK RAPOR DOĞRULTUSUNDA YOLA RASTLAYAN KISIMLARA 2 (İKİ) METRE YÜKSEKLİĞİNE KADAR DUVAR YAPILABİLİR.

## **4. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI, ÇEKMELEK – ÇIKMALAR, BİNA YÜKSEKLİKLERİ**

### **4.1.YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI VE ÇEKMELEK**

- a) PLAN GENELİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI MESAFELERİ MİNİMUM OLUP, YOL GÜZERGAHI VE İSTİKAMET GÖZETİLMEKSİZİN PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLENDEN DAHA FAZLA YOLDAN YAKLAŞMA BIRAKILABİLİR. ANCAK İKİZ, BLOK VE BİTİŞİK NİZAMDA, ÇEKME MESAFELERİNİN DAHA FAZLA BIRAKILMASI BAŞKAN OLURU ALINARAK YAPILABİLİR.
- b) PARK, İBADET YERİ, EĞİTİM VB KULLANIMLARI İLE KONUTLARIN YOL İLE AYRILMADIĞI ALANLARDA ÇEKME MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İSE YAN BAHÇE MESAFESİ UYGULAMASI YAPILACAKTIR. TÜM YAPI NİZAMLARINDA (KAMUYA TERKİ SAĞLANMIŞ) PARK, AÇIK OTOPARK VE YEŞİL ALANA BİTİŞİK OLAN YAPILARDA, BU CEPHELERE PENCERE AÇILABİLİR.
- c) İMAR PLANINDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE AKSİ BİR HÜKÜM YOKSA YÖNETMELİĞE GÖRE BELİRLENİR. MEVCUT YAPILAR ADANIN BİR YOLA CEPHELİ KESİMİNDE % 50 ORANINDA YAPILANMASINI TAMAMLAMIŞ İSE YOLLARA BAKAN CEPHE HATTINI AYARLAMAYA BİRİMİ YETKİLİDİR. ÇIKMALAR İLGİLİ CEPHEDEKİ RUHSATLI YAPILARA UYGUN OLARAK BAŞKAN OLURU ALINARAK YAPILABİLİR.

BU ALANLARDA; YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ YÖNETMELİK ŞARTLARINA - PLAN NOTLARINA UYGUN OLARAK ÇEKİLDİKTEN SONRA KALAN ALAN %40'İ GEÇMEMEK KOŞULU İLE İNŞAAT TABAN ALANIDIR.

- d) BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA TABAN ALANI %40 SINIRLAMASINA TABİ DEĞİLDİR. ÇEKME, MESAFELERİNİ, MEVCUTTA MER'İ PLANLARDA VERİLEN HAKLARA GÖRE YAPILAŞMIŞ RUHSATLI KOMŞU YAPILARLA UYUMLU DÜZEN OLUŞTURMAK ÜZERE VE MEVCUT YAPILARA UYGUN OLARAK BELİRLEMeye BİRİMİ YETKİLİDİR
- e) HAVA MANİA KRİTERLERİDEN DOLAYI EMSAL HAKKINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE TABAN ALANI KATSAYISI'NI %60'A KADAR KULLANDIRMAYA BİRİMİ YETKİLİDİR.
- f) İMAR PLANINDA Y.ENÇOK ÖNERİLEN YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN BİR VE BİRDEN FAZLA BİNALAR ARASINDAKİ YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ YAPILACAK KAT ADEDİNE GÖRE BELİRLENEBİLİR.

#### **4.2. ÇIKMALAR**

YAPILACAK TÜM YAPILARDA DIŞ CEPHE MALZEMELERİ VE KALINLIKLARI NEDENİYLE BAHÇE MESAFELERİNDE OLUŞACAK DARALMALARINI (KULLANILABİLİR MEKAN GENİŞLEMESİ OLMAYIP ESTETİK VE YALITIM MALZEMESİ NEDENİYLE) BELİRLEMeye VE MEVCUT HALİYLE BU KAPSAM DAHİLİNDE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMESİ HUSUSUNDA BİRİMİ YETKİLİDİR.

#### **4.3.BLOK BOYU**

EMSAL VERİLMİŞ, ANCAK YAPI NİZAMI BELİRTİLMEMİŞ KONUT KULLANIM ALANLARINDA BLOK BOYU EN FAZLA 40 METREDİR. DİĞER KULLANIMLARDA ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA BLOK BOYU ŞARTI ARANMAZ. ANCAK BLOK BOYU 40 METREYİ AŞAN YAPILARDA ESTETİK KOMİSYON KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

#### **4.4.BİNA YÜKSEKLİKLERİ**

a) BİNA YÜKSEKLİĞİ, BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN MESAFEDİR. BİNA YÜKSEKLİKLERİ HİÇBİR KOŞULDA HAVA MANİA KRİTERLERİNİ AŞAMAZ. İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN FAZLA KAT YAPILAMAZ. KAT ADETLERİNİ VE YAPI YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTEKİ DEĞİŞİKLİKLER KENTSEL TASARIM PROJESİ, VAZİYET PLANLARI VE BENZERİ UYGULAMALAR MARİFETİ İLE YAPILAMAZ. KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE 4 KATA KADAR(4 KAT DAHİL) ÖN BAHÇE MESAFELERİNE UYULACAKTIR. MEVCUT İMAR PLANINDA KAT ADEDİNDEN SONRA İLAVE EDİLECEK HER KAT İÇİN ÖN BAHÇE MESAFESİNE EN AZ 1,5 METRE EKLENECEKTİR. (7 M'LİK YOLA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE KAT İLAVESİ TALEP EDİLDİĞİ DURUMLARDA İLK KAT İÇİN 3M, SONRAKİ HER KAT İÇİN 1,5 M ÖN BAHÇE MESAFESİNE EKLENECEKTİR.)

b) HAVA MANİA KRİTERLERİNİN OLDUĞU ALANLARDA YAPI YÜKSEKLİKLERİNDE MANİA KRİTERLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BELİRLENEN KRİTERLERE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

c) YAPI İÇİNDEKİ İÇ YÜKSEKLİKLER YÖNETMELİKTE BELİRTİLENDEN AZ OLMAMAK, BİNA YÜKSEKLİĞİNİ (YENÇOK) GEÇMEMEK KOŞULU İLE BİRİMİNCE DÜZENLENEBİLİR. İÇ YÜKSEKLİKLERİN AZALTILMASI MARİFETİ İLE DAHA FAZLA KAT YAPILAMAZ. ANCAK İÇ YÜKSEKLİKLER ARTIRILARAK DAHA AZ KAT ADETLİ BİNA YAPILABİLİR.

d) EĞİTİM, SAĞLIK, SANAYİ YAPILARI İLE SİNEMA, TİYATRO VE KONFERANS SALONLARI, KATLI OTOYOLLAR, DÜĞÜN SALONU, RESMİ KURUM VE KURUŞLARA AİT BİNALAR VE SPOR SALONLARI GİBİ ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA İÇ YÜKSEKLİKLER, TEKNOLOJİK VE MİMARİ GEREKLERE GÖRE MİMARİ ESTETİK KOMİSYON KARARI İLE BELİRLENİR.

#### 4.5. KAT ADEDİNE BAĞLI YÜKSEKLİKLER

KAT ADEDİ	YÜKSEKLİK KONUT	YÜKSEKLİK TİCARET, TİCK, TİCKT
1	4.00	6.00
2	7.00	9.50
3	10.00	13.00
4	13.00	16.50
5	16.00	20.00
6	19.00	23.50
7	22.00	27.00
8	25.00	30.50
9	28.00	34.00
10	31.00	37.50
11	34.00	41.00
12	37.00	44.50
13	40.00	48.00
14	43.00	51.50
15	46.00	55.00

NOT: 1.00 M. SUBASMAN YÜKSEKLİĞİNİ KULLANMAMAK TOPLAM YÜKSEKLİĞİ AŞMAMAK ŞARTIYLA KAT YÜKSEKLİKLERİ DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

#### 5. ÇATILAR

**5.1.** TÜM BİNALARA ÇATI YAPILMASI MECBURİDİR. ÇATILAR, BEŞİK, KIRMA VEYA TONOZ ÇATI YAPILABİLİR. BLOK, İKİZ VE BİTİŞİK NİZAMLI ALANLARDA ÇATI EĞİMİ KOMŞU PARSELLERE DOĞRU VERİLEMEZ, ÇATI ŞEKLİ KOMŞU PARSEL İLE UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE YOLA, ARKA BAHÇELERE VE BOŞ OLAN YAN BAHÇEYE MEYİLLİ OLARAK VE DİK MAHYA OLMAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİR. TERAS ÇATI YAPILAMAZ ANCAK YEŞİL ÇATI, GÜNEŞ ENERJİSİ ÜRETİMİNE İLİŞKİN UYGULAMALAR VB. GİBİ TEKNOLOJİNİN DE GEREKTİRDİĞİ ÇATI ÇÖZÜMLERİ PROJESİ KAPSAMINDA BELEDİYE ESTETİK KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULANABİLİR.

**5.2.** ÇATI ARASINDA ÖZEL MÜLKİYETE KONU BAĞIMSIZ BİRİM YADA SON KAT BAĞIMSIZ BİRİM İLE İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILAMAZ. ÇATIDA; BİNANIN ZORUNLU ORTAK MÜŞTEMİLATLARI, ASANSÖR İLE İLGİLİ MEKANLAR, TESİSAT ODASI VB MÜŞTEMİLATLAR VB. YAPILABİLİR. ÇATIDAN ANA MERDİVENE KAPI AÇILABİLİR. ÇATI, ÇATI ARASINDA MÜŞTEMİLATLARIN ÖZELLİĞİNE GÖRE BETONARME, YIĞMA YADA ÇELİK KONSTRÜKSİYON OLARAK İNŞA EDİLEBİLİR.

**5.3.** İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN AZ KAT YAPILMASI, YADA SON KATIN ÇATI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ DURUMUNDA YENÇOK' GEÇMEMEK, ÇATI İÇİN BELİRLENEN MAKSİMUM ÖLÇÜLER İÇERİSİNDE KALMAK VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULUYLA YAPILACAK ÇATILARDA İSTENİLEN ÖLÇÜLER KULLANILABİLİR.

**5.4.ENERJİ ÜRETİM PANELLERİ ÇATI ÖRTÜSÜ OLARAK KULLANILABİLİR. BU PLAN NOTU HÜKÜMLERİNE GÖRE HAZIRLANAN ÇATI PROJELERİ İLE ÇATI ÖRTÜSÜ HARİCİNDEKİ BACALAR, ASANSÖR KULELERİ, AYDINLIK VE HAVALANDIRMA BACALARI GİBİ ZORUNLU YAPILAR DIŞINDAKİ, BAZ İSTASYONU, GÜNEŞ PANELİ, SU ISITICI DEPOLARI GİBİ EKLENTİLERE PROJESİ KAPSAMINDA BELEDİYE ESTETİK KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR.**

**5.5.MANİA PLANI İÇERİSİNDE, LOCALİSER, GLİDE-PATHVEVOR, (CNS ) CİHAZLARINDAN ETKİLENE YERLERDE ÇATI ÖRTÜSÜ OLARAK ELEKTROMANYETİK YANSITICI ÖZELLİKTE OLAN MALZEME KULLANILMAYACAKTIR.**

**5.6.MÜSTAKİL (TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN) EN FAZLA ÜÇ KATLI -(BODRUMLAR DAHİL) YAPILARDA, 5 M MAHYA YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEMEK, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA KALMAK KOŞULU İLE ÇATI MEYİLİ VE ŞEKLİ SERBESTTİR.**

**5.7.ÇATI YÜKSEKLİĞİ, SON KAT TABLİYE BETONU ÜZERİNDEN EN YÜKSEK MAHYA KOTU ARASINDAKİ MESAFEDİR. ÇATI EĞİMİ % 35 DEN MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 MDEN FAZLA OLAMAZ. ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. SAÇAK GENİŞLİĞİ EN FAZLA 1.50 M OLABİLİR ANCAK, YAN BAHÇE MESAFESİNE MAX 1M TAŞABİLİR. SAÇAK YAPILMAYAN BİNALARDA PARAPET İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA ÇATI, BU ÖLÇÜLER VE EĞİM ESAS ALINARAK YAPILACAKTIR. SAÇAK UCUNDA 40 CM. KONSOL VE MAX 1.00 M. OLACAK ŞEKİLDE PARAPET YAPILABİLİR.**

**5.8.AYRIK NİZAM OLUP, YAPILAŞMA OLMAYAN KONUT DIŞI YAPI ADALARINDA ÇATIYA İLİŞKİN PLAN NOTU HÜKÜMLERİNE UYULMAK KOŞULUYLA ÇATI ŞEKLİ SERBEST OLUP, YAPILANMA OLAN YERLERDE İSE MEVCUT YAPILAŞMA ŞARTLARI DİKKATE ALINARAK ÇATI ŞEKLİNİ BELİRLEMeye BİRİMİ YETKİLİDİR.**

### **5.1. SİT VE KORUMA ALANLARI**

**6.1.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN YERLERDE “KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

**6.2. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; KENTSEL, ARKEOLOJİK, TARİHİ SİT ALANI OLARAK TESPİT VE İLAN EDİLEN ALANLAR İLE DİĞER TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARINA İLİŞKİN OLARAK 2863 SAYILI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN İLKE KARARLARI İLE TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI GEÇERLİDİR.**

**6.3.TABİAT VARLIĞI, DOĞAL SİT, KARMA SİT VE ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANLARI, KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ HÜKÜMLERİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, TABİAT VARLIKLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE BU KAPSAMDA OLUŞTURULAN İLGİLİ KURULLARIN KONUYA İLİŞKİN KARARLARI GEÇERLİDİR.**

**6.4.YAPI YAPILACAK PARSELİN KARŞISINDA, BİTİŞİĞİNDE TESCİLLİ ESER/BİNA VAR İSE VEYA KOMŞU OLMASA DA TESCİLLİ ESER KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE İSE; TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU’NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK YAPI YAPILABİLİR.**

**6.5.** TESCİLLİ BİNALARA İLAVE MÜŞTEMİLAT YAPILMAK İSTENİLMESİ DURUMUNDA TRABZON KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN PROJE ONAYI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**6.6.** ATATÜRK KÖŞKÜ VE ÇEVRESİ DOĞAL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA “ETKİLEME GEÇİŞ ALANI” NDA KALAN VE TRABZON BELEDİYE MECLİSİ'NİN 07/09/2005 TARİH VE 203 SAYILI KARARI VE TRABZON KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 03/08/20005-375 VE 16/03/2006-586 TARİH VE SAYILI KARARLARI İLE PLANI ONAYLANAN BÖLGE;

“CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NOLU KARARNAMESİ” (644 DEĞİŞİK 648 KHK MADDE 13) VE “KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK” KAPSAMINDA ETKİLEME GEÇİŞ ALANI TANIMI KALDIRILDIĞI VE YÖNETMELİK KAPSAMINDA YENİ BİR TANIMA TABİ OLMADIĞI İÇİN BU PLANA DEĞİŞTİRİLMEDEN AKTARILMIŞTIR. BU ALANDA YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN İLGİLİ BİRİMLERİNİN GÖRÜŞÜ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

## **B. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **PARSEL BAZI UYGULAMALARDA;**

a) MEVCUTTA PLANA GÖRE YAPILMIŞ YAPILARDA BİR YOLA CEPHELİ KESİMİNDE YAPILAŞMASINI (CEPHE HATTI BOYUNCA) %50 TAMAMLAMIŞ VEYA PARSELİN YOLA CEPHELİ İKİ TARAFINDA RUHSATLI MEVCUT BİNA VARSA BU İMAR ADALARINDA ÖN CEPHE HATTINI İLGİLİ CEPHEDEKİ RUHSATLI YAPILARA UYGUN OLARAK BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARDA YENİ YAPILAŞMALARDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ DİĞER YAPILARA UYGUN BELİRLENİR. TOPLAM EMSAL ALANI, TABAN ALANININ MEVCUT BİNALARIN KAT DURUMU İNCELENEREK TEKNİK KOMİSYONCA BELİRENEREN KAT ADETİ İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN ALANDIR. ÇIKMALAR BAŞKAN OLURU İLE BELİRLENİR.

BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA BELİRLENEN BAHÇE MESAFELERİNİN DIŞINDA KALAN ALAN İNŞAAT TABAN ALANIDIR.

BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA İSE ÖN BAHÇE MESAFESİ SIFIR VEYA MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

MEVCUT YAPILAŞMA OLMAYAN BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA ADA DERİNLİĞİ 30 M.DEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA YÖNETMELİĞE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İMAR PLANINDA ADA DERİNLİĞİ 24 METREDEN AZ OLAN PARSELLERDE YASAL AYDINLIKLAR BIRAKMAK, ÇEVRENİN KARAKTERİNE UYMAK KOŞULU İLE YAPILAR PARSEL SINIRINA KADAR YAKLAŞTIRILABİLİR.

b) PARSEL DERİNLİĞİ VE GENİŞLİĞİ AÇISINDAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAYAN İMAR PARSELLERİNDE; PARSELLERİN BİRLEŞTİRME OLANAĞI BULUNMADIĞI DURUMLARDA, ADADA ÖN CEPHE HATTI VARSA MEVCUT YAPILAŞMAYA UYDURMAYA, YOKSA BAHÇE MESAFELERİNİ 3 M.YE KADAR DÜŞÜRMEYE, BU DURUMDA PARSEL YAPILAŞMAYA UYGUN HALE GELMEZ İSE AYRIK, BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA PARSEL CEPHESİ DEĞERLENDİRİLEREK İKİZAYRIK NİZAM OLARAK RUHSATLANDIRMAYA BİRİMİ YETKİLİDİR.

- c) İMAR PLANI GEREĞİ OLUŞACAK YENİ YAPILAŞMALARDA BİNA DERİNLİĞİNİN 10 M. NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 3.00 OLMASI ŞARTIYLA, BİNA DERİNLİĞİ 10.00M. YE TAMAMLANACAK ŞEKİLDE İMAR DURUMU TANZİM EDİLEBİLİR. ANCAK BİNA DERİNLİĞİNİN 10.00 M.DEN AZ OLMASI RUHSAT DÜZENLENMESİNE ENGEL DEĞİLDİR.
- d) NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANINDA YERLEŞİK ALANDA YER ALAN AYRIK VE BLOK NİZAMLI TEVHİD İMKANI BULUNMAYAN YAPI PARSELLERİNDE YAPI KİTLESİ, ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA 80 M2'NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ YERLERDE, MİNİMUM YAPI BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 80 M2'YE GÖRE YAPI YAPILABİLİR. BU GİBİ PARSELLERDE EMSAL, BİNANIN TABANA OTURDUĞU ALAN İLE İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİ ÇARPILMASI İLE BULUNUR. TEVHİD ŞARTI GEREKTİRMEYEN VE YAPILAŞMASINI %50 TAMAMLAMIŞ AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMLI YAPI ADALARINDA PARSEL ÜZERİNDE YAPILACAK BİNADA, BODRUM KATLARDA 80 M2. NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA İSKAN EDİLEN KATLAR İÇİN AYRICA 0.50 M. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ. BİTİŞİK YAPI NİZAMLARDA İSE BİNA DERİNLİĞİ 7.00 M. NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA DA 0.50 M. ÇEKME ŞARTI ARANMAZ.
- e) YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KALAN VE BU İMAR PLANINDA YOL OLARAK GÖSTERİLMİYEN KADASTRAL YOLLARDAN BAŞKA YOL CEPHESİ VE GİRİŞ ÇIKIŞI OLMAYAN PARSELLERE, TEVHİT EDİLMESİ İÇİN İMAR YOLUNA CEPHE OLUŞTURAN YAPILAŞMAMIŞ BOŞ PARSEL OLMADIĞI DURUMLARDA, TEVHİT ŞARTI ARANMADAN İMAR DURUMU DÜZENLENEBİLİR VE RUHSAT VERİLEBİLİR. PARSEL BAZINDA YAPILAŞMALARA İZİN VERİLEN YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KALAN VE BU İMAR PLANI İLE KAPATILAN YOLLAR, BU YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN TEVHİT YAPILARAK İMAR YOLLARINDAN CEPHE ALIR DURUMA GETİRİLMEDEN İHDASINA İZİN VERİLMEZ.

## **1. KONUT ALANLARI**

- a. KONUT ALANLARINDA ZEMİN KATLAR (ZEMİN KAT ALTINDAKİ, BODRUM KATLAR DA DAHİL ) PLAN HÜKÜMLERİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN KONUT ALANLARI BAŞLIĞI ALTINDAKİ BELİRTİLEN DİĞER ŞARTLARI SAĞLAMAK KOŞULU İLE EN AZ 10 M.LIK YOLDAN CEPHE ALMASI ŞARTIYLA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. PARSELİN BULUNDUĞU SOKAĞIN ETÜD EDİLEREK VE FİİLEN TİCARET OLARAK KULLANILDIĞI DURUMLARDA İSE BAĞIMSIZ GİRİŞ OLUŞTURMAK, GEREKLİ OTOPARK ALANI BULUNDURMAK KOŞULU İLE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KONUT BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN TİCARİ KULLANIMLARI RUHSATLANDIRMAYA BAŞKAN OLURU ALINMASI ŞARTIYLA BİRİMİ YETKİLİDİR. ANCAK BU ALANLARDA HIÇBİR ŞEKİLDE YANICI PARLAYICI, PATLAYICI VB. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK TİCARİ TESIS DEPOLAMA VE İMALATHANELER YER ALAMAZ.
- b. BİTİŞİK NİZAM DIŞINDA KALAN KONUT YERLEŞİM ALANLARINDA İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA TAPU ALANINA GÖRE 800 M<sup>2</sup> VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE PEYZAJ PROJESİ YAPILIP ONANMADAN RUHSAT, BU PROJELER UYGULANMADAN YAPI KULLANMA İZNI VERİLEMEZ.



- c. AYRIK, NİZAMLI YAPI ADALARINDA İKİZ YAPILAR YAPILABİLİR. KÖŞE PARSEL TEK KALDIĞINDA YADA PARSELLER DAR OLDUĞUNDA İKİZ ÜÇLÜ BLOĞA DÖNÜŞEBİLİR. AYRIK, İKİZ, BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA; BİNA CEPHESİ 40 M. DEN FAZLA OLAMAZ. 40 METREDEN FAZLA CEPHE GENİŞLİKLERİNDE ESTETİK KOMİSYONU KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

## **2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **2.1. TİCARET ALANI:**

BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANSKURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL, PANSİYON, YURT, KURS, DERSHANE, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

### **2.2. TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT, GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI:**

- a) TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET+KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYAHUTTA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.
- b) BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEYEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KARMA KULLANIMDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.
- c) KONUT KULLANIMI, KARMA KULLANIM ALANLARINDA PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN %70'İNİ AŞAMAZ.
- d) BU ALANLARDA KOMŞU YAPILAR İLE BÖLGEDEKİ MEVCUT OLUŞUM VE YAPILAR ARASINDAKİ UYUM DİKKATE ALINARAK ASMA KAT YAPILABİLİR. ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE KAT YÜKSEKLİĞİ 6 .00 M.Yİ GEÇEMEZ. ASMA KATSIZ OLAN TİCARİ KULLANIMLARDA KAT YÜKSEKLİK 4.50 M'YE KADAR VERİLEBİLİR.
- e) TİCARİ ALANLAR İLE KARMA KULLANIM ALANLARINDA HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI PARLAYICI, PATLAYICI, DUMAN VB. GİBİ ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN OLUMSUZ FAALİYET GÖSTERECEK DEPOLAR İLE İMALATHANELER YER ALAMAZ.
- f) TİCK ALANLARINDA ZEMİN KATLAR HARIÇ, NORMAL ÜST KATLAR VE İSKANA MÜSAİT BODRUM KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

- g) ADA BAZI UYGULAMALARDA VE BİRDEN FAZLA YAPININ OLDUĞU PARSELLERDEKİ KARMA KULLANIMLI UYGULAMALARDA TİCARETİ PARSEL İÇİNDE AYRI BİR BİNADA TOPLAYARAK KONUT AMAÇLI BİNALAR DA TİCARET OLMAKSIZIN KULLANILABİLİR. ANCAK TİCARET OLARAK KULLANILACAK YAPININ TİCARETİN OLUŞTUĞU CADDEYE TİCARET OLUŞMAMIŞ İSE GENİŞ YOLA CEPHELİ KISIMDA İNŞA EDİLMESİ ESASTIR.
- h) 20 M LİK VEYA DAHA GENİŞ YOLLARA CEPHELİ VE BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M<sup>2</sup> VE DAHA BÜYÜK TİCARET VE KARMA KULLANIM PARSELLERİNDE; TOPLAM EMSAL ALANINI, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI AŞMAMAK KOŞULU İLE SADECE ZEMİN, GALERİ VE ALTINDAKİ KATLARDA; BİNA DERİNLİK, BİNA CEPHE VE T.A.K.S. SINIRLARINA BAĞLI OLMAKSIZIN TİCARET AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. İNŞAAT ALANININ GERİ KALAN K.A.K.S.'İNİ NORMAL KATLARDA ÇEKME MESAFELERİNİ SAĞLAMAK KOŞULU İLE İNŞA EDEBİLİR.

### **2.3. AÇIK PAZAR ALANLARINDA**

BELEDİYE MÜLKİYETİNDE KALMAK KOŞULU İLE BÖLGE HALKININ İHTİYAÇLARINA YÖNELİK GELENEKSEL OLARAK HAFTANIN BELİRLİ GÜNLERİNDE KURULAN YA DA SÜREKLİ OLAN, YÖRESEL ÜRÜNLER İLE BİRLİKTE GENELLİKLE SEBZE, MEYVE, GİYECEK, YİYECEK OLMAK ÜZERE BİRÇOK GRUPTAN ÜRÜN SATIŞI YAPILAN AÇIK VEYA KAPALI ALANLARDIR. BU ALANLARDA E= 0.10 VE YAPI YÜKSEKLİĞİ 5,50 M.Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE KAPALI YAPI YAPILABİLİR. BU ALANLARIN ALTLARI OTO PARK ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

### **2.4. TURİZM VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI**

- a) TURİZM TESİS ALANLARINDA, KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN, OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU PLAN KAPSAMINDA, TURİZM YATIRIMLARININ DESTEKLENMESİ AMACIYLA 4 VE ÜZERİ YILDIZ ALABİLMESİ İÇİN GEREKLİ YAPI ÜNİTELERİNİN OLUŞTURULABİLMESİ VE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" GEREKLERİNİ YER NE GETİREBİLMESİ MAKSADıyla EMSALİN %20'SİNE KADAR TEŞVİK VERİLEBİLİR. TEŞVİK İÇEREN KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- b) GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI, KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN YANI SIRA YEME-İÇME, EĞLENCE VE SPOR TESİSLERİ İLE YEREL ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYEN SÖKÜLÜP TAKILABİLİR YAPI VE TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. PLANDA BELİRTİLMEDİ İSE EMSAL=0.05'İ, HMAX: 4,50 METRE VE TEK KATI AŞMAYAN, TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYEN SÖKÜLÜP TAKILABİLİR YAPILAR YAPILABİLİR.

### **2.5. SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI**

İMAR PLANLARINDA AKSİ BELİRTİLMEDİ İSE MAKSİMUM KAKS: 0,80 OLACAK VE YENİÇOK YAPININ TÜRÜNE, TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

- a) SANAYİ, DEPOLAMA, ALANLARINDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (KAKS) UYGULAMADAN SONRA YAPILAN TERKLER NETİCESİNDE KALAN NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.
- b) BU ALANLARDA SANAYİ, DEPOLAMA AMAÇLI YENİ OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (1500) M<sup>2</sup>DEN CEPHESİ 30 M'DEN, DERİNLİĞİ 30 M.DEN AZ OLAMAZ. YAPILAŞMASI TAMAMLANDIĞI İÇİN TEVHİT YAPILAMAYAN PARSELLERDE, BİTİŞİK YAPILARA UYMAK KOŞULU İLE BELİRTİLEN MİNİMUM PARSEL ÖLÇÜLERİ ARANMAZ.
- c) İMAR PLANINDA İKİ FARKLI KULLANIM ÖNERİLEN YAPI ADALARINDA OLUŞACAK BİR İMAR PARSELİNDE EN FAZLA İNŞAAT ALANI (KAKS) DAHİLİNDE TERCİHE GÖRE SANAYİ VE/VEYA DEPOLAMA TESİSLERİ YAPILABİLECEKTİR. BU ALANLARDA KİRLETİCİ SANAYİ KOLLARI YER ALAMAZ VE SANAYİ KULLANIMLARI İÇİN ARITMA TESİSİ OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR.
- d) BU FONKSİYONLAR İÇİN YAPILACAK YAPILARDA TOPLAM İNŞAAT ALANI DAHİLİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM 1/3'Ü ORANINDA İDARİ VE SERVİS MEKANLARI OLUŞTURULABİLİR.

## **2.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANI**

ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLARIN YERLEŞMELERE YAKIN VEYA KOLAY ULAŞILABİLİR YERLERİNDE YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

YAPILAR ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK, MEVCUT YAPILAŞMIŞ ALANDA YER ALIYOR İSE MEVCUT YAPILAŞMA KRİTERLERİNE UYMAK KOŞULU İLE YAPILAŞACAKLARDIR. BU ALANLARDA SANAYİ, DEPOLAMA AMAÇLI YENİ OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (1500) M<sup>2</sup>DEN CEPHESİ 30 M'DEN, DERİNLİĞİ 30 M.DEN AZ OLAMAZ.

## **2.7. İMALATHANE VE TOPLU İŞYERİ ALANI**

İMALATHANELER; ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN ÜRETİM FAALİYETLERİNİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

TOPLU İŞYERLERİ: BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN DE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (1500) M<sup>2</sup>DEN, CEPHESİ 20 M'DEN, DERİNLİĞİ 30 M.DEN AZ OLAMAZ. YAPILAŞMASI TAMAMLANDIĞI İÇİN TEVHİT YAPILAMAYAN PARSELLERDE, BİTİŞİK YAPILARA UYMAK KOŞULU İLE BELİRTİLEN MİNİMUM PARSEL ÖLÇÜLERİ ARANMAZ.

## **2.8. AKARYAKIT ÜRÜNLERİ DEPOLAMA ALANI**

AKARYAKIT ÜRÜNLERİ DEPOLAMA ALANINDA İLGİLİ MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDAKİ YAPI VE TESİSLERİN “AFET ETKİ DEĞERLENDİRMESİ” İLE YAKIN ÇEVRESİ İÇİN OLASI RİSK VE TEHLİKELERİNİN BELİRLENMESİ GEREKMEKTEDİR. BU ALANLAR İLE TESİSLERİN KORUMA ALANINDA GEREKLİ İZİNLER ALINMADAN YAPI VE TESİS YAPILAMAZ, AĞAÇ DİKİLEMEZ, YOL OLARAK KULLANILAMAZ. EMSAL DAHİLİNDE İHTİYAÇ DUYULAN YAPILAR İLE AKARYAKIT ÜRÜNLERİ DEPOLAMA, CNG OTOGAZ DEPOLAMA , LPG OTOGAZ DEPOLAMA, HİDROJEN DEPOLAMA ALANLARI YAPILABİLİR.

## **2.9. AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA**

EMSAL DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLUDUR.

ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE OTOPARKLAR, AKARYAKIT İSTASYONLARI VEYA DİĞER UYGUN YERLERDE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İMAR PLANINDA AKSİ BELİRTİLMEDİ İSE YAPI YÜKSEKLİĞİ 7.00 M. EMSAL İSE 0.30 OLACAKTIR.

## **3. BELEDİYE HİZMET ALANLARI, İDARİ HİZMET ALANLARI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI;**

BU ALANLARDA RESMİ KURUM’LAR, SAĞLIK, EĞİTİM, SOSYO KÜLTÜREL TESİSLER, DİNİ VE SPOR TESİSLERİ İLE KENTİN İHTİYACI OLAN DİĞER KAMU TESİSLERİ, SOSYAL TESİSLER İLE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR. KAMU KULLANIM VE KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA EMSAL VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) BELİRTİLMEMİŞ İSE EN FAZLA OLMAK ÜZERE EMSAL:1.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİN İMAR PLANINDA KOMŞU PARSELLERE ÖNERİLEN EKSERİ YAPI YÜKSEKLİĞİ DİKKATE ALINIRAK BELİRLENİR, ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE TABAN ALANINDA %40 VE BLOK BOYU ŞARTI ARANMAZ. EMSAL ALANININ %10’UNU GEÇMEMEK KOŞULU İLE LOJMAN YAPILABİLİR.

### **3.1. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI:**

HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. EMSAL VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) BELİRTİLMEMİŞ İSE EN FAZLA OLMAK ÜZERE

EMSAL:1.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİN İMAR PLANINDA KOMŞU PARSELLERE ÖNERİLEN EKSERİ YAPI YÜKSEKLİĞİ DİKKATE ALINIRAK BELİRLENİR

### **3.2. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI:**

ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE ALANLARI, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI, YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANLARI İLE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLARDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. EMSAL VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) BELİRTİLMEMİŞ İSE EN FAZLA OLMAK ÜZERE EMSAL:1.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİN İMAR PLANINDA KOMŞU PARSELLERE ÖNERİLEN EKSERİ YAPI YÜKSEKLİĞİ DİKKATE ALINIRAK BELİRLENİR.

### **3.3. SOSYAL TESİS ALANI**

SOSYAL TESİS ALANI, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. EMSAL VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) BELİRTİLMEMİŞ İSE EN FAZLA OLMAK ÜZERE EMSAL:1.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİN İMAR PLANINDA KOMŞU PARSELLERE ÖNERİLEN EKSERİ YAPI YÜKSEKLİĞİ DİKKATE ALINIRAK BELİRLENİR.

### **3.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI;**

KÜLTÜREL TESİS ALANI, TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. EMSAL VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) BELİRTİLMEMİŞ İSE EN FAZLA OLMAK ÜZERE EMSAL:1.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ İÇİN İMAR PLANINDA KOMŞU PARSELLERE ÖNERİLEN EKSERİ YAPI YÜKSEKLİĞİ DİKKATE ALINIRAK BELİRLENİR.

### **3.5. İBADET ALANLARI;**

- a) DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNÎ TESİSİN MİMARISI İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVI, DINLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLLERİN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKİN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.
- b) BU PLANDA BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA EMSAL=1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILIR.
- c) DİNİ TESİS YAPISINDA YÜKSEKLİK YENÇOK=SERBEST ANCAK DİNİ TESİSİN HARİCİNDEKİ LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVI, DINLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE VB. YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİ İSE YENÇOK=17.00 M (4 KAT) 'İ AŞAMAZ.

### **3.6. AÇIK SPOR TESİSİ ALANLARI;**

- a) SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILAMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA ULUSLARARASI, ULUSAL VE KENTSEL İHTİYACA YÖNELİK KONUMU VE ÖZELLİĞİNE GÖRE; SU SPORLARI, FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ HER TÜRLÜ AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.
- b) BU ALANLARDA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YER ALABİLİR.
- c) BU ALANLARDA EMSAL BELİRTİLMEMİŞ İSE E:0.20 OLARAK UYGULAMA YAPILIR.

### **3.7. PARK VE YEŞİL ALANLAR;**

- a) ÇOCUK BAHÇELERİ; BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ-GEREÇLERİNDEN BÜFE, HAVUZ, PERGOLA VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS YAPILAMAYAN 0-5 YAŞ GRUBUNUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ALANLARDIR.
- b) PARKLAR: İMAR PLANINDA BELİRLENMİŞ VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VE TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOPARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI , H:4.50 M'Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0.03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA, AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLA, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.
- c) PİKNIK VE EĞLENCE (REKREASYON) ALANLARI: YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, YERLEŞMENİN İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANINDA BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ VE EMSALIN VERİLMEDİĞİ YERLERDE YAPI EMSALİNİN 0.05, YAPI YÜKSEKLİĞİNİN İSE 6.50 METRE OLDUĞU ALANLARDIR.

### **3.8. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR;**

- a) ŞEHİR YERLEŞİMİ İÇİNDE YADA ÇEPERİNDE, KENTSEL ALTYAPININ OLUŞTURULMASININ ZOR OLDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLAR YÖRESEL TARIMSAL ÜRETİMİN YAPILDIĞI, YANINDA KISMİ YAPILAŞMANIN DA OLUŞACAĞI BÖLGELERDİR.
- b) AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ, KONUT ALTI TİCARET, TİCARET, TURİSTİK TESİS, GÜNÜBİRLİK TESİSLER VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLATLARI YAPILABİLİR.

- c) PLAN ÜZERİNDE AKSİ BELİRTİLMEDİ İSE YAPILAR KOMŞU PARSELE 5 M.DEN, YOLA İSE 10 M.DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ. YENÇOK 7.00 M AŞAMAZ. KAT ALANI ALANI KAT SAYISI  $E=0,10$  DUR. BU ALANDA YAPILACAK EN FAZLA YAPI ADEDİ EMSAL ALANININ 150'YE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN RAKAMIN ALT TAMSAYISIDIR. İFRAZ SONRASI OLUŞTURULACAK EN KÜÇÜK PARSEL ALANI 2000 M<sup>2</sup>.DİR. BİNA CEPHE UZUNLUĞU 20M'Yİ GEÇEMEZ. KAMULAŞTIRMA VEYA TERK İŞLEMİ SONRASINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 750-2000 M<sup>2</sup>. ARASINDA OLAN PARSELLERDE MİNIMUM PARSEL ŞARTI ARANMADAN YAPILAŞMA İZİNİ VERİLİR.
- d) PLAN ÜZERİNDE AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK AYRILMIŞ YAPILAŞMA İZİNİ BULUNMAYAN PARSELLERDE HİÇ BİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR. ANCAK MEZARLIK OLARAK KULLANILAN PARSELLERDE İSE MEZARLIK KULLANIMININ GEREKTİRDİĞİ YAPILARA İZİN VERİLEBİLİR.

### **3.9. TARIM ALANLARI**

- a) BU ALANLAR KARADENİZ BÖLGESİNİN GELENEKSEL TARIMSAL ÜRETİM YAPILAŞMA TARZINI YANSITAN 5403 SAYILI KANUNA TABİİ ALANLARDIR.
- b) BU ALANLARDA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR. YAPI YAPILABİLMESİ İÇİN EN KÜÇÜK PARSEL ALANI ÖLÇÜSÜ BELİRLENMEMİŞ OLUP, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLEN TARIMSAL KONUT, SERA, AHIR VB. GİBİ TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.

## **4. ULAŞIM VE OTO PARKLAR**

### **4.1. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE**

“KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

### **4.2. OTO PARK ALANLARI;**

- a) KATLI OTO PARK YAPILARI YOL CEPHESİNE BAKAN KISIMLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %40'İNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- b) OTO PARK UYGULAMALARINDA, İLGİLİ YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ ONAYLANINCAYA KADAR RESMİ GAZETEDE YER ALAN SON TARİHLİ “OTO PARK YÖNETMELİĞİ” GEÇERLİDİR.
- c) İMAR PLANINDA İMAR HATTINDAN 5 METRE VEYA DAHA ÜZERİNDE ÇEKME MESAFESİ BULUNAN PARSELLERİN ARKA BAHÇELERİ VE YAN BAHÇELERİNİN TAMAMI İLE ÖN BAHÇELERİNİN İMAR HATTINDAN İTİBAREN 5 METRELİK DİLİMLERİ DIŞINDA KALAN ALANLARI, TABİİ ZEMİN ALTINDA KAPALI OTO PARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TOPOGRAFİK NEDENLERDEN DOLAYI BİR CEPHESİ BİR METREYE KADAR AÇIK OLABİLİR, BU OTO PARKLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE TİCARİ FONKSİYON YER ALAMAZ.”

## 5. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANLARI

- a) İMAR PLANINDA TRAFİKO İSABET EDEN KONUT ADALARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. PLAN ALANININ TAMAMINDA BELİRTİLEN TRAFİKO ALANLARI VE ÖNGÖRÜLECEK TRAFİKO ALANLARI İÇİN DE BİRİMİNİN BELİRLEDİĞİ ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
- b) İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE; TRAFİKO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE YAPILARA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA, YAPI ADALARI VE PARK KULLANIMLARI İÇİNDE YAPILABİLİR.
- c) YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILAN BU TÜR TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İNŞAAT EMSALİNİ ETKİLEMEYECEKTİR. ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN SAĞLANACAK, DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VE TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YER ALTINA ALINACAKTIR.

## C.DİĞER HÜKÜMLER

### 1.EMSAL HAKKI TRANSFERİ

- a) 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ GEREĞİNCE İMAR UYGULAMASI TEKNİK GEREKÇELER İLE YAPILAMAYACAĞI TUTANAK ALTINA ALINAN ALANLARDA, İLKE VE ESASLARI “EMSAL HAKKI TRANSFERİNİN UYGULAMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR” İLE BELİRLENECEK OLAN, BU PLAN VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA PARSELİN % 45'INDAN FAZLA (DOP) DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ALINACAK ŞEKİLDE İMAR PLANI KARARI GETİRİLEN PARSELİN % 45'INDAN FAZLA OLAN KISMI İÇİN BAŞKA BİR İMAR PARSELİNDE KULLANMAK ÜZERE BU PLAN İLE BELİRLENEN NÜFUSU AŞMAMAK KAYDIYLA E=0.40 ÜZERİ GELİŞME KONUT ALANLARINDA EMSAL HAKKI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
  - DOP KONUSU PARSELİN EMSAL HAKKI PARSELİN ÇEVRESİNDEKİ EN DÜŞÜK EMSAL ÜZERİNDEN HESAPLANIR. (ÇEVRESİNDE EMSAL VERİLMEYEN YAPI NİZAMI BELİRTİLEN PARSELLERDE EMSAL HESAPLAMASI TAKS: 0.40 KABUL EDİLEREK PLANDAKİ KAT ADEDİ İLE ÇARPIMI ŞEKLİNDE YAPILIR.)
  - İMAR HAKKI TRANSFERİNDE EMSAL HAKKININ EŞDEĞER ALANA TAŞINMASI ESASTIR. ANCAK İKİ PARSEL ARASINDA DEĞER FARKI VAR İSE PARSELLERİN DEĞERİ ORANINDA EMSAL HAKKI TRANSFERİ YAPILABİLİR. HİÇBİR DURUMDA BU ORAN ÜÇ KATINDAN FAZLA HESAPLANMAZ.
  - TRANSFER EDİLECEK İMAR PARSEL/PARSELLERDE YAPILAŞMA HAKKI MEVCUT İMAR HAKKININ % 20 SİNDEN VE E= 2.60 DAN FAZLA OLAMAZ.
  - UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN VE TRANSFER GEREĞİ DOP'A KONU PARSEL TERK EDİLMEYEN EMSAL HAKKI KULLANDIRILARAK RUHSAT VERİLEMEZ.
- b) İMAR UYGULAMASI YAPILAMADIĞI İÇİN TRANSFERİ YAPILACAK ALANLAR BU PLANIN ONAYINI MÜTEAKİP BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. TRANSFERİN NEREYE YAPILACAĞI KONUSU ÖNCELİKLE MÜLKİYET SAHİPLERİNİN TALEPLERİNİ İÇEREN ALTERNATİFLERDE DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
- c) TRANSFER EDİLECEK İMAR HAKLARI NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN ÇERÇEVE KAPSAMINDA İLÇE BELEDİYESİNCE OLUŞTURULAN KRİTERLERE GÖRE YAPILACAKTIR.



## 2. MEVCUT DOKUNUN YENİLENMESİNE KONU ALANLAR VE KENTSEL DÖNÜŞÜM - TASARIM PROJELERİ

- A) MEVCUT DOKUNUN YENİLENMESİNE KONU ALANLAR;
- İLGİLİ KURUM KARARLARI İLE DEPREM, SEL, HEYELAN VB AFETLER AÇISINDAN RİSK ALTINDA OLDUĞU BELİRLenen ALANLAR VE 6306 SAYILI YASA VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE 5393 SAYILI KANUNUN 73 MADDESİ KAPSAMINDA KALAN ALANLAR KENDİ MEVZUATINA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
  - KENT VE SOKAK SİLÜETLERİ, MEVCUT DOKU VE YAPILAR DİKKATE ALINARAK; YAPI KALİTESİ, YAPI NİTELİĞİ AÇILARINDAN SAĞLIK VE FEN KOŞULLARINA AYKIRI YAPILARIN, ESKİMİŞ YAPI STOĞUNUNUN BULUNDUĞU ALANLAR,
  - KENTSEL HİZMETLERİN SUNUMUNU ZORLAŞTIRAN NİTELİKTEKİ DÜZENSİZ SOKAK YADA DOKUNUN BULUNDUĞU ALANLARDIR.
- B) İLÇE BELEDİYESİ VEYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE TESPİT EDİLEREK ÖNERİLEN BU ALANLAR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANACAKTIR.
- C) BU ALANLARDA UYGULAMA, KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. KENTSEL TASARIM PROJESİ BÜTÜN OLARAK VEYA ETAPLAR HALİNDE HAZIRLANABİLİR. HAZIRLANAN KENTSEL TASARIM PROJESİ ORTAHİSAR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- D) KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE, UYGULAMA İMAR PLANLARINDA İFADE EDİLEN KAT ADETLERİNİ VE YAPI YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTEKİ DEĞİŞİKLİKLER YAPILAMAZ. ANCAK MEVCUT DOKUNUN YENİLENECEĞİ ALANLARDA PLAN NÜFUSUNU AŞMAMAK KAYDIYLA PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ İNŞAAT HAKLARINI EN FAZLA %20 ORANINA KADAR ARTTIRAN KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANABİLİR. YAPI YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTEKİ BU DEĞİŞİKLİKLER İÇİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA GEREK YOKTUR. (1/5.000 NAZIM PLAN 3.5.1. TEŞVİKLER)
- E) KENTSEL TASARIM PROJESİNİN KONUT ALANLARINDA KONUTUNDA İÇİNDE BULUNDUĞU KARMA KULLANIM ALANLARINDAKİ DOKUNUN DÖNÜŞÜMÜNÜ SAĞLAMASI ESASTIR. BU KAPSAMDA PROJELERİN İLÇE BELEDİYESİNE ÖN FİZİBİLİTE RAPORU İLE BİRLİKTE SUNULMASI GEREKLİDİR.
- F) DOKUNUN YENİLENMESİNİ GEREKTİREN SORUNUN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK YAKLAŞIMLAR İLE BİRLİKTE, YAPI FONKSİYON VE YOĞUNLUKLARINI, NÜFUS KAPASİTESİNİ, KENTSEL SİLÜET VE KOMŞU DOKULAR İLE UYUMUNU AÇIKLAYAN FİZİBİLİTE RAPORU İLE BİRLİKTE 1/500 VEYA BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN DAHA ALT ÖLÇEKTE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİ;
- ADA İÇİ/DIŞI, TAŞIT, YAYA, BİSİKLET, KISA VE UZUN SÜRELİ OTOPARKLAR, SERVİS GİBİ PROJE ALANINDAKİ ULAŞIM-DOLAŞIM İLİŞKİLERİ VE AÇIK-KAPALI ALANLARA İLİŞKİN TASARIMLAR, YÖNLENME, BAHÇE MESAFELERİ, KÜTLELER ARASI MESAFE GİBİ KÜTLE DÜZENLEMELERİ, İŞLEVLERİN YATAY VE DÜŞEY DAĞILIMLARI, BİTKİLENDİRMENİN GENEL KARAKTERİ, TÜM ELEMANLARIN ÖLÇÜLENDİRİLMESİ, MALZEMENİN BELİRLENMESİ, KÜTLE, GABARİ, ŞEMATİK PLAN ÇİZİMLERİ GİBİ YAPILARA AİT MİMARİ KONSEPT YADA AVAN PROJELERİ İLE ANLATIM İÇİN UYGUN OLABİLECEK ÖLÇEKTE YETERLİ SAYIDA KESİT, SİLÜET, 3 BOYUTLU OLARAK ARAZİ ÜZERİNDE MODELLENMESİNİ İÇERİR. PROJEDE TÜM BODRUM KATLAR, ZEMİN KAT VE NORMAL

KATLARIN YERLEŞİM PLANLARI, KESİTLERİYLE BİRLİKTE AYRI AYRI GÖSTERİLİR. VAZİYET PLANINDA İSE GÖRÜNÜŞLER VE SİLÜETLER YER ALIR. KOT ALINAN NOKTALAR İLE KAT VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ ÖZELLİKLE GÖSTERİLİR. BİNA İÇİ-DIŞI TAŞIT VE SERVİS YOLLARI, OTOPARK ALANLARI, OTOPARKA İNİŞ RAMPALARI TASARLANIR. OTOPARK ALANLARININ PARSEL İÇİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.

- KENTSEL TASARIM PROJELERİ KAPSAMINDA PARSEL FONKSİYONUNA BAĞLI KAT YÜKSEKLİĞİ İLE ORANTILI EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ SINIRLAMASI GETİRİLEBİLİR. PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PARSEL İÇİNDE BİNA YERLEŞTİRİLEN ALANLAR VE BAHÇE, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN – SPOR ALANLARI VE PARSEL İÇİNDEKİ YOLLAR KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK GİRİŞİMCİ TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. BU ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEYECEKTİR. YAPILAR İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN YA DA PARSEL İÇİNDE OLUŞTURULAN YOLLARDAN SERVİS ALACAKLARDIR. FARKLI PARSELLERDE YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İSE ARKA BAHÇELER KONUT KULLANIMINA UYGUN OLARAK ORTAK ALAN OLARAK DÜZENLENEBİLİR.
- İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TRAFİCİ ALANI DA KENTSEL TASARIM PROJESİNDE YAPILABİLİR. DAHA ÖNCE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANARAK ÇALIŞMALAR DEVAM EDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA; ONAYLI PLANLAR, PLAN NOTLARI VE BELEDİYE MECLİS KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

G) KARŞIYAKA VADİSİNDE, KENTSEL TASARIM PROJESİ İÇERİSİNDE KALAN ALANDA KENTSEL TASARIM ALANININ TAMAMI ÜZERİNDEN HESAP EDİLMEK ÜZERE TOPLAM İNŞAAT ALANI E:0.40, KAT YÜKSEKLİĞİ, YÜKSEKLİK BÖLGELEMESİNE AYKIRI OLMAMAK KOŞULUYLA YENÇOK =21,50, (KOTTAN ALINAN YERLERDE BODRUM KATLAR DAHİL YENÇOK=30,50) METRE OLACAK ŞEKİLDE KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR. KENTSEL TASARIM ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK UYGULAMALAR BİR BÜTÜN OLARAK HAZIRLANIP BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANDIKTAN SONRA YÜRÜLÜLÜĞE GİRECEKTİR.

H) UYGULAMA İMAR PLANINDA “KENTSEL TASARIM PROJESİ SINIRI” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLÇE BELEDİYE MECLİSİ VEYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANANA KADAR, BU ALANLARDA MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN NOTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

İ) DAHA ÖNCE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANARAK ÇALIŞMALAR DEVAM EDEN KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA; ONAYLI PLANLAR, PLAN NOTLARI VE BELEDİYE MECLİS KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### **3. NİTELİKLİ YAPI PROJELERİ**

PARSEL ALANI VE HER BİR YAPININ EMSAL ALANI EN AZ 10.000 M2 OLAN PARSELLERDE KENT KİMLİĞİNE KATKI SUNMASI İÇİN YAPININ MİMARİ TASARIMINDA, VAZİYET PLANLARINDA, YÜKSEKLİĞİNDE, CEPHESİNDE, GABARİ GİBİ ÖZELLİKLERİNDE BELEDİYESİNCE ÖZEL DÜZENLEME İSTENE BİLİR. HAZIRLANACAK OLAN NİTELİKLİ YAPI PROJELERİ İLÇE BELEDİYE MECLİSİ VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANIR.