

ŞİNİK (AKÇAABAT) BELEDİYESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1. DAYANAK

Bu plan ve hükümleri; 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Şinik 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı esasları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bu plan hükümlerinin amacı; insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanmış olan üst ölçekli planlar ile uyumlu; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları, parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları ve diğer bilgileri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile göstermek ve bu plan ile öngörülen yapılaşmanın hangi esaslar dahilinde yapılacağını belirlemektir.

2. PLANLAMANIN KAPSAMI

Bu plan hükümleri Şinik Mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı sınırları bütününe kapsar.

3. PLAN NOTLARI VE HÜKÜMLERİN ÖNCELİĞİ

İmar planı ile birlikte onanan, plan notları ve yapılaşma hükümleri, İmar Planındaki kayıt, lejant ve şekillerin uygulanmasını açıklamak üzere yazılmış olup; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden önce tatbik edilmesi gereken genel düzenleyici işlem niteliğindedir. Ancak Planlı Alanlar İmar yönetmeliğinin 1. 2. 6. 7. 8. 9. Bölümleri, geçici maddeleri ile 19. 20. Maddelerinde yer alan hükümlerine uyulması zorunludur.

Bu planın uygulanmasında plan hükümlerinde ilçe belediyesine verilmiş yetkilerin İdarenin hangi birimince kullanılacağını planda özel bir atıf yoksa Belediye Başkanı belirleyecektir.

4. PLAN BÜTÜNLÜĞÜ

Şinik 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı, nazım plan açıklama raporu ve notları ile birlikte bu planın açıklama raporu, plan notları ve plan paftaları ile beraber bir bütündür.

5. GENEL HÜKÜMLER

- 5.1.** 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.
- 5.2.** Bu planın uygulamasında; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3386 sayılı Kanunla Değişik 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve özel kanunlara tabi alanlar, bu kanunlara ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5.3. Bu plan hükümlerine ilave olarak konusu ve ilişkisine göre aşağıda belirtilen kanun, yönetmelik vb. yasal düzenlemelere uyulacaktır.

A. Karayolları kenarında yapılmak istenilen tesislerde 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu"nun 18. Maddesi gereğince çıkartılan ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" koşulları ile Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir.

B. Pis su çukurları deniz, göl ve akarsulara bağlanamaz. Çevre ve su kaynaklarının kirlenmesini önlemek amacıyla ilgili kuruluşların belirleyeceği önlemlere uyulacaktır.

C. 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, hiç bir şekilde göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez. Turistik tesislerde, atık su arıtma tesisi kurulması zorunludur. Atık su sisteminin, çevre kirliliği yaratmayacak şekilde hazırlandığı, belediye tarafından belgelenmeden ve arıtma tesisi faaliyete geçmeden, yapıya iskân izni verilmez.

D. Planlama alanı içerisindeki tesislerin su ihtiyacının yer altı suyundan karşılanması halinde, 167 sayılı yasa gereği Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) izin alınacaktır.

E. "Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

F. Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda "Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" nde belirtilen hususlara uyulacaktır.

Enerji nakil hatları ve hat emniyet sahaları(gabari alanları-genişlikleri)altında kalan veya yer alan kullanım alanları, yapı adaları ve imar parsellerinde; ilgili mevzuat, kanun ve yönetmelik - kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği - hükümleri açısından yapı yapılmasına ilgili kurum ve/veya kuruluştan alınacak uygun görüş doğrultusunda izin vermeye belediyesi yetkilidir. Bu durumda yapılaşma şartları ile ilgili kat âdeti, en çok yapı yüksekliği, yapı yaklaşma mesafesi; ilgili kurum veya kuruluş tarafından belirlenerek, imar planında aksine bir yapılaşma şartı bulunsa dahi, belediye tarafından ilgili kurum veya kuruluşun görüş ve yapılaşma koşulları doğrultusunda yapılaşmaya izin verilecektir. Söz konusu kullanım alanları ve yapı adalarında bulunan herhangi bir parsel için ilgili kurum veya kuruluşun olumsuz görüş vermesi durumunda; bu parsel alanında kesinlikle herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

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

H. Sanayi, Küçük Sanayi, İmalat, Depolama vb. Çalışma Alanlarında 11.07.1999 Tarih 21634 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren "Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliğine Uyulacaktır.

5.4. 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.

5.5. Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmelikler ile Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanacak yönetmeliğe göre gerçekleştirilir.

- 5.6. Otopark uygulamalarında, ilgili yönetmelikler kapsamında Trabzon büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği onaylanıncaya kadar Resmi Gazetede yayınlanan son tarihli "Otopark Yönetmeliği" geçerlidir.
- 5.7. Planlama alanındaki tüm çevre düzenlemelerinde (yaya yolu, kaldırım, üstgeçit vb.), ticaret ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında SN 521 500 normlarına göre uygulama yapılacaktır.
- 5.8. 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 ya da Büyükşehir Belediyesinin belirleyeceği ağaç bedeli ağaç dikmek amaçlı olarak bir hesaba yatırılır. Bu işlemlere ilişkin hazırlanacak olan usul ve esaslara ilişkin düzenleme yapıncaya kadar yönetmelik maddeleri geçerlidir.

6. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜD, ZEMİN ETÜDÜ, AFET ETKİLERİ

- 6.1. Planda AMB ile gösterilmiş afete maruz bölgelerde bu karar kaldırılmadığı müddetçe yapılaşmaya gidilemez. Afete maruz bölge, deprem, yangın, sel, heyelan, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlere uğrayan veya uğrayabilecek olan alanlara ilişkin Afete Maruz Bölge Kararı alınması / kaldırılması işlemleri 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun esasları doğrultusunda yürütülür.
- 6.2. Planlama alanında yer alan her türlü kullanım alanında 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapılarda bu planın parsel büyüklükleri ve ifraz ile ilgili koşulları geçerli değildir. Yapı kendi parseli içerisinde değerlendirilerek parsel bazında uygulama yapılır.
- 6.3. DSİ tarafından korunması gerektiği tespit edilen dere yataklarında veya güzergâhlarında ilgili kurumların görüşüne göre işlem tesis edilir.
- 6.4. 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.
- 6.5. Planlama alanı kapsamında; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce yer tespitleri yapıncaya kadar, kentsel parkların, kent ormanları büyük alan kullanımı gerektiren kamu kurum alanları, spor kompleksleri, kültürel tesis alanları ile bölgesel sağlık tesisleri alanı gibi fonksiyonlar deprem ve olası diğer afet durumları ve afet sonrasında açık alan organizasyonu, altyapı tesisleri ve ulaşım kurgusuna uymak koşuluyla kullanılabilir. Yer tespiti çalışması bittiğinde bu alanlar veri tabanına işlenir.
- 6.6. 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazetede yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulması zorunludur.

- 6.7. Planlama alanı 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu kapsamda yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile İmar Planına esas Jeolojik-jeoteknik etüt raporunun yerleşime uygunluk haritasında belirtilen alanlara göre etüt raporunun sonuç bölümünde belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- 6.8. “İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu” hiçbir şekilde parsel ve bina bazındaki zemin etüdü çalışmalarının yerine geçemez. Yapılaşma sürecinde 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.
- 6.9. İmar Planına esas Jeolojik-jeoteknik etüt raporunun yerleşime uygunluk haritasında; yapı yaklaşma mesafelerinden sonra yapı kütlesi hangi alanda kalıyorsa bu alanın jeolojik etüt sonuçlarına göre uygulama yapılır.
- 6.10. Bu plan ile arazi kullanım kararı getirilen ve planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, AJE (Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alan) ve JESA (Jeolojik Etüt Şartlı Alan) olarak belirlenmiş alanlarda, parsel bazında yapılacak ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7. KADASTRAL HARİTA - İMAR PLANI UYUŞMAZLIĞI

- 7.1. Yollarda yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre esas doğrultuyu değiştirmemek ve yol genişliğini daraltmamak koşulu ile plan hatları ile kadastral çizgiler arasındaki 3 metreye kadar olan çelişkileri gidermeye trafik ve yaya yollarını yazılı değerden 3 metreye kadar genişletmeye kamu aleyhine olmamak kaydı ile belediyesi yetkilidir.

8. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI, KORUMA ALANLARI İLE KORUNACAK ALANLARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

- 8.1. Planlama alanında yapılacak her türlü hafriyat alımında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna haber verilmesi zorunludur.
- 8.2. Planlama alanı kapsamında; Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Koruma Kurulunca belirlenmiş olan koruma alanlarında 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun İlke Kararları ile Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları geçerlidir. Bu alanlarda kalan parsellerde hazırlanacak projeler Koruma Kurulunca uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez.
- 8.3. Tescilli taşınmaz kültür varlıklarına komşu ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerdeki her türlü yapılaşma, imar uygulaması, proje vb. uygulamalar öncesinde Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun uygun görüşünün alınması zorunludur.

9. YAPILAŞMA VE İMAR UYGULAMALARI İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

- 9.1. Akçaabat Belediyesi bu imar planı kapsamındaki alanlardan uygun gördüğü yerlerde meclis kararı alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.
- 9.2. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına Akçaabat Belediyesi yetkilidir.
- 9.3. Bu imar planı onayından önce ruhsat verilmiş yapılara yenileme ve inşaat hakkı veya yapı yüksekliğini arttırmayan tadilat ruhsatları ile yapı kullanma izinleri ruhsat aldıkları tarihteki imar durumu ve ilgili mevzuat üzerinden verilir.

- 9.4.** İmar planında verilen inşaat hakları en fazla yapı hakkını gösterir olup verilen imar hakkının, kat adedinin bir bölümü ya da tamamı kullanılabilir. İmar planında gösterilen kat adedinden eksik kat yapılabilir.
- 9.5.** 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.
- 9.6.** Taban alanı ve emsal hesabı, net imar parseli alanı üzerinden yapılır.
- 9.7.** Yapının emsale esas alanının %30'unu aşmamak şartı ile; kat bahçesi, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler ile bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20 'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar, teraslar ve zemin terasları,
b) %30 emsal hesabına dahil edilmeden; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, shaftların asgari ölçüdeki alanları, bahçe ve istinat duvarları, açık yüzme havuzu ve asgari ölçülerdeki trafolar, emsal hesabına dahil edilmez.

9.8. Cephe Genişlikleri

- Plan bütününde binaların cephe genişliklerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ancak meskûn dokuda dönüşümü teşvik amacıyla hazırlanacak kentsel tasarım projeleri kapsamında ayırık ve blok nizamda inşa edilecek binaların cephe genişliklerinde bu plan hükümlerinin 11. maddesinin ilgili hükümlerine göre işlem tahsis edilecektir. Yapılacak parselasyonlarda parsel genişliği 16 metrenin altına düşemez. 4 kat nizamın üzerinde her kat için bu genişlik 1 metre arttırılır. Ancak meskûn alanlarda parselasyon esnasında yukarıdaki cephe genişliklerinin uygulanması sonucunda 16 metreyi sağlayamayan tek kalan parsellerde cephe genişliklerini %10 oranında azaltmaya ilçe belediyesi yetkilidir. Meskûn alanlarda bir parselde bina cephe genişliği en az 8 metre olmak, çekme mesafelerine uymak kaydıyla 2 bina sığması halinde parsel cephe genişliği %10 oranında azaltılabilir. Ancak bu maddedeki istisnayı kullanmak amacıyla ifraz - tevhid yoluyla parsel düzenlenemez.

9.9. Çatılar

- a) Tüm binalara çatı yapılması mecburidir. Çatı şekli; beşik, kırma veya tonoz çatı yapılabilir. Özellik arz eden binalar dışında teras çatı yapılamaz. Özellik arz eden binalar için proje, (3D vb.) ve çevresiyle ilişkisi ve gerekçelerini açıklayan rapor ile belediye meclisine sunulması zorunludur.
- b) Konut kullanımlı müstakil binalar (dubleks ve tripleks) dışında, çatı arasında özel mülkiyete konu bağımsız birim ya da son kat bağımsız birim ile irtibatlı çatı piyası yapılamaz. Çatıda; binanın zorunlu ortak müstemilatları, asansör ile ilgili mekânlar, tesisat odası vb. müstemilatlar yapılabilir. Çatıdan ana merdivene kapı açılabilir. Çatı, arasında müstemilatların özelliğine göre betonarme, yığma ya da çelik konstrüksiyon olarak inşa edilebilir. Çatılarda su ve ısı izolasyonu yapılması şarttır.
- c) İki kat (dubleks) veya üç katlı (tripleks) müstakil konut yapılarında en fazla mahya yüksekliği 4.30 metreyi geçmemek ve ilgili yönetmelik hükümleri içinde kalmak şartıyla çatı meyili ve şekli serbesttir.

- d) Çatı yüksekliği, son kat tabliye betonu üzerinden en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. (c) bendinde belirtilen yapılar dışında çatı eğimi % 35 den mahya yüksekliği 4.30 metreden fazla olamaz. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak genişliği en fazla 1.50 metre olabilir ancak, yan bahçe mesafesine en fazla 1 metre taşabilir. Saçak yapılmayan binalarda parapet içinde kalmak koşuluyla çatı bu ölçüler ve eğim esas alınarak yapılacaktır.
- e) Bina çatılarında parapet yapılıp yapılmayacağı konusunda karar vermeye çevrenin özelliklerine göre İlçe Belediyesi yetkilidir. Parapet yapılması durumunda saçak ucunda 0.50 metre konsol ve en fazla 0.90 metre olacak şekilde ölçülendirilir. Parapet üzerine çatı oturtulamaz. Bitişik ve ikiz ayırık nizam binalarda mevcut durum emsal alınacaktır.
- f) TS863 şartlarına uygun olarak yapılan asansör kuleleri çatı örtüsünü (max. 2 m.) aşabilir. Merdiven evi ve ışıklıklar ise çatı üst noktasını 50 cm. aşabilir. Duman ve hava bacaları ile asansör kuleleri hariç olmak üzere çatı üzerine hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz.
- g) Bitişik nizam yerleşmelerde çatı meyili komşu parselde doğru yapılamaz. Blok, ayırık, ikiz ayırık nizamalarda çatı şekli yola, yan ve arka bahçelere dik mahya olmayacak şekilde düzenlenir.
- h) Enerji üretim panelleri çatı örtüsü olarak kullanılabilir.
- i) Çatı hükmüne bağlı olmayan yapılar; dini yapıların kule, kubbe, ve minare gibi kısımların çatı örtüsü ile tarihi ve mimari değeri olan yapılar ile bu yapılarla aralarından yol geçse dahi komşu olan ve bu yapıların koruma alanı sınırları içerisindeki parsellerde yapılması planlanan yapılar ile kamu yararı içerikli yapıların yeni yapılacak ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.
- j) İmar planında belirtilen kat adedinden az kat yapılması ve birden fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda; eksik bırakılan kat yerine alt katla bağımlı veya bağımsız piyes yapılamaz.

9.10. Binalara Kot Verilmesi

- a) Kot alınan noktanın (± 0.00 kotu) tespitinde; sokak silüeti, topoğrafik yapı, bölge kat rejiminin aşılmaması ve binaların birbiriyle uyum sağlaması esastır. Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Binalara kot yoldan veya tabii zeminden verilir. Tabii zeminden kotlandırma esastır.
- b) Nazım plan ile belirlenen nüfusu aşmamak kaydıyla iskân edilen bodrum katlardan birinci bodrum kat emsale dâhil değildir. Eğimden kazanılan bodrum kat sayısı imar planında belirtilen kat adedinin $\frac{1}{2}$ sini geçemez. Ancak her durumda açığa çıkan (görünen) üçten fazla bodrum kat yapılamaz. Yarım katlar üst sayıya tamamlanır.
- c) 5 metreye kadar olan ön bahçe mesafeleri (5. metre dahil) bodrum katlarda (otopark rampası hariç) otopark amaçlı olsa dahi açılmaz.
- d) **Tabii zeminden kotlandırma**, hiçbir şekilde kottan kat kazanmak amacıyla uygulanmaz. Bu alanlarda tabii zemin açılarak kat kazanmaya yönelik 1. bodrum kat haricinde hafriyat yapılamaz. Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.
- e) **Yoldan kotlandırılan** parsellerde, oluşması muhtemel binaların zemin katlarının gömülmemesi esastır. İmar planı içerisinde yoldan kotlandırılan parseller;
 - 1. Binalara kot bina karşısına rastlayan en yüksek yol tretuvar seviyesinden verilecektir. Subasman kotu +1.00 metrede tesis edilebilir. Kamu binalarında su

basman kotunun tespiti İlçe Belediyesinin yetkisindedir. Tretuvar'ın oluşmadığı ya da oluşmayacağı alanda su basman kotuna 0.18 metre ilave edilebilir.

2. İkili, üçlü veya çoklu blok teşkil eden binaların kotu, her blok için ayrı alınacaktır.
3. Tabii zemini yol kotunun altında olan parsellerde; eğiminden dolayı yol kotunun altında kalan binanın yola uzak iki köşe kotunun ortalaması ile kot alınacak nokta arasındaki kot farkı 6 metre olması durumunda, ± 0.00 kotu, bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasıdır.
4. Tabii zemini yol kotunun üstünde olan parsellerde; binanın yola uzak iki köşe kotunun ortalaması kot alınacak noktanın en az 6 metre üzerinde olması durumunda, ± 0.00 kotu, kot alınacak noktanın 3.00 m. (+subasman) üzerinden verilebilir. Bu durumda yol hizasındaki 1. Bodrum kat seviyesinde bahçe istinat duvarları yapılmak koşuluyla 1. Bodrum kat taban seviyesinde hafriyat yapılabilir.
5. İki yoldan da cephesi olan veya köşe başı parsellerde, parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından belediyesince değerlendirme yapılarak kotlandırma yapılır.

g) Ada Bazındaki Yapılanmalarda Kotlandırma;

1. Binaların giriş kotları talep edilmesi durumunda 1/500 ölçekli vaziyet (kentsel tasarım projesinde) planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalamasıdır. Ancak bazı adalarda topoğrafya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacı ile binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilir.

9.11. Çekmeler – Çıkmalar – Kat Yükseklikleri

Çekmeler

- a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe çekme mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe çekme mesafeleri en az 5.00 metredir. Mevcut ruhsatlı teşekküle göre ön bahçe çekme mesafesini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- b) Yan bahçe çekme mesafesi en az 3 metre olup, iskân edilen bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.
- c) Arka bahçe mesafesi planda gösterilen kat yüksekliğine göre $h/2$ dir. Ancak mevcut teşekkülde; imar planı gereği oluşacak yeni yapılaşmalarda bina derinliği ortalaması 10.00 metrenin altına düştüğü durumlarda arka bahçe mesafesi minimum 3.00 metre olması şartıyla, bina derinliği 10.00 metreye tamamlanacak şekilde imar durumu tanzim edilebilir. Ancak bina derinliğinin 10.00 metreden az olması durumu ruhsat düzenlenmesine engel değildir.
- d) İmar planında ada bazlı uygulamalar ile bir parselde yapılacak birden fazla bina arasındaki çekme mesafelerini yapılacak kat adedine göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

Çıkmalar

- a) Tüm cephe boyunca olmamak ve zemin katta kendi parsel sınırları dışına taşmamak üzere; cepheye hareket vermek ve cephe düzenlemeleri için 20 (yirmi) cm.'ye kadar çıkma yapılabilir. Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az (2.40) m. olacaktır.
- b) Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, mülkiyet ve tretuvar dışına

taşmamak ve en alçak noktası tretuvar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.

- c) Yapılacak tüm yapılarda dış cephe malzemeleri ve kalınlıkları nedeniyle bahçe mesafelerinde oluşacak daralmalarını (kullanılabilir mekân genişlemesi olmayıp estetik ve yalıtım malzemesi nedeniyle) belirlemeye ve mevcut haliyle bu kapsam dâhilinde yapı kullanma izin belgesi verilmesi hususunda ilçe belediyesi yetkilidir. Açık çıkmalarda önerilen kolonlar çekme mesafeleri içinde oluşturulamaz.
- d) Bu plandan önce mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş yapı adalarında, parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları ruhsatlı mevcut teşekküle göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

A. Kapalı çıkmalar;

- İmar planı ve yönetmelikte belirtilen asgari yan bahçe çekme mesafeleri içine kapalı çıkma yapılamaz.
- Arka bahçede parselin arka bahçe sınırına 4 kata kadar en fazla 3.00 metre, 4 kattan sonraki her kat için ilave 0.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla kapalı çıkma yapılabilir. Bu çıkmalar h/2 mesafesine en fazla 1.50 metre taşmak kaydıyla kapalı çıkma yapılabilir.
- Parsellerin yol cephelerinde ön bahçe mesafesi 5.00 metreye kadar olan parsellerde en fazla 1.50 metre kapalı çıkma yapılabilir.
- Bina tabanı, zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilmek kaydıyla bu fıkranın, A bendinin 2. ve 3 üncü alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.

B. Açık çıkmalar;

- Yan bahçe sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak ve bina cephe uzunluğunun 1/3'ünü geçmemek koşuluyla en fazla 1.50 metre açık çıkma yapılabilir.
- Parsellerin yol cephelerinde ön bahçe mesafesi 5.00 metreye kadar olan parsellerde en fazla 1.50 metre açık çıkma yapılabilir.
- Arka bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile en fazla 1.50 metre açık çıkma yapılabilir.
- Cephe hattı boyunca mevcut teşekküle göre ruhsatlı yapılaşmış binaların bulunduğu yapı adalarında mevcut duruma uygun olarak açık çıkma yapmaya belediye yetkilidir.
- Bina tabanı, zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilmek kaydıyla bu fıkranın, B bendinin 2. ve 3 üncü alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.

Kat Yükseklikleri

- a) Kat yükseklikleri konut alanlarında 3.00 metre, kamu hizmet ve ticaret alanlarında ise 4.00 metre olarak uygulanır. Ancak bu ölçülerin üzerinde yönetmeliğin belirlediği sınırlar dahilinde kalmak kaydıyla kat yüksekliklerinin belirlenmesi İlçe Belediyesi yetkisindedir.
- b) Asma kat yapılması halinde ise iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme alt kotuna olan yükseklik) 6 metreyi geçemez. Asma katsız olan ticari kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4.50 m'ye kadar verilebilir.

- c) Mevcut teşekkülün asma katlı olarak oluştuğu cephe hattında kalan boş parsellerde veya yıkıp yeniden yapılan yapılarda asma kat yapılması zorunludur.
- d) İmar planlarında belirtilen kat adedinden fazla kat yapılamaz. Planda belirlenmiş olan bina yüksekliği (Yençok) içerisinde iç yüksekliklerin azaltılması marifeti ile planın öngördüğü kat adedinden daha fazla katlı yapı yapılamaz. Ancak iç yükseklikler artırılarak daha az kat adetli bina yapılabilir.

10. EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ve PARSELASYON İŞLEMLERİ

- 10.1.** Bu imar planı onama sınırlarında kalan alanlardaki imar uygulaması, parselasyon ve 18. madde uygulama işlemleri belirli bütünlük taşıyacak şekilde etaplar halinde yapılabilir. Etap sınırlarını belirlemeye İlçe belediyesi yetkilidir.
- 10.2.** Uygulama İmar planlarında gelişme alanlarındaki kadastral parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun 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. Gelişme alanında kalmakla birlikte parselin çevresinde daha önceden 18. madde uygulaması ile teşekkül etmiş parseller bulunması sonucu 18. Madde uygulama imkânının kalmadığı parsellerde ise 15. Ve 16. Maddeye göre işlem tesis edilir.
- 10.3.** 18. Madde etap sınırlarına dâhil olmayacağı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce tespit edilen ve hiç imar uygulaması görmemiş meskûn konut adalarında yer alan parseller tüm yapı adası bütününde parselasyon planı yapılmadan ifraz edilemez. Uygulaması kısmen tamamlanmış meskûn alanlarda yer alan uygulama görmemiş kadastral parsellerde ise adadaki mevcut uygulama esaslarına göre imar uygulaması işlemleri tamamlanabilir.
- 10.4.** İmar planı bütününde alan kullanım türü ve yapılaşma koşulları uyarınca belirlenmiş en az parsel büyüklük koşulu aşağıdaki tabloda verildiği gibidir. Yapılacak tüm parselasyonlarda bu tabloda belirtilen büyüklüklere ve koşullara uyulacaktır.

Kullanım Türü	Yapılaşma Nizamı ve Kat Adedi	Yapılaşma Oranı (TAKS/KAKS – EMSAL)	En az Parsel Büyüklüğü (metrekare)	Açıklama
Konut (Meskun+Gelişme)	Ayrık 2 Ayrık 3 Ayrık 4	0.30/0.60 0.30/0.90 0.30/1.20	500	Varsa 18. Madde veya 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur.
TİCK	Ayrık 3 Ayrık 4	0,30/0,90 0,30/1,20	400	Varsa 18. Madde veya 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur.

- Yukarıdaki parselasyon koşullarını mevcut parselasyon görmüş alanlarda oluşan parseller ile meskûn ve gelişme alanlarında yer alan parsellerde yapılacak parselasyonlarda uygulama kolaylığı ve kabiliyeti sağlayabilmek amacıyla %20 oranında azaltmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Planlama alanı bütününde yola terk ve ihdas işlemleri parselasyon olarak değerlendirilmez.

11. KONUT ALANLARI

11.1. Meskûn Konut Alanları

- a) Meskûn konut alanları kısmen veya tamamen yapılaşmış ve plan üzerinde ön ve yan bahçe mesafeleri belirlenmemiş yapı adalarıdır. Bu yapı adalarında yapı nizamları ve yapılaşma oranları plan üzerinde belirlendiği gibidir.
- b) Bu Plandan önce mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş meskûn yapı adalarında, cephe hatlarının korunarak düzensiz ve çarpık bir yapılaşmanın oluşmaması amacıyla, yapı yaklaşma mesafeleri (ön, yan ve arka bahçe) kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile her yöndeki açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Mevcut teşekkül ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan cephe hattı boyunca veya komşuluğundaki ruhsatlı mevcut binalara uygun olarak belirlenir. Ancak bu maddede ifade edilen mevcut teşekkül ölçülerine ilişkin hususlarla ilgili olarak bu planda meskûn olarak gösterilmekle birlikte ruhsatlı teşekkülün tespit edilemediği adalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ve bu Plan hükümlerine uyulur.
- c) Ayrık nizam olarak belirlenmiş meskûn yapı adalarında mevcut teşekkülün gerektirmesi ve diğer zorunlu hallerde bu adalarda ikiz nizam uygulama yapılabilir. Bu uygulama neticesinde köşe parsel tek kaldığında ikiz, üçlü bloğa dönüşebilir. Parselin her iki komşuluğunda bitişik nizam olarak teşekkülün bulunması halinde bu parsellerde de talep edilmesi durumunda bitişik nizam uygulama yapılabilir. Bu durumda Akçaabat Belediye Meclisinin 08.05.2008 Tarih ve 57 sayılı kararına göre uygulama yapılır.
- d) Bu alanlarda yer alan parsellerde, plan hükümlerinin **10.1. maddesinde belirtilen** parsel büyüklük ve koşullarına uyulacaktır. Ancak hiçbir şekilde bu koşullara uyulamaması (parselin tek kalması veya geometrilerinin uygun olmaması nedenleriyle tevhid edilememe, tevhid edilse dahi büyüklük koşullarına uyamama, mevcut yapılaşmanın uygulamayı kat'î biçimde engellemesi vb.) halinde ise aşağıdaki koşullara göre uygulama yapılır;
 - Bu parsellerde Plan üzerinde belirlenmiş olan TAKS değeri ile yönetmeliğin öngördüğü plan, fen ve sağlık koşullarına uygun en küçük konut amaçlı bina oturma alanı elde edilememesi durumunda yeni yapılaşmalarda ön, yan ve arka bahçe mesafeleri mevcut teşekküle uygun olarak belirlendikten sonra kalan alan, inşaat alanıdır.
 - Tevhid imkânı bulunmayan ayrık, bitişik nizamlı veya emsal düzenli yapı parsellerinde yapı kitlesi, çekme mesafelerinden sonra 80 m²'nin altına düştüğü yerlerde, minimum yapı büyüklüğü olan 80 m²'ye göre yapı yapılabilir. Bu gibi parsellerde planda belirlenmiş olan TAKS/KAKS değerleri geçerli değildir. Bu parsellerde emsal, binanın tabana oturduğu alan ile imar planında belirtilen kat adedinin çarpılması ile bulunur. Ancak bina cepheleri yönetmelikte belirtilen cephe boyutlarının altına düşemez. Bu adalarda parsel üzerinde yapılacak binanın bodrum katlarda 80 m². nin altına düştüğü durumlarda iskân edilen katlar için ayrıca 0.50 m. çekme mesafesi şartı aranmaz.
 - İmar planı gereği oluşacak yeni yapılaşmalarda bina derinliği 10 m. nin altına düştüğü durumlarda arka bahçe mesafesi minimum 3.00 olması şartıyla, bina derinliği 10.00 metreye tamamlanacak şekilde imar durumu tanzim edilebilir. Ancak bina derinliğinin 10.00 metreden az olması durumu ruhsat düzenlenmesine engel değildir.

- e) Bu İmar planına göre kat ilavesi gereken ruhsatlı yapılarda, statik bakımdan ve diğer yönetmelik kriterleri açısından uygun ise bu planın belirlediği EMSAL, TAKS, KAKS sınırları içinde kalmak kaydıyla bahçe mesafelerine bakılmaksızın mevcut yapı kat adedinin %20 'sini geçmemek koşuluyla ilave kat yapılabilir. Ancak bu hüküm binanın bu imar planı ile belirlenmiş imar hatlarını ihlal etmişse uygulanamaz.

11.2. Gelişme Konut Alanları

- a) Bu alanlar planda meskûn alan olarak belirlenmiş yapı adalarının dışındaki yapılaşmanın gerçekleşmediği tüm yapı adalarını kapsamaktadır. Planda gelişme konut alanlarında ayırık nizam ile emsal koşulu getirilmiş olup, yapılaşma değerleri plan üzerinde gösterilmiştir.
- b) Yapı yaklaşma mesafeleri, plan üzerinde aksine bir hüküm yoksa "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" hükümleri uyarınca belirlenir.
- 11.3.** Akçaabat Belediye Meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
- 11.4.** Konut alanlarında özel sağlık tesisi ile özel eğitim tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.
- 11.5.** Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Bu parsellerde ticaret olarak kullanılan zemin katlarda kat yüksekliği 4.00 metre olarak uygulanabilir. Asma kat veya galeri katı yapılamaz.

12. KARMA KULLANIM ALANLARI

12.1. Ticaret – Konut (TİCK) Alanları

- a) Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlendiği gibidir.
- b) Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret veya ticaret+konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.
- c) Bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.

- d) Bu alanlarda zemin kat veya açığa çıkan bodrum katın en az birinin ticari kullanımda olması zorunludur.
- e) Bu alanlarda galeri (asma) kat yapılması esastır. Galeri kat iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olan yükseklik) 6 metreyi geçemez. Diğer katlar ticari ise iç yükseklik 4.00 metre, konut kullanıma ayrılmış ise 3.00 metre olarak uygulanabilir. Bu alanlarda yapılar arasında uyumu dikkate alarak asma katsız olarak da uygulama yapılabilir. Bu durumda ticari kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4.50 m'ye kadar verilebilir.
- f) %50 si yapılaşmış meskûn olan TİCK adalarında yer alan parsellerde mevcut teşekküle göre yapılaşma ve yapılaşamayacak parsel büyüklük koşullarında bu plan hükümlerinin **11.1.** maddesine göre uygulama yapılır.

13. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

- 13.1.** 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.
- 13.2.** Yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir.

14. PAZAR ALANLARI

- 14.1.** Belediye mülkiyetinde kalmak koşulu ile Bölge halkının ihtiyaçlarına yönelik Geleneksel olarak haftanın belirli günlerinde kurulan ya da sürekli olan, yöresel ürünler ile birlikte genellikle sebze, meyve, giyecek, yiyecek olmak üzere birçok gruptan ürün satışı yapılan açık veya kapalı alanlardır.
- 14.2.** Plan üzerinde belirlenmiş yapılaşma koşullarına göre bulunduğu bölgedeki yapılaşma karakteristiği ile uyumlu avan projeleri ilgili Belediyesince hazırlanacaktır. Avan projede alanın ihtiyacı doğrultusunda yeraltı veya yerüstü otopark çözümlemesi yapılacaktır.

15. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- 15.1.** Bu alanlarda belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir.
- 15.2.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla %50'ye kadar yapılabilir.
- 15.3.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu belediye hizmet alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

16. DEPOLAMA ALANLARI

- 16.1.** Bu alanlarda çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, toptan ticaret depolama alanları, çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanmasına yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.
- 16.2.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri ise plan üzerinde belirlendiği gibidir. TAKS oranı %50 'yi aşamaz. Ancak planda öngörülen yükseklikleri yapılacak yapının teknolojik özelliğine göre değiştirmeye İlçe Belediye Meclisi yetkilidir.
- 16.3.** Bu alanlarda yeni oluşturulacak en küçük parsel büyüklüğü 1500 m² 'den az olamaz. Parsellerin cephelerinde en az 20 metre, derinliğinde ise en az 30 metre şartı aranır. Ancak ada derinliği bu koşula uymayan yerlerde planda belirlenmiş ada derinliği esas alınır.
- 16.4.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu depolama alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

17. AKARYAKIT ve SERVİS İSTASYON ALANLARI

- 17.1.** Planda akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.
- 17.2.** Bu alanlarda yapı yüksekliği 2 katı, saçak kotu 8.50 metreyi geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- 17.3.** Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.
- 17.4.** 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.
- 17.5.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ile yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde gösterildiği gibidir. Parsel derinlik ve cepheleri 40 metreden az olamaz.
- 17.6.** Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.
- 17.7.** Toplam inşaat alanına dahil olmak üzere asma (galeri) kat yapılabilir.
- 17.8.** Sağlık koruma bandı belirlenmeden inşaat izni verilmez.
- 17.9.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış akaryakıt istasyonlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak ruhsat yenilenmesi durumunda bu plan koşulları geçerlidir.

18. EĞİTİM ALANLARI

- 18.1.** Bu alanlarda 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 yer alabilir. Alan kullanımları plan üzerinde belirlendiği gibidir.

- 18.2.** Özel eğitim tesisi yapılacak alanlarda Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınacaktır. Bu durumda yapılaşma ve kat yükseklik koşulları plan değişiklikleri ile belirlenir.
- 18.3.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- 18.4.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu eğitim alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

19. SOSYAL TESİS ALANLARI

- 19.1.** Bu alanlarda kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi sosyal fonksiyonlarda hizmet veren kamu veya özel mülkiyetteki tesisler yer alabilir.
- 19.2.** Özel sosyal tesis yapılacak alanlarda fonksiyon (kullanım türü) ile yapılaşma ve kat yükseklik koşulları bu planın öngördüğü koşulları aşması durumunda plan değişiklikleri ile belirlenir.
- 19.3.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- 19.4.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu sosyal tesis alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

20. SAĞLIK TESİS ALANLARI

- 20.1.** Bu alanlarda 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 yer alabilir.
- 20.2.** Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Bu durumda yapılaşma ve kat yükseklik koşulları plan değişiklikleri ile belirlenir.
- 20.3.** Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- 20.4.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu sağlık tesis alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

21. İBADET (DİNİ TESİS) ALANLARI

- 21.1.** Bu alanlarda ibadet yerleri ile birlikte, cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı

sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yer alabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

- 21.2.** Bu alanların yapılaşma koşulları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda asgari alan büyüklükleri belirlenmiş olan küçük ibadet yeri, orta ibadet yeri, büyük ibadet yeri ve külliyesi kapsamında hazırlanacak avan mimari projeler ile belirlenecektir. Projelendirmede plan üzerinde belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- 21.3.** Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu ibadet alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

22. PARKLAR VE ÇOCUK BAHÇELERİ

22.1. Park Alanları:

1. Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.
2. Yeşil alanlardan (park, çocuk oyun alanı v.s.) cephe alınarak ifraz yapılamaz. Bu alanlarda Encümen Kararıyla;
 - a) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,
 - b) 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1 'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3 'ü, her birinin alanı 15 m² 'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli asgari ölçülerdeki trafo,
 - c) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark
 - d) 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (b) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir.

Çocuk Bahçeleri

1. Bu alanlar çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda;
 - a) Toplamda 6 m² 'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesisler yer alamaz.

23. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- 23.1.** Planda ağaçlandırılacak alan (mezarlık) olarak gösterilmiş olup fiilen mezarlık olarak kullanılan alanlarda mezarlık kullanımının gerektirdiği cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme,

hela ile otopark yapılabilir. Bu alanlarda 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir

- 23.2.** Ağaçlandırılacak alanlarda bağ ve sayfiye evi ile bu yapılara ait müstemilat binaları ile birlikte mevcut ağaç dokusunu tümüyle yok etmemek ve gerekli ağaçlandırmayı yapmak kaydıyla bungalov, butik otel vb. gibi düşük yoğunluklu turizm yapıları ile bunların hizmetinin sağlanması amacıyla yeme-içme ve yöresel ürünlerin satışına dönük ticari birimler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları EMSAL:0.10 Yençok:6.50 metre olacak şekilde uygulama yapılır. Yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise 5 metre olarak belirlenmiştir. Ancak plan, fen ve sağlık koşullarına uygun yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla parsel genişliği 20 metrenin altında olan parsellerde yan bahçe mesafesini 3 metreye, parsel derinliği 30 metre ve altında olan parsellerde ise yoldan çekme mesafesini 5 metreye kadar düşürmeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- 23.3.** Entegre hayvancılık faaliyetleri dışında tarımsal amaçlı yapı yapılabilir. Bu durumda yapılaşma koşulları EMSAL:0.10 Yençok:7.50 metre olacak şekilde uygulama yapılır. Yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise 5 metre olarak belirlenmiştir. Tarımsal amaçlı kullanım halinde parselasyon yapılamaz. Mevcut kadastral parseller üzerinden plan kararı gereği imar uygulamaları yapılarak ruhsat düzenlenir.
- 23.4.** Bu alanlarda mevcut kadastro parsellerinde bu imar planı gereği terkler yapıldıktan sonra uygulamaya gidilir. Parselasyon yapılması durumunda ise en küçük parsel büyüklüğü 2.000 metrekaredir.

24. REKREASYON ALANLARI

- 24.1.** Bu alanlarda kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği ve Encümen kararıyla; her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark gibi kullanımlar ile, güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart gibi her tür sportif faaliyetler ile çocuk oyun alanları yer alabilir. Ayrıca söz konusu bu kullanımların hizmetine dönük olarak tuvalet, çeşme, pergola, kamerye, mangal, piknik masaları vb. üniteler de yer alabilir. Bu alanlarda emsal 0.10 'u, kat adedi 2 'yi, bina yüksekliği asma katlı yapılarda 9.30 m. yi, asma katsız yapılarda 8.30 m. yi geçemez. Bu alanlarda en küçük parsel büyüklüğü 1000 metrekare olmak kaydıyla parselasyon yapılabilir.

25. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- 25.1.** Bu alanlarda 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, hidrolik çöp toplama sistemleri gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otoparklar yer alabilir.
- 25.2.** 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.
- 25.3.** İhtiyaç duyulması halinde reglaj istasyonu, trafo, su deposu vb. teknik altyapı kullanımları yatırımcı kurumun görüşü alınmak kaydıyla yapı yaklaşma mesafeleri

yollara 5 metre, yapı ve binalara 15 metreden az olmamak koşuluyla park, rekreasyon vb. gibi açık alanlar ve konut adaları içerisinde yapılabilir.

- 25.4.** Yapı adaları içerisinde yapılan bu tür teknik altyapı alanları inşaat emsalini etkilemeyecektir. Çevre güvenliği ilgili kurum tarafından sağlanacak, dış cephesi görsel açıdan estetik olmak üzere duvar ve tel çit ile çevrilecek ya da yer altına alınacaktır.
- 25.5.** Yapı adaları içerisinde ihtiyaç olması halinde yapılacak olan trafo yapılarının çekme mesafeleri içinde yapılmaması esastır.
- 25.6.** İmar planı sınırları içerisinde toplu olarak yapılmış kooperatif, site, toplu konut alanı gibi ada bazındaki yapılaşmalarda konutlar içi trafo yeri inşa edilebilir. Trafo yerleri vaziyet planıyla çözülür. Trafo yeri olarak altyapı parseli üretilmesi halinde yola cepheli olma şartı aranır. Cephe aldığı yol kotunun altında kalan trafo yapıları çekme mesafelerine bağlı kalmaksızın parsel içine yerleştirilebilir. Ancak cephe aldığı yol kotunun altında olmayan trafo yapıları plan ile öngörülmüş çekme mesafelerine uymak zorundadır. Vaziyet planının imar birimi ve belediye başkanlığınca onanması imar durumu ve ruhsat verilmesi için yeterlidir. Ancak ruhsat aşamasında elektrik işletmesinden uygun görüş alınır.

26. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

- 26.1.** Bu alanlarda doğal yapının korunması esastır.
- 26.2.** 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.
- 26.3.** Bu alanlarda mevcut kadastro parsellerinde bu imar planı gereği terkler yapıldıktan sonra uygulamaya gidilir. Parselasyon yapılması halinde ise en küçük parsel büyüklüğü 5.000 m²’den az olamaz. Yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise 5 metre olarak belirlenmiştir. Ancak plan, fen ve sağlık koşullarına uygun yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla parsel genişliği 20 metrenin altında olan parsellerde yan bahçe mesafesini 3 metreye, parsel derinliği 30 metre ve altında olan parsellerde ise yoldan çekme mesafesini 5 metreye kadar düşürmeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- 26.4.** Yöre mimarisine uygun olarak toplam inşaat alanı 150 m²’yi geçmeyen 2 katlı (Yençok=6.50 m) yapı yapılabilir. Görünen kat yüksekliği 10.50’yi geçemez.