

TRABZON
1.PLANLAMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1.AMAÇ

1.1. Bu planlamanın amacı; mevzuatı kapsamında, üst ölçek planlara uygun olarak, kentsel ve kırsal alanlar ile tüm ekosistemi sağlıklı, güvenli, güçlü ve sürdürülebilir kılmak, sürdürülebilirlik kapsamında doğal, tarihi, kültürel, mekânsal, sosyal ve ekonomik değerleri korumak kullanmak ve geliştirmek, bu amaçla ulaşım, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirmek ve alt ölçeğe ilişkin planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin esasları belirlemektedir.

2. DAYANAK

2.1. Bu plan, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile 1/100.000 ölçekli Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde, “1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı” olarak hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

3.1. Bu plan Trabzon Büyükşehir Belediyesi hudutlarını kapsayan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde 1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı 1. Bölge olarak tanımlanan Ortahisar, Akçaabat, Yomra ve Arsin ilçe sınırlarını kapsamaktadır.

4. PLANLAMANIN HEDEFİ

4.1. Üst ölçek çevre düzeni planlarının belirlediği vizyon, koruma, kullanma, geliştirme hedeflerini de içeren genel hedefler bu planında konu ve ilgisine göre hedefleridir.

4.2. İl merkezini kapsayan bu bölge mal ve hizmet sunumları açısından Trabzon ilindeki ana çekim merkezidir. Trabzon ilinde hizmetler ve sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin ve bu sektörlerdeki çalışan sayılarının en yoğun bulunduğu bölgedir.

4.3. Planlama alanında;

- Koruma bölgeleri, doğal sit alanları ve önemli doğa alanlarını içeren bu bölgede; çevresel değerlerin ekolojik dengenin korunması ve kullanma dengesi çerçevesinde değerlendirilmesi,
- Şehirleşmede insan odaklı, yatay mimari esas alınacak; kentsel ortak yaşam, kentsel aidiyet, mahalle kültürü ve kent bilincini geliştirecek strateji ve uygulamalar

yaygınlaştırılacaktır.

- Bölge mevcut Organize Sanayi Bölgelerinin kurulduğu bölgedir. Çevre ile sağlıklı ilişki kurularak sanayi üretim değeri ve kapasitesinin arttırılması, yöresel tarımsal üretim ve sanayi entegrasyonunun sağlanması,
- Sanayi sektöründe üretimin arttırılmasına ve yüksek nitelikli iş gücünün istihdam edilmesine yönelik çalışmaların yapılması,
- Bölgede kıyı ilçelerinin olması sebebiyle balıkçılık geliştirilmesi öngörülen tarım alt sektörlerinin başında gelmektedir. Balık üretiminde gerekli olan depolama alanları oluşturulması ve balık ürünlerine yönelik sanayinin geliştirilmesi,
- Kara-demir-deniz-havayolu ulaşımını güçlendirmek ve entegrasyonunu sağlayarak erişilebilirliğin güçlendirilmesi ve insan, mal, hammadde ve hizmet akışının gerçekleştirilmesi,
- Eğitim alanında gelişimin sağlanması, yeni üniversiteler önerilmesi hedeflenmektedir.

5. TANIMLAR

5.1. Sınırlar: Bu planda yer verilmiş olan sınırlar aşağıda tanımlanmıştır.

5.1.1. İl Sınırı: Trabzon il sınırlarının, Planlama Bölgesi sınırı ile çakışan bölümleridir.

5.1.2. İlçe Sınırı: Planlama bölgesi içinde var olan “Ortahisar, Akçaabat, Arsin, Yomra” ilçelerinin sınırlarıdır.

5.1.3. Büyükşehir Belediyesi sınırı: Trabzon il sınırı ile çakışan, “Trabzon Büyükşehir Belediyesi” sınırıdır.

5.1.4. Plan Onama Sınırı: Trabzon 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarıdır.

5.1.5. Özel Proje Alanı Sınırı: Alt ölçekli planlarda geliştirilecek plan ve projeler doğrultusunda uygulama yapılacak, özel karar geliştirilmesi öngörülen alanları tanımlayan sınırdır.

5.1.6. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı: 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi uyarınca alınan belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması amacıyla belirlenmiş alan sınırdır.

- 5.1.7. Riskli Alan Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan bölgelerde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kararlaştırılan alan sınırıdır.
- 5.1.8. Tabiat Parkı Sınırı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında belirlenen bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun alanlardır.
- 5.1.9. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı Sınırı:** 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında, yaban hayatı değerlerine sahip, korunması gerekli yaşam ortamlarının bitki ve hayvan türleri ile birlikte mutlak olarak korunduğu ve devamlılığının sağlandığı sahalardır.
- 5.1.10. Rezerv Yapı Alanı Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen alan sınırıdır.
- 5.1.11. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı:** İçinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilân edilen veya edilebilecek olan, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerlerinin ve bölümlerinin yer aldığı alanlardır.
- 5.2. Konut Alanları:** Mevcut ve Gelişme Konut Alanlarıdır.
- 5.2.1. Mevcut Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planlarıyla belirlenmiş ve iskân edilmiş alanlardır.
- 5.2.2. Gelişme Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanlardır.
- Bu planda Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 5.2.3. Brüt Nüfus Yoğunluğu:** Nazım imar planında, bir hektar 'Brüt Yapı Alanı'na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için

gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.

5.3. Yerleşme Alanı: İmar planı sınırları içerisinde kalan yerleşik alanların ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alandır.

5.4. Kırsal Alan: Yerleşme alanı dışında kalan, yerleşik, kırsal yerleşik ve iskân dışı alanları kapsayan bölgelerdir.

5.4.1. Yerleşik Alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

5.4.2. Kırsal yerleşik Alan: 15.04.2021 tarih 31455 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği (kırsal mahalle olduğu) İlçe Belediye Meclisince belirlenen ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan yerlerde, sınırları 6360 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (ğ) fıkrası ve 27.maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince karara bağlanan alanlardır.

5.4.3. İskân Dışı Alan: Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı ve kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan alanlardır.

5.5. Ticaret Alanı (T): İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

5.6. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

5.7. Belediye Hizmet Alanı: 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 ile idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ve sermayesinin

yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

- 5.8. Kamu Hizmet Alanı:** Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.
- 5.9. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:** Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.
- 5.10. Toplu İşyerleri Alanı:** Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer aldığı alanlardır.
- 5.11. Akaryakıt ve Servis İstasyonu:** Akaryakıt ve Servis İstasyonları, Cng Otogaz İstasyonları, Lpg Otogaz İstasyonları, Hidrojen Üretim ve Dolum İstasyonlarının ve bu istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır.
- 5.12. Organize Sanayi Bölgesi (OSB):** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgesidir.
- 5.13. Serbest Bölge:** 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu uyarınca Türkiye Gümrük Bölgesinin parçaları olmakla beraber serbest dolaşımda olmayan eşyanın herhangi bir

gümrük rejimine tabi tutulmaksızın ve serbest dolaşıma sokulmaksızın, gümrük mevzuatında öngörülen haller dışında kullanılmamak ya da tüketilmemek kaydıyla konulduğu ithalat vergileri ile ticaret politikası önlemlerinin ve kambiyo mevzuatının uygulanması bakımından Türkiye Gümrük Bölgesi dışında olduğu kabul edilen ve serbest dolaşımdaki eşyanın bir serbest bölgeye konulması nedeniyle normal olarak eşyanın ihracına bağlı olanaklardan yararlandığı yerlerdir

5.14. Sanayi Alanı ve Depolama Alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

5.15. Endüstri Bölgesi: Yatırımları teşvik etmek için 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş/kurulacak üretim bölgeleridir.

5.16. Endüstriyel Gelişme Bölgesi: Şehir, bölge veya ülkenin ekonomik kalkınmasını desteklemek üzere; hem yerel hem küresel unsurlar dikkate alınarak, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan ve lojistik faaliyetlerine katkıda bulunan veya paketlenme veya ambalaja dayalı sanayi, hizmet ile lojistiğin bir arada yer aldığı, bu faaliyetlerin gerektirdiği ticari ünitelerin bulunduğu, liman geri sahası faaliyetlerinin de yer alabileceği, genel olarak ihracata yönelik ve gerektiğinde gümrük işlemlerinin de yapıldığı alanlardır.

5.17. Teknoloji Geliştirme Bölgesi: Yüksek / ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri / geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda bulundukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı ifade eder.

5.18. Küçük Sanayi Alanı: Kentsel yerleşmelerde yaşayanların, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan atölye, imalathane ile depoların, yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alandır.

5.19. Lojistik Tesis Alanı: Kara, demir ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü, tüm lojistik ve taşımacılık ile

ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetleri kapsayan alandır.

5.20. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı: Tarım ve Hayvancılık yapan işletmelerin altyapısı sağlanmış bir bölgede bir araya toplandığı, altyapının ortak biçimde karşılandığı, gereğinde küçük ölçekli işletmeleri desteklemeye yönelik, konutlarla birlikte planlanabilen, entegre nitelik taşımayan üretimin ve kısa süreli ürün koruma ve depolamalarının da yapılabildiği alanlardır.

5.21. Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi: 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan alanlardır.

5.22. Maden Çıkarım ve İşletme Alanı: Maden Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan ve gruplara ayrılarak tanımlanmış madenler, madenlerin işletme tesisleri ile geçici tesisler ve ocakların bulunduğu alanlardır.

5.23. Turizm Alanı: Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisler (konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hotel gibi) ve bu tesislerin ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı kullanım alanıdır.

5.24. Günübirlilik Tesis Alanı: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, tuvalet gibi servis birimlerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alandır.

5.25. Kamping Alanı: Karayolu güzergâhları ve yakın çevresinde, kent girişlerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde, turistlerin kendi olanaklarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor gereksinimlerini karşıladıkları tesislerin kurulduğu alandır.

5.26. Eko-turizm Alanı: Doğal ve kültürel değerleri koruyarak çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında kalan iskân dışı alanlarda yer alabilirler.

5.27. Ev Pansiyonculuğu: Aile bireylerinin çalıştırdığı pansiyon işletmelerinde ailenin yaşadığı ve ailede yaşatılan tüm kültürleri doğrudan konaklayanlara sunan, en çok 5

yatak odalı, ucuz konaklama sağlayan, aileyle konuk arasında etkileşim ve iletişimin olduğu küçük işletmelere denir.

5.28. Sosyal Altyapı Alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan; eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

5.29. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

5.30. Eğitim Tesis Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

5.31. Üniversite Alanı: Yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde Teknoparkların ve bu alanlarda ihtiyaç duyulacak tüm ticari, kültürel ve sosyal tesis, yurt vb. yapıların da yer alabileceği, yerleşke niteliğindeki alandır.

5.32. Sağlık Alanı: Kamusal veya özel hastane, aile sağlığı merkezi gibi sağlık tesislerinin yapılabileceği alanlardır.

5.33. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki tesislerin yapılabileceği alanlardır.

5.34. Kültürel Tesis Alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alabileceği kamu veya özel mülkiyetteki 'kültürel' tesislerin yapılabileceği alanlardır.

- 5.35. Spor ve Oyun Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.
- 5.36. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.
- 5.37. Yeşil Alan:** Kentlerin içinde veya çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin ilgili kısmında belirtilen fonksiyonları da içeren aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır.
- 5.38. Rekreasyon Alanı:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.39. Fuar ve Festival Alanı:** Açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin, her türden ürün ya da hizmetlerin, teknolojik gelişmelerin, bilgi ve yeniliklerin tanıtımı, pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik iş birliği, geleceğe yönelik ticari ilişki kurulması ve geliştirilmesi için, belirli bir takvime bağlı olarak gerçekleştirilen, zaman açısından sınırlandırılmış tanıtım etkinliklerinin gerçekleştirileceği açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin yapılacağı alanlardır.
- 5.40. Kent Ormanı Alanı:** Mesire Yerleri Yönetmeliği uyarınca belirlenen, ormanların öncelikle sağlık, spor, estetik, kültürel ve sosyal fonksiyonlarını halkın hizmetine sunmak, izcilik, doğa yürüyüşü, bisiklet, binicilik ve benzeri etkinlikler ile kır lokantası, kır kahvesi, kültür evleri, yöresel ürün sergi ve satış yeri, amfi tiyatro, çeşitli mini spor alanları ve diğer rekreasyonel yapı ve tesislerin de yer alabileceği yerlerdir.
- 5.41. Ağaçlandırılacak Alan:** Bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanıdır.

- 5.42. Milli Park Alanı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca, milli park olarak belirlenmiş olan, bilimsel ve estetik bakımından, ulusal ve uluslararası ender bulunan doğal ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip doğa parçalarıdır.
- 5.43. Mezarlık Alanı:** Kentsel ölçekte kullanılan, geçmişten bugüne gömü gerçekleşmiş mevcut mezarlık veya plan kararlarıyla oluşturulan yeni mezarlık alanıdır.
- 5.44. Orman Alanı:** 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak, genel olarak yoğun ağaçlık niteliğe sahip alandır.
- 5.45. Orman Parkı:** Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla günübirlik kullanım veya geceleme de imkân sağlayan, çadır, lüks çadır, karavan, motor-karavan ve kır evi, kır lokantası, kır kahvesi gibi çok katlı olmayan, doğa ile uyumlu yapı ve tesisler ile yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kamerye ile diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden alanlar ile 6831 sayılı Kanunun 25 inci, ek 13 üncü, ek 14 üncü maddelerinde ve 2634 sayılı Kanunun ek 5 inci maddesinde belirtilen mesire yerleri ile 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 334 üncü ve 338 inci maddelerinde belirtilen mesire yerleri ve orman park alanlarıdır.
- 5.46. Mera, Çayır ve Otlak Alanları:** 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan çayır, mera ve yaylak alanlarıdır.
- 5.47. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Ayrıştırılarak koruma altına alınmış olan alanlar dışında kalan, orman rejimine tabi olmasa da sahip olduğu doğal bitki örtüsü ve ağaçlık karakterinin korunması gereken alanlar; bulunduğu bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan, vejetasyon yapısının bütünlüklü olarak korunması önerilen fundalık, meşelik alanlar; dikkat çekici jeolojik oluşuma sahip kayalık-taşlık alanlar ve kısmen sulak alan niteliğine sahip sazlık bataklık alanlardır.
- 5.48. Tarım Alanı:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanmış tarım arazilerini içeren alanlardır.
- 5.49. Tarım Arazisi Sınıflaması:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca, toprağın korunması, geliştirilmesi, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi amacıyla, tarım arazilerinin Mutlak, Özel Ürün, Dikili, Marjinal, Örtü Altı tarım arazileri olarak sınıflandırılmasıdır.

- 5.49.1. Mutlak Tarım Arazisi:** Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazidir.
- 5.49.2. Özel Ürün Arazisi:** Marjinal tarım alanları dışında kalan, bölge ekonomisinin en önemli tarımsal ürünlerinin yetiştirildiği (bağcılık, çay, fındık vb.) arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Dikili Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.3. Dikili Tarım Arazisi:** Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazidir
- 5.49.4. Marjinal Tarım Arazisi:** Marjinal tarım arazileri, fındık ve çay alanları dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Marjinal Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.5. Örtü Altı Tarım Arazisi:** İklim ve diğer dış etkilere kaynaklanan olumsuzlukların ortadan kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon vb. malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazidir.
- 5.50. Sulama Alanı:** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu uyarınca kamu eliyle sulamaya açılmış olan veya sulama yatırımlarına yönelik projelendirilmiş alanlar ile yerel girişimlerle sulama projesi geliştirilmiş alandır.
- 5.51. Sulu Tarım Arazisi:** Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı, kamu, tüzel veya gerçek kişiler eliyle sulanan veya kamu kurum ve kuruluşlarınca sulu arazi olduğu belirtilen arazilerdir.
- 5.52. Tarımsal Amaçlı Yapı:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatlar, mandıralar (sütçülük), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, soğuk hava depoları, kantar, un ve yem değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde

ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir

5.53. Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis: Bir veya birden fazla işletmede üretilen tarımsal ürünlerin üretimden sonra işlenerek, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilip, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürülmesinin yapıldığı tesislerdir.

5.54. Sit Alanları: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname uyarınca tescil edilerek koruma altına alınan, tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

5.54.1. Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır

5.54.2. Doğal Sit: Jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

5.54.2.1. Kesin Korunacak Hassas Alanlar: Ulusal ve uluslararası öneme sahip tür, habitat ve ekosistemleri bünyesinde barındıran, biyolojik, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri açısından ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu bozulma veya tahrip olma riski yüksek olan, bitki örtüsü, topografya ve silüetin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gereken ve Cumhurbaşkanı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanlardır.

5.54.2.2. Nitelikli Doğal Koruma Alanları: Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır.

- 5.54.2.3. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları:** Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlardır.
- 5.54.3. Kentsel Sit:** Mimari, yerel, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları değerden daha fazla değeri olan, kültürel ve doğal çevre unsurlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanlardır.
- 5.54.4. Tarihi Sit:** Ulusal tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların gerçekleştiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.
- 5.55. Su Toplama Havzası:** Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir.
- 5.56. İçme ve Kullanma Suyu:** İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik ve bu gibi ihtiyaçları için kullandıkları, sağlaması gereken özellikleri İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ile belirlenmiş olan, bir toplu su temini sistemi aracılığıyla çok sayıda tüketicinin ortak kullanımına sunulan sulardır.
- 5.57. İçme ve Kullanma Suyu Rezervuarı:** İçme ve kullanma suyu temin edilen doğal göller veya bu amaçla oluşturulan baraj rezervuarlarıdır.
- 5.58. İçme ve Kullanma Suyu Kaynağı:** İçme ve kullanma suyu temini amacıyla, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre koruma altına alınan su kaynağıdır.
- 5.59. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları:** İçme- Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği kapsamı uyarınca, su toplama havzası içinde “mutlak”, “kısa mesafeli”, “orta mesafeli” ve “uzun mesafeli” olarak belirlenen derecelendirilmiş koruma kuşakları tanımlanmış alanlardır.
- 5.60. Kaynak Koruma Alanı:** İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte tanımlanan Kurul tarafından, kaynağın yer aldığı jeolojik formasyon, topoğrafik ve hidrojeolojik şartlar göz önüne alınarak belirlenen alandır.
- 5.61. Sulak Alan:** Doğal veya yapay, sürekli veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan

bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerleridir.

5.62. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: Habitatların ve türlerin korunma önemine göre Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği gereğince belirlenen, “Mutlak Koruma Bölgesi”, “Hassas Koruma Bölgesi”, “Kontrollü Kullanım Bölgesi”, “Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi” ve “Tampon Bölge” sınırları ile tanımlanan alanlardır.

5.62.1. Mutlak Koruma Bölgesi: Koruma bölgeleri içerisinde yer alan, su kuşlarının yoğun ve toplu olarak kuluçka yaptığı, konakladığı veya kışladığı alanlar; nadir ve nesli tehlikedeki kuş türlerinin önemli üreme bölgeleri, uluslararası ölçütlere göre tehlike sınırı en az hassas düzeyinde olan türlerin bağımlı oldukları habitatlar ile nesli tehlikede ve dar yayılışlı olup, korunması gerekli doğal bitki türlerinin bulunduğu, insan faaliyetlerinin mevcut olmadığı bölgelerdir.

5.62.2. Hassas Koruma Bölgesi: Varsa mutlak koruma bölgesini korumak maksadı ile yoksa sulak alan ekosisteminin mevcut karakterini korumak maksadı ile belirlenen kendi kendine onarım potansiyeli olan, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatların bozulmadan korunması gereken bölgelerdir.

5.62.3. Kontrollü Kullanım Bölgesi: Koruma bölgeleri belirlenmeden önce kurulmuş veya sulak alanın bölgelemesi sırasında belirlenmiş, yerleşim ve kentsel gelişim için zorunlu olan, insan faaliyetlerinin yoğun olduğu ve bu faaliyetlerin sulak alan ekosistemine olumsuz etkilerinin asgariye indirilmesi için gerekli tedbirlerin alındığı bölgelerdir

5.62.4. Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi: Doğal veya yarı doğal olmak üzere, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatlarda insanların balıkçılık, sazılık, turba çıkarımı, ormancılık, toplayıcılık, tarım ve hayvancılık gibi ekonomik faaliyetlerinin geleneksel olarak sürdürülmesine izin verilen bölgedir.

5.62.5. Tampon Bölge: Sulak alan havzasının coğrafi, topoğrafik özellikleri ve arazinin mevcut kullanım durumuna göre; sulak alan ekosistemini korumak maksadı ile tanımlanan ve sulak alanın su toplama sınırını geçmeyen veya topoğrafik, coğrafik olarak bir sınır değeri bulunmayan düz alanlarda ise varsa sürdürülebilir kullanım bölgesi, yoksa

hassas koruma bölgesi sınırından itibaren bilimsel esaslara dayanarak alanın ekosistem özellikleri dikkate alınarak komisyon tarafından belirlenen bölgedir.

5.62.6. Ekolojik Etkilenme Bölgesi: 4.4.2014 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği öncesinde geçerli olan mevzuat uyarınca belirlenmiş olan, sulak alan ekosistemi ile ilişkili ve sistemi destekleyen deniz, kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, orman, çayır, mera ve çeltik alanları gibi habitatların oluşturduğu bölgedir.

5.63. Afete Maruz Bölge: 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında, Afete Maruz Bölge kararı alınmış alanlardır.

5.64. Terminal (Otogar) Alanı: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

5.65. Havalimanı: Hava araçlarının kalkması ve inmesi için özel olarak hazırlanmış, hava araçlarının bakım ve diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına, yolcu ve yük alınmasına/verilmesine ilişkin tesisleri bünyesinde bulunduran yerlerdir.

5.66. Tersane Alanı: Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa bakım, onarım ve söküm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, havuz, iskele, rıhtım vb.) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır.

5.67. Liman: Gemilerin yolcu indirip-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama ve beklemlerine elverişli yeterli su derinliğine sahip, teknik ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım-onarım ve depolama birimleri bulunan tabi ve suni olarak rüzgâr ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır.

5.68. Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı: Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır.

- 5.69. Enerji Üretim Alanı:** Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş olan enerji üretim tesisleri ile tesislerin üretim açısından bütünlük oluşturan her biriminin yer aldığı/alacağı alanlardır.
- 5.70. Enerji İletim Tesis:** Enerji üretim tesislerinin 36 KV üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren iletim şalt sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere dağıtım tesislerinin bağlantı noktalarına kadar olan tesislerdir.
- 5.71. Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı:** Hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dahil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarının bulunduğu ve bu kaynakların enerjiye dönüştürülmesinin olanaklı olduğu alandır
- 5.72. Atıksu Tesisleri Alanı(Aritma-Terfi Merkezi):** Evsel ve endüstriyel atık suların Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.73. Katı Atık Tesisleri Alanı:** Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddelerin ve arıtma çamurunun Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı veya bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.74. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama):** Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinde tanımlanan atıkların, aynı yönetmelikte tanımlanan kurallara uygun olarak bertarafının sağlandığı tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.75. Kırsal Yapı Belgesi:** Bu planın onayından sonra Kırsal Yerleşik Alanda yapılan yapılara ilişkin hazırlanacak yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili İlçe Belediyesince düzenlenen izin belgesidir.
- 5.76. Kırsal Plan:** Kırsal yerleşmelerde yöresel özellikler ve ihtiyaçlar dâhilinde yapılaşma koşullarının belirlenmesi, uygulamaya yönelik kılavuz ve mevzuat çalışmalarının üretilmesi ve kentleşme dengesinin sağlanması amacı ile kırsal alanlara yönelik hazırlanan planlardır.
- 5.77. Yol İstikamet Planı:** Kırsal alanlarda bulunan ana ve tali yollar ile bu yolların iki yanında bulunan parsel ve yapıların düzenlenmesini yönlendirecek tasarım planıdır.
- 5.78. Veri Tabanı:** Bu planı oluşturan tüm katmanlar ile planda gösterilen tüm mekânsal verilerin öznitelik bilgileri ile birlikte depolanması, güncellenmesi için düzenlenen dijital

depolama birimidir.

5.79. Şematik sınır: metni açıklayan, coğrafi objelerin topolojik ilişkilerini/komşuluklarını gösteren, pafta ölçeğinden kaynaklı üzerinden ölçü alınamayan leke biçiminde genelleştirme kullanılarak gösterilmek koşuluyla kartografik gösterimi temsil eder.

6. GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu plan hükümleri; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

6.2. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda, öncelikle 1/100.000 ölçekli ve 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ve plan hükümleri geçerlidir.

6.3. Bu plandan ölçeği gereği ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen kentsel kullanım alanları bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği şekilde; makroformu/gelişme yönünü, ulaşım şemasını, arazi kullanım kararlarını gösterecek şekilde-şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın, plan hükümlerinin ve plan raporunun bütününe kararlarına uygun olarak düzenlenecektir.

Bu planın onayından sonra hazırlanarak onaylanacak her türlü alt ölçekli plan; bu planın ve üst ölçekli planların koruma, gelişme, planlama hedeflerine/ilkelerine, plan kararlarına ve hükümlerine, açıklama gerektiren konularda da plan raporuna uygun olarak düzenlenecektir. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması zorunludur.

6.5. Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, özel kanunlara tabi alanlarda yetkili kurumlarca belirlenmiş olan sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik olması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenecektir.

6.6. Bu plan kapsamında kalan ve onama yetkisi ilgili Bakanlık yetkisinde olan alanlarda, ulusal ve uluslararası mevzuat çerçevesinde belirlenen/belirlenecek olan milli parklar, tabiat parkları, sulak alanlar vb. gibi koruma alanları için onaylanmış/onaylanacak olan her tür ve ölçekteki planlar, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenir.

6.7. Sektörel planlar kapsamında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlara ilişkin yapılacak olan alt ölçekli planlarda ve özelleştirme kapsam ve

programındaki alanlarda yapılacak olan alt ölçekli planlarda bu planın ana hedef ve ilkelerine ve plan hükümlerine uygun hazırlanması sağlanacaktır.

- 6.8.** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bu plan ile uyuşmayan kısımlarında, alt ölçekli planlar revize edilip bu plan ile uyumlu hale getirilinceye kadar imar *(3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre ve 2981/3290 sayılı yasanın 10c ek1.madde)* uygulaması ve *(ruhsat almış yapılar hariç)* yeni yapı yapılamaz.
- 6.9.** Bu planın onayından önce mer'î mevzuatı kapsamında hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan planlar geçerlidir. Ancak bu planın ilke ve stratejileriyle ya da arazi kullanımı ya da nüfus kabulleriyle aykırılık teşkil eden, nazım ve uygulama imar planlarının uygulama görmemiş kısımlarının bu plan *(arazi kullanım kararları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ve nüfus kabulleri)* doğrultusunda revizyonunun yapılması zorunlu olup, revizyonu yapılmaya kadar, yürürlükteki planların bu planın hedef/ilke, hüküm ve kararlarına aykırı olmayan karar ve hükümleri geçerlidir.
- 6.10.** Bu planın onay tarihinden önce yapıldığı tarihteki üst ölçek plana uygun ve gerekli kurumlardan uygun görüşü alınmış ve bu planda gösterilmemiş olan münferit imar planları geçerlidir. Ancak bu alanları da kapsayan bütüncül yeni bir imar planı yapılması ve onaylanması ile münferit imar planları yürürlükten kalkar, bu alanlarda yeni bütüncül imar planları geçerlidir.
- 6.11.** Bu plan, mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planın onayından önce mevzuata aykırı olarak oluşmuş yapılaşmalar için de ilgili idaresince mevzuat uyarınca işlem yapılır.
- 6.12.** Bu planın ilkeleri doğrultusunda, *(özel kanunlara tabi alanlar dâhil)* hazırlanacak alt ölçekli planlarda, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan hassas alanların gösterilmesi zorunludur. Bu alanlarda, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen koruma kararlarına göre işlem yapılacaktır.
- 6.13.** Bu plan kapsamında kalan alanlarda, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerli olup güncel AFAD verileri plana ve veri tabanına işlenir. Yapılacak imar planı çalışmaları için mevzuatın ve ilgili kurumların öngördüğü koşullarda jeolojik, jeofizik ve geoteknik etütler yapılacaktır. Yapılacak planlarda bu etütlere uyulması zorunludur.
- 6.14.** Enerji kaynak alanları, üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedefleri ile 5346 sayılı

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun çerçevesinde korunacaktır.

- 6.15.** Termal kaynak tespiti yapılan alanlar çevresinde, bu kaynakları kullanacak olan tarım ve turizm sektörüne yönelik yatırımlar, ilgili Bakanlıkların uygun görüşü alınmak şartı ve üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedeflerine uygun yapılabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 6.16.** Bu planda kırsal alan olarak tanımlanan alanlarda yapılacak kırsal plan, içerik olarak yerleşme ölçeğinde yapısal plan / yerel plan / detay plan / yönlendirici plan / yol istikamet planı, eylem planı, ekolojik açıdan duyarlı, özel çalışmalar ile tanımlı alanlar ve kır tasarım rehberleri gibi konu ve ilgisine göre yapılacak çalışmaların bir kısmını ya da tamamını barındırmaktadır. Kırsal alanlarda “Kırsal Plan” çalışmaları yapıp uygulamaya geçilinceye kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.
- 6.17.** Bu plan sınırları içinde ihtiyaç olması halinde, ihtiyaca yönelik ilgili kamu kurumunun da görüşü alınmak koşuluyla güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, açık spor alanları, enerji iletimi ve doğalgaz depolamasına ilişkin imar planları, ayrıca idari sınırlarda olabilecek değişiklikler, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak yapılır ve onaylanır. Söz konusu kullanımlardan ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu”, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” veya “ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışıdır” kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek olmaksızın alt ölçekli planları hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda bu planın veri tabanına işlenir. Söz konusu tesisler/tesis alanları plan değişikliği yapılarak amacı dışında kullanılamaz.
- 6.18.** Sulak alan ilan edilen alanlarda, sulak alan yönetim planları oluşturuluncaya kadar Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ulusal Sulak Alan Komisyonu (USAK) tarafından yönetim planı oluşturulması durumunda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın yönetim planı hükümleri geçerli olacaktır.
- 6.19.** Bu planda gösterilen tarım alanlarına ait sınırlar şematik olup, kesin sınırları ve toprağın

sınıfı İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda, alt ölçekli planlarda ve tarımsal amaçlı arazi kullanım planlarında kesinleştirilecektir. Kesin sınırların belirlenmesinde bu plan “hukuki belge” olarak kullanılamaz.

6.20. Bu planda önerilen devlet yatırımlarına (demiryolu, karayolu, havayolu, liman vb.) ilişkin güzergâhlar şematik olup, ilgili kurum ve kuruluşça yapılacak fizibilite çalışmalarından, yatırım programına alınmasından sonra kesinlik kazanacaktır. Bu planın onayından sonra karara bağlanmış olan, söz konusu kullanımlara ilişkin projeler bu planda değişiklik yapılmak üzere Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

6.21. Bu planın onay tarihinden sonra İl Afet Acil Durum Müdürlüklerince belirlenen/belirlenmiş afete maruz ve afet riskli alanlar veri tabanına işlenir ve buna göre uygulama yapılır.

6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağında bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

6.23. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve/veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan, bu plan ile kentsel kullanım kararı geliştirilmiş olan alanlarda (konut, kentsel çalışma, turizm, sosyal ve teknik altyapı, enerji üretim vb.) alt ölçek imar planı yapıncaya kadar 7.2.Kırsal Alanlar başlığında belirlenen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

6.24. Bu planda, alt ölçekte yer verilen kentsel donatı alanlarından bölgesel bir hizmet alanı oluşturmayan ve 10.000 m² altında kalan donatı alanları gösterilmemiştir.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. YERLEŞME ALANLARI

7.1.1.KONUT ALANLARI

- 7.1.1.1.** Mevcut ve gelişme konut alanlarıdır. Bu planda gelişme konut alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 7.1.1.2.** Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.
- 7.1.1.3.** 2040 yılı nüfus kabulünün, onaylı imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarında yoğunluk revizyonu yapılacaktır.
- 7.1.1.4.** Mevcut konut alanları ve gelişme konut alanlarında ya da bu alanlar ile bütünlük oluşturan bitişik konumdaki sanayi alanlarında bulunan tesislerin ekonomik ömrünü tamamlamasının ardından anılan alanlarda bu planın koruma, gelişme ve planlama hedef ve ilkeleri ve plan kabul nüfusu ile çelişmeyen alt ölçekli kentsel yerleşme amaçlı imar planları ilgili kurum ve kuruluşların yeniden uygun görüşü alınarak nazım imar planı değişikliği yapılır.
- 7.1.1.5.** Bu planın ölçeği gereği gösterilemeyen, konut alanlarında yaşayan/yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, ilgili mevzuata ve standartlara uygun olarak alt ölçekteki planlarda düzenlenecektir.
- 7.1.1.6. Mevcut Konut Yerleşme Alanı**

Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Seyrek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 51-150 kişi/ha

Orta yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 151-300 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 301-600 kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 601-(+) kişi/ha

7.1.1.7. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.8. Mevcut alt ölçekli planlarda var olan yoğunluk değerlerinin, yerleşmenin planlama nüfusunun üstünde bir nüfus değerinin oluşmasına ve konut alanlarının sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olduğu tespit edilen yerleşmelerde, yoğunluk değerlerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında yeniden ele alınarak azaltılması sağlanacaktır.

7.1.1.9. Gelişme Konut Yerleşme Alanı

Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları.

Seyrek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 51-120 kişi/ha

Orta yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 121-250 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 251-400kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 401-(+) kişi/ha

7.1.1.10. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.11. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

7.1.2.1. Ticaret Alanı (T)

7.1.2.1.1. Bu planda Merkezi İş Alanı olarak fonksiyonlandırılmış alanlara ilişkin alt ölçekli

planlarda park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları gibi kamusal hizmetlere ilişkin fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.1.2. Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolamalar ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlara yönelik yapılar yer alamaz.

7.1.2.1.3. Bu planla önerilen ticaret alanlardaki yapılaşma koşulları geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.2. Ticaret+Turizm+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Turizm Karma Kullanım Alanları

7.1.2.2.1. Bu planla belirlenen karma kullanım alanlarında yapılanma koşulları bu planın kesinleşmesini takiben bu plan ve planlı alanlar imar yönetmeliğine göre etüt edilerek alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.2.2. Bu alanlarda, konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği, alt ölçekli planlarda da karma kullanım önerilmiş durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

7.1.2.3. Belediye Hizmet Alanı

7.1.2.3.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni belediye hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.3.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.4. Kamu Hizmet Alanı

7.1.2.4.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni kamu hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.4.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

7.1.2.5.1. Bu alanlarda bahsi geçen kullanımlara ilişkin fonksiyonlar alt ölçekli planlarda belirlenebilir.

7.1.2.5.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- İnşaat alanı katsayısı; yakın çevresindeki yapılanma koşulları, zemin yapısı, bölgenin özellikleri ve gereksinimler de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Yapı yüksekliği, inşaatın teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

7.1.2.5.3. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla bölünmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de tampon görevi görecektir yeşil alan oluşturmak zorundadır. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi amacıyla kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

7.1.2.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

7.1.2.6.1. 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, elektrikli araç şarj istasyonu (ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile), bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.6.2. Yapılaşma koşulları;

- En fazla inşaat alanı; E(emsal)=0.40,
- Yapı yüksekliği = 7.50 (2 KAT) fazla olamaz.

7.1.2.6.3. Bu tesislerde, Karayolu Trafik Kanunu, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri geçerlidir. Belediyelerin yapım ve bakım açısından yolların kenarında yapılacak tesislerde, Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi” alınacaktır.

7.1.2.6.4. Alt ölçekli imar planları, parsel cephesi, parsel derinliği, asgari alan büyüklüğü gibi düzenlemelerin yanı sıra ulaşım ilişkisi, kavşak mesafelerine, kamusal tesislere uzaklık vb. güvenlik önlemlerine ilişkin ilkeler ve standartlar doğrultusunda Trabzon Büyükşehir Belediyesince hazırlanan/hazırlanacak yer seçimine ilişkin rapor doğrultusunda onaylanacaktır.

7.1.2.7. Sanayi Alanları

7.1.2.7.1. İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ile hammadde/mamul ürünlerine ait açık ve/veya kapalı depolama tesislerinin bir arada

yer almaları öngörülen ilgili kanun ve yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

- 7.1.2.7.2.** Bu planda sanayi alanı olarak tanımlanmış olan alanlarda uygulama, alt ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları doğrultusunda sürdürülecektir.
- 7.1.2.7.3.** Bu planda sanayi alanı olarak gösterilmiş fakat 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmayan alanlarda, benzer nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi esastır.
- 7.1.2.7.4.** Sanayi alanına yönelik alt ölçek planlama çalışmalarında kurum görüşleri toplanması kısmında sanayi alanında yer alacak tesisin faaliyetine yönelik kurum görüşünü toplanacak olup söz konusu faaliyetin uygulama imar planının plan notlarına işlenmesi esastır. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8.Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.5.** Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir. Belirlenecek emsal dahilinde alan içinde sanayi hammadde ve mamül madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.
- 7.1.2.7.6.** Bu planın onayından önce yer seçmiş ve mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan münferit sanayi alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsii yapılamaz. Ancak taşınması mümkün olmayan, mevzuat gereği yoğunluk artışı yapılması ve/veya alan genişlemesi ihtiyacı ortaya çıkan, teknolojinin gerektirdiği güncellemelerin yapılması ihtiyacı hasıl olan sanayi alanlarının alt ölçekli planları; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda bu planda değişikliğe gerek olmaksızın onaylanabilir.
- 7.1.2.7.7.** Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözetken ilke kararları kapsamında, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, organize sanayi bölgesi statüsünde veya minimum beş (5) tesisin yer alabileceği büyüklükte alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşabilecektir. Büyükşehir Belediyesince uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılabilir. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8. Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.8.** Plan kapsamında bu alanlarda, Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok

Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yer seçimi, izin ve ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemleri, ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili idaresince onaylandıktan sonra yapılabilir. Onaylı planlar veri tabanına işlenir.

- 7.1.2.7.9.** Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Teknik Usuller Tebliğinde belirtilen kriterler sağlanacaktır.
- 7.1.2.7.10.** Trabzon il genelinde yapılan çalışmalar sonucunda oluşturulmuş ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca onaylanmış I. Grup ve II (a) grubu madencilik faaliyetlerine kısıtlanan alanlarda; bacalı sanayi kullanımlarının yer seçiminin yapılmaması esastır.
- 7.1.2.7.11.** Bu alanlarda, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde “Sağlık Koruma Bandı” bırakılacaktır. Tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.
- 7.1.2.7.12.** Bu alanlarda yer alacak endüstriyel atık suyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Arıtma tesisi yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izin belgesi veya işletme izni verilmez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise üretime uygun arıtma tesislerinin yapılması ve işletilmesi zorunludur. Büyükşehir Belediyesi tarafından verilecek süre içinde arıtma tesislerini tamamlamayan işletmelerin faaliyeti durdurulur.
- 7.1.2.7.13.** Sanayi tesislerinin yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından DSİ 22. Bölge Müdürlüğü ve TİSKİ’den uygun görüş alınması zorunludur. Tesisin çevresindeki alanlarda var olan tarımsal üretimi riske atacak, kuraklığa neden olacak düzeyde sanayi amaçlı yeraltı suyu kullanımına izin verilemez.
- 7.1.2.7.14.** Bu alanlarda yer alacak tesislerin ÇED’e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- 7.1.2.7.15.** Sanayi alanlarında yer alacak sanayi tesislerinin çevreye verecekleri muhtemel zararı en aza indiren ileri teknoloji kullanmaları esastır.

7.1.2.8. Beton Santrali Alanı

- 7.1.2.8.1.** Nazım imar planlarında sanayi tesisi olarak planlanmış alanlarda, gerekli çevresel önlemler alınmak ve uygulama imar planında “Beton Santrali” olarak tanımlanmak koşuluyla beton santrali kurulabilir. Yapılaşma koşulları, sanayi alanları için belirlenmiş emsalleri aşmayacak biçimde, uygulama imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.8.2. Planlama alanında yer alacak beton santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Ancak ihtiyaç olması halinde beton santrallerine ilişkin yer seçimi; söz konusu alanların kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde ya da bu alanlara bitişik olmaması, su kaynakları koruma kuşakları içerisinde ve herhangi bir koruma statüsü bulunan bir alanda yer almaması, tarımsal arazi vasfının düşük olması, ana ulaşım aksları ile görsel ilişki oluşturmaması ve bölgede yer alacak tesislerin birbirine bitişik konumda olması esasları dikkate alınarak, valilik ve/veya belediyesi koordinatörlüğünde kurulacak olan, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin yer aldığı komisyonca belirlenir. Belirlenen alanlara ilişkin imar planları işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında ve ilgili diğer mevzuat uyarınca onaylanacaktır. Yer seçimi yapılan bu alanların imar planları, bu planda değişiklik yapılmaksızın Büyükşehir Belediyesince onaylanır. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar bu planın veri tabanına işlenir.

7.1.2.8.3. Bu alanlarda çevre kirliliğini önleyici her tür önlemin alınması ve ortak arıtma tesisleri oluşturulması esastır.

7.1.2.9. Küçük Sanayi Alanı

Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10. Depolama Alanı

7.1.2.10.1. Endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerin veya bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolanabileceği tesisleri yer alabilir.

7.1.2.10.2. Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir.

7.1.2.10.3. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.10.4. Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10.5. Bu alanlarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır. Yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.

7.1.2.10.6. Bu alanlarda; 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğünde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemelerin için depolanması ile binası yapılamaz.

7.1.2.11. Lojistik Tesis Alanı

7.1.2.11.1. Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

7.1.2.11.2. Bu alanlarda Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul ve Esaslarına İlişkin Tüzükte belirtilen depolamalar yapılamaz.

7.1.2.11.3. Yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda ve bu alanlarda yer alacak faaliyetlere göre belirlenecektir.

7.1.2.11.4. İhtiyaç olması halinde, ilgili mevzuat çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, valilik koordinasyonunda lojistik bölge yer seçimi yapılabilir. Yer seçimi yapılan alanlara ilişkin planlar, il çevre düzeni planında da değişiklik yapılmak koşulu ile ilgili idaresince hazırlanarak onaylanabilir.

7.1.2.12. Toplu İşyerleri Alanı

7.1.2.12.1. Bu alanlarda, tanımında sıralanan faaliyetlerden planda öngörülen faaliyetin uygulama imar planına işlenmesi esastır.

7.1.2.12.2. Bu planla önerilen alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.12.3. İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerleri (oto galerileri) yalnızca toplu işyerleri alanı içinde veya sanayi ve küçük sanayi alanlarında bu amaçla alt ölçekli imar planı düzenlemesi yapılmış yerlerde yapılabilir.

7.1.2.13. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı

Bu alanlarda hayvancılık amaçlı besi işletmeleri ile birlikte, entegre nitelik taşımayan üretim ve kısa süreli ürün koruma ve depolamaya yönelik tesisler, yem üretimine yönelik tesisler, araştırma geliştirme, koruma ve sağlık amaçlı tesisler, arıtma, enerji

üretimi vb. tesisler ile çalışanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mekanlar yer alabilir.

7.1.2.14. Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler, Maden Sahaları Ve Ocaklar

7.1.2.14.1. Madencilik faaliyetlerinde, Maden Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulur.

7.1.2.14.2. Maden ruhsat sahasında kurulmak istenen geçici tesisler, Maden İşleri Genel Müdürlüğünden geçici tesis olduğuna dair alınacak belge ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak izinlerle yapılabilir. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Geçici tesisler, kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.

7.1.2.14.3. Madencilik faaliyet sahalarında hiçbir koşulda, ÇED Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırı biçimde faaliyette bulunulamaz. Madencilik faaliyetlerinin çevresel açıdan oluşturacağı olumsuz etkilerin engellenmesi için gerekli olan her tür önlemin tesis sahiplerince alınması zorunludur.

7.1.2.14.4. Birinci sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında, sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı, mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır.

7.1.2.14.5. Maden ruhsatının süresinin veya rezervin bitmesi halinde işletme sahasının “çevre ile uyumlu hale getirilmesini” içeren projenin, ilgili idareye sunulması ve ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.

7.1.2.14.6. Maden işlemeye yönelik tesislerin, zorunlu durumlar dışında maden çıkarım alanları içinde ya da yakınında düzenlenmesi sağlanacaktır.

7.1.2.15. Kaynak Suları Şişeleme ve Ambalajlama Tesisleri

7.1.2.15.1. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları ve potansiyel gereksinim, TİSKİ, Devlet Su İşleri 22.Bölge Müdürlüğü ve diğer ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda ilgili idarece belirlenir. Yapılacak tesislerde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak imar planları, Büyükşehir Belediyesince onanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları alt ölçeklerde belirlenecektir.

7.1.2.15.2. Bu tesislerdeki yapılanma koşulları İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ve Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları İle Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve

Satışı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

7.1.2.16. Turizm Alanları

7.1.2.16.1. Turizm Tesislerine ilişkin mevcut onaylı plan koşulları geçerlidir.

7.1.2.16.2. Kentsel yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri yer alabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.16.3. Bu planda Kırsal Alan olarak tanımlanmış alanlarda ise talep halinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın alt ölçekli planlar yapılabilir. Bu alanlarda imar planları ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.2.16.4. Turistik tesislerde çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

7.1.2.16.5. Turizm Merkezleri ve Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.17. Günöbirlik Turizm Tesis Alanı

7.1.2.17.1. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.17.2. Uygulama imar planı, ilgili idare tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Bu tesisler bulundukları yer ve koşulların gerektirdiği mevzuat uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.18. Kamping Alanı

7.1.2.18.1. Bu alanlarda, konaklama ihtiyacını karşılamak üzere, çadır, karavan vb. gibi taşınabilir üniteler ve emsal dâhilinde kalmak koşulu ile sadece ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşırhane, mutfak ve depo gibi servis üniteleri ile resepsiyon gibi yapılar yer alabilir.

7.1.2.18.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları:

- İnşaat alanı E(emsal) = 0.02,
- Her yönden görünen en fazla yapı yüksekliği = 4.50 m'yi geçemez.

7.1.2.19. Eko-turizm Alanı

7.1.2.19.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

- 7.1.2.19.2.** Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.
- 7.1.2.19.3.** Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
- 7.1.2.19.4.** Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde kamusal açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda Min. İfraz şartı 10.000 m² 'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m² 'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Emsal= 0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
- 7.1.2.19.5.** Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.
- 7.1.2.19.6.** Konaklama tesisi için yetkili idareden İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.
- 7.1.2.19.7.** 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko-turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko-turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko-turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.

7.1.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Bu planda ölçek gereği gösterilmemiş, konut, ticaret, sanayi, küçük sanayi, kentsel yeşil alan gibi genel kullanım alanları içinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelen nüfus

kararları doğrultusunda ayrıca sosyal altyapı tesisleri afet riskleri gözetilerek belirlenecektir.

7.1.3.1. Eğitim Alanı

7.1.3.1.1. Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.1.2. Eğitim alanları, uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacaktır.

7.1.3.1.3. Eğitim tesislerinin yapılacağı alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.1.3.1.4. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

7.1.3.1.5. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekteki planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2. Üniversite Alanı

7.1.3.2.1. 2547 sayılı Yüksek Öğretim Kanunu kapsamında kurulmuş ve alanı belirlenmiş ve bu plan kapsamında gösterilen ya da henüz kurulmamış ve alanı belli olmayan ancak planın hedef yılı için ve planlama kararları açısından kurulması önerilen yüksek öğretim kurumu alanlarıdır. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2.2. Bu alanlarda; üniversitelerin yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim tesisleri, bu tesislere ilişkin sosyal ve kültürel tesisler ve idari kullanımlar ile teknopark, teknokent, teknoloji gelişim merkezleri, öğrenci yurtları ve yerleşke içi konaklamaya yönelik lojmanlar da yapılabilir.

7.1.3.3. Sağlık Tesis Alanı

7.1.3.3.1. Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.3.2. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının

uygun görüşü alınır.

7.1.3.3.3. Sağlık alanlarında yapılacak yapılara ilişkin yapılaşma şartları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.3.4. Mevcut konut alanları içinde, yürüme mesafesi içinde yeni sağlık tesisi alanı düzenlenmesi olanaklı olmayan bölümlerde, konut yapılarının zemin katlarında, alt ölçekli plan kararlarıyla aile sağlığı merkezi düzenlenebilir.

7.1.3.4. Sosyal Tesis Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yer seçimleri ile yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.5. Spor ve Oyun Alanı

7.1.3.5.1. Bu alanlarda, spor tesisinin yanı sıra, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik; açık veya kapalı otoparklar ile büfe, kafeterya, lokanta ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir.

7.1.3.5.2. Kentsel ve bölgesel nitelikte büyük spor alanları içinde, bu alanlara yönelik hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında konumları tanımlanmak koşuluyla, sporculara hizmet verecek konaklama tesisleri alt ölçekli planlarda yapılaşma koşulları belirlenerek yapılabilir.

7.1.3.5.3. Bu alanlarda uluslararası, ulusal ve kentsel ihtiyaca yönelik konumu ve özelliğine göre; su sporları, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alabilir.

7.1.3.5.4. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.

7.1.3.6. İbadet Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yapılanma koşulları standartlara göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.7. Açık ve Yeşil Alanlar

7.1.3.7.1. Yeşil Alan

7.1.3.7.1.1. Kentte yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kentsel aktif ve pasif yeşil alanlar olup bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak, kullanım türleri alt ölçekli imar planlarında belirlenmek üzere bölge parkları, botanik bahçesi (arberetum), hayvanat bahçesi, doğal yaşam parkları, temalı parklar,

oyun alanları, çocuk bahçeleri, açık ve kapalı spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları, piknik alanları ve benzeri açık alan kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.1.2. Bu alanlarda, bütüncül proje çalışmalarının yapılması ve alt ölçekli imar planlarında mümkün olduğunca sürekliliğinin sağlanması zorunludur.

7.1.3.7.2. Rekreasyon Alanı

7.1.3.7.2.1. Bu alanlarda encümen kararıyla;

- Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,
- Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,
- Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
- Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası yapılabilir.

7.1.3.7.2.2. Bu alanlarda yapılabilecek yapılara ilişkin yapılaşma emsali E(emsal):0,05'i, yapı yüksekliği (2 kat) 6,50 m.yi geçemez. Bu alanlarda her bir yapı 250 m²'yi geçemez.

7.1.3.7.3. Ağaçlandırılacak Alan

7.1.3.7.3.1. Bu alanlar, mevcut orman alanları içerisinde orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile jeolojisi, topografyası veya konumu özellikleriyle plan hükümlerinde ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

7.1.3.7.3.2. Jeolojik sebeple ağaçlandırılacak alan olarak gösterilmiş bölgelerde iskana konu yapılaşmaya izin verilmez. Gerekli önlemlerin alınması koşuluyla GES, RES, yol, vb. canlı barındırmayan yapılar yapılabilir."

7.1.3.7.3.3. Üst ölçek plan kararları ile öngörülen ağaçlandırılacak alanlarda ilgili plan hükümlerine göre uygulama yapılır. Bu plan ile önerilen ağaçlandırılacak alanlarda E(Emsal)=0.10'u geçemez. Alt ölçek planlarda önerilen özel mülkiyete konu ağaçlandırılacak alanlarda, E(Emsal)=0.15'u geçmemek koşuluyla alt ölçekli planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre işlem yapılır.

7.1.3.7.3.4. Özel mülkiyete konu parsellerde tarımsal faaliyet sürdürülebilir. Bu alanlarda ve tarım/hayvancılık amaçlı kullanıma kiralanması uygun bulunan kamu arazilerinde,

alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.1.3.7.4. Mezarlık Alanı

7.1.3.7.4.1. Bu alanlarda, 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 kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.4.2. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, gösterilmemiş olsa dahi, mevcut mezarlık alanları korunacaktır.

7.1.3.7.4.3. Mezarlık alanlarının tümünde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında ve ihtiyaç olması halinde, yeni mezarlık alanlarının yer seçiminde Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun, Belediye Mezarlıkları Nizamnamesi ve Mezarlık Yerlerinin İnşası İle Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

7.2. KIRSAL ALANLAR

7.2.1. Kırsal alanlarda, yörenin mevcut durum, müstakbel gelişme alanları ve yerel özelliklerini dikkate alan, üst ölçek planların nüfus ve diğer kabullerine uygun “Kırsal Plan” çalışması yapılacaktır.

7.2.2. Kırsal plan çalışması bu planın onayından sonra Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanarak, Büyükşehir Belediye Meclisi onayı ile yürürlüğe girecektir. Kırsal alanlarda alt ölçeklerde yapılacak “Kırsal Plan” çalışmaları yapılana kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.

7.2.3. Kırsal alanlarda, mahalle, köy ve mezraların müstakbel gelişme alanlarını da içeren yerleşik alan sınırları ve kırsal yerleşik alan sınırları 6360 sayılı Kanun ile, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8 (ğ) fıkrası ve 27. maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenecektir.

7.2.4. Yerleşik alan sınırları ve Kırsal yerleşik alan sınırları, ilçe belediyesinin teklifi veya Trabzon Büyükşehir Belediyesince yapılacak tespitler, ilgili diğer kurumlar ile birlikte İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca uygun görüş alındıktan sonra Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleşir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenir.

7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik

alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman

Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır. **Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı**

7.2.7. Bu planlarda belirtilmeyen hususlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre işlem yapılacaktır.

7.2.8. Binalara Kot Verilmesi

7.2.8.1. Kırsal alanlarda yapılara kot verilmesi, plankoteye göre yapının zemine oturduğu en son (cephe aldığı yola en uzak) 2 köşe noktasının ortalaması ile bu iki köşe noktasının yola izdüşümündeki 2 kot ortalamasının oranlaması ile hesaplanacak eğime bağlı olarak aşağıdaki koşullara göre düzenlenir;

- %20 eğime kadar olan araziler “az eğimli arazi”;
- %20’den %60’a kadar eğimi olan araziler, “eğimli arazi”,
- %60’ın üzerinde eğimi olan araziler ise “çok eğimli arazi” olarak kabul edilecektir.

Buna göre;

- Arazi az eğimli ise yapılar kotu yoldan alacaklardır.
- Arazi eğimli veya çok eğimli ise; yapılar tabi zeminden kot alacaklardır.
- Tabii zeminden kotlandırılan yapılarda bina köşelerinin en yüksek ve en düşük noktaları arasındaki eğimin %60 dan fazla çıkması durumunda iskâna konu yapı

yapılamaz.

- Yapıların yoldan 10 m ve üzerinde uzaklaşması durumunda eğim ne olursa olsun parsel içerisindeki yapı ve yapılar tabi zemine göre kotlandırılacaktır.
- Yolun üstünde veya tabi zeminden kotlandırılan parsellerde; zemin katın gömülmesi durumunda zemin katın etrafı en fazla 3 m olacak şekilde açılarak tesviye edilebilir. Bu durumda; güvenlik için yapılacak istinat duvarlarına topoğrafyaya uygun tesviyelere izin verilebilir ve oluşacak istinat duvarları ruhsatlandırılır.
- 7 m'den daha az genişlikte olan kadastral yollarda yol cephesinde oluşacak istinat duvarları 2m'yi geçmeyecek şekilde kademelendirilir.
- 7m veya üzeri genişlikte kadastral yola cepheli olacak şekilde inşa edilecek olan istinat duvarlarında yüksekliği belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Arazinin topografik yapısına (eğimine) göre talep edilmesi durumunda parsellerin yoldan veya tabi zeminden kotlandırılmasına belediyesi yetkilidir.

7.2.8.2. Mevcut iken yenilenen binalara; kot eski yapıya göre verilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.

7.2.9. Yapı İzin İşleri

7.2.9.1. Kırsal Yapı Belgesi: Kırsal yerleşik alanlarda, Yapı Denetime tabi olmayan; konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile kırsal yerleşmede oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, mahalle fırını, mahalle kahvesi, lokanta, gibi yapılar; ilçe belediyeleri tarafından, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesine dayanılarak Kanunun 27. maddesi kapsamında fen ve sağlık şartlarına esas "Kırsal Yapı Belgesi" düzenlenerek yapılabilir.

7.2.9.2. İmar Planına tabi binalar ile Yerleşik Alan (7.2.11.) olarak belirlenmiş alanlardaki binalar için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma Belgesi alınması zorunludur.

7.2.9.3. İlçe Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi ya da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce hazırlanan tip projeler uygulanabilir.

7.2.9.4. Ev Pansiyonculuğu: Kırsal Alanlarda bulunan konutlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesinde yer alan hükümler dikkate alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir.

7.2.9.5. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Kırsal yerleşimin ihtiyacı olan sosyal teknik altyapı (*mahalle konağı, dini tesis(ibadethane), okul, açık spor alanı, konferans salonu, kütüphane, müze, sosyal tesis, sağlık ocağı, Posta Haberleşme Kargo, karakol, vb.*) tesislerine belediyesince izin verilir. Bu alanlarda yapılacak yapının, yapılaşma koşulları $E=1.00$ Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecek olup harman yeri, pazar yeri ve açık otopark hariç söz konusu yapılar ruhsata tabidir.

7.2.9.6. Diğer umumi binalar (kamu binaları, sinema, tiyatro, opera, gazino, düğün salonu, turizm tesisi, yurt, işhanı, büro, pasaj, kapalı spor tesisi, kapalı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel yurt) için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama

7.2.10.1. Kırsal alanlarda, kırsal plan veya imar planı yapılması durumunda, uygulamalar onaylanacak plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

7.2.10.2. Kırsal alanlara yönelik alt ölçekli imar planlarının, yerleşmenin geleneksel doku özellikleri korunacak biçimde hazırlanması sağlanacaktır.

7.2.10.3. Kentsel yerleşmelerle bütünleşir konumda bulunan kırsal alanların planlaması, bütünleştiği kentsel yerleşmenin gereksinimleri dikkate alınarak ve kentsel yerleşme ile birlikte ele alınarak yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi, kırsal yerleşmenin yerleşik alanında var olan doku özelliklerinin korunması ve sürdürülmesine yönelik kararlar geliştirilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda;

- Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur.
- İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Camping alanlarında bu şart aranmaz.
- Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon

Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır.

- Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

7.2.10.5. Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planlarında;

- Mülkiyete konu; yüzölçümü 4000 m² den küçük parsellerde, Turizm Tesis Alanı amaçlı imar planı yapılamaz.”
- Turizm Tesis Alanı olarak planlanan alanlarda 1500 m² den daha küçük parsel oluşturulamaz.
- Bu alanlar için teklif edilecek imar planlarında en az 10 metre olarak planlanacak taşıt yoluna en az 15 metre cephe şartı aranacaktır. Ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümlerinde alt ölçek planlarda Eko-turizm yapılacağı belirtilen alanlarda bu şart aranmaz.
- Hiçbir şekilde açığa çıkan yapı yüksekliği 10.50 m’yi, Eko-turizm alanları için 7.50 m’yi, kamping alanları için ise 4.50 m’yi geçemez.
- Turizm tesislerine ait imar planı tekliflerinde vaziyet planları ile birlikte arazi ve yapıların üç boyutlu modellemesi de sunulacaktır.
- Turistik tesislerde çevre karakterine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.
- Bahçe duvarlarının yöresel taş malzemeden yapılması zorunludur. Teknik olarak betonarme istinat duvarlarının yapılması zorunlu olduğu hallerde, duvarlarda doğal taş kaplanması yapılır. Görsel estetik oluşturulması ve doğal yapının sağlanması açısından istinat duvarlarının yüksekliği 4 metreyi aşmayacak şekilde kademeli olarak teraslama yaptırılması konusunda İlçe Belediyesi yetkilidir. Kademeli duvar yapılması durumunda duvarlar arası mesafe 3 metreden az olamaz.
- Uygulama, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülen, üç boyutlu çalışmaları ve peyzajı da içeren vaziyet planına/ kentsel tasarım projesine göre yapılır.
- Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.

- Kamu alanlarından ve komşu parsellerden 5 metre bahçe mesafesi bırakılması zorunludur.”

7.2.10.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına ilişkin imar planlarında;

- Bu alanlarda 1600 m²'den daha küçük parsel oluşturulamaz.

7.2.11. Yerleşik Alan

7.2.11.1. Yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Yerleşik alanlarda yapılacak binalara bitişiğindeki yapıların gabarisini aşmayacak kadar yükseklik verilebilir. Bu yükseklik (9.50) m'yi, (3) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 m geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.11.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.11.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.11.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat)

geçemez.

7.2.11.5. Yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.11.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

- Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.
- Ancak belirli bir yapı tipolojisi oluşturmuş mahalle merkezinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için, yapı yüksekliğini bitişiklikteki yapıların gabarisini aşmayacak ve üç (3) katı geçmeyecek şekilde belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.11.7.1. Yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların Genel Hükümler başlığı altındaki 6.23 maddesinde belirlenen koşullar kapsamında kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.11.7.3. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m.'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.4. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8. İfraz Koşulları:

7.2.11.8.1. Yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin genişliği ve derinliği 20 m'den, alan büyüklüğü 600 m² den az olmayacak şekilde ve kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile ifrazına izin verilir. Kadastrol yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephele bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

7.2.11.8.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

7.2.11.8.5. Kadastral yol; ilgili parselin her iki tarafındaki komşu parsellere mahreç vermesi durumunda çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

7.2.11.9. İnşaat Alanı:

7.2.11.9.1. Yerleşik alanlarda;

- a)** Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;
- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 450 m²,
 - 2501 m²-5000 m² ye kadar olan parsellerde 4 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 600 m²,
 - 5001 m² ve üzeri parsellerde 6 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 750 m²,
- büyükliğünde iskana konu alan oluşturulabilir.
- Parselde 300 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.
- b)** İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;
- E(emsal)=0.40'ı,
 - Toplam İnşaat Alanı= 300 m²'yi
 - Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
 - Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- c)** Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 300 m²'yi geçemez.

7.2.11.9.2. Müştemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 150 m² yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müştemilat yapılarında İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise Ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.
- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.

- Yapının bodrum katında kullanılan müstemilat yapısı 150 m² yi geçemez. Ancak 150 m² nin üzerinde müstemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.11.9.3. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.11.9.4. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan

7.2.12.1. Kırsal yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Kırsal yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.12.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.12.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.12.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat) geçemez.

7.2.12.5. Kırsal yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.12.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.

7.2.12.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.12.7.1. Kırsal yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.12.7.3. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.4. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan

durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.12.8. İnşaat Alanı:

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda;

- a) İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;

- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m²,
- 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m²,
- 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir.

Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.

b) İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;

- E(emsal)=0.40'ı,
- Toplam İnşaat Alanı= 250 m²'yi
- Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.

c) Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 250 m²'yi geçemez.

7.2.12.8.2. Müstemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 125 m² 'yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müstemilat yapılarında;

İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.

- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.
- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapıları 125 m² yi geçemez. Ancak 125 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.12.8.3. 2500 m²'den küçük, 2012'den önce yapılmış ve mevzuat gereği izinli sayılan tek yapının bulunduğu parsellerde Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı ve 250 m²'yi aşmayacak şekilde ilave tek yapı yapılabilir.

7.2.12.8.4. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.12.8.5. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12.9. İfraz Koşulları

7.2.12.9.1. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerin ifraz işlemlerinde; kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile;

- Genişliği 15 m.'den,
- Derinliği 20 m.'den, (Derinlik iki köşe noktasının aritmetik ortalamasına göre hesaplanır.)
- Kadastro yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Her iki durumda da oluşacak parsel alanı 600 m²'den az olamaz.

7.2.12.9.1.1. Bir parsel 5'den fazla ifraz edilemez. Ancak ifraz sonucunda oluşacak olan her bir parselin 5000 m² den büyük olduğu durumlarda bu şart aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parsel dönüşmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakatı ile 5'e tamamlanabilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhid edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhid işlemine izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.13. İskân Dışı Alan

Yerleşik ve Kırsal Yerleşik Alanlar Dışında Kalan Alanlarda;

7.2.13.1. Özel Kanunlarla Belirlenen Alanlar, Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar ve Korunacak Alanlar olarak belirlenen alanlarda söz konusu alana ilişkin

hükümler doğrultusunda işlem yapılır. Bu alanlar dışında kalan alanlarda ise; Emsal %5'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (150) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (7.50) m.'yi ve 2 katı aşmamak ve yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları ile üst ölçek planlarda belirlenen yapılar yapılabilir.

7.2.13.2. Bu alanlarda imar planı gerektirmeyen tarımsal amaçlı yapılara ilişkin yapılaşma koşulları 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda belirlenir ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.2.13.3. Bu alanlarda plan hükümlerinin (7.2.10.5.) Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planları Hükümleri ve (7.1.2.19.) Eko-turizm Alanı başlıklı hükümlerine uymak koşuluyla Eko-turizm amaçlı turizm tesisi yapılabilir.

7.2.13.4. Bu alanlardaki mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

7.2.13.5. Bu alanlarda atık sularla ilgili olarak Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili tebliğlerine ve TİSKİ şartlarına uyulacaktır.

7.2.13.6. Yeni oluşturulacak parseller için; minimum ifraz 5000 m² olarak uygulanır.

7.2.13.7. Yapılar cephe aldığı yola 10 metre, parsel hudutlarına 5 metreden fazla yaklaşamaz.

7.2.13.8. Bu alanlarda, bu başlıkta belirtilmeyen hususlarda, binalara kot verilmesi ve yeni oluşturulacak parsellere ilişkin (7.2.12.) Kırsal Yerleşik Alan başlığında düzenlenen geçici yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılır.

7.2.13.9. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ise; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.3. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLenen ALANLAR

7.3.1. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)

7.3.1.1. Bu alanlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

7.3.1.2. Mevcut Organize Sanayi Bölgelerindeki çevre sorunlarını önlemek amacıyla, arıtma tesisi olmayan bölgelerde arıtma tesisleri iş termin planına göre yapılacaktır.

7.3.1.3. Bu planda sanayi alanı olarak belirlenen alanlar; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca OSB olarak yer seçimi kesinleştirildiği takdirde, plana işlenir.

7.3.2. Serbest Bölge

7.3.2.1. Bu alanlarda 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.2.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3. Endüstri Bölgesi

7.3.3.1. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş ve kurulacak olan Endüstri Bölgelerinde uygulama Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği çerçevesinde yapılacaktır.

7.3.3.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3.3. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 3. maddesi gereği 24.08.2019 tarih ve 1481 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Arsin ilçesinin deniz tarafında 278 ha'lık alan "Trabzon Yatırım Adası Endüstri Bölgesi" ilan edilmiştir.

7.3.4. Endüstriyel Gelişme Bölgesi

7.3.4.1. Bu alanlarda 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu geçerlidir.

7.3.4.2. Bu planda gösterilen genel olarak ihracata yönelik endüstriyel gelişme bölgelerinde, lojistik faaliyetleri ve bu faaliyetlere katkıda bulunan ticari üniteler, paketleme veya ambalaja dayalı sanayi faaliyetleri ve gerektiğinde gümrük işlemleri yapılabilir. Bu alanlar liman geri sahası kullanımlarını da içerir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.5. Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Teknopark)

7.3.5.1. 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri ve imar planı hazırlanmasında uyulması gereken usul ve esaslar uyarınca yapılaşma yapılabilecektir.

7.3.6. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı

7.3.6.1. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca onaylanmış veya onaylanacak olan nazım ve uygulama imar planları ile plan hükümleri geçerlidir.

7.3.6.2. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölgelerdir. Bu alanlara

ilişkin planlar Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanır ve yapılaşma koşulları bu planlarda belirlenir.

7.3.7. Askeri Alanları ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

7.3.7.1. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.7.2. Bu alanlarda, Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesisler yer alabilir.

7.3.7.3. Bu planda gösterilen askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı tarafından askeri alan dışına çıkarılarak ilgili idaresine tahsis veya devir edilmesi halinde, bu alanlar eksik olan sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanılmak üzere ilgili idaresince planlanabilir.

7.3.8. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

7.3.8.1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında hazırlanacak olan Uygulama İmar Planlarında belirlenecek nüfusun ihtiyacı olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının da planlanması esastır.

7.3.9. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar

7.3.9.1. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ve yapılaşma koşullarında sırası ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında belirtilen koşullara uyulacaktır.

7.3.10. Orman Alanları

7.3.10.1. 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlardır.

7.3.10.2. Bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar ve muhafaza ormanları olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

7.3.10.3. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir.

7.3.10.4. Orman sınırları konusunda tereddüt oluşması durumunda veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması

şarttır.

- 7.3.10.5.** Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğünce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Tarım ve Orman Bakanlığının görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.
- 7.3.10.6.** Planda orman alanı, olarak gösterilen alanlarda yer alan, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş), herhangi bir yola en az 25 m cephesi olan parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği 2 katı aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda (özel mülkiyeti kesinleşmiş-tapuya tescil edilmiş) ilgili kurumlarca uygun görülmesi halinde, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, bu planın ("7.3.15. Tarım Alanları") için belirtilen hükümlerine uyulur. Bu tür alanlarda varsa ağaçlık dokunun korunması esastır.
- 7.3.10.7.** Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.
- 7.3.10.8.** 6831 sayılı Orman Kanununun 2. maddesinin (b) bendine konu olan alanlarda; tarımsal nitelik kazanmış olan kısımlarda ise değişiklik yapılmasına gerek duyulmaksızın bu planın ("7.3.15 Tarım Alanları") başlıklı plan hükümleri uyarınca işlem yapılır. Yerleşik alan niteliğindeki alanlar hukuki durumda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre, Orman Genel Müdürlüğü ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü görüşleri alınarak, bu planın nüfus kabulleri ile ilke ve kararları doğrultusunda incelenerek, bu alanlarda mahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaydıyla alt ölçekli planlarda değerlendirilir.
- 7.3.10.9.** Bu alanlarda ormancılık faaliyetlerini, orman ürünlerini çeşitlendirmek ve orman köyleri ve işletmeleri ile orman sanayi ilişkilerini arttırmak üzere daha verimli hale getirmek esastır. Orman köylerine ilişkin ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 7.3.11. Orman Parkları**
- 7.3.11.1.** Rekreatyonel kaynak değerlerine sahip orman alanlarında işletme müdürlüğünce düzenlenen orman parkı teklif raporu ve ekleri, özel kanunlarla belirlenen alan ve sınırlar ile koruma ve yasaklama hükümleri içinde yer alan kanunlar ve mevzuatının getirdiği yasaklar için ilgili kurumlardan gerekli izin ve görüşler alınarak Bölge

Müdürlüğünün görüşü ile birlikte Genel Müdürlüğe gönderilir. Genel Müdürlükçe uygun bulunması halinde teklif edilen orman alanı, orman parkı olarak ayrılır.

- 7.3.11.2.** Orman parklarının; doğal, kültürel, rekreasyonel ve estetik kaynak yönünden planlanmasına ve projelendirilmesine ait iş ve işlemler idare tarafından yapılır veya yaptırılır.
- 7.3.11.3.** Orman parklarına ait gelişim ve yönetim planları bölge müdürlüğü tarafından işletmecisine yaptırılır ve Genel Müdürlükçe onaylanır. Ancak kuruluş ve planlama aşamasında ilgili kurumlardan onay alınmasını gerektiren durumlarda bölge müdürlüğü tarafından yapılabilir veya yaptırılabilir.
- 7.3.11.4.** Onaylı gelişim ve yönetim planlarının revize edilmesinde onay işlemi bölge müdürlüklerince gerçekleştirilir. Onaylanan revize planın bir nüshası arşiv ve bilgi için Genel Müdürlüğe gönderilir.
- 7.3.11.5.** Gelişim ve yönetim planları, sözleşme imza tarihinden itibaren iki yıl içerisinde revizeye konu edilemez.
- 7.3.11.6.** Herhangi bir nedenden dolayı orman parkında sadece alanın daraltılması suretiyle sınır değişikliği yapıldığı durumlarda, gelişim ve yönetim planı revize edilmez. Onaylı plan üzerinde sınır değişikliği işlenir, gerekli kayıt ve düzenleme yapılır.
- 7.3.11.7.** Ekoturizm faaliyetlerini desteklemek amacıyla, Ekoturizm rotaları orman parkları ile birlikte planlanabilir ve faaliyetleri birlikte yönetilebilir. Ekoturizm rotaları ile ilgili iş ve işlemler Genel Müdürlüğün belirleyeceği usul ve esaslara göre yapılır.
- 7.3.11.8.** Bu plan yürürlüğe girdikten sonra; A tipi, B tipi, C tipi mesire yerleri ile şehir veya kent ormanı olarak isimlendirilen D tipi mesire yerleri, hiçbir işleme tabi tutulmaksızın tipine göre konaklamalı veya konaklamasız orman parkı olarak adlandırılır.

7.3.12. Kent Ormanları

- 7.3.12.1.** Kent ormanları, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu kapsamındaki alanlardır. Alanda yer alacak işlemler ilgili Bakanlık izniyle sürdürülür. Orman alanı olarak gösterilmiş ancak özel mülkiyete konu alanlar *“ağaçlandırılacak alanlar”* başlığındaki plan hükümleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.3.13. Mera ve Çayır-Otlak Alanları/Yaylak Alanları

- 7.3.13.1.** Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.
- 7.3.13.2.** Bu planda mera alanı olarak tanımlanmış olan alanlar ile planda gösterilmemiş dahi olsa, 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan mera alanlarında

4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca uygulama yapılacaktır.

- 7.3.13.3.** Yaylak ve kışlak alanlarında 4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca işlem yapılacaktır.
- 7.3.13.4.** Bu planın onayından önce, alt ölçekli planlarla arazi kullanım kararı getirilmiş tescilli meralarda, mevzuata uygun olarak mera vasfı kaldırılmadan imar uygulaması yapılamaz ve inşaat izni verilemez.
- 7.3.13.5.** Bu planda mera ya da yaylak olarak gösterilmiş ancak Mera Kanunu dışında, Orman ve Mera Kanununa tabi olmayan ve özel mülkiyete konu alanlar ve yaylalarda, tarım alanı başlıklı hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.
- 7.3.13.6.** Bu alanlarda yüksekliği 2 katı geçmeyecek ve geleneksel mimariye uygun olarak taş veya ahşap malzeme kullanılan rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yayla turizmine hizmet edecek tesislerin, doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan tesisler için ruhsat alınamaz. Yayla alanlarında geleneksel yapının korunması esastır. Rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Kadastral bir yola en az 25 m cephesi bulunmak ve 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak kaydı ile ifraz yapılabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulu;
Emsal(E)= 0.02
Maks. Bina Yüksekliği= 6,50 m (2 KAT)
Min. İfraz Büyüklüğü= 5000 m²
- 7.3.13.7.** Planda çayır-otlak olarak tanımlanan alanlarda, Mera Kanunu kapsamı dışında, özel mülkiyete konu arazilerde ve tarım-hayvancılık amaçlı kiralanan kamu arazilerinde, alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır. Ancak, bu alanların hayvancılık amaçlı ve hayvan otlatılması amacıyla kullanılmasının sağlanması esastır.
- 7.3.14. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar**
- 7.3.14.1.** Üst ölçek plan kararları doğrultusunda belirlenen Doğal Karakteri Korunacak Alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Planda doğal karakteri korunacak alanlar

olarak gösterilmiş alanlarda özel mülkiyete konu parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği iki katı, büyüklüğü 150 m²'yi aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım, hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda toplam yapılaşma emsali E=0.05, Yençok:6,50m.(2KAT)dir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç, birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dâhil edilir. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibariyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.

7.3.14.2. Planda “Doğal Karakteri Korunacak Alan” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, bu plan ile getirilmiş farklı kısıtlamalar yok ise alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.3.14.3. İfraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü 0.2 hektardan (2.000 m²) az olamaz.

7.3.14.4. Yöre mimarisine uygun olarak toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen 2 katlı (Yençok:7.50 m) yapı yapılabilir. Görünen yapı yüksekliği 10.50'yi geçemez.

7.3.14.5. Bu planda doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanan ancak alt ölçekli planlarda ilgili kurum görüşü doğrultusunda zeytinlik ve kayalık olarak belirlenecek alanlarda bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmez.

7.3.14.6. “Doğal Karakteri Korunacak Alan” olarak kullanım kararı getirilen alanlarda, 7.2.10. “Kırsal Alanlarda Planlama” başlığı altındaki hükümler çerçevesinde bu planda değişiklik yapılmadan alt ölçekli planlar yapılabilir.

7.3.15. Tarım Alanları

7.3.15.1. Bu alanlarda, arazi sınıflandırmasında belirtilen yapılaşma koşullarını aşmayacak şekilde tarımsal amaçlı yapılar başlığında belirtilen yapılar yapılabilir. Ayrıca, özelliği itibariyle hasattan sonra kısa sürede işlenmediği takdirde kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu olan ürünlerin işlenmesine yönelik tesislere ilişkin alt ölçekli planlar Tarım ve Orman Bakanlığı ve ilgisine göre diğer kurumların uygun görüşü doğrultusunda çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın ilgili idarelerce E(emsal)=0.50, toplam inşaat alanı= 1000 m² yapılaşma koşulları ile

onaylanabilir.

7.3.15.2. Tarım alanlarında ifraz işlemleri 5403 sayılı Kanun ve bu kanuna istinaden yayımlanmış yönetmelik, tüzük hükümleri uyarınca yapılır.

7.3.15.3. Planda tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda mera tescilli alanlar bulunması durumunda ("7.3.13") maddesi hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır. Mera olarak gösterilmiş alanlarda tarım arazisi bulunması durumunda da tarım alanlarına ilişkin hükümler uygulanır.

7.3.15.4. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

7.3.15.5. Silo, samanlık, depo gibi yapıların yüksekliği mimari ve teknolojik gereklilik doğrultusunda belirlenir.

7.3.15.6. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

7.3.15.7. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

7.3.15.8. Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş/ belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

7.3.15.9. Mutlak Tarım Arazileri

7.3.15.9.1. Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, inşaat alanı 75 m²'yi geçemez. E(emsal) = 0.10'dur. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan mutlak tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.10. Özel Ürün Arazileri

7.3.15.10.1. Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç hayvancılık amaçlı yatırım yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup inşaat alanı 150 m²'yi geçemez, tarımsal amaçlı

yapılar için E(emsal) = 0.05'tir. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.11. Dikili Tarım Arazileri

7.3.15.11.1. Bu alanlarda; 7.3.15.10 maddesindeki koşullar geçerlidir.

7.3.15.12. Marjinal Tarım Arazileri

7.3.15.12.1. Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E(emsal) = 0.30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapının inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsale dâhildir. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir.

7.3.15.12.2. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.16. Korunacak Alanlar

7.3.16.1. Sit Alanları

7.3.16.1.1. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanlarında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler, ilke kararları ve varsa onaylı koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

7.3.16.1.2. Kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanlarında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz.

7.3.16.1.3. Doğal sit alanlarında, ilgisine göre Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz. Doğal sit alanı kararının yanı sıra farklı bir statü ile de koruma altına alınmış olan, çakışan alanlarda, ilgili statünün gerektirdiği kurallara da uyulacaktır.

7.3.16.1.4. Bu plan kapsamındaki tüm sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) alınmış kurul ya da komisyon kararları ile bu planın onaylanmasından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlüktedir.

7.3.16.1.5. Koruma amaçlı imar planı bulunmayan sit alanlarında ve bu planların onayından sonra ilan edilecek olan sit alanlarında yapılacak olan koruma amaçlı imar planları, ilke kararları ve bu planın arazi kullanım kararlarına uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşların

uygun görüşü doğrultusunda kesinleşecektir.

7.3.16.1.6. Sit alanı olarak ilan edilmiş alanlarda; bu planda gösterilmemiş dahi olsa sit alanı ilanı öncesinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları bulunan alanlarda, ilgili koruma kurulunun uygun görmesi halinde, sit kararı öncesinde geçerli olan imar planlarının yapılanma koşullarını aşmamak ve sınırları büyütülmemek koşuluyla, çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilke kararları doğrultusunda koruma amaçlı imar planı hazırlanabilir.

7.3.16.2. Sulak Alanlar

7.3.16.2.1. Sulak alan niteliği ilgili kurumca tespit edilmiş olan bu alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Bu alanlarda sulak alanların korunması yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.

7.3.16.2.2. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu alanlarda kirlenme ve bozulmaya yol açacak müdahalelerde bulunulamaz.

7.3.16.2.3. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, tabiat varlıklarını koruma genel müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur.

7.3.16.3. Su Toplama Havzaları, İçme Suyu Ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları Ve Yeraltı Suyu Kaynakları Ve Kaynak Koruma Alanları

7.3.16.3.1. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde tanımlanan ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce belirlenen; göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir. Bu alanlarda “İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” geçerlidir.

7.3.16.3.2. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarına ilişkin “TİSKİ Yönetmeliği” belirleninceye kadar, İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri ve “Doğu Karadeniz Havzası Eylem Planı” kararları geçerlidir. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bu yönetmeliğin 16. maddesi kapsamında özel hüküm belirleme çalışmasının yapılması durumunda, belirlenen özel hükümlerin, bu plana ve her tür ve ölçekteki planlara işlenmesi zorunludur.

7.3.16.3.3. İçme ve kullanma suyu olarak belirlenmiş alanlarda yapılacak uygulamalarda Tarım ve

Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ'nin görüşü alınacaktır.

- 7.3.16.3.4.** Su kaynaklarının dengeli kullanımı esastır. Su kullanımında suyun verimli kullanılması sağlanacaktır. Havzada su kaynaklarının korunmasına ilişkin yapılacak çalışmalar Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği çerçevesinde, TİSKİ ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından yürütülecektir.
- 7.3.16.3.5.** Bu plan kapsamında su havzalarının tamamında, Büyükşehir Belediyesi TİSKİ ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce havza planları hazırlanacaktır.
- 7.3.16.3.6.** Bu plan sınırları içerisinde ilgili idarece bu planın projeksiyon hedef yılı baz alınarak, su projeksiyonlarının yapılması esas olup suyun verimli kullanılması için gerekli tedbirler ilgili idarece alınacaktır.
- 7.3.16.3.7.** İlgili idarece yapılan izleme ve denetimler sonunda çeşitli kullanımlar sonucunda yeraltı suyunda bir kirlilik oluştuğunun belirlenmesi halinde gerekli tedbirler alınacaktır.
- 7.3.16.3.8.** Yeraltı su kaynaklarının mevcut miktarının korunması için her türlü kullanıma ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan izin ve tahsis belgesi alınması zorunludur.
- 7.3.16.3.9.** Su kaynaklarının zarar görmesine neden olacak biçimde, su kaynakları koruma alanları içinde taş ocağı, maden işletmesi vb. ocaklar açılmaz, patlatma yapılamaz.
- 7.3.16.3.10.** İlgili mevzuat çerçevesinde yapılaşmaya izin verilmeyen içme ve kullanma suyu koruma kuşakları içinde var olan mevcut yapıların tasfiyesi esastır. Tasfiyenin gerçekleştirilemediği bölümlerde var olan yapılara ilave yapılamaz. Mevcut yapıların atık sularının, havza dışına taşınması ve arıtılması zorunludur.

7.3.16.4. Milli Park Alanları

- 7.3.16.4.1.** 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi bu alanlarda yapılacak proje ve uygulamalarda ilgili kurumların olumlu görüşü alınacaktır. Endemik bitki türleri ve doğal yapısı korunacak tabiat parklarında, yalnız sökülebilir yapı elemanlarından oluşmak koşuluyla ilgili kurumların uygun göreceği noktalarda halkın yeme içme ve temel ihtiyaçlarını karışlamaya yönelik üniteler yapılabilir. Ancak bitki örtüsünü ve doğal yapıyı bozucu hiçbir düzenleme yapılamaz. Bu alanlara yönelik uzun devreli gelişme planları doğa koruma ve milli parklar genel müdürlüğünce yapılacak/yaptırılacak ve onaylanacaktır.

7.3.16.5. Tabiat Parkı Alanı

- 7.3.16.5.1.** Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarını ifade eder.

7.3.16.5.2. Milli parklardan farklı olarak, milli ve milletlerarası ender bulunan sadece tabii kaynak değerleri ile koruma ve dinlenme alanlarına sahip tabiat parçalarıdır. Bu alanlarda alanın sahip olduğu özellik ve nitelikler göz önünde tutularak kaynak değerlerin korunarak geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğini sağlanması amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca uzun devreli gelişme planı hazırlanması esas olup uzun devreli gelişme planı onanmadan uygulama yapılamaz.

7.4. AFET RİSKLİ ALANLAR

7.4.1. Afete Maruz Bölgeler

7.4.1.1. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca “Afete Maruz Bölge” olarak ilân edilmiş olan ve bu planda gösterilen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında, afete maruz bölge sınırlarının işlenmesi ve İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ile yapılacak ortak çalışmalar neticesinde alınması gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur.

7.4.1.2. Afete maruz bölgede kalan yapıların nakline ilişkin alt ölçekli planlar, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslara uyularak ve bu planda öngörülen gelişme alanları kullanılarak hazırlanacaktır.

7.4.1.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda hazırlanmış Trabzon Büyükşehir Belediye sınırlarını kapsayan arazi kullanımına esas jeolojik, jeofizik ve geoteknik çalışmaları içeren rapora ve bu raporun aşağıda belirtilen hususlarına uyulacaktır.

- Çalışma alanı içerisinde her türlü yapılaşmada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulmalıdır.
- Gözlemsel jeolojik inceleme yüksek eğimli bir bölgede kalan kısımlarda da duraylı bir görünüm izlenmektedir. Bu rapor kapsamında inceleme alanının heyelan olasılığı görsel olarak değerlendirilmiştir. Morfolojik eğim ile tabaka eğiminin aynı yönde olduğu durumlarda şev stabilite sorunları ortaya çıkabileceği öngörülmüştür. Bu durum hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanının genelinde şev stabilite sorunlu alan, afete maruz bölge, taşkın riskli alanlar için alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı

olarak değerlendirme yapılmalıdır.

- Bölgede akan dereler, sık sık oluşan ani yağışın etkisi ile taşkın özelliği göstermekte ve toprak kaymaları, heyelanlar görülmektedir. Yerleşim yerlerinde bu riskler için gerekli önlemler alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı olarak irdelenmeli, taşkın alanları için DSI'den görüş alınmalıdır.
- 1100 m. Kotu üzerinde özellikle güneye bakan yamaçlarda çığ tehlikesi olduğundan, 1100 üstü kotlar ile etkileyebilecek alt kotlarda çığ önleme çalışmaları yapılmalıdır.

7.4.1.4. Yerleşilebilirlik Açısından Birinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.4.1. Magmatik ve metamorfik birimler, volkanik birimler, kireçtaşı, dolomitik ve bunların ardaalanmasından oluşan kaya birimlerin düşük ve orta eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlar ile pliyosen ve neojen yaşlı sedimanter çökel birimlerin düşük eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlarda akma, kaya düşmesi, heyelan türü olay ve kütle hareketleri gözlenmemiştir.

7.4.1.5. Yerleşilebilirlik Açısından İkinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.5.1. Bu kısma giren alanının büyük bir kısmı Karadeniz kıyı şeridinde ve akarsu kenarlarında yer alan kuvaterner yaşlı alüvyon (qal) ve taraça (qt) birimleri ile pliyosen yaşlı kumtaşı, çamurtaşı içeren beşirli formasyonundan (th) oluşmaktadır. Bu bölgelerde eğim (%0-20) arasındadır. Bu kısımda özellikle Karadeniz'e yaklaştıkça yeraltı su seviyesi yüzeye oldukça yakındır.

7.4.1.6. Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.6.1. Magmatik ve metamorfik, kireçtaşı birimlerinde eğimin yüksek olduğu (%30 üstü) alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.4.1.7. Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.7.1. Heyelan ve kaya düşmesi tehlikesi yanında, çığ tehlikesi de görülen ve görülmesi muhtemel olan alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır. Bu alanlar Trabzon il sınırlarının güneyinde Kaçkar Dağlarının bulunduğu alanlardan oluşmaktadır.

7.4.1.7.2. Alt ölçekli çalışmalarda, kaya düşmesi, heyelan ve çığ düşmesi gibi olaylardan kaynaklı afet tehlike ve riskleri ayrıntılı olarak irdelenerek yerleşime uygunluk kriterleri belirlenir.

7.4.1.8. Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.8.1. Bu kısma giren alanların büyük kısmı kıyı şeridinde bulunmaktadır. Bölge dağlık ve dik eğimli alanlar çoğunlukta olduğundan dolgu yapılarak yer kazanılmaya ve düzlük alanlar elde edilmeye çalışılmıştır. Bu dolguların büyük kısmı kontrolsüz şekildedir. Bu nedenle; yapay dolgu alanı olarak bilinen ve haritalanabilir boyutta bulunan bu alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.5. TEKNİK ALTYAPI

7.5.1. Bu plana göre yapılacak tüm nazım ve uygulama imar planlarında, ölçeğin gerektirdiği düzeyde, tüm teknik altyapı yatırımlarının ilgili yatırımcı kuruluştan edinilerek plan kararları içinde değerlendirilmesi, gereklerine uyulması esastır.

7.5.2. Bu alanlar planda gösterildiği alanlarda yer alacağı gibi nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanları alt ölçek planlarda da önerilmek zorundadır.

7.5.3. Bu alanlar planda önerilen amacı dışında kullanılamaz.

7.5.4. Ulaşım

7.5.4.1. Bu planda ortaya çıkan strateji ve gelişme önerileri çerçevesinde ulaşım ihtiyaç ve düzenlemelerine yönelik "Ulaşım Ana Planı" yapılması esastır.

7.5.4.2. Bu plan ile "Trabzon Ulaşım Ana Planı"nın koordinasyonu sağlanacaktır.

7.5.4.3. Karayolları

7.5.4.3.1. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

7.5.4.3.2. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

7.5.4.3.3. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğu dışındaki güzergahlarda ve mahalleleri birbirine bağlayan kırsal yerleşim yollarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

7.5.4.3.4. Karayolu kenarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.

7.5.4.3.5. Kent İçi Ana Yollar

7.5.4.3.5.1. Erişme kontrollü olmayıp, kent içi ana arter niteliğindeki yol sistemlerini tarif eder. Bu plan sonrası yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, bu planın öngördüğü yol sisteminin hayata geçmesi sağlanacaktır. Bölge içi dağıtıcı-toplayıcı yol sistemleri alt ölçekli planlarla belirlenir. Bu yollar için yolun genişliğine ve gereğinde afet durumunda kullanılabilme hassasiyetine bağlı yeterli çekme mesafeleri ayrılacaktır. Mesafenin ölçüsü alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.6. Karayolu Kavşakları

7.5.4.3.6.1. Plan üzerinde gösterilen kavşak gösterimleri şematiktir. Kent içi ulaşım da önemli kavşaklar, planda ayrıştırılarak gösterilmiştir. Karayolları ve kent içi yol sistemi üzerindeki kavşaklar Karayolları Genel Müdürlüğü ve/veya Büyükşehir Belediyesi tarafından projelendirilip uygulanacaktır.

7.5.4.3.7. Tır, Kamyon, Makine Parkı Ve Garaj Alanı

7.5.4.3.7.1. Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. Sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.8. Genel Otopark Alanı

7.5.4.3.8.1. Bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklardır.

7.5.4.3.8.2. Yoğun kamusal kullanım bulunan tesislerde ve alanlarda, tesislerin gerektirdiği düzeyde genel otopark alanları alt ölçekli imar planlarında düzenlenecektir.

7.5.4.3.8.3. Fırın vb. yol üzerinde bekleme ve kısa süreli park gerektiren tesisler için yapılan alt ölçekli planlama çalışmalarında, bu ihtiyacı karşılayacak, trafikte aksamaya neden olmayacak düzenlemelerin yapılması zorunludur.

7.5.4.3.8.4. Ortaya çıkan otopark ihtiyaçları, yaşanan ulaşım sorunları dikkate alınarak Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine ek olarak, alt ölçekli plan kararlarını yönlendirecek Ulaşım Ana Planı, özel önlemler ile çeşitli ilke ve standartlar geliştirilebilir.

7.5.4.3.9. Terminal (Otogar)

7.5.4.3.9.1. Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.5.4.4. Demiryolları

7.5.4.4.1. Hızlı Tren Hattı

7.5.4.4.1.1. Planlama alanı içinde önerilen demiryolu ve hızlı tren hatlarında Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı altyapı yatırımları genel müdürlüğü tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır.

7.5.4.4.2. Kent İçi Raylı Sistem

7.5.4.4.2.1. Plan döneminde öngörülen hafif raylı sistemlerinde büyükşehir belediyesi tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planlama alanında bulunan kıyı ilçelerinin mekânsal ve sektörel kurgusu da dikkate alınarak raylı sistemlere öncelik verilmesi gerekmektedir.

7.5.4.5. Havalimanı Ve Mania Kriterleri

7.5.4.5.1. Bu alanlarda 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7.5.4.5.2. Havalimanı çevresinde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Mania Planı, “Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim (CNS) Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

7.5.4.6. Denizyolları

7.5.4.6.1. Tersane Alanı

7.5.4.6.1.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2. Liman

7.5.4.6.2.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2.2. Liman ve liman tevsii alanlarında; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.5.4.6.2.3. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında uygulanan tüm kıyı yapılarına ait uygulama projeleri Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Demiryolları ve Hava Meydanları İnşaatı Genel

Müdürlüğü ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne onaylanmadan deniz yapıları inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır.

7.5.4.6.2.4. Rıhtım genişletmesi, kapasiteyi arttırıcı yeni rıhtımlar, açık depolama sahaları ve kapalı depo yapıları ve buna bağlı kıyı yapıları ve liman servis yönetim yardımcı tesisleri, rekreasyon ve satış üniteleri ile liman içinde yapılabilecek kıyı yapıları için, Kıyı Kanununda öngörülen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

7.5.4.6.3. Liman Gerisi Alanlar

7.5.4.6.3.1. Liman ihtiyacı için gerekli depolama, idari tesis, kreyner, vinç, vb. alan ve yapısal kullanımların yer aldığı alanlardır.

7.5.4.6.3.2. İhtiyaç olması halinde, bu planın ilkeleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak, bu planda hangi kullanımda olduğuna bakılmaksızın, alt ölçekli planlarda liman alanlarına bitişik liman gerisi alanlar belirlenebilir.

7.5.4.6.4. Balıkçı Barınağı

7.5.4.6.4.1. Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2'sini, yüksekliği 6.50 m'yi (2 kat) aşmayan ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

7.5.4.6.4.2. Planlanması öngörülen Balıkçı Barınaklarına ilişkin Valilikçe oluşturulacak komisyon marifetiyle yer seçim uygunluk kararı doğrultusunda işlem yapılacaktır.

7.5.5. Su, Atıksu ve Atık Sistemleri

7.5.5.1. Yeraltı su kaynaklarından daha verimli faydalanmak, kirlenmelerini önlemek, az akımlı olan kaynakları birleştirerek bol su elde etmek gibi amaçlarla mevcut kaynak sularının belirli yerlerde toplandığı ve depolandığı alanlardır.

7.5.5.2. Atıksu Arıtma Tesisi Alanı (Arıtma- Terfi Merkezi)

7.5.5.2.1. Atıksu arıtma tesislerine ilişkin yapılaşma koşulları ve alan çevresinde alınacak önlemler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.5.2.2. Her tür ve ölçekteki planlama ve uygulamalarda, kentsel ve endüstriyel atık sulara ilişkin düzenlemelerde Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine ve Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

7.5.5.2.3. Arıtma tesisi alanlarının yer seçimi ve uygulaması, bu planın genel arazi kullanımı, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun

görüşleri alınarak, belediyeler ile kurum ve kuruluşlar tarafından oluşturulan veya oluşturacak birlikler vasıtasıyla yapılabilir.

7.5.5.2.4. Planlama bölgesinde bulunan yüzeysel su kaynaklarının su kalitesinin olumsuz yönde etkilenmesini önlemek amacıyla, atık sularını, akarsu, toprak vb. gibi alıcı ortamlara veren ve nüfusu yoğun olan ilçe belediyelerinin kanalizasyon sistemleri tamamlanacak ve kanalizasyon sisteminin sonlandığı noktada atık su arıtma tesisleri inşa edilecektir. Her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.5.2.5. Organize sanayi bölgelerinin, küçük sanayi sitelerinin, turizm tesislerinin, üniversite yerleşkelerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut, toplu ve organize işyerleri vb. toplu yerleşmelerin atık suları kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır. Bunun teknik olarak olanaklı olmadığı durumlarda bu yerleşmeler için atıksu arıtma tesisi kurulması ve işletilmesi zorunludur.

7.5.5.3. Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)

7.5.5.3.1. Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

7.5.5.3.2. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önışlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi yapılacaktır.

7.5.5.3.3. Bu plan kapsamındaki alanlarda, her türlü atıkların kaynağında ayrı toplanması, deponi alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesi ve bertaraf edilmesi gibi iş ve işlemleri kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Valilikler ve Belediyeler tarafından yapılacaktır. Atık yönetim sistemi kuruluncaya kadar ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

7.5.5.4. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama)

7.5.5.4.1. Tehlikeli atıkların depolama işlemi sırasında alınan önlemlerin yeterli olduğu veya atığın özelliği sebebi ile depolama işleminde çevrenin olumsuz yönde etkilenmeyeceğinin bilimsel olarak ispat edilmesi hallerinde, atıklar depolanabilir veya

bu amaçla depo tesisi kurulmasına izin verilebilir.

7.5.5.4.2. Bu plan bütünü içinde her türlü tehlikeli atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.6. Enerji, Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanı

7.5.6.1. Enerji Üretim Alanları

7.5.6.1.1. Üretim niteliği açısından bir kompleksin parçası olmayan MikroHES'ler de enerji üretim tesisleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.5.6.1.2. Hidroelektrik üretim alanlarında havza bütününde ekosistemlerin sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde her türlü koruma tedbirlerine ilişkin süreçler tamladıktan sonra hidroelektrik santralleri (HES) projelerine izin verilebilir. HES'ler, ilgili idarece (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü) yatırıma konu akarsu havzası düzeyinde yapılacak olan ayrıntılı araştırma ve değerlendirmelere dayalı olarak; su toplama havzalarının sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde önlemlerin alınması, akarsu üzerinde faaliyette ve planlı HES projelerinin enerji üretim kapasiteleri ve su debilerinin hesaplanması ve bölgenin ekosistem dengesinin olumsuz yönde etkilenmemesine yönelik önlemler alınarak ÇED yönetmeliği kapsamında ÇED sürecine konu edilir. ÇED sürecinde su debisi, can suyu, enerji üretim miktarına ilişkin değerlendirmeler ve diğer çevresel değerlendirmeler akarsu havzası bütününde, mevcut ve planlı projeler dikkate alınarak hazırlanacak bir rapor ile birlikte, ÇED yönetmeliği kapsamında gereken işlemler tamamlandıktan sonra ÇED raporunun sonucuna göre değerlendirilmek üzere belediyeye sunulur.

7.5.6.1.3. ÇED yönetmeliğine tabi olmayan veya "ÇED gerekli değildir" kararı alınmış olan HES projelerine ilişkin alt ölçekli planlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmasını takiben bu çevre düzeni planında değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir ve onaylanması durumunda alt ölçek planlara işlenir.

7.5.6.1.4. Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş ve jeotermal) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme ve denetleme kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı görüşü alınarak, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.5.6.2. Enerji Depolama ve İletim Tesisleri

- 7.5.6.2.1.** İlgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) depolama amacıyla ayrılan alanlardır.
- 7.5.6.2.2.** Enerji iletim tesisleri, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.
- 7.5.6.2.3.** Enerji depolama alanları kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanları ile sanayi ve depolama alanları içinde yer alamaz. Onaylı imar planlarında kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanlarında yer alan enerji depolama alanlarının yerleşmelerin dışına çıkarılması esastır. Ancak onaylı imar planlarında yer alan, yapılaşmasını ve iletim hatlarını içeren altyapı düzenlemelerini tamamlamış tesislerinin bulunduğu enerji depolama alanları, tesisin tehlike oluşturmasını engelleyecek her türlü bakım ve onarımının sürdürülebilir olması ancak yeni kapasite arttırıcı yapılaşmaya izin verilmemesi ve ömrünü tamamladığında tekrardan değerlendirilmesi konusunda büyükşehir belediyesi yetkilidir.
- 7.5.6.2.4.** Enerji depolama alanlarında yer seçen kullanımlara hizmet verecek kıyı yapılarına ilişkin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.2.5.** Enerji depolama alanlarının depreme karşı riskli yapısı dikkate alınarak, teknik, yasal ve ekonomik yönleri ile bütünsellik içinde araştırılacağı “enerji depolama ve üretim alanının planlanmasına yönelik fizibilite raporu” hazırlanacaktır.
- 7.5.6.2.6.** Kurulmuş/kurulacak enerji depolama tesislerinde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- 7.5.6.2.7.** Enerji depolama alanlarında yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) yönetmeliği kapsamında ÇED olumlu/gerekli değildir kararı aranır.
- 7.5.6.2.8.** Enerji depolama alanları bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir.
- 7.5.6.3. Enerji Nakil Hattı**
- 7.5.6.3.1.** Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak ve emniyet sahası boyunca ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.3.2.** Enerji iletim tesislerinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları,

ilgili ilçe belediyeleri ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanabilir.

7.5.6.3.3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında; TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 KW üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğünün görüşü alınacak ve Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliğindeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

7.5.6.3.4. Enerji iletim hatlarına ilişkin ilgili idaresince tanımlanan, mevzuatla belirlenen yaklaşma sınırları minimum mesafeler olarak kabul edilecektir.

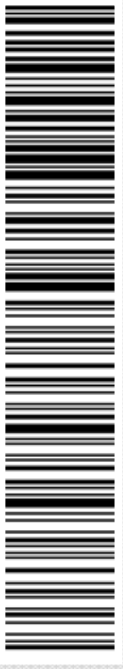
7.5.6.4. Yanıcı Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim Ve Depo Alanı

7.5.6.4.1. Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi İthalı Taşınması Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına ilişkin Tüzükte belirtilen hükümlere göre uygulama yapılır.

7.5.6.5. Boru Hattı

7.5.6.5.1. Planlama sınırları içinde bulunan doğal gaz iletim boru hatlarının bulunduğu alanlarda, BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümleri gereğince, iletim hatlarının bakım, onarım ve kontrol çalışmalarının rahat yürütülebilmesi ve çevre emniyeti açısından, boru hattının 400 metre sağına, 400 metre soluna rastlayan her türlü alt veya üst yapılarda (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.) BOTAŞ görüşü alınması zorunludur.

7.5.6.5.2. Kente içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ ve AYKOME'nin görüşü alınacaktır.



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ - ORTAHİSAR, AKÇAABAT, YOMRA, ARSİN İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 1. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNE İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PROJ. MİM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

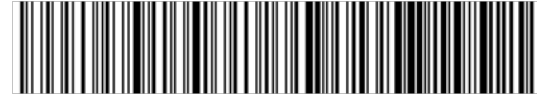
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	4
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLİZ ÇALIŞMALARI	7
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	13
1.6. EKLER	17

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **21** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

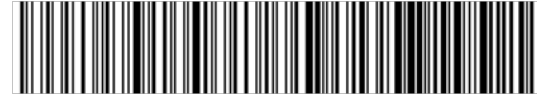
İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ

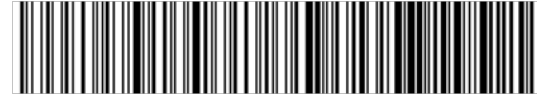
Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." maddelerinin detaylı irdelemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Söz konusu maddeler numara sırasına göre detaylandırılacak olunursa;

- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." ve "7.2.6." maddeleri İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kırsal özelliği bulunmayan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadarki durumda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki" ve "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarındaki" hususlar dikkate alınarak yeniden değerlendirilmiştir. Yeniden değerlendirmeler sonucunda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki; - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır. Diğer bir husus olan "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarında İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılamak üzere; - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.8.3." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşim alanlarında mevcut kadastral yolların bazı kesimlerinde yol kenarına kadar yapılan istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri yapıların ulaşım güvenliğini olumsuz etkileyebileceği, acil durum araçlarının geçişini zorlaştırabileceği ve ileride ihtiyaç duyulabilecek yol genişletme veya iyileştirme çalışmalarını kısıtlayabileceği değerlendirildiğinden, bu olumsuzlukların önüne geçilmesi amacıyla yol cephe hattına ilişkin plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, "Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilmek üzere" yol cephe hattının gerisinde inşa edilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama başlığının alt maddesi olan "7.2.10.4." Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; Belediye Hizmet Alanı'nın tasarruf yetkisinin, Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulama Esasları doğrultusunda alan büyüklüğüne göre yetkili idare tarafından kullanılabilmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu için alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılması sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.11.8.3." maddesinin yerleşik alan sınırının parsel bütünlüğünü bozacak, kullanım kabiliyeti bulunmayan küçük parça arazilerin oluşmasına neden olmaması, yerleşik alan içerisinde müstakil yapılaşmaya elverişsiz parseller üretilmesinin önlenmesi, yerleşik alan dışında kalan parsellerin ulaşım erişiminin güvence altına alınması ve uygulamada ortaya çıkabilecek mülkiyet ile planlama sorunlarının önüne geçilmesi amacıyla yerleşik alan sınırının ifraz hattı olarak uygulanmasına ilişkin plan hükmünün düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri plan hükmü düzenlemesinde; Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmıştır. Fakat parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara ise yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.11.8.6." ve "7.2.11.8.7." maddesi eklenmek istenmiştir. Kamu yatırımlarının plan kararları doğrultusunda etkin, hızlı ve kesintisiz bir şekilde uygulanabilmesi, uygulama sürecinde mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanabilecek teknik engellerin ortadan kaldırılması, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun olarak yeniden değerlendirilmesi ve kamu yararı kalmayan alanların etkin kullanımının sağlanarak uygulamada karşılaşılabilecek hukuki ve teknik sorunların önlenmesi amacıyla plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmış ve mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.8. İnşaat Alanı başlığının alt maddesi olan "7.2.12.8.1." maddesi Trabzon İdare Mahkemesi'nin 16.04.2026 tarih ve E:2025/117-K:2026/482 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiş olup ilgili mahkeme kararı gereği yeniden düzenlenmesi gidilmesi gereklilik arz etmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda; kırsal yerleşim alanlarındaki yapılaşmanın parsel büyüklüğü ile uyumlu, kontrollü ve sürdürülebilir bir şekilde gelişmesini sağlamak, kırsal yerleşim dokusunu ve doğal çevreyi korumak, hisseli mülkiyet yapısından kaynaklanan uygulama ihtiyaçlarını karşılamak, barınma ihtiyaçlarına çözüm üretirken düzensiz ve yoğun yapılaşmanın önüne geçmek amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Öneri plan hükmü ile İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaması sağlanmıştır. Fakat bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilmesi, Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m² büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilmesi sağlanmıştır. Fakat 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adedi ve her durumda 3 adedi geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilmesi sağlanmıştır. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." yeniden düzenlenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda gerçekleştirilen ifraz uygulamalarında düzensiz parsel oluşumlarının önlenmesi, yapılaşmaya elverişli ve erişilebilir parseller üretilmesi, kırsal yerleşik alan sınırının uygulamada oluşturduğu mülkiyet sorunlarının giderilmesi, geçmiş mevzuat hükümleri kapsamında oluşmuş mülkiyet yapılarından kaynaklanan mağduriyetlerin çözüme kavuşturulması ve ifraz işlemlerinin planlama ilkeleri, kamu yararı ve uygulama bütünlüğü çerçevesinde yürütülmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri Plan hükmü ile İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaması sağlanmış olup fakat bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parsel dönüşmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilirlik şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilmesi sağlanmıştır. İki yola cepheli olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkili olması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmış fakat parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmesi sağlanmış olup kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda uygulama sürecinde ortaya çıkan mülkiyet, parsel geometrisi ve ulaşım altyapısından kaynaklanan sorunların giderilmesi, mevcut yapılaşma ile mülkiyet sınırları arasındaki uyumsuzlukların çözüme kavuşturulması, parsel bütünlüğünün iyileştirilmesi, kamu yatırımlarının mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanan teknik engeller nedeniyle gecikmesinin önlenmesi, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun şekilde değerlendirilmesi ve plan kararlarının kamu yararı doğrultusunda etkin, uygulanabilir ve sürdürülebilir bir şekilde hayata geçirilmesini sağlamak için plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhit edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhit işlemine izin verilmesi sağlanmıştır. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda ise asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmıştır.

Yukarıda anlatılan bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesi kapsamında kırsal yerleşik alanlarda uygulanacak yapılaşma, ifraz ve uygulama esaslarının belirlenmesine ilişkin hükümler doğrultusunda hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesinde; köy ve kırsal yerleşik alanlarda yapılacak yapılaşmalara ilişkin usul ve esasların belirlenebileceği, kırsal yerleşik alan ve civarının tespiti ile bu alanlarda uygulanacak yapılaşma koşullarının ilgili idarelerce belirlenebileceği, kırsal yerleşik alanlarda yapılacak ifraz, tevhit ve yapılaşma uygulamalarının kamu yararı, planlama ilkeleri ve yerleşmenin özellikleri dikkate alınarak düzenlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan plan hükümleri ile;

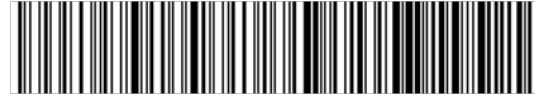
- * Kırsal yerleşik alan ve yerleşik alan ayırımına ilişkin uygulama esaslarının netleştirilmesi,
- * Kırsal yerleşik alanlarda yapılaşma yoğunluğu ve yapı nizamının düzenlenmesi,
- * İfraz ve tevhit işlemlerinin planlama ilkeleri doğrultusunda yürütülmesi,
- * Kamu yatırımlarının uygulanabilirliğinin artırılması,

- * Mevcut mülkiyet sorunlarının giderilmesi,
- * Kırsal yerleşim dokusunun korunması,
- * Ulaşım sisteminin güvenliğini sağlanması,
- * Uygulamada ortaya çıkan tereddütlerin giderilmesi

amaçlanmıştır.

Söz konusu düzenlemeler, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi ile idarelere tanınan planlama ve uygulama yetkisi kapsamında, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gözetilerek hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi olan Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulmasına İlişkin "(ğ) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) (Değişik cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediyesi sınırnın il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak



amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır." Hükümü uyarınca kırsal özelliğinin devam ettiğine dair Belediye Meclisi Kararı alınması gerekmektedir.

5216 sayılı Kanunun ek 3'üncü maddesi ile Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında "Kırsal Mahalle veya Kırsal Yerleşik Alan" belirlenmesine yönelik

-Akçaabat İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 872 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Akçaabat ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan beldeden mahalleye dönüşen Adacık, Akçaköy, Akpınar, Derecik, Doğanköy, Dörtöl, Işıklar, ve Şinik, mahalleleri ile köyden mahalleye dönüşen Acısu, Ağaçalı, Aydıncık, Çınarlık, Çiçeklidüz, Kemaliye, Kuruçam, Meydankaya, Sertkaya, Tatlısu, Tütüncüler, Yeşiltepe mahallerinin planlı alanlar dışında kalan alanlarının Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Akçaabat ilçesi sınırlarında merkeze yakın, 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Akçakale, Danca, Mersin, Söğüt, Yıldızlı ve Kavaklı mahalleri ile önceden köy statüsünde olan Demirci, Demirtaş, Helvacı, Özdemirci ve Salacık mahalleleri haricindeki köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 33 mahallenin (Akdamar, Akören, Alsancak, Ambarcık, Arpacılı, Bozdağ, Çamlıca, Cevizli, Cevizlik, Çamlıdere, Çiçekli, Çukurca, Demirkapı, Esentepe, Eskiköy, Fındıklı, Fıstıklı, Gümüşlü, Kaleönü, Karaçayır, Karpınar, Kirazlık, Koçlu, Maden, Meşeli, Ortaalan, Ortaköy, Özakdamar, Sarca, Uçarsu, Yeniköy, Yeşilyurt ve Zaferli) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 20 mahallenin (Acısu, Ağaçalı, Aydıncık, Çınarlık, Çiçeklidüz, Kemaliye, Kuruçam, Meydankaya, Sertkaya, Tatlısu, Tütüncüler, Yeşiltepe, Adacık, Akçaköy, Akpınar, (Derecik, Doğanköy, Dörtöl, Işıklar, ve Şinik,) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

-Ortahisar İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 873 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Ortahisar ilçesi sınırlarında 6360 sayılı kanun öncesi belde olan Akyazı, Çukurçayır, Gürbulak, Pelitli ve Yalınca mahalleleri ile köy statüsünde olan Aktoprak, Beştaş, Çamoba, Çilekli, Çimenli, Kireçhane ve Yeşiltepe mahalleleri dışında, köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 21 mahallenin (Ağıllı, Ayvalı, Akkaya, Doğançay, Esenyurt, Fatih Sultan, Gölçayır, Gündoğdu, Karakaya, Karlık, Kozluca, Okçular, Özbirlik, Pınaraltı, Sayvan, Sevimli, Tosköy, Yeniköy, Yeşilhisar, Yeşilvadi ve Yeşilyurt) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 12 mahallenin (Akoluk, Bulak, Çağlayan, Düzyurt, Dolaylı, Geçit, Gözalan, İncesu, Kavala, Kutlugün, Subaşı ve Yeşilbük) koordinatları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

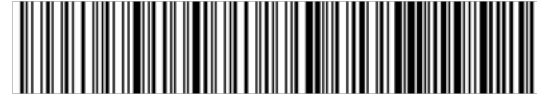
-Yomra İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 875 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Yomra ilçe sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan merkeze yakın beldeden mahalleye Kaşüstü mahallesinin kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alan dışında tutulmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir. Yomra ilçe sınırlarında 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Kaşüstü Mahallesi hariç, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 18 mahallenin (Çamlıyurt, Çınarlı, Demirciler, Gülyurdu, İkişu, Kayabaşı, Kılıçlı, Kıratlı, Kömürcü, Maden, Ocak, Pınarlı, Şanlı, Tandır, Taşdelen, Tepeköy, Yenice ve Yokuşlu) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan 2 mahallenin (Oymalı, Özdil) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir." denilmektedir.

-Arsin İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 876 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Arsin ilçesi sınırlarında kanun öncesi Belde olan Yeşilyalı Mahalleleri dışında, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 22 mahallenin (İşhan, Üçpınar, Yolaç, Başbudak, Atayurt, Gölgecik, Oğuz, Güneyce, Çardaklı, Fındıklı, Yeşilköy, Özü, Karaca, Harmanlı, Elmaalan, Işıklı, Çiçekli, Örneköy, Yolüstü, Yeniköy, Cubuklu ve Dilek) Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir." denilmektedir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar" başlığı altında yer alan Amaç ve Kapsam Madde 1- "(1) Bu Yönetmeliğin amacı, kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanı, bunların tespitine ilişkin işlemleri, bu yerlerde uygulanacak muafiyet ve indirimleri düzenlemek ve diğer hususların açıklanmasını sağlamaktır. (2) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27 nci maddesi uyarınca belirlenen kırsal yerleşik alan ve civar sınırlarına ilişkin hükümler bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır." hükmü doğrultusunda hazırlanmıştır.



Ayrıca Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yasal dayanak olarak;

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç ve Kapsam" başlığı ve İkinci Bölümü "Tanımlar" başlığı altında yer alan 1 inci (Amaç), 2 nci (Kapsam) ve 4 üncü (Tanımlar) maddeleri uyarınca planlama alanında uygulanacak esaslar ile yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan kavramları dikkate alınmıştır.

- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 4/b fıkrası "*b - Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 1. maddesinin "Kırsal Yerleşik Alan" olarak kabul edildiği ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1/c fıkrası "*c-İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 2. maddesinin "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

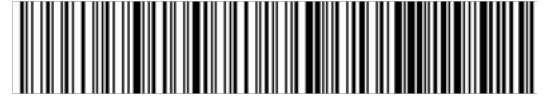
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1 fıkrası "*1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.*" hükmü dikkate alınarak bu tanımda yer verilen "imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin" ifadesi "yerleşmelerin imar planı bulunmayan kısımları" şeklinde kabul ederek Plan Hükümlerinin 7.2.5. maddesinin a) bendinin 2. maddesi ve b) bendinin 2. maddesi "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespitine konu 43 üncü maddesi (Yerleşik Alan ve Kırsal Yerleşik Alanın Tespiti) kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin esaslar özetlenmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 44 üncü maddesi (Yola Cephe Sağlanması), 45 inci maddesi (İfraz Şartları), 46 ncı maddesi (Bina Cephe ve İstikametleri) ve ilgili hükümleri doğrultusunda ifraz, tevhit, parsel büyüklüğü, cephe, derinlik, yol bağlantısı ve parsel oluşumuna ilişkin plan hükümleri düzenlenmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 49 uncu maddesi (Yapı Şartları), 50 nci maddesi (Bir Parselde Yapılaşma Esasları) ve 51 inci maddesi (Yapılaşma Koşulları) kapsamında kırsal yerleşik alanlarda yapı sayısı, yapı yoğunluğu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşmaya ilişkin esaslar dikkate alınmıştır.

Hazırlanan plan hükümleri; yukarıda belirtilen yönetmelik hükümleri doğrultusunda kırsal yerleşik alanlarda uygulamada karşılaşılan mülkiyet, ifraz, tevhit, yapılaşma, ulaşım, kamu yatırımları ve yerleşik alan sınırlarının uygulanmasına ilişkin sorunların giderilmesi, kırsal yerleşim dokusunun korunması, kamu yararının sağlanması ve uygulama birliğinin oluşturulması amacıyla hazırlanmıştır.



1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

Analiz çalışmalarını kapsamında Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." maddesine konu olan İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kentsel gelişim niteliği kazanan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir.

İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının belirlenmesine esas teşkil edecek plan hükümlerinin oluşturulabilmesi amacıyla; yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarının, 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanlarının, idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarının ve Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğini sürdürdüğüne karar verilen alanların mekânsal olarak analiz edilmesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda mevcut idari sınırlar, yerleşik alan kararları, planlı-plansız alan ayrımları ve kırsal niteliğin devamına ilişkin belediye meclisi kararları birlikte değerlendirilerek analiz paftaları hazırlanmış; elde edilen bulgular doğrultusunda 7.2.5 maddesinin (a) ve (b) bentlerinde öngörülen düzenlemelerin mekânsal karşılıkları ortaya konulmuş ve plan hükümlerinin teknik verilere dayalı olarak yeniden düzenlenmesi sağlanmıştır.

Yapılan Analiz çalışmalarında

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

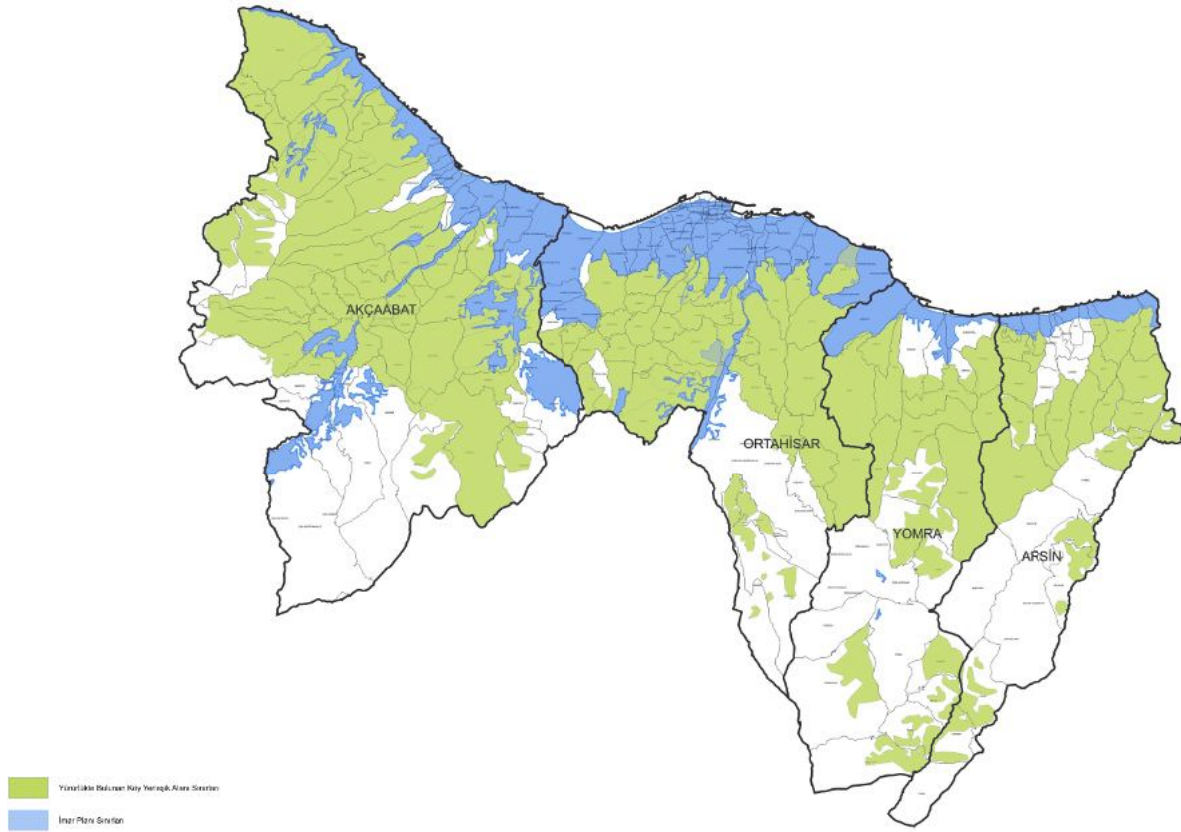
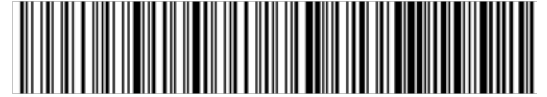
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir."

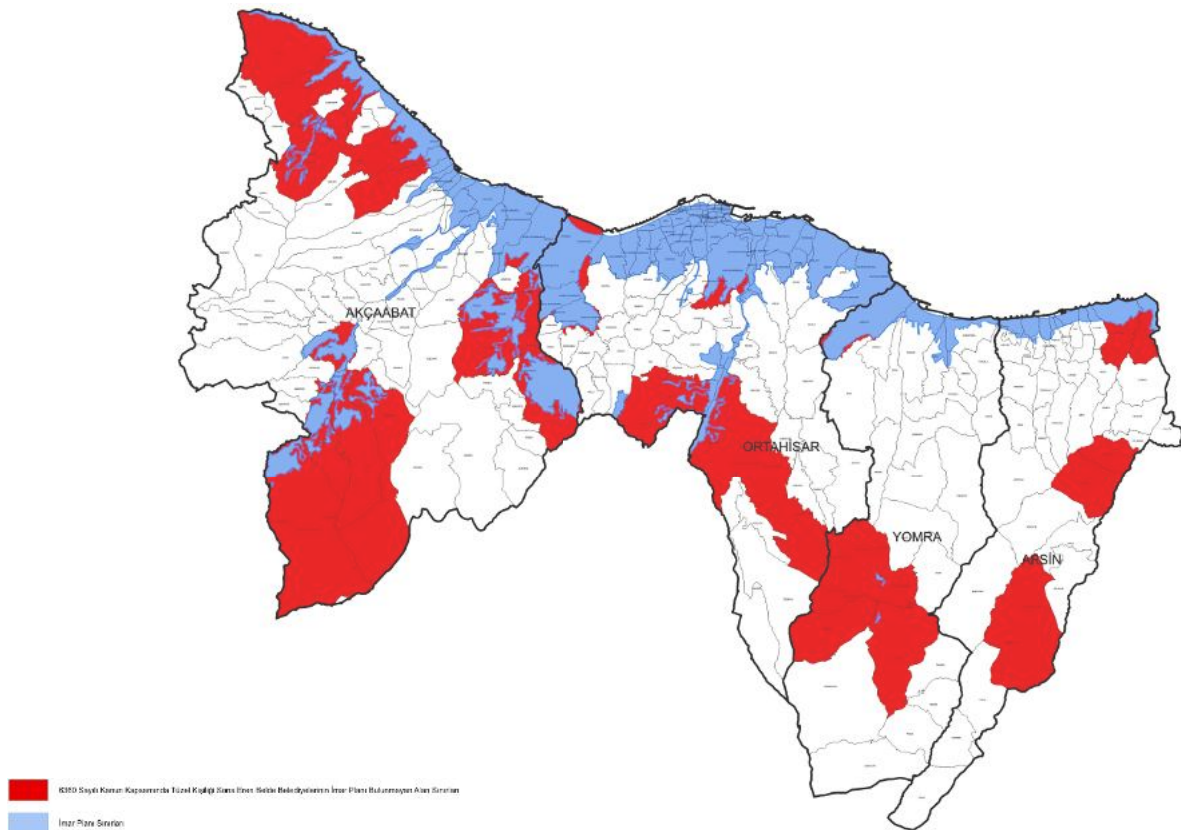
sonucuna varılmıştır.



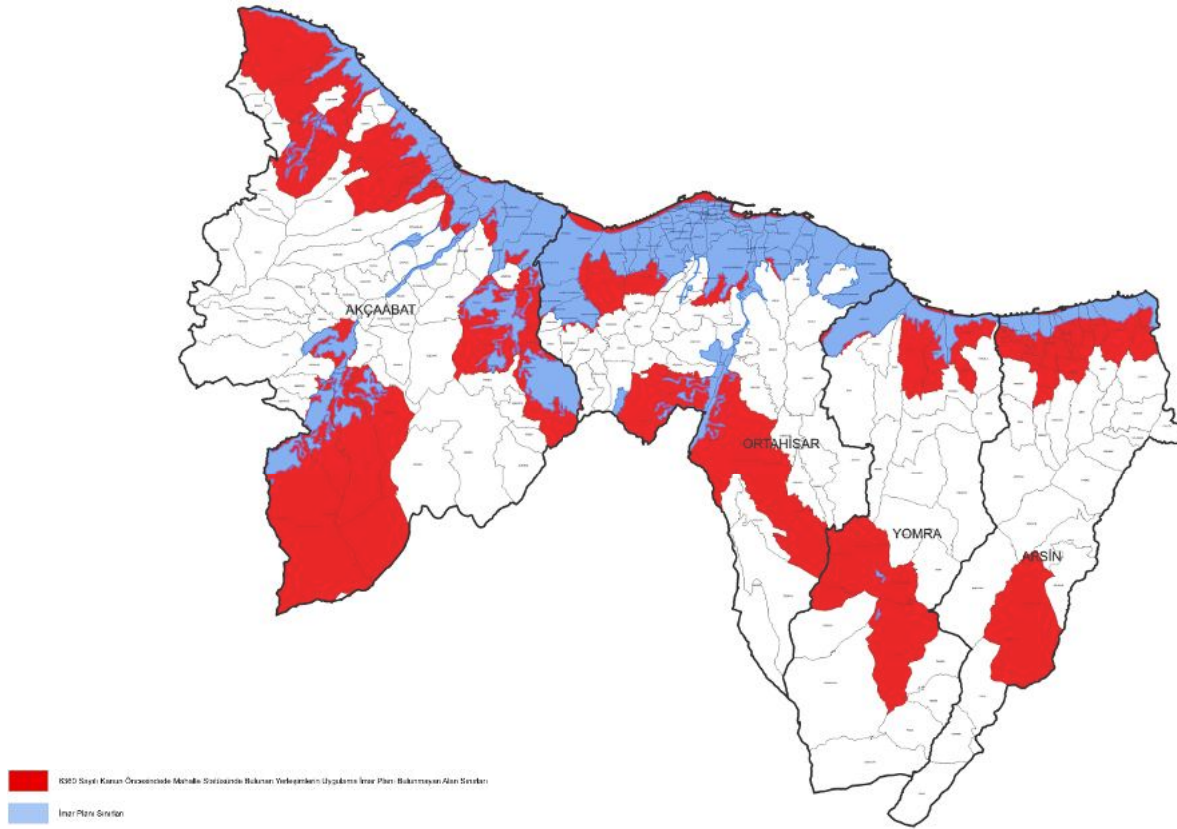
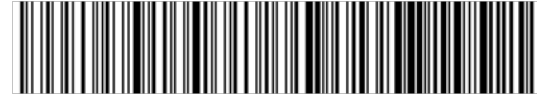
Harita 1 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İdari Sınırları ve Uydu Görüntüsü



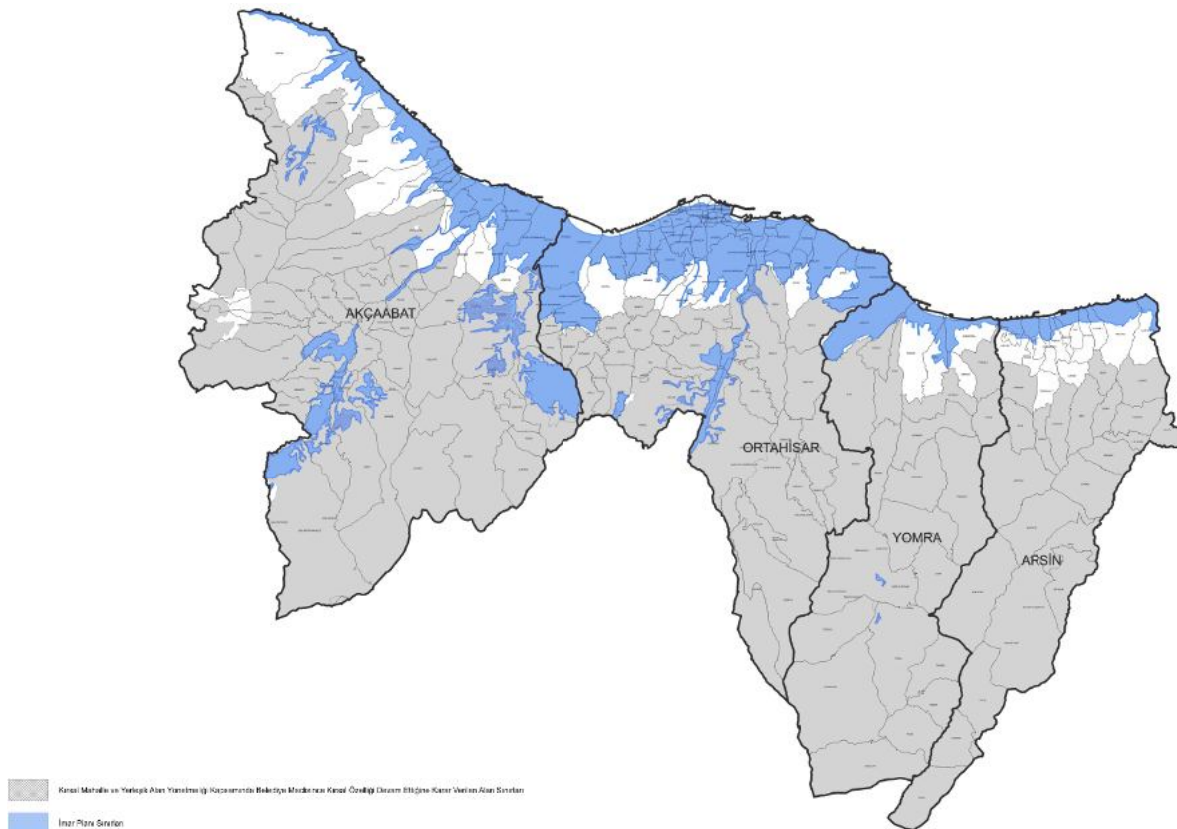
Harita 2 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yürürlükte Bulunan Köy Yerleşik Alanı Sınırları



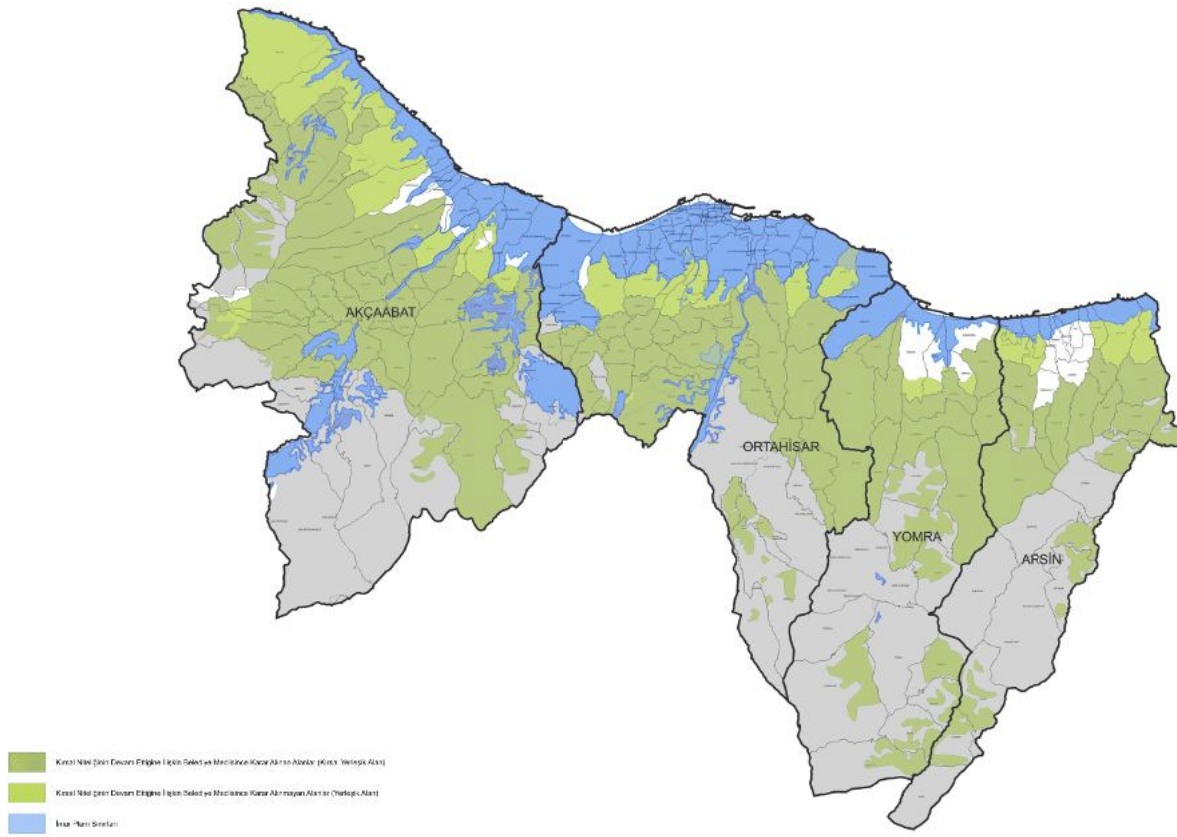
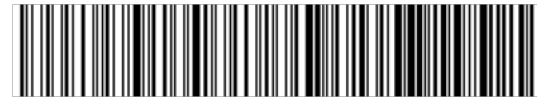
Harita 3 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



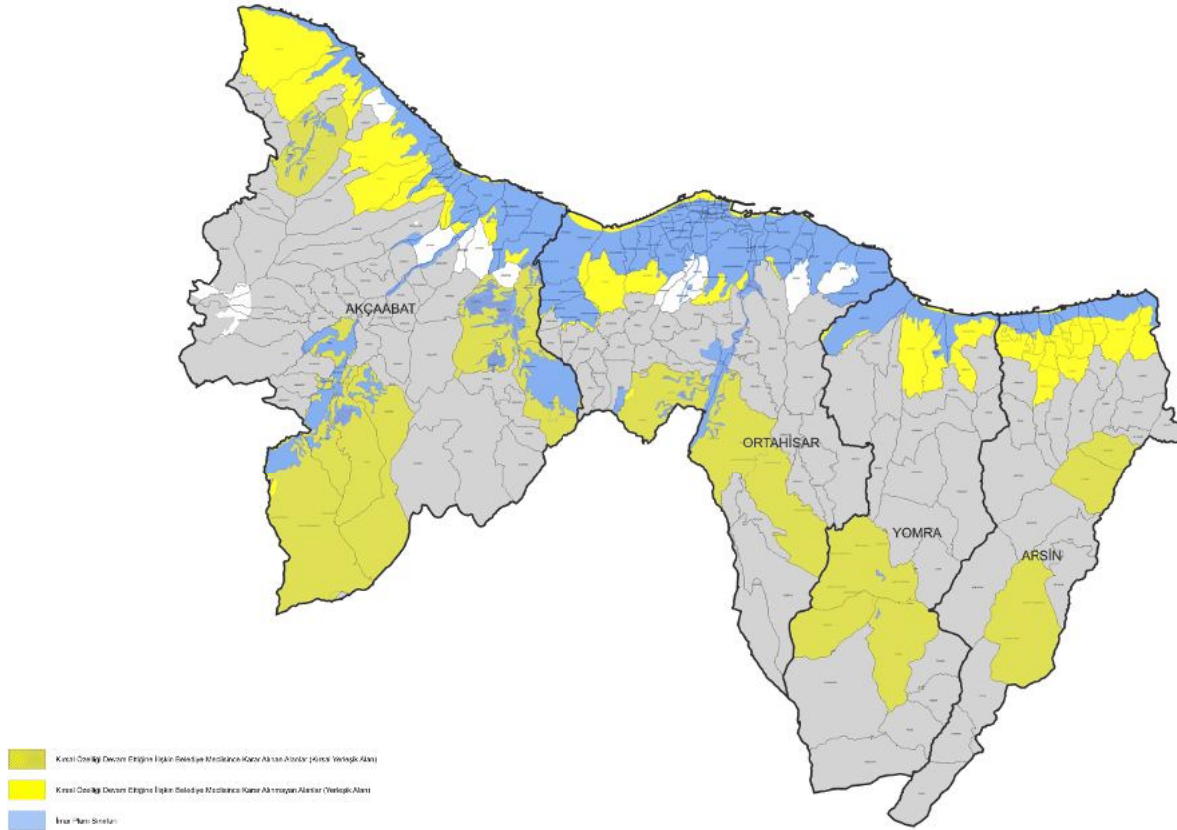
Harita 4 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Öncesinde Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



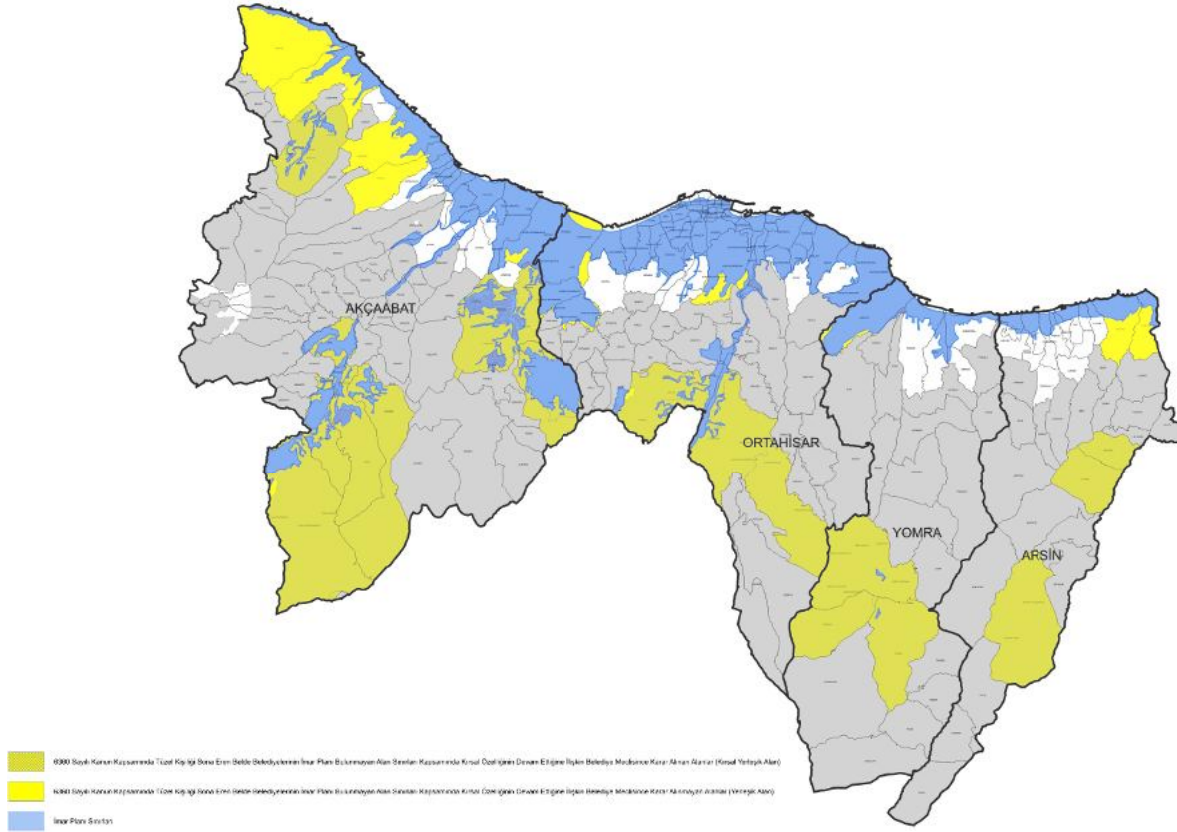
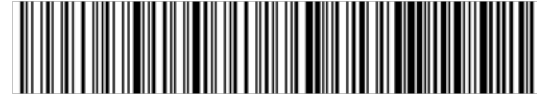
Harita 5 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Kısıl Mahalle ve Yerleşik Alan Yönetmeliği Kapsamında Belediye Meclisince Kısıl Özelliği Devam Ettiyine Karar Verilen Alan Sınırları



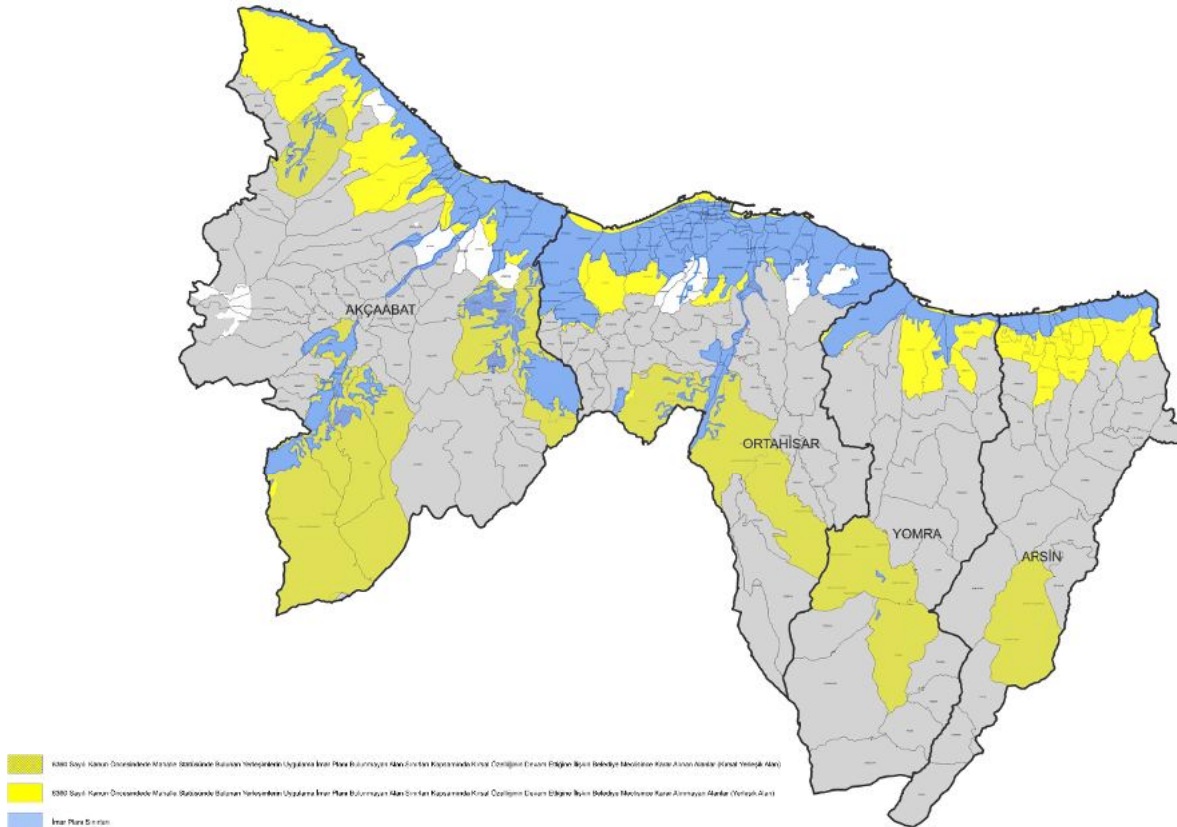
Harita 6 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. A) Maddesine Yönelik Alanlar



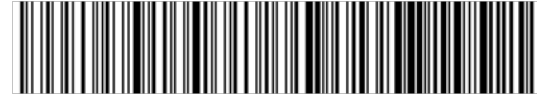
Harita 7 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesine Yönelik Alanlar



Harita 8 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettirğine İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Harita 9 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Öncesindeki Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettirğine İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Yapılan Analiz çalışmalarında aşağıdaki yer alan Harita 10'da görüleceği üzere;

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

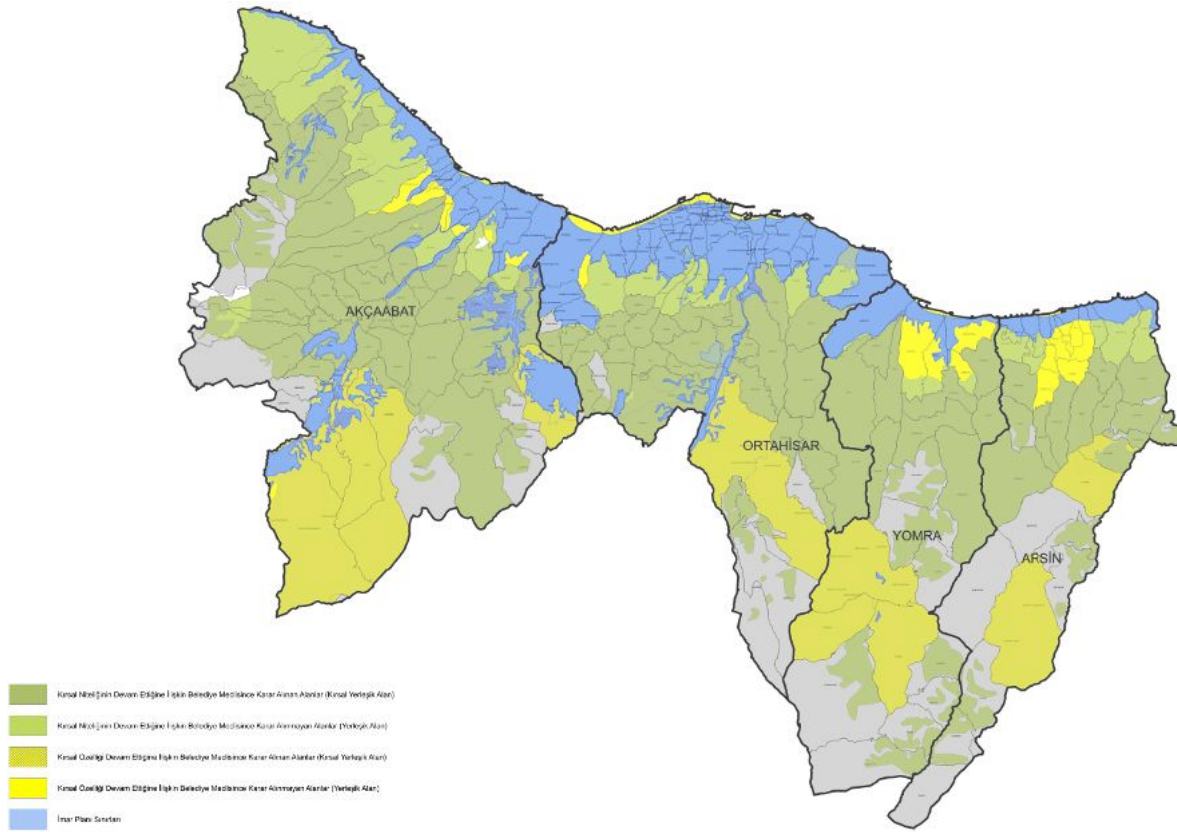
1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

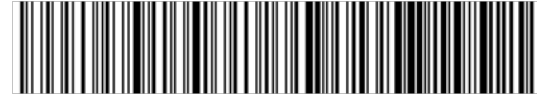
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir." hükmü sonucuna varılmıştır.



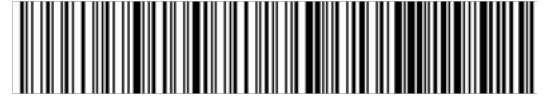
Harita 10 : Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5 A) Maddesi ve 7.2.5 B) Maddesine Yönelik Alanlar



1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

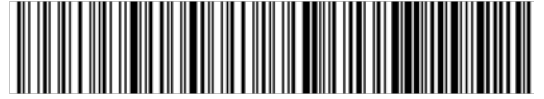
Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte olan köy yerleşik alanları, b) 6360 sayılı kanun ile kapanan belde belediyelerinin imar planı olmayan kısımları, c) İdari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan önce de mahalle olan alanların uygulama imar planı bulunmayan kısımları kırsal yerleşik alan olarak değerlendirilecektir.	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından; 1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir. b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından; 1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.6. Yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları belirleninceye kadar; 7.2.5. maddesinin (a) bendinde ifadelendirilen köy yerleşik alanlarında 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre, 7.2.5. maddesinin (b) ve (c) bentlerinde ifadelendirilen alanlarda ise; İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak 7.2.11. Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.	7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi		7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırının dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.8. İnşaat Alanı	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adet 250 m² veya 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 3 adet 250 m² veya 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. - Parselde 250 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) İfraz edilmeyen bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephe bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

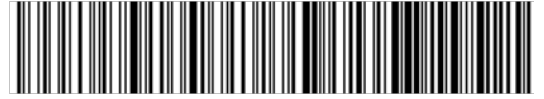


Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m ² 'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.5. Veraset yoluyla 02.09.1999 tarihi öncesi intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.	7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhit edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhit işlemine izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 1. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



1.6. EKLER



T.C. TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	872	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 02.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-99155 sayılı yazı okundu.

Akçaabat ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 622 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Akçaabat ilçe sınırları dahilinde 50 köy, 14 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Akçaabat ilçesinin 73 mahallesi olmuştur. Akçaabat Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 622 sayılı meclis kararı ile Akçaabat ilçe sınırları dahilinde Acısu, Ağaçlı, Akdamar, Akören, Alsancak, Ambarcık, Arpacılı, Aydıncık, Bozdağ, Çamlıca, Cevizli, Cevizlik, Çamlidere, Çiçeklidüz, Çilekli, Çınarlık, Çukurca, Demirkapı, Esentepe, Eskiköy, Fındıklı, Fıstıklı, Gümüşlü, Kaleönü, Karaçayır, Karpınar, Kemaliye, Kirazlık, Koçlu, Kuruçam, Maden, Meşeli, Meydankaya, Ortaalan, Ortaköy, Özakdamar, Sarıca, Sertkaya, Tatlısu, Tütüncüler, Uçarsu, Yeniköy, Yeşiltepe, Yeşilyurt, Zaferli mahallelerinin imar planı bulunan kısımları ile imar planı yapılması yeni planlanan kısımların da kırsal mahalle tespiti dışında tutulması şartıyla kırsal mahalle olarak belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. Fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Akçaabat ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan belden mahalleye dönüşen Adacık, Akçaköy, Akpınar, Derecik, Doğanköy, Dörtöl, Işıklar, ve Şinik, mahalleleri ile köyden mahalleye dönüşen Acısu, Ağaçlı, Aydıncık, Çınarlık, Çiçeklidüz, Kemaliye, Kuruçam, Meydankaya, Sertkaya, Tatlısu, Tütüncüler, Yeşiltepe mahallerinin planlı alanları dışında kalan alanlarının Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

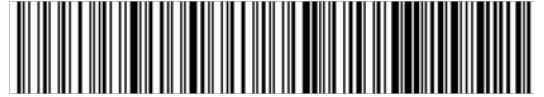
Akçaabat ilçesi sınırlarında merkeze yakın, 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Akçakale, Darıca, Mersin, Söğüt, Yıldızlı ve Kavaklı mahalleri ile önceden köy statüsünde olan Demirci, Demirtaş, Helvacı, Özdemirci ve Salacık mahalleleri haricindeki köyden mahalleye ve belden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 33 mahallenin (Akdamar, Akören, Alsancak, Ambarcık, Arpacılı, Bozdağ, Çamlıca, Cevizli, Cevizlik, Çamlidere, Çiçekli, Çukurca, Demirkapı, Esentepe, Eskiköy, Fındıklı, Fıstıklı, Gümüşlü, Kaleönü, Karaçayır, Karpınar, Kirazlık, Koçlu, Maden, Meşeli, Ortaalan, Ortaköy, Özakdamar, Sarıca, Uçarsu, Yeniköy, Yeşilyurt ve Zaferli) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 20 mahallenin (Acısu, Ağaçlı, Aydıncık, Çınarlık, Çiçeklidüz, Kemaliye, Kuruçam, Meydankaya, Sertkaya, Tatlısu, Tütüncüler, Yeşiltepe, Adacık, Akçaköy, Akpınar, Derecik, Doğanköy, Dörtöl, Işıklar, ve Şinik,) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Akçaabat ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Akçaabat Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 622 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Mustafa ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	873	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.11.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-95195 sayılı yazı okundu.

Ortahisar ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Ortahisar Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih ve 106 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Ortahisar ilçe sınırları dahilinde 36 köy, 7 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Ortahisar ilçesinin 86 mahallesi olmuştur. Ortahisar Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih ve 106 sayılı Meclis kararı ile Ortahisar ilçe sınırları dahilinde kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlar belirtilmiştir.

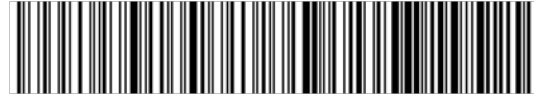
Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğinin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Ortahisar ilçesi sınırlarında 6360 sayılı kanun öncesi belde olan Akyazı, Çukurçayır, Gürbulak, Pelitli ve Yalınca mahalleleri ile köy statüsünde olan Aktoprak, Beştaş, Çamoba, Çilekli, Çimenli, Kireçhane ve Yeşiltepe mahalleleri dışında, köyden mahalleye ve belden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğitimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 21 mahallenin (Ağıllı, Ayvalı, Akkaya, Doğançay, Esenyurt, Fatih Sultan, Gölçayır, Gündoğdu, Karakaya, Karlık, Kozluca, Okçular, Özbirlik, Pınaraltı, Sayvan, Sevimli, Tosköy, Yeniköy, Yeşilhisar, Yeşilvadi ve Yeşilyurt) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 12 mahallenin (Akoluk, Bulak, Çağlayan, Düzyurt, Dolaylı, Geçit, Gözalan, İncesu, Kavala, Kutlugün, Subaşı ve Yeşilbük) koordinatları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğinin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Ortahisar ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Ortahisar Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih ve 106 sayılı kararının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
 Meclis Başkanı
 Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	875	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 02.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-99156 sayılı yazı okundu.

Yomra ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Yomra Belediye Meclisinin 02.11.2022 tarih ve 490 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Yomra İlçe sınırları dahilinde 17 köy, 4 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Yomra ilçesinin 25 mahallesi olmuştur. Yomra Belediye Meclisinin 02.11.2022 tarih ve 490 sayılı meclis kararı ile Yomra ilçe sınırları dahilinde 18 mahallenin (Çamlıyurt, Çınarlı, Demirciler, Gülyurdu, İkisü, Kayabaşı, Kılıçlı, Kıratlı, Kömürcü, Maden, Ocak, Pınarlı, Şanlı, Tandırlı, Taşdelen, Yenice, Tepeköy ve Yokuşlu) tamamı ve 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan 3 mahallenin (Oymalı, Kaşüstü, Özdil) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamı Kırsal mahalle olarak belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Yomra ilçe sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan merkeze yakın belden mahalleye Kaşüstü mahallesinin kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alan dışında tutulmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

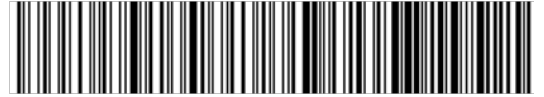
Yomra ilçe sınırlarında 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Kaşüstü Mahallesi hariç, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 18 mahallenin (Çamlıyurt, Çınarlı, Demirciler, Gülyurdu, İkisü, Kayabaşı, Kılıçlı, Kıratlı, Kömürcü, Maden, Ocak, Pınarlı, Şanlı, Tandırlı, Taşdelen, Tepeköy, Yenice ve Yokuşlu) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan 2 mahallenin (Oymalı, Özdil) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Yomra İlçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Yomra Belediye Meclisinin 02.11.2022 tarih ve 490 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	876	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 06.10.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-90222 sayılı yazı okundu.

Arsin ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Arsin Belediye Meclisinin 07.09.2022 tarih ve 277 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Arsin ilçe sınırları dahilinde 20 köy, 3 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Arsin ilçesinin 36 mahallesi olmuştur. Arsin Belediye Meclisinin 07.09.2022 tarih ve 277 sayılı Meclis kararı ve gerekçeli rapora göre; köyden mahalleye dönüşen 22 mahallenin (İşhan, Üçpınar, Yolaç, Başbudak, Atayurt, Gölgelek, Oğuz, Güneyce, Çardaklı, Fındıklı, Yeşilköy, Özlü, Karaca, Harmanlı, Elmaalan, Işıklı, Çiçekli, Ömeköy, Yolüstü, Yeniköy, Cubuklu, ve Dilek) tamamı Kırsal Mahalle olarak belirlenmiştir.

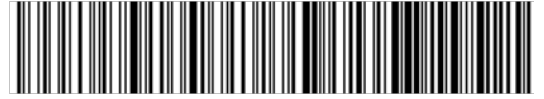
Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Arsin ilçesi sınırlarında kanun öncesi Belde olan Yeşilyalı Mahalleleri dışında, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 22 mahallenin (İşhan, Üçpınar, Yolaç, Başbudak, Atayurt, Gölgelek, Oğuz, Güneyce, Çardaklı, Fındıklı, Yeşilköy, Özlü, Karaca, Harmanlı, Elmaalan, Işıklı, Çiçekli, Ömeköy, Yolüstü, Yeniköy, Cubuklu ve Dilek) Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Arsin ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Arsin Belediye Meclisinin 07.09.2022 tarih ve 277 sayılı kararının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	884	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-100264 sayılı yazı okundu.

İl genelinde 18 ilçede Kırsal Mahalle Ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında köyden ve beldeden mahalleye dönüşen yerlerde kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin talepler Belediye Meclisimizde onaylanmıştır. Onaylanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan sınırları içindeki imar planı bulunan alanlarda, söz konusu yönetmeliğin 4. maddesinin 2. fıkrasındaki "benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri" uyarınca yönetmeliğin 10. maddesi kapsamında belirtilen muafiyetlerin dışında bırakılması hususu hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

İlçe Belediye Meclislerince uygun görülen Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alanlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alanlarda daha önceden onaylanmış imar planları ile 14.12.2022 tarihinden sonra onaylanacak imar planlarının plan onama sınırlarının kapsadığı alanların Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yönetmelik gereği uygulanacak muafiyetlerin dışında tutulmasının uygun olacağı il genelindeki tüm imar planı bulunan alanlarının benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri bakımından uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alandaki imar planı bulunan alanların ilgili yönetmelik kapsamında uygulanacak muafiyetlerin dışında bırakılmasının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Musta ZORLUOĞLU
 Meclis Başkanı
 Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

TRABZON
2.PLANLAMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1.AMAÇ

1.1. Bu planlamanın amacı; mevzuatı kapsamında, üst ölçek planlara uygun olarak, kentsel ve kırsal alanlar ile tüm ekosistemi sağlıklı, güvenli, güçlü ve sürdürülebilir kılmak, sürdürülebilirlik kapsamında doğal, tarihi, kültürel, mekânsal, sosyal ve ekonomik değerleri korumak kullanmak ve geliştirmek, bu amaçla ulaşım, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirmek ve alt ölçeğe ilişkin planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin esasları belirlemektedir.

2. DAYANAK

2.1. Bu plan, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile 1/100.000 ölçekli Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde, "1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı" olarak hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

3.1. Bu plan Trabzon Büyükşehir Belediyesi hudutlarını kapsayan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde 1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı 2. Bölge olarak tanımlanan Düzköy ve Maçka ilçe sınırlarını kapsamaktadır.

4. PLANLAMANIN HEDEFİ

4.1. Üst ölçek çevre düzeni planlarının belirlediği vizyon, koruma, kullanma, geliştirme hedeflerini de içeren genel hedefler bu planında konu ve ilgisine göre hedefleridir.

4.2. İl merkezini kapsayan bu bölge mal ve hizmet sunumları açısından Trabzon ilindeki ana çekim merkezidir. Trabzon ilinde hizmetler ve sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin ve bu sektörlerdeki çalışan sayılarının en yoğun bulunduğu bölgedir.

4.3. Planlama alanında;

- Koruma bölgeleri, doğal sit alanları ve önemli doğa alanlarını içeren bu bölgede; çevresel değerlerin ekolojik dengenin korunması ve kullanma dengesi çerçevesinde değerlendirilmesi,
- Şehirleşmede insan odaklı, yatay mimari esas alınacak; kentsel ortak yaşam, kentsel aidiyet, mahalle kültürü ve kent bilincini geliştirecek strateji ve uygulamalar

yaygınlaştırılacaktır.

- Bölge mevcut Organize Sanayi Bölgelerinin kurulduğu bölgedir. Çevre ile sağlıklı ilişki kurularak sanayi üretim değeri ve kapasitesinin arttırılması, yöresel tarımsal üretim ve sanayi entegrasyonunun sağlanması,
- Sanayi sektöründe üretimin arttırılmasına ve yüksek nitelikli iş gücünün istihdam edilmesine yönelik çalışmaların yapılması,
- Bölgede kıyı ilçelerinin olması sebebiyle balıkçılık geliştirilmesi öngörülen tarım alt sektörlerinin başında gelmektedir. Balık üretiminde gerekli olan depolama alanları oluşturulması ve balık ürünlerine yönelik sanayinin geliştirilmesi,
- Kara-demir-deniz-havayolu ulaşımını güçlendirmek ve entegrasyonunu sağlayarak erişilebilirliğin güçlendirilmesi ve insan, mal, hammadde ve hizmet akışının gerçekleştirilmesi,
- Eğitim alanında gelişimin sağlanması, yeni üniversiteler önerilmesi hedeflenmektedir.

5. TANIMLAR

5.1. Sınırlar: Bu planda yer verilmiş olan sınırlar aşağıda tanımlanmıştır.

5.1.1. İl Sınırı: Trabzon il sınırlarının, Planlama Bölgesi sınırı ile çakışan bölümleridir.

5.1.2. İlçe Sınırı: Planlama bölgesi içinde var olan “Düzköy ve Maçka” ilçelerinin sınırlarıdır.

5.1.3. Büyükşehir Belediyesi sınırı: Trabzon il sınırı ile çakışan, “Trabzon Büyükşehir Belediyesi” sınırıdır.

5.1.4. Plan Onama Sınırı: Trabzon 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarıdır.

5.1.5. Özel Proje Alanı Sınırı: Alt ölçekli planlarda geliştirilecek plan ve projeler doğrultusunda uygulama yapılacak, özel karar geliştirilmesi öngörülen alanları tanımlayan sınırdır.

5.1.6. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı: 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi uyarınca alınan belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması amacıyla belirlenmiş alan sınırdır.

- 5.1.7. Riskli Alan Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan bölgelerde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kararlaştırılan alan sınırıdır.
- 5.1.8. Tabiat Parkı Sınırı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında belirlenen bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun alanlardır.
- 5.1.9. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı Sınırı:** 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında, yaban hayatı değerlerine sahip, korunması gerekli yaşam ortamlarının bitki ve hayvan türleri ile birlikte mutlak olarak korunduğu ve devamlılığının sağlandığı sahalardır.
- 5.1.10. Rezerv Yapı Alanı Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen alan sınırıdır.
- 5.1.11. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı:** İçinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilân edilen veya edilebilecek olan, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerlerinin ve bölümlerinin yer aldığı alanlardır.
- 5.2. Konut Alanları:** Mevcut ve Gelişme Konut Alanlarıdır.
- 5.2.1. Mevcut Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planlarıyla belirlenmiş ve iskân edilmiş alanlardır.
- 5.2.2. Gelişme Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanlardır.
- Bu planda Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 5.2.3. Brüt Nüfus Yoğunluğu:** Nazım imar planında, bir hektar 'Brüt Yapı Alanı'na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için

gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.

5.3. Yerleşme Alanı: İmar planı sınırları içerisinde kalan yerleşik alanların ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alandır.

5.4. Kırsal Alan: Yerleşme alanı dışında kalan, yerleşik, kırsal yerleşik ve iskân dışı alanları kapsayan bölgelerdir.

5.4.1. Yerleşik Alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

5.4.2. Kırsal yerleşik Alan: 15.04.2021 tarih 31455 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği (kırsal mahalle olduğu) İlçe Belediye Meclisince belirlenen ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan yerlerde, sınırları 6360 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (ğ) fıkrası ve 27.maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince karara bağlanan alanlardır.

5.4.3. İskân Dışı Alan: Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı ve kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan alanlardır.

5.5. Ticaret Alanı (T): İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

5.6. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

5.7. Belediye Hizmet Alanı: 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 ile idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ve sermayesinin

yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

- 5.8. Kamu Hizmet Alanı:** Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.
- 5.9. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:** Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.
- 5.10. Toplu İşyerleri Alanı:** Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer aldığı alanlardır.
- 5.11. Akaryakıt ve Servis İstasyonu:** Akaryakıt ve Servis İstasyonları, Cng Otogaz İstasyonları, Lpg Otogaz İstasyonları, Hidrojen Üretim ve Dolum İstasyonlarının ve bu istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır.
- 5.12. Organize Sanayi Bölgesi (OSB):** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgesidir.
- 5.13. Serbest Bölge:** 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu uyarınca Türkiye Gümrük Bölgesinin parçaları olmakla beraber serbest dolaşımda olmayan eşyanın herhangi bir

gümrük rejimine tabi tutulmaksızın ve serbest dolaşıma sokulmaksızın, gümrük mevzuatında öngörülen haller dışında kullanılmamak ya da tüketilmemek kaydıyla konulduğu ithalat vergileri ile ticaret politikası önlemlerinin ve kambiyo mevzuatının uygulanması bakımından Türkiye Gümrük Bölgesi dışında olduğu kabul edilen ve serbest dolaşımdaki eşyanın bir serbest bölgeye konulması nedeniyle normal olarak eşyanın ihracına bağlı olanaklardan yararlandığı yerlerdir

5.14. Sanayi Alanı ve Depolama Alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

5.15. Endüstri Bölgesi: Yatırımları teşvik etmek için 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş/kurulacak üretim bölgeleridir.

5.16. Endüstriyel Gelişme Bölgesi: Şehir, bölge veya ülkenin ekonomik kalkınmasını desteklemek üzere; hem yerel hem küresel unsurlar dikkate alınarak, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan ve lojistik faaliyetlerine katkıda bulunan veya paketlenme veya ambalaja dayalı sanayi, hizmet ile lojistiğin bir arada yer aldığı, bu faaliyetlerin gerektirdiği ticari ünitelerin bulunduğu, liman geri sahası faaliyetlerinin de yer alabileceği, genel olarak ihracata yönelik ve gerektiğinde gümrük işlemlerinin de yapıldığı alanlardır.

5.17. Teknoloji Geliştirme Bölgesi: Yüksek / ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri / geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda bulundukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı ifade eder.

5.18. Küçük Sanayi Alanı: Kentsel yerleşmelerde yaşayanların, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan atölye, imalathane ile depoların, yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alandır.

5.19. Lojistik Tesis Alanı: Kara, demir ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü, tüm lojistik ve taşımacılık ile

ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetleri kapsayan alandır.

5.20. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı: Tarım ve Hayvancılık yapan işletmelerin altyapısı sağlanmış bir bölgede bir araya toplandığı, altyapının ortak biçimde karşılandığı, gereğinde küçük ölçekli işletmeleri desteklemeye yönelik, konutlarla birlikte planlanabilen, entegre nitelik taşımayan üretimin ve kısa süreli ürün koruma ve depolamalarının da yapılabildiği alanlardır.

5.21. Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi: 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan alanlardır.

5.22. Maden Çıkarım ve İşletme Alanı: Maden Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan ve gruplara ayrılarak tanımlanmış madenler, madenlerin işletme tesisleri ile geçici tesisler ve ocakların bulunduğu alanlardır.

5.23. Turizm Alanı: Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisler (konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hotel gibi) ve bu tesislerin ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı kullanım alanıdır.

5.24. Günübirlilik Tesis Alanı: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, tuvalet gibi servis birimlerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alandır.

5.25. Kamping Alanı: Karayolu güzergâhları ve yakın çevresinde, kent girişlerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde, turistlerin kendi olanaklarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor gereksinimlerini karşıladıkları tesislerin kurulduğu alandır.

5.26. Eko-turizm Alanı: Doğal ve kültürel değerleri koruyarak çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında kalan iskân dışı alanlarda yer alabilirler.

5.27. Ev Pansiyonculuğu: Aile bireylerinin çalıştırdığı pansiyon işletmelerinde ailenin yaşadığı ve ailede yaşatılan tüm kültürleri doğrudan konaklayanlara sunan, en çok 5

yatak odalı, ucuz konaklama sağlayan, aileyle konuk arasında etkileşim ve iletişimin olduğu küçük işletmelere denir.

5.28. Sosyal Altyapı Alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan; eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

5.29. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

5.30. Eğitim Tesis Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

5.31. Üniversite Alanı: Yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde Teknoparkların ve bu alanlarda ihtiyaç duyulacak tüm ticari, kültürel ve sosyal tesis, yurt vb. yapıların da yer alabileceği, yerleşke niteliğindeki alandır.

5.32. Sağlık Alanı: Kamusal veya özel hastane, aile sağlığı merkezi gibi sağlık tesislerinin yapılabileceği alanlardır.

5.33. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki tesislerin yapılabileceği alanlardır.

5.34. Kültürel Tesis Alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alabileceği kamu veya özel mülkiyetteki 'kültürel' tesislerin yapılabileceği alanlardır.

- 5.35. Spor ve Oyun Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.
- 5.36. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.
- 5.37. Yeşil Alan:** Kentlerin içinde veya çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin ilgili kısmında belirtilen fonksiyonları da içeren aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır.
- 5.38. Rekreasyon Alanı:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.39. Fuar ve Festival Alanı:** Açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin, her türden ürün ya da hizmetlerin, teknolojik gelişmelerin, bilgi ve yeniliklerin tanıtımı, pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik iş birliği, geleceğe yönelik ticari ilişki kurulması ve geliştirilmesi için, belirli bir takvime bağlı olarak gerçekleştirilen, zaman açısından sınırlandırılmış tanıtım etkinliklerinin gerçekleştirileceği açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin yapılacağı alanlardır.
- 5.40. Kent Ormanı Alanı:** Mesire Yerleri Yönetmeliği uyarınca belirlenen, ormanların öncelikle sağlık, spor, estetik, kültürel ve sosyal fonksiyonlarını halkın hizmetine sunmak, izcilik, doğa yürüyüşü, bisiklet, binicilik ve benzeri etkinlikler ile kır lokantası, kır kahvesi, kültür evleri, yöresel ürün sergi ve satış yeri, amfi tiyatro, çeşitli mini spor alanları ve diğer rekreasyonel yapı ve tesislerin de yer alabileceği yerlerdir.
- 5.41. Ağaçlandırılacak Alan:** Bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanıdır.

- 5.42. Milli Park Alanı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca, milli park olarak belirlenmiş olan, bilimsel ve estetik bakımından, ulusal ve uluslararası ender bulunan doğal ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip doğa parçalarıdır.
- 5.43. Mezarlık Alanı:** Kentsel ölçekte kullanılan, geçmişten bugüne gömü gerçekleşmiş mevcut mezarlık veya plan kararlarıyla oluşturulan yeni mezarlık alanıdır.
- 5.44. Orman Alanı:** 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak, genel olarak yoğun ağaçlık niteliğe sahip alandır.
- 5.45. Orman Parkı:** Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla günübirlik kullanım veya geceleme de imkân sağlayan, çadır, lüks çadır, karavan, motor-karavan ve kır evi, kır lokantası, kır kahvesi gibi çok katlı olmayan, doğa ile uyumlu yapı ve tesisler ile yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kamerye ile diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden alanlar ile 6831 sayılı Kanunun 25 inci, ek 13 üncü, ek 14 üncü maddelerinde ve 2634 sayılı Kanunun ek 5 inci maddesinde belirtilen mesire yerleri ile 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 334 üncü ve 338 inci maddelerinde belirtilen mesire yerleri ve orman park alanlarıdır.
- 5.46. Mera, Çayır ve Otlak Alanları:** 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan çayır, mera ve yaylak alanlarıdır.
- 5.47. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Ayrıştırılarak koruma altına alınmış olan alanlar dışında kalan, orman rejimine tabi olmasa da sahip olduğu doğal bitki örtüsü ve ağaçlık karakterinin korunması gereken alanlar; bulunduğu bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan, vejetasyon yapısının bütünlüklü olarak korunması önerilen fundalık, meşelik alanlar; dikkat çekici jeolojik oluşuma sahip kayalık-taşlık alanlar ve kısmen sulak alan niteliğine sahip sazlık bataklık alanlardır.
- 5.48. Tarım Alanı:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanmış tarım arazilerini içeren alanlardır.
- 5.49. Tarım Arazisi Sınıflaması:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca, toprağın korunması, geliştirilmesi, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi amacıyla, tarım arazilerinin Mutlak, Özel Ürün, Dikili, Marjinal, Örtü Altı tarım arazileri olarak sınıflandırılmasıdır.

- 5.49.1. Mutlak Tarım Arazisi:** Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazidir.
- 5.49.2. Özel Ürün Arazisi:** Marjinal tarım alanları dışında kalan, bölge ekonomisinin en önemli tarımsal ürünlerinin yetiştirildiği (bağcılık, çay, fındık vb.) arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Dikili Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.3. Dikili Tarım Arazisi:** Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazidir
- 5.49.4. Marjinal Tarım Arazisi:** Marjinal tarım arazileri, fındık ve çay alanları dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Marjinal Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.5. Örtü Altı Tarım Arazisi:** İklim ve diğer dış etkilere kaynaklanan olumsuzlukların ortadan kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon vb. malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazidir.
- 5.50. Sulama Alanı:** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu uyarınca kamu eliyle sulamaya açılmış olan veya sulama yatırımlarına yönelik projelendirilmiş alanlar ile yerel girişimlerle sulama projesi geliştirilmiş alandır.
- 5.51. Sulu Tarım Arazisi:** Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı, kamu, tüzel veya gerçek kişiler eliyle sulanan veya kamu kurum ve kuruluşlarınca sulu arazi olduğu belirtilen arazilerdir.
- 5.52. Tarımsal Amaçlı Yapı:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatlar, mandıralar (sütçülük), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, soğuk hava depoları, kantar, un ve yem değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde

ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir

5.53. Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis: Bir veya birden fazla işletmede üretilen tarımsal ürünlerin üretimden sonra işlenerek, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilip, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürülmesinin yapıldığı tesislerdir.

5.54. Sit Alanları: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname uyarınca tescil edilerek koruma altına alınan, tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

5.54.1. Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır

5.54.2. Doğal Sit: Jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

5.54.2.1. Kesin Korunacak Hassas Alanlar: Ulusal ve uluslararası öneme sahip tür, habitat ve ekosistemleri bünyesinde barındıran, biyolojik, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri açısından ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu bozulma veya tahrip olma riski yüksek olan, bitki örtüsü, topografya ve silüetin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gereken ve Cumhurbaşkanı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanlardır.

5.54.2.2. Nitelikli Doğal Koruma Alanları: Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır.

- 5.54.2.3. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları:** Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlardır.
- 5.54.3. Kentsel Sit:** Mimari, yerel, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları değerden daha fazla değeri olan, kültürel ve doğal çevre unsurlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanlardır.
- 5.54.4. Tarihi Sit:** Ulusal tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların gerçekleştiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.
- 5.55. Su Toplama Havzası:** Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir.
- 5.56. İçme ve Kullanma Suyu:** İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik ve bu gibi ihtiyaçları için kullandıkları, sağlaması gereken özellikleri İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ile belirlenmiş olan, bir toplu su temini sistemi aracılığıyla çok sayıda tüketicinin ortak kullanımına sunulan sulardır.
- 5.57. İçme ve Kullanma Suyu Rezervuarı:** İçme ve kullanma suyu temin edilen doğal göller veya bu amaçla oluşturulan baraj rezervuarlarıdır.
- 5.58. İçme ve Kullanma Suyu Kaynağı:** İçme ve kullanma suyu temini amacıyla, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre koruma altına alınan su kaynağıdır.
- 5.59. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları:** İçme- Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği kapsamı uyarınca, su toplama havzası içinde “mutlak”, “kısa mesafeli”, “orta mesafeli” ve “uzun mesafeli” olarak belirlenen derecelendirilmiş koruma kuşakları tanımlanmış alanlardır.
- 5.60. Kaynak Koruma Alanı:** İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte tanımlanan Kurul tarafından, kaynağın yer aldığı jeolojik formasyon, topoğrafik ve hidrojeolojik şartlar göz önüne alınarak belirlenen alandır.
- 5.61. Sulak Alan:** Doğal veya yapay, sürekli veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan

bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerleridir.

5.62. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: Habitatların ve türlerin korunma önemine göre Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği gereğince belirlenen, “Mutlak Koruma Bölgesi”, “Hassas Koruma Bölgesi”, “Kontrollü Kullanım Bölgesi”, “Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi” ve “Tampon Bölge” sınırları ile tanımlanan alanlardır.

5.62.1. Mutlak Koruma Bölgesi: Koruma bölgeleri içerisinde yer alan, su kuşlarının yoğun ve toplu olarak kuluçka yaptığı, konakladığı veya kışladığı alanlar; nadir ve nesli tehlikedeki kuş türlerinin önemli üreme bölgeleri, uluslararası ölçütlere göre tehlike sınırı en az hassas düzeyinde olan türlerin bağımlı oldukları habitatlar ile nesli tehlikede ve dar yayılışlı olup, korunması gerekli doğal bitki türlerinin bulunduğu, insan faaliyetlerinin mevcut olmadığı bölgelerdir.

5.62.2. Hassas Koruma Bölgesi: Varsa mutlak koruma bölgesini korumak maksadı ile yoksa sulak alan ekosisteminin mevcut karakterini korumak maksadı ile belirlenen kendi kendine onarım potansiyeli olan, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatların bozulmadan korunması gereken bölgelerdir.

5.62.3. Kontrollü Kullanım Bölgesi: Koruma bölgeleri belirlenmeden önce kurulmuş veya sulak alanın bölgelemesi sırasında belirlenmiş, yerleşim ve kentsel gelişim için zorunlu olan, insan faaliyetlerinin yoğun olduğu ve bu faaliyetlerin sulak alan ekosistemine olumsuz etkilerinin asgariye indirilmesi için gerekli tedbirlerin alındığı bölgelerdir

5.62.4. Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi: Doğal veya yarı doğal olmak üzere, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatlarda insanların balıkçılık, sazılık, turba çıkarımı, ormancılık, toplayıcılık, tarım ve hayvancılık gibi ekonomik faaliyetlerinin geleneksel olarak sürdürülmesine izin verilen bölgedir.

5.62.5. Tampon Bölge: Sulak alan havzasının coğrafi, topoğrafik özellikleri ve arazinin mevcut kullanım durumuna göre; sulak alan ekosistemini korumak maksadı ile tanımlanan ve sulak alanın su toplama sınırını geçmeyen veya topoğrafik, coğrafik olarak bir sınır değeri bulunmayan düz alanlarda ise varsa sürdürülebilir kullanım bölgesi, yoksa

hassas koruma bölgesi sınırından itibaren bilimsel esaslara dayanarak alanın ekosistem özellikleri dikkate alınarak komisyon tarafından belirlenen bölgedir.

5.62.6. Ekolojik Etkilenme Bölgesi: 4.4.2014 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği öncesinde geçerli olan mevzuat uyarınca belirlenmiş olan, sulak alan ekosistemi ile ilişkili ve sistemi destekleyen deniz, kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, orman, çayır, mera ve çeltik alanları gibi habitatların oluşturduğu bölgedir.

5.63. Afete Maruz Bölge: 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında, Afete Maruz Bölge kararı alınmış alanlardır.

5.64. Terminal (Otogar) Alanı: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

5.65. Havalimanı: Hava araçlarının kalkması ve inmesi için özel olarak hazırlanmış, hava araçlarının bakım ve diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına, yolcu ve yük alınmasına/verilmesine ilişkin tesisleri bünyesinde bulunduran yerlerdir.

5.66. Tersane Alanı: Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa bakım, onarım ve söküm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, havuz, iskele, rıhtım vb.) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır.

5.67. Liman: Gemilerin yolcu indirip-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama ve beklemlerine elverişli yeterli su derinliğine sahip, teknik ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım-onarım ve depolama birimleri bulunan tabi ve suni olarak rüzgâr ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır.

5.68. Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı: Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır.

- 5.69. Enerji Üretim Alanı:** Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş olan enerji üretim tesisleri ile tesislerin üretim açısından bütünlük oluşturan her biriminin yer aldığı/alacağı alanlardır.
- 5.70. Enerji İletim Tesisleri:** Enerji üretim tesislerinin 36 KV üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren iletim şalt sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere dağıtım tesislerinin bağlantı noktalarına kadar olan tesislerdir.
- 5.71. Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı:** Hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dahil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarının bulunduğu ve bu kaynakların enerjiye dönüştürülmesinin olanaklı olduğu alandır.
- 5.72. Atıksu Tesisleri Alanı(Aritma-Terfi Merkezi):** Evsel ve endüstriyel atık suların Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.73. Katı Atık Tesisleri Alanı:** Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddelerin ve arıtma çamurunun Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı veya bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.74. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama):** Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinde tanımlanan atıkların, aynı yönetmelikte tanımlanan kurallara uygun olarak bertarafının sağlandığı tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.75. Kırsal Yapı Belgesi:** Bu planın onayından sonra Kırsal Yerleşik Alanda yapılan yapılara ilişkin hazırlanacak yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili İlçe Belediyesince düzenlenen izin belgesidir.
- 5.76. Kırsal Plan:** Kırsal yerleşmelerde yöresel özellikler ve ihtiyaçlar dâhilinde yapılaşma koşullarının belirlenmesi, uygulamaya yönelik kılavuz ve mevzuat çalışmalarının üretilmesi ve kentleşme dengesinin sağlanması amacı ile kırsal alanlara yönelik hazırlanan planlardır.
- 5.77. Yol İstikamet Planı:** Kırsal alanlarda bulunan ana ve tali yollar ile bu yolların iki yanında bulunan parsel ve yapıların düzenlenmesini yönlendirecek tasarım planıdır.
- 5.78. Veri Tabanı:** Bu planı oluşturan tüm katmanlar ile planda gösterilen tüm mekânsal verilerin öznitelik bilgileri ile birlikte depolanması, güncellenmesi için düzenlenen dijital

depolama birimidir.

5.79. Şematik sınır: metni açıklayan, coğrafi objelerin topolojik ilişkilerini/komşuluklarını gösteren, pafta ölçeğinden kaynaklı üzerinden ölçü alınamayan leke biçiminde genelleştirme kullanılarak gösterilmek koşuluyla kartografik gösterimi temsil eder.

6. GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu plan hükümleri; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

6.2. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda, öncelikle 1/100.000 ölçekli ve 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ve plan hükümleri geçerlidir.

6.3. Bu plandan ölçeği gereği ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen kentsel kullanım alanları bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği şekilde; makroformu/gelişme yönünü, ulaşım şemasını, arazi kullanım kararlarını gösterecek şekilde-şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın, plan hükümlerinin ve plan raporunun bütününe kararlarına uygun olarak düzenlenecektir.

Bu planın onayından sonra hazırlanarak onaylanacak her türlü alt ölçekli plan; bu planın ve üst ölçekli planların koruma, gelişme, planlama hedeflerine/ilkelerine, plan kararlarına ve hükümlerine, açıklama gerektiren konularda da plan raporuna uygun olarak düzenlenecektir. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması zorunludur.

6.5. Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, özel kanunlara tabi alanlarda yetkili kurumlarca belirlenmiş olan sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik olması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenecektir.

6.6. Bu plan kapsamında kalan ve onama yetkisi ilgili Bakanlık yetkisinde olan alanlarda, ulusal ve uluslararası mevzuat çerçevesinde belirlenen/belirlenecek olan milli parklar, tabiat parkları, sulak alanlar vb. gibi koruma alanları için onaylanmış/onaylanacak olan her tür ve ölçekteki planlar, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenir.

6.7. Sektörel planlar kapsamında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlara ilişkin yapılacak olan alt ölçekli planlarda ve özelleştirme kapsam ve

programındaki alanlarda yapılacak olan alt ölçekli planlarda bu planın ana hedef ve ilkelerine ve plan hükümlerine uygun hazırlanması sağlanacaktır.

- 6.8.** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bu plan ile uyuşmayan kısımlarında, alt ölçekli planlar revize edilip bu plan ile uyumlu hale getirilinceye kadar imar *(3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre ve 2981/3290 sayılı yasanın 10c ek1.madde)* uygulaması ve *(ruhsat almış yapılar hariç)* yeni yapı yapılamaz.
- 6.9.** Bu planın onayından önce mer'î mevzuatı kapsamında hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan planlar geçerlidir. Ancak bu planın ilke ve stratejileriyle ya da arazi kullanımı ya da nüfus kabulleriyle aykırılık teşkil eden, nazım ve uygulama imar planlarının uygulama görmemiş kısımlarının bu plan *(arazi kullanım kararları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ve nüfus kabulleri)* doğrultusunda revizyonunun yapılması zorunlu olup, revizyonu yapılmaya kadar, yürürlükteki planların bu planın hedef/ilke, hüküm ve kararlarına aykırı olmayan karar ve hükümleri geçerlidir.
- 6.10.** Bu planın onay tarihinden önce yapıldığı tarihteki üst ölçek plana uygun ve gerekli kurumlardan uygun görüşü alınmış ve bu planda gösterilmemiş olan münferit imar planları geçerlidir. Ancak bu alanları da kapsayan bütüncül yeni bir imar planı yapılması ve onaylanması ile münferit imar planları yürürlükten kalkar, bu alanlarda yeni bütüncül imar planları geçerlidir.
- 6.11.** Bu plan, mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planın onayından önce mevzuata aykırı olarak oluşmuş yapılaşmalar için de ilgili idaresince mevzuat uyarınca işlem yapılır.
- 6.12.** Bu planın ilkeleri doğrultusunda, *(özel kanunlara tabi alanlar dâhil)* hazırlanacak alt ölçekli planlarda, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan hassas alanların gösterilmesi zorunludur. Bu alanlarda, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen koruma kararlarına göre işlem yapılacaktır.
- 6.13.** Bu plan kapsamında kalan alanlarda, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerli olup güncel AFAD verileri plana ve veri tabanına işlenir. Yapılacak imar planı çalışmaları için mevzuatın ve ilgili kurumların öngördüğü koşullarda jeolojik, jeofizik ve geoteknik etütler yapılacaktır. Yapılacak planlarda bu etütlere uyulması zorunludur.
- 6.14.** Enerji kaynak alanları, üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedefleri ile 5346 sayılı

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun çerçevesinde korunacaktır.

- 6.15.** Termal kaynak tespiti yapılan alanlar çevresinde, bu kaynakları kullanacak olan tarım ve turizm sektörüne yönelik yatırımlar, ilgili Bakanlıkların uygun görüşü alınmak şartı ve üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedeflerine uygun yapılabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 6.16.** Bu planda kırsal alan olarak tanımlanan alanlarda yapılacak kırsal plan, içerik olarak yerleşme ölçeğinde yapısal plan / yerel plan / detay plan / yönlendirici plan / yol istikamet planı, eylem planı, ekolojik açıdan duyarlı, özel çalışmalar ile tanımlı alanlar ve kır tasarım rehberleri gibi konu ve ilgisine göre yapılacak çalışmaların bir kısmını ya da tamamını barındırmaktadır. Kırsal alanlarda “Kırsal Plan” çalışmaları yapıp uygulamaya geçilinceye kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.
- 6.17.** Bu plan sınırları içinde ihtiyaç olması halinde, ihtiyaca yönelik ilgili kamu kurumunun da görüşü alınmak koşuluyla güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, açık spor alanları, enerji iletimi ve doğalgaz depolamasına ilişkin imar planları, ayrıca idari sınırlarda olabilecek değişiklikler, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak yapılır ve onaylanır. Söz konusu kullanımlardan ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu”, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” veya “ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışıdır” kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek olmaksızın alt ölçekli planları hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda bu planın veri tabanına işlenir. Söz konusu tesisler/tesis alanları plan değişikliği yapılarak amacı dışında kullanılamaz.
- 6.18.** Sulak alan ilan edilen alanlarda, sulak alan yönetim planları oluşturuluncaya kadar Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ulusal Sulak Alan Komisyonu (USAK) tarafından yönetim planı oluşturulması durumunda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın yönetim planı hükümleri geçerli olacaktır.
- 6.19.** Bu planda gösterilen tarım alanlarına ait sınırlar şematik olup, kesin sınırları ve toprağın

sınıfı İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda, alt ölçekli planlarda ve tarımsal amaçlı arazi kullanım planlarında kesinleştirilecektir. Kesin sınırların belirlenmesinde bu plan “hukuki belge” olarak kullanılamaz.

6.20. Bu planda önerilen devlet yatırımlarına (demiryolu, karayolu, havayolu, liman vb.) ilişkin güzergâhlar şematik olup, ilgili kurum ve kuruluşça yapılacak fizibilite çalışmalarından, yatırım programına alınmasından sonra kesinlik kazanacaktır. Bu planın onayından sonra karara bağlanmış olan, söz konusu kullanımlara ilişkin projeler bu planda değişiklik yapılmak üzere Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

6.21. Bu planın onay tarihinden sonra İl Afet Acil Durum Müdürlüklerince belirlenen/belirlenmiş afete maruz ve afet riskli alanlar veri tabanına işlenir ve buna göre uygulama yapılır.

6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağında bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

6.23. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve/veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan, bu plan ile kentsel kullanım kararı geliştirilmiş olan alanlarda (konut, kentsel çalışma, turizm, sosyal ve teknik altyapı, enerji üretim vb.) alt ölçek imar planı yapıncaya kadar 7.2.Kırsal Alanlar başlığında belirlenen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

6.24. Bu planda, alt ölçekte yer verilen kentsel donatı alanlarından bölgesel bir hizmet alanı oluşturmayan ve 10.000 m² altında kalan donatı alanları gösterilmemiştir.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. YERLEŞME ALANLARI

7.1.1.KONUT ALANLARI

- 7.1.1.1.** Mevcut ve gelişme konut alanlarıdır. Bu planda gelişme konut alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 7.1.1.2.** Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.
- 7.1.1.3.** 2040 yılı nüfus kabulünün, onaylı imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarında yoğunluk revizyonu yapılacaktır.
- 7.1.1.4.** Mevcut konut alanları ve gelişme konut alanlarında ya da bu alanlar ile bütünlük oluşturan bitişik konumdaki sanayi alanlarında bulunan tesislerin ekonomik ömrünü tamamlamasının ardından anılan alanlarda bu planın koruma, gelişme ve planlama hedef ve ilkeleri ve plan kabul nüfusu ile çelişmeyen alt ölçekli kentsel yerleşme amaçlı imar planları ilgili kurum ve kuruluşların yeniden uygun görüşü alınarak nazım imar planı değişikliği yapılır.
- 7.1.1.5.** Bu planın ölçeği gereği gösterilemeyen, konut alanlarında yaşayan/yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, ilgili mevzuata ve standartlara uygun olarak alt ölçekteki planlarda düzenlenecektir.
- 7.1.1.6. Mevcut Konut Yerleşme Alanı**

Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Seyrek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 51-150 kişi/ha

Orta yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 151-300 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 301-600 kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 601-(+) kişi/ha

7.1.1.7. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.8. Mevcut alt ölçekli planlarda var olan yoğunluk değerlerinin, yerleşmenin planlama nüfusunun üstünde bir nüfus değerinin oluşmasına ve konut alanlarının sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olduğu tespit edilen yerleşmelerde, yoğunluk değerlerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında yeniden ele alınarak azaltılması sağlanacaktır.

7.1.1.9. Gelişme Konut Yerleşme Alanı

Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları.

Seyrek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 51-120 kişi/ha

Orta yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 121-250 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 251-400kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 401-(+) kişi/ha

7.1.1.10. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.11. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

7.1.2.1. Ticaret Alanı (T)

7.1.2.1.1. Bu planda Merkezi İş Alanı olarak fonksiyonlandırılmış alanlara ilişkin alt ölçekli

planlarda park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları gibi kamusal hizmetlere ilişkin fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.1.2. Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolamalar ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlara yönelik yapılar yer alamaz.

7.1.2.1.3. Bu planla önerilen ticaret alanlardaki yapılaşma koşulları geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.2. Ticaret+Turizm+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Turizm Karma Kullanım Alanları

7.1.2.2.1. Bu planla belirlenen karma kullanım alanlarında yapılanma koşulları bu planın kesinleşmesini takiben bu plan ve planlı alanlar imar yönetmeliğine göre etüt edilerek alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.2.2. Bu alanlarda, konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği, alt ölçekli planlarda da karma kullanım önerilmiş durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

7.1.2.3. Belediye Hizmet Alanı

7.1.2.3.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni belediye hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.3.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.4. Kamu Hizmet Alanı

7.1.2.4.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni kamu hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.4.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

7.1.2.5.1. Bu alanlarda bahsi geçen kullanımlara ilişkin fonksiyonlar alt ölçekli planlarda belirlenebilir.

7.1.2.5.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- İnşaat alanı katsayısı; yakın çevresindeki yapılanma koşulları, zemin yapısı, bölgenin özellikleri ve gereksinimler de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Yapı yüksekliği, inşaatın teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

7.1.2.5.3. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla bölünmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de tampon görevi görecektir yeşil alan oluşturmak zorundadır. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi amacıyla kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

7.1.2.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

7.1.2.6.1. 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, elektrikli araç şarj istasyonu (ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile), bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.6.2. Yapılaşma koşulları;

- En fazla inşaat alanı; E(emsal)=0.40,
- Yapı yüksekliği = 7.50 (2 KAT) fazla olamaz.

7.1.2.6.3. Bu tesislerde, Karayolu Trafik Kanunu, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri geçerlidir. Belediyelerin yapım ve bakım açısından yolların kenarında yapılacak tesislerde, Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi” alınacaktır.

7.1.2.6.4. Alt ölçekli imar planları, parsel cephesi, parsel derinliği, asgari alan büyüklüğü gibi düzenlemelerin yanı sıra ulaşım ilişkisi, kavşak mesafelerine, kamusal tesislere uzaklık vb. güvenlik önlemlerine ilişkin ilkeler ve standartlar doğrultusunda Trabzon Büyükşehir Belediyesince hazırlanan/hazırlanacak yer seçimine ilişkin rapor doğrultusunda onaylanacaktır.

7.1.2.7. Sanayi Alanları

7.1.2.7.1. İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ile hammadde/mamul ürünlerine ait açık ve/veya kapalı depolama tesislerinin bir arada

yer almaları öngörülen ilgili kanun ve yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

- 7.1.2.7.2.** Bu planda sanayi alanı olarak tanımlanmış olan alanlarda uygulama, alt ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları doğrultusunda sürdürülecektir.
- 7.1.2.7.3.** Bu planda sanayi alanı olarak gösterilmiş fakat 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmayan alanlarda, benzer nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi esastır.
- 7.1.2.7.4.** Sanayi alanına yönelik alt ölçek planlama çalışmalarında kurum görüşleri toplanması kısmında sanayi alanında yer alacak tesisin faaliyetine yönelik kurum görüşünü toplanacak olup söz konusu faaliyetin uygulama imar planının plan notlarına işlenmesi esastır. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8.Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.5.** Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir. Belirlenecek emsal dahilinde alan içinde sanayi hammadde ve mamül madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.
- 7.1.2.7.6.** Bu planın onayından önce yer seçmiş ve mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan münferit sanayi alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsii yapılamaz. Ancak taşınması mümkün olmayan, mevzuat gereği yoğunluk artışı yapılması ve/veya alan genişlemesi ihtiyacı ortaya çıkan, teknolojinin gerektirdiği güncellemelerin yapılması ihtiyacı hasıl olan sanayi alanlarının alt ölçekli planları; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda bu planda değişikliğe gerek olmaksızın onaylanabilir.
- 7.1.2.7.7.** Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözetken ilke kararları kapsamında, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, organize sanayi bölgesi statüsünde veya minimum beş (5) tesisin yer alabileceği büyüklükte alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşabilecektir. Büyükşehir Belediyesince uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılabilir. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8. Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.8.** Plan kapsamında bu alanlarda, Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok

Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yer seçimi, izin ve ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemleri, ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili idaresince onaylandıktan sonra yapılabilir. Onaylı planlar veri tabanına işlenir.

- 7.1.2.7.9.** Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Teknik Usuller Tebliğinde belirtilen kriterler sağlanacaktır.
- 7.1.2.7.10.** Trabzon il genelinde yapılan çalışmalar sonucunda oluşturulmuş ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca onaylanmış I. Grup ve II (a) grubu madencilik faaliyetlerine kısıtlanan alanlarda; bacalı sanayi kullanımlarının yer seçiminin yapılmaması esastır.
- 7.1.2.7.11.** Bu alanlarda, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde “Sağlık Koruma Bandı” bırakılacaktır. Tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.
- 7.1.2.7.12.** Bu alanlarda yer alacak endüstriyel atık suyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Arıtma tesisi yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izin belgesi veya işletme izni verilmez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise üretime uygun arıtma tesislerinin yapılması ve işletilmesi zorunludur. Büyükşehir Belediyesi tarafından verilecek süre içinde arıtma tesislerini tamamlamayan işletmelerin faaliyeti durdurulur.
- 7.1.2.7.13.** Sanayi tesislerinin yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından DSİ 22. Bölge Müdürlüğü ve TİSKİ’den uygun görüş alınması zorunludur. Tesisin çevresindeki alanlarda var olan tarımsal üretimi riske atacak, kuraklığa neden olacak düzeyde sanayi amaçlı yeraltı suyu kullanımına izin verilemez.
- 7.1.2.7.14.** Bu alanlarda yer alacak tesislerin ÇED’e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- 7.1.2.7.15.** Sanayi alanlarında yer alacak sanayi tesislerinin çevreye verecekleri muhtemel zararı en aza indiren ileri teknoloji kullanmaları esastır.

7.1.2.8. Beton Santrali Alanı

- 7.1.2.8.1.** Nazım imar planlarında sanayi tesisi olarak planlanmış alanlarda, gerekli çevresel önlemler alınmak ve uygulama imar planında “Beton Santrali” olarak tanımlanmak koşuluyla beton santrali kurulabilir. Yapılaşma koşulları, sanayi alanları için belirlenmiş emsalleri aşmayacak biçimde, uygulama imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.8.2. Planlama alanında yer alacak beton santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Ancak ihtiyaç olması halinde beton santrallerine ilişkin yer seçimi; söz konusu alanların kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde ya da bu alanlara bitişik olmaması, su kaynakları koruma kuşakları içerisinde ve herhangi bir koruma statüsü bulunan bir alanda yer almaması, tarımsal arazi vasfının düşük olması, ana ulaşım aksları ile görsel ilişki oluşturmaması ve bölgede yer alacak tesislerin birbirine bitişik konumda olması esasları dikkate alınarak, valilik ve/veya belediyesi koordinatörlüğünde kurulacak olan, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin yer aldığı komisyonca belirlenir. Belirlenen alanlara ilişkin imar planları işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında ve ilgili diğer mevzuat uyarınca onaylanacaktır. Yer seçimi yapılan bu alanların imar planları, bu planda değişiklik yapılmaksızın Büyükşehir Belediyesince onaylanır. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar bu planın veri tabanına işlenir.

7.1.2.8.3. Bu alanlarda çevre kirliliğini önleyici her tür önlemin alınması ve ortak arıtma tesisleri oluşturulması esastır.

7.1.2.9. Küçük Sanayi Alanı

Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10. Depolama Alanı

7.1.2.10.1. Endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerin veya bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolanabileceği tesisleri yer alabilir.

7.1.2.10.2. Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir.

7.1.2.10.3. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.10.4. Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10.5. Bu alanlarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır. Yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.

7.1.2.10.6. Bu alanlarda; 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğünde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemelerin için depolanması ile binası yapılamaz.

7.1.2.11. Lojistik Tesis Alanı

7.1.2.11.1. Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

7.1.2.11.2. Bu alanlarda Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul ve Esaslarına İlişkin Tüzükte belirtilen depolamalar yapılamaz.

7.1.2.11.3. Yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda ve bu alanlarda yer alacak faaliyetlere göre belirlenecektir.

7.1.2.11.4. İhtiyaç olması halinde, ilgili mevzuat çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, valilik koordinasyonunda lojistik bölge yer seçimi yapılabilir. Yer seçimi yapılan alanlara ilişkin planlar, il çevre düzeni planında da değişiklik yapılmak koşulu ile ilgili idaresince hazırlanarak onaylanabilir.

7.1.2.12. Toplu İşyerleri Alanı

7.1.2.12.1. Bu alanlarda, tanımında sıralanan faaliyetlerden planda öngörülen faaliyetin uygulama imar planına işlenmesi esastır.

7.1.2.12.2. Bu planla önerilen alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.12.3. İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerleri (oto galerileri) yalnızca toplu işyerleri alanı içinde veya sanayi ve küçük sanayi alanlarında bu amaçla alt ölçekli imar planı düzenlemesi yapılmış yerlerde yapılabilir.

7.1.2.13. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı

Bu alanlarda hayvancılık amaçlı besi işletmeleri ile birlikte, entegre nitelik taşımayan üretim ve kısa süreli ürün koruma ve depolamaya yönelik tesisler, yem üretimine yönelik tesisler, araştırma geliştirme, koruma ve sağlık amaçlı tesisler, arıtma, enerji

üretimi vb. tesisler ile çalışanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mekanlar yer alabilir.

7.1.2.14. Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler, Maden Sahaları Ve Ocaklar

7.1.2.14.1. Madencilik faaliyetlerinde, Maden Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulur.

7.1.2.14.2. Maden ruhsat sahasında kurulmak istenen geçici tesisler, Maden İşleri Genel Müdürlüğünden geçici tesis olduğuna dair alınacak belge ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak izinlerle yapılabilir. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Geçici tesisler, kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.

7.1.2.14.3. Madencilik faaliyet sahalarında hiçbir koşulda, ÇED Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırı biçimde faaliyette bulunulamaz. Madencilik faaliyetlerinin çevresel açıdan oluşturacağı olumsuz etkilerin engellenmesi için gerekli olan her tür önlemin tesis sahiplerince alınması zorunludur.

7.1.2.14.4. Birinci sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında, sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı, mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır.

7.1.2.14.5. Maden ruhsatının süresinin veya rezervin bitmesi halinde işletme sahasının “çevre ile uyumlu hale getirilmesini” içeren projenin, ilgili idareye sunulması ve ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.

7.1.2.14.6. Maden işlemeye yönelik tesislerin, zorunlu durumlar dışında maden çıkarım alanları içinde ya da yakınında düzenlenmesi sağlanacaktır.

7.1.2.15. Kaynak Suları Şişeleme ve Ambalajlama Tesisleri

7.1.2.15.1. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları ve potansiyel gereksinim, TİSKİ, Devlet Su İşleri 22.Bölge Müdürlüğü ve diğer ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda ilgili idarece belirlenir. Yapılacak tesislerde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak imar planları, Büyükşehir Belediyesince onanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları alt ölçeklerde belirlenecektir.

7.1.2.15.2. Bu tesislerdeki yapılanma koşulları İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ve Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları İle Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve

Satışı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

7.1.2.16. Turizm Alanları

7.1.2.16.1. Turizm Tesislerine ilişkin mevcut onaylı plan koşulları geçerlidir.

7.1.2.16.2. Kentsel yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri yer alabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.16.3. Bu planda Kırsal Alan olarak tanımlanmış alanlarda ise talep halinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın alt ölçekli planlar yapılabilir. Bu alanlarda imar planları ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.2.16.4. Turistik tesislerde çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

7.1.2.16.5. Turizm Merkezleri ve Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.17. Günübürlük Turizm Tesis Alanı

7.1.2.17.1. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.17.2. Uygulama imar planı, ilgili idare tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Bu tesisler bulundukları yer ve koşulların gerektirdiği mevzuat uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.18. Kamping Alanı

7.1.2.18.1. Bu alanlarda, konaklama ihtiyacını karşılamak üzere, çadır, karavan vb. gibi taşınabilir üniteler ve emsal dâhilinde kalmak koşulu ile sadece ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşırhane, mutfak ve depo gibi servis üniteleri ile resepsiyon gibi yapılar yer alabilir.

7.1.2.18.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları:

- İnşaat alanı E(emsal) = 0.02,
- Her yönden görünen en fazla yapı yüksekliği = 4.50 m'yi geçemez.

7.1.2.19. Eko-turizm Alanı

7.1.2.19.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

- 7.1.2.19.2.** Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.
- 7.1.2.19.3.** Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
- 7.1.2.19.4.** Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde kamusal açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda Min. İfraz şartı 10.000 m² 'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m² 'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Emsal= 0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
- 7.1.2.19.5.** Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.
- 7.1.2.19.6.** Konaklama tesisi için yetkili idareden İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.
- 7.1.2.19.7.** 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko-turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko-turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko-turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.

7.1.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Bu planda ölçek gereği gösterilmemiş, konut, ticaret, sanayi, küçük sanayi, kentsel yeşil alan gibi genel kullanım alanları içinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelen nüfus

kararları doğrultusunda ayrıca sosyal altyapı tesisleri afet riskleri gözetilerek belirlenecektir.

7.1.3.1. Eğitim Alanı

7.1.3.1.1. Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.1.2. Eğitim alanları, uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacaktır.

7.1.3.1.3. Eğitim tesislerinin yapılacağı alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.1.3.1.4. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

7.1.3.1.5. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekteki planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2. Üniversite Alanı

7.1.3.2.1. 2547 sayılı Yüksek Öğretim Kanunu kapsamında kurulmuş ve alanı belirlenmiş ve bu plan kapsamında gösterilen ya da henüz kurulmamış ve alanı belli olmayan ancak planın hedef yılı için ve planlama kararları açısından kurulması önerilen yüksek öğretim kurumu alanlarıdır. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2.2. Bu alanlarda; üniversitelerin yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim tesisleri, bu tesislere ilişkin sosyal ve kültürel tesisler ve idari kullanımlar ile teknopark, teknokent, teknoloji gelişim merkezleri, öğrenci yurtları ve yerleşke içi konaklamaya yönelik lojmanlar da yapılabilir.

7.1.3.3. Sağlık Tesis Alanı

7.1.3.3.1. Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.3.2. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının

uygun görüşü alınır.

7.1.3.3.3. Sağlık alanlarında yapılacak yapılara ilişkin yapılaşma şartları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.3.4. Mevcut konut alanları içinde, yürüme mesafesi içinde yeni sağlık tesisi alanı düzenlenmesi olanaklı olmayan bölümlerde, konut yapılarının zemin katlarında, alt ölçekli plan kararlarıyla aile sağlığı merkezi düzenlenebilir.

7.1.3.4. Sosyal Tesis Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yer seçimleri ile yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.5. Spor ve Oyun Alanı

7.1.3.5.1. Bu alanlarda, spor tesisinin yanı sıra, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik; açık veya kapalı otoparklar ile büfe, kafeterya, lokanta ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir.

7.1.3.5.2. Kentsel ve bölgesel nitelikte büyük spor alanları içinde, bu alanlara yönelik hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında konumları tanımlanmak koşuluyla, sporculara hizmet verecek konaklama tesisleri alt ölçekli planlarda yapılaşma koşulları belirlenerek yapılabilir.

7.1.3.5.3. Bu alanlarda uluslararası, ulusal ve kentsel ihtiyaca yönelik konumu ve özelliğine göre; su sporları, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alabilir.

7.1.3.5.4. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.

7.1.3.6. İbadet Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yapılanma koşulları standartlara göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.7. Açık ve Yeşil Alanlar

7.1.3.7.1. Yeşil Alan

7.1.3.7.1.1. Kentte yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kentsel aktif ve pasif yeşil alanlar olup bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak, kullanım türleri alt ölçekli imar planlarında belirlenmek üzere bölge parkları, botanik bahçesi (arberetum), hayvanat bahçesi, doğal yaşam parkları, temalı parklar,

oyun alanları, çocuk bahçeleri, açık ve kapalı spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları, piknik alanları ve benzeri açık alan kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.1.2. Bu alanlarda, bütüncül proje çalışmalarının yapılması ve alt ölçekli imar planlarında mümkün olduğunca sürekliliğinin sağlanması zorunludur.

7.1.3.7.2. Rekreasyon Alanı

7.1.3.7.2.1. Bu alanlarda encümen kararıyla;

- Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,
- Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,
- Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
- Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası yapılabilir.

7.1.3.7.2.2. Bu alanlarda yapılabilecek yapılara ilişkin yapılaşma emsali E(emsal):0,05'i, yapı yüksekliği (2 kat) 6,50 m.yi geçemez. Bu alanlarda her bir yapı 250 m²'yi geçemez.

7.1.3.7.3. Ağaçlandırılacak Alan

7.1.3.7.3.1. Bu alanlar, mevcut orman alanları içerisinde orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile jeolojisi, topografyası veya konumu özellikleriyle plan hükümlerinde ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

7.1.3.7.3.2. Jeolojik sebeple ağaçlandırılacak alan olarak gösterilmiş bölgelerde iskana konu yapılaşmaya izin verilmez. Gerekli önlemlerin alınması koşuluyla GES, RES, yol, vb. canlı barındırmayan yapılar yapılabilir."

7.1.3.7.3.3. Üst ölçek plan kararları ile öngörülen ağaçlandırılacak alanlarda ilgili plan hükümlerine göre uygulama yapılır. Bu plan ile önerilen ağaçlandırılacak alanlarda E(Emsal)=0.10'u geçemez. Alt ölçek planlarda önerilen özel mülkiyete konu ağaçlandırılacak alanlarda, E(Emsal)=0.15'u geçmemek koşuluyla alt ölçekli planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre işlem yapılır.

7.1.3.7.3.4. Özel mülkiyete konu parsellerde tarımsal faaliyet sürdürülebilir. Bu alanlarda ve tarım/hayvancılık amaçlı kullanıma kiralanması uygun bulunan kamu arazilerinde,

alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.1.3.7.4. Mezarlık Alanı

7.1.3.7.4.1. Bu alanlarda, 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 kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.4.2. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, gösterilmemiş olsa dahi, mevcut mezarlık alanları korunacaktır.

7.1.3.7.4.3. Mezarlık alanlarının tümünde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında ve ihtiyaç olması halinde, yeni mezarlık alanlarının yer seçiminde Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun, Belediye Mezarlıkları Nizamnamesi ve Mezarlık Yerlerinin İnşası İle Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

7.2. KIRSAL ALANLAR

7.2.1. Kırsal alanlarda, yörenin mevcut durum, müstakbel gelişme alanları ve yerel özelliklerini dikkate alan, üst ölçek planların nüfus ve diğer kabullerine uygun “Kırsal Plan” çalışması yapılacaktır.

7.2.2. Kırsal plan çalışması bu planın onayından sonra Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanarak, Büyükşehir Belediye Meclisi onayı ile yürürlüğe girecektir. Kırsal alanlarda alt ölçeklerde yapılacak “Kırsal Plan” çalışmaları yapılana kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.

7.2.3. Kırsal alanlarda, mahalle, köy ve mezraların müstakbel gelişme alanlarını da içeren yerleşik alan sınırları ve kırsal yerleşik alan sınırları 6360 sayılı Kanun ile, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8 (ğ) fıkrası ve 27. maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenecektir.

7.2.4. Yerleşik alan sınırları ve Kırsal yerleşik alan sınırları, ilçe belediyesinin teklifi veya Trabzon Büyükşehir Belediyesince yapılacak tespitler, ilgili diğer kurumlar ile birlikte İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca uygun görüş alındıktan sonra Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleşir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenir.

7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik

alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman

Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır. **Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı**

7.2.7. Bu planlarda belirtilmeyen hususlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre işlem yapılacaktır.

7.2.8. Binalara Kot Verilmesi

7.2.8.1. Kırsal alanlarda yapılara kot verilmesi, plankoteye göre yapının zemine oturduğu en son (cephe aldığı yola en uzak) 2 köşe noktasının ortalaması ile bu iki köşe noktasının yola izdüşümündeki 2 kot ortalamasının oranlaması ile hesaplanacak eğime bağlı olarak aşağıdaki koşullara göre düzenlenir;

- %20 eğime kadar olan araziler “az eğimli arazi”;
- %20’den %60’a kadar eğimi olan araziler, “eğimli arazi”,
- %60’ın üzerinde eğimi olan araziler ise “çok eğimli arazi” olarak kabul edilecektir.

Buna göre;

- Arazi az eğimli ise yapılar kotu yoldan alacaklardır.
- Arazi eğimli veya çok eğimli ise; yapılar tabi zeminden kot alacaklardır.
- Tabii zeminden kotlandırılan yapılarda bina köşelerinin en yüksek ve en düşük noktaları arasındaki eğimin %60 dan fazla çıkması durumunda iskâna konu yapı

yapılamaz.

- Yapıların yoldan 10 m ve üzerinde uzaklaşması durumunda eğim ne olursa olsun parsel içerisindeki yapı ve yapılar tabi zemine göre kotlandırılacaktır.
- Yolun üstünde veya tabi zeminden kotlandırılan parsellerde; zemin katın gömülmesi durumunda zemin katın etrafı en fazla 3 m olacak şekilde açılarak tesviye edilebilir. Bu durumda; güvenlik için yapılacak istinat duvarlarına topoğrafyaya uygun tesviyelere izin verilebilir ve oluşacak istinat duvarları ruhsatlandırılır.
- 7 m'den daha az genişlikte olan kadastral yollarda yol cephesinde oluşacak istinat duvarları 2m'yi geçmeyecek şekilde kademelendirilir.
- 7m veya üzeri genişlikte kadastral yola cepheli olacak şekilde inşa edilecek olan istinat duvarlarında yüksekliği belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Arazinin topografik yapısına (eğimine) göre talep edilmesi durumunda parsellerin yoldan veya tabi zeminden kotlandırılmasına belediyesi yetkilidir.

7.2.8.2. Mevcut iken yenilenen binalara; kot eski yapıya göre verilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.

7.2.9. Yapı İzin İşleri

7.2.9.1. Kırsal Yapı Belgesi: Kırsal yerleşik alanlarda, Yapı Denetime tabi olmayan; konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile kırsal yerleşmede oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, mahalle fırını, mahalle kahvesi, lokanta, gibi yapılar; ilçe belediyeleri tarafından, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesine dayanılarak Kanunun 27. maddesi kapsamında fen ve sağlık şartlarına esas "Kırsal Yapı Belgesi" düzenlenerek yapılabilir.

7.2.9.2. İmar Planına tabi binalar ile Yerleşik Alan (7.2.11.) olarak belirlenmiş alanlardaki binalar için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma Belgesi alınması zorunludur.

7.2.9.3. İlçe Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi ya da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce hazırlanan tip projeler uygulanabilir.

7.2.9.4. Ev Pansiyonculuğu: Kırsal Alanlarda bulunan konutlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesinde yer alan hükümler dikkate alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir.

7.2.9.5. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Kırsal yerleşimin ihtiyacı olan sosyal teknik altyapı (*mahalle konağı, dini tesis(ibadethane), okul, açık spor alanı, konferans salonu, kütüphane, müze, sosyal tesis, sağlık ocağı, Posta Haberleşme Kargo, karakol, vb.*) tesislerine belediyesince izin verilir. Bu alanlarda yapılacak yapının, yapılaşma koşulları $E=1.00$ Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecek olup harman yeri, pazar yeri ve açık otopark hariç söz konusu yapılar ruhsata tabidir.

7.2.9.6. Diğer umumi binalar (kamu binaları, sinema, tiyatro, opera, gazino, düğün salonu, turizm tesisi, yurt, işhanı, büro, pasaj, kapalı spor tesisi, kapalı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel yurt) için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama

7.2.10.1. Kırsal alanlarda, kırsal plan veya imar planı yapılması durumunda, uygulamalar onaylanacak plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

7.2.10.2. Kırsal alanlara yönelik alt ölçekli imar planlarının, yerleşmenin geleneksel doku özellikleri korunacak biçimde hazırlanması sağlanacaktır.

7.2.10.3. Kentsel yerleşmelerle bütünleşir konumda bulunan kırsal alanların planlaması, bütünleştiği kentsel yerleşmenin gereksinimleri dikkate alınarak ve kentsel yerleşme ile birlikte ele alınarak yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi, kırsal yerleşmenin yerleşik alanında var olan doku özelliklerinin korunması ve sürdürülmesine yönelik kararlar geliştirilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda;

- Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur.
- İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Camping alanlarında bu şart aranmaz.
- Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon

Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır.

- Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

7.2.10.5. Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planlarında;

- Mülkiyete konu; yüzölçümü 4000 m² den küçük parsellerde, Turizm Tesis Alanı amaçlı imar planı yapılamaz.”
- Turizm Tesis Alanı olarak planlanan alanlarda 1500 m² den daha küçük parsel oluşturulamaz.
- Bu alanlar için teklif edilecek imar planlarında en az 10 metre olarak planlanacak taşıt yoluna en az 15 metre cephe şartı aranacaktır. Ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümlerinde alt ölçek planlarda Eko-turizm yapılacağı belirtilen alanlarda bu şart aranmaz.
- Hiçbir şekilde açığa çıkan yapı yüksekliği 10.50 m’yi, Eko-turizm alanları için 7.50 m’yi, kamping alanları için ise 4.50 m’yi geçemez.
- Turizm tesislerine ait imar planı tekliflerinde vaziyet planları ile birlikte arazi ve yapıların üç boyutlu modellemesi de sunulacaktır.
- Turistik tesislerde çevre karakterine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.
- Bahçe duvarlarının yöresel taş malzemeden yapılması zorunludur. Teknik olarak betonarme istinat duvarlarının yapılması zorunlu olduğu hallerde, duvarlarda doğal taş kaplanması yapılır. Görsel estetik oluşturulması ve doğal yapının sağlanması açısından istinat duvarlarının yüksekliği 4 metreyi aşmayacak şekilde kademeli olarak teraslama yaptırılması konusunda İlçe Belediyesi yetkilidir. Kademeli duvar yapılması durumunda duvarlar arası mesafe 3 metreden az olamaz.
- Uygulama, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülen, üç boyutlu çalışmaları ve peyzajı da içeren vaziyet planına/ kentsel tasarım projesine göre yapılır.
- Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.

- Kamu alanlarından ve komşu parsellerden 5 metre bahçe mesafesi bırakılması zorunludur.”

7.2.10.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına ilişkin imar planlarında;

- Bu alanlarda 1600 m²'den daha küçük parsel oluşturulamaz.

7.2.11. Yerleşik Alan

7.2.11.1. Yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Yerleşik alanlarda yapılacak binalara bitişiğindeki yapıların gabarisini aşmayacak kadar yükseklik verilebilir. Bu yükseklik (9.50) m'yi, (3) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 m geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.11.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.11.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.11.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat)

geçemez.

7.2.11.5. Yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.11.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

- Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.
- Ancak belirli bir yapı tipolojisi oluşturmuş mahalle merkezinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için, yapı yüksekliğini bitişiklikteki yapıların gabarisini aşmayacak ve üç (3) katı geçmeyecek şekilde belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.11.7.1. Yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların Genel Hükümler başlığı altındaki 6.23 maddesinde belirlenen koşullar kapsamında kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.11.7.3. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m.'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.4. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8. İfraz Koşulları:

7.2.11.8.1. Yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin genişliği ve derinliği 20 m'den, alan büyüklüğü 600 m² den az olmayacak şekilde ve kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile ifrazına izin verilir. Kadastrol yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephele bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

7.2.11.8.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

7.2.11.8.5. Kadastral yol; ilgili parselin her iki tarafındaki komşu parsellere mahreç vermesi durumunda çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

7.2.11.9. İnşaat Alanı:

7.2.11.9.1. Yerleşik alanlarda;

- a)** Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;
- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 450 m²,
 - 2501 m²-5000 m² ye kadar olan parsellerde 4 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 600 m²,
 - 5001 m² ve üzeri parsellerde 6 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 750 m²,
- büyükliğünde iskana konu alan oluşturulabilir.
- Parselde 300 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.
- b)** İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;
- E(emsal)=0.40'ı,
 - Toplam İnşaat Alanı= 300 m²'yi
 - Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
 - Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- c)** Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 300 m²'yi geçemez.

7.2.11.9.2. Müştemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 150 m² yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müştemilat yapılarında İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise Ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.
- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.

- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapısı 150 m² yi geçemez. Ancak 150 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.11.9.3. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.11.9.4. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan

7.2.12.1. Kırsal yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Kırsal yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.12.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.12.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.12.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat) geçemez.

7.2.12.5. Kırsal yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.12.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.

7.2.12.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.12.7.1. Kırsal yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.12.7.3. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.4. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturmaları için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan

durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.12.8. İnşaat Alanı:

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda;

a) İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;

- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m²,
- 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m²,
- 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir.

Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.

b) İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;

- E(emsal)=0.40'ı,
- Toplam İnşaat Alanı= 250 m²'yi
- Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.

c) Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 250 m²'yi geçemez.

7.2.12.8.2. Müstemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 125 m² 'yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müstemilat yapılarında;

İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.

- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.
- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapıları 125 m² yi geçemez. Ancak 125 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.12.8.3. 2500 m²'den küçük, 2012'den önce yapılmış ve mevzuat gereği izinli sayılan tek yapının bulunduğu parsellerde Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı ve 250 m²'yi aşmayacak şekilde ilave tek yapı yapılabilir.

7.2.12.8.4. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.12.8.5. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12.9. İfraz Koşulları

7.2.12.9.1. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerin ifraz işlemlerinde; kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile;

- Genişliği 15 m.'den,
- Derinliği 20 m.'den, (Derinlik iki köşe noktasının aritmetik ortalamasına göre hesaplanır.)
- Kadastro yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Her iki durumda da oluşacak parsel alanı 600 m²'den az olamaz.

7.2.12.9.1.1. Bir parsel 5'den fazla ifraz edilemez. Ancak ifraz sonucunda oluşacak olan her bir parselin 5000 m² den büyük olduğu durumlarda bu şart aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakatı ile 5'e tamamlanabilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhid edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhid işlemine izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.13. İskân Dışı Alan

Yerleşik ve Kırsal Yerleşik Alanlar Dışında Kalan Alanlarda;

7.2.13.1. Özel Kanunlarla Belirlenen Alanlar, Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar ve Korunacak Alanlar olarak belirlenen alanlarda söz konusu alana ilişkin

hükümler doğrultusunda işlem yapılır. Bu alanlar dışında kalan alanlarda ise; Emsal %5'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (150) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (7.50) m.'yi ve 2 katı aşmamak ve yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları ile üst ölçek planlarda belirlenen yapılar yapılabilir.

7.2.13.2. Bu alanlarda imar planı gerektirmeyen tarımsal amaçlı yapılara ilişkin yapılaşma koşulları 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda belirlenir ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.2.13.3. Bu alanlarda plan hükümlerinin (7.2.10.5.) Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planları Hükümleri ve (7.1.2.19.) Eko-turizm Alanı başlıklı hükümlerine uymak koşuluyla Eko-turizm amaçlı turizm tesisi yapılabilir.

7.2.13.4. Bu alanlardaki mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

7.2.13.5. Bu alanlarda atık sularla ilgili olarak Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili tebliğlerine ve TİSKİ şartlarına uyulacaktır.

7.2.13.6. Yeni oluşturulacak parseller için; minimum ifraz 5000 m² olarak uygulanır.

7.2.13.7. Yapılar cephe aldığı yola 10 metre, parsel hudutlarına 5 metreden fazla yaklaşamaz.

7.2.13.8. Bu alanlarda, bu başlıkta belirtilmeyen hususlarda, binalara kot verilmesi ve yeni oluşturulacak parsellere ilişkin (7.2.12.) Kırsal Yerleşik Alan başlığında düzenlenen geçici yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılır.

7.2.13.9. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ise; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.3. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLenen ALANLAR

7.3.1. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)

7.3.1.1. Bu alanlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

7.3.1.2. Mevcut Organize Sanayi Bölgelerindeki çevre sorunlarını önlemek amacıyla, arıtma tesisi olmayan bölgelerde arıtma tesisleri iş termin planına göre yapılacaktır.

7.3.1.3. Bu planda sanayi alanı olarak belirlenen alanlar; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca OSB olarak yer seçimi kesinleştirildiği takdirde, plana işlenir.

7.3.2. Serbest Bölge

7.3.2.1. Bu alanlarda 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.2.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3. Endüstri Bölgesi

7.3.3.1. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş ve kurulacak olan Endüstri Bölgelerinde uygulama Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği çerçevesinde yapılacaktır.

7.3.3.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3.3. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 3. maddesi gereği 24.08.2019 tarih ve 1481 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Arsin ilçesinin deniz tarafında 278 ha'lık alan "Trabzon Yatırım Adası Endüstri Bölgesi" ilan edilmiştir.

7.3.4. Endüstriyel Gelişme Bölgesi

7.3.4.1. Bu alanlarda 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu geçerlidir.

7.3.4.2. Bu planda gösterilen genel olarak ihracata yönelik endüstriyel gelişme bölgelerinde, lojistik faaliyetleri ve bu faaliyetlere katkıda bulunan ticari üniteler, paketleme veya ambalaja dayalı sanayi faaliyetleri ve gerektiğinde gümrük işlemleri yapılabilir. Bu alanlar liman geri sahası kullanımlarını da içerir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.5. Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Teknopark)

7.3.5.1. 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri ve imar planı hazırlanmasında uyulması gereken usul ve esaslar uyarınca yapılaşma yapılabilecektir.

7.3.6. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı

7.3.6.1. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca onaylanmış veya onaylanacak olan nazım ve uygulama imar planları ile plan hükümleri geçerlidir.

7.3.6.2. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölgelerdir. Bu alanlara

ilişkin planlar Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanır ve yapılaşma koşulları bu planlarda belirlenir.

7.3.7. Askeri Alanları ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

7.3.7.1. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.7.2. Bu alanlarda, Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduvi gibi diğer sosyal tesisler yer alabilir.

7.3.7.3. Bu planda gösterilen askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı tarafından askeri alan dışına çıkarılarak ilgili idaresine tahsis veya devir edilmesi halinde, bu alanlar eksik olan sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanılmak üzere ilgili idaresince planlanabilir.

7.3.8. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

7.3.8.1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında hazırlanacak olan Uygulama İmar Planlarında belirlenecek nüfusun ihtiyacı olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının da planlanması esastır.

7.3.9. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar

7.3.9.1. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ve yapılaşma koşullarında sırası ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında belirtilen koşullara uyulacaktır.

7.3.10. Orman Alanları

7.3.10.1. 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlardır.

7.3.10.2. Bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar ve muhafaza ormanları olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

7.3.10.3. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir.

7.3.10.4. Orman sınırları konusunda tereddüt oluşması durumunda veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması

şarttır.

- 7.3.10.5.** Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğünce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Tarım ve Orman Bakanlığının görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.
- 7.3.10.6.** Planda orman alanı, olarak gösterilen alanlarda yer alan, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş), herhangi bir yola en az 25 m cephesi olan parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği 2 katı aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda (özel mülkiyeti kesinleşmiş-tapuya tescil edilmiş) ilgili kurumlarca uygun görülmesi halinde, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, bu planın ("7.3.15. Tarım Alanları") için belirtilen hükümlerine uyulur. Bu tür alanlarda varsa ağaçlık dokunun korunması esastır.
- 7.3.10.7.** Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.
- 7.3.10.8.** 6831 sayılı Orman Kanununun 2. maddesinin (b) bendine konu olan alanlarda; tarımsal nitelik kazanmış olan kısımlarda ise değişiklik yapılmasına gerek duyulmaksızın bu planın ("7.3.15 Tarım Alanları") başlıklı plan hükümleri uyarınca işlem yapılır. Yerleşik alan niteliğindeki alanlar hukuki durumda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre, Orman Genel Müdürlüğü ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü görüşleri alınarak, bu planın nüfus kabulleri ile ilke ve kararları doğrultusunda incelenerek, bu alanlarda mahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaydıyla alt ölçekli planlarda değerlendirilir.
- 7.3.10.9.** Bu alanlarda ormancılık faaliyetlerini, orman ürünlerini çeşitlendirmek ve orman köyleri ve işletmeleri ile orman sanayi ilişkilerini arttırmak üzere daha verimli hale getirmek esastır. Orman köylerine ilişkin ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 7.3.11. Orman Parkları**
- 7.3.11.1.** Rekreatyoneel kaynak değerlerine sahip orman alanlarında işletme müdürlüğünce düzenlenen orman parkı teklif raporu ve ekleri, özel kanunlarla belirlenen alan ve sınırlar ile koruma ve yasaklama hükümleri içinde yer alan kanunlar ve mevzuatının getirdiği yasaklar için ilgili kurumlardan gerekli izin ve görüşler alınarak Bölge

Müdürlüğünün görüşü ile birlikte Genel Müdürlüğe gönderilir. Genel Müdürlükçe uygun bulunması halinde teklif edilen orman alanı, orman parkı olarak ayrılır.

- 7.3.11.2.** Orman parklarının; doğal, kültürel, rekreasyonel ve estetik kaynak yönünden planlanmasına ve projelendirilmesine ait iş ve işlemler idare tarafından yapılır veya yaptırılır.
- 7.3.11.3.** Orman parklarına ait gelişim ve yönetim planları bölge müdürlüğü tarafından işletmecisine yaptırılır ve Genel Müdürlükçe onaylanır. Ancak kuruluş ve planlama aşamasında ilgili kurumlardan onay alınmasını gerektiren durumlarda bölge müdürlüğü tarafından yapılabilir veya yaptırılabilir.
- 7.3.11.4.** Onaylı gelişim ve yönetim planlarının revize edilmesinde onay işlemi bölge müdürlüklerince gerçekleştirilir. Onaylanan revize planın bir nüshası arşiv ve bilgi için Genel Müdürlüğe gönderilir.
- 7.3.11.5.** Gelişim ve yönetim planları, sözleşme imza tarihinden itibaren iki yıl içerisinde revizeye konu edilemez.
- 7.3.11.6.** Herhangi bir nedenden dolayı orman parkında sadece alanın daraltılması suretiyle sınır değişikliği yapıldığı durumlarda, gelişim ve yönetim planı revize edilmez. Onaylı plan üzerinde sınır değişikliği işlenir, gerekli kayıt ve düzenleme yapılır.
- 7.3.11.7.** Ekoturizm faaliyetlerini desteklemek amacıyla, Ekoturizm rotaları orman parkları ile birlikte planlanabilir ve faaliyetleri birlikte yönetilebilir. Ekoturizm rotaları ile ilgili iş ve işlemler Genel Müdürlüğün belirleyeceği usul ve esaslara göre yapılır.
- 7.3.11.8.** Bu plan yürürlüğe girdikten sonra; A tipi, B tipi, C tipi mesire yerleri ile şehir veya kent ormanı olarak isimlendirilen D tipi mesire yerleri, hiçbir işleme tabi tutulmaksızın tipine göre konaklamalı veya konaklamasız orman parkı olarak adlandırılır.

7.3.12. Kent Ormanları

- 7.3.12.1.** Kent ormanları, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu kapsamındaki alanlardır. Alanda yer alacak işlemler ilgili Bakanlık izniyle sürdürülür. Orman alanı olarak gösterilmiş ancak özel mülkiyete konu alanlar “*ağaçlandırılacak alanlar*” başlığındaki plan hükümleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.3.13. Mera ve Çayır-Otlak Alanları/Yaylak Alanları

- 7.3.13.1.** Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.
- 7.3.13.2.** Bu planda mera alanı olarak tanımlanmış olan alanlar ile planda gösterilmemiş dahi olsa, 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan mera alanlarında

4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca uygulama yapılacaktır.

7.3.13.3. Yaylak ve kışlak alanlarında 4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca işlem yapılacaktır.

7.3.13.4. Bu planın onayından önce, alt ölçekli planlarla arazi kullanım kararı getirilmiş tescilli meralarda, mevzuata uygun olarak mera vasfı kaldırılmadan imar uygulaması yapılamaz ve inşaat izni verilemez.

7.3.13.5. Bu planda mera ya da yaylak olarak gösterilmiş ancak Mera Kanunu dışında, Orman ve Mera Kanununa tabi olmayan ve özel mülkiyete konu alanlar ve yaylalarda, tarım alanı başlıklı hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.

7.3.13.6. Bu alanlarda yüksekliği 2 katı geçmeyecek ve geleneksel mimariye uygun olarak taş veya ahşap malzeme kullanılan rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yayla turizmine hizmet edecek tesislerin, doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan tesisler için ruhsat alınamaz. Yayla alanlarında geleneksel yapının korunması esastır. Rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Kadastral bir yola en az 25 m cephesi bulunmak ve 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak kaydı ile ifraz yapılabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulu;

Emsal(E)= 0.02

Maks. Bina Yüksekliği= 6,50 m (2 KAT)

Min. İfraz Büyüklüğü= 5000 m²

7.3.13.7. Planda çayır-otlak olarak tanımlanan alanlarda, Mera Kanunu kapsamı dışında, özel mülkiyete konu arazilerde ve tarım-hayvancılık amaçlı kiralanan kamu arazilerinde, alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır. Ancak, bu alanların hayvancılık amaçlı ve hayvan otlatılması amacıyla kullanılmasının sağlanması esastır.

7.3.14. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

7.3.14.1. Üst ölçek plan kararları doğrultusunda belirlenen Doğal Karakteri Korunacak Alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Planda doğal karakteri korunacak alanlar

olarak gösterilmiş alanlarda özel mülkiyete konu parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği iki katı, büyüklüğü 150 m²'yi asmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım, hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda toplam yapılaşma emsali E=0.05, Yençok:6,50m.(2KAT)dir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç, birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dâhil edilir. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibariyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.

7.3.14.2. Planda “Doğal Karakteri Korunacak Alan” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, bu plan ile getirilmiş farklı kısıtlamalar yok ise alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.3.14.3. İfraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü 0.2 hektardan (2.000 m²) az olamaz.

7.3.14.4. Yöre mimarisine uygun olarak toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen 2 katlı (Yençok:7.50 m) yapı yapılabilir. Görünen yapı yüksekliği 10.50'yi geçemez.

7.3.14.5. Bu planda doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanan ancak alt ölçekli planlarda ilgili kurum görüşü doğrultusunda zeytinlik ve kayalık olarak belirlenecek alanlarda bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmez.

7.3.14.6. “Doğal Karakteri Korunacak Alan” olarak kullanım kararı getirilen alanlarda, 7.2.10. “Kırsal Alanlarda Planlama” başlığı altındaki hükümler çerçevesinde bu planda değişiklik yapılmadan alt ölçekli planlar yapılabilir.

7.3.15. Tarım Alanları

7.3.15.1. Bu alanlarda, arazi sınıflandırmasında belirtilen yapılaşma koşullarını aşmayacak şekilde tarımsal amaçlı yapılar başlığında belirtilen yapılar yapılabilir. Ayrıca, özelliği itibariyle hasattan sonra kısa sürede işlenmediği takdirde kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu olan ürünlerin işlenmesine yönelik tesislere ilişkin alt ölçekli planlar Tarım ve Orman Bakanlığı ve ilgisine göre diğer kurumların uygun görüşü doğrultusunda çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın ilgili idarelerce E(emsal)=0.50, toplam inşaat alanı= 1000 m² yapılaşma koşulları ile

onaylanabilir.

7.3.15.2. Tarım alanlarında ifraz işlemleri 5403 sayılı Kanun ve bu kanuna istinaden yayımlanmış yönetmelik, tüzük hükümleri uyarınca yapılır.

7.3.15.3. Planda tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda mera tescilli alanlar bulunması durumunda ("7.3.13") maddesi hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır. Mera olarak gösterilmiş alanlarda tarım arazisi bulunması durumunda da tarım alanlarına ilişkin hükümler uygulanır.

7.3.15.4. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

7.3.15.5. Silo, samanlık, depo gibi yapıların yüksekliği mimari ve teknolojik gereklilik doğrultusunda belirlenir.

7.3.15.6. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

7.3.15.7. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

7.3.15.8. Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş/ belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

7.3.15.9. Mutlak Tarım Arazileri

7.3.15.9.1. Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, inşaat alanı 75 m²'yi geçemez. E(emsal) = 0.10'dur. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan mutlak tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.10. Özel Ürün Arazileri

7.3.15.10.1. Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç hayvancılık amaçlı yatırım yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup inşaat alanı 150 m²'yi geçemez, tarımsal amaçlı

yapılar için E(emsal) = 0.05'tir. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.11. Dikili Tarım Arazileri

7.3.15.11.1. Bu alanlarda; 7.3.15.10 maddesindeki koşullar geçerlidir.

7.3.15.12. Marjinal Tarım Arazileri

7.3.15.12.1. Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E(emsal) = 0.30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapının inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsale dâhildir. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir.

7.3.15.12.2. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.16. Korunacak Alanlar

7.3.16.1. Sit Alanları

7.3.16.1.1. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanlarında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler, ilke kararları ve varsa onaylı koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

7.3.16.1.2. Kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanlarında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz.

7.3.16.1.3. Doğal sit alanlarında, ilgisine göre Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz. Doğal sit alanı kararının yanı sıra farklı bir statü ile de koruma altına alınmış olan, çakışan alanlarda, ilgili statünün gerektirdiği kurallara da uyulacaktır.

7.3.16.1.4. Bu plan kapsamındaki tüm sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) alınmış kurul ya da komisyon kararları ile bu planın onaylanmasından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlüktedir.

7.3.16.1.5. Koruma amaçlı imar planı bulunmayan sit alanlarında ve bu planların onayından sonra ilan edilecek olan sit alanlarında yapılacak olan koruma amaçlı imar planları, ilke kararları ve bu planın arazi kullanım kararlarına uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşların

uygun görüşü doğrultusunda kesinleşecektir.

7.3.16.1.6. Sit alanı olarak ilan edilmiş alanlarda; bu planda gösterilmemiş dahi olsa sit alanı ilanı öncesinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları bulunan alanlarda, ilgili koruma kurulunun uygun görmesi halinde, sit kararı öncesinde geçerli olan imar planlarının yapılanma koşullarını aşmamak ve sınırları büyütülmemek koşuluyla, çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilke kararları doğrultusunda koruma amaçlı imar planı hazırlanabilir.

7.3.16.2. Sulak Alanlar

7.3.16.2.1. Sulak alan niteliği ilgili kurumca tespit edilmiş olan bu alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Bu alanlarda sulak alanların korunması yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.

7.3.16.2.2. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu alanlarda kirlenme ve bozulmaya yol açacak müdahalelerde bulunulamaz.

7.3.16.2.3. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, tabiat varlıklarını koruma genel müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur.

7.3.16.3. Su Toplama Havzaları, İçme Suyu Ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları Ve Yeraltı Suyu Kaynakları Ve Kaynak Koruma Alanları

7.3.16.3.1. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde tanımlanan ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce belirlenen; göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir. Bu alanlarda “İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” geçerlidir.

7.3.16.3.2. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarına ilişkin “TİSKİ Yönetmeliği” belirleninceye kadar, İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri ve “Doğu Karadeniz Havzası Eylem Planı” kararları geçerlidir. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bu yönetmeliğin 16. maddesi kapsamında özel hüküm belirleme çalışmasının yapılması durumunda, belirlenen özel hükümlerin, bu plana ve her tür ve ölçekteki planlara işlenmesi zorunludur.

7.3.16.3.3. İçme ve kullanma suyu olarak belirlenmiş alanlarda yapılacak uygulamalarda Tarım ve

Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ'nin görüşü alınacaktır.

- 7.3.16.3.4.** Su kaynaklarının dengeli kullanımı esastır. Su kullanımında suyun verimli kullanılması sağlanacaktır. Havzada su kaynaklarının korunmasına ilişkin yapılacak çalışmalar Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği çerçevesinde, TİSKİ ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından yürütülecektir.
- 7.3.16.3.5.** Bu plan kapsamında su havzalarının tamamında, Büyükşehir Belediyesi TİSKİ ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce havza planları hazırlanacaktır.
- 7.3.16.3.6.** Bu plan sınırları içerisinde ilgili idarece bu planın projeksiyon hedef yılı baz alınarak, su projeksiyonlarının yapılması esas olup suyun verimli kullanılması için gerekli tedbirler ilgili idarece alınacaktır.
- 7.3.16.3.7.** İlgili idarece yapılan izleme ve denetimler sonunda çeşitli kullanımlar sonucunda yeraltı suyunda bir kirlilik oluştuğunun belirlenmesi halinde gerekli tedbirler alınacaktır.
- 7.3.16.3.8.** Yeraltı su kaynaklarının mevcut miktarının korunması için her türlü kullanıma ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan izin ve tahsis belgesi alınması zorunludur.
- 7.3.16.3.9.** Su kaynaklarının zarar görmesine neden olacak biçimde, su kaynakları koruma alanları içinde taş ocağı, maden işletmesi vb. ocaklar açılmaz, patlatma yapılamaz.
- 7.3.16.3.10.** İlgili mevzuat çerçevesinde yapılaşmaya izin verilmeyen içme ve kullanma suyu koruma kuşakları içinde var olan mevcut yapıların tasfiyesi esastır. Tasfiyenin gerçekleştirilemediği bölümlerde var olan yapılara ilave yapılamaz. Mevcut yapıların atık sularının, havza dışına taşınması ve arıtılması zorunludur.

7.3.16.4. Milli Park Alanları

- 7.3.16.4.1.** 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi bu alanlarda yapılacak proje ve uygulamalarda ilgili kurumların olumlu görüşü alınacaktır. Endemik bitki türleri ve doğal yapısı korunacak tabiat parklarında, yalnız sökülebilir yapı elemanlarından oluşmak koşuluyla ilgili kurumların uygun göreceği noktalarda halkın yeme içme ve temel ihtiyaçlarını karışlamaya yönelik üniteler yapılabilir. Ancak bitki örtüsünü ve doğal yapıyı bozucu hiçbir düzenleme yapılamaz. Bu alanlara yönelik uzun devreli gelişme planları doğa koruma ve milli parklar genel müdürlüğünce yapılacak/yaptırılacak ve onaylanacaktır.

7.3.16.5. Tabiat Parkı Alanı

- 7.3.16.5.1.** Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarını ifade eder.

7.3.16.5.2. Milli parklardan farklı olarak, milli ve milletlerarası ender bulunan sadece tabii kaynak değerleri ile koruma ve dinlenme alanlarına sahip tabiat parçalarıdır. Bu alanlarda alanın sahip olduğu özellik ve nitelikler göz önünde tutularak kaynak değerlerin korunarak geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğini sağlanması amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca uzun devreli gelişme planı hazırlanması esas olup uzun devreli gelişme planı onanmadan uygulama yapılamaz.

7.4. AFET RİSKLİ ALANLAR

7.4.1. Afete Maruz Bölgeler

7.4.1.1. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca “Afete Maruz Bölge” olarak ilân edilmiş olan ve bu planda gösterilen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında, afete maruz bölge sınırlarının işlenmesi ve İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ile yapılacak ortak çalışmalar neticesinde alınması gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur.

7.4.1.2. Afete maruz bölgede kalan yapıların nakline ilişkin alt ölçekli planlar, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslara uyularak ve bu planda öngörülen gelişme alanları kullanılarak hazırlanacaktır.

7.4.1.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda hazırlanmış Trabzon Büyükşehir Belediye sınırlarını kapsayan arazi kullanımına esas jeolojik, jeofizik ve geoteknik çalışmaları içeren rapora ve bu raporun aşağıda belirtilen hususlarına uyulacaktır.

- Çalışma alanı içerisinde her türlü yapılaşmada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulmalıdır.
- Gözlemsel jeolojik inceleme yüksek eğimli bir bölgede kalan kısımlarda da duraylı bir görünüm izlenmektedir. Bu rapor kapsamında inceleme alanının heyelan olasılığı görsel olarak değerlendirilmiştir. Morfolojik eğim ile tabaka eğiminin aynı yönde olduğu durumlarda şev stabilite sorunları ortaya çıkabileceği öngörülmüştür. Bu durum hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanının genelinde şev stabilite sorunlu alan, afete maruz bölge, taşkın riskli alanlar için alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı

olarak değerlendirme yapılmalıdır.

- Bölgede akan dereler, sık sık oluşan ani yağışın etkisi ile taşkın özelliği göstermekte ve toprak kaymaları, heyelanlar görülmektedir. Yerleşim yerlerinde bu riskler için gerekli önlemler alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı olarak irdelenmeli, taşkın alanları için DSI'den görüş alınmalıdır.
- 1100 m. Kotu üzerinde özellikle güneye bakan yamaçlarda çığ tehlikesi olduğundan, 1100 üstü kotlar ile etkileyebilecek alt kotlarda çığ önleme çalışmaları yapılmalıdır.

7.4.1.4. Yerleşilebilirlik Açısından Birinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.4.1. Magmatik ve metamorfik birimler, volkanik birimler, kireçtaşı, dolomitik ve bunların ardaalanmasından oluşan kaya birimlerin düşük ve orta eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlar ile pliyosen ve neojen yaşlı sedimanter çökel birimlerin düşük eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlarda akma, kaya düşmesi, heyelan türü olay ve kütle hareketleri gözlenmemiştir.

7.4.1.5. Yerleşilebilirlik Açısından İkinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.5.1. Bu kısma giren alanının büyük bir kısmı Karadeniz kıyı şeridinde ve akarsu kenarlarında yer alan kuvaterner yaşlı alüvyon (qal) ve taraça (qt) birimleri ile pliyosen yaşlı kumtaşı, çamurtaşı içeren beşirli formasyonundan (th) oluşmaktadır. Bu bölgelerde eğim (%0-20) arasındadır. Bu kısımda özellikle Karadeniz'e yaklaştıkça yeraltı su seviyesi yüzeye oldukça yakındır.

7.4.1.6. Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.6.1. Magmatik ve metamorfik, kireçtaşı birimlerinde eğimin yüksek olduğu (%30 üstü) alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.4.1.7. Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.7.1. Heyelan ve kaya düşmesi tehlikesi yanında, çığ tehlikesi de görülen ve görülmesi muhtemel olan alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır. Bu alanlar Trabzon il sınırlarının güneyinde Kaçkar Dağlarının bulunduğu alanlardan oluşmaktadır.

7.4.1.7.2. Alt ölçekli çalışmalarda, kaya düşmesi, heyelan ve çığ düşmesi gibi olaylardan kaynaklı afet tehlike ve riskleri ayrıntılı olarak irdelenerek yerleşime uygunluk kriterleri belirlenir.

7.4.1.8. Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.8.1. Bu kısma giren alanların büyük kısmı kıyı şeridinde bulunmaktadır. Bölge dağlık ve dik eğimli alanlar çoğunlukta olduğundan dolgu yapılarak yer kazanılmaya ve düzlük alanlar elde edilmeye çalışılmıştır. Bu dolguların büyük kısmı kontrolsüz şekildedir. Bu nedenle; yapay dolgu alanı olarak bilinen ve haritalanabilir boyutta bulunan bu alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.5. TEKNİK ALTYAPI

7.5.1. Bu plana göre yapılacak tüm nazım ve uygulama imar planlarında, ölçeğin gerektirdiği düzeyde, tüm teknik altyapı yatırımlarının ilgili yatırımcı kuruluştan edinilerek plan kararları içinde değerlendirilmesi, gereklerine uyulması esastır.

7.5.2. Bu alanlar planda gösterildiği alanlarda yer alacağı gibi nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanları alt ölçek planlarda da önerilmek zorundadır.

7.5.3. Bu alanlar planda önerilen amacı dışında kullanılamaz.

7.5.4. Ulaşım

7.5.4.1. Bu planda ortaya çıkan strateji ve gelişme önerileri çerçevesinde ulaşım ihtiyaç ve düzenlemelerine yönelik "Ulaşım Ana Planı" yapılması esastır.

7.5.4.2. Bu plan ile "Trabzon Ulaşım Ana Planı"nın koordinasyonu sağlanacaktır.

7.5.4.3. Karayolları

7.5.4.3.1. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

7.5.4.3.2. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

7.5.4.3.3. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğu dışındaki güzergahlarda ve mahalleleri birbirine bağlayan kırsal yerleşim yollarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

7.5.4.3.4. Karayolu kenarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.

7.5.4.3.5. Kent İçi Ana Yollar

7.5.4.3.5.1. Erişme kontrollü olmayıp, kent içi ana arter niteliğindeki yol sistemlerini tarif eder. Bu plan sonrası yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, bu planın öngördüğü yol sisteminin hayata geçmesi sağlanacaktır. Bölge içi dağıtıcı-toplayıcı yol sistemleri alt ölçekli planlarla belirlenir. Bu yollar için yolun genişliğine ve gereğinde afet durumunda kullanılabilme hassasiyetine bağlı yeterli çekme mesafeleri ayrılacaktır. Mesafenin ölçüsü alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.6. Karayolu Kavşakları

7.5.4.3.6.1. Plan üzerinde gösterilen kavşak gösterimleri şematiktir. Kent içi ulaşım da önemli kavşaklar, planda ayrıştırılarak gösterilmiştir. Karayolları ve kent içi yol sistemi üzerindeki kavşaklar Karayolları Genel Müdürlüğü ve/veya Büyükşehir Belediyesi tarafından projelendirilip uygulanacaktır.

7.5.4.3.7. Tır, Kamyon, Makine Parkı Ve Garaj Alanı

7.5.4.3.7.1. Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. Sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.8. Genel Otopark Alanı

7.5.4.3.8.1. Bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklardır.

7.5.4.3.8.2. Yoğun kamusal kullanım bulunan tesislerde ve alanlarda, tesislerin gerektirdiği düzeyde genel otopark alanları alt ölçekli imar planlarında düzenlenecektir.

7.5.4.3.8.3. Fırın vb. yol üzerinde bekleme ve kısa süreli park gerektiren tesisler için yapılan alt ölçekli planlama çalışmalarında, bu ihtiyacı karşılayacak, trafikte aksamaya neden olmayacak düzenlemelerin yapılması zorunludur.

7.5.4.3.8.4. Ortaya çıkan otopark ihtiyaçları, yaşanan ulaşım sorunları dikkate alınarak Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine ek olarak, alt ölçekli plan kararlarını yönlendirecek Ulaşım Ana Planı, özel önlemler ile çeşitli ilke ve standartlar geliştirilebilir.

7.5.4.3.9. Terminal (Otogar)

7.5.4.3.9.1. Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.5.4.4. Demiryolları

7.5.4.4.1. Hızlı Tren Hattı

7.5.4.4.1.1. Planlama alanı içinde önerilen demiryolu ve hızlı tren hatlarında Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı altyapı yatırımları genel müdürlüğü tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır.

7.5.4.4.2. Kent İçi Raylı Sistem

7.5.4.4.2.1. Plan döneminde öngörülen hafif raylı sistemlerinde büyükşehir belediyesi tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planlama alanında bulunan kıyı ilçelerinin mekânsal ve sektörel kurgusu da dikkate alınarak raylı sistemlere öncelik verilmesi gerekmektedir.

7.5.4.5. Havalimanı Ve Mania Kriterleri

7.5.4.5.1. Bu alanlarda 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7.5.4.5.2. Havalimanı çevresinde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Mania Planı, “Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim (CNS) Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

7.5.4.6. Denizyolları

7.5.4.6.1. Tersane Alanı

7.5.4.6.1.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2. Liman

7.5.4.6.2.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2.2. Liman ve liman tevsii alanlarında; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.5.4.6.2.3. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında uygulanan tüm kıyı yapılarına ait uygulama projeleri Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Demiryolları ve Hava Meydanları İnşaatı Genel

Müdürlüğü ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne onaylanmadan deniz yapıları inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır.

7.5.4.6.2.4. Rıhtım genişletmesi, kapasiteyi arttırıcı yeni rıhtımlar, açık depolama sahaları ve kapalı depo yapıları ve buna bağlı kıyı yapıları ve liman servis yönetim yardımcı tesisleri, rekreasyon ve satış üniteleri ile liman içinde yapılabilecek kıyı yapıları için, Kıyı Kanununda öngörülen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

7.5.4.6.3. Liman Gerisi Alanlar

7.5.4.6.3.1. Liman ihtiyacı için gerekli depolama, idari tesis, kreyner, vinç, vb. alan ve yapısal kullanımların yer aldığı alanlardır.

7.5.4.6.3.2. İhtiyaç olması halinde, bu planın ilkeleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak, bu planda hangi kullanımda olduğuna bakılmaksızın, alt ölçekli planlarda liman alanlarına bitişik liman gerisi alanlar belirlenebilir.

7.5.4.6.4. Balıkçı Barınağı

7.5.4.6.4.1. Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2'sini, yüksekliği 6.50 m'yi (2 kat) aşmayan ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

7.5.4.6.4.2. Planlanması öngörülen Balıkçı Barınaklarına ilişkin Valilikçe oluşturulacak komisyon marifetiyle yer seçim uygunluk kararı doğrultusunda işlem yapılacaktır.

7.5.5. Su, Atıksu ve Atık Sistemleri

7.5.5.1. Yeraltı su kaynaklarından daha verimli faydalanmak, kirlenmelerini önlemek, az akımlı olan kaynakları birleştirerek bol su elde etmek gibi amaçlarla mevcut kaynak sularının belirli yerlerde toplandığı ve depolandığı alanlardır.

7.5.5.2. Atıksu Arıtma Tesisi Alanı (Arıtma- Terfi Merkezi)

7.5.5.2.1. Atıksu arıtma tesislerine ilişkin yapılaşma koşulları ve alan çevresinde alınacak önlemler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.5.2.2. Her tür ve ölçekteki planlama ve uygulamalarda, kentsel ve endüstriyel atık sulara ilişkin düzenlemelerde Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine ve Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

7.5.5.2.3. Arıtma tesisi alanlarının yer seçimi ve uygulaması, bu planın genel arazi kullanımı, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun

görüşleri alınarak, belediyeler ile kurum ve kuruluşlar tarafından oluşturulan veya oluşturacak birlikler vasıtasıyla yapılabilir.

7.5.5.2.4. Planlama bölgesinde bulunan yüzeysel su kaynaklarının su kalitesinin olumsuz yönde etkilenmesini önlemek amacıyla, atık sularını, akarsu, toprak vb. gibi alıcı ortamlara veren ve nüfusu yoğun olan ilçe belediyelerinin kanalizasyon sistemleri tamamlanacak ve kanalizasyon sisteminin sonlandığı noktada atık su arıtma tesisleri inşa edilecektir. Her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.5.2.5. Organize sanayi bölgelerinin, küçük sanayi sitelerinin, turizm tesislerinin, üniversite yerleşkelerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut, toplu ve organize işyerleri vb. toplu yerleşmelerin atık suları kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır. Bunun teknik olarak olanaklı olmadığı durumlarda bu yerleşmeler için atıksu arıtma tesisi kurulması ve işletilmesi zorunludur.

7.5.5.3. Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)

7.5.5.3.1. Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

7.5.5.3.2. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önışlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi yapılacaktır.

7.5.5.3.3. Bu plan kapsamındaki alanlarda, her türlü atıkların kaynağında ayrı toplanması, deponi alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesi ve bertaraf edilmesi gibi iş ve işlemleri kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Valilikler ve Belediyeler tarafından yapılacaktır. Atık yönetim sistemi kuruluncaya kadar ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

7.5.5.4. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama)

7.5.5.4.1. Tehlikeli atıkların depolama işlemi sırasında alınan önlemlerin yeterli olduğu veya atığın özelliği sebebi ile depolama işleminde çevrenin olumsuz yönde etkilenmeyeceğinin bilimsel olarak ispat edilmesi hallerinde, atıklar depolanabilir veya

bu amaçla depo tesisi kurulmasına izin verilebilir.

7.5.5.4.2. Bu plan bütünü içinde her türlü tehlikeli atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.6. Enerji, Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanı

7.5.6.1. Enerji Üretim Alanları

7.5.6.1.1. Üretim niteliği açısından bir kompleksin parçası olmayan MikroHES'ler de enerji üretim tesisleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.5.6.1.2. Hidroelektrik üretim alanlarında havza bütününde ekosistemlerin sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde her türlü koruma tedbirlerine ilişkin süreçler tamladıktan sonra hidroelektrik santralleri (HES) projelerine izin verilebilir. HES'ler, ilgili idarece (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü) yatırıma konu akarsu havzası düzeyinde yapılacak olan ayrıntılı araştırma ve değerlendirmelere dayalı olarak; su toplama havzalarının sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde önlemlerin alınması, akarsu üzerinde faaliyette ve planlı HES projelerinin enerji üretim kapasiteleri ve su debilerinin hesaplanması ve bölgenin ekosistem dengesinin olumsuz yönde etkilenmemesine yönelik önlemler alınarak ÇED yönetmeliği kapsamında ÇED sürecine konu edilir. ÇED sürecinde su debisi, can suyu, enerji üretim miktarına ilişkin değerlendirmeler ve diğer çevresel değerlendirmeler akarsu havzası bütününde, mevcut ve planlı projeler dikkate alınarak hazırlanacak bir rapor ile birlikte, ÇED yönetmeliği kapsamında gereken işlemler tamamlandıktan sonra ÇED raporunun sonucuna göre değerlendirilmek üzere belediyeye sunulur.

7.5.6.1.3. ÇED yönetmeliğine tabi olmayan veya "ÇED gerekli değildir" kararı alınmış olan HES projelerine ilişkin alt ölçekli planlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmasını takiben bu çevre düzeni planında değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir ve onaylanması durumunda alt ölçek planlara işlenir.

7.5.6.1.4. Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş ve jeotermal) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme ve denetleme kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı görüşü alınarak, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.5.6.2. Enerji Depolama ve İletim Tesisleri

- 7.5.6.2.1.** İlgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) depolama amacıyla ayrılan alanlardır.
- 7.5.6.2.2.** Enerji iletim tesisleri, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.
- 7.5.6.2.3.** Enerji depolama alanları kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanları ile sanayi ve depolama alanları içinde yer alamaz. Onaylı imar planlarında kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanlarında yer alan enerji depolama alanlarının yerleşmelerin dışına çıkarılması esastır. Ancak onaylı imar planlarında yer alan, yapılaşmasını ve iletim hatlarını içeren altyapı düzenlemelerini tamamlamış tesislerinin bulunduğu enerji depolama alanları, tesisin tehlike oluşturmasını engelleyecek her türlü bakım ve onarımının sürdürülebilir olması ancak yeni kapasite arttırıcı yapılaşmaya izin verilmemesi ve ömrünü tamamladığında tekrardan değerlendirilmesi konusunda büyükşehir belediyesi yetkilidir.
- 7.5.6.2.4.** Enerji depolama alanlarında yer seçen kullanımlara hizmet verecek kıyı yapılarına ilişkin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.2.5.** Enerji depolama alanlarının depreme karşı riskli yapısı dikkate alınarak, teknik, yasal ve ekonomik yönleri ile bütünsellik içinde araştırılacağı “enerji depolama ve üretim alanının planlanmasına yönelik fizibilite raporu” hazırlanacaktır.
- 7.5.6.2.6.** Kurulmuş/kurulacak enerji depolama tesislerinde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- 7.5.6.2.7.** Enerji depolama alanlarında yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) yönetmeliği kapsamında ÇED olumlu/gerekli değildir kararı aranır.
- 7.5.6.2.8.** Enerji depolama alanları bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir.
- 7.5.6.3. Enerji Nakil Hattı**
- 7.5.6.3.1.** Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak ve emniyet sahası boyunca ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.3.2.** Enerji iletim tesislerinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları,

ilgili ilçe belediyeleri ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanabilir.

7.5.6.3.3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında; TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 KW üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğünün görüşü alınacak ve Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliğindeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

7.5.6.3.4. Enerji iletim hatlarına ilişkin ilgili idaresince tanımlanan, mevzuatla belirlenen yaklaşma sınırları minimum mesafeler olarak kabul edilecektir.

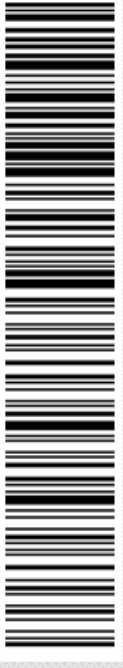
7.5.6.4. Yanıcı Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim Ve Depo Alanı

7.5.6.4.1. Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi İthalı Taşınması Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına ilişkin Tüzükte belirtilen hükümlere göre uygulama yapılır.

7.5.6.5. Boru Hattı

7.5.6.5.1. Planlama sınırları içinde bulunan doğal gaz iletim boru hatlarının bulunduğu alanlarda, BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümleri gereğince, iletim hatlarının bakım, onarım ve kontrol çalışmalarının rahat yürütülebilmesi ve çevre emniyeti açısından, boru hattının 400 metre sağına, 400 metre soluna rastlayan her türlü alt veya üst yapılarda (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.) BOTAŞ görüşü alınması zorunludur.

7.5.6.5.2. Kente içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ ve AYKOME'nin görüşü alınacaktır.



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ – DÜZKÖY, MAÇKA İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 2. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNE İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PRJ. MM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

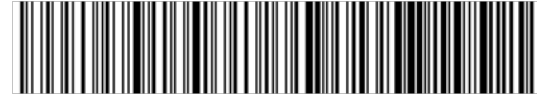
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	4
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI	7
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	13
1.6. EKLER	17

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **19** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

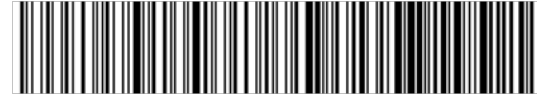
İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ

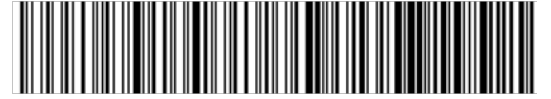
Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." maddelerinin detaylı irdelemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Söz konusu maddeler numara sırasına göre detaylandırılacak olunursa;

- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." ve "7.2.6." maddeleri İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kırsal özelliği bulunmayan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadarki durumda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki" ve "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarındaki" hususlar dikkate alınarak yeniden değerlendirilmiştir. Yeniden değerlendirmeler sonucunda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki; - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır. Diğer bir husus olan "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarında İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılamak üzere; - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.8.3." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşim alanlarında mevcut kadastral yolların bazı kesimlerinde yol kenarına kadar yapılan istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri yapıların ulaşım güvenliğini olumsuz etkileyebileceği, acil durum araçlarının geçişini zorlaştırabileceği ve ileride ihtiyaç duyulabilecek yol genişletme veya iyileştirme çalışmalarını kısıtlayabileceği değerlendirildiğinden, bu olumsuzlukların önüne geçilmesi amacıyla yol cephe hattına ilişkin plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, "Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilmek üzere" yol cephe hattının gerisinde inşa edilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama başlığının alt maddesi olan "7.2.10.4." Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; Belediye Hizmet Alanı'nın tasarruf yetkisinin, Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulama Esasları doğrultusunda alan büyüklüğüne göre yetkili idare tarafından kullanılabilmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu için alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılması sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.11.8.3." maddesinin yerleşik alan sınırının parsel bütünlüğünü bozacak, kullanım kabiliyeti bulunmayan küçük parça arazilerin oluşmasına neden olmaması, yerleşik alan içerisinde müstakil yapılaşmaya elverişsiz parseller üretilmesinin önlenmesi, yerleşik alan dışında kalan parsellerin ulaşım erişiminin güvence altına alınması ve uygulamada ortaya çıkabilecek mülkiyet ile planlama sorunlarının önüne geçilmesi amacıyla yerleşik alan sınırının ifraz hattı olarak uygulanmasına ilişkin plan hükmünün düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri plan hükmü düzenlemesinde; Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmıştır. Fakat parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara ise yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.11.8.6." ve "7.2.11.8.7." maddesi eklenmek istenmiştir. Kamu yatırımlarının plan kararları doğrultusunda etkin, hızlı ve kesintisiz bir şekilde uygulanabilmesi, uygulama sürecinde mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanabilecek teknik engellerin ortadan kaldırılması, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun olarak yeniden değerlendirilmesi ve kamu yararı kalmayan alanların etkin kullanımının sağlanarak uygulamada karşılaşılabilecek hukuki ve teknik sorunların önlenmesi amacıyla plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmış ve mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.8. İnşaat Alanı başlığının alt maddesi olan "7.2.12.8.1." maddesi Trabzon İdare Mahkemesi'nin 16.04.2026 tarih ve E:2025/117-K:2026/482 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiş olup ilgili mahkeme kararı gereği yeniden düzenlenmesi gidilmesi gereklilik arz etmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda; kırsal yerleşim alanlarındaki yapılaşmanın parsel büyüklüğü ile uyumlu, kontrollü ve sürdürülebilir bir şekilde gelişmesini sağlamak, kırsal yerleşim dokusunu ve doğal çevreyi korumak, hisseli mülkiyet yapısından kaynaklanan uygulama ihtiyaçlarını karşılamak, barınma ihtiyaçlarına çözüm üretirken düzensiz ve yoğun yapılaşmanın önüne geçmek amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Öneri plan hükmü ile İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaması sağlanmıştır. Fakat bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilmesi, Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m² büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilmesi sağlanmıştır. Fakat 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adedi ve her durumda 3 adedi geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilmesi sağlanmıştır. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." yeniden düzenlenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda gerçekleştirilen ifraz uygulamalarında düzensiz parsel oluşumlarının önlenmesi, yapılaşmaya elverişli ve erişilebilir parseller üretilmesi, kırsal yerleşik alan sınırının uygulamada oluşturduğu mülkiyet sorunlarının giderilmesi, geçmiş mevzuat hükümleri kapsamında oluşmuş mülkiyet yapılarından kaynaklanan mağduriyetlerin çözüme kavuşturulması ve ifraz işlemlerinin planlama ilkeleri, kamu yararı ve uygulama bütünlüğü çerçevesinde yürütülmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri Plan hükmü ile İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaması sağlanmış olup fakat bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parsel dönüşmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilmek şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilmesi sağlanmıştır. İki yola cepheli olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkili olması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmış fakat parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmesi sağlanmış olup kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda uygulama sürecinde ortaya çıkan mülkiyet, parsel geometrisi ve ulaşım altyapısından kaynaklanan sorunların giderilmesi, mevcut yapılaşma ile mülkiyet sınırları arasındaki uyumsuzlukların çözüme kavuşturulması, parsel bütünlüğünün iyileştirilmesi, kamu yatırımlarının mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanan teknik engeller nedeniyle gecikmesinin önlenmesi, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun şekilde değerlendirilmesi ve plan kararlarının kamu yararı doğrultusunda etkin, uygulanabilir ve sürdürülebilir bir şekilde hayata geçirilmesini sağlamak için plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhit edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhit işlemine izin verilmesi sağlanmıştır. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda ise asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmıştır.

Yukarıda anlatılan bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesi kapsamında kırsal yerleşik alanlarda uygulanacak yapılaşma, ifraz ve uygulama esaslarının belirlenmesine ilişkin hükümler doğrultusunda hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesinde; köy ve kırsal yerleşik alanlarda yapılacak yapılaşmalara ilişkin usul ve esasların belirlenebileceği, kırsal yerleşik alan ve civarının tespiti ile bu alanlarda uygulanacak yapılaşma koşullarının ilgili idarelerce belirlenebileceği, kırsal yerleşik alanlarda yapılacak ifraz, tevhit ve yapılaşma uygulamalarının kamu yararı, planlama ilkeleri ve yerleşmenin özellikleri dikkate alınarak düzenlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan plan hükümleri ile;

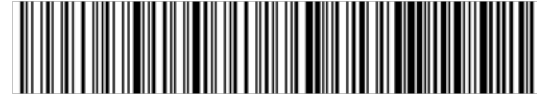
- * Kırsal yerleşik alan ve yerleşik alan ayırımına ilişkin uygulama esaslarının netleştirilmesi,
- * Kırsal yerleşik alanlarda yapılaşma yoğunluğu ve yapı nizamının düzenlenmesi,
- * İfraz ve tevhit işlemlerinin planlama ilkeleri doğrultusunda yürütülmesi,
- * Kamu yatırımlarının uygulanabilirliğinin artırılması,

- * Mevcut mülkiyet sorunlarının giderilmesi,
- * Kırsal yerleşim dokusunun korunması,
- * Ulaşım sisteminin güvenliğini sağlanması,
- * Uygulamada ortaya çıkan tereddütlerin giderilmesi

amaçlanmıştır.

Söz konusu düzenlemeler, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi ile idarelere tanınan planlama ve uygulama yetkisi kapsamında, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gözetilerek hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi olan Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulmasına İlişkin "(ğ) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) (Değişik cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediyesi sınırnın il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak



amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır." Hükümü uyarınca kırsal özelliğinin devam ettiğine dair Belediye Meclisi Kararı alınması gerekmektedir.

5216 sayılı Kanunun ek 3'üncü maddesi ile Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında "Kırsal Mahalle veya Kırsal Yerleşik Alan" belirlemesine yönelik

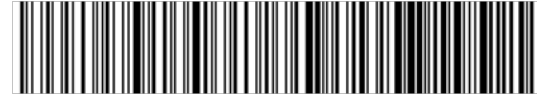
-Düzköy İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 871 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Düzköy ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan beldeden mahalleye dönüşen Aykut, Çayırbağı Doğankaya, Çayırbağı Gülcana, Çayırbağı Orta mahalle, Çayırbağı Yusufu, Çayırbağı Zeliha, Çal Camili, Çal Çeşmeler ve Çal Orta mahalle mahallelerinin planlı alanlar dışında kalan kısımlarının kırsal yerleşik alan, köyden mahalleye dönüşen Gökçeler, Yerlice, Alazlı, Taşocağı, ve Gürgendağ mahallerinin de kırsal mahalle olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Düzköy ilçesi sınırlarında, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirlenen 7 mahallenin (Alazlı, Küçüktepe, Yerlice, Gürgendağ, Gökçeler, Çiğdemli ve Taşocağı) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 9 mahallenin (Aykut, Çayırbağı Doğankaya, Çayırbağı Gülcana, Çayırbağı Orta mahalle, Çayırbağı Yusufu, Çayırbağı Zeliha, Çal Camili, Çal Çeşmeler, Çal Orta mahalle) koordinatları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

-Maçka İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 874 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Maçka İlçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan beldeden mahalleye dönüşen Esiroğlu, Bahçekaya, Öğütü ve Atası Mahalleleri ile köyden mahalleye dönüşen Çoşandere, Çatak, Kozağaç, Yazlık, Ocaklı ve Zaferli mahallesinin planlı alanlar dışında kalan kısımlarının Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Maçka İlçesi sınırlarında, köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 50 mahallenin (Akarsu, Akmesit, Alacam, Alataş, Altındere, Ardıçlıyayla, Anayurt, Armağan, Bağışlı, Bakımlı, Bakırcılar, Banışlı, Başar, Çamlıdüz, Çayırar, Çeşmeler, Çıralı, Dikkaya, Ergin, Gayretli, Günay, Gürgenağaç, Güzelce, Güzelyayla, Hamsiköy, Hızarlı, Kapıköy, Kaynarca, Kırantaş, Kiremitli, Köprüyanı, Kuşcu, Mataracı, Oğulağaç, Ormaniçi, Ormanüstü, Örnekalın, Ortaköy, Sevinç, Şimsirli, Sındıran, Sukenarı, Temelli, Üçgedik, Yaylabası, Yazlıtaş, Yeniköy, Yeşiltepe, Yukanköy ve Yüzüncüyıl) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 10 mahallenin (Esiroğlu, Bahçekaya, Öğütü, Atası, Çoşandere, Çatak, Kozağaç, Yazlık, Ocaklı ve Zaferli) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar" başlığı altında yer alan Amaç ve Kapsam Madde 1- "(1) Bu Yönetmeliğin amacı, kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanı, bunların tespitine ilişkin işlemleri, bu yerlerde uygulanacak muafiyet ve indirimleri düzenlemek ve diğer hususların açıklanmasını sağlamaktır. (2) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27 nci maddesi uyarınca belirlenen kırsal yerleşik alan ve civarı sınırlarına ilişkin hükümler bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır." hükmü doğrultusunda hazırlanmıştır.



Ayrıca Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yasal dayanak olarak;

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç ve Kapsam" başlığı ve İkinci Bölümü "Tanımlar" başlığı altında yer alan 1 inci (Amaç), 2 nci (Kapsam) ve 4 üncü (Tanımlar) maddeleri uyarınca planlama alanında uygulanacak esaslar ile yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan kavramları dikkate alınmıştır.

- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 4/b fıkrası "*b - Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 1. maddesinin "Kırsal Yerleşik Alan" olarak kabul edildiği ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1/c fıkrası "*c-İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 2. maddesinin "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

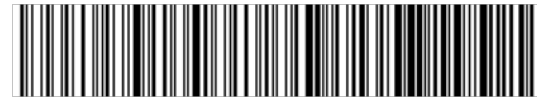
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1 fıkrası "*1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.*" hükmü dikkate alınarak bu tanımda yer verilen "imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin" ifadesi "yerleşmelerin imar planı bulunmayan kısımları" şeklinde kabul ederek Plan Hükümlerinin 7.2.5. maddesinin a) bendinin 2. maddesi ve b) bendinin 2. maddesi "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespitine konu 43 üncü maddesi (Yerleşik Alan ve Kırsal Yerleşik Alanın Tespiti) kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin esaslar özetlenmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 44 üncü maddesi (Yola Cephe Sağlanması), 45 inci maddesi (İfraz Şartları), 46 ncı maddesi (Bina Cephe ve İstikametleri) ve ilgili hükümleri doğrultusunda ifraz, tevhit, parsel büyüklüğü, cephe, derinlik, yol bağlantısı ve parsel oluşumuna ilişkin plan hükümleri düzenlenmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 49 uncu maddesi (Yapı Şartları), 50 nci maddesi (Bir Parselde Yapılaşma Esasları) ve 51 inci maddesi (Yapılaşma Koşulları) kapsamında kırsal yerleşik alanlarda yapı sayısı, yapı yoğunluğu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşmaya ilişkin esaslar dikkate alınmıştır.

Hazırlanan plan hükümleri; yukarıda belirtilen yönetmelik hükümleri doğrultusunda kırsal yerleşik alanlarda uygulamada karşılaşılan mülkiyet, ifraz, tevhit, yapılaşma, ulaşım, kamu yatırımları ve yerleşik alan sınırlarının uygulanmasına ilişkin sorunların giderilmesi, kırsal yerleşim dokusunun korunması, kamu yararının sağlanması ve uygulama birliğinin oluşturulması amacıyla hazırlanmıştır.



1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

Analiz çalışmalarını kapsamında Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." maddesine konu olan İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kentsel gelişim niteliği kazanan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir.

İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının belirlenmesine esas teşkil edecek plan hükümlerinin oluşturulabilmesi amacıyla; yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarının, 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanlarının, idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarının ve Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğini sürdürdüğüne karar verilen alanların mekânsal olarak analiz edilmesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda mevcut idari sınırlar, yerleşik alan kararları, planlı-plansız alan ayrımları ve kırsal niteliğin devamına ilişkin belediye meclisi kararları birlikte değerlendirilerek analiz paftaları hazırlanmış; elde edilen bulgular doğrultusunda 7.2.5 maddesinin (a) ve (b) bentlerinde öngörülen düzenlemelerin mekânsal karşılıkları ortaya konulmuş ve plan hükümlerinin teknik verilere dayalı olarak yeniden düzenlenmesi sağlanmıştır.

Yapılan Analiz çalışmalarında

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

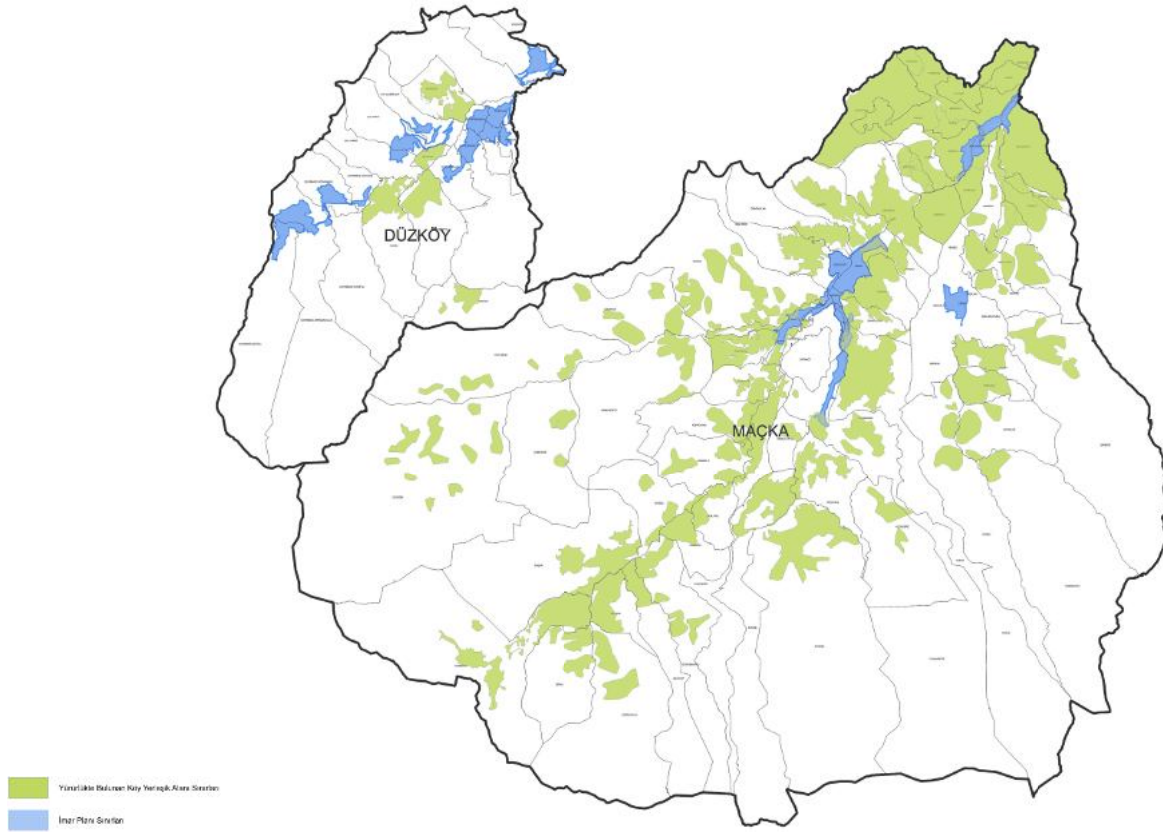
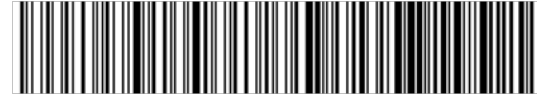
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir."

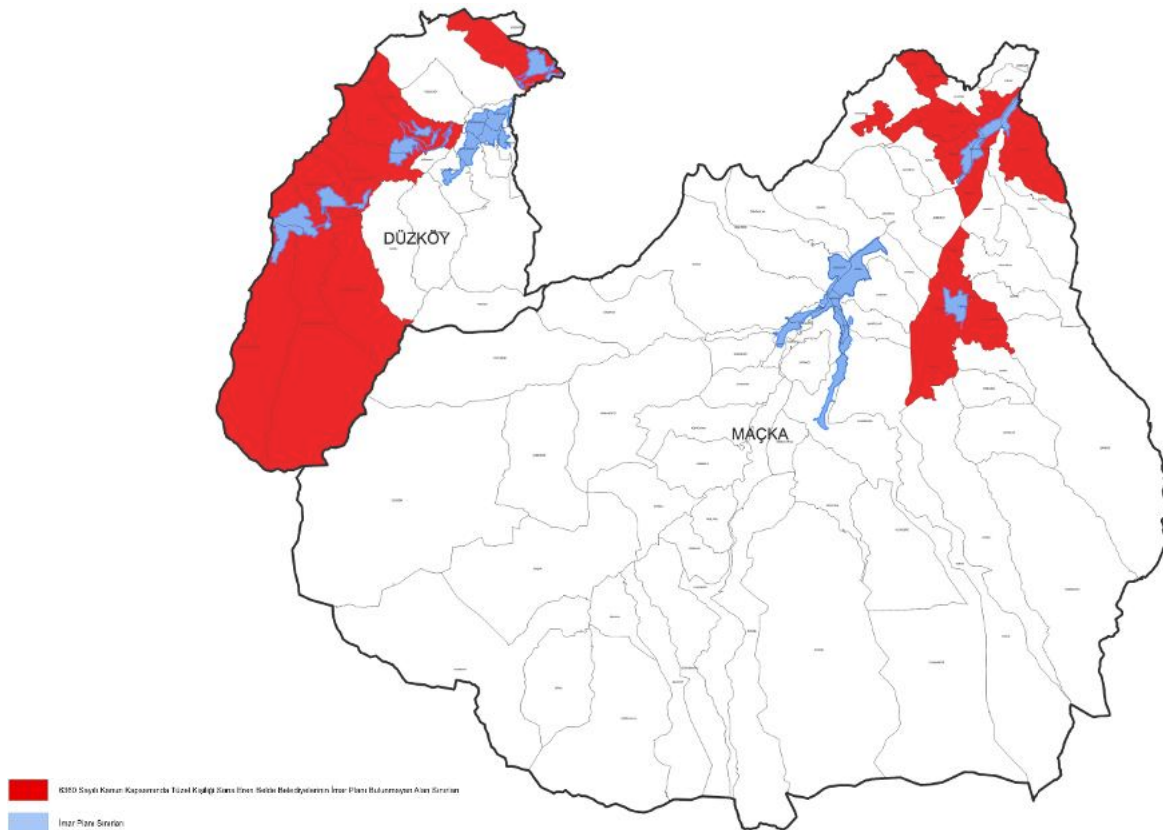
sonucuna varılmıştır.



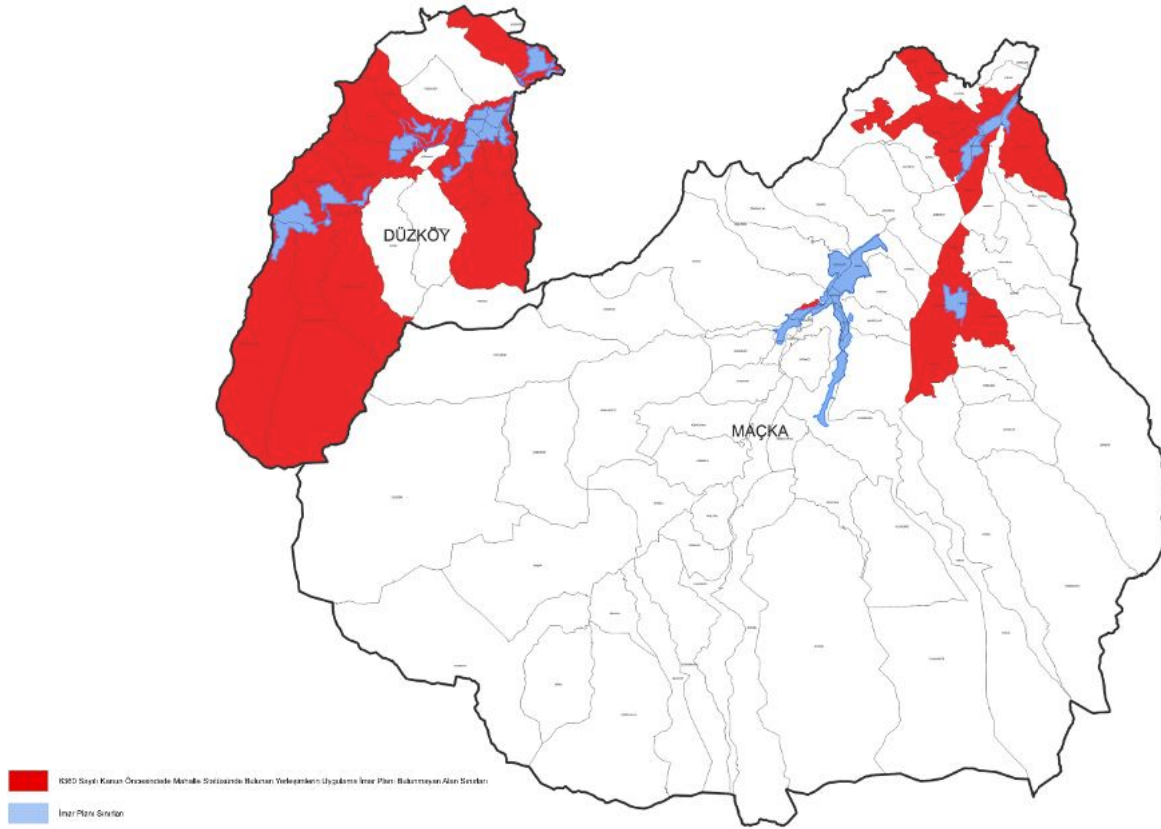
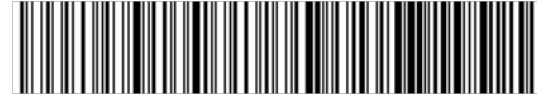
Harita 1 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İdari Sınırları ve Uydu Görüntüsü



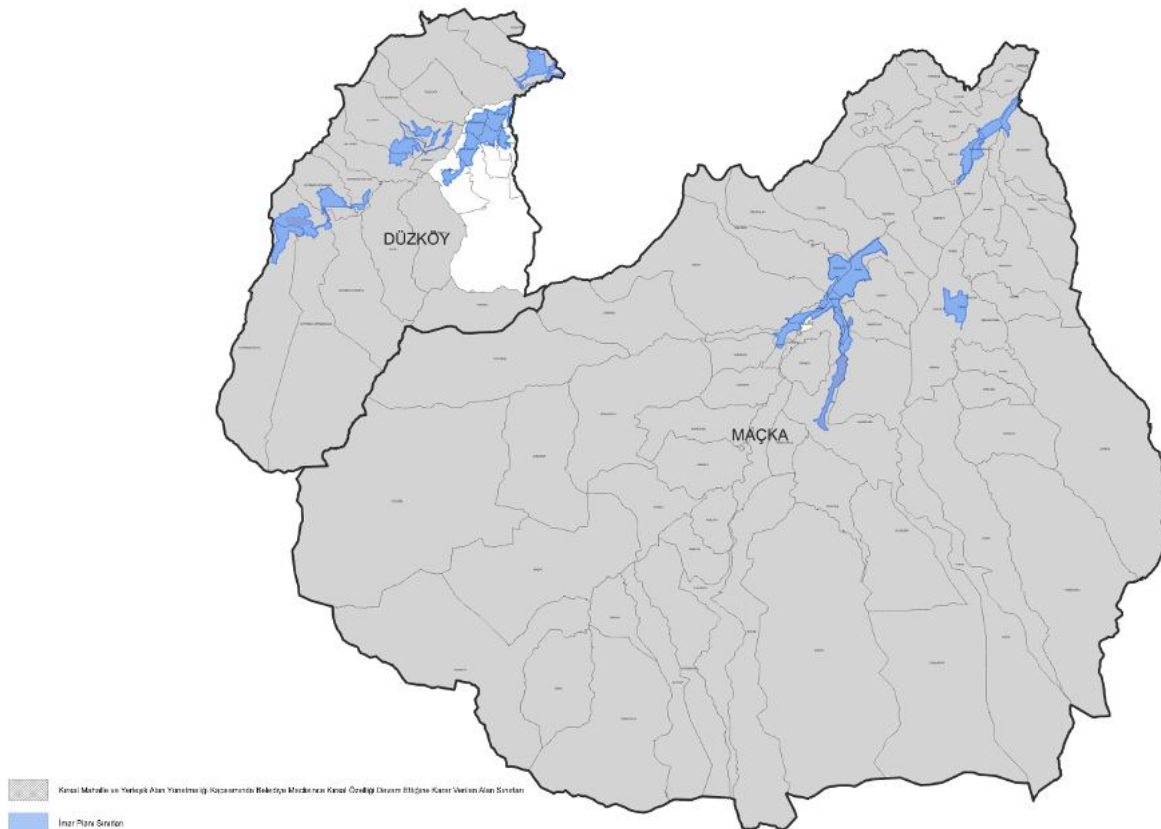
Harita 2 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yürürlükte Bulunan Köy Yerleşik Alanı Sınırları



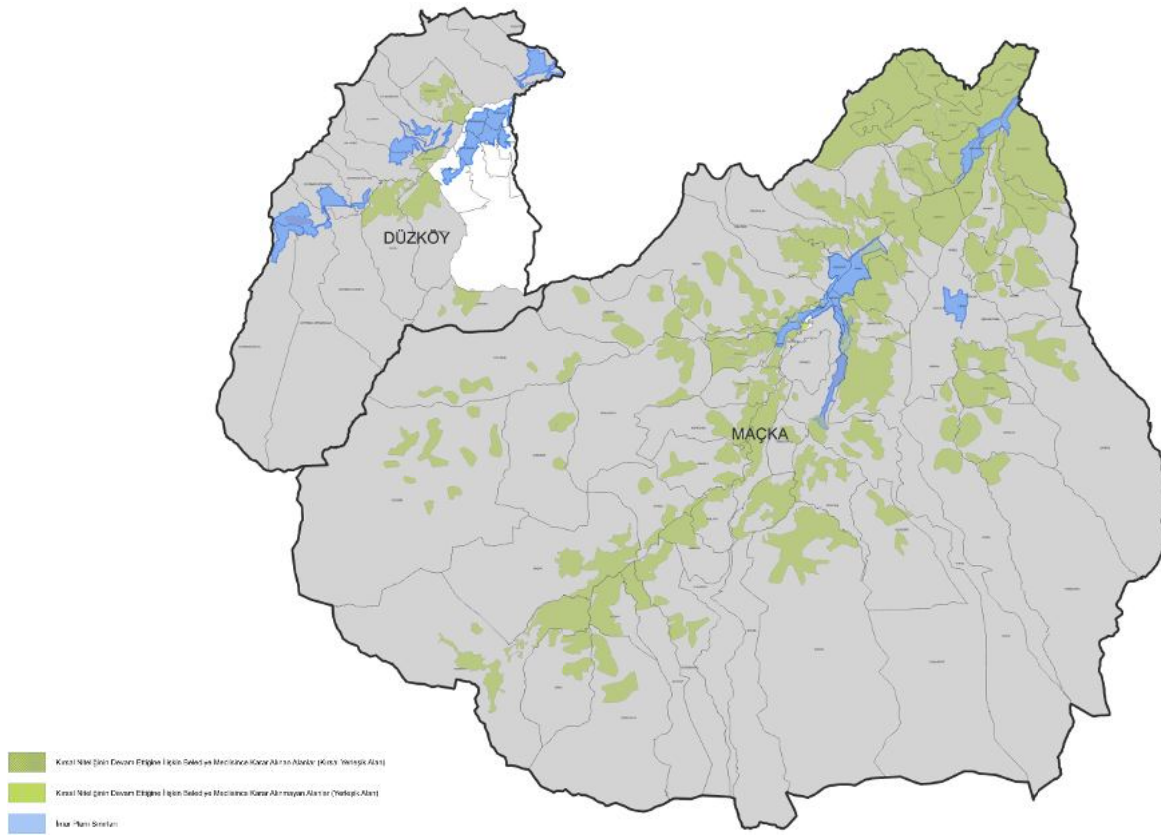
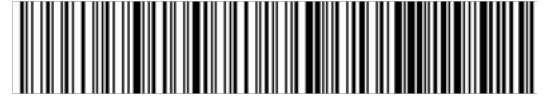
Harita 3 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



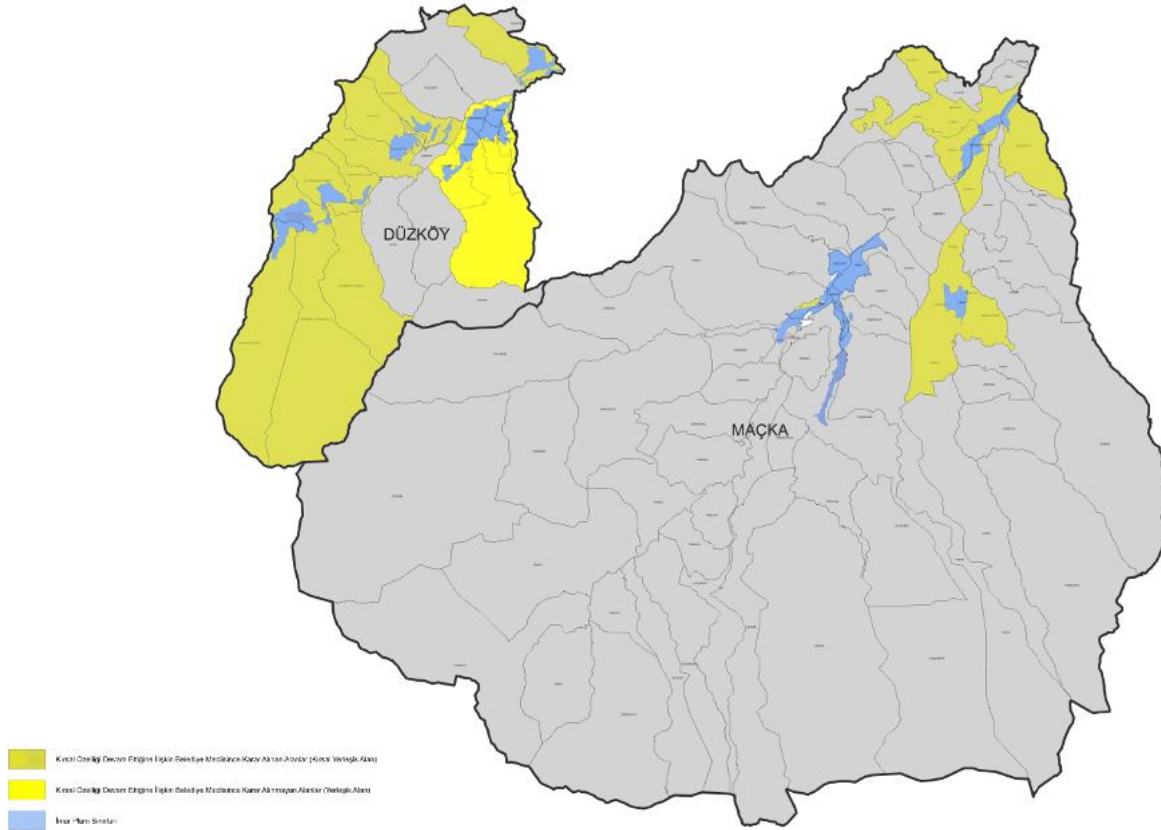
Harita 4 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Öncesinde Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



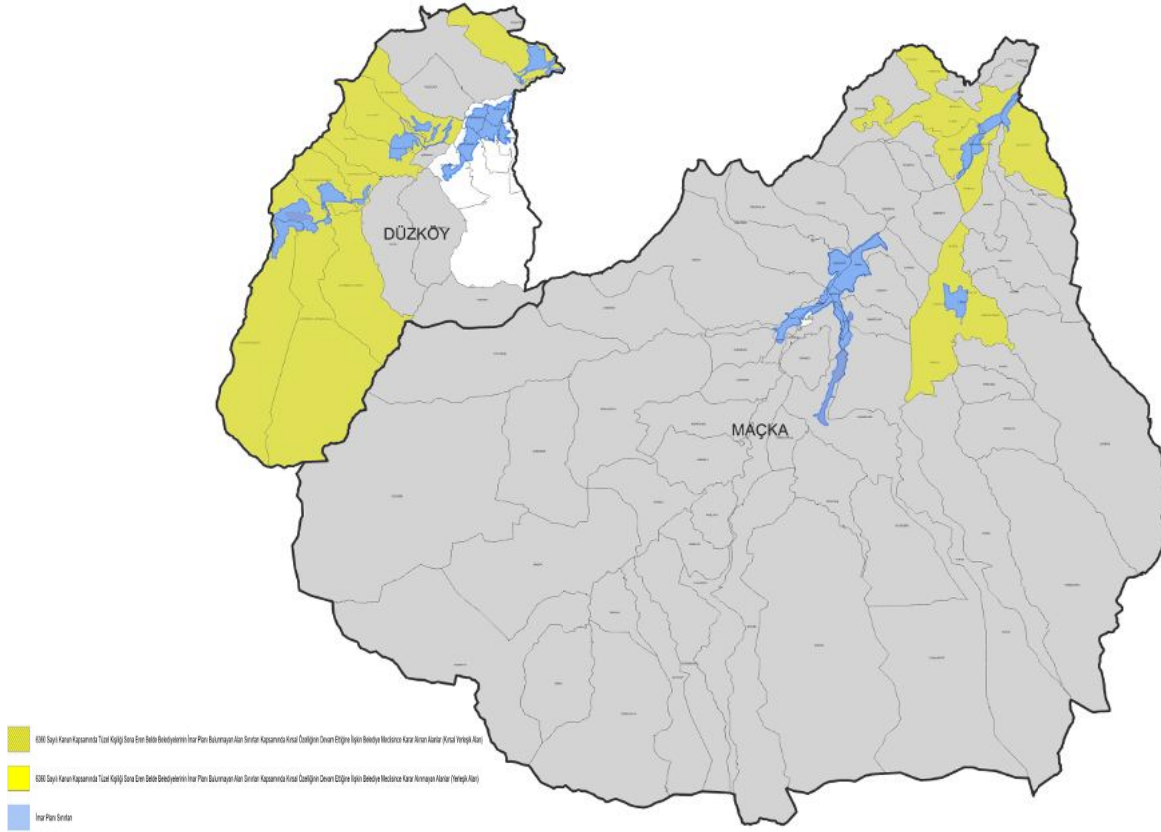
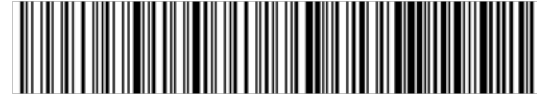
Harita 5 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Kırıl Mahalle ve Yerleşik Alan Yönetmeliği Kapsamında Belediye Meclisince Kırıl Özelliği Devam Ettiyine Karar Verilen Alan Sınırları



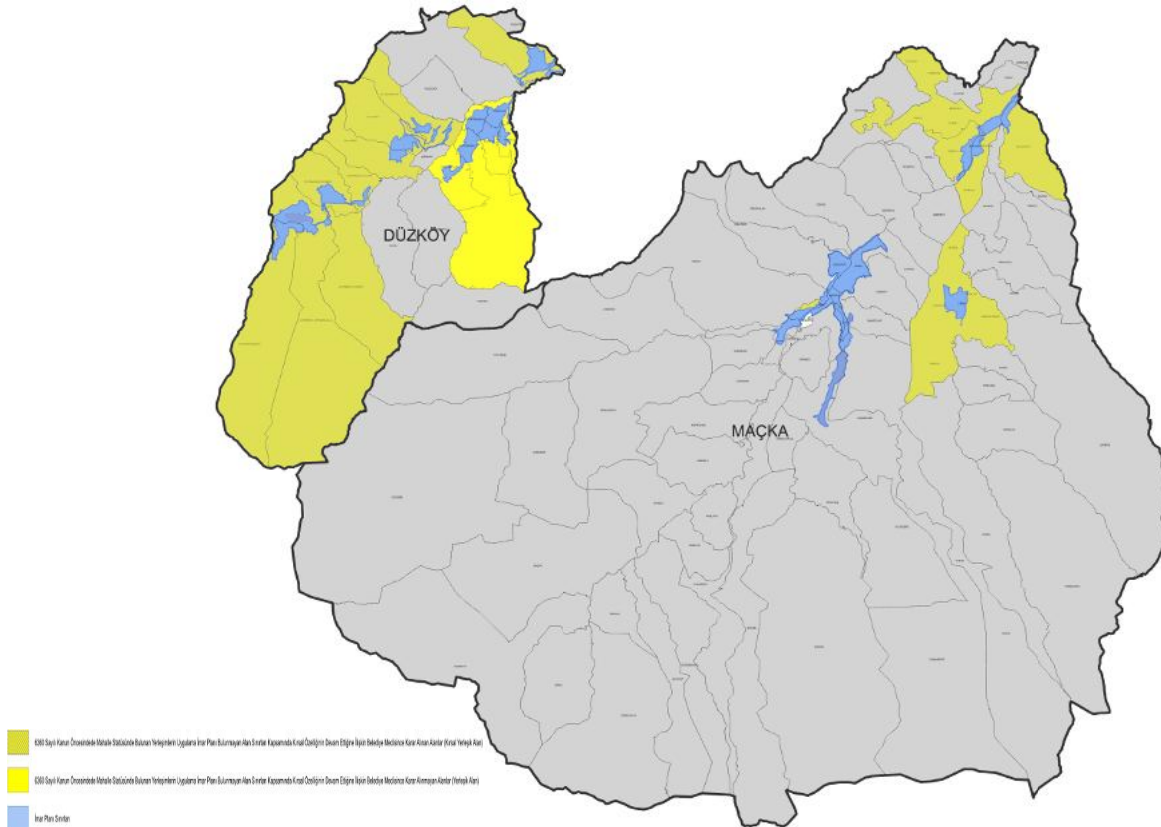
Harita 6 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5 A) Maddesine Yönelik Alanlar



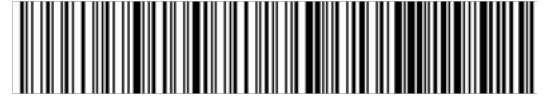
Harita 7 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesine Yönelik Alanlar



Harita 8 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettigi İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Harita 9 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Öncesindede Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettigi İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Yapılan Analiz çalışmalarında aşağıdaki yer alan Harita 10'da görüleceği üzere;

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

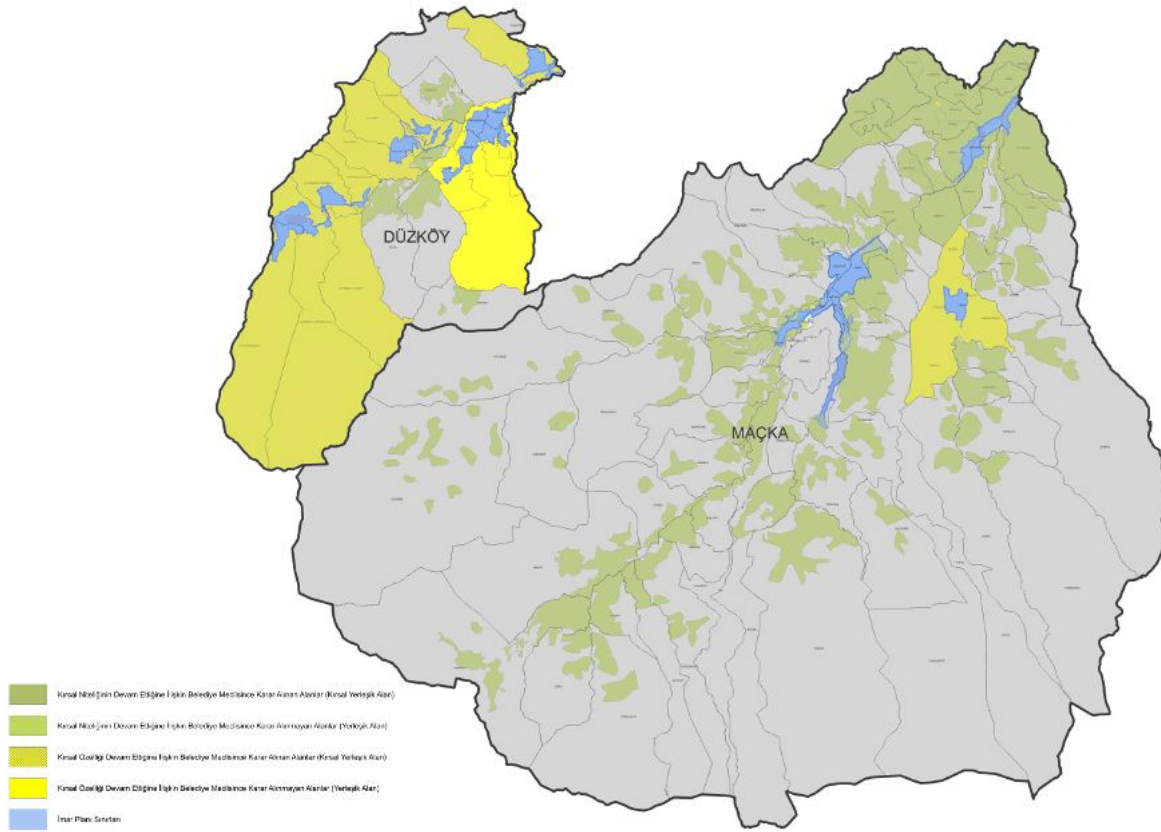
1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

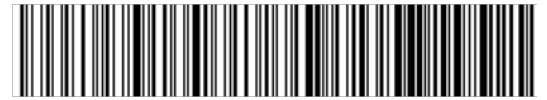
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir." hükmü sonucuna varılmıştır.



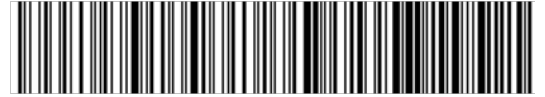
Harita 10 : Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5 A) Maddesi ve 7.2.5 B) Maddesine Yönelik Alanlar



1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

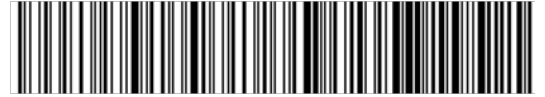
Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte olan köy yerleşik alanları, b) 6360 sayılı kanun ile kapanan belde belediyelerinin imar planı olmayan kısımları, c) İdari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan önce de mahalle olan alanların uygulama imar planı bulunmayan kısımları kırsal yerleşik alan olarak değerlendirilecektir.	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından; 1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir. b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından; 1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.6. Yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları belirleninceye kadar; 7.2.5. maddesinin (a) bendinde ifadelendirilen köy yerleşik alanlarında 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre, 7.2.5. maddesinin (b) ve (c) bentlerinde ifadelendirilen alanlarda ise; İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak 7.2.11. Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.	7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi		7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırının dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.8. İnşaat Alanı	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adet 250 m² veya 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 3 adet 250 m² veya 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. - Parselde 250 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) İfraz edilmeyen bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephe bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

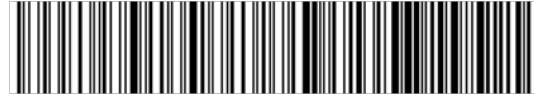


Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m ² 'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.5. Veraset yoluyla 02.09.1999 tarihi öncesi intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.	7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhit edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhit işlemine izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 2. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



1.6. EKLER



T.C. TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	871	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 15.11.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-96124 sayılı yazı okundu.

Düzköy ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Düzköy Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 27 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Düzköy İlçe sınırları dahilinde 7 köy, 3 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Düzköy ilçesinin 22 mahallesi olmuştur. Düzköy Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 27 sayılı meclis kararı ve gerekçeli rapora göre; köyden mahalleye dönüşen 2 mahallenin (Küçüktepe ve Çiğdemli) tamamı Kırsal Mahalle olarak ve 4 mahallenin (Gökçeler, Alazlı, Taşocağı ve Gürgendağ) koordinatları dışında kalan alanların tamamı ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Düzköy ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan beldeden mahalleye dönüşen Aykut, Çayırbağı Doğankaya, Çayırbağı Gülcana, Çayırbağı Orta mahalle, Çayırbağı Yusufu, Çayırbağı Zeliha, Çal Camili, Çal Çeşmeler ve Çal Orta mahalle mahallelerinin planlı alanlar dışında kalan kısımlarının kırsal yerleşik alan, köyden mahalleye dönüşen Gökçeler, Yerlice, Alazlı, Taşocağı, ve Gürgendağ mahallerinin de kırsal mahalle olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

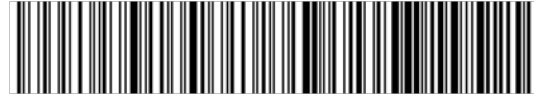
Düzköy ilçesi sınırlarında, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirlenen 7 mahallenin (Alazlı, Küçüktepe, Yerlice, Gürgendağ, Gökçeler, Çiğdemli ve Taşocağı) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 9 mahallenin (Aykut, Çayırbağı Doğankaya, Çayırbağı Gülcana, Çayırbağı Orta mahalle, Çayırbağı Yusufu, Çayırbağı Zeliha, Çal Camili, Çal Çeşmeler, Çal Orta mahalle) koordinatları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Düzköy ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Düzköy Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 27 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Murat ÖRÜNGÖZ
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	874	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 03.11.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-94269 sayılı yazı okundu.

Maçka İlçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Maçka Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih ve 42 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Maçka İlçe sınırları dahilinde 56 köy, 2 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Maçka İlçesinin 66 mahallesi olmuştur. Maçka Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih ve 42 sayılı Meclis kararı ile Maçka İlçe sınırları dahilinde 56 mahallenin (Akarsu, Akmesic, Alacam, Alataş, Altındere, Ardiçlıyayla, Anayurt, Armağan, Bağışlı, Bakımlı, Bakırcılar, Barışlı, Başar, Çamlıdüz, Çayırılar, Çeşmeler, Çıralı, Coşandere, Dikkaya, Ergin, Gayretli, Günay, Gürgenagaç, Güzelce, Güzelyayla, Hamsiköy, Hızarlı, Kapıköy, Kaynarca, Kırantaş, Kiremitli, Köprüyanı, Kozagaç, Kuşcu, Mataracı, Ocaklı, Oğulağaç, Ormaniçi, Ormanüstü, Örnekalın, Ortaköy, Sevinç, Şimşirli, Sındıran, Sukenarı, Temelli, Üçgedik, Yaylabaşı, Yazılıtaş, Yazlık, Yeniköy, Yeşiltepe, Yukarıköy, Yüzüncüyıl, Zaferli ve Çatak) mahallelerinin tamamı Kırsal Mahalle olarak belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede İlçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. Maddesinin 15. Fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. Maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Maçka İlçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer İlçe Belediye Meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan belde mahalleye dönüşen Esiroğlu, Bahçekaya, Öğütlü ve Atası Mahalleleri ile köyden mahalleye dönüşen Coşandere, Çatak, Kozagaç, Yazlık, Ocaklı ve Zaferli mahallesinin planlı alanlar dışında kalan kısımlarının Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

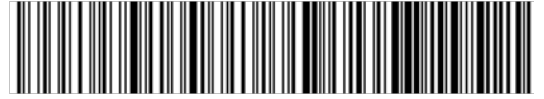
Maçka İlçesi sınırlarında, köyden mahalleye ve belde mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 50 mahallenin (Akarsu, Akmesic, Alacam, Alataş, Altındere, Ardiçlıyayla, Anayurt, Armağan, Bağışlı, Bakımlı, Bakırcılar, Barışlı, Başar, Çamlıdüz, Çayırılar, Çeşmeler, Çıralı, Dikkaya, Ergin, Gayretli, Günay, Gürgenagaç, Güzelce, Güzelyayla, Hamsiköy, Hızarlı, Kapıköy, Kaynarca, Kırantaş, Kiremitli, Köprüyanı, Kuşcu, Mataracı, Oğulağaç, Ormaniçi, Ormanüstü, Örnekalın, Ortaköy, Sevinç, Şimşirli, Sındıran, Sukenarı, Temelli, Üçgedik, Yaylabaşı, Yazılıtaş, Yeniköy, Yeşiltepe, Yukarıköy ve Yüzüncüyıl) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 10 mahallenin (Esiroğlu, Bahçekaya, Öğütlü, Atası, Coşandere, Çatak, Kozagaç, Yazlık, Ocaklı ve Zaferli) planlı sahası dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Maçka İlçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Maçka Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarih ve 42 sayılı kararı, Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. Fıkrası uyarınca komisyonumuzca mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	884	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-100264 sayılı yazı okundu.

İl genelinde 18 ilçede Kırsal Mahalle Ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında köyden ve beldeden mahalleye dönüşen yerlerde kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin talepler Belediye Meclisimizde onaylanmıştır. Onaylanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan sınırları içindeki imar planı bulunan alanlarda, söz konusu yönetmeliğin 4. maddesinin 2. fıkrasındaki "benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri" uyarınca yönetmeliğin 10. maddesi kapsamında belirtilen muafiyetlerin dışında bırakılması hususu hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

İlçe Belediye Meclislerince uygun görülen Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alanlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alanlarda daha önceden onaylanmış imar planları ile 14.12.2022 tarihinden sonra onaylanacak imar planlarının plan onama sınırlarının kapsadığı alanların Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yönetmelik gereği uygulanacak muafiyetlerin dışında tutulmasının uygun olacağı il genelindeki tüm imar planı bulunan alanlarının benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri bakımından uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alandaki imar planı bulunan alanların ilgili yönetmelik kapsamında uygulanacak muafiyetlerin dışında bırakılmasının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

MUSTAFA ZORLUOĞLU
 Meclis Başkanı
 Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

TRABZON
3.PLANLAMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1.AMAÇ

1.1. Bu planlamanın amacı; mevzuatı kapsamında, üst ölçek planlara uygun olarak, kentsel ve kırsal alanlar ile tüm ekosistemi sağlıklı, güvenli, güçlü ve sürdürülebilir kılmak, sürdürülebilirlik kapsamında doğal, tarihi, kültürel, mekânsal, sosyal ve ekonomik değerleri korumak kullanmak ve geliştirmek, bu amaçla ulaşım, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirmek ve alt ölçeğe ilişkin planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin esasları belirlemektedir.

2. DAYANAK

2.1. Bu plan, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile 1/100.000 ölçekli Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde, "1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı" olarak hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

3.1. Bu plan Trabzon Büyükşehir Belediyesi hudutlarını kapsayan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde 1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı 3. Bölge olarak tanımlanan Beşikdüzü, Vakfıkebir, Çarşıbaşı, Şalpazarı ve Tonya ilçe sınırlarını kapsamaktadır.

4. PLANLAMANIN HEDEFİ

4.1. Üst ölçek çevre düzeni planlarının belirlediği vizyon, koruma, kullanma, geliştirme hedeflerini de içeren genel hedefler bu planında konu ve ilgisine göre hedefleridir.

4.2. İl merkezini kapsayan bu bölge mal ve hizmet sunumları açısından Trabzon ilindeki ana çekim merkezidir. Trabzon ilinde hizmetler ve sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin ve bu sektörlerdeki çalışan sayılarının en yoğun bulunduğu bölgedir.

4.3. Planlama alanında;

- Koruma bölgeleri, doğal sit alanları ve önemli doğa alanlarını içeren bu bölgede; çevresel değerlerin ekolojik dengenin korunması ve kullanma dengesi çerçevesinde değerlendirilmesi,
- Şehirleşmede insan odaklı, yatay mimari esas alınacak; kentsel ortak yaşam, kentsel aidiyet, mahalle kültürü ve kent bilincini geliştirecek strateji ve uygulamalar

yaygınlaştırılacaktır.

- Bölge mevcut Organize Sanayi Bölgelerinin kurulduğu bölgedir. Çevre ile sağlıklı ilişki kurularak sanayi üretim değeri ve kapasitesinin arttırılması, yöresel tarımsal üretim ve sanayi entegrasyonunun sağlanması,
- Sanayi sektöründe üretimin arttırılmasına ve yüksek nitelikli iş gücünün istihdam edilmesine yönelik çalışmaların yapılması,
- Bölgede kıyı ilçelerinin olması sebebiyle balıkçılık geliştirilmesi öngörülen tarım alt sektörlerinin başında gelmektedir. Balık üretiminde gerekli olan depolama alanları oluşturulması ve balık ürünlerine yönelik sanayinin geliştirilmesi,
- Kara-demir-deniz-havayolu ulaşımını güçlendirmek ve entegrasyonunu sağlayarak erişilebilirliğin güçlendirilmesi ve insan, mal, hammadde ve hizmet akışının gerçekleştirilmesi,
- Eğitim alanında gelişimin sağlanması, yeni üniversiteler önerilmesi hedeflenmektedir.

5. TANIMLAR

5.1. Sınırlar: Bu planda yer verilmiş olan sınırlar aşağıda tanımlanmıştır.

5.1.1. İl Sınırı: Trabzon il sınırlarının, Planlama Bölgesi sınırı ile çakışan bölümleridir.

5.1.2. İlçe Sınırı: Planlama bölgesi içinde var olan “Beşikdüzü, Vakfıkebir, Çarşıbaşı, Şalpazarı ve Tonya” ilçelerinin sınırlarıdır.

5.1.3. Büyükşehir Belediyesi sınırı: Trabzon il sınırı ile çakışan, “Trabzon Büyükşehir Belediyesi” sınırıdır.

5.1.4. Plan Onama Sınırı: Trabzon 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarıdır.

5.1.5. Özel Proje Alanı Sınırı: Alt ölçekli planlarda geliştirilecek plan ve projeler doğrultusunda uygulama yapılacak, özel karar geliştirilmesi öngörülen alanları tanımlayan sınırdır.

5.1.6. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı: 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi uyarınca alınan belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması amacıyla belirlenmiş alan sınırdır.

- 5.1.7. Riskli Alan Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan bölgelerde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kararlaştırılan alan sınırıdır.
- 5.1.8. Tabiat Parkı Sınırı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında belirlenen bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun alanlardır.
- 5.1.9. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı Sınırı:** 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında, yaban hayatı değerlerine sahip, korunması gerekli yaşam ortamlarının bitki ve hayvan türleri ile birlikte mutlak olarak korunduğu ve devamlılığının sağlandığı sahalardır.
- 5.1.10. Rezerv Yapı Alanı Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen alan sınırıdır.
- 5.1.11. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı:** İçinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilân edilen veya edilebilecek olan, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerlerinin ve bölümlerinin yer aldığı alanlardır.
- 5.2. Konut Alanları:** Mevcut ve Gelişme Konut Alanlarıdır.
- 5.2.1. Mevcut Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planlarıyla belirlenmiş ve iskân edilmiş alanlardır.
- 5.2.2. Gelişme Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanlardır.
- Bu planda Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 5.2.3. Brüt Nüfus Yoğunluğu:** Nazım imar planında, bir hektar 'Brüt Yapı Alanı'na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için

gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.

5.3. Yerleşme Alanı: İmar planı sınırları içerisinde kalan yerleşik alanların ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alandır.

5.4. Kırsal Alan: Yerleşme alanı dışında kalan, yerleşik, kırsal yerleşik ve iskân dışı alanları kapsayan bölgelerdir.

5.4.1. Yerleşik Alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

5.4.2. Kırsal yerleşik Alan: 15.04.2021 tarih 31455 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği (kırsal mahalle olduğu) İlçe Belediye Meclisince belirlenen ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan yerlerde, sınırları 6360 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (ğ) fıkrası ve 27.maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince karara bağlanan alanlardır.

5.4.3. İskân Dışı Alan: Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı ve kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan alanlardır.

5.5. Ticaret Alanı (T): İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

5.6. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

5.7. Belediye Hizmet Alanı: 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 ile idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ve sermayesinin

yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

- 5.8. Kamu Hizmet Alanı:** Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.
- 5.9. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:** Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.
- 5.10. Toplu İşyerleri Alanı:** Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer aldığı alanlardır.
- 5.11. Akaryakıt ve Servis İstasyonu:** Akaryakıt ve Servis İstasyonları, Cng Otogaz İstasyonları, Lpg Otogaz İstasyonları, Hidrojen Üretim ve Dolum İstasyonlarının ve bu istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır.
- 5.12. Organize Sanayi Bölgesi (OSB):** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgesidir.
- 5.13. Serbest Bölge:** 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu uyarınca Türkiye Gümrük Bölgesinin parçaları olmakla beraber serbest dolaşımda olmayan eşyanın herhangi bir

gümrük rejimine tabi tutulmaksızın ve serbest dolaşıma sokulmaksızın, gümrük mevzuatında öngörülen haller dışında kullanılmamak ya da tüketilmemek kaydıyla konulduğu ithalat vergileri ile ticaret politikası önlemlerinin ve kambiyo mevzuatının uygulanması bakımından Türkiye Gümrük Bölgesi dışında olduğu kabul edilen ve serbest dolaşımdaki eşyanın bir serbest bölgeye konulması nedeniyle normal olarak eşyanın ihracına bağlı olanaklardan yararlandığı yerlerdir

5.14. Sanayi Alanı ve Depolama Alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

5.15. Endüstri Bölgesi: Yatırımları teşvik etmek için 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş/kurulacak üretim bölgeleridir.

5.16. Endüstriyel Gelişme Bölgesi: Şehir, bölge veya ülkenin ekonomik kalkınmasını desteklemek üzere; hem yerel hem küresel unsurlar dikkate alınarak, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan ve lojistik faaliyetlerine katkıda bulunan veya paketlenme veya ambalaja dayalı sanayi, hizmet ile lojistiğin bir arada yer aldığı, bu faaliyetlerin gerektirdiği ticari ünitelerin bulunduğu, liman geri sahası faaliyetlerinin de yer alabileceği, genel olarak ihracata yönelik ve gerektiğinde gümrük işlemlerinin de yapıldığı alanlardır.

5.17. Teknoloji Geliştirme Bölgesi: Yüksek / ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri / geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda bulundukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı ifade eder.

5.18. Küçük Sanayi Alanı: Kentsel yerleşmelerde yaşayanların, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan atölye, imalathane ile depoların, yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alandır.

5.19. Lojistik Tesis Alanı: Kara, demir ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü, tüm lojistik ve taşımacılık ile

ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetleri kapsayan alandır.

5.20. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı: Tarım ve Hayvancılık yapan işletmelerin altyapısı sağlanmış bir bölgede bir araya toplandığı, altyapının ortak biçimde karşılandığı, gereğinde küçük ölçekli işletmeleri desteklemeye yönelik, konutlarla birlikte planlanabilen, entegre nitelik taşımayan üretimin ve kısa süreli ürün koruma ve depolamalarının da yapılabildiği alanlardır.

5.21. Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi: 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan alanlardır.

5.22. Maden Çıkarım ve İşletme Alanı: Maden Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan ve gruplara ayrılarak tanımlanmış madenler, madenlerin işletme tesisleri ile geçici tesisler ve ocakların bulunduğu alanlardır.

5.23. Turizm Alanı: Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisler (konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hotel gibi) ve bu tesislerin ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı kullanım alanıdır.

5.24. Günübirlilik Tesis Alanı: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, tuvalet gibi servis birimlerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alandır.

5.25. Kamping Alanı: Karayolu güzergâhları ve yakın çevresinde, kent girişlerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde, turistlerin kendi olanaklarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor gereksinimlerini karşıladıkları tesislerin kurulduğu alandır.

5.26. Eko-turizm Alanı: Doğal ve kültürel değerleri koruyarak çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında kalan iskân dışı alanlarda yer alabilirler.

5.27. Ev Pansiyonculuğu: Aile bireylerinin çalıştırdığı pansiyon işletmelerinde ailenin yaşadığı ve ailede yaşatılan tüm kültürleri doğrudan konaklayanlara sunan, en çok 5

yatak odalı, ucuz konaklama sağlayan, aileyle konuk arasında etkileşim ve iletişimin olduğu küçük işletmelere denir.

5.28. Sosyal Altyapı Alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan; eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

5.29. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

5.30. Eğitim Tesis Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

5.31. Üniversite Alanı: Yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde Teknoparkların ve bu alanlarda ihtiyaç duyulacak tüm ticari, kültürel ve sosyal tesis, yurt vb. yapıların da yer alabileceği, yerleşke niteliğindeki alandır.

5.32. Sağlık Alanı: Kamusal veya özel hastane, aile sağlığı merkezi gibi sağlık tesislerinin yapılabileceği alanlardır.

5.33. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki tesislerin yapılabileceği alanlardır.

5.34. Kültürel Tesis Alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alabileceği kamu veya özel mülkiyetteki 'kültürel' tesislerin yapılabileceği alanlardır.

- 5.35. Spor ve Oyun Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.
- 5.36. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.
- 5.37. Yeşil Alan:** Kentlerin içinde veya çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin ilgili kısmında belirtilen fonksiyonları da içeren aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır.
- 5.38. Rekreasyon Alanı:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.39. Fuar ve Festival Alanı:** Açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin, her türden ürün ya da hizmetlerin, teknolojik gelişmelerin, bilgi ve yeniliklerin tanıtımı, pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik iş birliği, geleceğe yönelik ticari ilişki kurulması ve geliştirilmesi için, belirli bir takvime bağlı olarak gerçekleştirilen, zaman açısından sınırlandırılmış tanıtım etkinliklerinin gerçekleştirileceği açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin yapılacağı alanlardır.
- 5.40. Kent Ormanı Alanı:** Mesire Yerleri Yönetmeliği uyarınca belirlenen, ormanların öncelikle sağlık, spor, estetik, kültürel ve sosyal fonksiyonlarını halkın hizmetine sunmak, izcilik, doğa yürüyüşü, bisiklet, binicilik ve benzeri etkinlikler ile kır lokantası, kır kahvesi, kültür evleri, yöresel ürün sergi ve satış yeri, amfi tiyatro, çeşitli mini spor alanları ve diğer rekreasyonel yapı ve tesislerin de yer alabileceği yerlerdir.
- 5.41. Ağaçlandırılacak Alan:** Bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanıdır.

- 5.42. Milli Park Alanı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca, milli park olarak belirlenmiş olan, bilimsel ve estetik bakımından, ulusal ve uluslararası ender bulunan doğal ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip doğa parçalarıdır.
- 5.43. Mezarlık Alanı:** Kentsel ölçekte kullanılan, geçmişten bugüne gömü gerçekleşmiş mevcut mezarlık veya plan kararlarıyla oluşturulan yeni mezarlık alanıdır.
- 5.44. Orman Alanı:** 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak, genel olarak yoğun ağaçlık niteliğe sahip alandır.
- 5.45. Orman Parkı:** Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla günübirlik kullanım veya geceleme de imkân sağlayan, çadır, lüks çadır, karavan, motor-karavan ve kır evi, kır lokantası, kır kahvesi gibi çok katlı olmayan, doğa ile uyumlu yapı ve tesisler ile yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kamerye ile diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden alanlar ile 6831 sayılı Kanunun 25 inci, ek 13 üncü, ek 14 üncü maddelerinde ve 2634 sayılı Kanunun ek 5 inci maddesinde belirtilen mesire yerleri ile 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 334 üncü ve 338 inci maddelerinde belirtilen mesire yerleri ve orman park alanlarıdır.
- 5.46. Mera, Çayır ve Otlak Alanları:** 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan çayır, mera ve yaylak alanlarıdır.
- 5.47. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Ayrıştırılarak koruma altına alınmış olan alanlar dışında kalan, orman rejimine tabi olmasa da sahip olduğu doğal bitki örtüsü ve ağaçlık karakterinin korunması gereken alanlar; bulunduğu bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan, vejetasyon yapısının bütünlüklü olarak korunması önerilen fundalık, meşelik alanlar; dikkat çekici jeolojik oluşuma sahip kayalık-taşlık alanlar ve kısmen sulak alan niteliğine sahip sazlık bataklık alanlardır.
- 5.48. Tarım Alanı:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanmış tarım arazilerini içeren alanlardır.
- 5.49. Tarım Arazisi Sınıflaması:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca, toprağın korunması, geliştirilmesi, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi amacıyla, tarım arazilerinin Mutlak, Özel Ürün, Dikili, Marjinal, Örtü Altı tarım arazileri olarak sınıflandırılmasıdır.

- 5.49.1. Mutlak Tarım Arazisi:** Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazidir.
- 5.49.2. Özel Ürün Arazisi:** Marjinal tarım alanları dışında kalan, bölge ekonomisinin en önemli tarımsal ürünlerinin yetiştirildiği (bağcılık, çay, fındık vb.) arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Dikili Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.3. Dikili Tarım Arazisi:** Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazidir
- 5.49.4. Marjinal Tarım Arazisi:** Marjinal tarım arazileri, fındık ve çay alanları dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Marjinal Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.5. Örtü Altı Tarım Arazisi:** İklim ve diğer dış etkilere kaynaklanan olumsuzlukların ortadan kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon vb. malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazidir.
- 5.50. Sulama Alanı:** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu uyarınca kamu eliyle sulamaya açılmış olan veya sulama yatırımlarına yönelik projelendirilmiş alanlar ile yerel girişimlerle sulama projesi geliştirilmiş alandır.
- 5.51. Sulu Tarım Arazisi:** Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı, kamu, tüzel veya gerçek kişiler eliyle sulanan veya kamu kurum ve kuruluşlarınca sulu arazi olduğu belirtilen arazilerdir.
- 5.52. Tarımsal Amaçlı Yapı:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatlar, mandıralar (sütçülük), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, soğuk hava depoları, kantar, un ve yem değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde

ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir

5.53. Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis: Bir veya birden fazla işletmede üretilen tarımsal ürünlerin üretimden sonra işlenerek, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilip, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürülmesinin yapıldığı tesislerdir.

5.54. Sit Alanları: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname uyarınca tescil edilerek koruma altına alınan, tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

5.54.1. Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır

5.54.2. Doğal Sit: Jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

5.54.2.1. Kesin Korunacak Hassas Alanlar: Ulusal ve uluslararası öneme sahip tür, habitat ve ekosistemleri bünyesinde barındıran, biyolojik, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri açısından ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu bozulma veya tahrip olma riski yüksek olan, bitki örtüsü, topografya ve silüetin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gereken ve Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanlardır.

5.54.2.2. Nitelikli Doğal Koruma Alanları: Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır.

- 5.54.2.3. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları:** Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlardır.
- 5.54.3. Kentsel Sit:** Mimari, yerel, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları değerden daha fazla değeri olan, kültürel ve doğal çevre unsurlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanlardır.
- 5.54.4. Tarihi Sit:** Ulusal tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların gerçekleştiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.
- 5.55. Su Toplama Havzası:** Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir.
- 5.56. İçme ve Kullanma Suyu:** İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik ve bu gibi ihtiyaçları için kullandıkları, sağlaması gereken özellikleri İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ile belirlenmiş olan, bir toplu su temini sistemi aracılığıyla çok sayıda tüketicinin ortak kullanımına sunulan sulardır.
- 5.57. İçme ve Kullanma Suyu Rezervuarı:** İçme ve kullanma suyu temin edilen doğal göller veya bu amaçla oluşturulan baraj rezervuarlarıdır.
- 5.58. İçme ve Kullanma Suyu Kaynağı:** İçme ve kullanma suyu temini amacıyla, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre koruma altına alınan su kaynağıdır.
- 5.59. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları:** İçme- Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği kapsamı uyarınca, su toplama havzası içinde “mutlak”, “kısa mesafeli”, “orta mesafeli” ve “uzun mesafeli” olarak belirlenen derecelendirilmiş koruma kuşakları tanımlanmış alanlardır.
- 5.60. Kaynak Koruma Alanı:** İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte tanımlanan Kurul tarafından, kaynağın yer aldığı jeolojik formasyon, topoğrafik ve hidrojeolojik şartlar göz önüne alınarak belirlenen alandır.
- 5.61. Sulak Alan:** Doğal veya yapay, sürekli veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan

bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerleridir.

5.62. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: Habitatların ve türlerin korunma önemine göre Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği gereğince belirlenen, “Mutlak Koruma Bölgesi”, “Hassas Koruma Bölgesi”, “Kontrollü Kullanım Bölgesi”, “Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi” ve “Tampon Bölge” sınırları ile tanımlanan alanlardır.

5.62.1. Mutlak Koruma Bölgesi: Koruma bölgeleri içerisinde yer alan, su kuşlarının yoğun ve toplu olarak kuluçka yaptığı, konakladığı veya kışladığı alanlar; nadir ve nesli tehlikedeki kuş türlerinin önemli üreme bölgeleri, uluslararası ölçütlere göre tehlike sınırı en az hassas düzeyinde olan türlerin bağımlı oldukları habitatlar ile nesli tehlikede ve dar yayılışlı olup, korunması gerekli doğal bitki türlerinin bulunduğu, insan faaliyetlerinin mevcut olmadığı bölgelerdir.

5.62.2. Hassas Koruma Bölgesi: Varsa mutlak koruma bölgesini korumak maksadı ile yoksa sulak alan ekosisteminin mevcut karakterini korumak maksadı ile belirlenen kendi kendine onarım potansiyeli olan, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatların bozulmadan korunması gereken bölgelerdir.

5.62.3. Kontrollü Kullanım Bölgesi: Koruma bölgeleri belirlenmeden önce kurulmuş veya sulak alanın bölgelemesi sırasında belirlenmiş, yerleşim ve kentsel gelişim için zorunlu olan, insan faaliyetlerinin yoğun olduğu ve bu faaliyetlerin sulak alan ekosistemine olumsuz etkilerinin asgariye indirilmesi için gerekli tedbirlerin alındığı bölgelerdir

5.62.4. Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi: Doğal veya yarı doğal olmak üzere, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatlarda insanların balıkçılık, sazçılık, turba çıkarımı, ormancılık, toplayıcılık, tarım ve hayvancılık gibi ekonomik faaliyetlerinin geleneksel olarak sürdürülmesine izin verilen bölgedir.

5.62.5. Tampon Bölge: Sulak alan havzasının coğrafi, topoğrafik özellikleri ve arazinin mevcut kullanım durumuna göre; sulak alan ekosistemini korumak maksadı ile tanımlanan ve sulak alanın su toplama sınırını geçmeyen veya topoğrafik, coğrafik olarak bir sınır değeri bulunmayan düz alanlarda ise varsa sürdürülebilir kullanım bölgesi, yoksa

hassas koruma bölgesi sınırından itibaren bilimsel esaslara dayanarak alanın ekosistem özellikleri dikkate alınarak komisyon tarafından belirlenen bölgedir.

5.62.6. Ekolojik Etkilenme Bölgesi: 4.4.2014 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği öncesinde geçerli olan mevzuat uyarınca belirlenmiş olan, sulak alan ekosistemi ile ilişkili ve sistemi destekleyen deniz, kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, orman, çayır, mera ve çeltik alanları gibi habitatların oluşturduğu bölgedir.

5.63. Afete Maruz Bölge: 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında, Afete Maruz Bölge kararı alınmış alanlardır.

5.64. Terminal (Otogar) Alanı: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

5.65. Havalimanı: Hava araçlarının kalkması ve inmesi için özel olarak hazırlanmış, hava araçlarının bakım ve diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına, yolcu ve yük alınmasına/verilmesine ilişkin tesisleri bünyesinde bulunduran yerlerdir.

5.66. Tersane Alanı: Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa bakım, onarım ve söküm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, havuz, iskele, rıhtım vb.) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır.

5.67. Liman: Gemilerin yolcu indirip-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama ve beklemlerine elverişli yeterli su derinliğine sahip, teknik ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım-onarım ve depolama birimleri bulunan tabi ve suni olarak rüzgâr ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır.

5.68. Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı: Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır.

- 5.69. Enerji Üretim Alanı:** Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş olan enerji üretim tesisleri ile tesislerin üretim açısından bütünlük oluşturan her biriminin yer aldığı/alacağı alanlardır.
- 5.70. Enerji İletim Tesisleri:** Enerji üretim tesislerinin 36 KV üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren iletim şalt sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere dağıtım tesislerinin bağlantı noktalarına kadar olan tesislerdir.
- 5.71. Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı:** Hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dahil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarının bulunduğu ve bu kaynakların enerjiye dönüştürülmesinin olanaklı olduğu alandır
- 5.72. Atıksu Tesisleri Alanı(Aritma-Terfi Merkezi):** Evsel ve endüstriyel atık suların Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.73. Katı Atık Tesisleri Alanı:** Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddelerin ve arıtma çamurunun Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı veya bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.74. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama):** Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinde tanımlanan atıkların, aynı yönetmelikte tanımlanan kurallara uygun olarak bertarafının sağlandığı tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.75. Kırsal Yapı Belgesi:** Bu planın onayından sonra Kırsal Yerleşik Alanda yapılan yapılara ilişkin hazırlanacak yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili İlçe Belediyesince düzenlenen izin belgesidir.
- 5.76. Kırsal Plan:** Kırsal yerleşmelerde yöresel özellikler ve ihtiyaçlar dâhilinde yapılaşma koşullarının belirlenmesi, uygulamaya yönelik kılavuz ve mevzuat çalışmalarının üretilmesi ve kentleşme dengesinin sağlanması amacı ile kırsal alanlara yönelik hazırlanan planlardır.
- 5.77. Yol İstikamet Planı:** Kırsal alanlarda bulunan ana ve tali yollar ile bu yolların iki yanında bulunan parsel ve yapıların düzenlenmesini yönlendirecek tasarım planıdır.
- 5.78. Veri Tabanı:** Bu planı oluşturan tüm katmanlar ile planda gösterilen tüm mekânsal verilerin öznitelik bilgileri ile birlikte depolanması, güncellenmesi için düzenlenen dijital

depolama birimidir.

5.79. Şematik sınır: metni açıklayan, coğrafi objelerin topolojik ilişkilerini/komşuluklarını gösteren, pafta ölçeğinden kaynaklı üzerinden ölçü alınamayan leke biçiminde genelleştirme kullanılarak gösterilmek koşuluyla kartografik gösterimi temsil eder.

6. GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu plan hükümleri; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

6.2. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda, öncelikle 1/100.000 ölçekli ve 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ve plan hükümleri geçerlidir.

6.3. Bu plandan ölçeği gereği ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen kentsel kullanım alanları bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği şekilde; makroformu/gelişme yönünü, ulaşım şemasını, arazi kullanım kararlarını gösterecek şekilde-şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın, plan hükümlerinin ve plan raporunun bütününe kararlarına uygun olarak düzenlenecektir.

Bu planın onayından sonra hazırlanarak onaylanacak her türlü alt ölçekli plan; bu planın ve üst ölçekli planların koruma, gelişme, planlama hedeflerine/ilkelerine, plan kararlarına ve hükümlerine, açıklama gerektiren konularda da plan raporuna uygun olarak düzenlenecektir. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması zorunludur.

6.5. Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, özel kanunlara tabi alanlarda yetkili kurumlarca belirlenmiş olan sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik olması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenecektir.

6.6. Bu plan kapsamında kalan ve onama yetkisi ilgili Bakanlık yetkisinde olan alanlarda, ulusal ve uluslararası mevzuat çerçevesinde belirlenen/belirlenecek olan milli parklar, tabiat parkları, sulak alanlar vb. gibi koruma alanları için onaylanmış/onaylanacak olan her tür ve ölçekteki planlar, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenir.

6.7. Sektörel planlar kapsamında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlara ilişkin yapılacak olan alt ölçekli planlarda ve özelleştirme kapsam ve

programındaki alanlarda yapılacak olan alt ölçekli planlarda bu planın ana hedef ve ilkelerine ve plan hükümlerine uygun hazırlanması sağlanacaktır.

- 6.8.** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bu plan ile uyuşmayan kısımlarında, alt ölçekli planlar revize edilip bu plan ile uyumlu hale getirilinceye kadar imar *(3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre ve 2981/3290 sayılı yasanın 10c ek1.madde)* uygulaması ve *(ruhsat almış yapılar hariç)* yeni yapı yapılamaz.
- 6.9.** Bu planın onayından önce mer'î mevzuatı kapsamında hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan planlar geçerlidir. Ancak bu planın ilke ve stratejileriyle ya da arazi kullanımı ya da nüfus kabulleriyle aykırılık teşkil eden, nazım ve uygulama imar planlarının uygulama görmemiş kısımlarının bu plan *(arazi kullanım kararları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ve nüfus kabulleri)* doğrultusunda revizyonunun yapılması zorunlu olup, revizyonu yapılmaya kadar, yürürlükteki planların bu planın hedef/ilke, hüküm ve kararlarına aykırı olmayan karar ve hükümleri geçerlidir.
- 6.10.** Bu planın onay tarihinden önce yapıldığı tarihteki üst ölçek plana uygun ve gerekli kurumlardan uygun görüşü alınmış ve bu planda gösterilmemiş olan münferit imar planları geçerlidir. Ancak bu alanları da kapsayan bütüncül yeni bir imar planı yapılması ve onaylanması ile münferit imar planları yürürlükten kalkar, bu alanlarda yeni bütüncül imar planları geçerlidir.
- 6.11.** Bu plan, mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planın onayından önce mevzuata aykırı olarak oluşmuş yapılaşmalar için de ilgili idaresince mevzuat uyarınca işlem yapılır.
- 6.12.** Bu planın ilkeleri doğrultusunda, *(özel kanunlara tabi alanlar dâhil)* hazırlanacak alt ölçekli planlarda, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan hassas alanların gösterilmesi zorunludur. Bu alanlarda, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen koruma kararlarına göre işlem yapılacaktır.
- 6.13.** Bu plan kapsamında kalan alanlarda, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerli olup güncel AFAD verileri plana ve veri tabanına işlenir. Yapılacak imar planı çalışmaları için mevzuatın ve ilgili kurumların öngördüğü koşullarda jeolojik, jeofizik ve geoteknik etütler yapılacaktır. Yapılacak planlarda bu etütlere uyulması zorunludur.
- 6.14.** Enerji kaynak alanları, üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedefleri ile 5346 sayılı

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun çerçevesinde korunacaktır.

- 6.15.** Termal kaynak tespiti yapılan alanlar çevresinde, bu kaynakları kullanacak olan tarım ve turizm sektörüne yönelik yatırımlar, ilgili Bakanlıkların uygun görüşü alınmak şartı ve üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedeflerine uygun yapılabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 6.16.** Bu planda kırsal alan olarak tanımlanan alanlarda yapılacak kırsal plan, içerik olarak yerleşme ölçeğinde yapısal plan / yerel plan / detay plan / yönlendirici plan / yol istikamet planı, eylem planı, ekolojik açıdan duyarlı, özel çalışmalar ile tanımlı alanlar ve kır tasarım rehberleri gibi konu ve ilgisine göre yapılacak çalışmaların bir kısmını ya da tamamını barındırmaktadır. Kırsal alanlarda “Kırsal Plan” çalışmaları yapıp uygulamaya geçilinceye kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.
- 6.17.** Bu plan sınırları içinde ihtiyaç olması halinde, ihtiyaca yönelik ilgili kamu kurumunun da görüşü alınmak koşuluyla güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, açık spor alanları, enerji iletimi ve doğalgaz depolamasına ilişkin imar planları, ayrıca idari sınırlarda olabilecek değişiklikler, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak yapılır ve onaylanır. Söz konusu kullanımlardan ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu”, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” veya “ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışıdır” kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek olmaksızın alt ölçekli planları hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda bu planın veri tabanına işlenir. Söz konusu tesisler/tesis alanları plan değişikliği yapılarak amacı dışında kullanılamaz.
- 6.18.** Sulak alan ilan edilen alanlarda, sulak alan yönetim planları oluşturuluncaya kadar Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ulusal Sulak Alan Komisyonu (USAK) tarafından yönetim planı oluşturulması durumunda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın yönetim planı hükümleri geçerli olacaktır.
- 6.19.** Bu planda gösterilen tarım alanlarına ait sınırlar şematik olup, kesin sınırları ve toprağın

sınıfı İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda, alt ölçekli planlarda ve tarımsal amaçlı arazi kullanım planlarında kesinleştirilecektir. Kesin sınırların belirlenmesinde bu plan “hukuki belge” olarak kullanılamaz.

6.20. Bu planda önerilen devlet yatırımlarına (demiryolu, karayolu, havayolu, liman vb.) ilişkin güzergâhlar şematik olup, ilgili kurum ve kuruluşça yapılacak fizibilite çalışmalarından, yatırım programına alınmasından sonra kesinlik kazanacaktır. Bu planın onayından sonra karara bağlanmış olan, söz konusu kullanımlara ilişkin projeler bu planda değişiklik yapılmak üzere Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

6.21. Bu planın onay tarihinden sonra İl Afet Acil Durum Müdürlüklerince belirlenen/belirlenmiş afete maruz ve afet riskli alanlar veri tabanına işlenir ve buna göre uygulama yapılır.

6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağında bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

6.23. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve/veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan, bu plan ile kentsel kullanım kararı geliştirilmiş olan alanlarda (konut, kentsel çalışma, turizm, sosyal ve teknik altyapı, enerji üretim vb.) alt ölçek imar planı yapıncaya kadar 7.2.Kırsal Alanlar başlığında belirlenen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

6.24. Bu planda, alt ölçekte yer verilen kentsel donatı alanlarından bölgesel bir hizmet alanı oluşturmayan ve 10.000 m² altında kalan donatı alanları gösterilmemiştir.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. YERLEŞME ALANLARI

7.1.1.KONUT ALANLARI

- 7.1.1.1.** Mevcut ve gelişme konut alanlarıdır. Bu planda gelişme konut alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 7.1.1.2.** Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.
- 7.1.1.3.** 2040 yılı nüfus kabulünün, onaylı imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarında yoğunluk revizyonu yapılacaktır.
- 7.1.1.4.** Mevcut konut alanları ve gelişme konut alanlarında ya da bu alanlar ile bütünlük oluşturan bitişik konumdaki sanayi alanlarında bulunan tesislerin ekonomik ömrünü tamamlamasının ardından anılan alanlarda bu planın koruma, gelişme ve planlama hedef ve ilkeleri ve plan kabul nüfusu ile çelişmeyen alt ölçekli kentsel yerleşme amaçlı imar planları ilgili kurum ve kuruluşların yeniden uygun görüşü alınarak nazım imar planı değişikliği yapılır.
- 7.1.1.5.** Bu planın ölçeği gereği gösterilemeyen, konut alanlarında yaşayan/yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, ilgili mevzuata ve standartlara uygun olarak alt ölçekteki planlarda düzenlenecektir.
- 7.1.1.6. Mevcut Konut Yerleşme Alanı**

Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Seyrek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 51-150 kişi/ha

Orta yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 151-300 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 301-600 kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 601-(+) kişi/ha

7.1.1.7. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.8. Mevcut alt ölçekli planlarda var olan yoğunluk değerlerinin, yerleşmenin planlama nüfusunun üstünde bir nüfus değerinin oluşmasına ve konut alanlarının sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olduğu tespit edilen yerleşmelerde, yoğunluk değerlerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında yeniden ele alınarak azaltılması sağlanacaktır.

7.1.1.9. Gelişme Konut Yerleşme Alanı

Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları.

Seyrek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 51-120 kişi/ha

Orta yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 121-250 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 251-400kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 401-(+) kişi/ha

7.1.1.10. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.11. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

7.1.2.1. Ticaret Alanı (T)

7.1.2.1.1. Bu planda Merkezi İş Alanı olarak fonksiyonlandırılmış alanlara ilişkin alt ölçekli

planlarda park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları gibi kamusal hizmetlere ilişkin fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.1.2. Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolamalar ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlara yönelik yapılar yer alamaz.

7.1.2.1.3. Bu planla önerilen ticaret alanlardaki yapılaşma koşulları geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.2. Ticaret+Turizm+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Turizm Karma Kullanım Alanları

7.1.2.2.1. Bu planla belirlenen karma kullanım alanlarında yapılanma koşulları bu planın kesinleşmesini takiben bu plan ve planlı alanlar imar yönetmeliğine göre etüt edilerek alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.2.2. Bu alanlarda, konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği, alt ölçekli planlarda da karma kullanım önerilmiş durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

7.1.2.3. Belediye Hizmet Alanı

7.1.2.3.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni belediye hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.3.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.4. Kamu Hizmet Alanı

7.1.2.4.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni kamu hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.4.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

7.1.2.5.1. Bu alanlarda bahsi geçen kullanımlara ilişkin fonksiyonlar alt ölçekli planlarda belirlenebilir.

7.1.2.5.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- İnşaat alanı katsayısı; yakın çevresindeki yapılanma koşulları, zemin yapısı, bölgenin özellikleri ve gereksinimler de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Yapı yüksekliği, inşaatın teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

7.1.2.5.3. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla bölünmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de tampon görevi görecektir yeşil alan oluşturmak zorundadır. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi amacıyla kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

7.1.2.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

7.1.2.6.1. 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, elektrikli araç şarj istasyonu (ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile), bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.6.2. Yapılaşma koşulları;

- En fazla inşaat alanı; E(emsal)=0.40,
- Yapı yüksekliği = 7.50 (2 KAT) fazla olamaz.

7.1.2.6.3. Bu tesislerde, Karayolu Trafik Kanunu, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri geçerlidir. Belediyelerin yapım ve bakım açısından yolların kenarında yapılacak tesislerde, Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi” alınacaktır.

7.1.2.6.4. Alt ölçekli imar planları, parsel cephesi, parsel derinliği, asgari alan büyüklüğü gibi düzenlemelerin yanı sıra ulaşım ilişkisi, kavşak mesafelerine, kamusal tesislere uzaklık vb. güvenlik önlemlerine ilişkin ilkeler ve standartlar doğrultusunda Trabzon Büyükşehir Belediyesince hazırlanan/hazırlanacak yer seçimine ilişkin rapor doğrultusunda onaylanacaktır.

7.1.2.7. Sanayi Alanları

7.1.2.7.1. İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ile hammadde/mamul ürünlerine ait açık ve/veya kapalı depolama tesislerinin bir arada

yer almaları öngörülen ilgili kanun ve yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

- 7.1.2.7.2.** Bu planda sanayi alanı olarak tanımlanmış olan alanlarda uygulama, alt ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları doğrultusunda sürdürülecektir.
- 7.1.2.7.3.** Bu planda sanayi alanı olarak gösterilmiş fakat 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmayan alanlarda, benzer nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi esastır.
- 7.1.2.7.4.** Sanayi alanına yönelik alt ölçek planlama çalışmalarında kurum görüşleri toplanması kısmında sanayi alanında yer alacak tesisin faaliyetine yönelik kurum görüşünü toplanacak olup söz konusu faaliyetin uygulama imar planının plan notlarına işlenmesi esastır. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8.Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.5.** Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir. Belirlenecek emsal dahilinde alan içinde sanayi hammadde ve mamül madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.
- 7.1.2.7.6.** Bu planın onayından önce yer seçmiş ve mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan münferit sanayi alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsii yapılamaz. Ancak taşınması mümkün olmayan, mevzuat gereği yoğunluk artışı yapılması ve/veya alan genişlemesi ihtiyacı ortaya çıkan, teknolojinin gerektirdiği güncellemelerin yapılması ihtiyacı hasıl olan sanayi alanlarının alt ölçekli planları; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda bu planda değişikliğe gerek olmaksızın onaylanabilir.
- 7.1.2.7.7.** Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözetken ilke kararları kapsamında, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, organize sanayi bölgesi statüsünde veya minimum beş (5) tesisin yer alabileceği büyüklükte alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşabilecektir. Büyükşehir Belediyesince uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılabilir. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8. Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.8.** Plan kapsamında bu alanlarda, Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok

Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yer seçimi, izin ve ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemleri, ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili idaresince onaylandıktan sonra yapılabilir. Onaylı planlar veri tabanına işlenir.

- 7.1.2.7.9.** Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Teknik Usuller Tebliğinde belirtilen kriterler sağlanacaktır.
- 7.1.2.7.10.** Trabzon il genelinde yapılan çalışmalar sonucunda oluşturulmuş ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca onaylanmış I. Grup ve II (a) grubu madencilik faaliyetlerine kısıtlanan alanlarda; bacalı sanayi kullanımlarının yer seçiminin yapılmaması esastır.
- 7.1.2.7.11.** Bu alanlarda, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde “Sağlık Koruma Bandı” bırakılacaktır. Tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.
- 7.1.2.7.12.** Bu alanlarda yer alacak endüstriyel atık suyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Arıtma tesisi yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izin belgesi veya işletme izni verilmez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise üretime uygun arıtma tesislerinin yapılması ve işletilmesi zorunludur. Büyükşehir Belediyesi tarafından verilecek süre içinde arıtma tesislerini tamamlamayan işletmelerin faaliyeti durdurulur.
- 7.1.2.7.13.** Sanayi tesislerinin yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından DSİ 22. Bölge Müdürlüğü ve TİSKİ’den uygun görüş alınması zorunludur. Tesisin çevresindeki alanlarda var olan tarımsal üretimi riske atacak, kuraklığa neden olacak düzeyde sanayi amaçlı yeraltı suyu kullanımına izin verilemez.
- 7.1.2.7.14.** Bu alanlarda yer alacak tesislerin ÇED’e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- 7.1.2.7.15.** Sanayi alanlarında yer alacak sanayi tesislerinin çevreye verecekleri muhtemel zararı en aza indiren ileri teknoloji kullanmaları esastır.

7.1.2.8. Beton Santrali Alanı

- 7.1.2.8.1.** Nazım imar planlarında sanayi tesisi olarak planlanmış alanlarda, gerekli çevresel önlemler alınmak ve uygulama imar planında “Beton Santrali” olarak tanımlanmak koşuluyla beton santrali kurulabilir. Yapılaşma koşulları, sanayi alanları için belirlenmiş emsalleri aşmayacak biçimde, uygulama imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.8.2. Planlama alanında yer alacak beton santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Ancak ihtiyaç olması halinde beton santrallerine ilişkin yer seçimi; söz konusu alanların kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde ya da bu alanlara bitişik olmaması, su kaynakları koruma kuşakları içerisinde ve herhangi bir koruma statüsü bulunan bir alanda yer almaması, tarımsal arazi vasfının düşük olması, ana ulaşım aksları ile görsel ilişki oluşturmaması ve bölgede yer alacak tesislerin birbirine bitişik konumda olması esasları dikkate alınarak, valilik ve/veya belediyesi koordinatörlüğünde kurulacak olan, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin yer aldığı komisyonca belirlenir. Belirlenen alanlara ilişkin imar planları işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında ve ilgili diğer mevzuat uyarınca onaylanacaktır. Yer seçimi yapılan bu alanların imar planları, bu planda değişiklik yapılmaksızın Büyükşehir Belediyesince onaylanır. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar bu planın veri tabanına işlenir.

7.1.2.8.3. Bu alanlarda çevre kirliliğini önleyici her tür önlemin alınması ve ortak arıtma tesisleri oluşturulması esastır.

7.1.2.9. Küçük Sanayi Alanı

Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10. Depolama Alanı

7.1.2.10.1. Endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerin veya bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolanabileceği tesisleri yer alabilir.

7.1.2.10.2. Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir.

7.1.2.10.3. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.10.4. Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10.5. Bu alanlarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır. Yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.

7.1.2.10.6. Bu alanlarda; 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğünde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemelerin için depolanması ile binası yapılamaz.

7.1.2.11. Lojistik Tesis Alanı

7.1.2.11.1. Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

7.1.2.11.2. Bu alanlarda Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul ve Esaslarına İlişkin Tüzükte belirtilen depolamalar yapılamaz.

7.1.2.11.3. Yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda ve bu alanlarda yer alacak faaliyetlere göre belirlenecektir.

7.1.2.11.4. İhtiyaç olması halinde, ilgili mevzuat çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, valilik koordinasyonunda lojistik bölge yer seçimi yapılabilir. Yer seçimi yapılan alanlara ilişkin planlar, il çevre düzeni planında da değişiklik yapılmak koşulu ile ilgili idaresince hazırlanarak onaylanabilir.

7.1.2.12. Toplu İşyerleri Alanı

7.1.2.12.1. Bu alanlarda, tanımında sıralanan faaliyetlerden planda öngörülen faaliyetin uygulama imar planına işlenmesi esastır.

7.1.2.12.2. Bu planla önerilen alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.12.3. İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerleri (oto galerileri) yalnızca toplu işyerleri alanı içinde veya sanayi ve küçük sanayi alanlarında bu amaçla alt ölçekli imar planı düzenlemesi yapılmış yerlerde yapılabilir.

7.1.2.13. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı

Bu alanlarda hayvancılık amaçlı besi işletmeleri ile birlikte, entegre nitelik taşımayan üretim ve kısa süreli ürün koruma ve depolamaya yönelik tesisler, yem üretimine yönelik tesisler, araştırma geliştirme, koruma ve sağlık amaçlı tesisler, arıtma, enerji

üretimi vb. tesisler ile çalışanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mekanlar yer alabilir.

7.1.2.14. Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler, Maden Sahaları Ve Ocaklar

7.1.2.14.1. Madencilik faaliyetlerinde, Maden Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulur.

7.1.2.14.2. Maden ruhsat sahasında kurulmak istenen geçici tesisler, Maden İşleri Genel Müdürlüğünden geçici tesis olduğuna dair alınacak belge ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak izinlerle yapılabilir. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Geçici tesisler, kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.

7.1.2.14.3. Madencilik faaliyet sahalarında hiçbir koşulda, ÇED Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırı biçimde faaliyette bulunulamaz. Madencilik faaliyetlerinin çevresel açıdan oluşturacağı olumsuz etkilerin engellenmesi için gerekli olan her tür önlemin tesis sahiplerince alınması zorunludur.

7.1.2.14.4. Birinci sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında, sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı, mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır.

7.1.2.14.5. Maden ruhsatının süresinin veya rezervin bitmesi halinde işletme sahasının “çevre ile uyumlu hale getirilmesini” içeren projenin, ilgili idareye sunulması ve ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.

7.1.2.14.6. Maden işlemeye yönelik tesislerin, zorunlu durumlar dışında maden çıkarım alanları içinde ya da yakınında düzenlenmesi sağlanacaktır.

7.1.2.15. Kaynak Suları Şişeleme ve Ambalajlama Tesisleri

7.1.2.15.1. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları ve potansiyel gereksinim, TİSKİ, Devlet Su İşleri 22.Bölge Müdürlüğü ve diğer ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda ilgili idarece belirlenir. Yapılacak tesislerde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak imar planları, Büyükşehir Belediyesince onanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları alt ölçeklerde belirlenecektir.

7.1.2.15.2. Bu tesislerdeki yapılanma koşulları İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ve Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları İle Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve

Satışı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

7.1.2.16. Turizm Alanları

7.1.2.16.1. Turizm Tesislerine ilişkin mevcut onaylı plan koşulları geçerlidir.

7.1.2.16.2. Kentsel yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri yer alabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.16.3. Bu planda Kırsal Alan olarak tanımlanmış alanlarda ise talep halinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın alt ölçekli planlar yapılabilir. Bu alanlarda imar planları ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.2.16.4. Turistik tesislerde çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

7.1.2.16.5. Turizm Merkezleri ve Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.17. Günübirlilik Turizm Tesis Alanı

7.1.2.17.1. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.17.2. Uygulama imar planı, ilgili idare tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Bu tesisler bulundukları yer ve koşulların gerektirdiği mevzuat uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.18. Kamping Alanı

7.1.2.18.1. Bu alanlarda, konaklama ihtiyacını karşılamak üzere, çadır, karavan vb. gibi taşınabilir üniteler ve emsal dâhilinde kalmak koşulu ile sadece ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşırhane, mutfak ve depo gibi servis üniteleri ile resepsiyon gibi yapılar yer alabilir.

7.1.2.18.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları:

- İnşaat alanı E(emsal) = 0.02,
- Her yönden görünen en fazla yapı yüksekliği = 4.50 m'yi geçemez.

7.1.2.19. Eko-turizm Alanı

7.1.2.19.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

- 7.1.2.19.2.** Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.
- 7.1.2.19.3.** Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
- 7.1.2.19.4.** Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde kamusal açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda Min. İfraz şartı 10.000 m² 'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m² 'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Emsal= 0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
- 7.1.2.19.5.** Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.
- 7.1.2.19.6.** Konaklama tesisi için yetkili idareden İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.
- 7.1.2.19.7.** 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko-turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko-turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko-turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.

7.1.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Bu planda ölçek gereği gösterilmemiş, konut, ticaret, sanayi, küçük sanayi, kentsel yeşil alan gibi genel kullanım alanları içinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelen nüfus

kararları doğrultusunda ayrıca sosyal altyapı tesisleri afet riskleri gözetilerek belirlenecektir.

7.1.3.1. Eğitim Alanı

7.1.3.1.1. Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.1.2. Eğitim alanları, uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacaktır.

7.1.3.1.3. Eğitim tesislerinin yapılacağı alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.1.3.1.4. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

7.1.3.1.5. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekteki planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2. Üniversite Alanı

7.1.3.2.1. 2547 sayılı Yüksek Öğretim Kanunu kapsamında kurulmuş ve alanı belirlenmiş ve bu plan kapsamında gösterilen ya da henüz kurulmamış ve alanı belli olmayan ancak planın hedef yılı için ve planlama kararları açısından kurulması önerilen yüksek öğretim kurumu alanlarıdır. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2.2. Bu alanlarda; üniversitelerin yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim tesisleri, bu tesislere ilişkin sosyal ve kültürel tesisler ve idari kullanımlar ile teknopark, teknokent, teknoloji gelişim merkezleri, öğrenci yurtları ve yerleşke içi konaklamaya yönelik lojmanlar da yapılabilir.

7.1.3.3. Sağlık Tesis Alanı

7.1.3.3.1. Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.3.2. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının

uygun görüşü alınır.

7.1.3.3.3. Sağlık alanlarında yapılacak yapılara ilişkin yapılaşma şartları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.3.4. Mevcut konut alanları içinde, yürüme mesafesi içinde yeni sağlık tesisi alanı düzenlenmesi olanaklı olmayan bölümlerde, konut yapılarının zemin katlarında, alt ölçekli plan kararlarıyla aile sağlığı merkezi düzenlenebilir.

7.1.3.4. Sosyal Tesis Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yer seçimleri ile yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.5. Spor ve Oyun Alanı

7.1.3.5.1. Bu alanlarda, spor tesisinin yanı sıra, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik; açık veya kapalı otoparklar ile büfe, kafeterya, lokanta ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir.

7.1.3.5.2. Kentsel ve bölgesel nitelikte büyük spor alanları içinde, bu alanlara yönelik hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında konumları tanımlanmak koşuluyla, sporculara hizmet verecek konaklama tesisleri alt ölçekli planlarda yapılaşma koşulları belirlenerek yapılabilir.

7.1.3.5.3. Bu alanlarda uluslararası, ulusal ve kentsel ihtiyaca yönelik konumu ve özelliğine göre; su sporları, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alabilir.

7.1.3.5.4. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.

7.1.3.6. İbadet Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yapılanma koşulları standartlara göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.7. Açık ve Yeşil Alanlar

7.1.3.7.1. Yeşil Alan

7.1.3.7.1.1. Kentte yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kentsel aktif ve pasif yeşil alanlar olup bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak, kullanım türleri alt ölçekli imar planlarında belirlenmek üzere bölge parkları, botanik bahçesi (arberetum), hayvanat bahçesi, doğal yaşam parkları, temalı parklar,

oyun alanları, çocuk bahçeleri, açık ve kapalı spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları, piknik alanları ve benzeri açık alan kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.1.2. Bu alanlarda, bütüncül proje çalışmalarının yapılması ve alt ölçekli imar planlarında mümkün olduğunca sürekliliğinin sağlanması zorunludur.

7.1.3.7.2. Rekreasyon Alanı

7.1.3.7.2.1. Bu alanlarda encümen kararıyla;

- Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,
- Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,
- Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
- Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası yapılabilir.

7.1.3.7.2.2. Bu alanlarda yapılabilecek yapılara ilişkin yapılaşma emsali E(emsal):0,05'i, yapı yüksekliği (2 kat) 6,50 m.yi geçemez. Bu alanlarda her bir yapı 250 m²'yi geçemez.

7.1.3.7.3. Ağaçlandırılacak Alan

7.1.3.7.3.1. Bu alanlar, mevcut orman alanları içerisinde orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile jeolojisi, topografyası veya konumu özellikleriyle plan hükümlerinde ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

7.1.3.7.3.2. Jeolojik sebeple ağaçlandırılacak alan olarak gösterilmiş bölgelerde iskana konu yapılaşmaya izin verilmez. Gerekli önlemlerin alınması koşuluyla GES, RES, yol, vb. canlı barındırmayan yapılar yapılabilir."

7.1.3.7.3.3. Üst ölçek plan kararları ile öngörülen ağaçlandırılacak alanlarda ilgili plan hükümlerine göre uygulama yapılır. Bu plan ile önerilen ağaçlandırılacak alanlarda E(Emsal)=0.10'u geçemez. Alt ölçek planlarda önerilen özel mülkiyete konu ağaçlandırılacak alanlarda, E(Emsal)=0.15'u geçmemek koşuluyla alt ölçekli planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre işlem yapılır.

7.1.3.7.3.4. Özel mülkiyete konu parsellerde tarımsal faaliyet sürdürülebilir. Bu alanlarda ve tarım/hayvancılık amaçlı kullanıma kiralanması uygun bulunan kamu arazilerinde,

alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.1.3.7.4. Mezarlık Alanı

7.1.3.7.4.1. Bu alanlarda, 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 kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.4.2. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, gösterilmemiş olsa dahi, mevcut mezarlık alanları korunacaktır.

7.1.3.7.4.3. Mezarlık alanlarının tümünde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında ve ihtiyaç olması halinde, yeni mezarlık alanlarının yer seçiminde Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun, Belediye Mezarlıkları Nizamnamesi ve Mezarlık Yerlerinin İnşası İle Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

7.2. KIRSAL ALANLAR

7.2.1. Kırsal alanlarda, yörenin mevcut durum, müstakbel gelişme alanları ve yerel özelliklerini dikkate alan, üst ölçek planların nüfus ve diğer kabullerine uygun “Kırsal Plan” çalışması yapılacaktır.

7.2.2. Kırsal plan çalışması bu planın onayından sonra Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanarak, Büyükşehir Belediye Meclisi onayı ile yürürlüğe girecektir. Kırsal alanlarda alt ölçeklerde yapılacak “Kırsal Plan” çalışmaları yapılana kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.

7.2.3. Kırsal alanlarda, mahalle, köy ve mezraların müstakbel gelişme alanlarını da içeren yerleşik alan sınırları ve kırsal yerleşik alan sınırları 6360 sayılı Kanun ile, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8 (ğ) fıkrası ve 27. maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenecektir.

7.2.4. Yerleşik alan sınırları ve Kırsal yerleşik alan sınırları, ilçe belediyesinin teklifi veya Trabzon Büyükşehir Belediyesince yapılacak tespitler, ilgili diğer kurumlar ile birlikte İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca uygun görüş alındıktan sonra Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleşir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenir.

7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik

alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman

Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır. Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.7. Bu planlarda belirtilmeyen hususlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre işlem yapılacaktır.

7.2.8. Binalara Kot Verilmesi

7.2.8.1. Kırsal alanlarda yapılara kot verilmesi, plankoteye göre yapının zemine oturduğu en son (cephe aldığı yola en uzak) 2 köşe noktasının ortalaması ile bu iki köşe noktasının yola izdüşümündeki 2 kot ortalamasının oranlaması ile hesaplanacak eğime bağlı olarak aşağıdaki koşullara göre düzenlenir;

- %20 eğime kadar olan araziler “az eğimli arazi”;
- %20’den %60’a kadar eğimi olan araziler, “eğimli arazi”,
- %60’ın üzerinde eğimi olan araziler ise “çok eğimli arazi” olarak kabul edilecektir.

Buna göre;

- Arazi az eğimli ise yapılar kotu yoldan alacaklardır.
- Arazi eğimli veya çok eğimli ise; yapılar tabi zeminden kot alacaklardır.
- Tabii zeminden kotlandırılan yapılarda bina köşelerinin en yüksek ve en düşük noktaları arasındaki eğimin %60 dan fazla çıkması durumunda iskâna konu yapı

yapılamaz.

- Yapıların yoldan 10 m ve üzerinde uzaklaşması durumunda eğim ne olursa olsun parsel içerisindeki yapı ve yapılar tabi zemine göre kotlandırılacaktır.
- Yolun üstünde veya tabi zeminden kotlandırılan parsellerde; zemin katın gömülmesi durumunda zemin katın etrafı en fazla 3 m olacak şekilde açılarak tesviye edilebilir. Bu durumda; güvenlik için yapılacak istinat duvarlarına topoğrafyaya uygun tesviyelere izin verilebilir ve oluşacak istinat duvarları ruhsatlandırılır.
- 7 m'den daha az genişlikte olan kadastral yollarda yol cephesinde oluşacak istinat duvarları 2m'yi geçmeyecek şekilde kademelendirilir.
- 7m veya üzeri genişlikte kadastral yola cepheli olacak şekilde inşa edilecek olan istinat duvarlarında yüksekliği belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Arazinin topografik yapısına (eğimine) göre talep edilmesi durumunda parsellerin yoldan veya tabi zeminden kotlandırılmasına belediyesi yetkilidir.

7.2.8.2. Mevcut iken yenilenen binalara; kot eski yapıya göre verilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.

7.2.9. Yapı İzin İşleri

7.2.9.1. Kırsal Yapı Belgesi: Kırsal yerleşik alanlarda, Yapı Denetime tabi olmayan; konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile kırsal yerleşmede oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, mahalle fırını, mahalle kahvesi, lokanta, gibi yapılar; ilçe belediyeleri tarafından, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesine dayanılarak Kanunun 27. maddesi kapsamında fen ve sağlık şartlarına esas "Kırsal Yapı Belgesi" düzenlenerek yapılabilir.

7.2.9.2. İmar Planına tabi binalar ile Yerleşik Alan (7.2.11.) olarak belirlenmiş alanlardaki binalar için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma Belgesi alınması zorunludur.

7.2.9.3. İlçe Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi ya da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce hazırlanan tip projeler uygulanabilir.

7.2.9.4. Ev Pansiyonculuğu: Kırsal Alanlarda bulunan konutlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesinde yer alan hükümler dikkate alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir.

7.2.9.5. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Kırsal yerleşimin ihtiyacı olan sosyal teknik altyapı (*mahalle konağı, dini tesis(ibadethane), okul, açık spor alanı, konferans salonu, kütüphane, müze, sosyal tesis, sağlık ocağı, Posta Haberleşme Kargo, karakol, vb.*) tesislerine belediyesince izin verilir. Bu alanlarda yapılacak yapının, yapılaşma koşulları $E=1.00$ Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecek olup harman yeri, pazar yeri ve açık otopark hariç söz konusu yapılar ruhsata tabidir.

7.2.9.6. Diğer umumi binalar (kamu binaları, sinema, tiyatro, opera, gazino, düğün salonu, turizm tesisi, yurt, işhanı, büro, pasaj, kapalı spor tesisi, kapalı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel yurt) için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama

7.2.10.1. Kırsal alanlarda, kırsal plan veya imar planı yapılması durumunda, uygulamalar onaylanacak plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

7.2.10.2. Kırsal alanlara yönelik alt ölçekli imar planlarının, yerleşmenin geleneksel doku özellikleri korunacak biçimde hazırlanması sağlanacaktır.

7.2.10.3. Kentsel yerleşmelerle bütünleşir konumda bulunan kırsal alanların planlaması, bütünleştiği kentsel yerleşmenin gereksinimleri dikkate alınarak ve kentsel yerleşme ile birlikte ele alınarak yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi, kırsal yerleşmenin yerleşik alanında var olan doku özelliklerinin korunması ve sürdürülmesine yönelik kararlar geliştirilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda;

- Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur.
- İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Camping alanlarında bu şart aranmaz.
- Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon

Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır.

- Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

7.2.10.5. Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planlarında;

- Mülkiyete konu; yüzölçümü 4000 m² den küçük parsellerde, Turizm Tesis Alanı amaçlı imar planı yapılamaz.”
- Turizm Tesis Alanı olarak planlanan alanlarda 1500 m² den daha küçük parsel oluşturulamaz.
- Bu alanlar için teklif edilecek imar planlarında en az 10 metre olarak planlanacak taşıt yoluna en az 15 metre cephe şartı aranacaktır. Ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümlerinde alt ölçek planlarda Eko-turizm yapılacağı belirtilen alanlarda bu şart aranmaz.
- Hiçbir şekilde açığa çıkan yapı yüksekliği 10.50 m’yi, Eko-turizm alanları için 7.50 m’yi, kamping alanları için ise 4.50 m’yi geçemez.
- Turizm tesislerine ait imar planı tekliflerinde vaziyet planları ile birlikte arazi ve yapıların üç boyutlu modellemesi de sunulacaktır.
- Turistik tesislerde çevre karakterine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.
- Bahçe duvarlarının yöresel taş malzemeden yapılması zorunludur. Teknik olarak betonarme istinat duvarlarının yapılması zorunlu olduğu hallerde, duvarlarda doğal taş kaplanması yapılır. Görsel estetik oluşturulması ve doğal yapının sağlanması açısından istinat duvarlarının yüksekliği 4 metreyi aşmayacak şekilde kademeli olarak teraslama yaptırılması konusunda İlçe Belediyesi yetkilidir. Kademeli duvar yapılması durumunda duvarlar arası mesafe 3 metreden az olamaz.
- Uygulama, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülen, üç boyutlu çalışmaları ve peyzajı da içeren vaziyet planına/ kentsel tasarım projesine göre yapılır.
- Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.

- Kamu alanlarından ve komşu parsellerden 5 metre bahçe mesafesi bırakılması zorunludur.”

7.2.10.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına ilişkin imar planlarında;

- Bu alanlarda 1600 m²'den daha küçük parsel oluşturulamaz.

7.2.11. Yerleşik Alan

7.2.11.1. Yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Yerleşik alanlarda yapılacak binalara bitişiğindeki yapıların gabarisini aşmayacak kadar yükseklik verilebilir. Bu yükseklik (9.50) m'yi, (3) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 m geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.11.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.11.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.11.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat)

geçemez.

7.2.11.5. Yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.11.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

- Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.
- Ancak belirli bir yapı tipolojisi oluşturmuş mahalle merkezinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için, yapı yüksekliğini bitişiklikteki yapıların gabarisini aşmayacak ve üç (3) katı geçmeyecek şekilde belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.11.7.1. Yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların Genel Hükümler başlığı altındaki 6.23 maddesinde belirlenen koşullar kapsamında kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.11.7.3. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m.'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.4. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8. İfraz Koşulları:

7.2.11.8.1. Yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin genişliği ve derinliği 20 m'den, alan büyüklüğü 600 m² den az olmayacak şekilde ve kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile ifrazına izin verilir. Kadastrol yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephele bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

7.2.11.8.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

7.2.11.8.5. Kadastral yol; ilgili parselin her iki tarafındaki komşu parsellere mahreç vermesi durumunda çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

7.2.11.9. İnşaat Alanı:

7.2.11.9.1. Yerleşik alanlarda;

- a)** Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;
- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 450 m²,
 - 2501 m²-5000 m² ye kadar olan parsellerde 4 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 600 m²,
 - 5001 m² ve üzeri parsellerde 6 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 750 m²,
- büyükliğünde iskana konu alan oluşturulabilir.
- Parselde 300 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.
- b)** İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;
- E(emsal)=0.40'ı,
 - Toplam İnşaat Alanı= 300 m²'yi
 - Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
 - Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- c)** Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 300 m²'yi geçemez.

7.2.11.9.2. Müştemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 150 m² yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müştemilat yapılarında İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise Ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.
- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.

- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapısı 150 m² yi geçemez. Ancak 150 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.11.9.3. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.11.9.4. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan

7.2.12.1. Kırsal yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Kırsal yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.12.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.12.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.12.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat) geçemez.

7.2.12.5. Kırsal yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.12.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.

7.2.12.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.12.7.1. Kırsal yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.12.7.3. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.4. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturmaları için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan

durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.12.8. İnşaat Alanı:

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda;

a) İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;

- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m²,
- 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m²,
- 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir.

Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.

b) İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;

- E(emsal)=0.40'ı,
- Toplam İnşaat Alanı= 250 m²'yi
- Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.

c) Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 250 m²'yi geçemez.

7.2.12.8.2. Müstemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 125 m² 'yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müstemilat yapılarında;

İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.

- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.
- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapıları 125 m² yi geçemez. Ancak 125 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.12.8.3. 2500 m²'den küçük, 2012'den önce yapılmış ve mevzuat gereği izinli sayılan tek yapının bulunduğu parsellerde Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı ve 250 m²'yi aşmayacak şekilde ilave tek yapı yapılabilir.

7.2.12.8.4. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.12.8.5. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12.9. İfraz Koşulları

7.2.12.9.1. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerin ifraz işlemlerinde; kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile;

- Genişliği 15 m.'den,
- Derinliği 20 m.'den, (Derinlik iki köşe noktasının aritmetik ortalamasına göre hesaplanır.)
- Kadastro yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Her iki durumda da oluşacak parsel alanı 600 m²'den az olamaz.

7.2.12.9.1.1. Bir parsel 5'den fazla ifraz edilemez. Ancak ifraz sonucunda oluşacak olan her bir parselin 5000 m² den büyük olduğu durumlarda bu şart aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parseli dönmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakatı ile 5'e tamamlanabilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhid edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhid işlemine izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.13. İskân Dışı Alan

Yerleşik ve Kırsal Yerleşik Alanlar Dışında Kalan Alanlarda;

7.2.13.1. Özel Kanunlarla Belirlenen Alanlar, Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar ve Korunacak Alanlar olarak belirlenen alanlarda söz konusu alana ilişkin

hükümler doğrultusunda işlem yapılır. Bu alanlar dışında kalan alanlarda ise; Emsal %5'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (150) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (7.50) m.'yi ve 2 katı aşmamak ve yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları ile üst ölçek planlarda belirlenen yapılar yapılabilir.

7.2.13.2. Bu alanlarda imar planı gerektirmeyen tarımsal amaçlı yapılara ilişkin yapılaşma koşulları 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda belirlenir ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.2.13.3. Bu alanlarda plan hükümlerinin (7.2.10.5.) Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planları Hükümleri ve (7.1.2.19.) Eko-turizm Alanı başlıklı hükümlerine uymak koşuluyla Eko-turizm amaçlı turizm tesisi yapılabilir.

7.2.13.4. Bu alanlardaki mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

7.2.13.5. Bu alanlarda atık sularla ilgili olarak Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili tebliğlerine ve TİSKİ şartlarına uyulacaktır.

7.2.13.6. Yeni oluşturulacak parseller için; minimum ifraz 5000 m² olarak uygulanır.

7.2.13.7. Yapılar cephe aldığı yola 10 metre, parsel hudutlarına 5 metreden fazla yaklaşamaz.

7.2.13.8. Bu alanlarda, bu başlıkta belirtilmeyen hususlarda, binalara kot verilmesi ve yeni oluşturulacak parsellere ilişkin (7.2.12.) Kırsal Yerleşik Alan başlığında düzenlenen geçici yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılır.

7.2.13.9. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ise; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.3. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLenen ALANLAR

7.3.1. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)

7.3.1.1. Bu alanlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

7.3.1.2. Mevcut Organize Sanayi Bölgelerindeki çevre sorunlarını önlemek amacıyla, arıtma tesisi olmayan bölgelerde arıtma tesisleri iş termin planına göre yapılacaktır.

7.3.1.3. Bu planda sanayi alanı olarak belirlenen alanlar; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca OSB olarak yer seçimi kesinleştirildiği takdirde, plana işlenir.

7.3.2. Serbest Bölge

7.3.2.1. Bu alanlarda 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.2.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3. Endüstri Bölgesi

7.3.3.1. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş ve kurulacak olan Endüstri Bölgelerinde uygulama Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği çerçevesinde yapılacaktır.

7.3.3.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3.3. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 3. maddesi gereği 24.08.2019 tarih ve 1481 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Arsin ilçesinin deniz tarafında 278 ha'lık alan "Trabzon Yatırım Adası Endüstri Bölgesi" ilan edilmiştir.

7.3.4. Endüstriyel Gelişme Bölgesi

7.3.4.1. Bu alanlarda 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu geçerlidir.

7.3.4.2. Bu planda gösterilen genel olarak ihracata yönelik endüstriyel gelişme bölgelerinde, lojistik faaliyetleri ve bu faaliyetlere katkıda bulunan ticari üniteler, paketleme veya ambalaja dayalı sanayi faaliyetleri ve gerektiğinde gümrük işlemleri yapılabilir. Bu alanlar liman geri sahası kullanımlarını da içerir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.5. Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Teknopark)

7.3.5.1. 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri ve imar planı hazırlanmasında uyulması gereken usul ve esaslar uyarınca yapılaşma yapılabilecektir.

7.3.6. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı

7.3.6.1. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca onaylanmış veya onaylanacak olan nazım ve uygulama imar planları ile plan hükümleri geçerlidir.

7.3.6.2. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölgelerdir. Bu alanlara

ilişkin planlar Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanır ve yapılaşma koşulları bu planlarda belirlenir.

7.3.7. Askeri Alanları ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

7.3.7.1. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.7.2. Bu alanlarda, Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduvi gibi diğer sosyal tesisler yer alabilir.

7.3.7.3. Bu planda gösterilen askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı tarafından askeri alan dışına çıkarılarak ilgili idaresine tahsis veya devir edilmesi halinde, bu alanlar eksik olan sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanılmak üzere ilgili idaresince planlanabilir.

7.3.8. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

7.3.8.1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında hazırlanacak olan Uygulama İmar Planlarında belirlenecek nüfusun ihtiyacı olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının da planlanması esastır.

7.3.9. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar

7.3.9.1. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ve yapılaşma koşullarında sırası ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında belirtilen koşullara uyulacaktır.

7.3.10. Orman Alanları

7.3.10.1. 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlardır.

7.3.10.2. Bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar ve muhafaza ormanları olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

7.3.10.3. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir.

7.3.10.4. Orman sınırları konusunda tereddüt oluşması durumunda veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması

şarttır.

- 7.3.10.5.** Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğünce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Tarım ve Orman Bakanlığının görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.
- 7.3.10.6.** Planda orman alanı, olarak gösterilen alanlarda yer alan, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş), herhangi bir yola en az 25 m cephesi olan parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği 2 katı aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda (özel mülkiyeti kesinleşmiş-tapuya tescil edilmiş) ilgili kurumlarca uygun görülmesi halinde, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, bu planın ("7.3.15. Tarım Alanları") için belirtilen hükümlerine uyulur. Bu tür alanlarda varsa ağaçlık dokunun korunması esastır.
- 7.3.10.7.** Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.
- 7.3.10.8.** 6831 sayılı Orman Kanununun 2. maddesinin (b) bendine konu olan alanlarda; tarımsal nitelik kazanmış olan kısımlarda ise değişiklik yapılmasına gerek duyulmaksızın bu planın ("7.3.15 Tarım Alanları") başlıklı plan hükümleri uyarınca işlem yapılır. Yerleşik alan niteliğindeki alanlar hukuki durumda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre, Orman Genel Müdürlüğü ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü görüşleri alınarak, bu planın nüfus kabulleri ile ilke ve kararları doğrultusunda incelenerek, bu alanlarda mahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaydıyla alt ölçekli planlarda değerlendirilir.
- 7.3.10.9.** Bu alanlarda ormancılık faaliyetlerini, orman ürünlerini çeşitlendirmek ve orman köyleri ve işletmeleri ile orman sanayi ilişkilerini arttırmak üzere daha verimli hale getirmek esastır. Orman köylerine ilişkin ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 7.3.11. Orman Parkları**
- 7.3.11.1.** Rekreasyonel kaynak değerlerine sahip orman alanlarında işletme müdürlüğünce düzenlenen orman parkı teklif raporu ve ekleri, özel kanunlarla belirlenen alan ve sınırlar ile koruma ve yasaklama hükümleri içinde yer alan kanunlar ve mevzuatının getirdiği yasaklar için ilgili kurumlardan gerekli izin ve görüşler alınarak Bölge

Müdürlüğünün görüşü ile birlikte Genel Müdürlüğe gönderilir. Genel Müdürlükçe uygun bulunması halinde teklif edilen orman alanı, orman parkı olarak ayrılır.

- 7.3.11.2.** Orman parklarının; doğal, kültürel, rekreasyonel ve estetik kaynak yönünden planlanmasına ve projelendirilmesine ait iş ve işlemler idare tarafından yapılır veya yaptırılır.
- 7.3.11.3.** Orman parklarına ait gelişim ve yönetim planları bölge müdürlüğü tarafından işletmecisine yaptırılır ve Genel Müdürlükçe onaylanır. Ancak kuruluş ve planlama aşamasında ilgili kurumlardan onay alınmasını gerektiren durumlarda bölge müdürlüğü tarafından yapılabilir veya yaptırılabilir.
- 7.3.11.4.** Onaylı gelişim ve yönetim planlarının revize edilmesinde onay işlemi bölge müdürlüklerince gerçekleştirilir. Onaylanan revize planın bir nüshası arşiv ve bilgi için Genel Müdürlüğe gönderilir.
- 7.3.11.5.** Gelişim ve yönetim planları, sözleşme imza tarihinden itibaren iki yıl içerisinde revizeye konu edilemez.
- 7.3.11.6.** Herhangi bir nedenden dolayı orman parkında sadece alanın daraltılması suretiyle sınır değişikliği yapıldığı durumlarda, gelişim ve yönetim planı revize edilmez. Onaylı plan üzerinde sınır değişikliği işlenir, gerekli kayıt ve düzenleme yapılır.
- 7.3.11.7.** Ekoturizm faaliyetlerini desteklemek amacıyla, Ekoturizm rotaları orman parkları ile birlikte planlanabilir ve faaliyetleri birlikte yönetilebilir. Ekoturizm rotaları ile ilgili iş ve işlemler Genel Müdürlüğün belirleyeceği usul ve esaslara göre yapılır.
- 7.3.11.8.** Bu plan yürürlüğe girdikten sonra; A tipi, B tipi, C tipi mesire yerleri ile şehir veya kent ormanı olarak isimlendirilen D tipi mesire yerleri, hiçbir işleme tabi tutulmaksızın tipine göre konaklamalı veya konaklamasız orman parkı olarak adlandırılır.

7.3.12. Kent Ormanları

- 7.3.12.1.** Kent ormanları, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu kapsamındaki alanlardır. Alanda yer alacak işlemler ilgili Bakanlık izniyle sürdürülür. Orman alanı olarak gösterilmiş ancak özel mülkiyete konu alanlar *“ağaçlandırılacak alanlar”* başlığındaki plan hükümleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.3.13. Mera ve Çayır-Otlak Alanları/Yaylak Alanları

- 7.3.13.1.** Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.
- 7.3.13.2.** Bu planda mera alanı olarak tanımlanmış olan alanlar ile planda gösterilmemiş dahi olsa, 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan mera alanlarında

4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca uygulama yapılacaktır.

7.3.13.3. Yaylak ve kışlak alanlarında 4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca işlem yapılacaktır.

7.3.13.4. Bu planın onayından önce, alt ölçekli planlarla arazi kullanım kararı getirilmiş tescilli meralarda, mevzuata uygun olarak mera vasfı kaldırılmadan imar uygulaması yapılamaz ve inşaat izni verilemez.

7.3.13.5. Bu planda mera ya da yaylak olarak gösterilmiş ancak Mera Kanunu dışında, Orman ve Mera Kanununa tabi olmayan ve özel mülkiyete konu alanlar ve yaylalarda, tarım alanı başlıklı hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.

7.3.13.6. Bu alanlarda yüksekliği 2 katı geçmeyecek ve geleneksel mimariye uygun olarak taş veya ahşap malzeme kullanılan rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yayla turizmine hizmet edecek tesislerin, doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan tesisler için ruhsat alınamaz. Yayla alanlarında geleneksel yapının korunması esastır. Rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Kadastral bir yola en az 25 m cephesi bulunmak ve 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak kaydı ile ifraz yapılabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulu;

Emsal(E)= 0.02

Maks. Bina Yüksekliği= 6,50 m (2 KAT)

Min. İfraz Büyüklüğü= 5000 m²

7.3.13.7. Planda çayır-otlak olarak tanımlanan alanlarda, Mera Kanunu kapsamı dışında, özel mülkiyete konu arazilerde ve tarım-hayvancılık amaçlı kiralanan kamu arazilerinde, alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır. Ancak, bu alanların hayvancılık amaçlı ve hayvan otlatılması amacıyla kullanılmasının sağlanması esastır.

7.3.14. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

7.3.14.1. Üst ölçek plan kararları doğrultusunda belirlenen Doğal Karakteri Korunacak Alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Planda doğal karakteri korunacak alanlar

olarak gösterilmiş alanlarda özel mülkiyete konu parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği iki katı, büyüklüğü 150 m²'yi asmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım, hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda toplam yapılaşma emsali E=0.05, Yençok:6,50m.(2KAT)dir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç, birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dâhil edilir. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibariyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.

7.3.14.2. Planda "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, bu plan ile getirilmiş farklı kısıtlamalar yok ise alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.3.14.3. İfraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü 0.2 hektardan (2.000 m²) az olamaz.

7.3.14.4. Yöre mimarisine uygun olarak toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen 2 katlı (Yençok:7.50 m) yapı yapılabilir. Görünen yapı yüksekliği 10.50'yi geçemez.

7.3.14.5. Bu planda doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanan ancak alt ölçekli planlarda ilgili kurum görüşü doğrultusunda zeytinlik ve kayalık olarak belirlenecek alanlarda bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmez.

7.3.14.6. "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak kullanım kararı getirilen alanlarda, 7.2.10. "Kırsal Alanlarda Planlama" başlığı altındaki hükümler çerçevesinde bu planda değişiklik yapılmadan alt ölçekli planlar yapılabilir.

7.3.15. Tarım Alanları

7.3.15.1. Bu alanlarda, arazi sınıflandırmasında belirtilen yapılaşma koşullarını aşmayacak şekilde tarımsal amaçlı yapılar başlığında belirtilen yapılar yapılabilir. Ayrıca, özelliği itibariyle hasattan sonra kısa sürede işlenmediği takdirde kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu olan ürünlerin işlenmesine yönelik tesislere ilişkin alt ölçekli planlar Tarım ve Orman Bakanlığı ve ilgisine göre diğer kurumların uygun görüşü doğrultusunda çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın ilgili idarelerce E(emsal)=0.50, toplam inşaat alanı= 1000 m² yapılaşma koşulları ile

onaylanabilir.

7.3.15.2. Tarım alanlarında ifraz işlemleri 5403 sayılı Kanun ve bu kanuna istinaden yayımlanmış yönetmelik, tüzük hükümleri uyarınca yapılır.

7.3.15.3. Planda tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda mera tescilli alanlar bulunması durumunda ("7.3.13") maddesi hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır. Mera olarak gösterilmiş alanlarda tarım arazisi bulunması durumunda da tarım alanlarına ilişkin hükümler uygulanır.

7.3.15.4. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

7.3.15.5. Silo, samanlık, depo gibi yapıların yüksekliği mimari ve teknolojik gereklilik doğrultusunda belirlenir.

7.3.15.6. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

7.3.15.7. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

7.3.15.8. Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş/ belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

7.3.15.9. Mutlak Tarım Arazileri

7.3.15.9.1. Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, inşaat alanı 75 m²'yi geçemez. E(emsal) = 0.10'dur. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan mutlak tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.10. Özel Ürün Arazileri

7.3.15.10.1. Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç hayvancılık amaçlı yatırım yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup inşaat alanı 150 m²'yi geçemez, tarımsal amaçlı

yapılar için E(emsal) = 0.05'tir. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.11. Dikili Tarım Arazileri

7.3.15.11.1. Bu alanlarda; 7.3.15.10 maddesindeki koşullar geçerlidir.

7.3.15.12. Marjinal Tarım Arazileri

7.3.15.12.1. Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E(emsal) = 0.30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapının inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsale dâhildir. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir.

7.3.15.12.2. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.16. Korunacak Alanlar

7.3.16.1. Sit Alanları

7.3.16.1.1. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanlarında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler, ilke kararları ve varsa onaylı koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

7.3.16.1.2. Kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanlarında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz.

7.3.16.1.3. Doğal sit alanlarında, ilgisine göre Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz. Doğal sit alanı kararının yanı sıra farklı bir statü ile de koruma altına alınmış olan, çakışan alanlarda, ilgili statünün gerektirdiği kurallara da uyulacaktır.

7.3.16.1.4. Bu plan kapsamındaki tüm sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) alınmış kurul ya da komisyon kararları ile bu planın onaylanmasından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlüktedir.

7.3.16.1.5. Koruma amaçlı imar planı bulunmayan sit alanlarında ve bu planların onayından sonra ilan edilecek olan sit alanlarında yapılacak olan koruma amaçlı imar planları, ilke kararları ve bu planın arazi kullanım kararlarına uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşların

uygun görüşü doğrultusunda kesinleşecektir.

7.3.16.1.6. Sit alanı olarak ilan edilmiş alanlarda; bu planda gösterilmemiş dahi olsa sit alanı ilanı öncesinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları bulunan alanlarda, ilgili koruma kurulunun uygun görmesi halinde, sit kararı öncesinde geçerli olan imar planlarının yapılanma koşullarını aşmamak ve sınırları büyütülmemek koşuluyla, çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilke kararları doğrultusunda koruma amaçlı imar planı hazırlanabilir.

7.3.16.2. Sulak Alanlar

7.3.16.2.1. Sulak alan niteliği ilgili kurumca tespit edilmiş olan bu alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Bu alanlarda sulak alanların korunması yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.

7.3.16.2.2. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu alanlarda kirlenme ve bozulmaya yol açacak müdahalelerde bulunulamaz.

7.3.16.2.3. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, tabiat varlıklarını koruma genel müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur.

7.3.16.3. Su Toplama Havzaları, İçme Suyu Ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları Ve Yeraltı Suyu Kaynakları Ve Kaynak Koruma Alanları

7.3.16.3.1. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde tanımlanan ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce belirlenen; göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir. Bu alanlarda “İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” geçerlidir.

7.3.16.3.2. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarına ilişkin “TİSKİ Yönetmeliği” belirleninceye kadar, İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri ve “Doğu Karadeniz Havzası Eylem Planı” kararları geçerlidir. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bu yönetmeliğin 16. maddesi kapsamında özel hüküm belirleme çalışmasının yapılması durumunda, belirlenen özel hükümlerin, bu plana ve her tür ve ölçekteki planlara işlenmesi zorunludur.

7.3.16.3.3. İçme ve kullanma suyu olarak belirlenmiş alanlarda yapılacak uygulamalarda Tarım ve

Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ'nin görüşü alınacaktır.

- 7.3.16.3.4.** Su kaynaklarının dengeli kullanımı esastır. Su kullanımında suyun verimli kullanılması sağlanacaktır. Havzada su kaynaklarının korunmasına ilişkin yapılacak çalışmalar Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği çerçevesinde, TİSKİ ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından yürütülecektir.
- 7.3.16.3.5.** Bu plan kapsamında su havzalarının tamamında, Büyükşehir Belediyesi TİSKİ ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce havza planları hazırlanacaktır.
- 7.3.16.3.6.** Bu plan sınırları içerisinde ilgili idarece bu planın projeksiyon hedef yılı baz alınarak, su projeksiyonlarının yapılması esas olup suyun verimli kullanılması için gerekli tedbirler ilgili idarece alınacaktır.
- 7.3.16.3.7.** İlgili idarece yapılan izleme ve denetimler sonunda çeşitli kullanımlar sonucunda yeraltı suyunda bir kirlilik oluştuğunun belirlenmesi halinde gerekli tedbirler alınacaktır.
- 7.3.16.3.8.** Yeraltı su kaynaklarının mevcut miktarının korunması için her türlü kullanıma ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan izin ve tahsis belgesi alınması zorunludur.
- 7.3.16.3.9.** Su kaynaklarının zarar görmesine neden olacak biçimde, su kaynakları koruma alanları içinde taş ocağı, maden işletmesi vb. ocaklar açılmaz, patlatma yapılamaz.
- 7.3.16.3.10.** İlgili mevzuat çerçevesinde yapılaşmaya izin verilmeyen içme ve kullanma suyu koruma kuşakları içinde var olan mevcut yapıların tasfiyesi esastır. Tasfiyenin gerçekleştirilemediği bölümlerde var olan yapılara ilave yapılamaz. Mevcut yapıların atık sularının, havza dışına taşınması ve arıtılması zorunludur.

7.3.16.4. Milli Park Alanları

- 7.3.16.4.1.** 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi bu alanlarda yapılacak proje ve uygulamalarda ilgili kurumların olumlu görüşü alınacaktır. Endemik bitki türleri ve doğal yapısı korunacak tabiat parklarında, yalnız sökülebilir yapı elemanlarından oluşmak koşuluyla ilgili kurumların uygun göreceği noktalarda halkın yeme içme ve temel ihtiyaçlarını karıştırmaya yönelik üniteler yapılabilir. Ancak bitki örtüsünü ve doğal yapıyı bozucu hiçbir düzenleme yapılamaz. Bu alanlara yönelik uzun devreli gelişme planları doğa koruma ve milli parklar genel müdürlüğünce yapılacak/yaptırılacak ve onaylanacaktır.

7.3.16.5. Tabiat Parkı Alanı

- 7.3.16.5.1.** Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarını ifade eder.

7.3.16.5.2. Milli parklardan farklı olarak, milli ve milletlerarası ender bulunan sadece tabii kaynak değerleri ile koruma ve dinlenme alanlarına sahip tabiat parçalarıdır. Bu alanlarda alanın sahip olduğu özellik ve nitelikler göz önünde tutularak kaynak değerlerin korunarak geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğini sağlanması amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca uzun devreli gelişme planı hazırlanması esas olup uzun devreli gelişme planı onanmadan uygulama yapılamaz.

7.4. AFET RİSKLİ ALANLAR

7.4.1. Afete Maruz Bölgeler

7.4.1.1. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca “Afete Maruz Bölge” olarak ilân edilmiş olan ve bu planda gösterilen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında, afete maruz bölge sınırlarının işlenmesi ve İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ile yapılacak ortak çalışmalar neticesinde alınması gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur.

7.4.1.2. Afete maruz bölgede kalan yapıların nakline ilişkin alt ölçekli planlar, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslara uyularak ve bu planda öngörülen gelişme alanları kullanılarak hazırlanacaktır.

7.4.1.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda hazırlanmış Trabzon Büyükşehir Belediye sınırlarını kapsayan arazi kullanımına esas jeolojik, jeofizik ve geoteknik çalışmaları içeren rapora ve bu raporun aşağıda belirtilen hususlarına uyulacaktır.

- Çalışma alanı içerisinde her türlü yapılaşmada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulmalıdır.
- Gözlemsel jeolojik inceleme yüksek eğimli bir bölgede kalan kısımlarda da duraylı bir görünüm izlenmektedir. Bu rapor kapsamında inceleme alanının heyelan olasılığı görsel olarak değerlendirilmiştir. Morfolojik eğim ile tabaka eğiminin aynı yönde olduğu durumlarda şev stabilite sorunları ortaya çıkabileceği öngörülmüştür. Bu durum hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanının genelinde şev stabilite sorunlu alan, afete maruz bölge, taşkın riskli alanlar için alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı

olarak değerlendirme yapılmalıdır.

- Bölgede akan dereler, sık sık oluşan ani yağışın etkisi ile taşkın özelliği göstermekte ve toprak kaymaları, heyelanlar görülmektedir. Yerleşim yerlerinde bu riskler için gerekli önlemler alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı olarak irdelenmeli, taşkın alanları için DSI'den görüş alınmalıdır.
- 1100 m. Kotu üzerinde özellikle güneye bakan yamaçlarda çığ tehlikesi olduğundan, 1100 üstü kotlar ile etkileyebilecek alt kotlarda çığ önleme çalışmaları yapılmalıdır.

7.4.1.4. Yerleşilebilirlik Açısından Birinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.4.1. Magmatik ve metamorfik birimler, volkanik birimler, kireçtaşı, dolomitik ve bunların ardaalanmasından oluşan kaya birimlerin düşük ve orta eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlar ile pliyosen ve neojen yaşlı sedimanter çökel birimlerin düşük eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlarda akma, kaya düşmesi, heyelan türü olay ve kütle hareketleri gözlenmemiştir.

7.4.1.5. Yerleşilebilirlik Açısından İkinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.5.1. Bu kısma giren alanının büyük bir kısmı Karadeniz kıyı şeridinde ve akarsu kenarlarında yer alan kuvaterner yaşlı alüvyon (qal) ve taraça (qt) birimleri ile pliyosen yaşlı kumtaşı, çamurtaşı içeren beşirli formasyonundan (th) oluşmaktadır. Bu bölgelerde eğim (%0-20) arasındadır. Bu kısımda özellikle Karadeniz'e yaklaştıkça yeraltı su seviyesi yüzeye oldukça yakındır.

7.4.1.6. Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.6.1. Magmatik ve metamorfik, kireçtaşı birimlerinde eğimin yüksek olduğu (%30 üstü) alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.4.1.7. Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.7.1. Heyelan ve kaya düşmesi tehlikesi yanında, çığ tehlikesi de görülen ve görülmesi muhtemel olan alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır. Bu alanlar Trabzon il sınırlarının güneyinde Kaçkar Dağlarının bulunduğu alanlardan oluşmaktadır.

7.4.1.7.2. Alt ölçekli çalışmalarda, kaya düşmesi, heyelan ve çığ düşmesi gibi olaylardan kaynaklı afet tehlike ve riskleri ayrıntılı olarak irdelenerek yerleşime uygunluk kriterleri belirlenir.

7.4.1.8. Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.8.1. Bu kısma giren alanların büyük kısmı kıyı şeridinde bulunmaktadır. Bölge dağlık ve dik eğimli alanlar çoğunlukta olduğundan dolgu yapılarak yer kazanılmaya ve düzlük alanlar elde edilmeye çalışılmıştır. Bu dolguların büyük kısmı kontrolsüz şekildedir. Bu nedenle; yapay dolgu alanı olarak bilinen ve haritalanabilir boyutta bulunan bu alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.5. TEKNİK ALTYAPI

7.5.1. Bu plana göre yapılacak tüm nazım ve uygulama imar planlarında, ölçeğin gerektirdiği düzeyde, tüm teknik altyapı yatırımlarının ilgili yatırımcı kuruluştan edinilerek plan kararları içinde değerlendirilmesi, gereklerine uyulması esastır.

7.5.2. Bu alanlar planda gösterildiği alanlarda yer alacağı gibi nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanları alt ölçek planlarda da önerilmek zorundadır.

7.5.3. Bu alanlar planda önerilen amacı dışında kullanılamaz.

7.5.4. Ulaşım

7.5.4.1. Bu planda ortaya çıkan strateji ve gelişme önerileri çerçevesinde ulaşım ihtiyaç ve düzenlemelerine yönelik "Ulaşım Ana Planı" yapılması esastır.

7.5.4.2. Bu plan ile "Trabzon Ulaşım Ana Planı"nın koordinasyonu sağlanacaktır.

7.5.4.3. Karayolları

7.5.4.3.1. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

7.5.4.3.2. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

7.5.4.3.3. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğu dışındaki güzergahlarda ve mahalleleri birbirine bağlayan kırsal yerleşim yollarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

7.5.4.3.4. Karayolu kenarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.

7.5.4.3.5. Kent İçi Ana Yollar

7.5.4.3.5.1. Erişme kontrollü olmayıp, kent içi ana arter niteliğindeki yol sistemlerini tarif eder. Bu plan sonrası yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, bu planın öngördüğü yol sisteminin hayata geçmesi sağlanacaktır. Bölge içi dağıtıcı-toplayıcı yol sistemleri alt ölçekli planlarla belirlenir. Bu yollar için yolun genişliğine ve gereğinde afet durumunda kullanılabilme hassasiyetine bağlı yeterli çekme mesafeleri ayrılacaktır. Mesafenin ölçüsü alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.6. Karayolu Kavşakları

7.5.4.3.6.1. Plan üzerinde gösterilen kavşak gösterimleri şematiktir. Kent içi ulaşım da önemli kavşaklar, planda ayrıştırılarak gösterilmiştir. Karayolları ve kent içi yol sistemi üzerindeki kavşaklar Karayolları Genel Müdürlüğü ve/veya Büyükşehir Belediyesi tarafından projelendirilip uygulanacaktır.

7.5.4.3.7. Tır, Kamyon, Makine Parkı Ve Garaj Alanı

7.5.4.3.7.1. Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. Sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.8. Genel Otopark Alanı

7.5.4.3.8.1. Bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklardır.

7.5.4.3.8.2. Yoğun kamusal kullanım bulunan tesislerde ve alanlarda, tesislerin gerektirdiği düzeyde genel otopark alanları alt ölçekli imar planlarında düzenlenecektir.

7.5.4.3.8.3. Fırın vb. yol üzerinde bekleme ve kısa süreli park gerektiren tesisler için yapılan alt ölçekli planlama çalışmalarında, bu ihtiyacı karşılayacak, trafikte aksamaya neden olmayacak düzenlemelerin yapılması zorunludur.

7.5.4.3.8.4. Ortaya çıkan otopark ihtiyaçları, yaşanan ulaşım sorunları dikkate alınarak Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine ek olarak, alt ölçekli plan kararlarını yönlendirecek Ulaşım Ana Planı, özel önlemler ile çeşitli ilke ve standartlar geliştirilebilir.

7.5.4.3.9. Terminal (Otogar)

7.5.4.3.9.1. Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.5.4.4. Demiryolları

7.5.4.4.1. Hızlı Tren Hattı

7.5.4.4.1.1. Planlama alanı içinde önerilen demiryolu ve hızlı tren hatlarında Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı altyapı yatırımları genel müdürlüğü tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır.

7.5.4.4.2. Kent İçi Raylı Sistem

7.5.4.4.2.1. Plan döneminde öngörülen hafif raylı sistemlerinde büyükşehir belediyesi tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planlama alanında bulunan kıyı ilçelerinin mekânsal ve sektörel kurgusu da dikkate alınarak raylı sistemlere öncelik verilmesi gerekmektedir.

7.5.4.5. Havalimanı Ve Mania Kriterleri

7.5.4.5.1. Bu alanlarda 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7.5.4.5.2. Havalimanı çevresinde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Mania Planı, “Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim (CNS) Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

7.5.4.6. Denizyolları

7.5.4.6.1. Tersane Alanı

7.5.4.6.1.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2. Liman

7.5.4.6.2.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2.2. Liman ve liman tevsii alanlarında; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.5.4.6.2.3. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında uygulanan tüm kıyı yapılarına ait uygulama projeleri Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Demiryolları ve Hava Meydanları İnşaatı Genel

Müdürlüğü ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne onaylanmadan deniz yapıları inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır.

7.5.4.6.2.4. Rıhtım genişletmesi, kapasiteyi arttırıcı yeni rıhtımlar, açık depolama sahaları ve kapalı depo yapıları ve buna bağlı kıyı yapıları ve liman servis yönetim yardımcı tesisleri, rekreasyon ve satış üniteleri ile liman içinde yapılabilecek kıyı yapıları için, Kıyı Kanununda öngörülen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

7.5.4.6.3. Liman Gerisi Alanlar

7.5.4.6.3.1. Liman ihtiyacı için gerekli depolama, idari tesis, kreyner, vinç, vb. alan ve yapısal kullanımların yer aldığı alanlardır.

7.5.4.6.3.2. İhtiyaç olması halinde, bu planın ilkeleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak, bu planda hangi kullanımda olduğuna bakılmaksızın, alt ölçekli planlarda liman alanlarına bitişik liman gerisi alanlar belirlenebilir.

7.5.4.6.4. Balıkçı Barınağı

7.5.4.6.4.1. Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2'sini, yüksekliği 6.50 m'yi (2 kat) aşmayan ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

7.5.4.6.4.2. Planlanması öngörülen Balıkçı Barınaklarına ilişkin Valilikçe oluşturulacak komisyon marifetiyle yer seçim uygunluk kararı doğrultusunda işlem yapılacaktır.

7.5.5. Su, Atıksu ve Atık Sistemleri

7.5.5.1. Yeraltı su kaynaklarından daha verimli faydalanmak, kirlenmelerini önlemek, az akımlı olan kaynakları birleştirerek bol su elde etmek gibi amaçlarla mevcut kaynak sularının belirli yerlerde toplandığı ve depolandığı alanlardır.

7.5.5.2. Atıksu Arıtma Tesisi Alanı (Arıtma- Terfi Merkezi)

7.5.5.2.1. Atıksu arıtma tesislerine ilişkin yapılaşma koşulları ve alan çevresinde alınacak önlemler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.5.2.2. Her tür ve ölçekteki planlama ve uygulamalarda, kentsel ve endüstriyel atık sulara ilişkin düzenlemelerde Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine ve Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

7.5.5.2.3. Arıtma tesisi alanlarının yer seçimi ve uygulaması, bu planın genel arazi kullanımı, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun

görüşleri alınarak, belediyeler ile kurum ve kuruluşlar tarafından oluşturulan veya oluşturacak birlikler vasıtasıyla yapılabilir.

7.5.5.2.4. Planlama bölgesinde bulunan yüzeysel su kaynaklarının su kalitesinin olumsuz yönde etkilenmesini önlemek amacıyla, atık sularını, akarsu, toprak vb. gibi alıcı ortamlara veren ve nüfusu yoğun olan ilçe belediyelerinin kanalizasyon sistemleri tamamlanacak ve kanalizasyon sisteminin sonlandığı noktada atık su arıtma tesisleri inşa edilecektir. Her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.5.2.5. Organize sanayi bölgelerinin, küçük sanayi sitelerinin, turizm tesislerinin, üniversite yerleşkelerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut, toplu ve organize işyerleri vb. toplu yerleşmelerin atık suları kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır. Bunun teknik olarak olanaklı olmadığı durumlarda bu yerleşmeler için atıksu arıtma tesisi kurulması ve işletilmesi zorunludur.

7.5.5.3. Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)

7.5.5.3.1. Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

7.5.5.3.2. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önışlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi yapılacaktır.

7.5.5.3.3. Bu plan kapsamındaki alanlarda, her türlü atıkların kaynağında ayrı toplanması, deponi alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesi ve bertaraf edilmesi gibi iş ve işlemleri kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Valilikler ve Belediyeler tarafından yapılacaktır. Atık yönetim sistemi kuruluncaya kadar ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

7.5.5.4. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama)

7.5.5.4.1. Tehlikeli atıkların depolama işlemi sırasında alınan önlemlerin yeterli olduğu veya atığın özelliği sebebi ile depolama işleminde çevrenin olumsuz yönde etkilenmeyeceğinin bilimsel olarak ispat edilmesi hallerinde, atıklar depolanabilir veya

bu amaçla depo tesisi kurulmasına izin verilebilir.

7.5.5.4.2. Bu plan bütünü içinde her türlü tehlikeli atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.6. Enerji, Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanı

7.5.6.1. Enerji Üretim Alanları

7.5.6.1.1. Üretim niteliği açısından bir kompleksin parçası olmayan MikroHES'ler de enerji üretim tesisleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.5.6.1.2. Hidroelektrik üretim alanlarında havza bütününde ekosistemlerin sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde her türlü koruma tedbirlerine ilişkin süreçler tamladıktan sonra hidroelektrik santralleri (HES) projelerine izin verilebilir. HES'ler, ilgili idarece (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü) yatırıma konu akarsu havzası düzeyinde yapılacak olan ayrıntılı araştırma ve değerlendirmelere dayalı olarak; su toplama havzalarının sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde önlemlerin alınması, akarsu üzerinde faaliyette ve planlı HES projelerinin enerji üretim kapasiteleri ve su debilerinin hesaplanması ve bölgenin ekosistem dengesinin olumsuz yönde etkilenmemesine yönelik önlemler alınarak ÇED yönetmeliği kapsamında ÇED sürecine konu edilir. ÇED sürecinde su debisi, can suyu, enerji üretim miktarına ilişkin değerlendirmeler ve diğer çevresel değerlendirmeler akarsu havzası bütününde, mevcut ve planlı projeler dikkate alınarak hazırlanacak bir rapor ile birlikte, ÇED yönetmeliği kapsamında gereken işlemler tamamlandıktan sonra ÇED raporunun sonucuna göre değerlendirilmek üzere belediyeye sunulur.

7.5.6.1.3. ÇED yönetmeliğine tabi olmayan veya "ÇED gerekli değildir" kararı alınmış olan HES projelerine ilişkin alt ölçekli planlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmasını takiben bu çevre düzeni planında değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir ve onaylanması durumunda alt ölçek planlara işlenir.

7.5.6.1.4. Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş ve jeotermal) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme ve denetleme kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı görüşü alınarak, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.5.6.2. Enerji Depolama ve İletim Tesisleri

- 7.5.6.2.1.** İlgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) depolama amacıyla ayrılan alanlardır.
- 7.5.6.2.2.** Enerji iletim tesisleri, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.
- 7.5.6.2.3.** Enerji depolama alanları kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanları ile sanayi ve depolama alanları içinde yer alamaz. Onaylı imar planlarında kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanlarında yer alan enerji depolama alanlarının yerleşmelerin dışına çıkarılması esastır. Ancak onaylı imar planlarında yer alan, yapılaşmasını ve iletim hatlarını içeren altyapı düzenlemelerini tamamlamış tesislerinin bulunduğu enerji depolama alanları, tesisin tehlike oluşturmamasını engelleyecek her türlü bakım ve onarımının sürdürülebilir olması ancak yeni kapasite arttırıcı yapılaşmaya izin verilmemesi ve ömrünü tamamladığında tekrardan değerlendirilmesi konusunda büyükşehir belediyesi yetkilidir.
- 7.5.6.2.4.** Enerji depolama alanlarında yer seçen kullanımlara hizmet verecek kıyı yapılarına ilişkin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.2.5.** Enerji depolama alanlarının depreme karşı riskli yapısı dikkate alınarak, teknik, yasal ve ekonomik yönleri ile bütünsellik içinde araştırılacağı “enerji depolama ve üretim alanının planlanmasına yönelik fizibilite raporu” hazırlanacaktır.
- 7.5.6.2.6.** Kurulmuş/kurulacak enerji depolama tesislerinde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- 7.5.6.2.7.** Enerji depolama alanlarında yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) yönetmeliği kapsamında ÇED olumlu/gerekli değildir kararı aranır.
- 7.5.6.2.8.** Enerji depolama alanları bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir.
- 7.5.6.3. Enerji Nakil Hattı**
- 7.5.6.3.1.** Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak ve emniyet sahası boyunca ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.3.2.** Enerji iletim tesislerinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları,

ilgili ilçe belediyeleri ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanabilir.

7.5.6.3.3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında; TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 KW üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğünün görüşü alınacak ve Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliğindeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

7.5.6.3.4. Enerji iletim hatlarına ilişkin ilgili idaresince tanımlanan, mevzuatla belirlenen yaklaşma sınırları minimum mesafeler olarak kabul edilecektir.

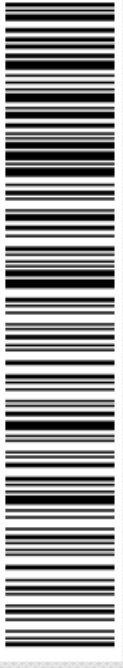
7.5.6.4. Yanıcı Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim Ve Depo Alanı

7.5.6.4.1. Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi İthalı Taşınması Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına ilişkin Tüzükte belirtilen hükümlere göre uygulama yapılır.

7.5.6.5. Boru Hattı

7.5.6.5.1. Planlama sınırları içinde bulunan doğal gaz iletim boru hatlarının bulunduğu alanlarda, BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümleri gereğince, iletim hatlarının bakım, onarım ve kontrol çalışmalarının rahat yürütülebilmesi ve çevre emniyeti açısından, boru hattının 400 metre sağına, 400 metre soluna rastlayan her türlü alt veya üst yapılarda (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.) BOTAŞ görüşü alınması zorunludur.

7.5.6.5.2. Kente içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ ve AYKOME'nin görüşü alınacaktır.



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ - BEŞİKDÜZÜ, VAKFIKEBİR, ÇARŞIBAŞI, ŞALPAZARI, TONYA İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 3. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNE İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PROJ. İMM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

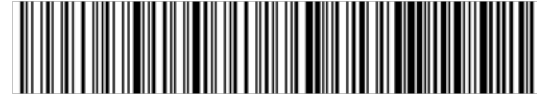
Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	4
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLİZ ÇALIŞMALARI	7
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	13
1.6. EKLER	17

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **22** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

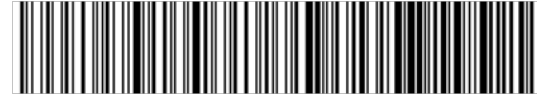
İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ

Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." maddelerinin detaylı irdelemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Söz konusu maddeler numara sırasına göre detaylandırılacak olunursa;

- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." ve "7.2.6." maddeleri İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kırsal özelliği bulunmayan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadarki durumda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki" ve "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarındaki" hususlar dikkate alınarak yeniden değerlendirilmiştir. Yeniden değerlendirmeler sonucunda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki; - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır. Diğer bir husus olan "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarında İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılamak üzere; - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.8.3." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşim alanlarında mevcut kadastral yolların bazı kesimlerinde yol kenarına kadar yapılan istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri yapıların ulaşım güvenliğini olumsuz etkileyebileceği, acil durum araçlarının geçişini zorlaştırabileceği ve ileride ihtiyaç duyulabilecek yol genişletme veya iyileştirme çalışmalarını kısıtlayabileceği değerlendirildiğinden, bu olumsuzlukların önüne geçilmesi amacıyla yol cephe hattına ilişkin plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, "Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilmek üzere" yol cephe hattının gerisinde inşa edilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama başlığının alt maddesi olan "7.2.10.4." Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; Belediye Hizmet Alanı'nın tasarruf yetkisinin, Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulama Esasları doğrultusunda alan büyüklüğüne göre yetkili idare tarafından kullanılabilmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu için alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılması sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.11.8.3." maddesinin yerleşik alan sınırının parsel bütünlüğünü bozacak, kullanım kabiliyeti bulunmayan küçük parça arazilerin oluşmasına neden olmaması, yerleşik alan içerisinde müstakil yapılaşmaya elverişsiz parseller üretilmesinin önlenmesi, yerleşik alan dışında kalan parsellerin ulaşım erişiminin güvence altına alınması ve uygulamada ortaya çıkabilecek mülkiyet ile planlama sorunlarının önüne geçilmesi amacıyla yerleşik alan sınırının ifraz hattı olarak uygulanmasına ilişkin plan hükmünün düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri plan hükmü düzenlemesinde; Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmıştır. Fakat parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara ise yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.11.8.6." ve "7.2.11.8.7." maddesi eklenmek istenmiştir. Kamu yatırımlarının plan kararları doğrultusunda etkin, hızlı ve kesintisiz bir şekilde uygulanabilmesi, uygulama sürecinde mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanabilecek teknik engellerin ortadan kaldırılması, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun olarak yeniden değerlendirilmesi ve kamu yararı kalmayan alanların etkin kullanımının sağlanarak uygulamada karşılaşılabilecek hukuki ve teknik sorunların önlenmesi amacıyla plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmış ve mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.8. İnşaat Alanı başlığının alt maddesi olan "7.2.12.8.1." maddesi Trabzon İdare Mahkemesi'nin 16.04.2026 tarih ve E:2025/117-K:2026/482 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiş olup ilgili mahkeme kararı gereği yeniden düzenlenmesi gidilmesi gereklilik arz etmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda; kırsal yerleşim alanlarındaki yapılaşmanın parsel büyüklüğü ile uyumlu, kontrollü ve sürdürülebilir bir şekilde gelişmesini sağlamak, kırsal yerleşim dokusunu ve doğal çevreyi korumak, hisseli mülkiyet yapısından kaynaklanan uygulama ihtiyaçlarını karşılamak, barınma ihtiyaçlarına çözüm üretirken düzensiz ve yoğun yapılaşmanın önüne geçmek amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Öneri plan hükmü ile İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaması sağlanmıştır. Fakat bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilmesi, Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m² büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilmesi sağlanmıştır. Fakat 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adedi ve her durumda 3 adedi geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilmesi sağlanmıştır. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." yeniden düzenlenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda gerçekleştirilen ifraz uygulamalarında düzensiz parsel oluşumlarının önlenmesi, yapılaşmaya elverişli ve erişilebilir parseller üretilmesi, kırsal yerleşik alan sınırının uygulamada oluşturduğu mülkiyet sorunlarının giderilmesi, geçmiş mevzuat hükümleri kapsamında oluşmuş mülkiyet yapılarından kaynaklanan mağduriyetlerin çözüme kavuşturulması ve ifraz işlemlerinin planlama ilkeleri, kamu yararı ve uygulama bütünlüğü çerçevesinde yürütülmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri Plan hükmü ile İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaması sağlanmış olup fakat bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parsel dönüşmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilen şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilmesi sağlanmıştır. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkili olması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmış fakat parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmesi sağlanmış olup kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda uygulama sürecinde ortaya çıkan mülkiyet, parsel geometrisi ve ulaşım altyapısından kaynaklanan sorunların giderilmesi, mevcut yapılaşma ile mülkiyet sınırları arasındaki uyumsuzlukların çözüme kavuşturulması, parsel bütünlüğünün iyileştirilmesi, kamu yatırımlarının mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanan teknik engeller nedeniyle gecikmesinin önlenmesi, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun şekilde değerlendirilmesi ve plan kararlarının kamu yararı doğrultusunda etkin, uygulanabilir ve sürdürülebilir bir şekilde hayata geçirilmesini sağlamak için plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhit edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhit işlemine izin verilmesi sağlanmıştır. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda ise asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmıştır.

Yukarıda anlatılan bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesi kapsamında kırsal yerleşik alanlarda uygulanacak yapılaşma, ifraz ve uygulama esaslarının belirlenmesine ilişkin hükümler doğrultusunda hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesinde; köy ve kırsal yerleşik alanlarda yapılacak yapılaşmalara ilişkin usul ve esasların belirlenebileceği, kırsal yerleşik alan ve civarının tespiti ile bu alanlarda uygulanacak yapılaşma koşullarının ilgili idarelerce belirlenebileceği, kırsal yerleşik alanlarda yapılacak ifraz, tevhit ve yapılaşma uygulamalarının kamu yararı, planlama ilkeleri ve yerleşmenin özellikleri dikkate alınarak düzenlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan plan hükümleri ile;

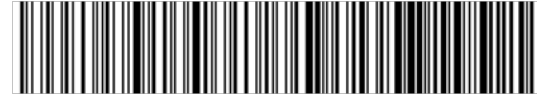
- * Kırsal yerleşik alan ve yerleşik alan ayırımına ilişkin uygulama esaslarının netleştirilmesi,
- * Kırsal yerleşik alanlarda yapılaşma yoğunluğu ve yapı nizamının düzenlenmesi,
- * İfraz ve tevhit işlemlerinin planlama ilkeleri doğrultusunda yürütülmesi,
- * Kamu yatırımlarının uygulanabilirliğinin artırılması,

- * Mevcut mülkiyet sorunlarının giderilmesi,
- * Kırsal yerleşim dokusunun korunması,
- * Ulaşım sisteminin güvenliğini sağlanması,
- * Uygulamada ortaya çıkan tereddütlerin giderilmesi

amaçlanmıştır.

Söz konusu düzenlemeler, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi ile idarelere tanınan planlama ve uygulama yetkisi kapsamında, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gözetilerek hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi olan Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulmasına İlişkin "(ğ) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) (Değişik cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediyesi sınırnın il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak



amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır." Hükümü uyarınca kırsal özelliğinin devam ettiğine dair Belediye Meclisi Kararı alınması gerekmektedir.

5216 sayılı Kanunun ek 3'üncü maddesi ile Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında "Kırsal Mahalle veya Kırsal Yerleşik Alan" belirlenmesine yönelik

-Beşikdüzü İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 866 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Beşikdüzü ilçesi sınırlarında merkeze yakın 6360 Sayılı Kanun öncesi köy statüsünde olan Denizli Mahallesi dışında, köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 26 mahallenin (Ağaçlı, Akkese, Aksaklı, Anbarlı, Ardicatak, Bayırköy, Bozlu, Çakırlı, Çıtlıklı, Dağlica, Dolanlı, Duygulu, Gürgenli, Hünerli, Kalegüney, Korkuthan, Kutluca, Oğuz, Resullü, Sayvancık, Seyitahmet, Şahmelik, Takazlı, Yenicami, Yeşilköy ve Zemberek) tamamının Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

-Vakıfkebir İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 868 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Vakıfkebir ilçesi sınırlarında merkeze yakın 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Yalıköy, Demirci ve Küçükdere Mahalleleri ile önceden köy statüsünde olan Aydoğan ve Kirazlık mahalleleri dışında, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 28 mahallenin (Açıkan, Akköy, Ballı, Bozalan, Çamlık, Çavuşlu, Deregözü, Düzlük, Esentepe, Fethiye, Fevziye, Güneysu, Hamzalı, İlyaslı, İshaklı, Karatepe, Kıran, Köprücek, Mahmutlu, Mısırlı, Ortaköy, Rıdvanlı, Sekmenli, Şenocak, Sinanlı, Soğuksu, Tarlacık, Yıldız) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 4 mahallenin (Bahadırlı, Güneyköy, Caferli ve Yaylacık) koordinatları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

-Çarşıbaşı İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 870 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Çarşıbaşı ilçesi sınırları dahilinde merkeze yakın 6360 Sayılı Kanun öncesi köy statüsünde olan Fenerköy, Gülbahçe ve Kaleköy Mahallesi haricinde, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 12 mahallenin (Pınarlı, Kavaklı, Veliköy, Serpil, Çallı, Taşlıtepe, Samsun, Şahinli, Erenköy, Kovanlı, Yavuz ve Yeniköy) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 2 mahallenin (Küçükköy ve Kadıköy) tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

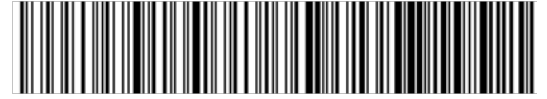
-Şalpazarı İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 867 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Şalpazarı ilçesi sınırlarında köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 24 mahallenin (Ağırtaş, Akçiriş, Çamlıca, Çarlaklı, Çetrik, Doğancı, Dorukkiriş, Düzköy, Fidanbaşı, Geyikli, Gökçeköy, Gökiriş, Güdün, Kabasakal, Karakaya, Kasımağzı, Kuzuluk, Pelitçik, Sayvancatak, Simenli, Sinlice, Sütpınar, Tepeağzı ve Üzümlü) tamamının Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

-Tonya İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 869 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Tonya ilçesi sınırlarında, köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 15 mahallenin (Biçinlik, Çamlı, Çayırçı Hoşarlı, Kalemli, Kalınçam, Karaağaçlı, Karasu, Kayacan, Kösecik, Kozluca, Melikşah, Sağrı, Sayraç ve Yakçukur) tamamının Kırsal Mahalle olarak ve 2 mahallenin (İskenderli ve Turalı) planlı alanları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar" başlığı altında yer alan Amaç ve Kapsam Madde 1- "(1) Bu Yönetmeliğin amacı, kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanı, bunların tespitine ilişkin işlemleri, bu yerlerde uygulanacak muafiyet ve indirimleri düzenlemek ve diğer hususların açıklanmasını sağlamaktır. (2) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27 nci maddesi uyarınca belirlenen kırsal yerleşik alan ve civan sınırlarına ilişkin hükümler bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır." hükmü doğrultusunda hazırlanmıştır.



Ayrıca Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yasal dayanak olarak;

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç ve Kapsam" başlığı ve İkinci Bölümü "Tanımlar" başlığı altında yer alan 1 inci (Amaç), 2 nci (Kapsam) ve 4 üncü (Tanımlar) maddeleri uyarınca planlama alanında uygulanacak esaslar ile yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan kavramları dikkate alınmıştır.

- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 4/b fıkrası "*b - Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 1. maddesinin "Kırsal Yerleşik Alan" olarak kabul edildiği ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1/c fıkrası "*c-İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 2. maddesinin "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

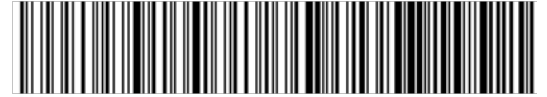
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1 fıkrası "*1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.*" hükmü dikkate alınarak bu tanımda yer verilen "imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin" ifadesi "yerleşmelerin imar planı bulunmayan kısımları" şeklinde kabul ederek Plan Hükümlerinin 7.2.5. maddesinin a) bendinin 2. maddesi ve b) bendinin 2. maddesi "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespitine konu 43 üncü maddesi (Yerleşik Alan ve Kırsal Yerleşik Alanın Tespiti) kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin esaslar gözetilmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 44 üncü maddesi (Yola Cephe Sağlanması), 45 inci maddesi (İfraz Şartları), 46 ncı maddesi (Bina Cephe ve İstikametleri) ve ilgili hükümleri doğrultusunda ifraz, tevhit, parsel büyüklüğü, cephe, derinlik, yol bağlantısı ve parsel oluşumuna ilişkin plan hükümleri düzenlenmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 49 uncu maddesi (Yapı Şartları), 50 nci maddesi (Bir Parselde Yapılaşma Esasları) ve 51 inci maddesi (Yapılaşma Koşulları) kapsamında kırsal yerleşik alanlarda yapı sayısı, yapı yoğunluğu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşmaya ilişkin esaslar dikkate alınmıştır.

Hazırlanan plan hükümleri; yukarıda belirtilen yönetmelik hükümleri doğrultusunda kırsal yerleşik alanlarda uygulamada karşılaşılan mülkiyet, ifraz, tevhit, yapılaşma, ulaşım, kamu yatırımları ve yerleşik alan sınırlarının uygulanmasına ilişkin sorunların giderilmesi, kırsal yerleşim dokusunun korunması, kamu yararının sağlanması ve uygulama birliğinin oluşturulması amacıyla hazırlanmıştır.



1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

Analiz çalışmalar kapsamında Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." maddesine konu olan İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kentsel gelişim niteliği kazanan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir.

İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının belirlenmesine esas teşkil edecek plan hükümlerinin oluşturulabilmesi amacıyla; yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarının, 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanlarının, idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarının ve Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğini sürdürdüğüne karar verilen alanların mekânsal olarak analiz edilmesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda mevcut idari sınırlar, yerleşik alan kararları, planlı-plansız alan ayrımları ve kırsal niteliğin devamına ilişkin belediye meclisi kararları birlikte değerlendirilerek analiz paftaları hazırlanmış; elde edilen bulgular doğrultusunda 7.2.5 maddesinin (a) ve (b) bentlerinde öngörülen düzenlemelerin mekânsal karşılıkları ortaya konulmuş ve plan hükümlerinin teknik verilere dayalı olarak yeniden düzenlenmesi sağlanmıştır.

Yapılan Analiz çalışmalarında

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

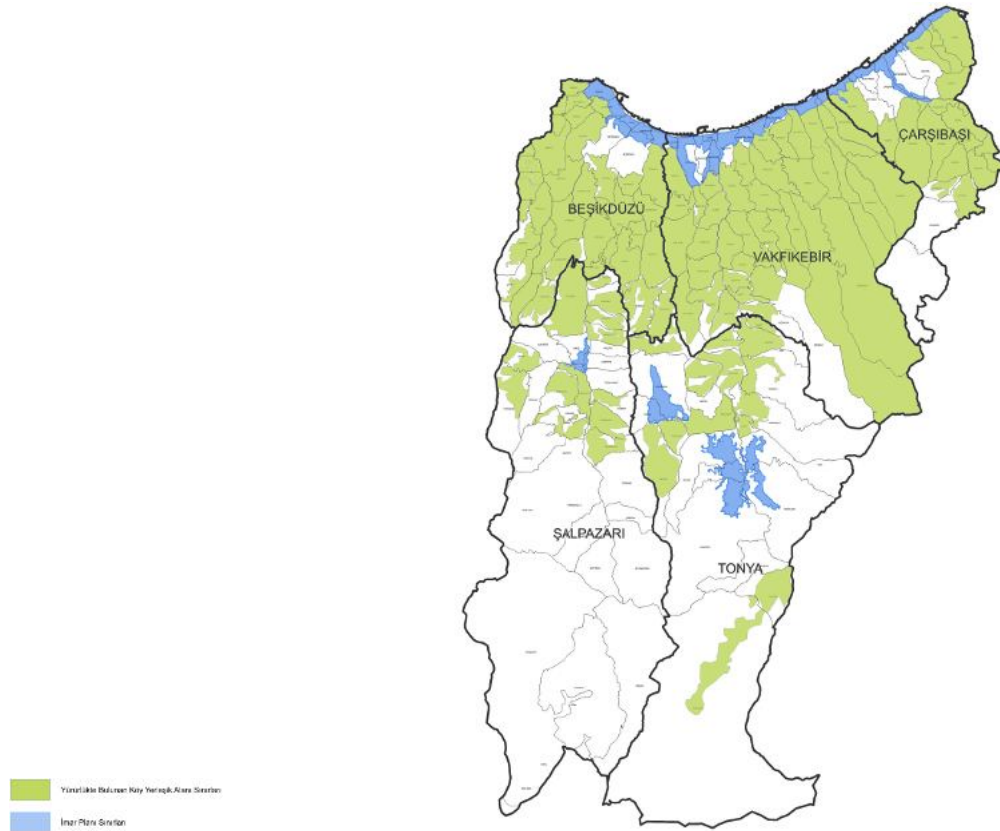
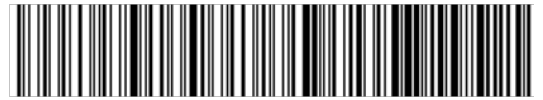
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir."

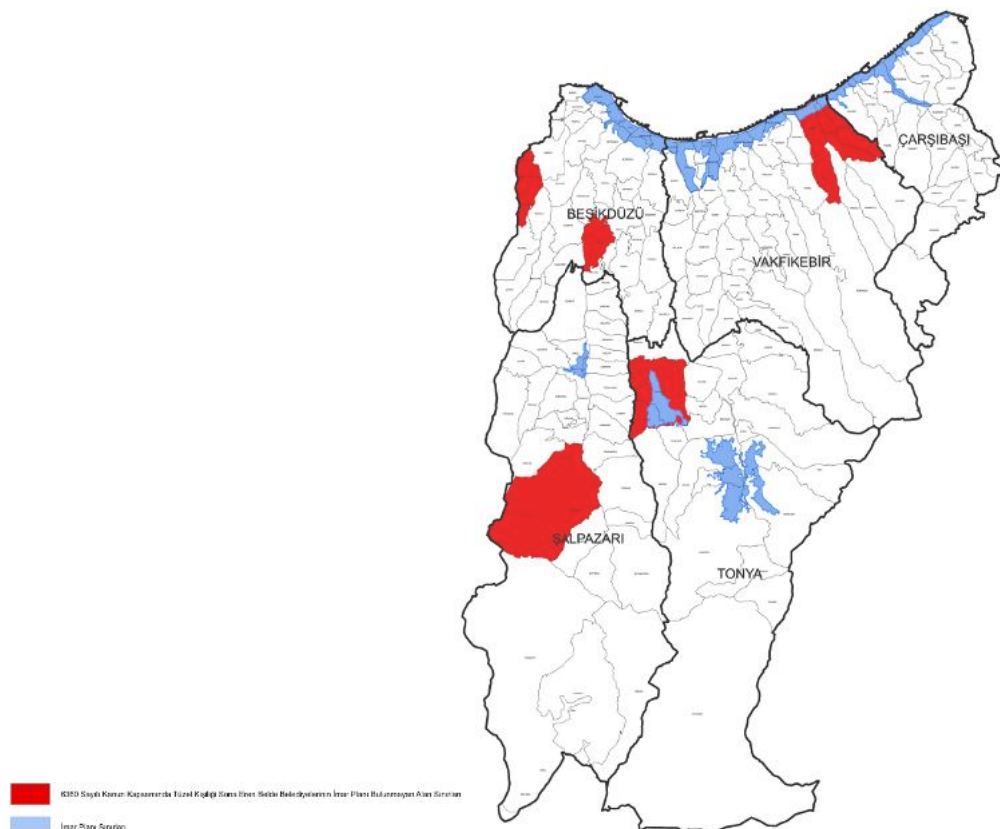
sonucuna varılmıştır.



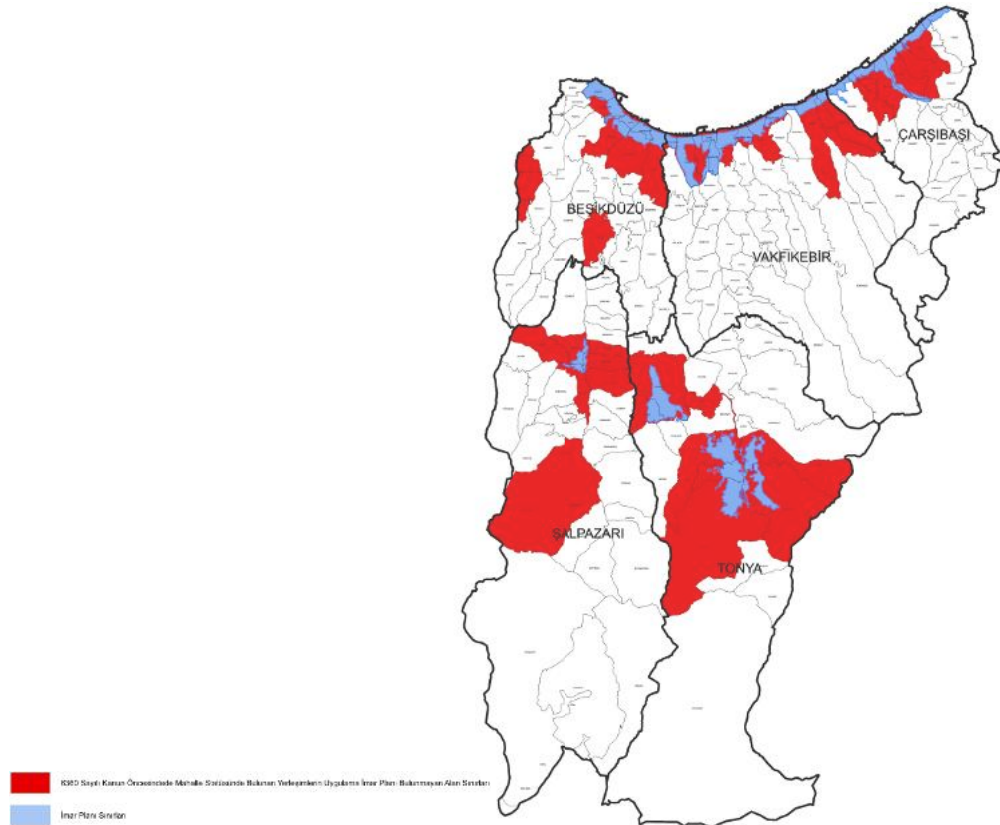
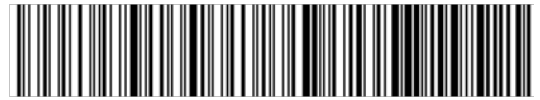
Harita 1 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İdari Sınırları ve Uydu Görüntüsü



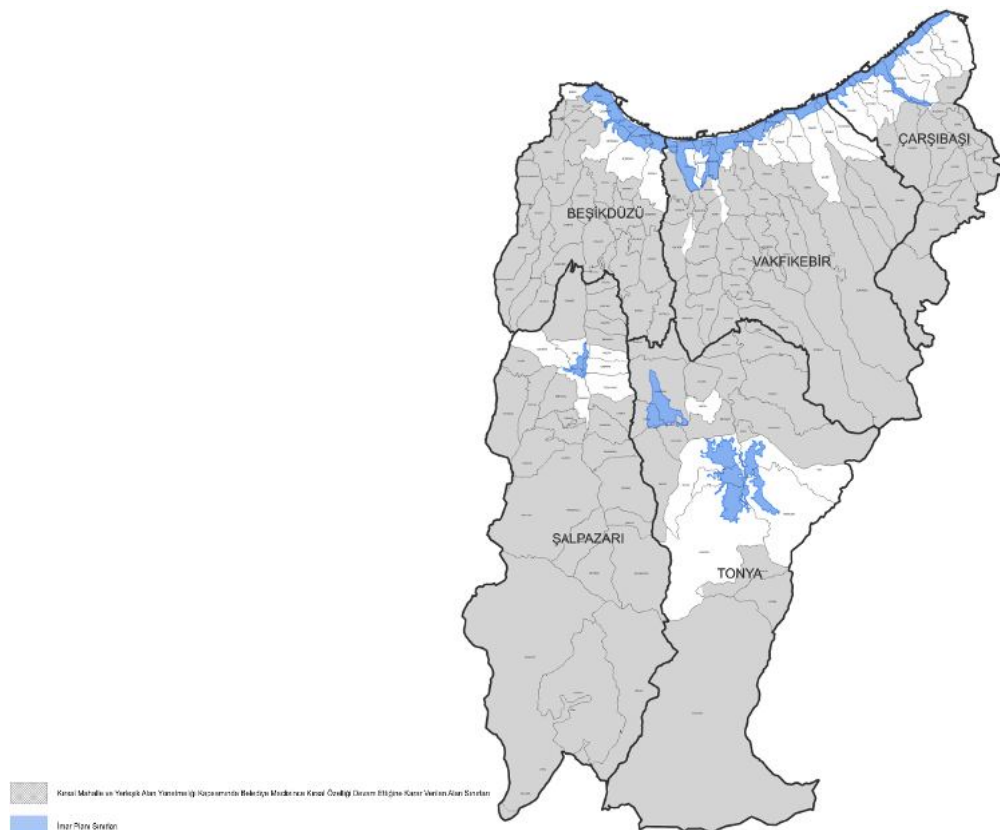
Harita 2 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yürürlükte Bulunan Köy Yerleşik Alanı Sınırları



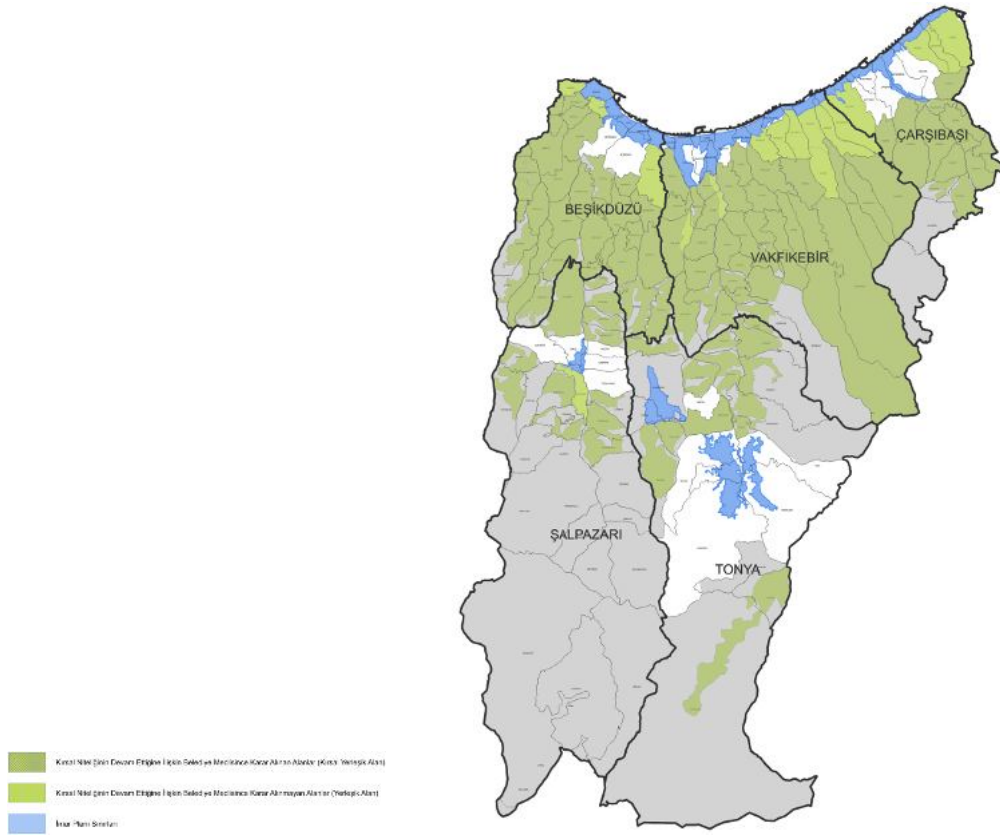
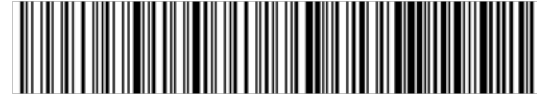
Harita 3 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



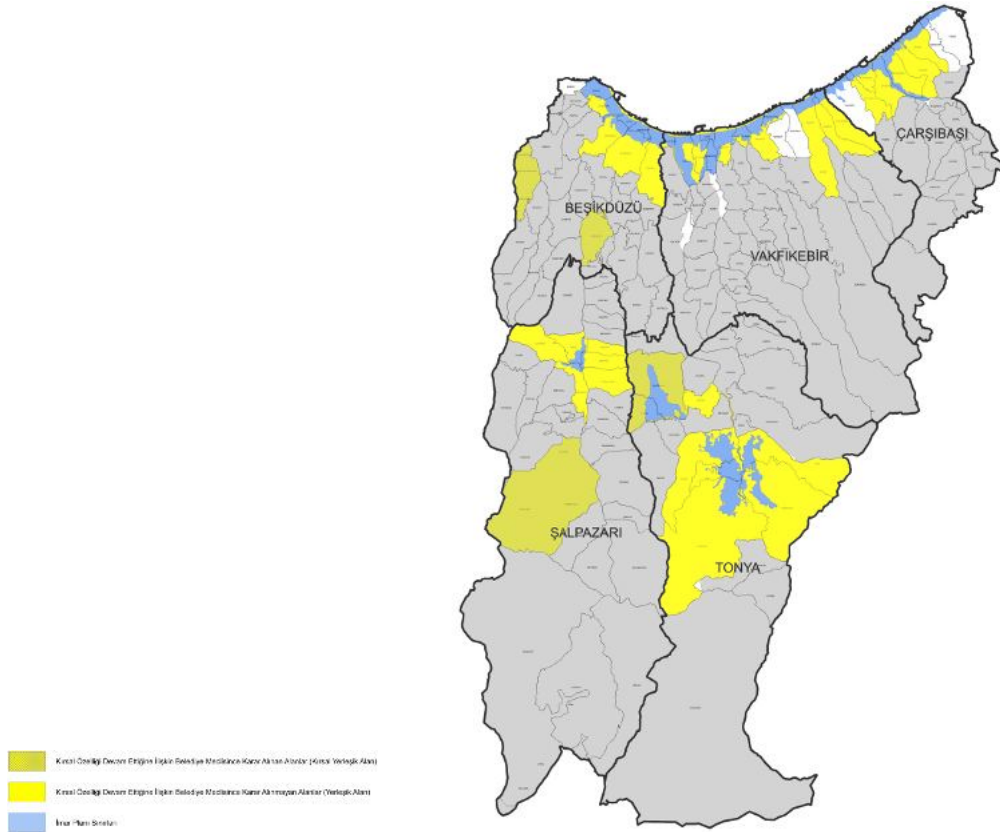
Harita 4 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Öncesinde Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



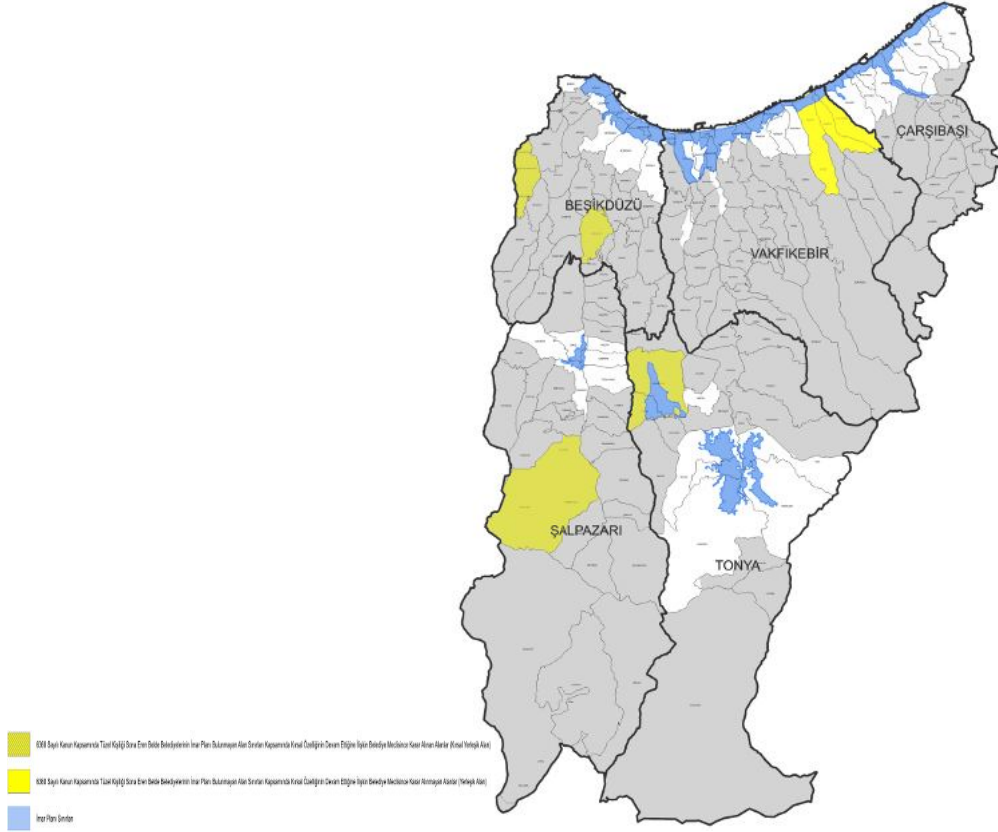
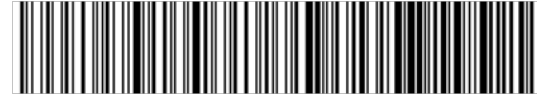
Harita 5 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Kırsal Mahalle ve Yerleşik Alan Yönetmeliği Kapsamında Belediye Meclisince Kırsal Özellikli Devam Ettirijne Karar Verilen Alan Sınırları



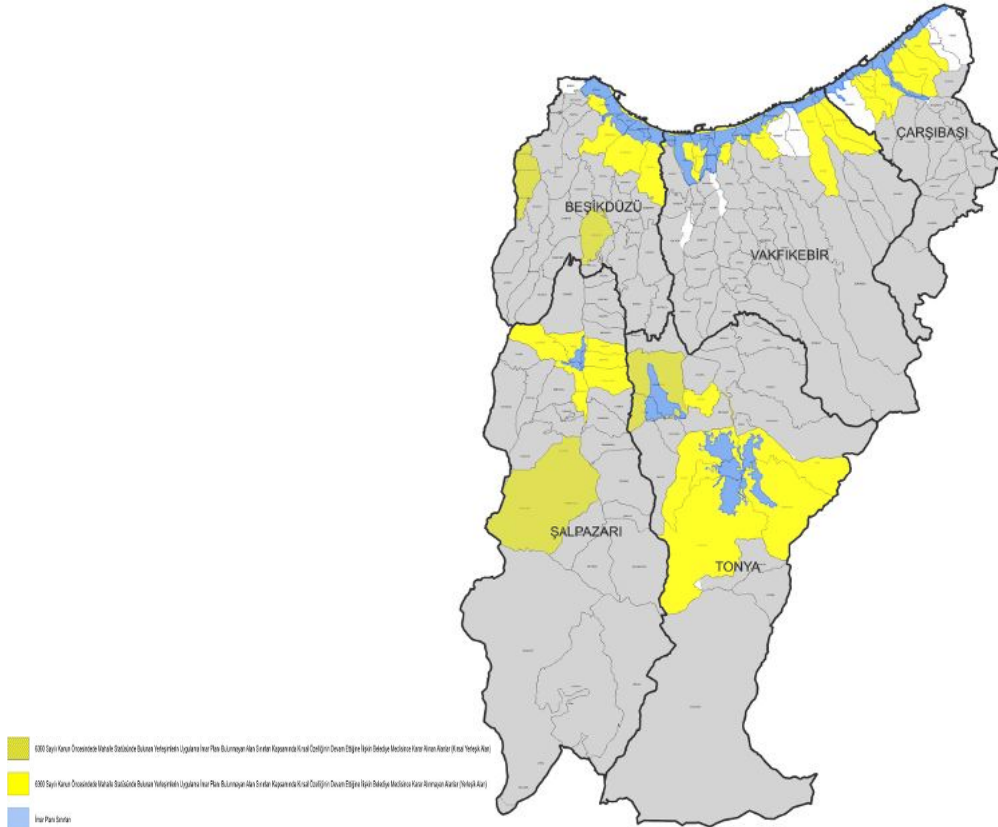
Harita 6 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. A) Maddesine Yönelik Alanlar



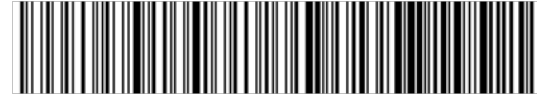
Harita 7 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesine Yönelik Alanlar



Harita 8 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettğine İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Harita 9 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Öncesinde Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettğine İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Yapılan Analiz çalışmalarında aşağıdaki yer alan Harita 10'da görüleceği üzere;

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

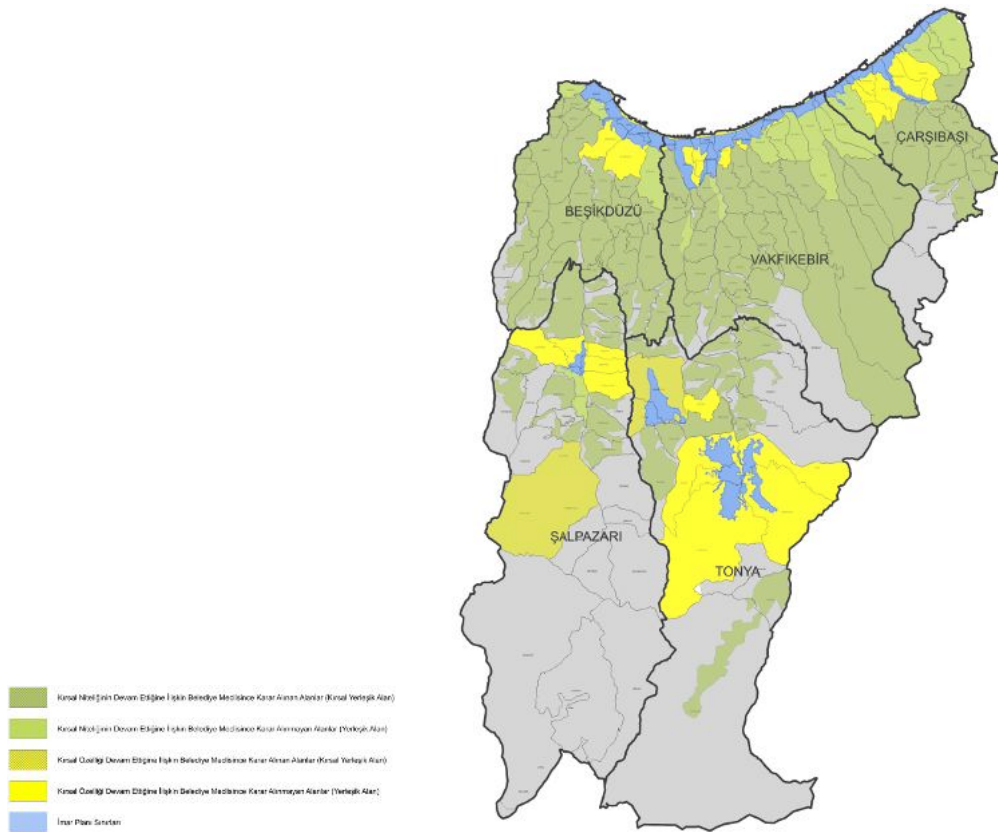
1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

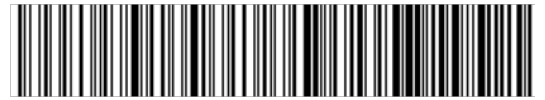
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir." hükmü sonucuna varılmıştır.



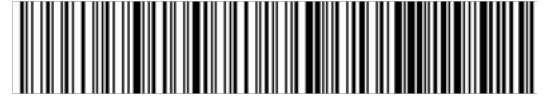
Harita 10 : Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5 A) Maddesi ve 7.2.5 B) Maddesine Yönelik Alanlar



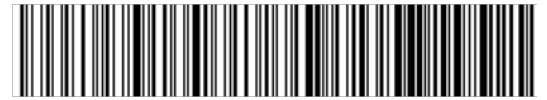
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

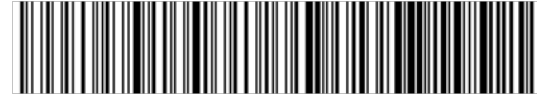
Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte olan köy yerleşik alanları, b) 6360 sayılı kanun ile kapanan belde belediyelerinin imar planı olmayan kısımları, c) İdari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan önce de mahalle olan alanların uygulama imar planı bulunmayan kısımları kırsal yerleşik alan olarak değerlendirilecektir.	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından; 1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir. b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından; 1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.6. Yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları belirleninceye kadar; 7.2.5. maddesinin (a) bendinde ifadelendirilen köy yerleşik alanlarında 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre, 7.2.5. maddesinin (b) ve (c) bentlerinde ifadelendirilen alanlarda ise; İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak 7.2.11. Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.	7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi		7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırının dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.8. İnşaat Alanı	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adet 250 m² veya 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 3 adet 250 m² veya 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. - Parselde 250 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) İfraz edilmeyen bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephe bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

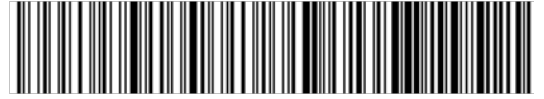


Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m ² 'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.5. Veraset yoluyla 02.09.1999 tarihi öncesi intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.	7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhid edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhid işlemine izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 3. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



1.6. EKLER



T.C. TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	866	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 15.11.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-96213 sayılı yazı okundu.

Beşikdüzü ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Beşikdüzü Belediye Meclisinin 07.10.2022 tarih ve 55 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Beşikdüzü ilçe sınırları dahilinde 25 köy, 2 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Beşikdüzü ilçesinin 34 mahallesi olmuştur. Beşikdüzü Belediye Meclisinin 07.10.2022 tarih ve 55 sayılı meclis kararı ile Beşikdüzü ilçe sınırları dahilinde 26 mahallenin (Ağaçlı, Akkese, Aksaklı, Anbarlı, Ardıçatak, Bayırköy, Bozlu, Çakırlı, Çıtlaklı, Dağlıca, Dolanlı, Duygulu, Gürgenli, Hünerli, Kalegüney, Korkuthan, Kutluca, Oğuz, Resüllü, Sayvancık, Seyitahmet, Şahmelik, Takazlı, Yenicami, Yeşilköy ve Zemberek) tamamı Kırsal Mahalle olarak belirtilmiştir.

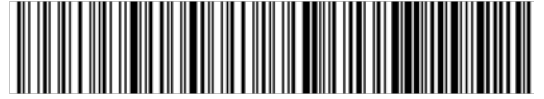
Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Beşikdüzü ilçesi sınırlarında merkeze yakın 6360 Sayılı Kanun öncesi köy statüsünde olan Denizli Mahallesi dışında, köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 26 mahallenin (Ağaçlı, Akkese, Aksaklı, Anbarlı, Ardıçatak, Bayırköy, Bozlu, Çakırlı, Çıtlaklı, Dağlıca, Dolanlı, Duygulu, Gürgenli, Hünerli, Kalegüney, Korkuthan, Kutluca, Oğuz, Resüllü, Sayvancık, Seyitahmet, Şahmelik, Takazlı, Yenicami, Yeşilköy ve Zemberek) tamamının Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Beşikdüzü ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Beşikdüzü Belediye Meclisinin 07.10.2022 tarih ve 55 sayılı kararının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	867	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 02.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-99157 sayılı yazı okundu.

Şalpazarı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Şalpazarı Belediye Meclisinin 01.11.2022 tarih ve 95 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Şalpazarı ilçe sınırları dahilinde 23 köy, 1 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Şalpazarı ilçesinin 30 mahallesi olmuştur. Şalpazarı Belediye Meclisinin 01.11.2022 tarih ve 95 sayılı meclis kararı ile Şalpazarı ilçe sınırları dahilinde 24 mahallenin (Ağırtaş, Akçiriş, Çamlıca, Çarlaklı, Çetrik, Doğancı, Dorukkiriş, Düzköy, Fidanbaşı, Geyikli, Gökçeköy, Gölkiş, Güdün, Kabasakal, Karakaya, Kasımağzı, Kuzuluk, Pelitçik, Sayvançatak, Simenli, Sinlice, Sütpınar, Tepeağzı ve Üzümlü) tamamı Kırsal Mahalle olarak belirtilmiştir.

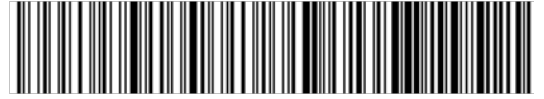
Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dahilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Şalpazarı ilçesi sınırlarında köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 24 mahallenin (Ağırtaş, Akçiriş, Çamlıca, Çarlaklı, Çetrik, Doğancı, Dorukkiriş, Düzköy, Fidanbaşı, Geyikli, Gökçeköy, Gölkiş, Güdün, Kabasakal, Karakaya, Kasımağzı, Kuzuluk, Pelitçik, Sayvançatak, Simenli, Sinlice, Sütpınar, Tepeağzı ve Üzümlü) tamamının Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Şalpazarı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Şalpazarı Belediye Meclisinin 01.11.2022 tarih ve 95 sayılı kararının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	868	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 03.11.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-94270 sayılı yazı okundu.

Vakfikebir ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Vakfikebir Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 71 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Vakfikebir ilçe sınırları dahilinde 34 köy, 3 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Vakfikebir ilçesinin 46 mahallesi olmuştur. Vakfikebir Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 71 sayılı meclis kararı ve gerekçeli rapora göre; köyden mahalleye dönüşen 28 mahallenin (Açıkalın, Akköy, Ballı, Bozalan, Çamlık, Çavuşlu, Deregözü, Düzlük, Esentepe, Fethiye, Fevziye, Güneysu, Hamzalı, İlyaslı, İshaklı, Karatepe, Kıran, Köprücek, Mahmutlu, Mısırlı, Ortaköy, Rıdvanlı, Sekmenli, Şenocak, Sinanlı, Soğuksu, Tarlacık, Yıldız) tamamı Kırsal Mahalle olarak ve 4 mahallenin (Bahadırılı, Güneyköy, Caferli ve Yaylacık) koordinatları dışında kalan alanların tamamı ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Vakfikebir ilçesi sınırlarında merkeze yakın 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Yalıköy, Demirci ve Küçükdere Mahalleleri ile önceden köy statüsünde olan Aydoğan ve Kirazlık mahalleleri dışında, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 28 mahallenin (Açıkalın, Akköy, Ballı, Bozalan, Çamlık, Çavuşlu, Deregözü, Düzlük, Esentepe, Fethiye, Fevziye, Güneysu, Hamzalı, İlyaslı, İshaklı, Karatepe, Kıran, Köprücek, Mahmutlu, Mısırlı, Ortaköy, Rıdvanlı, Sekmenli, Şenocak, Sinanlı, Soğuksu, Tarlacık, Yıldız) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 4 mahallenin (Bahadırılı, Güneyköy, Caferli ve Yaylacık) koordinatları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Vakfikebir ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Vakfikebir Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 71 sayılı kararının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	869	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 06.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-99518 sayılı yazı okundu.

Tonya ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Tonya Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarih ve 55 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Tonya ilçe sınırları dahilinde 15 köy, 2 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Tonya ilçesinin 22 mahallesi olmuştur. Tonya Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarih ve 55 sayılı sayılı meclis kararı ve gerekçeli rapora göre; köyden mahalleye dönüşen Biçinlik, Çamlı, Çayırıcı Hoşarlı, Kalemli, Kalınçam, Karaağaçlı, Karasu, Kayacan, Kösecik, Kozluca, Melikşah, Sağrı, Sayraç ve Yakçukur mahallerinin tamamı Kırsal Mahalle olarak ve beldenen mahalleye dönüşen İskenderli ve Turalı mahallelerinin planlı alanları dışında kalan alanlarının tamamı ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirtilmiştir.

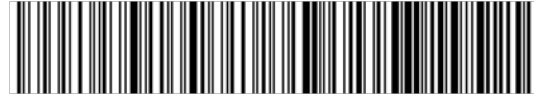
Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Tonya ilçesi sınırlarında, köyden mahalleye ve beldenen mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen belirtilen 15 mahallenin (Biçinlik, Çamlı, Çayırıcı Hoşarlı, Kalemli, Kalınçam, Karaağaçlı, Karasu, Kayacan, Kösecik, Kozluca, Melikşah, Sağrı, Sayraç ve Yakçukur) tamamının Kırsal Mahalle olarak ve 2 mahallenin (İskenderli ve Turalı) planlı alanları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Tonya ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Tonya Belediye Meclisinin 02.12.2022 tarih ve 55 sayılı kararının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.14.12.2022

Mustafa ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	870	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-100265 sayılı yazı okundu.

Çarşıbaşı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Çarşıbaşı Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 10 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Çarşıbaşı ilçe sınırları dahilinde 17 köy, 0 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Çarşıbaşı İlçesinin 23 mahallesi olmuştur. Çarşıbaşı Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 10 sayılı meclis kararı ve gerekçeli rapora göre; köyden mahalleye dönüşen 12 mahallenin (Pınarlı, Kavaklı, Veliköy, Serpil, Çallı, Taşlıtepe, Samsun, Şahinli, Erenköy, Kovanlı, Yavuz ve Yeniköy) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 2 mahallenin (Küçükköy ve Kadıköy) tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirtilmiştir.

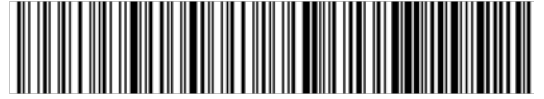
Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Çarşıbaşı ilçesi sınırları dahilinde merkeze yakın 6360 Sayılı Kanun öncesi köy statüsünde olan Fenerköy, Gülbahçe ve Kaleköy Mahallesi haricinde, köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 12 mahallenin (Pınarlı, Kavaklı, Veliköy, Serpil, Çallı, Taşlıtepe, Samsun, Şahinli, Erenköy, Kovanlı, Yavuz ve Yeniköy) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 2 mahallenin (Küçükköy ve Kadıköy) tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Çarşıbaşı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Çarşıbaşı Belediye Meclisinin 03.11.2022 tarih ve 10 sayılı kararının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Mustafa ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	884	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-100264 sayılı yazı okundu.

İl genelinde 18 ilçede Kırsal Mahalle Ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında köyden ve beldeden mahalleye dönüşen yerlerde kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin talepler Belediye Meclisimizde onaylanmıştır. Onaylanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan sınırları içindeki imar planı bulunan alanlarda, söz konusu yönetmeliğin 4. maddesinin 2. fıkrasındaki "benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri" uyarınca yönetmeliğin 10. maddesi kapsamında belirtilen muafiyetlerin dışında bırakılması hususu hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

İlçe Belediye Meclislerince uygun görülen Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alanlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alanlarda daha önceden onaylanmış imar planları ile 14.12.2022 tarihinden sonra onaylanacak imar planlarının plan onama sınırlarının kapsadığı alanların Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yönetmelik gereği uygulanacak muafiyetlerin dışında tutulmasının uygun olacağı il genelindeki tüm imar planı bulunan alanlarının benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri bakımından uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alandaki imar planı bulunan alanların ilgili yönetmelik kapsamında uygulanacak muafiyetlerin dışında bırakılmasının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Musta ZORLUOĞLU
 Meclis Başkanı
 Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

TRABZON
4.PLANLAMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1.AMAÇ

1.1. Bu planlamanın amacı; mevzuatı kapsamında, üst ölçek planlara uygun olarak, kentsel ve kırsal alanlar ile tüm ekosistemi sağlıklı, güvenli, güçlü ve sürdürülebilir kılmak, sürdürülebilirlik kapsamında doğal, tarihi, kültürel, mekânsal, sosyal ve ekonomik değerleri korumak kullanmak ve geliştirmek, bu amaçla ulaşım, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirmek ve alt ölçeğe ilişkin planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin esasları belirlemektedir.

2. DAYANAK

2.1. Bu plan, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile 1/100.000 ölçekli Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde, "1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı" olarak hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

3.1. Bu plan Trabzon Büyükşehir Belediyesi hudutlarını kapsayan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde 1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı 4. Bölge olarak tanımlanan Araklı, Sürmene ve Köprübaşı ilçe sınırlarını kapsamaktadır.

4. PLANLAMANIN HEDEFİ

4.1. Üst ölçek çevre düzeni planlarının belirlediği vizyon, koruma, kullanma, geliştirme hedeflerini de içeren genel hedefler bu planında konu ve ilgisine göre hedefleridir.

4.2. İl merkezini kapsayan bu bölge mal ve hizmet sunumları açısından Trabzon ilindeki ana çekim merkezidir. Trabzon ilinde hizmetler ve sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin ve bu sektörlerdeki çalışan sayılarının en yoğun bulunduğu bölgedir.

4.3. Planlama alanında;

- Koruma bölgeleri, doğal sit alanları ve önemli doğa alanlarını içeren bu bölgede; çevresel değerlerin ekolojik dengenin korunması ve kullanma dengesi çerçevesinde değerlendirilmesi,
- Şehirleşmede insan odaklı, yatay mimari esas alınacak; kentsel ortak yaşam, kentsel aidiyet, mahalle kültürü ve kent bilincini geliştirecek strateji ve uygulamalar

yaygınlaştırılacaktır.

- Bölge mevcut Organize Sanayi Bölgelerinin kurulduğu bölgedir. Çevre ile sağlıklı ilişki kurularak sanayi üretim değeri ve kapasitesinin arttırılması, yöresel tarımsal üretim ve sanayi entegrasyonunun sağlanması,
- Sanayi sektöründe üretimin arttırılmasına ve yüksek nitelikli iş gücünün istihdam edilmesine yönelik çalışmaların yapılması,
- Bölgede kıyı ilçelerinin olması sebebiyle balıkçılık geliştirilmesi öngörülen tarım alt sektörlerinin başında gelmektedir. Balık üretiminde gerekli olan depolama alanları oluşturulması ve balık ürünlerine yönelik sanayinin geliştirilmesi,
- Kara-demir-deniz-havayolu ulaşımını güçlendirmek ve entegrasyonunu sağlayarak erişilebilirliğin güçlendirilmesi ve insan, mal, hammadde ve hizmet akışının gerçekleştirilmesi,
- Eğitim alanında gelişimin sağlanması, yeni üniversiteler önerilmesi hedeflenmektedir.

5. TANIMLAR

5.1. Sınırlar: Bu planda yer verilmiş olan sınırlar aşağıda tanımlanmıştır.

5.1.1. İl Sınırı: Trabzon il sınırlarının, Planlama Bölgesi sınırı ile çakışan bölümleridir.

5.1.2. İlçe Sınırı: Planlama bölgesi içinde var olan “Araklı, Sürmene, Köprübaşı” ilçelerinin sınırlarıdır.

5.1.3. Büyükşehir Belediyesi sınırı: Trabzon il sınırı ile çakışan, “Trabzon Büyükşehir Belediyesi” sınırıdır.

5.1.4. Plan Onama Sınırı: Trabzon 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarıdır.

5.1.5. Özel Proje Alanı Sınırı: Alt ölçekli planlarda geliştirilecek plan ve projeler doğrultusunda uygulama yapılacak, özel karar geliştirilmesi öngörülen alanları tanımlayan sınırdır.

5.1.6. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı: 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi uyarınca alınan belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması amacıyla belirlenmiş alan sınırdır.

- 5.1.7. Riskli Alan Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan bölgelerde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kararlaştırılan alan sınırıdır.
- 5.1.8. Tabiat Parkı Sınırı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında belirlenen bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun alanlardır.
- 5.1.9. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı Sınırı:** 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında, yaban hayatı değerlerine sahip, korunması gerekli yaşam ortamlarının bitki ve hayvan türleri ile birlikte mutlak olarak korunduğu ve devamlılığının sağlandığı sahalardır.
- 5.1.10. Rezerv Yapı Alanı Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen alan sınırıdır.
- 5.1.11. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı:** İçinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilân edilen veya edilebilecek olan, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerlerinin ve bölümlerinin yer aldığı alanlardır.
- 5.2. Konut Alanları:** Mevcut ve Gelişme Konut Alanlarıdır.
- 5.2.1. Mevcut Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planlarıyla belirlenmiş ve iskân edilmiş alanlardır.
- 5.2.2. Gelişme Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanlardır.
- Bu planda Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 5.2.3. Brüt Nüfus Yoğunluğu:** Nazım imar planında, bir hektar 'Brüt Yapı Alanı'na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için

gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.

5.3. Yerleşme Alanı: İmar planı sınırları içerisinde kalan yerleşik alanların ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alandır.

5.4. Kırsal Alan: Yerleşme alanı dışında kalan, yerleşik, kırsal yerleşik ve iskân dışı alanları kapsayan bölgelerdir.

5.4.1. Yerleşik Alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

5.4.2. Kırsal yerleşik Alan: 15.04.2021 tarih 31455 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği (kırsal mahalle olduğu) İlçe Belediye Meclisince belirlenen ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan yerlerde, sınırları 6360 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (ğ) fıkrası ve 27.maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince karara bağlanan alanlardır.

5.4.3. İskân Dışı Alan: Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı ve kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan alanlardır.

5.5. Ticaret Alanı (T): İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

5.6. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

5.7. Belediye Hizmet Alanı: 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 ile idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ve sermayesinin

yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

- 5.8. Kamu Hizmet Alanı:** Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.
- 5.9. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:** Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.
- 5.10. Toplu İşyerleri Alanı:** Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer aldığı alanlardır.
- 5.11. Akaryakıt ve Servis İstasyonu:** Akaryakıt ve Servis İstasyonları, Cng Otogaz İstasyonları, Lpg Otogaz İstasyonları, Hidrojen Üretim ve Dolum İstasyonlarının ve bu istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır.
- 5.12. Organize Sanayi Bölgesi (OSB):** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgesidir.
- 5.13. Serbest Bölge:** 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu uyarınca Türkiye Gümrük Bölgesinin parçaları olmakla beraber serbest dolaşımda olmayan eşyanın herhangi bir

gümrük rejimine tabi tutulmaksızın ve serbest dolaşıma sokulmaksızın, gümrük mevzuatında öngörülen haller dışında kullanılmamak ya da tüketilmemek kaydıyla konulduğu ithalat vergileri ile ticaret politikası önlemlerinin ve kambiyo mevzuatının uygulanması bakımından Türkiye Gümrük Bölgesi dışında olduğu kabul edilen ve serbest dolaşımdaki eşyanın bir serbest bölgeye konulması nedeniyle normal olarak eşyanın ihracına bağlı olanaklardan yararlandığı yerlerdir

5.14. Sanayi Alanı ve Depolama Alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

5.15. Endüstri Bölgesi: Yatırımları teşvik etmek için 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş/kurulacak üretim bölgeleridir.

5.16. Endüstriyel Gelişme Bölgesi: Şehir, bölge veya ülkenin ekonomik kalkınmasını desteklemek üzere; hem yerel hem küresel unsurlar dikkate alınarak, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan ve lojistik faaliyetlerine katkıda bulunan veya paketlenme veya ambalaja dayalı sanayi, hizmet ile lojistiğin bir arada yer aldığı, bu faaliyetlerin gerektirdiği ticari ünitelerin bulunduğu, liman geri sahası faaliyetlerinin de yer alabileceği, genel olarak ihracata yönelik ve gerektiğinde gümrük işlemlerinin de yapıldığı alanlardır.

5.17. Teknoloji Geliştirme Bölgesi: Yüksek / ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri / geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda bulundukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı ifade eder.

5.18. Küçük Sanayi Alanı: Kentsel yerleşmelerde yaşayanların, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan atölye, imalathane ile depoların, yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alandır.

5.19. Lojistik Tesis Alanı: Kara, demir ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü, tüm lojistik ve taşımacılık ile

ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetleri kapsayan alandır.

5.20. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı: Tarım ve Hayvancılık yapan işletmelerin altyapısı sağlanmış bir bölgede bir araya toplandığı, altyapının ortak biçimde karşılandığı, gereğinde küçük ölçekli işletmeleri desteklemeye yönelik, konutlarla birlikte planlanabilen, entegre nitelik taşımayan üretimin ve kısa süreli ürün koruma ve depolamalarının da yapılabildiği alanlardır.

5.21. Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi: 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan alanlardır.

5.22. Maden Çıkarım ve İşletme Alanı: Maden Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan ve gruplara ayrılarak tanımlanmış madenler, madenlerin işletme tesisleri ile geçici tesisler ve ocakların bulunduğu alanlardır.

5.23. Turizm Alanı: Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisler (konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hotel gibi) ve bu tesislerin ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı kullanım alanıdır.

5.24. Günübirlilik Tesis Alanı: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, tuvalet gibi servis birimlerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alandır.

5.25. Kamping Alanı: Karayolu güzergâhları ve yakın çevresinde, kent girişlerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde, turistlerin kendi olanaklarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor gereksinimlerini karşıladıkları tesislerin kurulduğu alandır.

5.26. Eko-turizm Alanı: Doğal ve kültürel değerleri koruyarak çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında kalan iskân dışı alanlarda yer alabilirler.

5.27. Ev Pansiyonculuğu: Aile bireylerinin çalıştırdığı pansiyon işletmelerinde ailenin yaşadığı ve ailede yaşatılan tüm kültürleri doğrudan konaklayanlara sunan, en çok 5

yatak odalı, ucuz konaklama sağlayan, aileyle konuk arasında etkileşim ve iletişimin olduğu küçük işletmelere denir.

5.28. Sosyal Altyapı Alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan; eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

5.29. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

5.30. Eğitim Tesis Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

5.31. Üniversite Alanı: Yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde Teknoparkların ve bu alanlarda ihtiyaç duyulacak tüm ticari, kültürel ve sosyal tesis, yurt vb. yapıların da yer alabileceği, yerleşke niteliğindeki alandır.

5.32. Sağlık Alanı: Kamusal veya özel hastane, aile sağlığı merkezi gibi sağlık tesislerinin yapılabileceği alanlardır.

5.33. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki tesislerin yapılabileceği alanlardır.

5.34. Kültürel Tesis Alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alabileceği kamu veya özel mülkiyetteki 'kültürel' tesislerin yapılabileceği alanlardır.

- 5.35. Spor ve Oyun Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.
- 5.36. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.
- 5.37. Yeşil Alan:** Kentlerin içinde veya çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin ilgili kısmında belirtilen fonksiyonları da içeren aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır.
- 5.38. Rekreasyon Alanı:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.39. Fuar ve Festival Alanı:** Açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin, her türden ürün ya da hizmetlerin, teknolojik gelişmelerin, bilgi ve yeniliklerin tanıtımı, pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik iş birliği, geleceğe yönelik ticari ilişki kurulması ve geliştirilmesi için, belirli bir takvime bağlı olarak gerçekleştirilen, zaman açısından sınırlandırılmış tanıtım etkinliklerinin gerçekleştirileceği açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin yapılacağı alanlardır.
- 5.40. Kent Ormanı Alanı:** Mesire Yerleri Yönetmeliği uyarınca belirlenen, ormanların öncelikle sağlık, spor, estetik, kültürel ve sosyal fonksiyonlarını halkın hizmetine sunmak, izcilik, doğa yürüyüşü, bisiklet, binicilik ve benzeri etkinlikler ile kır lokantası, kır kahvesi, kültür evleri, yöresel ürün sergi ve satış yeri, amfi tiyatro, çeşitli mini spor alanları ve diğer rekreasyonel yapı ve tesislerin de yer alabileceği yerlerdir.
- 5.41. Ağaçlandırılacak Alan:** Bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanıdır.

- 5.42. Milli Park Alanı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca, milli park olarak belirlenmiş olan, bilimsel ve estetik bakımından, ulusal ve uluslararası ender bulunan doğal ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip doğa parçalarıdır.
- 5.43. Mezarlık Alanı:** Kentsel ölçekte kullanılan, geçmişten bugüne gömü gerçekleşmiş mevcut mezarlık veya plan kararlarıyla oluşturulan yeni mezarlık alanıdır.
- 5.44. Orman Alanı:** 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak, genel olarak yoğun ağaçlık niteliğe sahip alandır.
- 5.45. Orman Parkı:** Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla günübirlik kullanım veya geceleme de imkân sağlayan, çadır, lüks çadır, karavan, motor-karavan ve kır evi, kır lokantası, kır kahvesi gibi çok katlı olmayan, doğa ile uyumlu yapı ve tesisler ile yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kamerye ile diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden alanlar ile 6831 sayılı Kanunun 25 inci, ek 13 üncü, ek 14 üncü maddelerinde ve 2634 sayılı Kanunun ek 5 inci maddesinde belirtilen mesire yerleri ile 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 334 üncü ve 338 inci maddelerinde belirtilen mesire yerleri ve orman park alanlarıdır.
- 5.46. Mera, Çayır ve Otlak Alanları:** 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan çayır, mera ve yaylak alanlarıdır.
- 5.47. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Ayrıştırılarak koruma altına alınmış olan alanlar dışında kalan, orman rejimine tabi olmasa da sahip olduğu doğal bitki örtüsü ve ağaçlık karakterinin korunması gereken alanlar; bulunduğu bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan, vejetasyon yapısının bütünlüklü olarak korunması önerilen fundalık, meşelik alanlar; dikkat çekici jeolojik oluşuma sahip kayalık-taşlık alanlar ve kısmen sulak alan niteliğine sahip sazlık bataklık alanlardır.
- 5.48. Tarım Alanı:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanmış tarım arazilerini içeren alanlardır.
- 5.49. Tarım Arazisi Sınıflaması:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca, toprağın korunması, geliştirilmesi, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi amacıyla, tarım arazilerinin Mutlak, Özel Ürün, Dikili, Marjinal, Örtü Altı tarım arazileri olarak sınıflandırılmasıdır.

- 5.49.1. Mutlak Tarım Arazisi:** Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazidir.
- 5.49.2. Özel Ürün Arazisi:** Marjinal tarım alanları dışında kalan, bölge ekonomisinin en önemli tarımsal ürünlerinin yetiştirildiği (bağcılık, çay, fındık vb.) arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Dikili Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.3. Dikili Tarım Arazisi:** Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazidir
- 5.49.4. Marjinal Tarım Arazisi:** Marjinal tarım arazileri, fındık ve çay alanları dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Marjinal Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.5. Örtü Altı Tarım Arazisi:** İklim ve diğer dış etkilere kaynaklanan olumsuzlukların ortadan kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon vb. malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazidir.
- 5.50. Sulama Alanı:** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu uyarınca kamu eliyle sulamaya açılmış olan veya sulama yatırımlarına yönelik projelendirilmiş alanlar ile yerel girişimlerle sulama projesi geliştirilmiş alandır.
- 5.51. Sulu Tarım Arazisi:** Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı, kamu, tüzel veya gerçek kişiler eliyle sulanan veya kamu kurum ve kuruluşlarınca sulu arazi olduğu belirtilen arazilerdir.
- 5.52. Tarımsal Amaçlı Yapı:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatlar, mandıralar (sütçülük), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, soğuk hava depoları, kantar, un ve yem değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde

ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir

5.53. Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis: Bir veya birden fazla işletmede üretilen tarımsal ürünlerin üretimden sonra işlenerek, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilip, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürülmesinin yapıldığı tesislerdir.

5.54. Sit Alanları: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname uyarınca tescil edilerek koruma altına alınan, tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

5.54.1. Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır

5.54.2. Doğal Sit: Jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

5.54.2.1. Kesin Korunacak Hassas Alanlar: Ulusal ve uluslararası öneme sahip tür, habitat ve ekosistemleri bünyesinde barındıran, biyolojik, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri açısından ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu bozulma veya tahrip olma riski yüksek olan, bitki örtüsü, topografya ve silüetin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gereken ve Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanlardır.

5.54.2.2. Nitelikli Doğal Koruma Alanları: Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır.

- 5.54.2.3. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları:** Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlardır.
- 5.54.3. Kentsel Sit:** Mimari, yerel, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları değerden daha fazla değeri olan, kültürel ve doğal çevre unsurlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanlardır.
- 5.54.4. Tarihi Sit:** Ulusal tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların gerçekleştiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.
- 5.55. Su Toplama Havzası:** Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir.
- 5.56. İçme ve Kullanma Suyu:** İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik ve bu gibi ihtiyaçları için kullandıkları, sağlaması gereken özellikleri İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ile belirlenmiş olan, bir toplu su temini sistemi aracılığıyla çok sayıda tüketicinin ortak kullanımına sunulan sulardır.
- 5.57. İçme ve Kullanma Suyu Rezervuarı:** İçme ve kullanma suyu temin edilen doğal göller veya bu amaçla oluşturulan baraj rezervuarlarıdır.
- 5.58. İçme ve Kullanma Suyu Kaynağı:** İçme ve kullanma suyu temini amacıyla, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre koruma altına alınan su kaynağıdır.
- 5.59. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları:** İçme- Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği kapsamı uyarınca, su toplama havzası içinde “mutlak”, “kısa mesafeli”, “orta mesafeli” ve “uzun mesafeli” olarak belirlenen derecelendirilmiş koruma kuşakları tanımlanmış alanlardır.
- 5.60. Kaynak Koruma Alanı:** İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte tanımlanan Kurul tarafından, kaynağın yer aldığı jeolojik formasyon, topoğrafik ve hidrojeolojik şartlar göz önüne alınarak belirlenen alandır.
- 5.61. Sulak Alan:** Doğal veya yapay, sürekli veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan

bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerleridir.

5.62. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: Habitatların ve türlerin korunma önemine göre Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği gereğince belirlenen, “Mutlak Koruma Bölgesi”, “Hassas Koruma Bölgesi”, “Kontrollü Kullanım Bölgesi”, “Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi” ve “Tampon Bölge” sınırları ile tanımlanan alanlardır.

5.62.1. Mutlak Koruma Bölgesi: Koruma bölgeleri içerisinde yer alan, su kuşlarının yoğun ve toplu olarak kuluçka yaptığı, konakladığı veya kışladığı alanlar; nadir ve nesli tehlikedeki kuş türlerinin önemli üreme bölgeleri, uluslararası ölçütlere göre tehlike sınırı en az hassas düzeyinde olan türlerin bağımlı oldukları habitatlar ile nesli tehlikede ve dar yayılışlı olup, korunması gerekli doğal bitki türlerinin bulunduğu, insan faaliyetlerinin mevcut olmadığı bölgelerdir.

5.62.2. Hassas Koruma Bölgesi: Varsa mutlak koruma bölgesini korumak maksadı ile yoksa sulak alan ekosisteminin mevcut karakterini korumak maksadı ile belirlenen kendi kendine onarım potansiyeli olan, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatların bozulmadan korunması gereken bölgelerdir.

5.62.3. Kontrollü Kullanım Bölgesi: Koruma bölgeleri belirlenmeden önce kurulmuş veya sulak alanın bölgelemesi sırasında belirlenmiş, yerleşim ve kentsel gelişim için zorunlu olan, insan faaliyetlerinin yoğun olduğu ve bu faaliyetlerin sulak alan ekosistemine olumsuz etkilerinin asgariye indirilmesi için gerekli tedbirlerin alındığı bölgelerdir

5.62.4. Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi: Doğal veya yarı doğal olmak üzere, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatlarda insanların balıkçılık, sazılık, turba çıkarımı, ormancılık, toplayıcılık, tarım ve hayvancılık gibi ekonomik faaliyetlerinin geleneksel olarak sürdürülmesine izin verilen bölgedir.

5.62.5. Tampon Bölge: Sulak alan havzasının coğrafi, topoğrafik özellikleri ve arazinin mevcut kullanım durumuna göre; sulak alan ekosistemini korumak maksadı ile tanımlanan ve sulak alanın su toplama sınırını geçmeyen veya topoğrafik, coğrafik olarak bir sınır değeri bulunmayan düz alanlarda ise varsa sürdürülebilir kullanım bölgesi, yoksa

hassas koruma bölgesi sınırından itibaren bilimsel esaslara dayanarak alanın ekosistem özellikleri dikkate alınarak komisyon tarafından belirlenen bölgedir.

5.62.6. Ekolojik Etkilenme Bölgesi: 4.4.2014 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği öncesinde geçerli olan mevzuat uyarınca belirlenmiş olan, sulak alan ekosistemi ile ilişkili ve sistemi destekleyen deniz, kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, orman, çayır, mera ve çeltik alanları gibi habitatların oluşturduğu bölgedir.

5.63. Afete Maruz Bölge: 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında, Afete Maruz Bölge kararı alınmış alanlardır.

5.64. Terminal (Otogar) Alanı: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

5.65. Havalimanı: Hava araçlarının kalkması ve inmesi için özel olarak hazırlanmış, hava araçlarının bakım ve diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına, yolcu ve yük alınmasına/verilmesine ilişkin tesisleri bünyesinde bulunduran yerlerdir.

5.66. Tersane Alanı: Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa bakım, onarım ve söküm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, havuz, iskele, rıhtım vb.) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır.

5.67. Liman: Gemilerin yolcu indirip-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama ve beklemlerine elverişli yeterli su derinliğine sahip, teknik ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım-onarım ve depolama birimleri bulunan tabi ve suni olarak rüzgâr ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır.

5.68. Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı: Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır.

- 5.69. Enerji Üretim Alanı:** Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş olan enerji üretim tesisleri ile tesislerin üretim açısından bütünlük oluşturan her biriminin yer aldığı/alacağı alanlardır.
- 5.70. Enerji İletim Tesisleri:** Enerji üretim tesislerinin 36 KV üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren iletim şalt sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere dağıtım tesislerinin bağlantı noktalarına kadar olan tesislerdir.
- 5.71. Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı:** Hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dahil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarının bulunduğu ve bu kaynakların enerjiye dönüştürülmesinin olanaklı olduğu alandır
- 5.72. Atıksu Tesisleri Alanı(Aritma-Terfi Merkezi):** Evsel ve endüstriyel atık suların Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.73. Katı Atık Tesisleri Alanı:** Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddelerin ve arıtma çamurunun Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı veya bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.74. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama):** Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinde tanımlanan atıkların, aynı yönetmelikte tanımlanan kurallara uygun olarak bertarafının sağlandığı tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.75. Kırsal Yapı Belgesi:** Bu planın onayından sonra Kırsal Yerleşik Alanda yapılan yapılara ilişkin hazırlanacak yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili İlçe Belediyesince düzenlenen izin belgesidir.
- 5.76. Kırsal Plan:** Kırsal yerleşmelerde yöresel özellikler ve ihtiyaçlar dâhilinde yapılaşma koşullarının belirlenmesi, uygulamaya yönelik kılavuz ve mevzuat çalışmalarının üretilmesi ve kentleşme dengesinin sağlanması amacı ile kırsal alanlara yönelik hazırlanan planlardır.
- 5.77. Yol İstikamet Planı:** Kırsal alanlarda bulunan ana ve tali yollar ile bu yolların iki yanında bulunan parsel ve yapıların düzenlenmesini yönlendirecek tasarım planıdır.
- 5.78. Veri Tabanı:** Bu planı oluşturan tüm katmanlar ile planda gösterilen tüm mekânsal verilerin öznitelik bilgileri ile birlikte depolanması, güncellenmesi için düzenlenen dijital

depolama birimidir.

5.79. Şematik sınır: metni açıklayan, coğrafi objelerin topolojik ilişkilerini/komşuluklarını gösteren, pafta ölçeğinden kaynaklı üzerinden ölçü alınamayan leke biçiminde genelleştirme kullanılarak gösterilmek koşuluyla kartografik gösterimi temsil eder.

6. GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu plan hükümleri; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

6.2. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda, öncelikle 1/100.000 ölçekli ve 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ve plan hükümleri geçerlidir.

6.3. Bu plandan ölçeği gereği ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen kentsel kullanım alanları bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği şekilde; makroformu/gelişme yönünü, ulaşım şemasını, arazi kullanım kararlarını gösterecek şekilde-şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın, plan hükümlerinin ve plan raporunun bütününe kararlarına uygun olarak düzenlenecektir.

Bu planın onayından sonra hazırlanarak onaylanacak her türlü alt ölçekli plan; bu planın ve üst ölçekli planların koruma, gelişme, planlama hedeflerine/ilkelerine, plan kararlarına ve hükümlerine, açıklama gerektiren konularda da plan raporuna uygun olarak düzenlenecektir. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması zorunludur.

6.5. Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, özel kanunlara tabi alanlarda yetkili kurumlarca belirlenmiş olan sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik olması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenecektir.

6.6. Bu plan kapsamında kalan ve onama yetkisi ilgili Bakanlık yetkisinde olan alanlarda, ulusal ve uluslararası mevzuat çerçevesinde belirlenen/belirlenecek olan milli parklar, tabiat parkları, sulak alanlar vb. gibi koruma alanları için onaylanmış/onaylanacak olan her tür ve ölçekteki planlar, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenir.

6.7. Sektörel planlar kapsamında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlara ilişkin yapılacak olan alt ölçekli planlarda ve özelleştirme kapsam ve

programındaki alanlarda yapılacak olan alt ölçekli planlarda bu planın ana hedef ve ilkelerine ve plan hükümlerine uygun hazırlanması sağlanacaktır.

- 6.8.** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bu plan ile uyuşmayan kısımlarında, alt ölçekli planlar revize edilip bu plan ile uyumlu hale getirilinceye kadar imar *(3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre ve 2981/3290 sayılı yasanın 10c ek1.madde)* uygulaması ve *(ruhsat almış yapılar hariç)* yeni yapı yapılamaz.
- 6.9.** Bu planın onayından önce mer'î mevzuatı kapsamında hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan planlar geçerlidir. Ancak bu planın ilke ve stratejileriyle ya da arazi kullanımı ya da nüfus kabulleriyle aykırılık teşkil eden, nazım ve uygulama imar planlarının uygulama görmemiş kısımlarının bu plan *(arazi kullanım kararları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ve nüfus kabulleri)* doğrultusunda revizyonunun yapılması zorunlu olup, revizyonu yapılmaya kadar, yürürlükteki planların bu planın hedef/ilke, hüküm ve kararlarına aykırı olmayan karar ve hükümleri geçerlidir.
- 6.10.** Bu planın onay tarihinden önce yapıldığı tarihteki üst ölçek plana uygun ve gerekli kurumlardan uygun görüşü alınmış ve bu planda gösterilmemiş olan münferit imar planları geçerlidir. Ancak bu alanları da kapsayan bütüncül yeni bir imar planı yapılması ve onaylanması ile münferit imar planları yürürlükten kalkar, bu alanlarda yeni bütüncül imar planları geçerlidir.
- 6.11.** Bu plan, mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planın onayından önce mevzuata aykırı olarak oluşmuş yapılaşmalar için de ilgili idaresince mevzuat uyarınca işlem yapılır.
- 6.12.** Bu planın ilkeleri doğrultusunda, *(özel kanunlara tabi alanlar dâhil)* hazırlanacak alt ölçekli planlarda, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan hassas alanların gösterilmesi zorunludur. Bu alanlarda, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen koruma kararlarına göre işlem yapılacaktır.
- 6.13.** Bu plan kapsamında kalan alanlarda, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerli olup güncel AFAD verileri plana ve veri tabanına işlenir. Yapılacak imar planı çalışmaları için mevzuatın ve ilgili kurumların öngördüğü koşullarda jeolojik, jeofizik ve geoteknik etütler yapılacaktır. Yapılacak planlarda bu etütlere uyulması zorunludur.
- 6.14.** Enerji kaynak alanları, üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedefleri ile 5346 sayılı

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun çerçevesinde korunacaktır.

- 6.15.** Termal kaynak tespiti yapılan alanlar çevresinde, bu kaynakları kullanacak olan tarım ve turizm sektörüne yönelik yatırımlar, ilgili Bakanlıkların uygun görüşü alınmak şartı ve üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedeflerine uygun yapılabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 6.16.** Bu planda kırsal alan olarak tanımlanan alanlarda yapılacak kırsal plan, içerik olarak yerleşme ölçeğinde yapısal plan / yerel plan / detay plan / yönlendirici plan / yol istikamet planı, eylem planı, ekolojik açıdan duyarlı, özel çalışmalar ile tanımlı alanlar ve kır tasarım rehberleri gibi konu ve ilgisine göre yapılacak çalışmaların bir kısmını ya da tamamını barındırmaktadır. Kırsal alanlarda “Kırsal Plan” çalışmaları yapıp uygulamaya geçilinceye kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.
- 6.17.** Bu plan sınırları içinde ihtiyaç olması halinde, ihtiyaca yönelik ilgili kamu kurumunun da görüşü alınmak koşuluyla güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, açık spor alanları, enerji iletimi ve doğalgaz depolamasına ilişkin imar planları, ayrıca idari sınırlarda olabilecek değişiklikler, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak yapılır ve onaylanır. Söz konusu kullanımlardan ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu”, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” veya “ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışıdır” kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek olmaksızın alt ölçekli planları hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda bu planın veri tabanına işlenir. Söz konusu tesisler/tesis alanları plan değişikliği yapılarak amacı dışında kullanılamaz.
- 6.18.** Sulak alan ilan edilen alanlarda, sulak alan yönetim planları oluşturuluncaya kadar Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ulusal Sulak Alan Komisyonu (USAK) tarafından yönetim planı oluşturulması durumunda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın yönetim planı hükümleri geçerli olacaktır.
- 6.19.** Bu planda gösterilen tarım alanlarına ait sınırlar şematik olup, kesin sınırları ve toprağın

sınıfı İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda, alt ölçekli planlarda ve tarımsal amaçlı arazi kullanım planlarında kesinleştirilecektir. Kesin sınırların belirlenmesinde bu plan “hukuki belge” olarak kullanılamaz.

6.20. Bu planda önerilen devlet yatırımlarına (demiryolu, karayolu, havayolu, liman vb.) ilişkin güzergâhlar şematik olup, ilgili kurum ve kuruluşça yapılacak fizibilite çalışmalarından, yatırım programına alınmasından sonra kesinlik kazanacaktır. Bu planın onayından sonra karara bağlanmış olan, söz konusu kullanımlara ilişkin projeler bu planda değişiklik yapılmak üzere Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

6.21. Bu planın onay tarihinden sonra İl Afet Acil Durum Müdürlüklerince belirlenen/belirlenmiş afete maruz ve afet riskli alanlar veri tabanına işlenir ve buna göre uygulama yapılır.

6.22. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağında bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

6.23. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve/veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan, bu plan ile kentsel kullanım kararı geliştirilmiş olan alanlarda (konut, kentsel çalışma, turizm, sosyal ve teknik altyapı, enerji üretim vb.) alt ölçek imar planı yapıncaya kadar 7.2.Kırsal Alanlar başlığında belirlenen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

6.24. Bu planda, alt ölçekte yer verilen kentsel donatı alanlarından bölgesel bir hizmet alanı oluşturmayan ve 10.000 m² altında kalan donatı alanları gösterilmemiştir.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. YERLEŞME ALANLARI

7.1.1.KONUT ALANLARI

- 7.1.1.1.** Mevcut ve gelişme konut alanlarıdır. Bu planda gelişme konut alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 7.1.1.2.** Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.
- 7.1.1.3.** 2040 yılı nüfus kabulünün, onaylı imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarında yoğunluk revizyonu yapılacaktır.
- 7.1.1.4.** Mevcut konut alanları ve gelişme konut alanlarında ya da bu alanlar ile bütünlük oluşturan bitişik konumdaki sanayi alanlarında bulunan tesislerin ekonomik ömrünü tamamlamasının ardından anılan alanlarda bu planın koruma, gelişme ve planlama hedef ve ilkeleri ve plan kabul nüfusu ile çelişmeyen alt ölçekli kentsel yerleşme amaçlı imar planları ilgili kurum ve kuruluşların yeniden uygun görüşü alınarak nazım imar planı değişikliği yapılır.
- 7.1.1.5.** Bu planın ölçeği gereği gösterilemeyen, konut alanlarında yaşayan/yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, ilgili mevzuata ve standartlara uygun olarak alt ölçekteki planlarda düzenlenecektir.
- 7.1.1.6. Mevcut Konut Yerleşme Alanı**

Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Seyrek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 51-150 kişi/ha

Orta yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 151-300 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 301-600 kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 601-(+) kişi/ha

7.1.1.7. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.8. Mevcut alt ölçekli planlarda var olan yoğunluk değerlerinin, yerleşmenin planlama nüfusunun üstünde bir nüfus değerinin oluşmasına ve konut alanlarının sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olduğu tespit edilen yerleşmelerde, yoğunluk değerlerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında yeniden ele alınarak azaltılması sağlanacaktır.

7.1.1.9. Gelişme Konut Yerleşme Alanı

Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları.

Seyrek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 51-120 kişi/ha

Orta yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 121-250 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 251-400kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 401-(+) kişi/ha

7.1.1.10. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.11. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

7.1.2.1. Ticaret Alanı (T)

7.1.2.1.1. Bu planda Merkezi İş Alanı olarak fonksiyonlandırılmış alanlara ilişkin alt ölçekli

planlarda park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları gibi kamusal hizmetlere ilişkin fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.1.2. Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolamalar ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlara yönelik yapılar yer alamaz.

7.1.2.1.3. Bu planla önerilen ticaret alanlardaki yapılaşma koşulları geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.2. Ticaret+Turizm+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Turizm Karma Kullanım Alanları

7.1.2.2.1. Bu planla belirlenen karma kullanım alanlarında yapılanma koşulları bu planın kesinleşmesini takiben bu plan ve planlı alanlar imar yönetmeliğine göre etüt edilerek alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.2.2. Bu alanlarda, konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği, alt ölçekli planlarda da karma kullanım önerilmiş durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

7.1.2.3. Belediye Hizmet Alanı

7.1.2.3.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni belediye hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.3.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.4. Kamu Hizmet Alanı

7.1.2.4.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni kamu hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.4.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

7.1.2.5.1. Bu alanlarda bahsi geçen kullanımlara ilişkin fonksiyonlar alt ölçekli planlarda belirlenebilir.

7.1.2.5.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- İnşaat alanı katsayısı; yakın çevresindeki yapılanma koşulları, zemin yapısı, bölgenin özellikleri ve gereksinimler de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Yapı yüksekliği, inşaatın teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

7.1.2.5.3. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla bölünmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de tampon görevi görecektir yeşil alan oluşturmak zorundadır. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi amacıyla kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

7.1.2.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

7.1.2.6.1. 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, elektrikli araç şarj istasyonu (ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile), bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.6.2. Yapılaşma koşulları;

- En fazla inşaat alanı; E(emsal)=0.40,
- Yapı yüksekliği = 7.50 (2 KAT) fazla olamaz.

7.1.2.6.3. Bu tesislerde, Karayolu Trafik Kanunu, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri geçerlidir. Belediyelerin yapım ve bakım açısından yolların kenarında yapılacak tesislerde, Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi” alınacaktır.

7.1.2.6.4. Alt ölçekli imar planları, parsel cephesi, parsel derinliği, asgari alan büyüklüğü gibi düzenlemelerin yanı sıra ulaşım ilişkisi, kavşak mesafelerine, kamusal tesislere uzaklık vb. güvenlik önlemlerine ilişkin ilkeler ve standartlar doğrultusunda Trabzon Büyükşehir Belediyesince hazırlanan/hazırlanacak yer seçimine ilişkin rapor doğrultusunda onaylanacaktır.

7.1.2.7. Sanayi Alanları

7.1.2.7.1. İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ile hammadde/mamul ürünlerine ait açık ve/veya kapalı depolama tesislerinin bir arada

yer almaları öngörülen ilgili kanun ve yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

- 7.1.2.7.2.** Bu planda sanayi alanı olarak tanımlanmış olan alanlarda uygulama, alt ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları doğrultusunda sürdürülecektir.
- 7.1.2.7.3.** Bu planda sanayi alanı olarak gösterilmiş fakat 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmayan alanlarda, benzer nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi esastır.
- 7.1.2.7.4.** Sanayi alanına yönelik alt ölçek planlama çalışmalarında kurum görüşleri toplanması kısmında sanayi alanında yer alacak tesisin faaliyetine yönelik kurum görüşünü toplanacak olup söz konusu faaliyetin uygulama imar planının plan notlarına işlenmesi esastır. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8.Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.5.** Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir. Belirlenecek emsal dahilinde alan içinde sanayi hammadde ve mamül madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.
- 7.1.2.7.6.** Bu planın onayından önce yer seçmiş ve mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan münferit sanayi alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsii yapılamaz. Ancak taşınması mümkün olmayan, mevzuat gereği yoğunluk artışı yapılması ve/veya alan genişlemesi ihtiyacı ortaya çıkan, teknolojinin gerektirdiği güncellemelerin yapılması ihtiyacı hasıl olan sanayi alanlarının alt ölçekli planları; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda bu planda değişikliğe gerek olmaksızın onaylanabilir.
- 7.1.2.7.7.** Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözetken ilke kararları kapsamında, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, organize sanayi bölgesi statüsünde veya minimum beş (5) tesisin yer alabileceği büyüklükte alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşabilecektir. Büyükşehir Belediyesince uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılabilir. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8. Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.8.** Plan kapsamında bu alanlarda, Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok

Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yer seçimi, izin ve ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemleri, ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili idaresince onaylandıktan sonra yapılabilir. Onaylı planlar veri tabanına işlenir.

- 7.1.2.7.9.** Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Teknik Usuller Tebliğinde belirtilen kriterler sağlanacaktır.
- 7.1.2.7.10.** Trabzon il genelinde yapılan çalışmalar sonucunda oluşturulmuş ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca onaylanmış I. Grup ve II (a) grubu madencilik faaliyetlerine kısıtlanan alanlarda; bacalı sanayi kullanımlarının yer seçiminin yapılmaması esastır.
- 7.1.2.7.11.** Bu alanlarda, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde “Sağlık Koruma Bandı” bırakılacaktır. Tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.
- 7.1.2.7.12.** Bu alanlarda yer alacak endüstriyel atık suyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Arıtma tesisi yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izin belgesi veya işletme izni verilmez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise üretime uygun arıtma tesislerinin yapılması ve işletilmesi zorunludur. Büyükşehir Belediyesi tarafından verilecek süre içinde arıtma tesislerini tamamlamayan işletmelerin faaliyeti durdurulur.
- 7.1.2.7.13.** Sanayi tesislerinin yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından DSİ 22. Bölge Müdürlüğü ve TİSKİ’den uygun görüş alınması zorunludur. Tesisin çevresindeki alanlarda var olan tarımsal üretimi riske atacaktır, kuraklığa neden olacak düzeyde sanayi amaçlı yeraltı suyu kullanımına izin verilemez.
- 7.1.2.7.14.** Bu alanlarda yer alacak tesislerin ÇED’e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- 7.1.2.7.15.** Sanayi alanlarında yer alacak sanayi tesislerinin çevreye verecekleri muhtemel zararı en aza indiren ileri teknoloji kullanmaları esastır.

7.1.2.8. Beton Santrali Alanı

- 7.1.2.8.1.** Nazım imar planlarında sanayi tesisi olarak planlanmış alanlarda, gerekli çevresel önlemler alınmak ve uygulama imar planında “Beton Santrali” olarak tanımlanmak koşuluyla beton santrali kurulabilir. Yapılaşma koşulları, sanayi alanları için belirlenmiş emsalleri aşmayacak biçimde, uygulama imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.8.2. Planlama alanında yer alacak beton santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Ancak ihtiyaç olması halinde beton santrallerine ilişkin yer seçimi; söz konusu alanların kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde ya da bu alanlara bitişik olmaması, su kaynakları koruma kuşakları içerisinde ve herhangi bir koruma statüsü bulunan bir alanda yer almaması, tarımsal arazi vasfının düşük olması, ana ulaşım aksları ile görsel ilişki oluşturmaması ve bölgede yer alacak tesislerin birbirine bitişik konumda olması esasları dikkate alınarak, valilik ve/veya belediyesi koordinatörlüğünde kurulacak olan, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin yer aldığı komisyonca belirlenir. Belirlenen alanlara ilişkin imar planları işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında ve ilgili diğer mevzuat uyarınca onaylanacaktır. Yer seçimi yapılan bu alanların imar planları, bu planda değişiklik yapılmaksızın Büyükşehir Belediyesince onaylanır. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar bu planın veri tabanına işlenir.

7.1.2.8.3. Bu alanlarda çevre kirliliğini önleyici her tür önlemin alınması ve ortak arıtma tesisleri oluşturulması esastır.

7.1.2.9. Küçük Sanayi Alanı

Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10. Depolama Alanı

7.1.2.10.1. Endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerin veya bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolanabileceği tesisleri yer alabilir.

7.1.2.10.2. Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir.

7.1.2.10.3. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.10.4. Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10.5. Bu alanlarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır. Yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.

7.1.2.10.6. Bu alanlarda; 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğünde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemelerin için depolanması ile binası yapılamaz.

7.1.2.11. Lojistik Tesis Alanı

7.1.2.11.1. Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

7.1.2.11.2. Bu alanlarda Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul ve Esaslarına İlişkin Tüzükte belirtilen depolamalar yapılamaz.

7.1.2.11.3. Yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda ve bu alanlarda yer alacak faaliyetlere göre belirlenecektir.

7.1.2.11.4. İhtiyaç olması halinde, ilgili mevzuat çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, valilik koordinasyonunda lojistik bölge yer seçimi yapılabilir. Yer seçimi yapılan alanlara ilişkin planlar, il çevre düzeni planında da değişiklik yapılmak koşulu ile ilgili idaresince hazırlanarak onaylanabilir.

7.1.2.12. Toplu İşyerleri Alanı

7.1.2.12.1. Bu alanlarda, tanımında sıralanan faaliyetlerden planda öngörülen faaliyetin uygulama imar planına işlenmesi esastır.

7.1.2.12.2. Bu planla önerilen alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.12.3. İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerleri (oto galerileri) yalnızca toplu işyerleri alanı içinde veya sanayi ve küçük sanayi alanlarında bu amaçla alt ölçekli imar planı düzenlemesi yapılmış yerlerde yapılabilir.

7.1.2.13. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı

Bu alanlarda hayvancılık amaçlı besi işletmeleri ile birlikte, entegre nitelik taşımayan üretim ve kısa süreli ürün koruma ve depolamaya yönelik tesisler, yem üretimine yönelik tesisler, araştırma geliştirme, koruma ve sağlık amaçlı tesisler, arıtma, enerji

üretimi vb. tesisler ile çalışanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mekanlar yer alabilir.

7.1.2.14. Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler, Maden Sahaları Ve Ocaklar

7.1.2.14.1. Madencilik faaliyetlerinde, Maden Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulur.

7.1.2.14.2. Maden ruhsat sahasında kurulmak istenen geçici tesisler, Maden İşleri Genel Müdürlüğünden geçici tesis olduğuna dair alınacak belge ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak izinlerle yapılabilir. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Geçici tesisler, kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.

7.1.2.14.3. Madencilik faaliyet sahalarında hiçbir koşulda, ÇED Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırı biçimde faaliyette bulunulamaz. Madencilik faaliyetlerinin çevresel açıdan oluşturacağı olumsuz etkilerin engellenmesi için gerekli olan her tür önlemin tesis sahiplerince alınması zorunludur.

7.1.2.14.4. Birinci sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında, sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı, mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır.

7.1.2.14.5. Maden ruhsatının süresinin veya rezervin bitmesi halinde işletme sahasının “çevre ile uyumlu hale getirilmesini” içeren projenin, ilgili idareye sunulması ve ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.

7.1.2.14.6. Maden işlemeye yönelik tesislerin, zorunlu durumlar dışında maden çıkarım alanları içinde ya da yakınında düzenlenmesi sağlanacaktır.

7.1.2.15. Kaynak Suları Şişeleme ve Ambalajlama Tesisleri

7.1.2.15.1. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları ve potansiyel gereksinim, TİSKİ, Devlet Su İşleri 22.Bölge Müdürlüğü ve diğer ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda ilgili idarece belirlenir. Yapılacak tesislerde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak imar planları, Büyükşehir Belediyesince onanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları alt ölçeklerde belirlenecektir.

7.1.2.15.2. Bu tesislerdeki yapılanma koşulları İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ve Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları İle Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve

Satışı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

7.1.2.16. Turizm Alanları

7.1.2.16.1. Turizm Tesislerine ilişkin mevcut onaylı plan koşulları geçerlidir.

7.1.2.16.2. Kentsel yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri yer alabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.16.3. Bu planda Kırsal Alan olarak tanımlanmış alanlarda ise talep halinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın alt ölçekli planlar yapılabilir. Bu alanlarda imar planları ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.2.16.4. Turistik tesislerde çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

7.1.2.16.5. Turizm Merkezleri ve Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.17. Günübürlük Turizm Tesis Alanı

7.1.2.17.1. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.17.2. Uygulama imar planı, ilgili idare tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Bu tesisler bulundukları yer ve koşulların gerektirdiği mevzuat uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.18. Kamping Alanı

7.1.2.18.1. Bu alanlarda, konaklama ihtiyacını karşılamak üzere, çadır, karavan vb. gibi taşınabilir üniteler ve emsal dâhilinde kalmak koşulu ile sadece ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşırhane, mutfak ve depo gibi servis üniteleri ile resepsiyon gibi yapılar yer alabilir.

7.1.2.18.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları:

- İnşaat alanı E(emsal) = 0.02,
- Her yönden görünen en fazla yapı yüksekliği = 4.50 m'yi geçemez.

7.1.2.19. Eko-turizm Alanı

7.1.2.19.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

- 7.1.2.19.2.** Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.
- 7.1.2.19.3.** Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
- 7.1.2.19.4.** Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde kamusal açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda Min. İfraz şartı 10.000 m² 'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m² 'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Emsal= 0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
- 7.1.2.19.5.** Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.
- 7.1.2.19.6.** Konaklama tesisi için yetkili idareden İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.
- 7.1.2.19.7.** 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko-turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko-turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko-turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.
- 7.1.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**
- Bu planda ölçek gereği gösterilmemiş, konut, ticaret, sanayi, küçük sanayi, kentsel yeşil alan gibi genel kullanım alanları içinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelen nüfus

kararları doğrultusunda ayrıca sosyal altyapı tesisleri afet riskleri gözetilerek belirlenecektir.

7.1.3.1. Eğitim Alanı

7.1.3.1.1. Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.1.2. Eğitim alanları, uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacaktır.

7.1.3.1.3. Eğitim tesislerinin yapılacağı alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.1.3.1.4. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

7.1.3.1.5. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekteki planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2. Üniversite Alanı

7.1.3.2.1. 2547 sayılı Yüksek Öğretim Kanunu kapsamında kurulmuş ve alanı belirlenmiş ve bu plan kapsamında gösterilen ya da henüz kurulmamış ve alanı belli olmayan ancak planın hedef yılı için ve planlama kararları açısından kurulması önerilen yüksek öğretim kurumu alanlarıdır. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2.2. Bu alanlarda; üniversitelerin yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim tesisleri, bu tesislere ilişkin sosyal ve kültürel tesisler ve idari kullanımlar ile teknopark, teknokent, teknoloji gelişim merkezleri, öğrenci yurtları ve yerleşke içi konaklamaya yönelik lojmanlar da yapılabilir.

7.1.3.3. Sağlık Tesis Alanı

7.1.3.3.1. Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.3.2. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının

uygun görüşü alınır.

7.1.3.3.3. Sağlık alanlarında yapılacak yapılara ilişkin yapılaşma şartları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.3.4. Mevcut konut alanları içinde, yürüme mesafesi içinde yeni sağlık tesisi alanı düzenlenmesi olanaklı olmayan bölümlerde, konut yapılarının zemin katlarında, alt ölçekli plan kararlarıyla aile sağlığı merkezi düzenlenebilir.

7.1.3.4. Sosyal Tesis Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yer seçimleri ile yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.5. Spor ve Oyun Alanı

7.1.3.5.1. Bu alanlarda, spor tesisinin yanı sıra, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik; açık veya kapalı otoparklar ile büfe, kafeterya, lokanta ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir.

7.1.3.5.2. Kentsel ve bölgesel nitelikte büyük spor alanları içinde, bu alanlara yönelik hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında konumları tanımlanmak koşuluyla, sporculara hizmet verecek konaklama tesisleri alt ölçekli planlarda yapılaşma koşulları belirlenerek yapılabilir.

7.1.3.5.3. Bu alanlarda uluslararası, ulusal ve kentsel ihtiyaca yönelik konumu ve özelliğine göre; su sporları, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alabilir.

7.1.3.5.4. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.

7.1.3.6. İbadet Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yapılanma koşulları standartlara göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.7. Açık ve Yeşil Alanlar

7.1.3.7.1. Yeşil Alan

7.1.3.7.1.1. Kentte yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kentsel aktif ve pasif yeşil alanlar olup bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak, kullanım türleri alt ölçekli imar planlarında belirlenmek üzere bölge parkları, botanik bahçesi (arberetum), hayvanat bahçesi, doğal yaşam parkları, temalı parklar,

oyun alanları, çocuk bahçeleri, açık ve kapalı spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları, piknik alanları ve benzeri açık alan kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.1.2. Bu alanlarda, bütüncül proje çalışmalarının yapılması ve alt ölçekli imar planlarında mümkün olduğunca sürekliliğinin sağlanması zorunludur.

7.1.3.7.2. Rekreasyon Alanı

7.1.3.7.2.1. Bu alanlarda encümen kararıyla;

- Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,
- Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,
- Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
- Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası yapılabilir.

7.1.3.7.2.2. Bu alanlarda yapılabilecek yapılara ilişkin yapılaşma emsali E(emsal):0,05'i, yapı yüksekliği (2 kat) 6,50 m.yi geçemez. Bu alanlarda her bir yapı 250 m²'yi geçemez.

7.1.3.7.3. Ağaçlandırılacak Alan

7.1.3.7.3.1. Bu alanlar, mevcut orman alanları içerisinde orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile jeolojisi, topografyası veya konumu özellikleriyle plan hükümlerinde ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

7.1.3.7.3.2. Jeolojik sebeple ağaçlandırılacak alan olarak gösterilmiş bölgelerde iskana konu yapılaşmaya izin verilmez. Gerekli önlemlerin alınması koşuluyla GES, RES, yol, vb. canlı barındırmayan yapılar yapılabilir."

7.1.3.7.3.3. Üst ölçek plan kararları ile öngörülen ağaçlandırılacak alanlarda ilgili plan hükümlerine göre uygulama yapılır. Bu plan ile önerilen ağaçlandırılacak alanlarda E(Emsal)=0.10'u geçemez. Alt ölçek planlarda önerilen özel mülkiyete konu ağaçlandırılacak alanlarda, E(Emsal)=0.15'u geçmemek koşuluyla alt ölçekli planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre işlem yapılır.

7.1.3.7.3.4. Özel mülkiyete konu parsellerde tarımsal faaliyet sürdürülebilir. Bu alanlarda ve tarım/hayvancılık amaçlı kullanıma kiralanması uygun bulunan kamu arazilerinde,

alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.1.3.7.4. Mezarlık Alanı

7.1.3.7.4.1. Bu alanlarda, 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 kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.4.2. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, gösterilmemiş olsa dahi, mevcut mezarlık alanları korunacaktır.

7.1.3.7.4.3. Mezarlık alanlarının tümünde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında ve ihtiyaç olması halinde, yeni mezarlık alanlarının yer seçiminde Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun, Belediye Mezarlıkları Nizamnamesi ve Mezarlık Yerlerinin İnşası İle Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

7.2. KIRSAL ALANLAR

7.2.1. Kırsal alanlarda, yörenin mevcut durum, müstakbel gelişme alanları ve yerel özelliklerini dikkate alan, üst ölçek planların nüfus ve diğer kabullerine uygun “Kırsal Plan” çalışması yapılacaktır.

7.2.2. Kırsal plan çalışması bu planın onayından sonra Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanarak, Büyükşehir Belediye Meclisi onayı ile yürürlüğe girecektir. Kırsal alanlarda alt ölçeklerde yapılacak “Kırsal Plan” çalışmaları yapılana kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.

7.2.3. Kırsal alanlarda, mahalle, köy ve mezraların müstakbel gelişme alanlarını da içeren yerleşik alan sınırları ve kırsal yerleşik alan sınırları 6360 sayılı Kanun ile, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8 (ğ) fıkrası ve 27. maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenecektir.

7.2.4. Yerleşik alan sınırları ve Kırsal yerleşik alan sınırları, ilçe belediyesinin teklifi veya Trabzon Büyükşehir Belediyesince yapılacak tespitler, ilgili diğer kurumlar ile birlikte İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca uygun görüş alındıktan sonra Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleşir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenir.

7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik

alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman

Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır. Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.7. Bu planlarda belirtilmeyen hususlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre işlem yapılacaktır.

7.2.8. Binalara Kot Verilmesi

7.2.8.1. Kırsal alanlarda yapılara kot verilmesi, plankoteye göre yapının zemine oturduğu en son (cephe aldığı yola en uzak) 2 köşe noktasının ortalaması ile bu iki köşe noktasının yola izdüşümündeki 2 kot ortalamasının oranlaması ile hesaplanacak eğime bağlı olarak aşağıdaki koşullara göre düzenlenir;

- %20 eğime kadar olan araziler “az eğimli arazi”;
- %20’den %60’a kadar eğimi olan araziler, “eğimli arazi”,
- %60’ın üzerinde eğimi olan araziler ise “çok eğimli arazi” olarak kabul edilecektir.

Buna göre;

- Arazi az eğimli ise yapılar kotu yoldan alacaklardır.
- Arazi eğimli veya çok eğimli ise; yapılar tabi zeminden kot alacaklardır.
- Tabii zeminden kotlandırılan yapılarda bina köşelerinin en yüksek ve en düşük noktaları arasındaki eğimin %60 dan fazla çıkması durumunda iskâna konu yapı

yapılamaz.

- Yapıların yoldan 10 m ve üzerinde uzaklaşması durumunda eğim ne olursa olsun parsel içerisindeki yapı ve yapılar tabi zemine göre kotlandırılacaktır.
- Yolun üstünde veya tabi zeminden kotlandırılan parsellerde; zemin katın gömülmesi durumunda zemin katın etrafı en fazla 3 m olacak şekilde açılarak tesviye edilebilir. Bu durumda; güvenlik için yapılacak istinat duvarlarına topoğrafyaya uygun tesviyelere izin verilebilir ve oluşacak istinat duvarları ruhsatlandırılır.
- 7 m'den daha az genişlikte olan kadastral yollarda yol cephesinde oluşacak istinat duvarları 2m'yi geçmeyecek şekilde kademelendirilir.
- 7m veya üzeri genişlikte kadastral yola cepheli olacak şekilde inşa edilecek olan istinat duvarlarında yüksekliği belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Arazinin topografik yapısına (eğimine) göre talep edilmesi durumunda parsellerin yoldan veya tabi zeminden kotlandırılmasına belediyesi yetkilidir.

7.2.8.2. Mevcut iken yenilenen binalara; kot eski yapıya göre verilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.

7.2.9. Yapı İzin İşleri

7.2.9.1. Kırsal Yapı Belgesi: Kırsal yerleşik alanlarda, Yapı Denetime tabi olmayan; konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile kırsal yerleşmede oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, mahalle fırını, mahalle kahvesi, lokanta, gibi yapılar; ilçe belediyeleri tarafından, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesine dayanılarak Kanunun 27. maddesi kapsamında fen ve sağlık şartlarına esas "Kırsal Yapı Belgesi" düzenlenerek yapılabilir.

7.2.9.2. İmar Planına tabi binalar ile Yerleşik Alan (7.2.11.) olarak belirlenmiş alanlardaki binalar için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma Belgesi alınması zorunludur.

7.2.9.3. İlçe Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi ya da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce hazırlanan tip projeler uygulanabilir.

7.2.9.4. Ev Pansiyonculuğu: Kırsal Alanlarda bulunan konutlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesinde yer alan hükümler dikkate alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir.

7.2.9.5. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Kırsal yerleşimin ihtiyacı olan sosyal teknik altyapı (*mahalle konağı, dini tesis(ibadethane), okul, açık spor alanı, konferans salonu, kütüphane, müze, sosyal tesis, sağlık ocağı, Posta Haberleşme Kargo, karakol, vb.*) tesislerine belediyesince izin verilir. Bu alanlarda yapılacak yapının, yapılaşma koşulları $E=1.00$ Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecek olup harman yeri, pazar yeri ve açık otopark hariç söz konusu yapılar ruhsata tabidir.

7.2.9.6. Diğer umumi binalar (kamu binaları, sinema, tiyatro, opera, gazino, düğün salonu, turizm tesisi, yurt, işhanı, büro, pasaj, kapalı spor tesisi, kapalı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel yurt) için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama

7.2.10.1. Kırsal alanlarda, kırsal plan veya imar planı yapılması durumunda, uygulamalar onaylanacak plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

7.2.10.2. Kırsal alanlara yönelik alt ölçekli imar planlarının, yerleşmenin geleneksel doku özellikleri korunacak biçimde hazırlanması sağlanacaktır.

7.2.10.3. Kentsel yerleşmelerle bütünleşir konumda bulunan kırsal alanların planlaması, bütünleştiği kentsel yerleşmenin gereksinimleri dikkate alınarak ve kentsel yerleşme ile birlikte ele alınarak yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi, kırsal yerleşmenin yerleşik alanında var olan doku özelliklerinin korunması ve sürdürülmesine yönelik kararlar geliştirilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda;

- Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur.
- İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Camping alanlarında bu şart aranmaz.
- Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon

Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır.

- Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

7.2.10.5. Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planlarında;

- Mülkiyete konu; yüzölçümü 4000 m² den küçük parsellerde, Turizm Tesis Alanı amaçlı imar planı yapılamaz.”
- Turizm Tesis Alanı olarak planlanan alanlarda 1500 m² den daha küçük parsel oluşturulamaz.
- Bu alanlar için teklif edilecek imar planlarında en az 10 metre olarak planlanacak taşıt yoluna en az 15 metre cephe şartı aranacaktır. Ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümlerinde alt ölçek planlarda Eko-turizm yapılacağı belirtilen alanlarda bu şart aranmaz.
- Hiçbir şekilde açığa çıkan yapı yüksekliği 10.50 m’yi, Eko-turizm alanları için 7.50 m’yi, kamping alanları için ise 4.50 m’yi geçemez.
- Turizm tesislerine ait imar planı tekliflerinde vaziyet planları ile birlikte arazi ve yapıların üç boyutlu modellemesi de sunulacaktır.
- Turistik tesislerde çevre karakterine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.
- Bahçe duvarlarının yöresel taş malzemeden yapılması zorunludur. Teknik olarak betonarme istinat duvarlarının yapılması zorunlu olduğu hallerde, duvarlarda doğal taş kaplanması yapılır. Görsel estetik oluşturulması ve doğal yapının sağlanması açısından istinat duvarlarının yüksekliği 4 metreyi aşmayacak şekilde kademeli olarak teraslama yaptırılması konusunda İlçe Belediyesi yetkilidir. Kademeli duvar yapılması durumunda duvarlar arası mesafe 3 metreden az olamaz.
- Uygulama, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülen, üç boyutlu çalışmaları ve peyzajı da içeren vaziyet planına/ kentsel tasarım projesine göre yapılır.
- Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.

- Kamu alanlarından ve komşu parsellerden 5 metre bahçe mesafesi bırakılması zorunludur.”

7.2.10.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına ilişkin imar planlarında;

- Bu alanlarda 1600 m²'den daha küçük parsel oluşturulamaz.

7.2.11. Yerleşik Alan

7.2.11.1. Yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Yerleşik alanlarda yapılacak binalara bitişiğindeki yapıların gabarisini aşmayacak kadar yükseklik verilebilir. Bu yükseklik (9.50) m'yi, (3) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 m geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.11.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.11.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.11.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat)

geçemez.

7.2.11.5. Yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.11.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

- Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.
- Ancak belirli bir yapı tipolojisi oluşturmuş mahalle merkezinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için, yapı yüksekliğini bitişiklikteki yapıların gabarisini aşmayacak ve üç (3) katı geçmeyecek şekilde belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.11.7.1. Yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların Genel Hükümler başlığı altındaki 6.23 maddesinde belirlenen koşullar kapsamında kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.11.7.3. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m.'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.4. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8. İfraz Koşulları:

7.2.11.8.1. Yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin genişliği ve derinliği 20 m'den, alan büyüklüğü 600 m² den az olmayacak şekilde ve kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile ifrazına izin verilir. Kadastrol yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephele bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

7.2.11.8.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

7.2.11.8.5. Kadastral yol; ilgili parselin her iki tarafındaki komşu parsellere mahreç vermesi durumunda çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

7.2.11.9. İnşaat Alanı:

7.2.11.9.1. Yerleşik alanlarda;

- a)** Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;
- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 450 m²,
 - 2501 m²-5000 m² ye kadar olan parsellerde 4 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 600 m²,
 - 5001 m² ve üzeri parsellerde 6 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 750 m²,
- büyükliğünde iskana konu alan oluşturulabilir.
- Parselde 300 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.
- b)** İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;
- E(emsal)=0.40'ı,
 - Toplam İnşaat Alanı= 300 m²'yi
 - Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
 - Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- c)** Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 300 m²'yi geçemez.

7.2.11.9.2. Müştemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 150 m² yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müştemilat yapılarında İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise Ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.
- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.

- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapısı 150 m² yi geçemez. Ancak 150 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.11.9.3. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.11.9.4. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan

7.2.12.1. Kırsal yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Kırsal yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.12.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.12.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.12.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat) geçemez.

7.2.12.5. Kırsal yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.12.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.

7.2.12.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.12.7.1. Kırsal yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.12.7.3. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.4. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan

durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.12.8. İnşaat Alanı:

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda;

a) İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;

- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m²,
- 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m²,
- 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir.

Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.

b) İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;

- E(emsal)=0.40'ı,
- Toplam İnşaat Alanı= 250 m²'yi
- Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.

c) Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 250 m²'yi geçemez.

7.2.12.8.2. Müstemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 125 m² 'yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müstemilat yapılarında;

İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.

- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.
- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapıları 125 m² yi geçemez. Ancak 125 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.12.8.3. 2500 m²'den küçük, 2012'den önce yapılmış ve mevzuat gereği izinli sayılan tek yapının bulunduğu parsellerde Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı ve 250 m²'yi aşmayacak şekilde ilave tek yapı yapılabilir.

7.2.12.8.4. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.12.8.5. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12.9. İfraz Koşulları

7.2.12.9.1. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerin ifraz işlemlerinde; kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile;

- Genişliği 15 m.'den,
- Derinliği 20 m.'den, (Derinlik iki köşe noktasının aritmetik ortalamasına göre hesaplanır.)
- Kadastro yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Her iki durumda da oluşacak parsel alanı 600 m²'den az olamaz.

7.2.12.9.1.1. Bir parsel 5'den fazla ifraz edilemez. Ancak ifraz sonucunda oluşacak olan her bir parselin 5000 m² den büyük olduğu durumlarda bu şart aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parseli dönmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakatı ile 5'e tamamlanabilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhid edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhid işlemine izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.13. İskân Dışı Alan

Yerleşik ve Kırsal Yerleşik Alanlar Dışında Kalan Alanlarda;

7.2.13.1. Özel Kanunlarla Belirlenen Alanlar, Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar ve Korunacak Alanlar olarak belirlenen alanlarda söz konusu alana ilişkin

hükümler doğrultusunda işlem yapılır. Bu alanlar dışında kalan alanlarda ise; Emsal %5'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (150) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (7.50) m.'yi ve 2 katı aşmamak ve yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları ile üst ölçek planlarda belirlenen yapılar yapılabilir.

7.2.13.2. Bu alanlarda imar planı gerektirmeyen tarımsal amaçlı yapılara ilişkin yapılaşma koşulları 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda belirlenir ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.2.13.3. Bu alanlarda plan hükümlerinin (7.2.10.5.) Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planları Hükümleri ve (7.1.2.19.) Eko-turizm Alanı başlıklı hükümlerine uymak koşuluyla Eko-turizm amaçlı turizm tesisi yapılabilir.

7.2.13.4. Bu alanlardaki mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

7.2.13.5. Bu alanlarda atık sularla ilgili olarak Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili tebliğlerine ve TİSKİ şartlarına uyulacaktır.

7.2.13.6. Yeni oluşturulacak parseller için; minimum ifraz 5000 m² olarak uygulanır.

7.2.13.7. Yapılar cephe aldığı yola 10 metre, parsel hudutlarına 5 metreden fazla yaklaşamaz.

7.2.13.8. Bu alanlarda, bu başlıkta belirtilmeyen hususlarda, binalara kot verilmesi ve yeni oluşturulacak parsellere ilişkin (7.2.12.) Kırsal Yerleşik Alan başlığında düzenlenen geçici yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılır.

7.2.13.9. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ise; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.3. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLenen ALANLAR

7.3.1. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)

7.3.1.1. Bu alanlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

7.3.1.2. Mevcut Organize Sanayi Bölgelerindeki çevre sorunlarını önlemek amacıyla, arıtma tesisi olmayan bölgelerde arıtma tesisleri iş termin planına göre yapılacaktır.

7.3.1.3. Bu planda sanayi alanı olarak belirlenen alanlar; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca OSB olarak yer seçimi kesinleştirildiği takdirde, plana işlenir.

7.3.2. Serbest Bölge

7.3.2.1. Bu alanlarda 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.2.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3. Endüstri Bölgesi

7.3.3.1. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş ve kurulacak olan Endüstri Bölgelerinde uygulama Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği çerçevesinde yapılacaktır.

7.3.3.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3.3. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 3. maddesi gereği 24.08.2019 tarih ve 1481 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Arsin ilçesinin deniz tarafında 278 ha'lık alan "Trabzon Yatırım Adası Endüstri Bölgesi" ilan edilmiştir.

7.3.4. Endüstriyel Gelişme Bölgesi

7.3.4.1. Bu alanlarda 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu geçerlidir.

7.3.4.2. Bu planda gösterilen genel olarak ihracata yönelik endüstriyel gelişme bölgelerinde, lojistik faaliyetleri ve bu faaliyetlere katkıda bulunan ticari üniteler, paketleme veya ambalaja dayalı sanayi faaliyetleri ve gerektiğinde gümrük işlemleri yapılabilir. Bu alanlar liman geri sahası kullanımlarını da içerir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.5. Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Teknopark)

7.3.5.1. 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri ve imar planı hazırlanmasında uyulması gereken usul ve esaslar uyarınca yapılaşma yapılabilecektir.

7.3.6. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı

7.3.6.1. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca onaylanmış veya onaylanacak olan nazım ve uygulama imar planları ile plan hükümleri geçerlidir.

7.3.6.2. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölgelerdir. Bu alanlara

ilişkin planlar Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanır ve yapılaşma koşulları bu planlarda belirlenir.

7.3.7. Askeri Alanları ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

7.3.7.1. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.7.2. Bu alanlarda, Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduvi gibi diğer sosyal tesisler yer alabilir.

7.3.7.3. Bu planda gösterilen askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı tarafından askeri alan dışına çıkarılarak ilgili idaresine tahsis veya devir edilmesi halinde, bu alanlar eksik olan sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanılmak üzere ilgili idaresince planlanabilir.

7.3.8. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

7.3.8.1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında hazırlanacak olan Uygulama İmar Planlarında belirlenecek nüfusun ihtiyacı olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının da planlanması esastır.

7.3.9. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar

7.3.9.1. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ve yapılaşma koşullarında sırası ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında belirtilen koşullara uyulacaktır.

7.3.10. Orman Alanları

7.3.10.1. 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlardır.

7.3.10.2. Bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar ve muhafaza ormanları olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

7.3.10.3. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir.

7.3.10.4. Orman sınırları konusunda tereddüt oluşması durumunda veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması

şarttır.

- 7.3.10.5.** Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğünce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Tarım ve Orman Bakanlığının görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.
- 7.3.10.6.** Planda orman alanı, olarak gösterilen alanlarda yer alan, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş), herhangi bir yola en az 25 m cephesi olan parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği 2 katı aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda (özel mülkiyeti kesinleşmiş-tapuya tescil edilmiş) ilgili kurumlarca uygun görülmesi halinde, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, bu planın ("7.3.15. Tarım Alanları") için belirtilen hükümlerine uyulur. Bu tür alanlarda varsa ağaçlık dokunun korunması esastır.
- 7.3.10.7.** Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.
- 7.3.10.8.** 6831 sayılı Orman Kanununun 2. maddesinin (b) bendine konu olan alanlarda; tarımsal nitelik kazanmış olan kısımlarda ise değişiklik yapılmasına gerek duyulmaksızın bu planın ("7.3.15 Tarım Alanları") başlıklı plan hükümleri uyarınca işlem yapılır. Yerleşik alan niteliğindeki alanlar hukuki durumda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre, Orman Genel Müdürlüğü ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü görüşleri alınarak, bu planın nüfus kabulleri ile ilke ve kararları doğrultusunda incelenerek, bu alanlarda mahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaydıyla alt ölçekli planlarda değerlendirilir.
- 7.3.10.9.** Bu alanlarda ormancılık faaliyetlerini, orman ürünlerini çeşitlendirmek ve orman köyleri ve işletmeleri ile orman sanayi ilişkilerini arttırmak üzere daha verimli hale getirmek esastır. Orman köylerine ilişkin ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 7.3.11. Orman Parkları**
- 7.3.11.1.** Rekreatyoneel kaynak değerlerine sahip orman alanlarında işletme müdürlüğünce düzenlenen orman parkı teklif raporu ve ekleri, özel kanunlarla belirlenen alan ve sınırlar ile koruma ve yasaklama hükümleri içinde yer alan kanunlar ve mevzuatının getirdiği yasaklar için ilgili kurumlardan gerekli izin ve görüşler alınarak Bölge

Müdürlüğünün görüşü ile birlikte Genel Müdürlüğe gönderilir. Genel Müdürlükçe uygun bulunması halinde teklif edilen orman alanı, orman parkı olarak ayrılır.

- 7.3.11.2.** Orman parklarının; doğal, kültürel, rekreasyonel ve estetik kaynak yönünden planlanmasına ve projelendirilmesine ait iş ve işlemler idare tarafından yapılır veya yaptırılır.
- 7.3.11.3.** Orman parklarına ait gelişim ve yönetim planları bölge müdürlüğü tarafından işletmecisine yaptırılır ve Genel Müdürlükçe onaylanır. Ancak kuruluş ve planlama aşamasında ilgili kurumlardan onay alınmasını gerektiren durumlarda bölge müdürlüğü tarafından yapılabilir veya yaptırılabilir.
- 7.3.11.4.** Onaylı gelişim ve yönetim planlarının revize edilmesinde onay işlemi bölge müdürlüklerince gerçekleştirilir. Onaylanan revize planın bir nüshası arşiv ve bilgi için Genel Müdürlüğe gönderilir.
- 7.3.11.5.** Gelişim ve yönetim planları, sözleşme imza tarihinden itibaren iki yıl içerisinde revizeye konu edilemez.
- 7.3.11.6.** Herhangi bir nedenden dolayı orman parkında sadece alanın daraltılması suretiyle sınır değişikliği yapıldığı durumlarda, gelişim ve yönetim planı revize edilmez. Onaylı plan üzerinde sınır değişikliği işlenir, gerekli kayıt ve düzenleme yapılır.
- 7.3.11.7.** Ekoturizm faaliyetlerini desteklemek amacıyla, Ekoturizm rotaları orman parkları ile birlikte planlanabilir ve faaliyetleri birlikte yönetilebilir. Ekoturizm rotaları ile ilgili iş ve işlemler Genel Müdürlüğün belirleyeceği usul ve esaslara göre yapılır.
- 7.3.11.8.** Bu plan yürürlüğe girdikten sonra; A tipi, B tipi, C tipi mesire yerleri ile şehir veya kent ormanı olarak isimlendirilen D tipi mesire yerleri, hiçbir işleme tabi tutulmaksızın tipine göre konaklamalı veya konaklamasız orman parkı olarak adlandırılır.

7.3.12. Kent Ormanları

- 7.3.12.1.** Kent ormanları, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu kapsamındaki alanlardır. Alanda yer alacak işlemler ilgili Bakanlık izniyle sürdürülür. Orman alanı olarak gösterilmiş ancak özel mülkiyete konu alanlar *“ağaçlandırılacak alanlar”* başlığındaki plan hükümleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.3.13. Mera ve Çayır-Otlak Alanları/Yaylak Alanları

- 7.3.13.1.** Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.
- 7.3.13.2.** Bu planda mera alanı olarak tanımlanmış olan alanlar ile planda gösterilmemiş dahi olsa, 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan mera alanlarında

4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca uygulama yapılacaktır.

7.3.13.3. Yaylak ve kışlak alanlarında 4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca işlem yapılacaktır.

7.3.13.4. Bu planın onayından önce, alt ölçekli planlarla arazi kullanım kararı getirilmiş tescilli meralarda, mevzuata uygun olarak mera vasfı kaldırılmadan imar uygulaması yapılamaz ve inşaat izni verilemez.

7.3.13.5. Bu planda mera ya da yaylak olarak gösterilmiş ancak Mera Kanunu dışında, Orman ve Mera Kanununa tabi olmayan ve özel mülkiyete konu alanlar ve yaylalarda, tarım alanı başlıklı hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.

7.3.13.6. Bu alanlarda yüksekliği 2 katı geçmeyecek ve geleneksel mimariye uygun olarak taş veya ahşap malzeme kullanılan rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yayla turizmine hizmet edecek tesislerin, doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan tesisler için ruhsat alınamaz. Yayla alanlarında geleneksel yapının korunması esastır. Rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Kadastral bir yola en az 25 m cephesi bulunmak ve 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak kaydı ile ifraz yapılabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulu;

Emsal(E)= 0.02

Maks. Bina Yüksekliği= 6,50 m (2 KAT)

Min. İfraz Büyüklüğü= 5000 m²

7.3.13.7. Planda çayır-otlak olarak tanımlanan alanlarda, Mera Kanunu kapsamı dışında, özel mülkiyete konu arazilerde ve tarım-hayvancılık amaçlı kiralanan kamu arazilerinde, alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır. Ancak, bu alanların hayvancılık amaçlı ve hayvan otlatılması amacıyla kullanılmasının sağlanması esastır.

7.3.14. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

7.3.14.1. Üst ölçek plan kararları doğrultusunda belirlenen Doğal Karakteri Korunacak Alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Planda doğal karakteri korunacak alanlar

olarak gösterilmiş alanlarda özel mülkiyete konu parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği iki katı, büyüklüğü 150 m²'yi asmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım, hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda toplam yapılaşma emsali E=0.05, Yençok:6,50m.(2KAT)dir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç, birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dâhil edilir. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibariyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.

7.3.14.2. Planda “Doğal Karakteri Korunacak Alan” olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, bu plan ile getirilmiş farklı kısıtlamalar yok ise alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.3.14.3. İfraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü 0.2 hektardan (2.000 m²) az olamaz.

7.3.14.4. Yöre mimarisine uygun olarak toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen 2 katlı (Yençok:7.50 m) yapı yapılabilir. Görünen yapı yüksekliği 10.50'yi geçemez.

7.3.14.5. Bu planda doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanan ancak alt ölçekli planlarda ilgili kurum görüşü doğrultusunda zeytinlik ve kayalık olarak belirlenecek alanlarda bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmez.

7.3.14.6. “Doğal Karakteri Korunacak Alan” olarak kullanım kararı getirilen alanlarda, 7.2.10. “Kırsal Alanlarda Planlama” başlığı altındaki hükümler çerçevesinde bu planda değişiklik yapılmadan alt ölçekli planlar yapılabilir.

7.3.15. Tarım Alanları

7.3.15.1. Bu alanlarda, arazi sınıflandırmasında belirtilen yapılaşma koşullarını aşmayacak şekilde tarımsal amaçlı yapılar başlığında belirtilen yapılar yapılabilir. Ayrıca, özelliği itibariyle hasattan sonra kısa sürede işlenmediği takdirde kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu olan ürünlerin işlenmesine yönelik tesislere ilişkin alt ölçekli planlar Tarım ve Orman Bakanlığı ve ilgisine göre diğer kurumların uygun görüşü doğrultusunda çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın ilgili idarelerce E(emsal)=0.50, toplam inşaat alanı= 1000 m² yapılaşma koşulları ile

onaylanabilir.

7.3.15.2. Tarım alanlarında ifraz işlemleri 5403 sayılı Kanun ve bu kanuna istinaden yayımlanmış yönetmelik, tüzük hükümleri uyarınca yapılır.

7.3.15.3. Planda tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda mera tescilli alanlar bulunması durumunda ("7.3.13") maddesi hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır. Mera olarak gösterilmiş alanlarda tarım arazisi bulunması durumunda da tarım alanlarına ilişkin hükümler uygulanır.

7.3.15.4. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

7.3.15.5. Silo, samanlık, depo gibi yapıların yüksekliği mimari ve teknolojik gereklilik doğrultusunda belirlenir.

7.3.15.6. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

7.3.15.7. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

7.3.15.8. Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş/ belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

7.3.15.9. Mutlak Tarım Arazileri

7.3.15.9.1. Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, inşaat alanı 75 m²'yi geçemez. E(emsal) = 0.10'dur. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan mutlak tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.10. Özel Ürün Arazileri

7.3.15.10.1. Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç hayvancılık amaçlı yatırım yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup inşaat alanı 150 m²'yi geçemez, tarımsal amaçlı

yapılar için E(emsal) = 0.05'tir. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.11. Dikili Tarım Arazileri

7.3.15.11.1. Bu alanlarda; 7.3.15.10 maddesindeki koşullar geçerlidir.

7.3.15.12. Marjinal Tarım Arazileri

7.3.15.12.1. Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E(emsal) = 0.30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapının inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsale dâhildir. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir.

7.3.15.12.2. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.16. Korunacak Alanlar

7.3.16.1. Sit Alanları

7.3.16.1.1. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanlarında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler, ilke kararları ve varsa onaylı koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

7.3.16.1.2. Kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanlarında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz.

7.3.16.1.3. Doğal sit alanlarında, ilgisine göre Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz. Doğal sit alanı kararının yanı sıra farklı bir statü ile de koruma altına alınmış olan, çakışan alanlarda, ilgili statünün gerektirdiği kurallara da uyulacaktır.

7.3.16.1.4. Bu plan kapsamındaki tüm sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) alınmış kurul ya da komisyon kararları ile bu planın onaylanmasından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlüktedir.

7.3.16.1.5. Koruma amaçlı imar planı bulunmayan sit alanlarında ve bu planların onayından sonra ilan edilecek olan sit alanlarında yapılacak olan koruma amaçlı imar planları, ilke kararları ve bu planın arazi kullanım kararlarına uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşların

uygun görüşü doğrultusunda kesinleşecektir.

7.3.16.1.6. Sit alanı olarak ilan edilmiş alanlarda; bu planda gösterilmemiş dahi olsa sit alanı ilanı öncesinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları bulunan alanlarda, ilgili koruma kurulunun uygun görmesi halinde, sit kararı öncesinde geçerli olan imar planlarının yapılanma koşullarını aşmamak ve sınırları büyütülmemek koşuluyla, çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilke kararları doğrultusunda koruma amaçlı imar planı hazırlanabilir.

7.3.16.2. Sulak Alanlar

7.3.16.2.1. Sulak alan niteliği ilgili kurumca tespit edilmiş olan bu alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Bu alanlarda sulak alanların korunması yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.

7.3.16.2.2. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu alanlarda kirlenme ve bozulmaya yol açacak müdahalelerde bulunulamaz.

7.3.16.2.3. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, tabiat varlıklarını koruma genel müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur.

7.3.16.3. Su Toplama Havzaları, İçme Suyu Ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları Ve Yeraltı Suyu Kaynakları Ve Kaynak Koruma Alanları

7.3.16.3.1. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde tanımlanan ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce belirlenen; göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir. Bu alanlarda “İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” geçerlidir.

7.3.16.3.2. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarına ilişkin “TİSKİ Yönetmeliği” belirleninceye kadar, İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri ve “Doğu Karadeniz Havzası Eylem Planı” kararları geçerlidir. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bu yönetmeliğin 16. maddesi kapsamında özel hüküm belirleme çalışmasının yapılması durumunda, belirlenen özel hükümlerin, bu plana ve her tür ve ölçekteki planlara işlenmesi zorunludur.

7.3.16.3.3. İçme ve kullanma suyu olarak belirlenmiş alanlarda yapılacak uygulamalarda Tarım ve

Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ'nin görüşü alınacaktır.

- 7.3.16.3.4.** Su kaynaklarının dengeli kullanımı esastır. Su kullanımında suyun verimli kullanılması sağlanacaktır. Havzada su kaynaklarının korunmasına ilişkin yapılacak çalışmalar Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği çerçevesinde, TİSKİ ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından yürütülecektir.
- 7.3.16.3.5.** Bu plan kapsamında su havzalarının tamamında, Büyükşehir Belediyesi TİSKİ ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce havza planları hazırlanacaktır.
- 7.3.16.3.6.** Bu plan sınırları içerisinde ilgili idarece bu planın projeksiyon hedef yılı baz alınarak, su projeksiyonlarının yapılması esas olup suyun verimli kullanılması için gerekli tedbirler ilgili idarece alınacaktır.
- 7.3.16.3.7.** İlgili idarece yapılan izleme ve denetimler sonunda çeşitli kullanımlar sonucunda yeraltı suyunda bir kirlilik oluştuğunun belirlenmesi halinde gerekli tedbirler alınacaktır.
- 7.3.16.3.8.** Yeraltı su kaynaklarının mevcut miktarının korunması için her türlü kullanıma ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan izin ve tahsis belgesi alınması zorunludur.
- 7.3.16.3.9.** Su kaynaklarının zarar görmesine neden olacak biçimde, su kaynakları koruma alanları içinde taş ocağı, maden işletmesi vb. ocaklar açılmaz, patlatma yapılamaz.
- 7.3.16.3.10.** İlgili mevzuat çerçevesinde yapılaşmaya izin verilmeyen içme ve kullanma suyu koruma kuşakları içinde var olan mevcut yapıların tasfiyesi esastır. Tasfiyenin gerçekleştirilemediği bölümlerde var olan yapılara ilave yapılamaz. Mevcut yapıların atık sularının, havza dışına taşınması ve arıtılması zorunludur.
- 7.3.16.4. Milli Park Alanları**
- 7.3.16.4.1.** 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi bu alanlarda yapılacak proje ve uygulamalarda ilgili kurumların olumlu görüşü alınacaktır. Endemik bitki türleri ve doğal yapısı korunacak tabiat parklarında, yalnız sökülebilir yapı elemanlarından oluşmak koşuluyla ilgili kurumların uygun göreceği noktalarda halkın yeme içme ve temel ihtiyaçlarını karıştırmaya yönelik üniteler yapılabilir. Ancak bitki örtüsünü ve doğal yapıyı bozucu hiçbir düzenleme yapılamaz. Bu alanlara yönelik uzun devreli gelişme planları doğa koruma ve milli parklar genel müdürlüğünce yapılacak/yaptırılacak ve onaylanacaktır.
- 7.3.16.5. Tabiat Parkı Alanı**
- 7.3.16.5.1.** Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarını ifade eder.

7.3.16.5.2. Milli parklardan farklı olarak, milli ve milletlerarası ender bulunan sadece tabii kaynak değerleri ile koruma ve dinlenme alanlarına sahip tabiat parçalarıdır. Bu alanlarda alanın sahip olduğu özellik ve nitelikler göz önünde tutularak kaynak değerlerin korunarak geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğini sağlanması amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca uzun devreli gelişme planı hazırlanması esas olup uzun devreli gelişme planı onanmadan uygulama yapılamaz.

7.4. AFET RİSKLİ ALANLAR

7.4.1. Afete Maruz Bölgeler

7.4.1.1. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca “Afete Maruz Bölge” olarak ilân edilmiş olan ve bu planda gösterilen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında, afete maruz bölge sınırlarının işlenmesi ve İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ile yapılacak ortak çalışmalar neticesinde alınması gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur.

7.4.1.2. Afete maruz bölgede kalan yapıların nakline ilişkin alt ölçekli planlar, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslara uyularak ve bu planda öngörülen gelişme alanları kullanılarak hazırlanacaktır.

7.4.1.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda hazırlanmış Trabzon Büyükşehir Belediye sınırlarını kapsayan arazi kullanımına esas jeolojik, jeofizik ve geoteknik çalışmaları içeren rapora ve bu raporun aşağıda belirtilen hususlarına uyulacaktır.

- Çalışma alanı içerisinde her türlü yapılaşmada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulmalıdır.
- Gözlemsel jeolojik inceleme yüksek eğimli bir bölgede kalan kısımlarda da duraylı bir görünüm izlenmektedir. Bu rapor kapsamında inceleme alanının heyelan olasılığı görsel olarak değerlendirilmiştir. Morfolojik eğim ile tabaka eğiminin aynı yönde olduğu durumlarda şev stabilite sorunları ortaya çıkabileceği öngörülmüştür. Bu durum hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanının genelinde şev stabilite sorunlu alan, afete maruz bölge, taşkın riskli alanlar için alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı

olarak değerlendirme yapılmalıdır.

- Bölgede akan dereler, sık sık oluşan ani yağışın etkisi ile taşkın özelliği göstermekte ve toprak kaymaları, heyelanlar görülmektedir. Yerleşim yerlerinde bu riskler için gerekli önlemler alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı olarak irdelenmeli, taşkın alanları için DSI'den görüş alınmalıdır.
- 1100 m. Kotu üzerinde özellikle güneye bakan yamaçlarda çığ tehlikesi olduğundan, 1100 üstü kotlar ile etkileyebilecek alt kotlarda çığ önleme çalışmaları yapılmalıdır.

7.4.1.4. Yerleşilebilirlik Açısından Birinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.4.1. Magmatik ve metamorfik birimler, volkanik birimler, kireçtaşı, dolomitik ve bunların ardaalanmasından oluşan kaya birimlerin düşük ve orta eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlar ile pliyosen ve neojen yaşlı sedimanter çökel birimlerin düşük eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlarda akma, kaya düşmesi, heyelan türü olay ve kütle hareketleri gözlenmemiştir.

7.4.1.5. Yerleşilebilirlik Açısından İkinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.5.1. Bu kısma giren alanının büyük bir kısmı Karadeniz kıyı şeridinde ve akarsu kenarlarında yer alan kuvaterner yaşlı alüvyon (qal) ve taraça (qt) birimleri ile pliyosen yaşlı kumtaşı, çamurtaşı içeren beşirli formasyonundan (th) oluşmaktadır. Bu bölgelerde eğim (%0-20) arasındadır. Bu kısımda özellikle Karadeniz'e yaklaştıkça yeraltı su seviyesi yüzeye oldukça yakındır.

7.4.1.6. Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.6.1. Magmatik ve metamorfik, kireçtaşı birimlerinde eğimin yüksek olduğu (%30 üstü) alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.4.1.7. Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.7.1. Heyelan ve kaya düşmesi tehlikesi yanında, çığ tehlikesi de görülen ve görülmesi muhtemel olan alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır. Bu alanlar Trabzon il sınırlarının güneyinde Kaçkar Dağlarının bulunduğu alanlardan oluşmaktadır.

7.4.1.7.2. Alt ölçekli çalışmalarda, kaya düşmesi, heyelan ve çığ düşmesi gibi olaylardan kaynaklı afet tehlike ve riskleri ayrıntılı olarak irdelenerek yerleşime uygunluk kriterleri belirlenir.

7.4.1.8. Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.8.1. Bu kısma giren alanların büyük kısmı kıyı şeridinde bulunmaktadır. Bölge dağlık ve dik eğimli alanlar çoğunlukta olduğundan dolgu yapılarak yer kazanılmaya ve düzlük alanlar elde edilmeye çalışılmıştır. Bu dolguların büyük kısmı kontrolsüz şekildedir. Bu nedenle; yapay dolgu alanı olarak bilinen ve haritalanabilir boyutta bulunan bu alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.5. TEKNİK ALTYAPI

7.5.1. Bu plana göre yapılacak tüm nazım ve uygulama imar planlarında, ölçeğin gerektirdiği düzeyde, tüm teknik altyapı yatırımlarının ilgili yatırımcı kuruluştan edinilerek plan kararları içinde değerlendirilmesi, gereklerine uyulması esastır.

7.5.2. Bu alanlar planda gösterildiği alanlarda yer alacağı gibi nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanları alt ölçek planlarda da önerilmek zorundadır.

7.5.3. Bu alanlar planda önerilen amacı dışında kullanılamaz.

7.5.4. Ulaşım

7.5.4.1. Bu planda ortaya çıkan strateji ve gelişme önerileri çerçevesinde ulaşım ihtiyaç ve düzenlemelerine yönelik "Ulaşım Ana Planı" yapılması esastır.

7.5.4.2. Bu plan ile "Trabzon Ulaşım Ana Planı"nın koordinasyonu sağlanacaktır.

7.5.4.3. Karayolları

7.5.4.3.1. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

7.5.4.3.2. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

7.5.4.3.3. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğu dışındaki güzergahlarda ve mahalleleri birbirine bağlayan kırsal yerleşim yollarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

7.5.4.3.4. Karayolu kenarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.

7.5.4.3.5. Kent İçi Ana Yollar

7.5.4.3.5.1. Erişme kontrollü olmayıp, kent içi ana arter niteliğindeki yol sistemlerini tarif eder. Bu plan sonrası yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, bu planın öngördüğü yol sisteminin hayata geçmesi sağlanacaktır. Bölge içi dağıtıcı-toplayıcı yol sistemleri alt ölçekli planlarla belirlenir. Bu yollar için yolun genişliğine ve gereğinde afet durumunda kullanılabilme hassasiyetine bağlı yeterli çekme mesafeleri ayrılacaktır. Mesafenin ölçüsü alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.6. Karayolu Kavşakları

7.5.4.3.6.1. Plan üzerinde gösterilen kavşak gösterimleri şematiktir. Kent içi ulaşım da önemli kavşaklar, planda ayrıştırılarak gösterilmiştir. Karayolları ve kent içi yol sistemi üzerindeki kavşaklar Karayolları Genel Müdürlüğü ve/veya Büyükşehir Belediyesi tarafından projelendirilip uygulanacaktır.

7.5.4.3.7. Tır, Kamyon, Makine Parkı Ve Garaj Alanı

7.5.4.3.7.1. Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. Sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.8. Genel Otopark Alanı

7.5.4.3.8.1. Bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklardır.

7.5.4.3.8.2. Yoğun kamusal kullanım bulunan tesislerde ve alanlarda, tesislerin gerektirdiği düzeyde genel otopark alanları alt ölçekli imar planlarında düzenlenecektir.

7.5.4.3.8.3. Fırın vb. yol üzerinde bekleme ve kısa süreli park gerektiren tesisler için yapılan alt ölçekli planlama çalışmalarında, bu ihtiyacı karşılayacak, trafikte aksamaya neden olmayacak düzenlemelerin yapılması zorunludur.

7.5.4.3.8.4. Ortaya çıkan otopark ihtiyaçları, yaşanan ulaşım sorunları dikkate alınarak Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine ek olarak, alt ölçekli plan kararlarını yönlendirecek Ulaşım Ana Planı, özel önlemler ile çeşitli ilke ve standartlar geliştirilebilir.

7.5.4.3.9. Terminal (Otogar)

7.5.4.3.9.1. Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.5.4.4. Demiryolları

7.5.4.4.1. Hızlı Tren Hattı

7.5.4.4.1.1. Planlama alanı içinde önerilen demiryolu ve hızlı tren hatlarında Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı altyapı yatırımları genel müdürlüğü tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır.

7.5.4.4.2. Kent İçi Raylı Sistem

7.5.4.4.2.1. Plan döneminde öngörülen hafif raylı sistemlerinde büyükşehir belediyesi tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planlama alanında bulunan kıyı ilçelerinin mekânsal ve sektörel kurgusu da dikkate alınarak raylı sistemlere öncelik verilmesi gerekmektedir.

7.5.4.5. Havalimanı Ve Mania Kriterleri

7.5.4.5.1. Bu alanlarda 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7.5.4.5.2. Havalimanı çevresinde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Mania Planı, “Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim (CNS) Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

7.5.4.6. Denizyolları

7.5.4.6.1. Tersane Alanı

7.5.4.6.1.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2. Liman

7.5.4.6.2.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2.2. Liman ve liman tevsii alanlarında; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.5.4.6.2.3. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında uygulanan tüm kıyı yapılarına ait uygulama projeleri Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Demiryolları ve Hava Meydanları İnşaatı Genel

Müdürlüğü ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne onaylanmadan deniz yapıları inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır.

7.5.4.6.2.4. Rıhtım genişletmesi, kapasiteyi arttırıcı yeni rıhtımlar, açık depolama sahaları ve kapalı depo yapıları ve buna bağlı kıyı yapıları ve liman servis yönetim yardımcı tesisleri, rekreasyon ve satış üniteleri ile liman içinde yapılabilecek kıyı yapıları için, Kıyı Kanununda öngörülen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

7.5.4.6.3. Liman Gerisi Alanlar

7.5.4.6.3.1. Liman ihtiyacı için gerekli depolama, idari tesis, kreyner, vinç, vb. alan ve yapısal kullanımların yer aldığı alanlardır.

7.5.4.6.3.2. İhtiyaç olması halinde, bu planın ilkeleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak, bu planda hangi kullanımda olduğuna bakılmaksızın, alt ölçekli planlarda liman alanlarına bitişik liman gerisi alanlar belirlenebilir.

7.5.4.6.4. Balıkçı Barınağı

7.5.4.6.4.1. Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2'sini, yüksekliği 6.50 m'yi (2 kat) aşmayan ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

7.5.4.6.4.2. Planlanması öngörülen Balıkçı Barınaklarına ilişkin Valilikçe oluşturulacak komisyon marifetiyle yer seçim uygunluk kararı doğrultusunda işlem yapılacaktır.

7.5.5. Su, Atıksu ve Atık Sistemleri

7.5.5.1. Yeraltı su kaynaklarından daha verimli faydalanmak, kirlenmelerini önlemek, az akımlı olan kaynakları birleştirerek bol su elde etmek gibi amaçlarla mevcut kaynak sularının belirli yerlerde toplandığı ve depolandığı alanlardır.

7.5.5.2. Atıksu Arıtma Tesisi Alanı (Arıtma- Terfi Merkezi)

7.5.5.2.1. Atıksu arıtma tesislerine ilişkin yapılaşma koşulları ve alan çevresinde alınacak önlemler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.5.2.2. Her tür ve ölçekteki planlama ve uygulamalarda, kentsel ve endüstriyel atık sulara ilişkin düzenlemelerde Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine ve Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

7.5.5.2.3. Arıtma tesisi alanlarının yer seçimi ve uygulaması, bu planın genel arazi kullanımı, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun

görüşleri alınarak, belediyeler ile kurum ve kuruluşlar tarafından oluşturulan veya oluşturacak birlikler vasıtasıyla yapılabilir.

7.5.5.2.4. Planlama bölgesinde bulunan yüzeysel su kaynaklarının su kalitesinin olumsuz yönde etkilenmesini önlemek amacıyla, atık sularını, akarsu, toprak vb. gibi alıcı ortamlara veren ve nüfusu yoğun olan ilçe belediyelerinin kanalizasyon sistemleri tamamlanacak ve kanalizasyon sisteminin sonlandığı noktada atık su arıtma tesisleri inşa edilecektir. Her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.5.2.5. Organize sanayi bölgelerinin, küçük sanayi sitelerinin, turizm tesislerinin, üniversite yerleşkelerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut, toplu ve organize işyerleri vb. toplu yerleşmelerin atık suları kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır. Bunun teknik olarak olanaklı olmadığı durumlarda bu yerleşmeler için atıksu arıtma tesisi kurulması ve işletilmesi zorunludur.

7.5.5.3. Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)

7.5.5.3.1. Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

7.5.5.3.2. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önışlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi yapılacaktır.

7.5.5.3.3. Bu plan kapsamındaki alanlarda, her türlü atıkların kaynağında ayrı toplanması, deponi alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesi ve bertaraf edilmesi gibi iş ve işlemleri kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Valilikler ve Belediyeler tarafından yapılacaktır. Atık yönetim sistemi kuruluncaya kadar ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

7.5.5.4. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama)

7.5.5.4.1. Tehlikeli atıkların depolama işlemi sırasında alınan önlemlerin yeterli olduğu veya atığın özelliği sebebi ile depolama işleminde çevrenin olumsuz yönde etkilenmeyeceğinin bilimsel olarak ispat edilmesi hallerinde, atıklar depolanabilir veya

bu amaçla depo tesisi kurulmasına izin verilebilir.

7.5.5.4.2. Bu plan bütünü içinde her türlü tehlikeli atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.6. Enerji, Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanı

7.5.6.1. Enerji Üretim Alanları

7.5.6.1.1. Üretim niteliği açısından bir kompleksin parçası olmayan MikroHES'ler de enerji üretim tesisleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.5.6.1.2. Hidroelektrik üretim alanlarında havza bütününde ekosistemlerin sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde her türlü koruma tedbirlerine ilişkin süreçler tamladıktan sonra hidroelektrik santralleri (HES) projelerine izin verilebilir. HES'ler, ilgili idarece (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü) yatırıma konu akarsu havzası düzeyinde yapılacak olan ayrıntılı araştırma ve değerlendirmelere dayalı olarak; su toplama havzalarının sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde önlemlerin alınması, akarsu üzerinde faaliyette ve planlı HES projelerinin enerji üretim kapasiteleri ve su debilerinin hesaplanması ve bölgenin ekosistem dengesinin olumsuz yönde etkilenmemesine yönelik önlemler alınarak ÇED yönetmeliği kapsamında ÇED sürecine konu edilir. ÇED sürecinde su debisi, can suyu, enerji üretim miktarına ilişkin değerlendirmeler ve diğer çevresel değerlendirmeler akarsu havzası bütününde, mevcut ve planlı projeler dikkate alınarak hazırlanacak bir rapor ile birlikte, ÇED yönetmeliği kapsamında gereken işlemler tamamlandıktan sonra ÇED raporunun sonucuna göre değerlendirilmek üzere belediyeye sunulur.

7.5.6.1.3. ÇED yönetmeliğine tabi olmayan veya "ÇED gerekli değildir" kararı alınmış olan HES projelerine ilişkin alt ölçekli planlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmasını takiben bu çevre düzeni planında değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir ve onaylanması durumunda alt ölçek planlara işlenir.

7.5.6.1.4. Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş ve jeotermal) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme ve denetleme kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı görüşü alınarak, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.5.6.2. Enerji Depolama ve İletim Tesisleri

- 7.5.6.2.1.** İlgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) depolama amacıyla ayrılan alanlardır.
- 7.5.6.2.2.** Enerji iletim tesisleri, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.
- 7.5.6.2.3.** Enerji depolama alanları kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanları ile sanayi ve depolama alanları içinde yer alamaz. Onaylı imar planlarında kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanlarında yer alan enerji depolama alanlarının yerleşmelerin dışına çıkarılması esastır. Ancak onaylı imar planlarında yer alan, yapılaşmasını ve iletim hatlarını içeren altyapı düzenlemelerini tamamlamış tesislerinin bulunduğu enerji depolama alanları, tesisin tehlike oluşturmamasını engelleyecek her türlü bakım ve onarımının sürdürülebilir olması ancak yeni kapasite arttırıcı yapılaşmaya izin verilmemesi ve ömrünü tamamladığında tekrardan değerlendirilmesi konusunda büyükşehir belediyesi yetkilidir.
- 7.5.6.2.4.** Enerji depolama alanlarında yer seçen kullanımlara hizmet verecek kıyı yapılarına ilişkin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.2.5.** Enerji depolama alanlarının depreme karşı riskli yapısı dikkate alınarak, teknik, yasal ve ekonomik yönleri ile bütünsellik içinde araştırılacağı “enerji depolama ve üretim alanının planlanmasına yönelik fizibilite raporu” hazırlanacaktır.
- 7.5.6.2.6.** Kurulmuş/kurulacak enerji depolama tesislerinde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- 7.5.6.2.7.** Enerji depolama alanlarında yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) yönetmeliği kapsamında ÇED olumlu/gerekli değildir kararı aranır.
- 7.5.6.2.8.** Enerji depolama alanları bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir.
- 7.5.6.3. Enerji Nakil Hattı**
- 7.5.6.3.1.** Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak ve emniyet sahası boyunca ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.3.2.** Enerji iletim tesislerinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları,

ilgili ilçe belediyeleri ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanabilir.

7.5.6.3.3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında; TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 KW üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğünün görüşü alınacak ve Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliğindeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

7.5.6.3.4. Enerji iletim hatlarına ilişkin ilgili idaresince tanımlanan, mevzuatla belirlenen yaklaşma sınırları minimum mesafeler olarak kabul edilecektir.

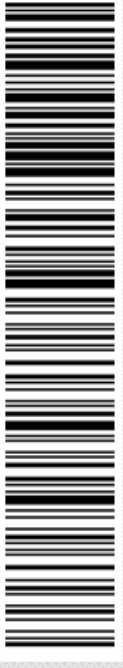
7.5.6.4. Yanıcı Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim Ve Depo Alanı

7.5.6.4.1. Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi İthalı Taşınması Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına ilişkin Tüzükte belirtilen hükümlere göre uygulama yapılır.

7.5.6.5. Boru Hattı

7.5.6.5.1. Planlama sınırları içinde bulunan doğal gaz iletim boru hatlarının bulunduğu alanlarda, BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümleri gereğince, iletim hatlarının bakım, onarım ve kontrol çalışmalarının rahat yürütülebilmesi ve çevre emniyeti açısından, boru hattının 400 metre sağına, 400 metre soluna rastlayan her türlü alt veya üst yapılarda (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.) BOTAŞ görüşü alınması zorunludur.

7.5.6.5.2. Kente içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ ve AYKOME'nin görüşü alınacaktır.



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ - ARAKLI, SÜRMENE, KÖPRÜBAŞI İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 4. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNE İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



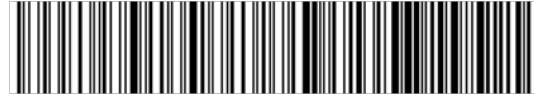
GENERAL PLANLAMA

PRJ. MM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı

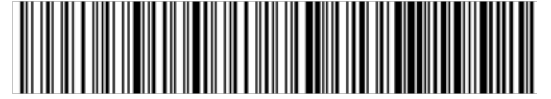
2026



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	4
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLİZ ÇALIŞMALARI	7
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	13
1.6. EKLER	17

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **20** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

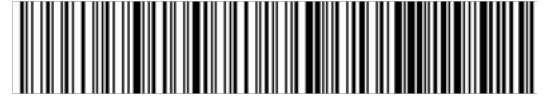
İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ

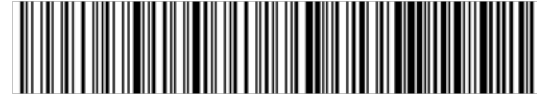
Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." maddelerinin detaylı irdelemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Söz konusu maddeler numara sırasına göre detaylandırılacak olunursa;

- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." ve "7.2.6." maddeleri İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kırsal özelliği bulunmayan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadarki durumda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki" ve "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarındaki" hususlar dikkate alınarak yeniden değerlendirilmiştir. Yeniden değerlendirmeler sonucunda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki; - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır. Diğer bir husus olan "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarında İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılamak üzere; - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.8.3." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşim alanlarında mevcut kadastral yolların bazı kesimlerinde yol kenarına kadar yapılan istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri yapıların ulaşım güvenliğini olumsuz etkileyebileceği, acil durum araçlarının geçişini zorlaştırabileceği ve ileride ihtiyaç duyulabilecek yol genişletme veya iyileştirme çalışmalarını kısıtlayabileceği değerlendirildiğinden, bu olumsuzlukların önüne geçilmesi amacıyla yol cephe hattına ilişkin plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, "Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilmek üzere" yol cephe hattının gerisinde inşa edilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama başlığının alt maddesi olan "7.2.10.4." Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; Belediye Hizmet Alanı'nın tasarruf yetkisinin, Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulama Esasları doğrultusunda alan büyüklüğüne göre yetkili idare tarafından kullanılabilmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu için alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılması sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.11.8.3." maddesinin yerleşik alan sınırının parsel bütünlüğünü bozacak, kullanım kabiliyeti bulunmayan küçük parça arazilerin oluşmasına neden olmaması, yerleşik alan içerisinde müstakil yapılaşmaya elverişsiz parseller üretilmesinin önlenmesi, yerleşik alan dışında kalan parsellerin ulaşım erişiminin güvence altına alınması ve uygulamada ortaya çıkabilecek mülkiyet ile planlama sorunlarının önüne geçilmesi amacıyla yerleşik alan sınırının ifraz hattı olarak uygulanmasına ilişkin plan hükmünün düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri plan hükmü düzenlemesinde; Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmıştır. Fakat parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara ise yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.11.8.6." ve "7.2.11.8.7." maddesi eklenmek istenmiştir. Kamu yatırımlarının plan kararları doğrultusunda etkin, hızlı ve kesintisiz bir şekilde uygulanabilmesi, uygulama sürecinde mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanabilecek teknik engellerin ortadan kaldırılması, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun olarak yeniden değerlendirilmesi ve kamu yararı kalmayan alanların etkin kullanımının sağlanarak uygulamada karşılaşılabilecek hukuki ve teknik sorunların önlenmesi amacıyla plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmış ve mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.8. İnşaat Alanı başlığının alt maddesi olan "7.2.12.8.1." maddesi Trabzon İdare Mahkemesi'nin 16.04.2026 tarih ve E:2025/117-K:2026/482 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiş olup ilgili mahkeme kararı gereği yeniden düzenlenmesi gidilmesi gereklilik arz etmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda; kırsal yerleşim alanlarındaki yapılaşmanın parsel büyüklüğü ile uyumlu, kontrollü ve sürdürülebilir bir şekilde gelişmesini sağlamak, kırsal yerleşim dokusunu ve doğal çevreyi korumak, hisseli mülkiyet yapısından kaynaklanan uygulama ihtiyaçlarını karşılamak, barınma ihtiyaçlarına çözüm üretirken düzensiz ve yoğun yapılaşmanın önüne geçmek amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Öneri plan hükmü ile İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaması sağlanmıştır. Fakat bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilmesi, Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m² büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilmesi sağlanmıştır. Fakat 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adedi ve her durumda 3 adedi geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilmesi sağlanmıştır. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." yeniden düzenlenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda gerçekleştirilen ifraz uygulamalarında düzensiz parsel oluşumlarının önlenmesi, yapılaşmaya elverişli ve erişilebilir parseller üretilmesi, kırsal yerleşik alan sınırının uygulamada oluşturduğu mülkiyet sorunlarının giderilmesi, geçmiş mevzuat hükümleri kapsamında oluşmuş mülkiyet yapılarından kaynaklanan mağduriyetlerin çözüme kavuşturulması ve ifraz işlemlerinin planlama ilkeleri, kamu yararı ve uygulama bütünlüğü çerçevesinde yürütülmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri Plan hükmü ile İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaması sağlanmış olup fakat bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parsel dönüşmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilmeye şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilmesi sağlanmıştır. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkili olması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmış fakat parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmesi sağlanmış olup kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda uygulama sürecinde ortaya çıkan mülkiyet, parsel geometrisi ve ulaşım altyapısından kaynaklanan sorunların giderilmesi, mevcut yapılaşma ile mülkiyet sınırları arasındaki uyumsuzlukların çözüme kavuşturulması, parsel bütünlüğünün iyileştirilmesi, kamu yatırımlarının mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanan teknik engeller nedeniyle gecikmesinin önlenmesi, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun şekilde değerlendirilmesi ve plan kararlarının kamu yararı doğrultusunda etkin, uygulanabilir ve sürdürülebilir bir şekilde hayata geçirilmesini sağlamak için plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhit edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhit işlemine izin verilmesi sağlanmıştır. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda ise asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmıştır.

Yukarıda anlatılan bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesi kapsamında kırsal yerleşik alanlarda uygulanacak yapılaşma, ifraz ve uygulama esaslarının belirlenmesine ilişkin hükümler doğrultusunda hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesinde; köy ve kırsal yerleşik alanlarda yapılacak yapılaşmalara ilişkin usul ve esasların belirlenebileceği, kırsal yerleşik alan ve civarının tespiti ile bu alanlarda uygulanacak yapılaşma koşullarının ilgili idarelerce belirlenebileceği, kırsal yerleşik alanlarda yapılacak ifraz, tevhit ve yapılaşma uygulamalarının kamu yararı, planlama ilkeleri ve yerleşmenin özellikleri dikkate alınarak düzenlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan plan hükümleri ile;

* Kırsal yerleşik alan ve yerleşik alan ayırımına ilişkin uygulama esaslarının netleştirilmesi,

* Kırsal yerleşik alanlarda yapılaşma yoğunluğu ve yapı nizamının düzenlenmesi,

* İfraz ve tevhit işlemlerinin planlama ilkeleri doğrultusunda yürütülmesi,

* Kamu yatırımlarının uygulanabilirliğinin artırılması,

* Mevcut mülkiyet sorunlarının giderilmesi,

* Kırsal yerleşim dokusunun korunması,

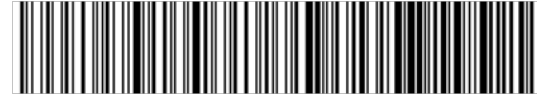
* Ulaşım sisteminin güvenliğini sağlanması,

* Uygulamada ortaya çıkan tereddütlerin giderilmesi

amaçlanmıştır.

Söz konusu düzenlemeler, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi ile idarelere tanınan planlama ve uygulama yetkisi kapsamında, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gözetilerek hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi olan Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulmasına İlişkin "(ğ) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) (Değişik cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediyesi sınırnın il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak



amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır." Hükümü uyarınca kırsal özelliğinin devam ettiğine dair Belediye Meclisi Kararı alınması gerekmektedir.

5216 sayılı Kanunun ek 3'üncü maddesi ile Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında "Kırsal Mahalle veya Kırsal Yerleşik Alan" belirlenmesine yönelik

-Araklı İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 877 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Araklı ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan köyden mahalleye dönüşen Yeşilce, Dulköy, Karşıyaka, Yassıkaya ve Yiğitözü mahallelerinin planlı alanlar dışında kalan kısımlarının Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin ve merkeze yakın köyden mahalleye dönüşen Yalıboyu mahallesi kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alan dışında tutulmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir. Araklı ilçe sınırlarında köyden mahalleye dönüşen Yalıboyu mahallesi haricinde köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 39 mahallenin (Aytaş, Ayvadere, Bahçecik, Bereketli, Birlik, Buzluca Çamlıktepe, Çiftapınar, Çukurçayır, Değirmencik, Erikli, Halilli, Hasköy, İyisu, Karatepe, Kayacık, Kayaici, Kaymaklı, Kestanelik, Köprüüstü, Küçükütlü, Merkezköy, Ortaköy, Pervane, Sulakyurt, Sularbaşı, Taşgeçit, Taşönü, Taştepe, Türkeli, Turnalı, Yeniköy, Yeşilköy, Yıldızlı, Yoncalı, Yüceyurt, Yeşilyurt, Çankaya, Erenler) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 5 mahallenin (Yeşilce, Dulköy, Karşıyaka, Yassıkaya ve Yiğitözü) planlı alanları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

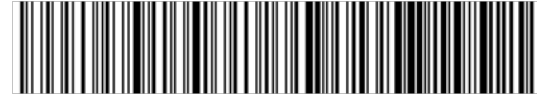
-Sürmene İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 878 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Sürmene ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan beldeden mahalleye dönüşen Oylum ve Ormanseven mahallelerinin Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Sürmene ilçesi sınırlarında merkeze yakın, 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Çambumu ve Yeniyay Mahalleleri dışında, köyden mahalleye dönüşen ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 26 mahallenin (Yazıoba, Yeşilköy, Güneyköy, Fındıcak, Yukarıovalı, Aşağıovalı, Küçükdere, Armutlu, Koyuncular, Birlik, Kahraman, Konak, Ortaköy, Aksu, Karacakaya, Çimenli, Gültepe, Çiftesü, Dirlik, Yokuşbaşı, Muratlı, Üzümlü, Petekli, Yukançavuşlu Oylum ve Ormanseven) tamamının Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

-Köprübaşı İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 879 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Köprübaşı ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan beldeden mahalleye dönüşen Beşköy, Büyükdöğün ve Pınarbaşı Mahallelerinin de kırsal mahalle olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Köprübaşı ilçesi sınırlarında köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 7 mahallenin (Arpalı, Çiftköprü, Güneşli, Yağmurlu, Beşköy, Büyükdöğün ve Pınarbaşı) tamamının Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar" başlığı altında yer alan Amaç ve Kapsam Madde 1- "(1) Bu Yönetmeliğin amacı, kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanı, bunların tespitine ilişkin işlemleri, bu yerlerde uygulanacak muafiyet ve indirimleri düzenlemek ve diğer hususların açıklanmasını sağlamaktır. (2) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27 nci maddesi uyarınca belirlenen kırsal yerleşik alan ve civarı sınırlarına ilişkin hükümler bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır." hükmü doğrultusunda hazırlanmıştır.



Ayrıca Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yasal dayanak olarak;

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç ve Kapsam" başlığı ve İkinci Bölümü "Tanımlar" başlığı altında yer alan 1 inci (Amaç), 2 nci (Kapsam) ve 4 üncü (Tanımlar) maddeleri uyarınca planlama alanında uygulanacak esaslar ile yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan kavramları dikkate alınmıştır.

- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 4/b fıkrası "*b - Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 1. maddesinin "Kırsal Yerleşik Alan" olarak kabul edildiği ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1/c fıkrası "*c-İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 2. maddesinin "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

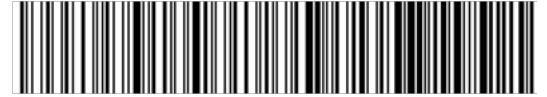
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1 fıkrası "*1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.*" hükmü dikkate alınarak bu tanımda yer verilen "imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin" ifadesi "yerleşmelerin imar planı bulunmayan kısımları" şeklinde kabul ederek Plan Hükümlerinin 7.2.5. maddesinin a) bendinin 2. maddesi ve b) bendinin 2. maddesi "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespitine konu 43 üncü maddesi (Yerleşik Alan ve Kırsal Yerleşik Alanın Tespiti) kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin esaslar özetlenmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 44 üncü maddesi (Yola Cephe Sağlanması), 45 inci maddesi (İfraz Şartları), 46 ncı maddesi (Bina Cephe ve İstikametleri) ve ilgili hükümleri doğrultusunda ifraz, tevhit, parsel büyüklüğü, cephe, derinlik, yol bağlantısı ve parsel oluşumuna ilişkin plan hükümleri düzenlenmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 49 uncu maddesi (Yapı Şartları), 50 nci maddesi (Bir Parselde Yapılaşma Esasları) ve 51 inci maddesi (Yapılaşma Koşulları) kapsamında kırsal yerleşik alanlarda yapı sayısı, yapı yoğunluğu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşmaya ilişkin esaslar dikkate alınmıştır.

Hazırlanan plan hükümleri; yukarıda belirtilen yönetmelik hükümleri doğrultusunda kırsal yerleşik alanlarda uygulamada karşılaşılan mülkiyet, ifraz, tevhit, yapılaşma, ulaşım, kamu yatırımları ve yerleşik alan sınırlarının uygulanmasına ilişkin sorunların giderilmesi, kırsal yerleşim dokusunun korunması, kamu yararının sağlanması ve uygulama birliğinin oluşturulması amacıyla hazırlanmıştır.



1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

Analiz çalışmalarını kapsamında Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." maddesine konu olan İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kentsel gelişim niteliği kazanan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir.

İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının belirlenmesine esas teşkil edecek plan hükümlerinin oluşturulabilmesi amacıyla; yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarının, 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanlarının, idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarının ve Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğini sürdürdüğüne karar verilen alanların mekânsal olarak analiz edilmesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda mevcut idari sınırlar, yerleşik alan kararları, planlı-plansız alan ayrımları ve kırsal niteliğin devamına ilişkin belediye meclisi kararları birlikte değerlendirilerek analiz paftaları hazırlanmış; elde edilen bulgular doğrultusunda 7.2.5 maddesinin (a) ve (b) bentlerinde öngörülen düzenlemelerin mekânsal karşılıkları ortaya konulmuş ve plan hükümlerinin teknik verilere dayalı olarak yeniden düzenlenmesi sağlanmıştır.

Yapılan Analiz çalışmalarında

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

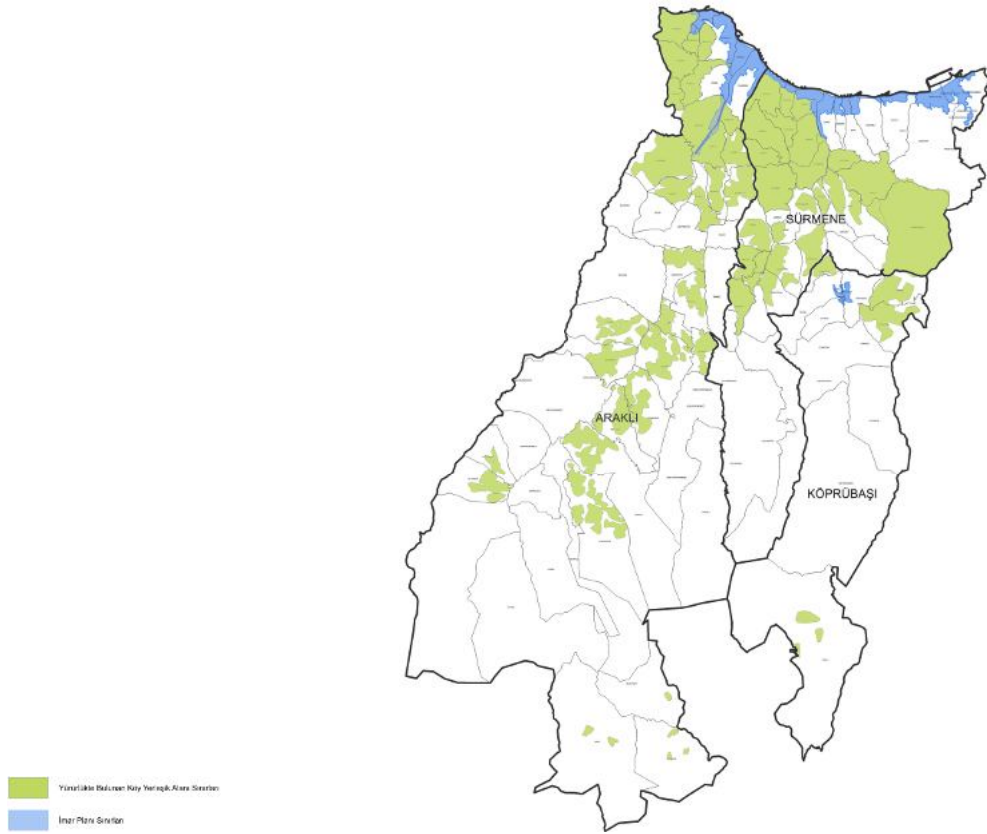
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir."

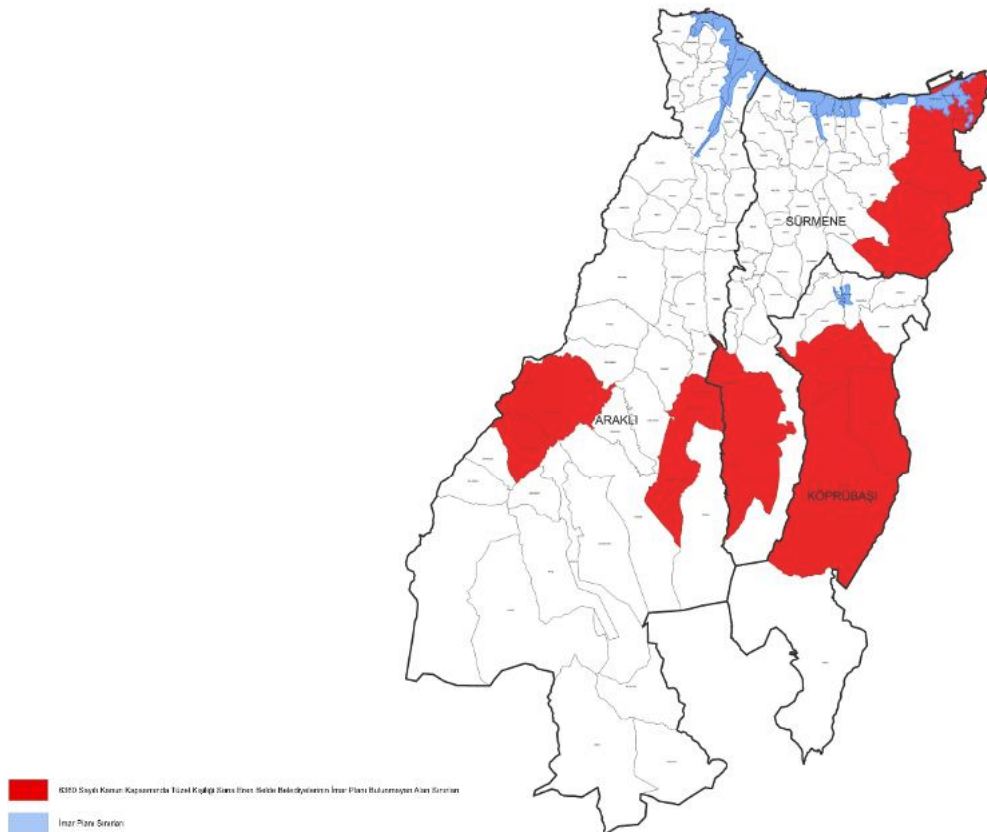
sonucuna varılmıştır.



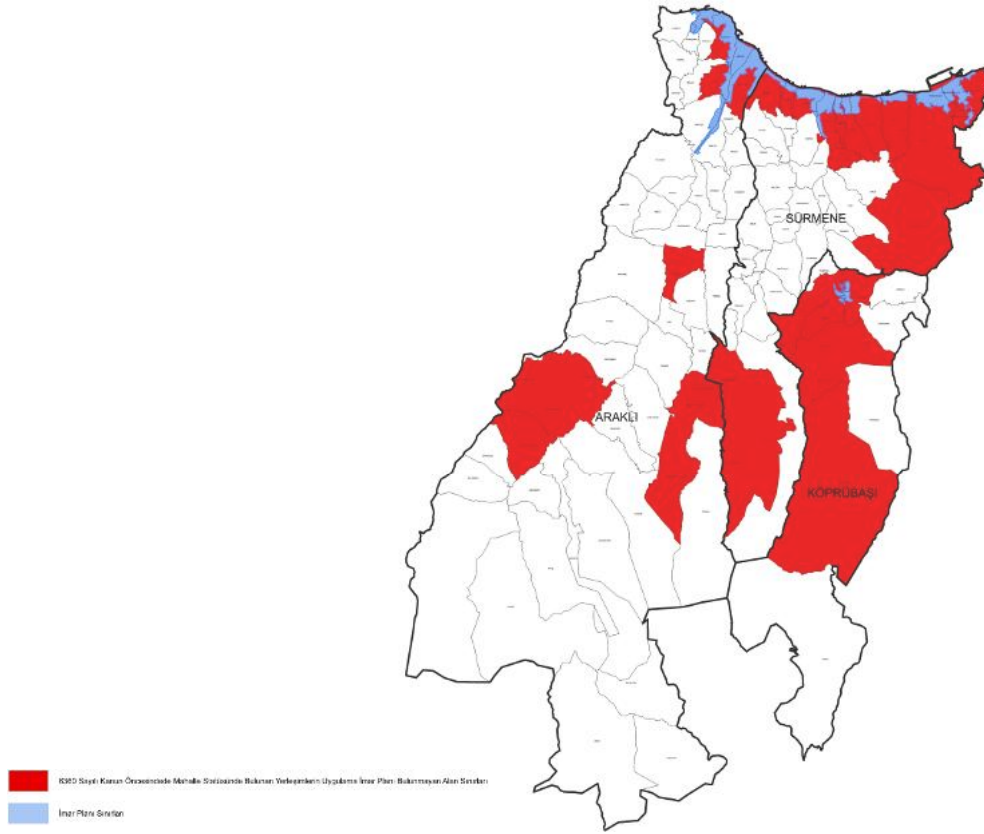
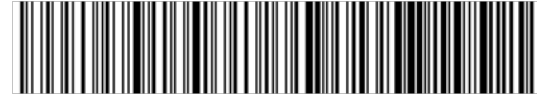
Harita 1 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İdari Sınırları ve Uydu Görüntüsü



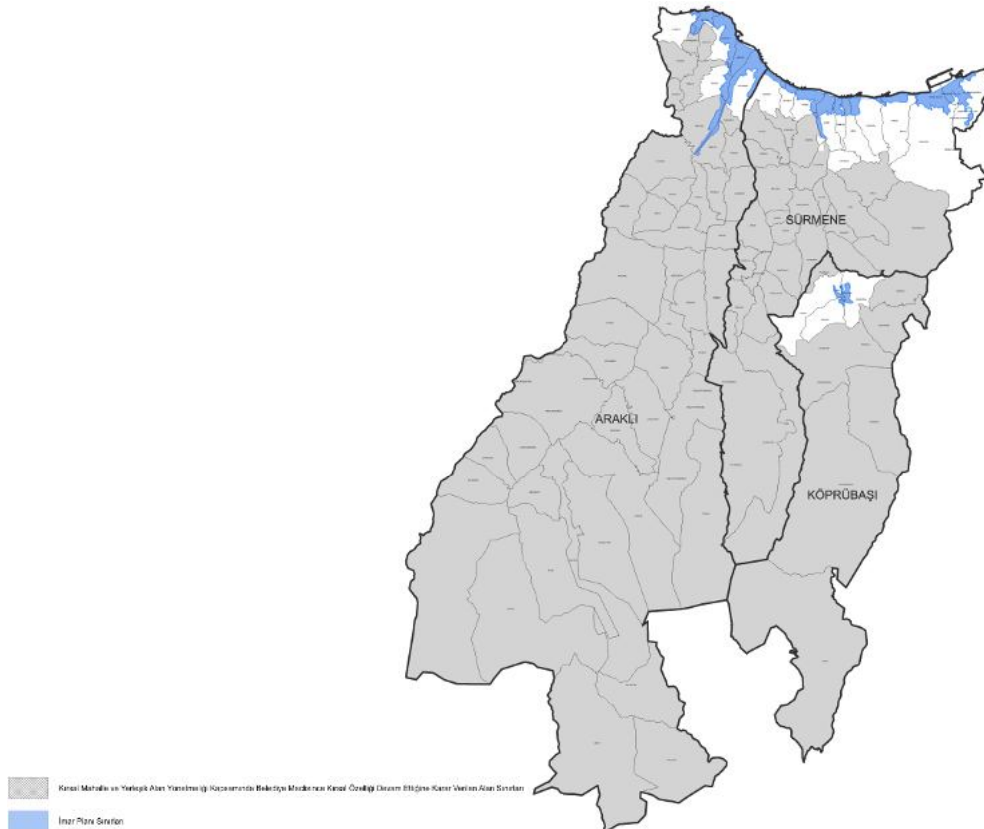
Harita 2 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yürürlükte Bulunan Köy Yerleşik Alanı Sınırları



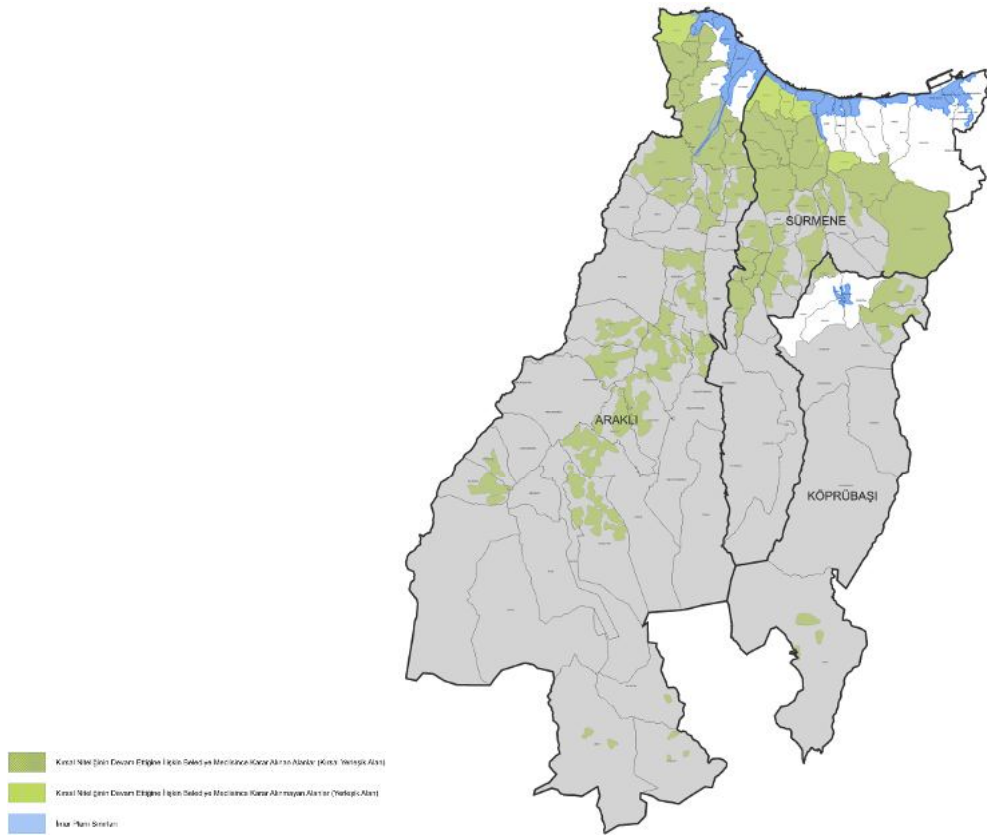
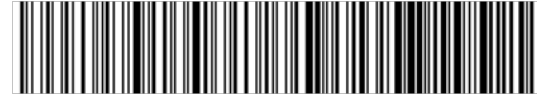
Harita 3 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



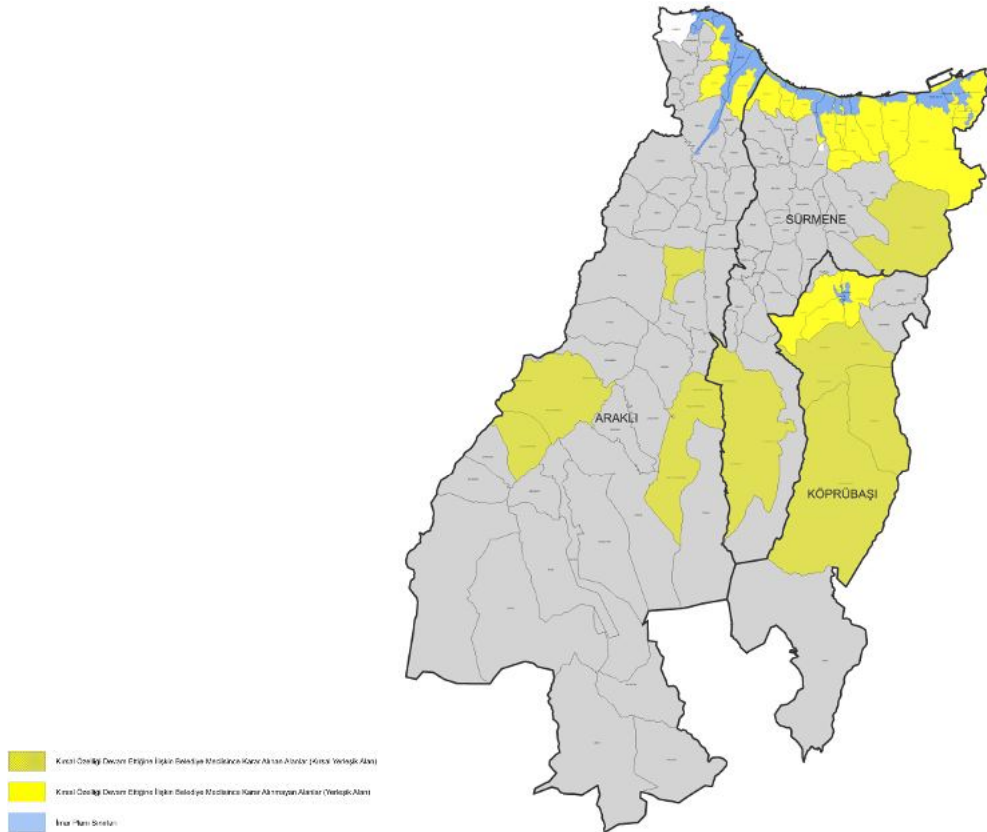
Harita 4 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Öncesinde Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



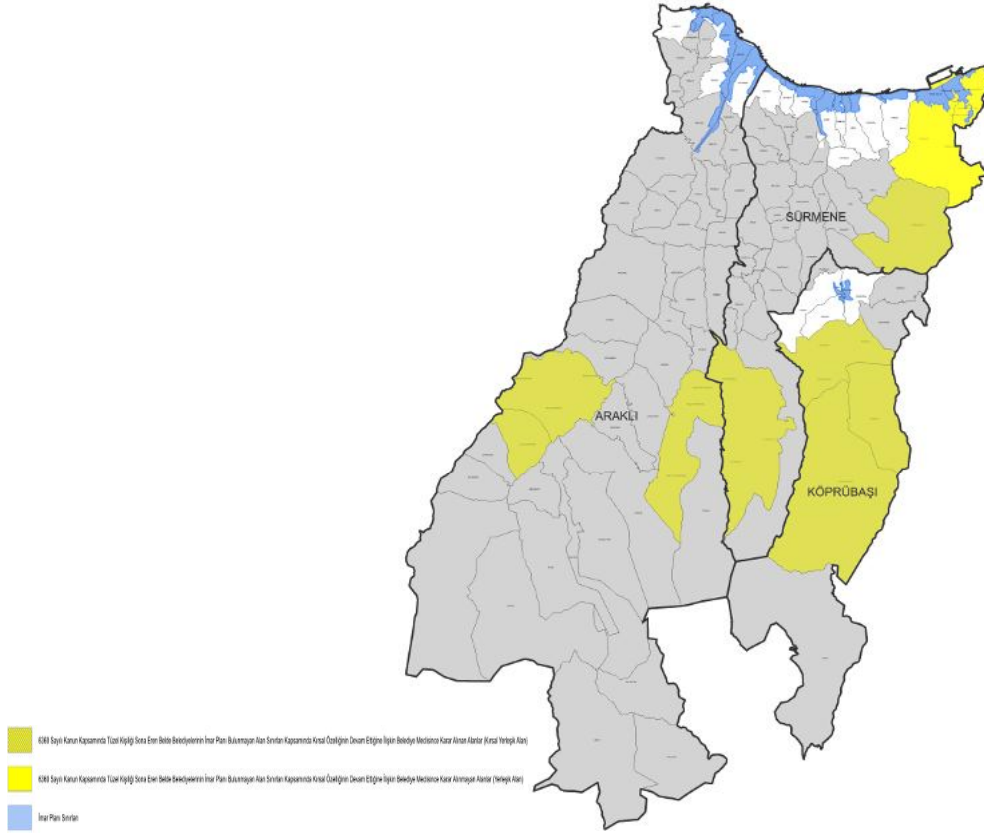
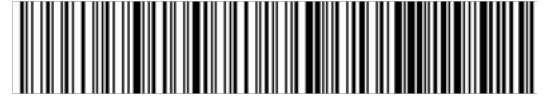
Harita 5 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Kırsal Mahalle ve Yerleşik Alan Yönetmeliği Kapsamında Belediye Meclisi Kararıyla Kırsal Özellikli Devam Ettiğine Karar Verilen Alan Sınırları



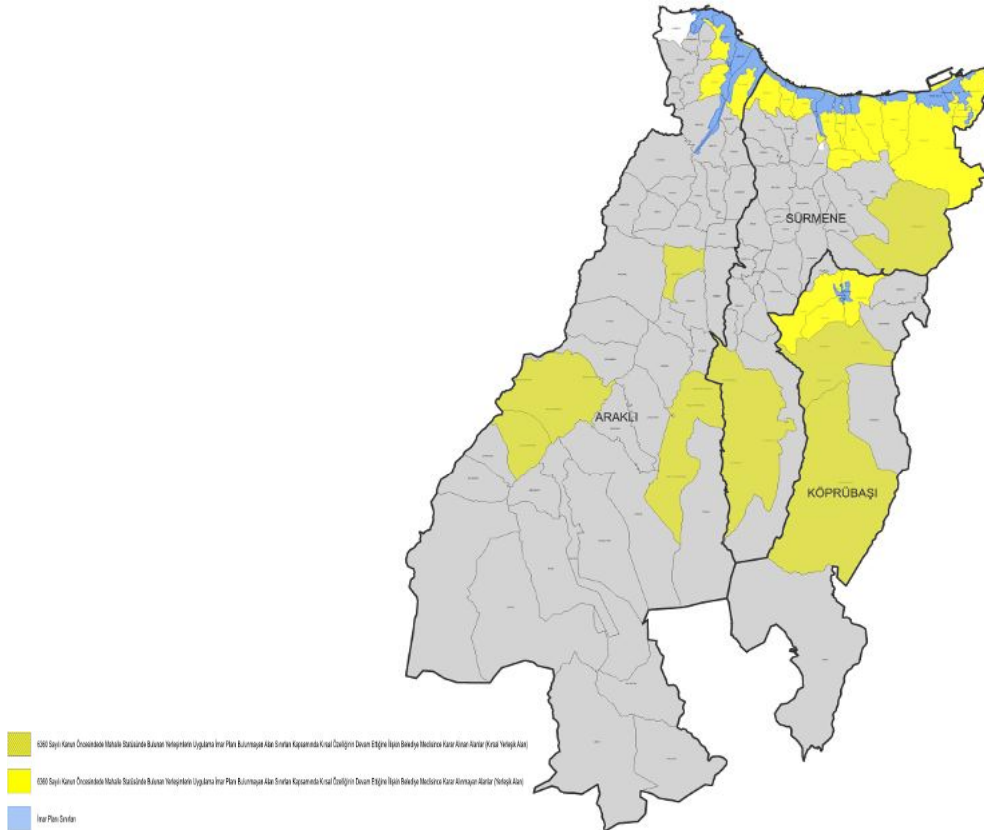
Harita 6 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. A) Maddesine Yönelik Alanlar



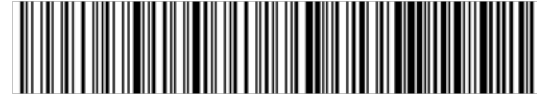
Harita 7 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesine Yönelik Alanlar



Harita 8 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettirğine İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Harita 9 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Öncesinde Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettirğine İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Yapılan Analiz çalışmalarında aşağıdaki yer alan Harita 10'da görüleceği üzere;

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

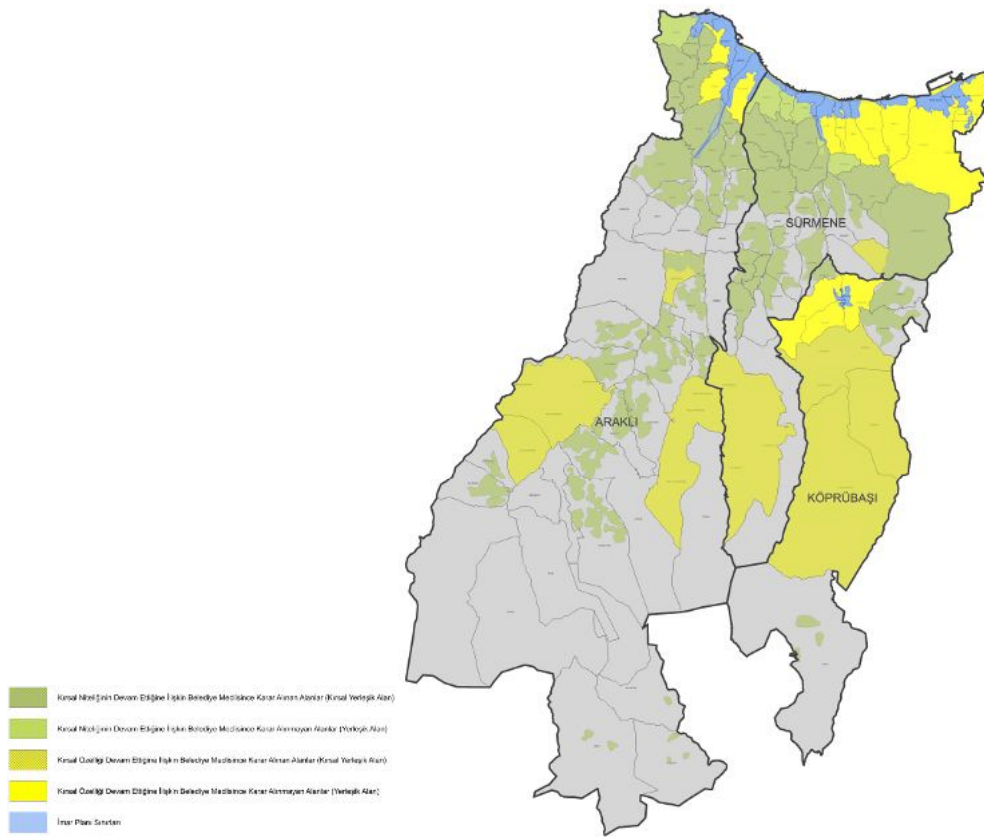
1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

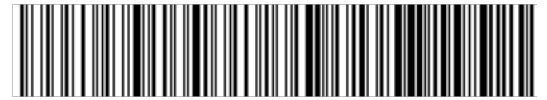
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir." hükmü sonucuna varılmıştır.



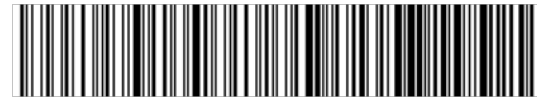
Harita 10 : Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5 A) Maddesi ve 7.2.5 B) Maddesine Yönelik Alanlar



1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte olan köy yerleşik alanları, b) 6360 sayılı kanun ile kapanan belde belediyelerinin imar planı olmayan kısımları, c) İdari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan önce de mahalle olan alanların uygulama imar planı bulunmayan kısımları kırsal yerleşik alan olarak değerlendirilecektir.	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından; 1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir. b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından; 1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.6. Yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları belirleninceye kadar; 7.2.5. maddesinin (a) bendinde ifadelendirilen köy yerleşik alanlarında 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre, 7.2.5. maddesinin (b) ve (c) bentlerinde ifadelendirilen alanlarda ise; İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak 7.2.11. Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.	7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi		7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırının dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.8. İnşaat Alanı	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adet 250 m² veya 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 3 adet 250 m² veya 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. - Parselde 250 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) İfraz edilmeyen bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephe bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

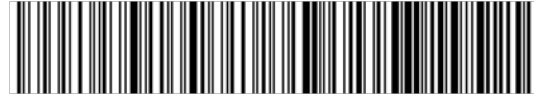


Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m ² 'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.5. Veraset yoluyla 02.09.1999 tarihi öncesi intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.	7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhid edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhid işlemine izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 4. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



1.6. EKLER



T.C. TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	877	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.09.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 14.09.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-86752 sayılı yazı okundu.

Araklı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Araklı Belediye Meclisinin 07.06.2022 tarih ve 31 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Araklı ilçe sınırları dahilinde 42 köy, 3 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Araklı ilçesinin 50 mahallesi olmuştur. Araklı Belediye Meclisinin 07.06.2022 tarih ve 31 sayılı meclis kararı ve gerekçeli rapora göre; köyden mahalleye ve belden mahalleye dönüşen 45 mahallenin (Aytaş, Ayvadere, Bahçecik, Bereketli, Birlik, Buzluca, Çamlıktepe, Çiftapınar, Çukurçayır, Değirmencik, Dulköy, Erikli, Halilli, Hasköy, İyisu, Karatepe, Karşıyaka, Kayacık, Kayacı, Kaymaklı, Kestanelik, Köprüüstü, Kükürtlü, Merkezköy, Ortaköy, Pervane, Sulakyurt, Sularbaşı, Taşgeçit, Taşönü, Taştepe, Türkeli, Turnalı, Yalıboyu, Yassıkaya, Yeniköy, Yeşilce, Yeşilköy, Yiğitözü, Yıldızlı, Yoncalı, Yüceyurt, Yeşilyurt, Çankaya, Erenler) tamamı Kırsal Mahalle olarak belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dahilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Araklı ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan köyden mahalleye dönüşen Yeşilce, Dulköy, Karşıyaka, Yassıkaya ve Yiğitözü mahallelerinin planlı alanlar dışında kalan kısımlarının Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin ve merkeze yakın köyden mahalleye dönüşen Yalıboyu mahallesinin kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alan dışında tutulmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

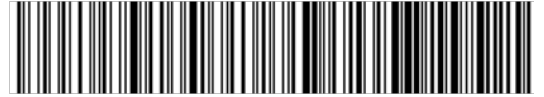
Araklı ilçe sınırlarında köyden mahalleye dönüşen Yalıboyu mahallesi haricinde köyden mahalleye ve belden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 39 mahallenin (Aytaş, Ayvadere, Bahçecik, Bereketli, Birlik, Buzluca Çamlıktepe, Çiftapınar, Çukurçayır, Değirmencik, Erikli, Halilli, Hasköy, İyisu, Karatepe, Kayacık, Kayacı, Kaymaklı, Kestanelik, Köprüüstü, Kükürtlü, Merkezköy, Ortaköy, Pervane, Sulakyurt, Sularbaşı, Taşgeçit, Taşönü, Taştepe, Türkeli, Turnalı, Yeniköy, Yeşilköy, Yıldızlı, Yoncalı, Yüceyurt, Yeşilyurt, Çankaya, Erenler) tamamının Kırsal Mahalle olduğu ve 5 mahallenin (Yeşilce, Dulköy, Karşıyaka, Yassıkaya ve Yiğitözü) planlı alanları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Araklı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Araklı Belediye Meclisinin 07.06.2022 tarih ve 31 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	878	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 15.11.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-96214 sayılı yazı okundu.

Sürmene ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Sürmene Belediye Meclisinin 07.10.2022 tarih ve 58 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Sürmene ilçe sınırları dahilinde 24 köy, 4 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Sürmene ilçesinin 37 mahallesi olmuştur. Sürmene Belediye Meclisinin 07.10.2022 tarih ve 58 sayılı Meclis kararı ile Sürmene ilçe sınırları dahilinde 24 mahallenin (Yazıoba, Yeşilköy, Güneyköy, Fındıcak, Yukarıovalı, Aşağıovalı, Küçükdere, Armutlu, Koyuncular, Birlik, Kahraman, Konak, Ortaköy, Aksu, Karacakaya, Çimenli, Gültepe, Çiftesü, Dirlik, Yokuşbaşı, Muratlı, Üzümlü, Petekli ve Yukarıçavuşlu) tamamı Kırsal Mahalle olarak belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğinin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Sürmene ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan beldeden mahalleye dönüşen Oylum ve Ormanseven mahallelerinin Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

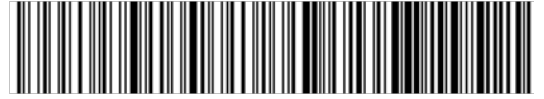
Sürmene ilçesi sınırlarında merkeze yakın, 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Çamburnu ve Yeniyay Mahalleleri dışında, köyden mahalleye dönüşen ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 26 mahallenin (Yazıoba, Yeşilköy, Güneyköy, Fındıcak, Yukarıovalı, Aşağıovalı, Küçükdere, Armutlu, Koyuncular, Birlik, Kahraman, Konak, Ortaköy, Aksu, Karacakaya, Çimenli, Gültepe, Çiftesü, Dirlik, Yokuşbaşı, Muratlı, Üzümlü, Petekli, Yukarıçavuşlu Oylum ve Ormanseven) tamamının Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğinin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Sürmene ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Sürmene Belediye Meclisinin 07.10.2022 tarih ve 58 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Mustafa ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	879	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.11.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-95186 sayılı yazı okundu.

Köprübaşı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Köprübaşı Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 28 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Köprübaşı ilçe sınırları dahilinde 4 köy, 1 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Köprübaşı ilçesinin 10 mahallesi olmuştur. Köprübaşı Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 28 sayılı Meclis kararı ile Köprübaşı ilçe sınırları dahilinde Arpalı, Çiftköprü, Güneşli ve Yağmurlu mahallelerinin tamamı paftada sınırları belirtildiği şekliyle kırsal mahalle olarak belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Köprübaşı ilçesi sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan beldeden mahalleye dönüşen Beşköy, Büyükdoğan ve Pınarbaşı Mahallelerinin de kırsal mahalle olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

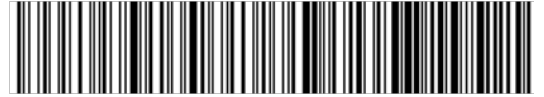
Köprübaşı ilçesi sınırlarında köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 7 mahallenin (Arpalı, Çiftköprü, Güneşli, Yağmurlu, Beşköy, Büyükdoğan ve Pınarbaşı) tamamının Kırsal Mahalle olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Köprübaşı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Köprübaşı Belediye Meclisinin 06.10.2022 tarih ve 28 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
 Meclis Başkanı
 Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	884	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-100264 sayılı yazı okundu.

İl genelinde 18 ilçede Kırsal Mahalle Ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında köyden ve beldeden mahalleye dönüşen yerlerde kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin talepler Belediye Meclisimizde onaylanmıştır. Onaylanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan sınırları içindeki imar planı bulunan alanlarda, söz konusu yönetmeliğin 4. maddesinin 2. fıkrasındaki "benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri" uyarınca yönetmeliğin 10. maddesi kapsamında belirtilen muafiyetlerin dışında bırakılması hususu hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

İlçe Belediye Meclislerince uygun görülen Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alanlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alanlarda daha önceden onaylanmış imar planları ile 14.12.2022 tarihinden sonra onaylanacak imar planlarının plan onama sınırlarının kapsadığı alanların Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yönetmelik gereği uygulanacak muafiyetlerin dışında tutulmasının uygun olacağı il genelindeki tüm imar planı bulunan alanlarının benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri bakımından uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alandaki imar planı bulunan alanların ilgili yönetmelik kapsamında uygulanacak muafiyetlerin dışında bırakılmasının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Musta ZORLUOĞLU
 Meclis Başkanı
 Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

TRABZON
5.PLANLAMA BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1.AMAÇ

1.1. Bu planlamanın amacı; mevzuatı kapsamında, üst ölçek planlara uygun olarak, kentsel ve kırsal alanlar ile tüm ekosistemi sağlıklı, güvenli, güçlü ve sürdürülebilir kılmak, sürdürülebilirlik kapsamında doğal, tarihi, kültürel, mekânsal, sosyal ve ekonomik değerleri korumak kullanmak ve geliştirmek, bu amaçla ulaşım, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getirmek ve alt ölçeğe ilişkin planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin esasları belirlemektedir.

2. DAYANAK

2.1. Bu plan, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile 1/100.000 ölçekli Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde, “1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı” olarak hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

3.1. Bu plan Trabzon Büyükşehir Belediyesi hudutlarını kapsayan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı çerçevesinde 1/25.000 ölçekte Nazım İmar Planı 5. Bölge olarak tanımlanan Dernekpazarı, Of, Çaykara ve Hayrat ilçe sınırlarını kapsamaktadır.

4. PLANLAMANIN HEDEFİ

4.1. Üst ölçek çevre düzeni planlarının belirlediği vizyon, koruma, kullanma, geliştirme hedeflerini de içeren genel hedefler bu planında konu ve ilgisine göre hedefleridir.

4.2. İl merkezini kapsayan bu bölge mal ve hizmet sunumları açısından Trabzon ilindeki ana çekim merkezidir. Trabzon ilinde hizmetler ve sanayi sektöründe faaliyet gösteren işletmelerin ve bu sektörlerdeki çalışan sayılarının en yoğun bulunduğu bölgedir.

4.3. Planlama alanında;

- Koruma bölgeleri, doğal sit alanları ve önemli doğa alanlarını içeren bu bölgede; çevresel değerlerin ekolojik dengenin korunması ve kullanma dengesi çerçevesinde değerlendirilmesi,
- Şehirleşmede insan odaklı, yatay mimari esas alınacak; kentsel ortak yaşam, kentsel aidiyet, mahalle kültürü ve kent bilincini geliştirecek strateji ve uygulamalar

yaygınlaştırılacaktır.

- Bölge mevcut Organize Sanayi Bölgelerinin kurulduğu bölgedir. Çevre ile sağlıklı ilişki kurularak sanayi üretim değeri ve kapasitesinin arttırılması, yöresel tarımsal üretim ve sanayi entegrasyonunun sağlanması,
- Sanayi sektöründe üretimin arttırılmasına ve yüksek nitelikli iş gücünün istihdam edilmesine yönelik çalışmaların yapılması,
- Bölgede kıyı ilçelerinin olması sebebiyle balıkçılık geliştirilmesi öngörülen tarım alt sektörlerinin başında gelmektedir. Balık üretiminde gerekli olan depolama alanları oluşturulması ve balık ürünlerine yönelik sanayinin geliştirilmesi,
- Kara-demir-deniz-havayolu ulaşımını güçlendirmek ve entegrasyonunu sağlayarak erişilebilirliğin güçlendirilmesi ve insan, mal, hammadde ve hizmet akışının gerçekleştirilmesi,
- Eğitim alanında gelişimin sağlanması, yeni üniversiteler önerilmesi hedeflenmektedir.

5. TANIMLAR

5.1. Sınırlar: Bu planda yer verilmiş olan sınırlar aşağıda tanımlanmıştır.

5.1.1. İl Sınırı: Trabzon il sınırlarının, Planlama Bölgesi sınırı ile çakışan bölümleridir.

5.1.2. İlçe Sınırı: Planlama bölgesi içinde var olan “Dernekpazarı, Of, Çaykara Hayrat” ilçelerinin sınırlarıdır.

5.1.3. Büyükşehir Belediyesi sınırı: Trabzon il sınırı ile çakışan, “Trabzon Büyükşehir Belediyesi” sınırıdır.

5.1.4. Plan Onama Sınırı: Trabzon 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırlarıdır.

5.1.5. Özel Proje Alanı Sınırı: Alt ölçekli planlarda geliştirilecek plan ve projeler doğrultusunda uygulama yapılacak, özel karar geliştirilmesi öngörülen alanları tanımlayan sınırdır.

5.1.6. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Sınırı: 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi uyarınca alınan belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması amacıyla belirlenmiş alan sınırdır.

- 5.1.7. Riskli Alan Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan bölgelerde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı Kararı ile kararlaştırılan alan sınırıdır.
- 5.1.8. Tabiat Parkı Sınırı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında belirlenen bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun alanlardır.
- 5.1.9. Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı Sınırı:** 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında, yaban hayatı değerlerine sahip, korunması gerekli yaşam ortamlarının bitki ve hayvan türleri ile birlikte mutlak olarak korunduğu ve devamlılığının sağlandığı sahalardır.
- 5.1.10. Rezerv Yapı Alanı Sınırı:** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen alan sınırıdır.
- 5.1.11. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı:** İçinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilân edilen veya edilebilecek olan, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerlerinin ve bölümlerinin yer aldığı alanlardır.
- 5.2. Konut Alanları:** Mevcut ve Gelişme Konut Alanlarıdır.
- 5.2.1. Mevcut Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planlarıyla belirlenmiş ve iskân edilmiş alanlardır.
- 5.2.2. Gelişme Konut Alanları:** Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanlardır.
- Bu planda Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 5.2.3. Brüt Nüfus Yoğunluğu:** Nazım imar planında, bir hektar 'Brüt Yapı Alanı'na düşen nüfus sayısıdır. Brüt yapı alanı, imar parsellerinin tamamı ile bunların kendi kullanımları için

gerektirdiği yeşil alanlar, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ve iç yolların alanları toplamıdır.

5.3. Yerleşme Alanı: İmar planı sınırları içerisinde kalan yerleşik alanların ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alandır.

5.4. Kırsal Alan: Yerleşme alanı dışında kalan, yerleşik, kırsal yerleşik ve iskân dışı alanları kapsayan bölgelerdir.

5.4.1. Yerleşik Alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

5.4.2. Kırsal yerleşik Alan: 15.04.2021 tarih 31455 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği (kırsal mahalle olduğu) İlçe Belediye Meclisince belirlenen ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan yerlerde, sınırları 6360 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (ğ) fıkrası ve 27.maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince karara bağlanan alanlardır.

5.4.3. İskân Dışı Alan: Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı ve kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan alanlardır.

5.5. Ticaret Alanı (T): İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

5.6. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

5.7. Belediye Hizmet Alanı: 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 ile idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ve sermayesinin

yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

- 5.8. Kamu Hizmet Alanı:** Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.
- 5.9. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:** Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.
- 5.10. Toplu İşyerleri Alanı:** Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer aldığı alanlardır.
- 5.11. Akaryakıt ve Servis İstasyonu:** Akaryakıt ve Servis İstasyonları, Cng Otogaz İstasyonları, Lpg Otogaz İstasyonları, Hidrojen Üretim ve Dolum İstasyonlarının ve bu istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır.
- 5.12. Organize Sanayi Bölgesi (OSB):** 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu uyarınca, sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve bu Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgesidir.
- 5.13. Serbest Bölge:** 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu uyarınca Türkiye Gümrük Bölgesinin parçaları olmakla beraber serbest dolaşımda olmayan eşyanın herhangi bir

gümrük rejimine tabi tutulmaksızın ve serbest dolaşıma sokulmaksızın, gümrük mevzuatında öngörülen haller dışında kullanılmamak ya da tüketilmemek kaydıyla konulduğu ithalat vergileri ile ticaret politikası önlemlerinin ve kambiyo mevzuatının uygulanması bakımından Türkiye Gümrük Bölgesi dışında olduğu kabul edilen ve serbest dolaşımdaki eşyanın bir serbest bölgeye konulması nedeniyle normal olarak eşyanın ihracına bağlı olanaklardan yararlandığı yerlerdir

5.14. Sanayi Alanı ve Depolama Alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

5.15. Endüstri Bölgesi: Yatırımları teşvik etmek için 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş/kurulacak üretim bölgeleridir.

5.16. Endüstriyel Gelişme Bölgesi: Şehir, bölge veya ülkenin ekonomik kalkınmasını desteklemek üzere; hem yerel hem küresel unsurlar dikkate alınarak, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan ve lojistik faaliyetlerine katkıda bulunan veya paketlenme veya ambalaja dayalı sanayi, hizmet ile lojistiğin bir arada yer aldığı, bu faaliyetlerin gerektirdiği ticari ünitelerin bulunduğu, liman geri sahası faaliyetlerinin de yer alabileceği, genel olarak ihracata yönelik ve gerektiğinde gümrük işlemlerinin de yapıldığı alanlardır.

5.17. Teknoloji Geliştirme Bölgesi: Yüksek / ileri teknoloji kullanan ya da yeni teknolojilere yönelik firmaların, belirli bir üniversite veya yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsünün olanaklarından yararlanarak teknoloji veya yazılım ürettikleri / geliştirdikleri, teknolojik bir buluşu ticari bir ürün, yöntem veya hizmet haline dönüştürmek için faaliyet gösterdikleri ve bu yolla bölgenin kalkınmasına katkıda bulundukları, aynı üniversite, yüksek teknoloji enstitüsü ya da ar-ge merkez veya enstitüsü alanı içinde veya yakınında; akademik, ekonomik ve sosyal yapının bütünleştiği siteyi veya bu özelliklere sahip teknoparkı ifade eder.

5.18. Küçük Sanayi Alanı: Kentsel yerleşmelerde yaşayanların, günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmamayan atölye, imalathane ile depoların, yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alandır.

5.19. Lojistik Tesis Alanı: Kara, demir ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü, tüm lojistik ve taşımacılık ile

ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetleri kapsayan alandır.

5.20. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı: Tarım ve Hayvancılık yapan işletmelerin altyapısı sağlanmış bir bölgede bir araya toplandığı, altyapının ortak biçimde karşılandığı, gereğinde küçük ölçekli işletmeleri desteklemeye yönelik, konutlarla birlikte planlanabilen, entegre nitelik taşımayan üretimin ve kısa süreli ürün koruma ve depolamalarının da yapılabildiği alanlardır.

5.21. Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi: 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca belirlenmiş, bu yasa kapsamında uygulamaya konu olan alanlardır.

5.22. Maden Çıkarım ve İşletme Alanı: Maden Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine tabi olan ve gruplara ayrılarak tanımlanmış madenler, madenlerin işletme tesisleri ile geçici tesisler ve ocakların bulunduğu alanlardır.

5.23. Turizm Alanı: Turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisler (konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hotel gibi) ve bu tesislerin ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının yer aldığı kullanım alanıdır.

5.24. Günübirlilik Tesis Alanı: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, tuvalet gibi servis birimlerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin yer alabileceği alandır.

5.25. Kamping Alanı: Karayolu güzergâhları ve yakın çevresinde, kent girişlerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde, turistlerin kendi olanaklarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor gereksinimlerini karşıladıkları tesislerin kurulduğu alandır.

5.26. Eko-turizm Alanı: Doğal ve kültürel değerleri koruyarak çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır. Kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında kalan iskân dışı alanlarda yer alabilirler.

5.27. Ev Pansiyonculuğu: Aile bireylerinin çalıştırdığı pansiyon işletmelerinde ailenin yaşadığı ve ailede yaşatılan tüm kültürleri doğrudan konaklayanlara sunan, en çok 5

yatak odalı, ucuz konaklama sağlayan, aileyle konuk arasında etkileşim ve iletişimin olduğu küçük işletmelere denir.

5.28. Sosyal Altyapı Alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan; eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

5.29. Teknik Altyapı Alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

5.30. Eğitim Tesis Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

5.31. Üniversite Alanı: Yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim, araştırma-bilgi üretim ve iletişim merkezi işlevlerini yüklenen ve içerisinde Teknoparkların ve bu alanlarda ihtiyaç duyulacak tüm ticari, kültürel ve sosyal tesis, yurt vb. yapıların da yer alabileceği, yerleşke niteliğindeki alandır.

5.32. Sağlık Alanı: Kamusal veya özel hastane, aile sağlığı merkezi gibi sağlık tesislerinin yapılabileceği alanlardır.

5.33. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki tesislerin yapılabileceği alanlardır.

5.34. Kültürel Tesis Alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer alabileceği kamu veya özel mülkiyetteki 'kültürel' tesislerin yapılabileceği alanlardır.

- 5.35. Spor ve Oyun Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, spor faaliyetlerinin yapılmasını sağlamak amacıyla, kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.
- 5.36. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.
- 5.37. Yeşil Alan:** Kentlerin içinde veya çevresinde yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ile spor alanı gereksinmelerini karşılamaya yönelik düzenlenen ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19.maddesinin ilgili kısmında belirtilen fonksiyonları da içeren aktif veya pasif nitelikli geniş yeşil alandır.
- 5.38. Rekreasyon Alanı:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.39. Fuar ve Festival Alanı:** Açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin, her türden ürün ya da hizmetlerin, teknolojik gelişmelerin, bilgi ve yeniliklerin tanıtımı, pazar bulunabilmesi ve satın alınabilmesi, teknik iş birliği, geleceğe yönelik ticari ilişki kurulması ve geliştirilmesi için, belirli bir takvime bağlı olarak gerçekleştirilen, zaman açısından sınırlandırılmış tanıtım etkinliklerinin gerçekleştirileceği açık ve kapalı sergileme ve satış tesislerinin yapılacağı alanlardır.
- 5.40. Kent Ormanı Alanı:** Mesire Yerleri Yönetmeliği uyarınca belirlenen, ormanların öncelikle sağlık, spor, estetik, kültürel ve sosyal fonksiyonlarını halkın hizmetine sunmak, izcilik, doğa yürüyüşü, bisiklet, binicilik ve benzeri etkinlikler ile kır lokantası, kır kahvesi, kültür evleri, yöresel ürün sergi ve satış yeri, amfi tiyatro, çeşitli mini spor alanları ve diğer rekreasyonel yapı ve tesislerin de yer alabileceği yerlerdir.
- 5.41. Ağaçlandırılacak Alan:** Bulundukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen alanlar ile yerleşmeler ve sanayi tesisleri çevresinde oluşturulan yeşil kuşak alanıdır.

- 5.42. Milli Park Alanı:** 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca, milli park olarak belirlenmiş olan, bilimsel ve estetik bakımından, ulusal ve uluslararası ender bulunan doğal ve kültürel kaynak değerleri ile koruma, dinlenme ve turizm alanlarına sahip doğa parçalarıdır.
- 5.43. Mezarlık Alanı:** Kentsel ölçekte kullanılan, geçmişten bugüne gömü gerçekleşmiş mevcut mezarlık veya plan kararlarıyla oluşturulan yeni mezarlık alanıdır.
- 5.44. Orman Alanı:** 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak, genel olarak yoğun ağaçlık niteliğe sahip alandır.
- 5.45. Orman Parkı:** Toplumun çeşitli dinlenme, eğlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılamak, yurdun güzelliğine katkı sağlamak ve turistik hareketlere imkân vermek maksadıyla günübirlik kullanım veya geceleme de imkân sağlayan, çadır, lüks çadır, karavan, motor-karavan ve kır evi, kır lokantası, kır kahvesi gibi çok katlı olmayan, doğa ile uyumlu yapı ve tesisler ile yöresel ürünler sergi ve satış yeri, piknik üniteleri, kamerye ile diğer rekreasyonel yapı ve tesisleri ihtiva eden alanlar ile 6831 sayılı Kanunun 25 inci, ek 13 üncü, ek 14 üncü maddelerinde ve 2634 sayılı Kanunun ek 5 inci maddesinde belirtilen mesire yerleri ile 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 334 üncü ve 338 inci maddelerinde belirtilen mesire yerleri ve orman park alanlarıdır.
- 5.46. Mera, Çayır ve Otlak Alanları:** 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan çayır, mera ve yaylak alanlarıdır.
- 5.47. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:** Ayrıştırılarak koruma altına alınmış olan alanlar dışında kalan, orman rejimine tabi olmasa da sahip olduğu doğal bitki örtüsü ve ağaçlık karakterinin korunması gereken alanlar; bulunduğu bölgenin doğal bitki örtüsünü oluşturan, vejetasyon yapısının bütünlüklü olarak korunması önerilen fundalık, meşelik alanlar; dikkat çekici jeolojik oluşuma sahip kayalık-taşlık alanlar ve kısmen sulak alan niteliğine sahip sazlık bataklık alanlardır.
- 5.48. Tarım Alanı:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanmış tarım arazilerini içeren alanlardır.
- 5.49. Tarım Arazisi Sınıflaması:** 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca, toprağın korunması, geliştirilmesi, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi amacıyla, tarım arazilerinin Mutlak, Özel Ürün, Dikili, Marjinal, Örtü Altı tarım arazileri olarak sınıflandırılmasıdır.

- 5.49.1. Mutlak Tarım Arazisi:** Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazidir.
- 5.49.2. Özel Ürün Arazisi:** Marjinal tarım alanları dışında kalan, bölge ekonomisinin en önemli tarımsal ürünlerinin yetiştirildiği (bağcılık, çay, fındık vb.) arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Dikili Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.3. Dikili Tarım Arazisi:** Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazidir
- 5.49.4. Marjinal Tarım Arazisi:** Marjinal tarım arazileri, fındık ve çay alanları dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeni ile üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununda geçen Marjinal Tarım Arazilerini ifade eder.
- 5.49.5. Örtü Altı Tarım Arazisi:** İklim ve diğer dış etkilere kaynaklanan olumsuzlukların ortadan kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon vb. malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazidir.
- 5.50. Sulama Alanı:** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu uyarınca kamu eliyle sulamaya açılmış olan veya sulama yatırımlarına yönelik projelendirilmiş alanlar ile yerel girişimlerle sulama projesi geliştirilmiş alandır.
- 5.51. Sulu Tarım Arazisi:** Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı, kamu, tüzel veya gerçek kişiler eliyle sulanan veya kamu kurum ve kuruluşlarınca sulu arazi olduğu belirtilen arazilerdir.
- 5.52. Tarımsal Amaçlı Yapı:** Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatlar, mandıralar (sütçülük), üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, soğuk hava depoları, kantar, un ve yem değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde

ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir

5.53. Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis: Bir veya birden fazla işletmede üretilen tarımsal ürünlerin üretimden sonra işlenerek, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilip, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürülmesinin yapıldığı tesislerdir.

5.54. Sit Alanları: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname uyarınca tescil edilerek koruma altına alınan, tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

5.54.1. Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır

5.54.2. Doğal Sit: Jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

5.54.2.1. Kesin Korunacak Hassas Alanlar: Ulusal ve uluslararası öneme sahip tür, habitat ve ekosistemleri bünyesinde barındıran, biyolojik, jeolojik ve jeomorfolojik özellikleri açısından ekosistem hizmetlerine katkı sağlayan, insan faaliyetleri sonucu bozulma veya tahrip olma riski yüksek olan, bitki örtüsü, topografya ve silüetin korunması ve gelecek nesillere aktarılması gereken ve Cumhurbaşkanı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanlardır.

5.54.2.2. Nitelikli Doğal Koruma Alanları: Doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hâkim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanlarıdır.

- 5.54.2.3. Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları:** Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin verilen alanlardır.
- 5.54.3. Kentsel Sit:** Mimari, yerel, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları değerden daha fazla değeri olan, kültürel ve doğal çevre unsurlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte bulundukları alanlardır.
- 5.54.4. Tarihi Sit:** Ulusal tarihimiz ve askeri harp tarihi açısından önemli tarihi olayların gerçekleştiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.
- 5.55. Su Toplama Havzası:** Göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir.
- 5.56. İçme ve Kullanma Suyu:** İnsanların günlük faaliyetlerinde içme, yıkanma, temizlik ve bu gibi ihtiyaçları için kullandıkları, sağlaması gereken özellikleri İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ile belirlenmiş olan, bir toplu su temini sistemi aracılığıyla çok sayıda tüketicinin ortak kullanımına sunulan sulardır.
- 5.57. İçme ve Kullanma Suyu Rezervuarı:** İçme ve kullanma suyu temin edilen doğal göller veya bu amaçla oluşturulan baraj rezervuarlarıdır.
- 5.58. İçme ve Kullanma Suyu Kaynağı:** İçme ve kullanma suyu temini amacıyla, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre koruma altına alınan su kaynağıdır.
- 5.59. İçme ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları:** İçme- Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği kapsamı uyarınca, su toplama havzası içinde “mutlak”, “kısa mesafeli”, “orta mesafeli” ve “uzun mesafeli” olarak belirlenen derecelendirilmiş koruma kuşakları tanımlanmış alanlardır.
- 5.60. Kaynak Koruma Alanı:** İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelikte tanımlanan Kurul tarafından, kaynağın yer aldığı jeolojik formasyon, topoğrafik ve hidrojeolojik şartlar göz önüne alınarak belirlenen alandır.
- 5.61. Sulak Alan:** Doğal veya yapay, sürekli veya geçici, suları durgun veya akıntılı, tatlı, acı veya tuzlu, başta su kuşları olmak üzere canlıların yaşama ortamı olarak önem taşıyan

bütün sular, bataklık, sazlık ve turbiyeler ile bu alanların kara tarafına doğru ekolojik açıdan sulak alan kalan yerleridir.

5.62. Sulak Alan Koruma Bölgeleri: Habitatların ve türlerin korunma önemine göre Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği gereğince belirlenen, “Mutlak Koruma Bölgesi”, “Hassas Koruma Bölgesi”, “Kontrollü Kullanım Bölgesi”, “Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi” ve “Tampon Bölge” sınırları ile tanımlanan alanlardır.

5.62.1. Mutlak Koruma Bölgesi: Koruma bölgeleri içerisinde yer alan, su kuşlarının yoğun ve toplu olarak kuluçka yaptığı, konakladığı veya kışladığı alanlar; nadir ve nesli tehlikedeki kuş türlerinin önemli üreme bölgeleri, uluslararası ölçütlere göre tehlike sınırı en az hassas düzeyinde olan türlerin bağımlı oldukları habitatlar ile nesli tehlikede ve dar yayılışlı olup, korunması gerekli doğal bitki türlerinin bulunduğu, insan faaliyetlerinin mevcut olmadığı bölgelerdir.

5.62.2. Hassas Koruma Bölgesi: Varsa mutlak koruma bölgesini korumak maksadı ile yoksa sulak alan ekosisteminin mevcut karakterini korumak maksadı ile belirlenen kendi kendine onarım potansiyeli olan, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatların bozulmadan korunması gereken bölgelerdir.

5.62.3. Kontrollü Kullanım Bölgesi: Koruma bölgeleri belirlenmeden önce kurulmuş veya sulak alanın bölgelemesi sırasında belirlenmiş, yerleşim ve kentsel gelişim için zorunlu olan, insan faaliyetlerinin yoğun olduğu ve bu faaliyetlerin sulak alan ekosistemine olumsuz etkilerinin asgariye indirilmesi için gerekli tedbirlerin alındığı bölgelerdir

5.62.4. Sürdürülebilir Kullanım Bölgesi: Doğal veya yarı doğal olmak üzere, açık su yüzeyleri, lagünler, nehir ağızları, tuzlalar, geçici ve sürekli tatlı ve tuzlu su bataklıkları, sulak çayırlar, sazlıklar ve turbalıklar ile bu ekosistemleri ekolojik olarak destekleyen kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, subasar orman gibi habitatlarda insanların balıkçılık, sazılık, turba çıkarımı, ormancılık, toplayıcılık, tarım ve hayvancılık gibi ekonomik faaliyetlerinin geleneksel olarak sürdürülmesine izin verilen bölgedir.

5.62.5. Tampon Bölge: Sulak alan havzasının coğrafi, topoğrafik özellikleri ve arazinin mevcut kullanım durumuna göre; sulak alan ekosistemini korumak maksadı ile tanımlanan ve sulak alanın su toplama sınırını geçmeyen veya topoğrafik, coğrafik olarak bir sınır değeri bulunmayan düz alanlarda ise varsa sürdürülebilir kullanım bölgesi, yoksa

hassas koruma bölgesi sınırından itibaren bilimsel esaslara dayanarak alanın ekosistem özellikleri dikkate alınarak komisyon tarafından belirlenen bölgedir.

5.62.6. Ekolojik Etkilenme Bölgesi: 4.4.2014 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği öncesinde geçerli olan mevzuat uyarınca belirlenmiş olan, sulak alan ekosistemi ile ilişkili ve sistemi destekleyen deniz, kumul, kumsal, çalılık, ağaçlık, orman, çayır, mera ve çeltik alanları gibi habitatların oluşturduğu bölgedir.

5.63. Afete Maruz Bölge: 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında, Afete Maruz Bölge kararı alınmış alanlardır.

5.64. Terminal (Otogar) Alanı: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

5.65. Havalimanı: Hava araçlarının kalkması ve inmesi için özel olarak hazırlanmış, hava araçlarının bakım ve diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına, yolcu ve yük alınmasına/verilmesine ilişkin tesisleri bünyesinde bulunduran yerlerdir.

5.66. Tersane Alanı: Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa bakım, onarım ve söküm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, havuz, iskele, rıhtım vb.) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır.

5.67. Liman: Gemilerin yolcu indirip-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama ve beklemlerine elverişli yeterli su derinliğine sahip, teknik ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım-onarım ve depolama birimleri bulunan tabi ve suni olarak rüzgâr ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır.

5.68. Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı: Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır.

- 5.69. Enerji Üretim Alanı:** Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler sonrasında kurulmuş olan enerji üretim tesisleri ile tesislerin üretim açısından bütünlük oluşturan her biriminin yer aldığı/alacağı alanlardır.
- 5.70. Enerji İletim Tesis:** Enerji üretim tesislerinin 36 KV üstü gerilim seviyesinden bağlı olduğu noktalardan itibaren iletim şalt sahalarının orta gerilim fiderleri de dahil olmak üzere dağıtım tesislerinin bağlantı noktalarına kadar olan tesislerdir.
- 5.71. Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı:** Hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyokütleden elde edilen gaz (çöp gazı dahil), dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynaklarının bulunduğu ve bu kaynakların enerjiye dönüştürülmesinin olanaklı olduğu alandır
- 5.72. Atıksu Tesisleri Alanı(Aritma-Terfi Merkezi):** Evsel ve endüstriyel atık suların Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun biçimde arıtıldığı ve bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.73. Katı Atık Tesisleri Alanı:** Üreticisi tarafından atılmak istenen ve toplumun huzuru ile özellikle çevrenin korunması bakımından, düzenli bir şekilde bertaraf edilmesi gereken katı maddelerin ve arıtma çamurunun Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği uyarınca belirlenen kurallara uygun olarak depolandığı veya bertaraf edildiği tesislerin kurulduğu/kurulacağı alandır.
- 5.74. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama):** Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliğinde tanımlanan atıkların, aynı yönetmelikte tanımlanan kurallara uygun olarak bertarafının sağlandığı tesislerin yer alabileceği alanlardır.
- 5.75. Kırsal Yapı Belgesi:** Bu planın onayından sonra Kırsal Yerleşik Alanda yapılan yapılara ilişkin hazırlanacak yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili İlçe Belediyesince düzenlenen izin belgesidir.
- 5.76. Kırsal Plan:** Kırsal yerleşmelerde yöresel özellikler ve ihtiyaçlar dâhilinde yapılaşma koşullarının belirlenmesi, uygulamaya yönelik kılavuz ve mevzuat çalışmalarının üretilmesi ve kentleşme dengesinin sağlanması amacı ile kırsal alanlara yönelik hazırlanan planlardır.
- 5.77. Yol İstikamet Planı:** Kırsal alanlarda bulunan ana ve tali yollar ile bu yolların iki yanında bulunan parsel ve yapıların düzenlenmesini yönlendirecek tasarım planıdır.
- 5.78. Veri Tabanı:** Bu planı oluşturan tüm katmanlar ile planda gösterilen tüm mekânsal verilerin öznitelik bilgileri ile birlikte depolanması, güncellenmesi için düzenlenen dijital

depolama birimidir.

5.79. Şematik sınır: metni açıklayan, coğrafi objelerin topolojik ilişkilerini/komşuluklarını gösteren, pafta ölçeğinden kaynaklı üzerinden ölçü alınamayan leke biçiminde genelleştirme kullanılarak gösterilmek koşuluyla kartografik gösterimi temsil eder.

6. GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu plan hükümleri; 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

6.2. Bu plan hükümlerinde açıklanmayan hususlarda, öncelikle 1/100.000 ölçekli ve 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ve plan hükümleri geçerlidir.

6.3. Bu plandan ölçeği gereği ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen kentsel kullanım alanları bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği şekilde; makroformu/gelişme yönünü, ulaşım şemasını, arazi kullanım kararlarını gösterecek şekilde-şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın, plan hükümlerinin ve plan raporunun bütününe kararlarına uygun olarak düzenlenecektir.

Bu planın onayından sonra hazırlanarak onaylanacak her türlü alt ölçekli plan; bu planın ve üst ölçekli planların koruma, gelişme, planlama hedeflerine/ilkelerine, plan kararlarına ve hükümlerine, açıklama gerektiren konularda da plan raporuna uygun olarak düzenlenecektir. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması zorunludur.

6.5. Planda gösterilen sınırlarda farklılıklar olsa dahi, özel kanunlara tabi alanlarda yetkili kurumlarca belirlenmiş olan sınırlar geçerlidir. Bu sınırlarda değişiklik olması durumunda, kabul edilen yeni sınırlar plan değişikliğine gerek olmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenecektir.

6.6. Bu plan kapsamında kalan ve onama yetkisi ilgili Bakanlık yetkisinde olan alanlarda, ulusal ve uluslararası mevzuat çerçevesinde belirlenen/belirlenecek olan milli parklar, tabiat parkları, sulak alanlar vb. gibi koruma alanları için onaylanmış/onaylanacak olan her tür ve ölçekteki planlar, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Sınır değişiklikleri planın veri tabanına işlenir.

6.7. Sektörel planlar kapsamında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlara ilişkin yapılacak olan alt ölçekli planlarda ve özelleştirme kapsam ve

programındaki alanlarda yapılacak olan alt ölçekli planlarda bu planın ana hedef ve ilkelerine ve plan hükümlerine uygun hazırlanması sağlanacaktır.

- 6.8.** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının bu plan ile uyuşmayan kısımlarında, alt ölçekli planlar revize edilip bu plan ile uyumlu hale getirilinceye kadar imar *(3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre ve 2981/3290 sayılı yasanın 10c ek1.madde)* uygulaması ve *(ruhsat almış yapılar hariç)* yeni yapı yapılamaz.
- 6.9.** Bu planın onayından önce mer'î mevzuatı kapsamında hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan planlar geçerlidir. Ancak bu planın ilke ve stratejileriyle ya da arazi kullanımı ya da nüfus kabulleriyle aykırılık teşkil eden, nazım ve uygulama imar planlarının uygulama görmemiş kısımlarının bu plan *(arazi kullanım kararları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ve nüfus kabulleri)* doğrultusunda revizyonunun yapılması zorunlu olup, revizyonu yapılmaya kadar, yürürlükteki planların bu planın hedef/ilke, hüküm ve kararlarına aykırı olmayan karar ve hükümleri geçerlidir.
- 6.10.** Bu planın onay tarihinden önce yapıldığı tarihteki üst ölçek plana uygun ve gerekli kurumlardan uygun görüşü alınmış ve bu planda gösterilmemiş olan münferit imar planları geçerlidir. Ancak bu alanları da kapsayan bütüncül yeni bir imar planı yapılması ve onaylanması ile münferit imar planları yürürlükten kalkar, bu alanlarda yeni bütüncül imar planları geçerlidir.
- 6.11.** Bu plan, mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz. Bu planın onayından önce mevzuata aykırı olarak oluşmuş yapılaşmalar için de ilgili idaresince mevzuat uyarınca işlem yapılır.
- 6.12.** Bu planın ilkeleri doğrultusunda, *(özel kanunlara tabi alanlar dâhil)* hazırlanacak alt ölçekli planlarda, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar ve ekolojik değeri olan hassas alanların gösterilmesi zorunludur. Bu alanlarda, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenen koruma kararlarına göre işlem yapılacaktır.
- 6.13.** Bu plan kapsamında kalan alanlarda, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerli olup güncel AFAD verileri plana ve veri tabanına işlenir. Yapılacak imar planı çalışmaları için mevzuatın ve ilgili kurumların öngördüğü koşullarda jeolojik, jeofizik ve geoteknik etütler yapılacaktır. Yapılacak planlarda bu etütlere uyulması zorunludur.
- 6.14.** Enerji kaynak alanları, üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedefleri ile 5346 sayılı

Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun çerçevesinde korunacaktır.

- 6.15.** Termal kaynak tespiti yapılan alanlar çevresinde, bu kaynakları kullanacak olan tarım ve turizm sektörüne yönelik yatırımlar, ilgili Bakanlıkların uygun görüşü alınmak şartı ve üst ölçek planlar ve bu planın ilke ve hedeflerine uygun yapılabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- 6.16.** Bu planda kırsal alan olarak tanımlanan alanlarda yapılacak kırsal plan, içerik olarak yerleşme ölçeğinde yapısal plan / yerel plan / detay plan / yönlendirici plan / yol istikamet planı, eylem planı, ekolojik açıdan duyarlı, özel çalışmalar ile tanımlı alanlar ve kır tasarım rehberleri gibi konu ve ilgisine göre yapılacak çalışmaların bir kısmını ya da tamamını barındırmaktadır. Kırsal alanlarda “Kırsal Plan” çalışmaları yapıp uygulamaya geçilinceye kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.
- 6.17.** Bu plan sınırları içinde ihtiyaç olması halinde, ihtiyaca yönelik ilgili kamu kurumunun da görüşü alınmak koşuluyla güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, açık spor alanları, enerji iletimi ve doğalgaz depolamasına ilişkin imar planları, ayrıca idari sınırlarda olabilecek değişiklikler, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkelerine, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak yapılır ve onaylanır. Söz konusu kullanımlardan ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu”, “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” veya “ÇED Yönetmeliği Kapsamı Dışıdır” kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine gerek olmaksızın alt ölçekli planları hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda bu planın veri tabanına işlenir. Söz konusu tesisler/tesis alanları plan değişikliği yapılarak amacı dışında kullanılamaz.
- 6.18.** Sulak alan ilan edilen alanlarda, sulak alan yönetim planları oluşturuluncaya kadar Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Ulusal Sulak Alan Komisyonu (USAK) tarafından yönetim planı oluşturulması durumunda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın yönetim planı hükümleri geçerli olacaktır.
- 6.19.** Bu planda gösterilen tarım alanlarına ait sınırlar şematik olup, kesin sınırları ve toprağın

sınıfı İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda, alt ölçekli planlarda ve tarımsal amaçlı arazi kullanım planlarında kesinleştirilecektir. Kesin sınırların belirlenmesinde bu plan “hukuki belge” olarak kullanılamaz.

- 6.20.** Bu planda önerilen devlet yatırımlarına (demiryolu, karayolu, havayolu, liman vb.) ilişkin güzergâhlar şematik olup, ilgili kurum ve kuruluşça yapılacak fizibilite çalışmalarından, yatırım programına alınmasından sonra kesinlik kazanacaktır. Bu planın onayından sonra karara bağlanmış olan, söz konusu kullanımlara ilişkin projeler bu planda değişiklik yapılmak üzere Büyükşehir Belediyesine gönderilir.
- 6.21.** Bu planın onay tarihinden sonra İl Afet Acil Durum Müdürlüklerince belirlenen/belirlenmiş afete maruz ve afet riskli alanlar veri tabanına işlenir ve buna göre uygulama yapılır.
- 6.22.** 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 27. madde hükmü uyarınca; Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerinin yol ağına eklenmesi planlanan yollar, belediyesinin yol ve bakım ile ilgili biriminin görüşü doğrultusunda kadastral yola bağlantısı olacak şekilde güzergah boyunca projelendirilerek kadastral haritalara işlenir. Planlanan yol güzergahı boyunca tüm parseller için kamu yararı kararı alınarak kamu eline geçirilmesi sağlanır. Ancak; mahallelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi ile İlçe Belediyelerin yol ağında bulunan ve 31.12.2025 tarihinden önce açılmış mevcut çalışan yolların kamu yararı kararı ile belediyesinin ilgili biriminin görüşü doğrultusunda mevcut kadastral yola bağlantı aranmaksızın parsel bazında kamu eline geçirilmesine izin verilir. Bu madde kapsamında kamu eline geçirilen yollar çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.
- 6.23.** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve/veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan, bu plan ile kentsel kullanım kararı geliştirilmiş olan alanlarda (konut, kentsel çalışma, turizm, sosyal ve teknik altyapı, enerji üretim vb.) alt ölçek imar planı yapıncaya kadar 7.2.Kırsal Alanlar başlığında belirlenen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
- 6.24.** Bu planda, alt ölçekte yer verilen kentsel donatı alanlarından bölgesel bir hizmet alanı oluşturmayan ve 10.000 m² altında kalan donatı alanları gösterilmemiştir.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. YERLEŞME ALANLARI

7.1.1.KONUT ALANLARI

- 7.1.1.1.** Mevcut ve gelişme konut alanlarıdır. Bu planda gelişme konut alanı olarak belirlenen fakat alt ölçek planları bulunmayan bölgelerde, bu planın nüfus, hedef ve ilkeleriyle uygun olmak koşuluyla gerekli kurum görüşleri alınarak tasarlanacak arazi kullanım kararları bu plana işlenmek koşuluyla yapılabilir.
- 7.1.1.2.** Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.
- 7.1.1.3.** 2040 yılı nüfus kabulünün, onaylı imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarında yoğunluk revizyonu yapılacaktır.
- 7.1.1.4.** Mevcut konut alanları ve gelişme konut alanlarında ya da bu alanlar ile bütünlük oluşturan bitişik konumdaki sanayi alanlarında bulunan tesislerin ekonomik ömrünü tamamlamasının ardından anılan alanlarda bu planın koruma, gelişme ve planlama hedef ve ilkeleri ve plan kabul nüfusu ile çelişmeyen alt ölçekli kentsel yerleşme amaçlı imar planları ilgili kurum ve kuruluşların yeniden uygun görüşü alınarak nazım imar planı değişikliği yapılır.
- 7.1.1.5.** Bu planın ölçeği gereği gösterilemeyen, konut alanlarında yaşayan/yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, ilgili mevzuata ve standartlara uygun olarak alt ölçekteki planlarda düzenlenecektir.
- 7.1.1.6. Mevcut Konut Yerleşme Alanı**

Mevcut konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları;

Seyrek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 51-150 kişi/ha

Orta yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 151-300 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 301-600 kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta mevcut konut alanlar

Brüt yoğunluk = 601-(+) kişi/ha

7.1.1.7. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.8. Mevcut alt ölçekli planlarda var olan yoğunluk değerlerinin, yerleşmenin planlama nüfusunun üstünde bir nüfus değerinin oluşmasına ve konut alanlarının sağlıklı alanlara dönüşmesine neden olduğu tespit edilen yerleşmelerde, yoğunluk değerlerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında yeniden ele alınarak azaltılması sağlanacaktır.

7.1.1.9. Gelişme Konut Yerleşme Alanı

Gelişme konut alanlarında, alt ölçekli planların yapımı aşamasında dikkate alınacak brüt nüfus yoğunlukları.

Seyrek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 0- 50 kişi/ha

Düşük yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 51-120 kişi/ha

Orta yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 121-250 kişi/ha

Yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 251-400kişi/ha

Çok yüksek yoğunlukta gelişme konut alanları

Brüt yoğunluk = 401-(+) kişi/ha

7.1.1.10. Bu plan kararlarına dayalı olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında brüt yoğunluklar, alan genelinde yukarıda yer verilen alt ve üst değerler dikkate alınarak belirlenecektir.

7.1.1.11. Alt ölçekli planlama çalışmalarında, alt ve üst limitler aşılmamak kaydıyla, sınırlar içinde kalınarak, bölge içinde farklı yoğunluk düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

7.1.2.1. Ticaret Alanı (T)

7.1.2.1.1. Bu planda Merkezi İş Alanı olarak fonksiyonlandırılmış alanlara ilişkin alt ölçekli

planlarda park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları gibi kamusal hizmetlere ilişkin fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.1.2. Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolamalar ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlara yönelik yapılar yer alamaz.

7.1.2.1.3. Bu planla önerilen ticaret alanlardaki yapılaşma koşulları geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.2. Ticaret+Turizm+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Konut Karma Kullanım Alanları, Ticaret+Turizm Karma Kullanım Alanları

7.1.2.2.1. Bu planla belirlenen karma kullanım alanlarında yapılanma koşulları bu planın kesinleşmesini takiben bu plan ve planlı alanlar imar yönetmeliğine göre etüt edilerek alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.2.2. Bu alanlarda, konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde alt ölçekli planlarda ayrılması zorunludur. Bu kapsamda, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği, alt ölçekli planlarda da karma kullanım önerilmiş durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

7.1.2.3. Belediye Hizmet Alanı

7.1.2.3.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni belediye hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.3.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.4. Kamu Hizmet Alanı

7.1.2.4.1. Bu planda olmasa dahi, ihtiyaçlar doğrultusunda alt ölçekli planlarda yeni kamu hizmet alanı düzenlemeleri yapılabilir.

7.1.2.4.2. Bu alanlara ilişkin yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

7.1.2.5.1. Bu alanlarda bahsi geçen kullanımlara ilişkin fonksiyonlar alt ölçekli planlarda belirlenebilir.

7.1.2.5.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- İnşaat alanı katsayısı; yakın çevresindeki yapılanma koşulları, zemin yapısı, bölgenin özellikleri ve gereksinimler de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Yapı yüksekliği, inşaatın teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

7.1.2.5.3. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla bölünmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de tampon görevi görecektir. Yeşil alan oluşturmak zorundadır. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi amacıyla kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

7.1.2.6. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

7.1.2.6.1. 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, elektrikli araç şarj istasyonu (ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile), bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

7.1.2.6.2. Yapılaşma koşulları;

- En fazla inşaat alanı; E(emsal)=0.40,
- Yapı yüksekliği = 7.50 (2 KAT) fazla olamaz.

7.1.2.6.3. Bu tesislerde, Karayolu Trafik Kanunu, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri geçerlidir. Belediyelerin yapım ve bakım açısından yolların kenarında yapılacak tesislerde, Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi” alınacaktır.

7.1.2.6.4. Alt ölçekli imar planları, parsel cephesi, parsel derinliği, asgari alan büyüklüğü gibi düzenlemelerin yanı sıra ulaşım ilişkisi, kavşak mesafelerine, kamusal tesislere uzaklık vb. güvenlik önlemlerine ilişkin ilkeler ve standartlar doğrultusunda Trabzon Büyükşehir Belediyesince hazırlanan/hazırlanacak yer seçimine ilişkin rapor doğrultusunda onaylanacaktır.

7.1.2.7. Sanayi Alanları

7.1.2.7.1. İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği orta ve büyük ölçekli sanayi işletmeleri ile hammadde/mamul ürünlerine ait açık ve/veya kapalı depolama tesislerinin bir arada

yer almaları öngörülen ilgili kanun ve yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

- 7.1.2.7.2.** Bu planda sanayi alanı olarak tanımlanmış olan alanlarda uygulama, alt ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları doğrultusunda sürdürülecektir.
- 7.1.2.7.3.** Bu planda sanayi alanı olarak gösterilmiş fakat 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olmayan alanlarda, benzer nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi esastır.
- 7.1.2.7.4.** Sanayi alanına yönelik alt ölçek planlama çalışmalarında kurum görüşleri toplanması kısmında sanayi alanında yer alacak tesisin faaliyetine yönelik kurum görüşünü toplanacak olup söz konusu faaliyetin uygulama imar planının plan notlarına işlenmesi esastır. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8.Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.5.** Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir. Belirlenecek emsal dahilinde alan içinde sanayi hammadde ve mamül madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.
- 7.1.2.7.6.** Bu planın onayından önce yer seçmiş ve mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı bulunan münferit sanayi alanlarında mevcut yapılaşma koşulları geçerli olup bu alanlarda yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsii yapılamaz. Ancak taşınması mümkün olmayan, mevzuat gereği yoğunluk artışı yapılması ve/veya alan genişlemesi ihtiyacı ortaya çıkan, teknolojinin gerektirdiği güncellemelerin yapılması ihtiyacı hasıl olan sanayi alanlarının alt ölçekli planları; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda bu planda değişikliğe gerek olmaksızın onaylanabilir.
- 7.1.2.7.7.** Bu planın onayından sonra, ihtiyaç duyulabilecek olan sanayi alanları, planın koruma kullanma dengelerini gözetken ilke kararları kapsamında, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, organize sanayi bölgesi statüsünde veya minimum beş (5) tesisin yer alabileceği büyüklükte alana sahip olacak sanayi alanları şeklinde oluşabilecektir. Büyükşehir Belediyesince uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılabilir. Beton santralleri teklifleri için 7.1.2.8. Beton Santralleri başlığında yer alan hükümlere göre düzenleme yapılacaktır.
- 7.1.2.7.8.** Plan kapsamında bu alanlarda, Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle, Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok

Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı, depolanması, tesis yer seçimi, izin ve ruhsata ilişkin her türlü iş ve işlemleri, ilgili mevzuatı doğrultusunda hazırlanacak alt ölçekli planları ilgili idaresince onaylandıktan sonra yapılabilir. Onaylı planlar veri tabanına işlenir.

- 7.1.2.7.9.** Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Teknik Usuller Tebliğinde belirtilen kriterler sağlanacaktır.
- 7.1.2.7.10.** Trabzon il genelinde yapılan çalışmalar sonucunda oluşturulmuş ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca onaylanmış I. Grup ve II (a) grubu madencilik faaliyetlerine kısıtlanan alanlarda; bacalı sanayi kullanımlarının yer seçiminin yapılmaması esastır.
- 7.1.2.7.11.** Bu alanlarda, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde “Sağlık Koruma Bandı” bırakılacaktır. Tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.
- 7.1.2.7.12.** Bu alanlarda yer alacak endüstriyel atık suyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Arıtma tesisi yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izin belgesi veya işletme izni verilmez. İşletmede olup da arıtma tesisi bulunmayan ve türüne göre arıtma tesisi bulundurması gereken sanayi tesislerinde ise üretime uygun arıtma tesislerinin yapılması ve işletilmesi zorunludur. Büyükşehir Belediyesi tarafından verilecek süre içinde arıtma tesislerini tamamlamayan işletmelerin faaliyeti durdurulur.
- 7.1.2.7.13.** Sanayi tesislerinin yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından DSİ 22. Bölge Müdürlüğü ve TİSKİ’den uygun görüş alınması zorunludur. Tesisin çevresindeki alanlarda var olan tarımsal üretimi riske atacak, kuraklığa neden olacak düzeyde sanayi amaçlı yeraltı suyu kullanımına izin verilemez.
- 7.1.2.7.14.** Bu alanlarda yer alacak tesislerin ÇED’e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
- 7.1.2.7.15.** Sanayi alanlarında yer alacak sanayi tesislerinin çevreye verecekleri muhtemel zararı en aza indiren ileri teknoloji kullanmaları esastır.

7.1.2.8. Beton Santrali Alanı

- 7.1.2.8.1.** Nazım imar planlarında sanayi tesisi olarak planlanmış alanlarda, gerekli çevresel önlemler alınmak ve uygulama imar planında “Beton Santrali” olarak tanımlanmak koşuluyla beton santrali kurulabilir. Yapılaşma koşulları, sanayi alanları için belirlenmiş emsalleri aşmayacak biçimde, uygulama imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.8.2. Planlama alanında yer alacak beton santrallerinin öncelikle planda belirlenmiş olan sanayi alanlarına yönlendirilmesi esastır. Ancak ihtiyaç olması halinde beton santrallerine ilişkin yer seçimi; söz konusu alanların kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının içinde ya da bu alanlara bitişik olmaması, su kaynakları koruma kuşakları içerisinde ve herhangi bir koruma statüsü bulunan bir alanda yer almaması, tarımsal arazi vasfının düşük olması, ana ulaşım aksları ile görsel ilişki oluşturmaması ve bölgede yer alacak tesislerin birbirine bitişik konumda olması esasları dikkate alınarak, valilik ve/veya belediyesi koordinatörlüğünde kurulacak olan, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı İl Müdürlüğü ve diğer ilgili kurum ve kuruluş temsilcilerinin yer aldığı komisyonca belirlenir. Belirlenen alanlara ilişkin imar planları işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında ve ilgili diğer mevzuat uyarınca onaylanacaktır. Yer seçimi yapılan bu alanların imar planları, bu planda değişiklik yapılmaksızın Büyükşehir Belediyesince onaylanır. Seçilmiş alanlara ilişkin onaylanan planlar bu planın veri tabanına işlenir.

7.1.2.8.3. Bu alanlarda çevre kirliliğini önleyici her tür önlemin alınması ve ortak arıtma tesisleri oluşturulması esastır.

7.1.2.9. Küçük Sanayi Alanı

Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10. Depolama Alanı

7.1.2.10.1. Endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerin veya bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolanabileceği tesisleri yer alabilir.

7.1.2.10.2. Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesis alanları yer alabilir.

7.1.2.10.3. Açık ve kapalı depolama tesisleri türü ihtiyaca göre alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.10.4. Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.2.10.5. Bu alanlarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır. Yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.

7.1.2.10.6. Bu alanlarda; 29.09.1987 gün ve 19589 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğünde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemelerin için depolanması ile binası yapılamaz.

7.1.2.11. Lojistik Tesis Alanı

7.1.2.11.1. Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

7.1.2.11.2. Bu alanlarda Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthali, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul ve Esaslarına İlişkin Tüzükte belirtilen depolamalar yapılamaz.

7.1.2.11.3. Yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda ve bu alanlarda yer alacak faaliyetlere göre belirlenecektir.

7.1.2.11.4. İhtiyaç olması halinde, ilgili mevzuat çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, valilik koordinasyonunda lojistik bölge yer seçimi yapılabilir. Yer seçimi yapılan alanlara ilişkin planlar, il çevre düzeni planında da değişiklik yapılmak koşulu ile ilgili idaresince hazırlanarak onaylanabilir.

7.1.2.12. Toplu İşyerleri Alanı

7.1.2.12.1. Bu alanlarda, tanımında sıralanan faaliyetlerden planda öngörülen faaliyetin uygulama imar planına işlenmesi esastır.

7.1.2.12.2. Bu planla önerilen alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.12.3. İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerleri (oto galerileri) yalnızca toplu işyerleri alanı içinde veya sanayi ve küçük sanayi alanlarında bu amaçla alt ölçekli imar planı düzenlemesi yapılmış yerlerde yapılabilir.

7.1.2.13. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı

Bu alanlarda hayvancılık amaçlı besi işletmeleri ile birlikte, entegre nitelik taşımayan üretim ve kısa süreli ürün koruma ve depolamaya yönelik tesisler, yem üretimine yönelik tesisler, araştırma geliştirme, koruma ve sağlık amaçlı tesisler, arıtma, enerji

üretimi vb. tesisler ile çalışanların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik mekanlar yer alabilir.

7.1.2.14. Maden İşletme Tesisleri, Geçici Tesisler, Maden Sahaları Ve Ocaklar

7.1.2.14.1. Madencilik faaliyetlerinde, Maden Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulur.

7.1.2.14.2. Maden ruhsat sahasında kurulmak istenen geçici tesisler, Maden İşleri Genel Müdürlüğünden geçici tesis olduğuna dair alınacak belge ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak izinlerle yapılabilir. Geçici tesislerin kullanımı maden ruhsatının veya maden rezervinin işletme süresi ile sınırlıdır. Geçici tesisler, kullanım süresinin bitmesi durumunda kaldırılır.

7.1.2.14.3. Madencilik faaliyet sahalarında hiçbir koşulda, ÇED Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine aykırı biçimde faaliyette bulunulamaz. Madencilik faaliyetlerinin çevresel açıdan oluşturacağı olumsuz etkilerin engellenmesi için gerekli olan her tür önlemin tesis sahiplerince alınması zorunludur.

7.1.2.14.4. Birinci sınıf gayrisihhi müesseseler kapsamına giren maden üretim faaliyetleri ve bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan tesislerin etrafında, sağlık koruma bandı bırakılması zorunludur. Sağlık koruma bandı, mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde yapılaşmaya izin verilmez. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde, ÇED raporunda belirlenen mesafeler esas alınır.

7.1.2.14.5. Maden ruhsatının süresinin veya rezervin bitmesi halinde işletme sahasının “çevre ile uyumlu hale getirilmesini” içeren projenin, ilgili idareye sunulması ve ilgili idareye yazılı taahhütte bulunulması zorunludur.

7.1.2.14.6. Maden işlemeye yönelik tesislerin, zorunlu durumlar dışında maden çıkarım alanları içinde ya da yakınında düzenlenmesi sağlanacaktır.

7.1.2.15. Kaynak Suları Şişeleme ve Ambalajlama Tesisleri

7.1.2.15.1. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları ve potansiyel gereksinim, TİSKİ, Devlet Su İşleri 22.Bölge Müdürlüğü ve diğer ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda ilgili idarece belirlenir. Yapılacak tesislerde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak imar planları, Büyükşehir Belediyesince onanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşma koşulları alt ölçeklerde belirlenecektir.

7.1.2.15.2. Bu tesislerdeki yapılanma koşulları İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik ve Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları İle Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve

Satışı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

7.1.2.16. Turizm Alanları

7.1.2.16.1. Turizm Tesislerine ilişkin mevcut onaylı plan koşulları geçerlidir.

7.1.2.16.2. Kentsel yerleşme alanları içerisinde turizm tesisleri yer alabilir. Bu kullanımların yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.16.3. Bu planda Kırsal Alan olarak tanımlanmış alanlarda ise talep halinde ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın alt ölçekli planlar yapılabilir. Bu alanlarda imar planları ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

7.1.2.16.4. Turistik tesislerde çevre karakteristiklerine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

7.1.2.16.5. Turizm Merkezleri ve Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.17. Günübirlilik Turizm Tesis Alanı

7.1.2.17.1. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.2.17.2. Uygulama imar planı, ilgili idare tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Bu tesisler bulundukları yer ve koşulların gerektirdiği mevzuat uyarınca uygulama yapılır.

7.1.2.18. Kamping Alanı

7.1.2.18.1. Bu alanlarda, konaklama ihtiyacını karşılamak üzere, çadır, karavan vb. gibi taşınabilir üniteler ve emsal dâhilinde kalmak koşulu ile sadece ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşırhane, mutfak ve depo gibi servis üniteleri ile resepsiyon gibi yapılar yer alabilir.

7.1.2.18.2. Bu alanlarda yapılaşma koşulları:

- İnşaat alanı E(emsal) = 0.02,
- Her yönden görünen en fazla yapı yüksekliği = 4.50 m'yi geçemez.

7.1.2.19. Eko-turizm Alanı

7.1.2.19.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

- 7.1.2.19.2.** Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.
- 7.1.2.19.3.** Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
- 7.1.2.19.4.** Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde kamusal açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda Min. İfraz şartı 10.000 m² 'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m² 'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Emsal= 0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
- 7.1.2.19.5.** Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.
- 7.1.2.19.6.** Konaklama tesisi için yetkili idareden İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.
- 7.1.2.19.7.** 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko-turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko-turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko-turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.

7.1.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Bu planda ölçek gereği gösterilmemiş, konut, ticaret, sanayi, küçük sanayi, kentsel yeşil alan gibi genel kullanım alanları içinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelen nüfus

kararları doğrultusunda ayrıca sosyal altyapı tesisleri afet riskleri gözetilerek belirlenecektir.

7.1.3.1. Eğitim Alanı

7.1.3.1.1. Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile mesleki eğitime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.1.2. Eğitim alanları, uygulama imar planlarında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, mesleki ve teknik öğretim kurumları ve halk eğitim merkezi olarak ayrıştırılarak tanımlanacaktır.

7.1.3.1.3. Eğitim tesislerinin yapılacağı alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

7.1.3.1.4. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

7.1.3.1.5. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekteki planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2. Üniversite Alanı

7.1.3.2.1. 2547 sayılı Yüksek Öğretim Kanunu kapsamında kurulmuş ve alanı belirlenmiş ve bu plan kapsamında gösterilen ya da henüz kurulmamış ve alanı belli olmayan ancak planın hedef yılı için ve planlama kararları açısından kurulması önerilen yüksek öğretim kurumu alanlarıdır. Bu alanlardaki yapılaşma şartları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.2.2. Bu alanlarda; üniversitelerin yüksekokul, lisans, lisansüstü eğitim tesisleri, bu tesislere ilişkin sosyal ve kültürel tesisler ve idari kullanımlar ile teknopark, teknokent, teknoloji gelişim merkezleri, öğrenci yurtları ve yerleşke içi konaklamaya yönelik lojmanlar da yapılabilir.

7.1.3.3. Sağlık Tesis Alanı

7.1.3.3.1. Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

7.1.3.3.2. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının

uygun görüşü alınır.

7.1.3.3.3. Sağlık alanlarında yapılacak yapılara ilişkin yapılaşma şartları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.1.3.3.4. Mevcut konut alanları içinde, yürüme mesafesi içinde yeni sağlık tesisi alanı düzenlenmesi olanaklı olmayan bölümlerde, konut yapılarının zemin katlarında, alt ölçekli plan kararlarıyla aile sağlığı merkezi düzenlenebilir.

7.1.3.4. Sosyal Tesis Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yer seçimleri ile yapılanma koşulları yürürlükteki sosyal altyapı standartlarına göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.5. Spor ve Oyun Alanı

7.1.3.5.1. Bu alanlarda, spor tesisinin yanı sıra, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla sporcuların ve seyircilerin kullanımına yönelik; açık veya kapalı otoparklar ile büfe, kafeterya, lokanta ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir.

7.1.3.5.2. Kentsel ve bölgesel nitelikte büyük spor alanları içinde, bu alanlara yönelik hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında konumları tanımlanmak koşuluyla, sporculara hizmet verecek konaklama tesisleri alt ölçekli planlarda yapılaşma koşulları belirlenerek yapılabilir.

7.1.3.5.3. Bu alanlarda uluslararası, ulusal ve kentsel ihtiyaca yönelik konumu ve özelliğine göre; su sporları, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alabilir.

7.1.3.5.4. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçek planlarda belirlenecektir.

7.1.3.6. İbadet Alanı

Bu planla önerilen yerleşme alanlarında yer alacak bu kullanımların büyüklükleri ve yapılanma koşulları standartlara göre alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.1.3.7. Açık ve Yeşil Alanlar

7.1.3.7.1. Yeşil Alan

7.1.3.7.1.1. Kentte yaşayanların dinlenme, gezinti ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kentsel aktif ve pasif yeşil alanlar olup bu alanlarda bölgenin doğal nitelikleri göz önüne alınarak, kullanım türleri alt ölçekli imar planlarında belirlenmek üzere bölge parkları, botanik bahçesi (arberetum), hayvanat bahçesi, doğal yaşam parkları, temalı parklar,

oyun alanları, çocuk bahçeleri, açık ve kapalı spor alanları, fuar ve rekreasyon alanları, piknik alanları ve benzeri açık alan kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.1.2. Bu alanlarda, bütüncül proje çalışmalarının yapılması ve alt ölçekli imar planlarında mümkün olduğunca sürekliliğinin sağlanması zorunludur.

7.1.3.7.2. Rekreasyon Alanı

7.1.3.7.2.1. Bu alanlarda encümen kararıyla;

- Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,
- Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreasyon alanı ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,
- Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
- Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası yapılabilir.

7.1.3.7.2.2. Bu alanlarda yapılabilecek yapılara ilişkin yapılaşma emsali E(emsal):0,05'i, yapı yüksekliği (2 kat) 6,50 m.yi geçemez. Bu alanlarda her bir yapı 250 m²'yi geçemez.

7.1.3.7.3. Ağaçlandırılacak Alan

7.1.3.7.3.1. Bu alanlar, mevcut orman alanları içerisinde orman niteliğini kaybetmiş açıklıklar ile jeolojisi, topografyası veya konumu özellikleriyle plan hükümlerinde ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

7.1.3.7.3.2. Jeolojik sebeple ağaçlandırılacak alan olarak gösterilmiş bölgelerde iskana konu yapılaşmaya izin verilmez. Gerekli önlemlerin alınması koşuluyla GES, RES, yol, vb. canlı barındırmayan yapılar yapılabilir."

7.1.3.7.3.3. Üst ölçek plan kararları ile öngörülen ağaçlandırılacak alanlarda ilgili plan hükümlerine göre uygulama yapılır. Bu plan ile önerilen ağaçlandırılacak alanlarda E(Emsal)=0.10'u geçemez. Alt ölçek planlarda önerilen özel mülkiyete konu ağaçlandırılacak alanlarda, E(Emsal)=0.15'u geçmemek koşuluyla alt ölçekli planda belirlenen yapılaşma koşullarına göre işlem yapılır.

7.1.3.7.3.4. Özel mülkiyete konu parsellerde tarımsal faaliyet sürdürülebilir. Bu alanlarda ve tarım/hayvancılık amaçlı kullanıma kiralanması uygun bulunan kamu arazilerinde,

alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.1.3.7.4. Mezarlık Alanı

7.1.3.7.4.1. Bu alanlarda, 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 kullanımları yer alabilir.

7.1.3.7.4.2. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, gösterilmemiş olsa dahi, mevcut mezarlık alanları korunacaktır.

7.1.3.7.4.3. Mezarlık alanlarının tümünde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında ve ihtiyaç olması halinde, yeni mezarlık alanlarının yer seçiminde Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun, Belediye Mezarlıkları Nizamnamesi ve Mezarlık Yerlerinin İnşası İle Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

7.2. KIRSAL ALANLAR

7.2.1. Kırsal alanlarda, yörenin mevcut durum, müstakbel gelişme alanları ve yerel özelliklerini dikkate alan, üst ölçek planların nüfus ve diğer kabullerine uygun “Kırsal Plan” çalışması yapılacaktır.

7.2.2. Kırsal plan çalışması bu planın onayından sonra Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanarak, Büyükşehir Belediye Meclisi onayı ile yürürlüğe girecektir. Kırsal alanlarda alt ölçeklerde yapılacak “Kırsal Plan” çalışmaları yapılana kadar bu planda belirtilen koşullar geçerli olacaktır.

7.2.3. Kırsal alanlarda, mahalle, köy ve mezraların müstakbel gelişme alanlarını da içeren yerleşik alan sınırları ve kırsal yerleşik alan sınırları 6360 sayılı Kanun ile, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8 (ğ) fıkrası ve 27. maddesine dayanılarak Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenecektir.

7.2.4. Yerleşik alan sınırları ve Kırsal yerleşik alan sınırları, ilçe belediyesinin teklifi veya Trabzon Büyükşehir Belediyesince yapılacak tespitler, ilgili diğer kurumlar ile birlikte İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca uygun görüş alındıktan sonra Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleşir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır. Bu sınırlar sayısal ortamda, veri tabanına işlenir.

7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır. **Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı**

7.2.7. Bu planlarda belirtilmeyen hususlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre işlem yapılacaktır.

7.2.8. Binalara Kot Verilmesi

7.2.8.1. Kırsal alanlarda yapılara kot verilmesi, plankoteye göre yapının zemine oturduğu en son (cephe aldığı yola en uzak) 2 köşe noktasının ortalaması ile bu iki köşe noktasının yola izdüşümündeki 2 kot ortalamasının oranlaması ile hesaplanacak eğime bağlı olarak aşağıdaki koşullara göre düzenlenir;

- %20 eğime kadar olan araziler “az eğimli arazi”;
- %20’den %60’a kadar eğimi olan araziler, “eğimli arazi”,
- %60’ın üzerinde eğimi olan araziler ise “çok eğimli arazi” olarak kabul edilecektir.

Buna göre;

- Arazi az eğimli ise yapılar kotu yoldan alacaklardır.
- Arazi eğimli veya çok eğimli ise; yapılar tabi zeminden kot alacaklardır.
- Tabii zeminden kotlandırılan yapılarda bina köşelerinin en yüksek ve en düşük noktaları arasındaki eğimin %60 dan fazla çıkması durumunda iskâna konu yapı

yapılamaz.

- Yapıların yoldan 10 m ve üzerinde uzaklaşması durumunda eğim ne olursa olsun parsel içerisindeki yapı ve yapılar tabi zemine göre kotlandırılacaktır.
- Yolun üstünde veya tabi zeminden kotlandırılan parsellerde; zemin katın gömülmesi durumunda zemin katın etrafı en fazla 3 m olacak şekilde açılarak tesviye edilebilir. Bu durumda; güvenlik için yapılacak istinat duvarlarına topoğrafyaya uygun tesviyelere izin verilebilir ve oluşacak istinat duvarları ruhsatlandırılır.
- 7 m'den daha az genişlikte olan kadastral yollarda yol cephesinde oluşacak istinat duvarları 2m'yi geçmeyecek şekilde kademelendirilir.
- 7m veya üzeri genişlikte kadastral yola cepheli olacak şekilde inşa edilecek olan istinat duvarlarında yüksekliği belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Arazinin topografik yapısına (eğimine) göre talep edilmesi durumunda parsellerin yoldan veya tabi zeminden kotlandırılmasına belediyesi yetkilidir.

7.2.8.2. Mevcut iken yenilenen binalara; kot eski yapıya göre verilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.

7.2.9. Yapı İzin İşleri

7.2.9.1. Kırsal Yapı Belgesi: Kırsal yerleşik alanlarda, Yapı Denetime tabi olmayan; konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile kırsal yerleşmede oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, mahalle fırını, mahalle kahvesi, lokanta, gibi yapılar; ilçe belediyeleri tarafından, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesine dayanılarak Kanunun 27. maddesi kapsamında fen ve sağlık şartlarına esas "Kırsal Yapı Belgesi" düzenlenerek yapılabilir.

7.2.9.2. İmar Planına tabi binalar ile Yerleşik Alan (7.2.11.) olarak belirlenmiş alanlardaki binalar için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma Belgesi alınması zorunludur.

7.2.9.3. İlçe Belediyesi, Büyükşehir Belediyesi ya da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce hazırlanan tip projeler uygulanabilir.

7.2.9.4. Ev Pansiyonculuğu: Kırsal Alanlarda bulunan konutlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (ğ) maddesinde yer alan hükümler dikkate alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir.

7.2.9.5. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Kırsal yerleşimin ihtiyacı olan sosyal teknik altyapı (*mahalle konağı, dini tesis(ibadethane), okul, açık spor alanı, konferans salonu, kütüphane, müze, sosyal tesis, sağlık ocağı, Posta Haberleşme Kargo, karakol, vb.*) tesislerine belediyesince izin verilir. Bu alanlarda yapılacak yapının, yapılaşma koşulları $E=1.00$ Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecek olup harman yeri, pazar yeri ve açık otopark hariç söz konusu yapılar ruhsata tabidir.

7.2.9.6. Diğer umumi binalar (kamu binaları, sinema, tiyatro, opera, gazino, düğün salonu, turizm tesisi, yurt, işhanı, büro, pasaj, kapalı spor tesisi, kapalı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel yurt) için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama

7.2.10.1. Kırsal alanlarda, kırsal plan veya imar planı yapılması durumunda, uygulamalar onaylanacak plan kararları doğrultusunda sürdürülecektir.

7.2.10.2. Kırsal alanlara yönelik alt ölçekli imar planlarının, yerleşmenin geleneksel doku özellikleri korunacak biçimde hazırlanması sağlanacaktır.

7.2.10.3. Kentsel yerleşmelerle bütünleşir konumda bulunan kırsal alanların planlaması, bütünleştiği kentsel yerleşmenin gereksinimleri dikkate alınarak ve kentsel yerleşme ile birlikte ele alınarak yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi, kırsal yerleşmenin yerleşik alanında var olan doku özelliklerinin korunması ve sürdürülmesine yönelik kararlar geliştirilecektir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda;

- Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur.
- İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Camping alanlarında bu şart aranmaz.
- Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon

Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır.

- Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

7.2.10.5. Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planlarında;

- Mülkiyete konu; yüzölçümü 4000 m² den küçük parsellerde, Turizm Tesis Alanı amaçlı imar planı yapılamaz.”
- Turizm Tesis Alanı olarak planlanan alanlarda 1500 m² den daha küçük parsel oluşturulamaz.
- Bu alanlar için teklif edilecek imar planlarında en az 10 metre olarak planlanacak taşıt yoluna en az 15 metre cephe şartı aranacaktır. Ancak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümlerinde alt ölçek planlarda Eko-turizm yapılacağı belirtilen alanlarda bu şart aranmaz.
- Hiçbir şekilde açığa çıkan yapı yüksekliği 10.50 m’yi, Eko-turizm alanları için 7.50 m’yi, kamping alanları için ise 4.50 m’yi geçemez.
- Turizm tesislerine ait imar planı tekliflerinde vaziyet planları ile birlikte arazi ve yapıların üç boyutlu modellemesi de sunulacaktır.
- Turistik tesislerde çevre karakterine uyularak, bölgenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.
- Bahçe duvarlarının yöresel taş malzemeden yapılması zorunludur. Teknik olarak betonarme istinat duvarlarının yapılması zorunlu olduğu hallerde, duvarlarda doğal taş kaplanması yapılır. Görsel estetik oluşturulması ve doğal yapının sağlanması açısından istinat duvarlarının yüksekliği 4 metreyi aşmayacak şekilde kademeli olarak teraslama yaptırılması konusunda İlçe Belediyesi yetkilidir. Kademeli duvar yapılması durumunda duvarlar arası mesafe 3 metreden az olamaz.
- Uygulama, Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince uygun görülen, üç boyutlu çalışmaları ve peyzajı da içeren vaziyet planına/ kentsel tasarım projesine göre yapılır.
- Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisleri tek bir bağımsız bölüm olacaktır.

- Kamu alanlarından ve komşu parsellerden 5 metre bahçe mesafesi bırakılması zorunludur.”

7.2.10.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına ilişkin imar planlarında;

- Bu alanlarda 1600 m²'den daha küçük parsel oluşturulamaz.

7.2.11. Yerleşik Alan

7.2.11.1. Yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Yerleşik alanlarda yapılacak binalara bitişiğindeki yapıların gabarisini aşmayacak kadar yükseklik verilebilir. Bu yükseklik (9.50) m'yi, (3) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 m geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.11.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.11.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.11.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat)

geçemez.

7.2.11.5. Yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.11.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

- Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.
- Ancak belirli bir yapı tipolojisi oluşturmuş mahalle merkezinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için, yapı yüksekliğini bitişiklikteki yapıların gabarisini aşmayacak ve üç (3) katı geçmeyecek şekilde belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.11.7.1. Yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların Genel Hükümler başlığı altındaki 6.23 maddesinde belirlenen koşullar kapsamında kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.11.7.3. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m.'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.11.7.4. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8. İfraz Koşulları:

7.2.11.8.1. Yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin genişliği ve derinliği 20 m'den, alan büyüklüğü 600 m² den az olmayacak şekilde ve kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile ifrazına izin verilir. Kadastrol yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.

7.2.11.8.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephele bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

7.2.11.8.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

7.2.11.8.5. Kadastral yol; ilgili parselin her iki tarafındaki komşu parsellere mahreç vermesi durumunda çıkmaz sokak olarak değerlendirilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

7.2.11.9. İnşaat Alanı:

7.2.11.9.1. Yerleşik alanlarda;

- a)** Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;
- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 450 m²,
 - 2501 m²-5000 m² ye kadar olan parsellerde 4 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 600 m²,
 - 5001 m² ve üzeri parsellerde 6 adet (her biri 300 m²'yi geçmeyecek şekilde) veya 1 adet 750 m²,
- büyükliğünde iskana konu alan oluşturulabilir.
- Parselde 300 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.
- b)** İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;
- E(emsal)=0.40'ı,
 - Toplam İnşaat Alanı= 300 m²'yi
 - Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
 - Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- c)** Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 300 m²'yi geçemez.

7.2.11.9.2. Müştemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 150 m² yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müştemilat yapılarında İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise Ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.
- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.

- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapısı 150 m² yi geçemez. Ancak 150 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.11.9.3. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.11.9.4. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan

7.2.12.1. Kırsal yerleşik alanlarda, konut, entegre tesis niteliğinde olmayan, gayri sıhhi müessese özelliği taşımayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda kırsal plan onaylanıncaya kadar;

- Kırsal yerleşik alanlarda Emsal, Toplam İnşaat Alanını ifade eder.
- E(emsal): 0,40, Yençok: 7.50 m (2) katı geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.
- Silo, samanlık, yem deposu, vb. yapılar için Yençok, ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapının niteliğine ilişkin görüş İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınır. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunludur.

7.2.12.2. Mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, Posta Haberleşme Kargo, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için imar planı şartı aranmayacak olup, kamuya ait yapılarda yapılaşma koşullarını E=1.00 Yençok=3 KAT geçmeyecek şekilde İlçe Belediyesince belirlenecektir.

7.2.12.3. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, bulunduğu parsellerde yer alacak diğer yapılarda dahil olmak üzere toplam emsal %40 ı ve yapı yüksekliği 7.50 m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların konutla birlikte yapımı halinde de emsal 0.40'ı geçemez.

7.2.12.4. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; E(emsal): 0.40 ve Yençok: 7.50'yi (2 kat) geçemez.

7.2.12.5. Kırsal yerleşik alanlarda, kadastro yoluna cephesi bulunmayan parsellerde, muvafakat ile irtifak hakkı tesis edilerek kadastro yoluna geçiş hakkı temin edilmek ve kadastroya işletmek suretiyle konut kullanımına yönelik yapı ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait teknik altyapı tesisi (trafo, çeşme, pilon vb.) yapılabilir.

7.2.12.6. Bina Yükseklikleri ve Kat Adetleri:

Konut yapılarında kat adedi iki (2) dir. Eğimden dolayı kottan kazanılan katlar ile toplam görünen kat adedi 3 kat olabilir.

7.2.12.7. Çekme Mesafeleri:

7.2.12.7.1. Kırsal yerleşik alanlarda; ifrazı veya yapı ruhsatı talep edilen parseller üzerinde kadastroya işlenmemiş ancak kamu kullanımında olan yolların kamu eline geçişi sağlanmadan parselde herhangi bir işleme izin verilmez. Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen grup yollarında karşılıklı yapıdan yapıya en az 15 metreyi, grup yolları dışında kalan ve bu planda gösterilmeyen yollarda ise karşılıklı yapıdan yapıya 12 metreyi sağlamak koşulu ile kadastral yol sınırından itibaren 3 metreye kadar çekme vermeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.2. Çekme mesafeleri içerisinde, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında (bodrum katlarda) kalsa dahi hiçbir yapı yer alamaz. Bu alanlarda zemin üstünde otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

7.2.12.7.3. Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tarımsal ürün depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar mahreç aldığı yola 10.00 m'den, parsel hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaşamaz. Eğimli ve çok eğimli arazilerde, mahreç alınan yola olan çekme mesafesini 5 metreye kadar belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir.

7.2.12.7.4. Belirli bir yapı tipolojisi oluşmuş, mahallenin merkezlerinde çevresi yapılaşmış arada kalmış bitişik parsellerdeki yapılar ile bütünlük oluşturması için kadastral yol sınırından itibaren çekmeyi belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Parselin geometrik yapısından dolayı çekme mesafeleri ile birlikte tek başına nitelikli yapı yapılamayan

durumlarda, her bir binanın cephesi 20 m.'yi, toplam blok boyu 40 m'yi geçmemek şartıyla yapıları ikili blok tertibinde yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.2.12.8. İnşaat Alanı:

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda;

- a) İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;

- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m²,
- 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m²,
- 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir.

Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.

b) İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;

- E(emsal)=0.40'ı,
- Toplam İnşaat Alanı= 250 m²'yi
- Bina Yüksekliği=7.50 m.(2 kat) geçemez.
- Görünen yapı yüksekliği: 10.50 geçemez.

c) Sosyal ve ticari tesislerde yapılaşma koşulunu aşmamak kaydıyla ticaret ile konut aynı yapıda veya ayrı ayrı yer alabilir. Bu yapılarda ticari kullanım olması durumunda bir parseldeki toplam ticari kullanım alanı 250 m²'yi geçemez.

7.2.12.8.2. Müstemilat yapıları;

- İskana konu alan ile birlikte üst ölçek planlarda belirlenen E(emsal)=0.40'ı geçmemek koşuluyla, yapının zemin ve bodrum katlarında (toplamda 125 m² 'yi geçmeyecek şekilde) bitişik veya ayrı yapı olarak yapılabilir.
- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müstemilat yapılarında;

İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.

- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.
- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapıları 125 m² yi geçemez. Ancak 125 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

7.2.12.8.3. 2500 m²'den küçük, 2012'den önce yapılmış ve mevzuat gereği izinli sayılan tek yapının bulunduğu parsellerde Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı ve 250 m²'yi aşmayacak şekilde ilave tek yapı yapılabilir.

7.2.12.8.4. Derinliği 50 metreden fazla parsellerde, Yapıların kadastral yoldan 50 metreden fazla çekilerek yapılması durumunda ve yapının yola olan uzaklığına bakılmaksızın fosseptik bacası ile yol arasında 10 metreden fazla mesafe olması durumunda TİSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılır.

7.2.12.8.5. Beton temel ve çelik çatı dışında basit örtü mahiyetindeki seralar emsale dâhil değildir.

7.2.12.9. İfraz Koşulları

7.2.12.9.1. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde kalan kadastral parsellerin ifraz işlemlerinde; kadastral bir yola cephesi olmak şartı ile;

- Genişliği 15 m.'den,
- Derinliği 20 m.'den, (Derinlik iki köşe noktasının aritmetik ortalamasına göre hesaplanır.)
- Kadastro yol hattı boyunca ifraz ile oluşacak parsellerden sadece birinde parsel cephesini %10 oranında azaltarak işlem yapmaya belediyesi yetkilidir.
- Her iki durumda da oluşacak parsel alanı 600 m²'den az olamaz.

7.2.12.9.1.1. Bir parsel 5'den fazla ifraz edilemez. Ancak ifraz sonucunda oluşacak olan her bir parselin 5000 m² den büyük olduğu durumlarda bu şart aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parseli dönmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakatı ile 5'e tamamlanabilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.4. İfrazla elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk yapılarak yol oluşturulamaz. İfrazla çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhid edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhid işlemine izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.

Sözel Plan Değişikliği Onama Sınırı

7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

7.2.13. İskân Dışı Alan

Yerleşik ve Kırsal Yerleşik Alanlar Dışında Kalan Alanlarda;

7.2.13.1. Özel Kanunlarla Belirlenen Alanlar, Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar ve Korunacak Alanlar olarak belirlenen alanlarda söz konusu alana ilişkin

hükümler doğrultusunda işlem yapılır. Bu alanlar dışında kalan alanlarda ise; Emsal %5'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (150) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (7.50) m.'yi ve 2 katı aşmamak ve yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları ile üst ölçek planlarda belirlenen yapılar yapılabilir.

7.2.13.2. Bu alanlarda imar planı gerektirmeyen tarımsal amaçlı yapılara ilişkin yapılaşma koşulları 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda belirlenir ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.2.13.3. Bu alanlarda plan hükümlerinin (7.2.10.5.) Turizm Tesislerine İlişkin İmar Planları Hükümleri ve (7.1.2.19.) Eko-turizm Alanı başlıklı hükümlerine uymak koşuluyla Eko-turizm amaçlı turizm tesisi yapılabilir.

7.2.13.4. Bu alanlardaki mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

7.2.13.5. Bu alanlarda atık sularla ilgili olarak Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili tebliğlerine ve TİSKİ şartlarına uyulacaktır.

7.2.13.6. Yeni oluşturulacak parseller için; minimum ifraz 5000 m² olarak uygulanır.

7.2.13.7. Yapılar cephe aldığı yola 10 metre, parsel hudutlarına 5 metreden fazla yaklaşamaz.

7.2.13.8. Bu alanlarda, bu başlıkta belirtilmeyen hususlarda, binalara kot verilmesi ve yeni oluşturulacak parsellere ilişkin (7.2.12.) Kırsal Yerleşik Alan başlığında düzenlenen geçici yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılır.

7.2.13.9. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ise; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

7.3. ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALANLAR

7.3.1. Organize Sanayi Bölgeleri (OSB)

7.3.1.1. Bu alanlarda 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

7.3.1.2. Mevcut Organize Sanayi Bölgelerindeki çevre sorunlarını önlemek amacıyla, arıtma tesisi olmayan bölgelerde arıtma tesisleri iş termin planına göre yapılacaktır.

7.3.1.3. Bu planda sanayi alanı olarak belirlenen alanlar; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca OSB olarak yer seçimi kesinleştirildiği takdirde, plana işlenir.

7.3.2. Serbest Bölge

7.3.2.1. Bu alanlarda 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.2.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3. Endüstri Bölgesi

7.3.3.1. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulmuş ve kurulacak olan Endüstri Bölgelerinde uygulama Endüstri Bölgeleri Yönetmeliği çerçevesinde yapılacaktır.

7.3.3.2. Bu alanlarda yer seçecek kullanımlar ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.3.3.3. 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 3. maddesi gereği 24.08.2019 tarih ve 1481 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Arsin ilçesinin deniz tarafında 278 ha'lık alan "Trabzon Yatırım Adası Endüstri Bölgesi" ilan edilmiştir.

7.3.4. Endüstriyel Gelişme Bölgesi

7.3.4.1. Bu alanlarda 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu geçerlidir.

7.3.4.2. Bu planda gösterilen genel olarak ihracata yönelik endüstriyel gelişme bölgelerinde, lojistik faaliyetleri ve bu faaliyetlere katkıda bulunan ticari üniteler, paketleme veya ambalaja dayalı sanayi faaliyetleri ve gerektiğinde gümrük işlemleri yapılabilir. Bu alanlar liman geri sahası kullanımlarını da içerir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak suretiyle alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.3.5. Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Teknopark)

7.3.5.1. 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri ve imar planı hazırlanmasında uyulması gereken usul ve esaslar uyarınca yapılaşma yapılabilecektir.

7.3.6. Turizm Merkezi/Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Alt Bölge Sınırı

7.3.6.1. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca onaylanmış veya onaylanacak olan nazım ve uygulama imar planları ile plan hükümleri geçerlidir.

7.3.6.2. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevki ve sınırları 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Cumhurbaşkanı Kararıyla tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerler veya bölgelerdir. Bu alanlara

ilişkin planlar Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanır ve yapılaşma koşulları bu planlarda belirlenir.

7.3.7. Askeri Alanları ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

7.3.7.1. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.3.7.2. Bu alanlarda, Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduvi gibi diğer sosyal tesisler yer alabilir.

7.3.7.3. Bu planda gösterilen askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı tarafından askeri alan dışına çıkarılarak ilgili idaresine tahsis veya devir edilmesi halinde, bu alanlar eksik olan sosyal ve teknik altyapı alanı olarak kullanılmak üzere ilgili idaresince planlanabilir.

7.3.8. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

7.3.8.1. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında hazırlanacak olan Uygulama İmar Planlarında belirlenecek nüfusun ihtiyacı olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının da planlanması esastır.

7.3.9. Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alanlar

7.3.9.1. Bu planda belirtilmeyen hususlarda ve yapılaşma koşullarında sırası ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında belirtilen koşullara uyulacaktır.

7.3.10. Orman Alanları

7.3.10.1. 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlardır.

7.3.10.2. Bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar ve muhafaza ormanları olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

7.3.10.3. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir.

7.3.10.4. Orman sınırları konusunda tereddüt oluşması durumunda veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması

şarttır.

- 7.3.10.5.** Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğünce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Tarım ve Orman Bakanlığının görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.
- 7.3.10.6.** Planda orman alanı, olarak gösterilen alanlarda yer alan, özel mülkiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş), herhangi bir yola en az 25 m cephesi olan parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği 2 katı aşmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda (özel mülkiyeti kesinleşmiş-tapuya tescil edilmiş) ilgili kurumlarca uygun görülmesi halinde, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, bu planın ("7.3.15. Tarım Alanları") için belirtilen hükümlerine uyulur. Bu tür alanlarda varsa ağaçlık dokunun korunması esastır.
- 7.3.10.7.** Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.
- 7.3.10.8.** 6831 sayılı Orman Kanununun 2. maddesinin (b) bendine konu olan alanlarda; tarımsal nitelik kazanmış olan kısımlarda ise değişiklik yapılmasına gerek duyulmaksızın bu planın ("7.3.15 Tarım Alanları") başlıklı plan hükümleri uyarınca işlem yapılır. Yerleşik alan niteliğindeki alanlar hukuki durumda olabilecek değişikliklerin sonucuna göre, Orman Genel Müdürlüğü ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü görüşleri alınarak, bu planın nüfus kabulleri ile ilke ve kararları doğrultusunda incelenerek, bu alanlarda mahkeme kararları sonucu doğacak haklar saklı kalmak kaydıyla alt ölçekli planlarda değerlendirilir.
- 7.3.10.9.** Bu alanlarda ormancılık faaliyetlerini, orman ürünlerini çeşitlendirmek ve orman köyleri ve işletmeleri ile orman sanayi ilişkilerini arttırmak üzere daha verimli hale getirmek esastır. Orman köylerine ilişkin ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 7.3.11. Orman Parkları**
- 7.3.11.1.** Rekreatyoneel kaynak değerlerine sahip orman alanlarında işletme müdürlüğünce düzenlenen orman parkı teklif raporu ve ekleri, özel kanunlarla belirlenen alan ve sınırlar ile koruma ve yasaklama hükümleri içinde yer alan kanunlar ve mevzuatının getirdiği yasaklar için ilgili kurumlardan gerekli izin ve görüşler alınarak Bölge

Müdürlüğünün görüşü ile birlikte Genel Müdürlüğe gönderilir. Genel Müdürlükçe uygun bulunması halinde teklif edilen orman alanı, orman parkı olarak ayrılır.

- 7.3.11.2.** Orman parklarının; doğal, kültürel, rekreasyonel ve estetik kaynak yönünden planlanmasına ve projelendirilmesine ait iş ve işlemler idare tarafından yapılır veya yaptırılır.
- 7.3.11.3.** Orman parklarına ait gelişim ve yönetim planları bölge müdürlüğü tarafından işletmecisine yaptırılır ve Genel Müdürlükçe onaylanır. Ancak kuruluş ve planlama aşamasında ilgili kurumlardan onay alınmasını gerektiren durumlarda bölge müdürlüğü tarafından yapılabilir veya yaptırılabilir.
- 7.3.11.4.** Onaylı gelişim ve yönetim planlarının revize edilmesinde onay işlemi bölge müdürlüklerince gerçekleştirilir. Onaylanan revize planın bir nüshası arşiv ve bilgi için Genel Müdürlüğe gönderilir.
- 7.3.11.5.** Gelişim ve yönetim planları, sözleşme imza tarihinden itibaren iki yıl içerisinde revizeye konu edilemez.
- 7.3.11.6.** Herhangi bir nedenden dolayı orman parkında sadece alanın daraltılması suretiyle sınır değişikliği yapıldığı durumlarda, gelişim ve yönetim planı revize edilmez. Onaylı plan üzerinde sınır değişikliği işlenir, gerekli kayıt ve düzenleme yapılır.
- 7.3.11.7.** Ekoturizm faaliyetlerini desteklemek amacıyla, Ekoturizm rotaları orman parkları ile birlikte planlanabilir ve faaliyetleri birlikte yönetilebilir. Ekoturizm rotaları ile ilgili iş ve işlemler Genel Müdürlüğün belirleyeceği usul ve esaslara göre yapılır.
- 7.3.11.8.** Bu plan yürürlüğe girdikten sonra; A tipi, B tipi, C tipi mesire yerleri ile şehir veya kent ormanı olarak isimlendirilen D tipi mesire yerleri, hiçbir işleme tabi tutulmaksızın tipine göre konaklamalı veya konaklamasız orman parkı olarak adlandırılır.

7.3.12. Kent Ormanları

- 7.3.12.1.** Kent ormanları, 6831/3373 sayılı Orman Kanunu kapsamındaki alanlardır. Alanda yer alacak işlemler ilgili Bakanlık izniyle sürdürülür. Orman alanı olarak gösterilmiş ancak özel mülkiyete konu alanlar *“ağaçlandırılacak alanlar”* başlığındaki plan hükümleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.3.13. Mera ve Çayır-Otlak Alanları/Yaylak Alanları

- 7.3.13.1.** Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.
- 7.3.13.2.** Bu planda mera alanı olarak tanımlanmış olan alanlar ile planda gösterilmemiş dahi olsa, 4342 sayılı Mera Kanunu uyarınca saptanmış/saptanacak olan mera alanlarında

4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca uygulama yapılacaktır.

7.3.13.3. Yaylak ve kışlak alanlarında 4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili yönetmeliği uyarınca işlem yapılacaktır.

7.3.13.4. Bu planın onayından önce, alt ölçekli planlarla arazi kullanım kararı getirilmiş tescilli meralarda, mevzuata uygun olarak mera vasfı kaldırılmadan imar uygulaması yapılamaz ve inşaat izni verilemez.

7.3.13.5. Bu planda mera ya da yaylak olarak gösterilmiş ancak Mera Kanunu dışında, Orman ve Mera Kanununa tabi olmayan ve özel mülkiyete konu alanlar ve yaylalarda, tarım alanı başlıklı hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.

7.3.13.6. Bu alanlarda yüksekliği 2 katı geçmeyecek ve geleneksel mimariye uygun olarak taş veya ahşap malzeme kullanılan rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yapılabilir. Bu alanlarda yayla turizmine hizmet edecek tesislerin, doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerle hazırlanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan tesisler için ruhsat alınamaz. Yayla alanlarında geleneksel yapının korunması esastır. Rekreatif amaçlı yapılar ile konut, tarım, hayvancılık türü yapılar yer alabilir. Kadastral bir yola en az 25 m cephesi bulunmak ve 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak kaydı ile ifraz yapılabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulu;

Emsal(E)= 0.02

Maks. Bina Yüksekliği= 6,50 m (2 KAT)

Min. İfraz Büyüklüğü= 5000 m²

7.3.13.7. Planda çayır-otlak olarak tanımlanan alanlarda, Mera Kanunu kapsamı dışında, özel mülkiyete konu arazilerde ve tarım-hayvancılık amaçlı kiralanan kamu arazilerinde, alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır. Ancak, bu alanların hayvancılık amaçlı ve hayvan otlatılması amacıyla kullanılmasının sağlanması esastır.

7.3.14. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

7.3.14.1. Üst ölçek plan kararları doğrultusunda belirlenen Doğal Karakteri Korunacak Alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Planda doğal karakteri korunacak alanlar

olarak gösterilmiş alanlarda özel mülkiyete konu parsellerde, başka bir sınırlama ve koruma kararı yoksa yüksekliği iki katı, büyüklüğü 150 m²'yi asmayan, çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve tarım, hayvancılıkla ilgili yapılar yapılabilir. Bu tür alanlarda toplam yapılaşma emsali E=0.05, Yençok:6,50m.(2KAT)dir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç, birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dâhil edilir. Ancak, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı olarak tanımlanan, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibariyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler yer alamaz.

7.3.14.2. Planda "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, bu plan ile getirilmiş farklı kısıtlamalar yok ise alanın tarım arazisi niteliğine uygun olarak tarım alanlarına ilişkin plan hükümleri uygulanacaktır.

7.3.14.3. İfraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü 0.2 hektardan (2.000 m²) az olamaz.

7.3.14.4. Yöre mimarisine uygun olarak toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen 2 katlı (Yençok:7.50 m) yapı yapılabilir. Görünen yapı yüksekliği 10.50'yi geçemez.

7.3.14.5. Bu planda doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanan ancak alt ölçekli planlarda ilgili kurum görüşü doğrultusunda zeytinlik ve kayalık olarak belirlenecek alanlarda bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmez.

7.3.14.6. "Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak kullanım kararı getirilen alanlarda, 7.2.10. "Kırsal Alanlarda Planlama" başlığı altındaki hükümler çerçevesinde bu planda değişiklik yapılmadan alt ölçekli planlar yapılabilir.

7.3.15. Tarım Alanları

7.3.15.1. Bu alanlarda, arazi sınıflandırmasında belirtilen yapılaşma koşullarını aşmayacak şekilde tarımsal amaçlı yapılar başlığında belirtilen yapılar yapılabilir. Ayrıca, özelliği itibariyle hasattan sonra kısa sürede işlenmediği takdirde kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu olan ürünlerin işlenmesine yönelik tesislere ilişkin alt ölçekli planlar Tarım ve Orman Bakanlığı ve ilgisine göre diğer kurumların uygun görüşü doğrultusunda çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın ilgili idarelerce E(emsal)=0.50, toplam inşaat alanı= 1000 m² yapılaşma koşulları ile

onaylanabilir.

7.3.15.2. Tarım alanlarında ifraz işlemleri 5403 sayılı Kanun ve bu kanuna istinaden yayımlanmış yönetmelik, tüzük hükümleri uyarınca yapılır.

7.3.15.3. Planda tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda mera tescilli alanlar bulunması durumunda ("7.3.13") maddesi hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır. Mera olarak gösterilmiş alanlarda tarım arazisi bulunması durumunda da tarım alanlarına ilişkin hükümler uygulanır.

7.3.15.4. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

7.3.15.5. Silo, samanlık, depo gibi yapıların yüksekliği mimari ve teknolojik gereklilik doğrultusunda belirlenir.

7.3.15.6. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

7.3.15.7. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

7.3.15.8. Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş/ belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

7.3.15.9. Mutlak Tarım Arazileri

7.3.15.9.1. Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, inşaat alanı 75 m²'yi geçemez. E(emsal) = 0.10'dur. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan mutlak tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müstemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.10. Özel Ürün Arazileri

7.3.15.10.1. Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç hayvancılık amaçlı yatırım yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup inşaat alanı 150 m²'yi geçemez, tarımsal amaçlı

yapılar için E(emsal) = 0.05'tir. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.15.11. Dikili Tarım Arazileri

7.3.15.11.1. Bu alanlarda; 7.3.15.10 maddesindeki koşullar geçerlidir.

7.3.15.12. Marjinal Tarım Arazileri

7.3.15.12.1. Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E(emsal) = 0.30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapının inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsale dâhildir. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dâhil değildir.

7.3.15.12.2. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dâhildir.

7.3.16. Korunacak Alanlar

7.3.16.1. Sit Alanları

7.3.16.1.1. Bu planda gösterilmiş olsun veya olmasın tüm sit alanlarında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler, ilke kararları ve varsa onaylı koruma amaçlı imar planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

7.3.16.1.2. Kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanlarında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz.

7.3.16.1.3. Doğal sit alanlarında, ilgisine göre Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu tarafından karar alınmadan uygulama yapılamaz. Doğal sit alanı kararının yanı sıra farklı bir statü ile de koruma altına alınmış olan, çakışan alanlarda, ilgili statünün gerektirdiği kurallara da uyulacaktır.

7.3.16.1.4. Bu plan kapsamındaki tüm sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) alınmış kurul ya da komisyon kararları ile bu planın onaylanmasından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlüktedir.

7.3.16.1.5. Koruma amaçlı imar planı bulunmayan sit alanlarında ve bu planların onayından sonra ilan edilecek olan sit alanlarında yapılacak olan koruma amaçlı imar planları, ilke kararları ve bu planın arazi kullanım kararlarına uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşların

uygun görüşü doğrultusunda kesinleşecektir.

7.3.16.1.6. Sit alanı olarak ilan edilmiş alanlarda; bu planda gösterilmemiş dahi olsa sit alanı ilanı öncesinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları bulunan alanlarda, ilgili koruma kurulunun uygun görmesi halinde, sit kararı öncesinde geçerli olan imar planlarının yapılanma koşullarını aşmamak ve sınırları büyütülmemek koşuluyla, çevre düzeni planı değişikliğine gerek kalmaksızın, ilke kararları doğrultusunda koruma amaçlı imar planı hazırlanabilir.

7.3.16.2. Sulak Alanlar

7.3.16.2.1. Sulak alan niteliği ilgili kurumca tespit edilmiş olan bu alanların doğal karakterlerinin korunması esastır. Bu alanlarda sulak alanların korunması yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.

7.3.16.2.2. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur. Bu alanlarda kirlenme ve bozulmaya yol açacak müdahalelerde bulunulamaz.

7.3.16.2.3. Bu alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, tabiat varlıklarını koruma genel müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur.

7.3.16.3. Su Toplama Havzaları, İçme Suyu Ve Kullanma Suyu Koruma Kuşakları Ve Yeraltı Suyu Kaynakları Ve Kaynak Koruma Alanları

7.3.16.3.1. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinde tanımlanan ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce belirlenen; göllerde ve rezervuarlarda bu su kaynağını besleyen yeraltı ve yüzeysel suların toplandığı bölgenin tamamı; bir akarsu parçasında ise belirli bir kesiti besleyen bölgenin memba kesimidir. Bu alanlarda “İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik” geçerlidir.

7.3.16.3.2. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarına ilişkin “TİSKİ Yönetmeliği” belirleninceye kadar, İçme ve Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümleri ve “Doğu Karadeniz Havzası Eylem Planı” kararları geçerlidir. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bu yönetmeliğin 16. maddesi kapsamında özel hüküm belirleme çalışmasının yapılması durumunda, belirlenen özel hükümlerin, bu plana ve her tür ve ölçekteki planlara işlenmesi zorunludur.

7.3.16.3.3. İçme ve kullanma suyu olarak belirlenmiş alanlarda yapılacak uygulamalarda Tarım ve

Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ'nin görüşü alınacaktır.

- 7.3.16.3.4.** Su kaynaklarının dengeli kullanımı esastır. Su kullanımında suyun verimli kullanılması sağlanacaktır. Havzada su kaynaklarının korunmasına ilişkin yapılacak çalışmalar Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği çerçevesinde, TİSKİ ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından yürütülecektir.
- 7.3.16.3.5.** Bu plan kapsamında su havzalarının tamamında, Büyükşehir Belediyesi TİSKİ ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce havza planları hazırlanacaktır.
- 7.3.16.3.6.** Bu plan sınırları içerisinde ilgili idarece bu planın projeksiyon hedef yılı baz alınarak, su projeksiyonlarının yapılması esas olup suyun verimli kullanılması için gerekli tedbirler ilgili idarece alınacaktır.
- 7.3.16.3.7.** İlgili idarece yapılan izleme ve denetimler sonunda çeşitli kullanımlar sonucunda yeraltı suyunda bir kirlilik oluştuğunun belirlenmesi halinde gerekli tedbirler alınacaktır.
- 7.3.16.3.8.** Yeraltı su kaynaklarının mevcut miktarının korunması için her türlü kullanıma ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan izin ve tahsis belgesi alınması zorunludur.
- 7.3.16.3.9.** Su kaynaklarının zarar görmesine neden olacak biçimde, su kaynakları koruma alanları içinde taş ocağı, maden işletmesi vb. ocaklar açılmaz, patlatma yapılamaz.
- 7.3.16.3.10.** İlgili mevzuat çerçevesinde yapılaşmaya izin verilmeyen içme ve kullanma suyu koruma kuşakları içinde var olan mevcut yapıların tasfiyesi esastır. Tasfiyenin gerçekleştirilemediği bölümlerde var olan yapılara ilave yapılamaz. Mevcut yapıların atık sularının, havza dışına taşınması ve arıtılması zorunludur.

7.3.16.4. Milli Park Alanları

- 7.3.16.4.1.** 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa tabi bu alanlarda yapılacak proje ve uygulamalarda ilgili kurumların olumlu görüşü alınacaktır. Endemik bitki türleri ve doğal yapısı korunacak tabiat parklarında, yalnız sökülebilir yapı elemanlarından oluşmak koşuluyla ilgili kurumların uygun göreceği noktalarda halkın yeme içme ve temel ihtiyaçlarını karışlamaya yönelik üniteler yapılabilir. Ancak bitki örtüsünü ve doğal yapıyı bozucu hiçbir düzenleme yapılamaz. Bu alanlara yönelik uzun devreli gelişme planları doğa koruma ve milli parklar genel müdürlüğünce yapılacak/yaptırılacak ve onaylanacaktır.

7.3.16.5. Tabiat Parkı Alanı

- 7.3.16.5.1.** Bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarını ifade eder.

7.3.16.5.2. Milli parklardan farklı olarak, milli ve milletlerarası ender bulunan sadece tabii kaynak değerleri ile koruma ve dinlenme alanlarına sahip tabiat parçalarıdır. Bu alanlarda alanın sahip olduğu özellik ve nitelikler göz önünde tutularak kaynak değerlerin korunarak geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğini sağlanması amacıyla Tarım ve Orman Bakanlığınca uzun devreli gelişme planı hazırlanması esas olup uzun devreli gelişme planı onanmadan uygulama yapılamaz.

7.4. AFET RİSKLİ ALANLAR

7.4.1. Afete Maruz Bölgeler

7.4.1.1. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca “Afete Maruz Bölge” olarak ilân edilmiş olan ve bu planda gösterilen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında, afete maruz bölge sınırlarının işlenmesi ve İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ile yapılacak ortak çalışmalar neticesinde alınması gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur.

7.4.1.2. Afete maruz bölgede kalan yapıların nakline ilişkin alt ölçekli planlar, Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunda belirtilen usul ve esaslara uyularak ve bu planda öngörülen gelişme alanları kullanılarak hazırlanacaktır.

7.4.1.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi doğrultusunda hazırlanmış Trabzon Büyükşehir Belediye sınırlarını kapsayan arazi kullanımına esas jeolojik, jeofizik ve geoteknik çalışmaları içeren rapora ve bu raporun aşağıda belirtilen hususlarına uyulacaktır.

- Çalışma alanı içerisinde her türlü yapılaşmada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulmalıdır.
- Gözlemsel jeolojik inceleme yüksek eğimli bir bölgede kalan kısımlarda da duraylı bir görünüm izlenmektedir. Bu rapor kapsamında inceleme alanının heyelan olasılığı görsel olarak değerlendirilmiştir. Morfolojik eğim ile tabaka eğiminin aynı yönde olduğu durumlarda şev stabilite sorunları ortaya çıkabileceği öngörülmüştür. Bu durum hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ve parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanının genelinde şev stabilite sorunlu alan, afete maruz bölge, taşkın riskli alanlar için alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı

olarak değerlendirme yapılmalıdır.

- Bölgede akan dereler, sık sık oluşan ani yağışın etkisi ile taşkın özelliği göstermekte ve toprak kaymaları, heyelanlar görülmektedir. Yerleşim yerlerinde bu riskler için gerekli önlemler alt ölçekteki jeolojik, jeofizik ve geoteknik etüt raporlarında detaylı olarak irdelenmeli, taşkın alanları için DSI'den görüş alınmalıdır.
- 1100 m. Kotu üzerinde özellikle güneye bakan yamaçlarda çığ tehlikesi olduğundan, 1100 üstü kotlar ile etkileyebilecek alt kotlarda çığ önleme çalışmaları yapılmalıdır.

7.4.1.4. Yerleşilebilirlik Açısından Birinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.4.1. Magmatik ve metamorfik birimler, volkanik birimler, kireçtaşı, dolomitik ve bunların ardaalanmasından oluşan kaya birimlerin düşük ve orta eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlar ile pliyosen ve neojen yaşlı sedimanter çökel birimlerin düşük eğim aralığında (%0-30) yüzeylendiği alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlarda akma, kaya düşmesi, heyelan türü olay ve kütle hareketleri gözlenmemiştir.

7.4.1.5. Yerleşilebilirlik Açısından İkinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.5.1. Bu kısma giren alanının büyük bir kısmı Karadeniz kıyı şeridinde ve akarsu kenarlarında yer alan kuvaterner yaşlı alüvyon (qal) ve taraça (qt) birimleri ile pliyosen yaşlı kumtaşı, çamurtaşı içeren beşirli formasyonundan (th) oluşmaktadır. Bu bölgelerde eğim (%0-20) arasındadır. Bu kısımda özellikle Karadeniz'e yaklaştıkça yeraltı su seviyesi yüzeye oldukça yakındır.

7.4.1.6. Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.6.1. Magmatik ve metamorfik, kireçtaşı birimlerinde eğimin yüksek olduğu (%30 üstü) alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.4.1.7. Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar

7.4.1.7.1. Heyelan ve kaya düşmesi tehlikesi yanında, çığ tehlikesi de görülen ve görülmesi muhtemel olan alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır. Bu alanlar Trabzon il sınırlarının güneyinde Kaçkar Dağlarının bulunduğu alanlardan oluşmaktadır.

7.4.1.7.2. Alt ölçekli çalışmalarda, kaya düşmesi, heyelan ve çığ düşmesi gibi olaylardan kaynaklı afet tehlike ve riskleri ayrıntılı olarak irdelenerek yerleşime uygunluk kriterleri belirlenir.

7.4.1.8. Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar

7.4.1.8.1. Bu kısma giren alanların büyük kısmı kıyı şeridinde bulunmaktadır. Bölge dağlık ve dik eğimli alanlar çoğunlukta olduğundan dolgu yapılarak yer kazanılmaya ve düzlük alanlar elde edilmeye çalışılmıştır. Bu dolguların büyük kısmı kontrolsüz şekildedir. Bu nedenle; yapay dolgu alanı olarak bilinen ve haritalanabilir boyutta bulunan bu alanlar "Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

7.5. TEKNİK ALTYAPI

7.5.1. Bu plana göre yapılacak tüm nazım ve uygulama imar planlarında, ölçeğin gerektirdiği düzeyde, tüm teknik altyapı yatırımlarının ilgili yatırımcı kuruluştan edinilerek plan kararları içinde değerlendirilmesi, gereklerine uyulması esastır.

7.5.2. Bu alanlar planda gösterildiği alanlarda yer alacağı gibi nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanları alt ölçek planlarda da önerilmek zorundadır.

7.5.3. Bu alanlar planda önerilen amacı dışında kullanılamaz.

7.5.4. Ulaşım

7.5.4.1. Bu planda ortaya çıkan strateji ve gelişme önerileri çerçevesinde ulaşım ihtiyaç ve düzenlemelerine yönelik "Ulaşım Ana Planı" yapılması esastır.

7.5.4.2. Bu plan ile "Trabzon Ulaşım Ana Planı"nın koordinasyonu sağlanacaktır.

7.5.4.3. Karayolları

7.5.4.3.1. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

7.5.4.3.2. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

7.5.4.3.3. Karayolları Genel Müdürlüğünün sorumluluğu dışındaki güzergahlarda ve mahalleleri birbirine bağlayan kırsal yerleşim yollarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

7.5.4.3.4. Karayolu kenarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.

7.5.4.3.5. Kent İçi Ana Yollar

7.5.4.3.5.1. Erişme kontrollü olmayıp, kent içi ana arter niteliğindeki yol sistemlerini tarif eder. Bu plan sonrası yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, bu planın öngördüğü yol sisteminin hayata geçmesi sağlanacaktır. Bölge içi dağıtıcı-toplayıcı yol sistemleri alt ölçekli planlarla belirlenir. Bu yollar için yolun genişliğine ve gereğinde afet durumunda kullanılabilme hassasiyetine bağlı yeterli çekme mesafeleri ayrılacaktır. Mesafenin ölçüsü alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.6. Karayolu Kavşakları

7.5.4.3.6.1. Plan üzerinde gösterilen kavşak gösterimleri şematiktir. Kent içi ulaşım da önemli kavşaklar, planda ayrıştırılarak gösterilmiştir. Karayolları ve kent içi yol sistemi üzerindeki kavşaklar Karayolları Genel Müdürlüğü ve/veya Büyükşehir Belediyesi tarafından projelendirilip uygulanacaktır.

7.5.4.3.7. Tır, Kamyon, Makine Parkı Ve Garaj Alanı

7.5.4.3.7.1. Karayolu taşımacılığında kullanılan, tır ve kamyonların geçici olarak park etmesi ile inşaat vb. Sektörlerde kullanılan makinelerin geçici olarak depolanması amacıyla düzenlenmiş olan alanlardır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.3.8. Genel Otopark Alanı

7.5.4.3.8.1. Bir şehir veya bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklardır.

7.5.4.3.8.2. Yoğun kamusal kullanım bulunan tesislerde ve alanlarda, tesislerin gerektirdiği düzeyde genel otopark alanları alt ölçekli imar planlarında düzenlenecektir.

7.5.4.3.8.3. Fırın vb. yol üzerinde bekleme ve kısa süreli park gerektiren tesisler için yapılan alt ölçekli planlama çalışmalarında, bu ihtiyacı karşılayacak, trafikte aksamaya neden olmayacak düzenlemelerin yapılması zorunludur.

7.5.4.3.8.4. Ortaya çıkan otopark ihtiyaçları, yaşanan ulaşım sorunları dikkate alınarak Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümlerine ek olarak, alt ölçekli plan kararlarını yönlendirecek Ulaşım Ana Planı, özel önlemler ile çeşitli ilke ve standartlar geliştirilebilir.

7.5.4.3.9. Terminal (Otogar)

7.5.4.3.9.1. Bu alanlar için yapılanma koşulları, geleneksel merkez gelişmeleri, mevcut yapılanma koşulları ve kullanım durumları dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

7.5.4.4. Demiryolları

7.5.4.4.1. Hızlı Tren Hattı

7.5.4.4.1.1. Planlama alanı içinde önerilen demiryolu ve hızlı tren hatlarında Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı altyapı yatırımları genel müdürlüğü tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır.

7.5.4.4.2. Kent İçi Raylı Sistem

7.5.4.4.2.1. Plan döneminde öngörülen hafif raylı sistemlerinde büyükşehir belediyesi tarafından gerekli fizibilite çalışmaları yapıldıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planlama alanında bulunan kıyı ilçelerinin mekânsal ve sektörel kurgusu da dikkate alınarak raylı sistemlere öncelik verilmesi gerekmektedir.

7.5.4.5. Havalimanı Ve Mania Kriterleri

7.5.4.5.1. Bu alanlarda 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7.5.4.5.2. Havalimanı çevresinde yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Mania Planı, “Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim (CNS) Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

7.5.4.6. Denizyolları

7.5.4.6.1. Tersane Alanı

7.5.4.6.1.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2. Liman

7.5.4.6.2.1. Bu alanlarda yapılanma koşulları; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2872 Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak hazırlanacak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.4.6.2.2. Liman ve liman tevsii alanlarında; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

7.5.4.6.2.3. Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında uygulanan tüm kıyı yapılarına ait uygulama projeleri Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Demiryolları ve Hava Meydanları İnşaatı Genel

Müdürlüğü ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne onaylanmadan deniz yapıları inşaatına kesinlikle başlanmayacaktır.

7.5.4.6.2.4. Rıhtım genişletmesi, kapasiteyi arttırıcı yeni rıhtımlar, açık depolama sahaları ve kapalı depo yapıları ve buna bağlı kıyı yapıları ve liman servis yönetim yardımcı tesisleri, rekreasyon ve satış üniteleri ile liman içinde yapılabilecek kıyı yapıları için, Kıyı Kanununda öngörülen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

7.5.4.6.3. Liman Gerisi Alanlar

7.5.4.6.3.1. Liman ihtiyacı için gerekli depolama, idari tesis, kreyner, vinç, vb. alan ve yapısal kullanımların yer aldığı alanlardır.

7.5.4.6.3.2. İhtiyaç olması halinde, bu planın ilkeleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak, bu planda hangi kullanımda olduğuna bakılmaksızın, alt ölçekli planlarda liman alanlarına bitişik liman gerisi alanlar belirlenebilir.

7.5.4.6.4. Balıkçı Barınağı

7.5.4.6.4.1. Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2'sini, yüksekliği 6.50 m'yi (2 kat) aşmayan ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

7.5.4.6.4.2. Planlanması öngörülen Balıkçı Barınaklarına ilişkin Valilikçe oluşturulacak komisyon marifetiyle yer seçim uygunluk kararı doğrultusunda işlem yapılacaktır.

7.5.5. Su, Atıksu ve Atık Sistemleri

7.5.5.1. Yeraltı su kaynaklarından daha verimli faydalanmak, kirlenmelerini önlemek, az akımlı olan kaynakları birleştirerek bol su elde etmek gibi amaçlarla mevcut kaynak sularının belirli yerlerde toplandığı ve depolandığı alanlardır.

7.5.5.2. Atıksu Arıtma Tesisi Alanı (Arıtma- Terfi Merkezi)

7.5.5.2.1. Atıksu arıtma tesislerine ilişkin yapılaşma koşulları ve alan çevresinde alınacak önlemler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.5.5.2.2. Her tür ve ölçekteki planlama ve uygulamalarda, kentsel ve endüstriyel atık sulara ilişkin düzenlemelerde Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine ve Kentsel Atıksu Arıtımı Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

7.5.5.2.3. Arıtma tesisi alanlarının yer seçimi ve uygulaması, bu planın genel arazi kullanımı, koruma ve gelişme ilke ve hedefleri çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun

görüşleri alınarak, belediyeler ile kurum ve kuruluşlar tarafından oluşturulan veya oluşturacak birlikler vasıtasıyla yapılabilir.

7.5.5.2.4. Planlama bölgesinde bulunan yüzeysel su kaynaklarının su kalitesinin olumsuz yönde etkilenmesini önlemek amacıyla, atık sularını, akarsu, toprak vb. gibi alıcı ortamlara veren ve nüfusu yoğun olan ilçe belediyelerinin kanalizasyon sistemleri tamamlanacak ve kanalizasyon sisteminin sonlandığı noktada atık su arıtma tesisleri inşa edilecektir. Her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.5.2.5. Organize sanayi bölgelerinin, küçük sanayi sitelerinin, turizm tesislerinin, üniversite yerleşkelerinin, toplu olarak gerçekleştirilecek konut, toplu ve organize işyerleri vb. toplu yerleşmelerin atık suları kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır. Bunun teknik olarak olanaklı olmadığı durumlarda bu yerleşmeler için atıksu arıtma tesisi kurulması ve işletilmesi zorunludur.

7.5.5.3. Katı Atık Tesisleri Alanı (Boşaltma, Bertaraf, İşleme, Transfer ve Depolama)

7.5.5.3.1. Katı atıkların düzenli toplanması ve depolanması esas olup bu alanlarda Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği hükümlerinde belirlenen kriterler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

7.5.5.3.2. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önışlem ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçiminde, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda tesisin yer seçimi yapılacaktır.

7.5.5.3.3. Bu plan kapsamındaki alanlarda, her türlü atıkların kaynağında ayrı toplanması, deponi alanlarına taşınması, transfer istasyonlarının kurulması, geri kazanım ile ilgili işlemlerin yürütülmesi ve bertaraf edilmesi gibi iş ve işlemleri kapsayan atık yönetimi sisteminin kurulması ile ilgili çalışmalar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Valilikler ve Belediyeler tarafından yapılacaktır. Atık yönetim sistemi kuruluncaya kadar ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

7.5.5.4. Tehlikeli Atık Tesisleri Alanı (Bertaraf ve Depolama)

7.5.5.4.1. Tehlikeli atıkların depolama işlemi sırasında alınan önlemlerin yeterli olduğu veya atığın özelliği sebebi ile depolama işleminde çevrenin olumsuz yönde etkilenmeyeceğinin bilimsel olarak ispat edilmesi hallerinde, atıklar depolanabilir veya

bu amaçla depo tesisi kurulmasına izin verilebilir.

7.5.5.4.2. Bu plan bütünü içinde her türlü tehlikeli atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde bertaraf edilmesi zorunludur.

7.5.6. Enerji, Üretim, Dağıtım ve Depolama Alanı

7.5.6.1. Enerji Üretim Alanları

7.5.6.1.1. Üretim niteliği açısından bir kompleksin parçası olmayan MikroHES'ler de enerji üretim tesisleri kapsamında değerlendirilecektir.

7.5.6.1.2. Hidroelektrik üretim alanlarında havza bütününde ekosistemlerin sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde her türlü koruma tedbirlerine ilişkin süreçler tamlamadıktan sonra hidroelektrik santralleri (HES) projelerine izin verilebilir. HES'ler, ilgili idarece (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü) yatırıma konu akarsu havzası düzeyinde yapılacak olan ayrıntılı araştırma ve değerlendirmelere dayalı olarak; su toplama havzalarının sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde önlemlerin alınması, akarsu üzerinde faaliyette ve planlı HES projelerinin enerji üretim kapasiteleri ve su debilerinin hesaplanması ve bölgenin ekosistem dengesinin olumsuz yönde etkilenmemesine yönelik önlemler alınarak ÇED yönetmeliği kapsamında ÇED sürecine konu edilir. ÇED sürecinde su debisi, can suyu, enerji üretim miktarına ilişkin değerlendirmeler ve diğer çevresel değerlendirmeler akarsu havzası bütününde, mevcut ve planlı projeler dikkate alınarak hazırlanacak bir rapor ile birlikte, ÇED yönetmeliği kapsamında gereken işlemler tamamlandıktan sonra ÇED raporunun sonucuna göre değerlendirilmek üzere belediyeye sunulur.

7.5.6.1.3. ÇED yönetmeliğine tabi olmayan veya "ÇED gerekli değildir" kararı alınmış olan HES projelerine ilişkin alt ölçekli planlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve ilgili diğer kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmasını takiben bu çevre düzeni planında değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir ve onaylanması durumunda alt ölçek planlara işlenir.

7.5.6.1.4. Yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş ve jeotermal) üretim alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan izinler ve enerji piyasası düzenleme ve denetleme kurulunca verilecek lisans kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı görüşü alınarak, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır.

7.5.6.2. Enerji Depolama ve İletim Tesisleri

- 7.5.6.2.1.** İlgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) depolama amacıyla ayrılan alanlardır.
- 7.5.6.2.2.** Enerji iletim tesisleri, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir.
- 7.5.6.2.3.** Enerji depolama alanları kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanları ile sanayi ve depolama alanları içinde yer alamaz. Onaylı imar planlarında kentsel yerleşme ve kırsal yerleşme alanlarında yer alan enerji depolama alanlarının yerleşmelerin dışına çıkarılması esastır. Ancak onaylı imar planlarında yer alan, yapılaşmasını ve iletim hatlarını içeren altyapı düzenlemelerini tamamlamış tesislerinin bulunduğu enerji depolama alanları, tesisin tehlike oluşturmasını engelleyecek her türlü bakım ve onarımının sürdürülebilir olması ancak yeni kapasite arttırıcı yapılaşmaya izin verilmemesi ve ömrünü tamamladığında tekrardan değerlendirilmesi konusunda büyükşehir belediyesi yetkilidir.
- 7.5.6.2.4.** Enerji depolama alanlarında yer seçen kullanımlara hizmet verecek kıyı yapılarına ilişkin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.2.5.** Enerji depolama alanlarının depreme karşı riskli yapısı dikkate alınarak, teknik, yasal ve ekonomik yönleri ile bütünsellik içinde araştırılacağı “enerji depolama ve üretim alanının planlanmasına yönelik fizibilite raporu” hazırlanacaktır.
- 7.5.6.2.6.** Kurulmuş/kurulacak enerji depolama tesislerinde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.
- 7.5.6.2.7.** Enerji depolama alanlarında yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) yönetmeliği kapsamında ÇED olumlu/gerekli değildir kararı aranır.
- 7.5.6.2.8.** Enerji depolama alanları bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planları geçerlidir.
- 7.5.6.3. Enerji Nakil Hattı**
- 7.5.6.3.1.** Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak ve emniyet sahası boyunca ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
- 7.5.6.3.2.** Enerji iletim tesislerinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan alt ölçekli nazım ve uygulama imar planları,

ilgili ilçe belediyeleri ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanabilir.

7.5.6.3.3. Alt ölçekli planlama çalışmalarında; TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki ve sorumluluğunda bulunan 36 KW üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğünün görüşü alınacak ve Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliğindeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.

7.5.6.3.4. Enerji iletim hatlarına ilişkin ilgili idaresince tanımlanan, mevzuatla belirlenen yaklaşma sınırları minimum mesafeler olarak kabul edilecektir.

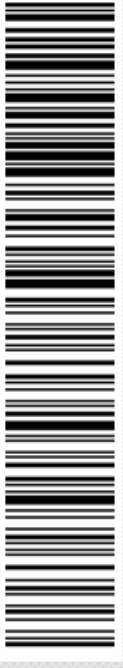
7.5.6.4. Yanıcı Parlayıcı ve Patlayıcı Maddeler Üretim Ve Depo Alanı

7.5.6.4.1. Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi İthalı Taşınması Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına ilişkin Tüzükte belirtilen hükümlere göre uygulama yapılır.

7.5.6.5. Boru Hattı

7.5.6.5.1. Planlama sınırları içinde bulunan doğal gaz iletim boru hatlarının bulunduğu alanlarda, BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği hükümleri gereğince, iletim hatlarının bakım, onarım ve kontrol çalışmalarının rahat yürütülebilmesi ve çevre emniyeti açısından, boru hattının 400 metre sağına, 400 metre soluna rastlayan her türlü alt veya üst yapılarda (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.) BOTAŞ görüşü alınması zorunludur.

7.5.6.5.2. Kente içme suyu taşıyan ana boru hattının geçtiği alanlarda yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün ve TİSKİ ve AYKOME'nin görüşü alınacaktır.



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ - DERNEKPAZARI, OF, ÇAYKARA, HAYRAT İLÇESİ

1/25.000 ÖLÇEKLİ 5. PLANLAMA BÖLGESİ

PLAN HÜKÜMLERİNE İLİŞKİN

SÖZEL 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

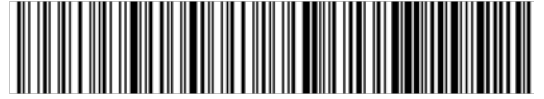


GENERAL PLANLAMA

PROJ. MİM. MÜH. ve DAN. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Bakanlık Kararı No: 1788
Diploma No: KTÜ 2503.11

Doğan YENİGÖL
Şehir ve Bölge Plancısı



İçindekiler

1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	2
1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI	2
1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ	2
1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	4
1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI	7
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU	13
1.6. EKLER	17

İmar Planı Değişikliği Raporu ve Plan Hükümleri bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **21** sayfadan oluşmaktadır.



1. SÖZEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

1.1. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmesi amaçlanmıştır.

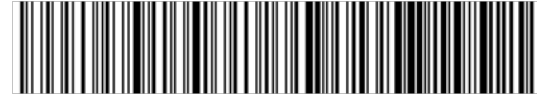
İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimin tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte hareket edilmesini öngörmektedir.

1.2. SÖZEL PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ VE İÇERİĞİ

Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." maddelerinin detaylı irdelemeler sonucunda mevcut planlama sorunlarını tespit edilmiş olup; gelecekte kentin düzensiz ve kontrolsüz bir şekilde büyümesini engelleyerek, gelişme seyrine yön veren, planlı bir yapılaşma sağlamak amacıyla mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Söz konusu maddeler numara sırasına göre detaylandırılacak olunursa;

- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." ve "7.2.6." maddeleri İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kırsal özelliği bulunmayan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadarki durumda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki" ve "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarındaki" hususlar dikkate alınarak yeniden değerlendirilmiştir. Yeniden değerlendirmeler sonucunda "Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarındaki; - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır. Diğer bir husus olan "6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarında İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılamak üzere; - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, - Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilmesi" sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.8.3." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşim alanlarında mevcut kadastral yolların bazı kesimlerinde yol kenarına kadar yapılan istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri yapıların ulaşım güvenliğini olumsuz etkileyebileceği, acil durum araçlarının geçişini zorlaştırabileceği ve ileride ihtiyaç duyulabilecek yol genişletme veya iyileştirme çalışmalarını kısıtlayabileceği değerlendirildiğinden, bu olumsuzlukların önüne geçilmesi amacıyla yol cephe hattına ilişkin plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, "Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilmek üzere" yol cephe hattının gerisinde inşa edilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama başlığının alt maddesi olan "7.2.10.4." Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; Belediye Hizmet Alanı'nın tasarruf yetkisinin, Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulama Esasları doğrultusunda alan büyüklüğüne göre yetkili idare tarafından kullanılabilmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu için alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılması sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.11.8.3." maddesinin yerleşik alan sınırının parsel bütünlüğünü bozacak, kullanım kabiliyeti bulunmayan küçük parça arazilerin oluşmasına neden olmaması, yerleşik alan içerisinde müstakil yapılaşmaya elverişsiz parseller üretilmesinin önlenmesi, yerleşik alan dışında kalan parsellerin ulaşım erişiminin güvence altına alınması ve uygulamada ortaya çıkabilecek mülkiyet ile planlama sorunlarının önüne geçilmesi amacıyla yerleşik alan sınırının ifraz hattı olarak uygulanmasına ilişkin plan hükmünün düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri plan hükmü düzenlemesinde; Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmıştır. Fakat parselin yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara ise yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.11. Yerleşik Alan, 7.2.11.8. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.11.8.6." ve "7.2.11.8.7." maddesi eklenmek istenmiştir. Kamu yatırımlarının plan kararları doğrultusunda etkin, hızlı ve kesintisiz bir şekilde uygulanabilmesi, uygulama sürecinde mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanabilecek teknik engellerin ortadan kaldırılması, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun olarak yeniden değerlendirilmesi ve kamu yararı kalmayan alanların etkin kullanımının sağlanarak uygulamada karşılaşılabilecek hukuki ve teknik sorunların önlenmesi amacıyla plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmış ve mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.8. İnşaat Alanı başlığının alt maddesi olan "7.2.12.8.1." maddesi Trabzon İdare Mahkemesi'nin 16.04.2026 tarih ve E:2025/117-K:2026/482 sayılı mahkeme kararı ile iptal edilmiş olup ilgili mahkeme kararı gereği yeniden düzenlenmesi gidilmesi gereklilik arz etmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda; kırsal yerleşim alanlarındaki yapılaşmanın parsel büyüklüğü ile uyumlu, kontrollü ve sürdürülebilir bir şekilde gelişmesini sağlamak, kırsal yerleşim dokusunu ve doğal çevreyi korumak, hisseli mülkiyet yapısından kaynaklanan uygulama ihtiyaçlarını karşılamak, barınma ihtiyaçlarına çözüm üretirken düzensiz ve yoğun yapılaşmanın önüne geçmek amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Öneri plan hükmü ile İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaması sağlanmıştır. Fakat bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilmesi, Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m² büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilmesi sağlanmıştır. Fakat 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adedi ve her durumda 3 adedi geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilmesi sağlanmıştır. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçmemesi sağlanmıştır.
- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olan "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." yeniden düzenlenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda gerçekleştirilen ifraz uygulamalarında düzensiz parsel oluşumlarının önlenmesi, yapılaşmaya elverişli ve erişilebilir parseller üretilmesi, kırsal yerleşik alan sınırının uygulamada oluşturduğu mülkiyet sorunlarının giderilmesi, geçmiş mevzuat hükümleri kapsamında oluşmuş mülkiyet yapılarından kaynaklanan mağduriyetlerin çözüme kavuşturulması ve ifraz işlemlerinin planlama ilkeleri, kamu yararı ve uygulama bütünlüğü çerçevesinde yürütülmesini sağlamak amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir. Öneri Plan hükmü ile İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaması sağlanmış olup fakat bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parsel dönüşmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilen şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilmesi sağlanmıştır. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkili olması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilmesi sağlanmış fakat parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanması ve ayrıca parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmesi sağlanmış olup kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmemesi sağlanmıştır. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilmesi sağlanmıştır.



- Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar, 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan, 7.2.12.9. İfraz Koşulları başlığının alt maddesi olmak üzere "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." maddesi eklenmek istenmiştir. Kırsal yerleşik alanlarda uygulama sürecinde ortaya çıkan mülkiyet, parsel geometrisi ve ulaşım altyapısından kaynaklanan sorunların giderilmesi, mevcut yapılaşma ile mülkiyet sınırları arasındaki uyumsuzlukların çözüme kavuşturulması, parsel bütünlüğünün iyileştirilmesi, kamu yatırımlarının mülkiyet ve ifraz koşullarından kaynaklanan teknik engeller nedeniyle gecikmesinin önlenmesi, ulaşım işlevini yitiren kadastral yolların güncel kullanım durumuna uygun şekilde değerlendirilmesi ve plan kararlarının kamu yararı doğrultusunda etkin, uygulanabilir ve sürdürülebilir bir şekilde hayata geçirilmesini sağlamak için plan hükmü eklenmesi gereklilik arz etmiştir. Eklenen plan hükmüyle kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaması sağlanmıştır. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhit edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhit işlemine izin verilmesi sağlanmıştır. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilmesi sağlanmıştır. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda ise asgari ifraz şartları aranmaması sağlanmıştır.

Yukarıda anlatılan bu ve benzeri sebeplerle söz konusu sözel imar planı değişikliği gereklilik arz etmiştir.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

Düzenlemeye konu planı değişikliğinin yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği oluşturmaktadır. Söz konusu planlama çalışması anılan mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmiş olup;

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun "Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar"a konu 27. Maddesi kapsamında kırsal yerleşik alanlarda uygulanacak yapılaşma, ifraz ve uygulama esaslarının belirlenmesine ilişkin hükümler doğrultusunda hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27 nci maddesinde; köy ve kırsal yerleşik alanlarda yapılacak yapılaşmalara ilişkin usul ve esasların belirlenebileceği, kırsal yerleşik alan ve civarının tespiti ile bu alanlarda uygulanacak yapılaşma koşullarının ilgili idarelerce belirlenebileceği, kırsal yerleşik alanlarda yapılacak ifraz, tevhit ve yapılaşma uygulamalarının kamu yararı, planlama ilkeleri ve yerleşmenin özellikleri dikkate alınarak düzenlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan plan hükümleri ile;

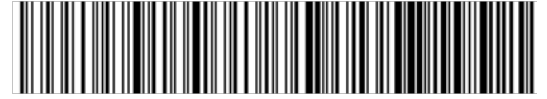
- * Kırsal yerleşik alan ve yerleşik alan ayırımına ilişkin uygulama esaslarının netleştirilmesi,
- * Kırsal yerleşik alanlarda yapılaşma yoğunluğu ve yapı nizamının düzenlenmesi,
- * İfraz ve tevhit işlemlerinin planlama ilkeleri doğrultusunda yürütülmesi,
- * Kamu yatırımlarının uygulanabilirliğinin artırılması,

- * Mevcut mülkiyet sorunlarının giderilmesi,
- * Kırsal yerleşim dokusunun korunması,
- * Ulaşım sisteminin güvenliğini sağlanması,
- * Uygulamada ortaya çıkan tereddütlerin giderilmesi

amaçlanmıştır.

Söz konusu düzenlemeler, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi ile idarelere tanınan planlama ve uygulama yetkisi kapsamında, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları gözetilerek hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi olan Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulmasına İlişkin "(ğ) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) (Değişik cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediyesi sınırnın il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/6 md.) Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak



amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır." Hükümü uyarınca kırsal özelliğinin devam ettiğine dair Belediye Meclisi Kararı alınması gerekmektedir.

5216 sayılı Kanunun ek 3'üncü maddesi ile Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında "Kırsal Mahalle veya Kırsal Yerleşik Alan" belirlemesine yönelik

-Demekpazarı İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 881 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Demekpazarı ilçesi sınırları dahilinde köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 9 mahallenin (Akköse, Çalışanlar, Çayırbaşı, Gülen, Günebakan, Ormancık, Taşçılar, Tüfekçi ve Yenice) tamamının Kırsal Mahalle olarak ve 1 mahallenin (Zinciritaş) koordinatları içinde kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

-Of İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 880 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Of ilçe sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan beldeden mahalleye dönüşen Cumapazarı, Gürpınar, Uğurlu, Balıca ve Bölümlü mahallelerinin planlı alanlar dışında kalan kısımlarının kırsal yerleşik alan olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir. Of ilçe sınırlarında merkeze yakın 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Eskipazar ve Kıyıcık mahalleri ile önceden köy statüsünde olan Kıyıboyu mahallesi haricinde köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 49 mahallenin (Ağaçbaşı, Ağaçseven, Aşağıkışlacık, Barış, Bayırca, Başköy, Birlik, Çaltılı, Çataldere, Çatalsöğüt, Çukurova, Danlı, Dağalan, Dereköy, Doğançay, Dumlusu, Erenköy, Esenköy, Fındıkoba, Gökçeoba, Gümüşören, Güresen, Karabudak, Kavakpınar, Kazançlı, Keler, Korkut, Korucuk, Kumludere, Kiraz, Kireçli, Ovacık, Örtülü, Sarayköy, Saraçlı, Sanbey, Sankaya, Sefaköy, Serince, Sırağaç, Sugeldi, Söğütlü, Sivrice, Tavşanlı, Tekoba, Uluağaç, Yanıktaş, Yazlık ve Yemişalan) tamamı Kırsal Mahalle olarak ve köyden mahalleye dönüşen 2 mahallenin (Pınaraltı, İkidere,) koordinatları dışında kalan alanların tamamı ile beldeden mahalleye dönüşen 5 mahallenin (Cumapazarı, Gürpınar, Uğurlu, Balıca, Bölümlü) planlı alanlar dışında kalan kısımlarının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

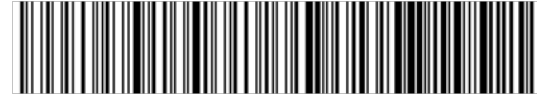
-Çaykara İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 882 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Çaykara ilçesi sınırları dahilinde köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 25 mahallenin (Akdoğan, Arpaözü, Aşağıkumlu, Baltacı, Çambaşı, Çamlıbel, Çayıröba, Demirkapı, Demirli, Derindere, Eğirdere, Kabataş, Kayran, Köknar, Koldere, Köseli, Maraşlı, Şekersu, Taşlıgedik, Taşören, Ulucami, Uzuntarla, Yaylaönü, Yeşilalan ve Yukarıkumlu) tamamının Kırsal Mahalle olarak ve 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan 4 mahallenin (Ataköy, Karaçam, Taşkıran ve Uzungöl) ve köyden mahalleye dönüşen 2 mahallenin (Soğanlık ve Şahinkaya) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

-Hayrat İlçesine yönelik Trabzon Büyükşehir Belediyesinin 14.12.2022 tarih ve 883 sayılı meclis kararı alınmıştır. İlgili Meclis kararında;

"Hayrat ilçesi sınırları dahilinde köyden mahalleye ve beldeden mahalleye dönüşen yerlerde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan; merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 19 mahallenin (Balaban, Dağönü, Dereyurt, Fatih, Geçitli, Göksel, Kılavuz, Köyceğiz, Onur, Pazarönü, Pınarca, Sarmaşık, Şehitli, Şişli, Taflancık, Yarı, Yeniköy, Yıldırım ve Yırca) tamamının Kırsal Mahalle olarak ve 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan 2 mahallenin (Balaban Merkez ve Ağaçlıdüz) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu" denilmektedir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar" başlığı altında yer alan Amaç ve Kapsam Madde 1- "(1) Bu Yönetmeliğin amacı, kırsal mahalle veya kırsal yerleşik alanı, bunların tespitine ilişkin işlemleri, bu yerlerde uygulanacak muafiyet ve indirimleri düzenlemek ve diğer hususların açıklanmasını sağlamaktır. (2) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile 27 nci maddesi uyarınca belirlenen kırsal yerleşik alan ve civar sınırlarına ilişkin hükümler bu Yönetmeliğin kapsamı dışındadır." hükmü doğrultusunda hazırlanmıştır.



Ayrıca Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yasal dayanak olarak;

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Birinci Bölümü "Amaç ve Kapsam" başlığı ve İkinci Bölümü "Tanımlar" başlığı altında yer alan 1 inci (Amaç), 2 nci (Kapsam) ve 4 üncü (Tanımlar) maddeleri uyarınca planlama alanında uygulanacak esaslar ile yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan kavramları dikkate alınmıştır.

- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 4/b fıkrası "*b - Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 1. maddesinin "Kırsal Yerleşik Alan" olarak kabul edildiği ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1/c fıkrası "*c-İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.*" hükmü dikkate alınarak Plan Hükümlerinin 7.2.5. a) bendinin 2. maddesinin "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

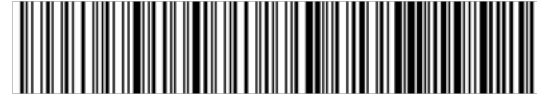
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. madde 1 fıkrası "*1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.*" hükmü dikkate alınarak bu tanımda yer verilen "imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin" ifadesi "yerleşmelerin imar planı bulunmayan kısımları" şeklinde kabul ederek Plan Hükümlerinin 7.2.5. maddesinin a) bendinin 2. maddesi ve b) bendinin 2. maddesi "Yerleşik Alan" olarak kabul edilmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespitine konu 43 üncü maddesi (Yerleşik Alan ve Kırsal Yerleşik Alanın Tespiti) kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin esaslar özetlenmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 44 üncü maddesi (Yola Cephe Sağlanması), 45 inci maddesi (İfraz Şartları), 46 ncı maddesi (Bina Cephe ve İstikametleri) ve ilgili hükümleri doğrultusunda ifraz, tevhit, parsel büyüklüğü, cephe, derinlik, yol bağlantısı ve parsel oluşumuna ilişkin plan hükümleri düzenlenmiştir.

* Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Beşinci Bölümü "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar" başlığı altında yer alan 49 uncu maddesi (Yapı Şartları), 50 nci maddesi (Bir Parselde Yapılaşma Esasları) ve 51 inci maddesi (Yapılaşma Koşulları) kapsamında kırsal yerleşik alanlarda yapı sayısı, yapı yoğunluğu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşmaya ilişkin esaslar dikkate alınmıştır.

Hazırlanan plan hükümleri; yukarıda belirtilen yönetmelik hükümleri doğrultusunda kırsal yerleşik alanlarda uygulamada karşılaşılan mülkiyet, ifraz, tevhit, yapılaşma, ulaşım, kamu yatırımları ve yerleşik alan sınırlarının uygulanmasına ilişkin sorunların giderilmesi, kırsal yerleşim dokusunun korunması, kamu yararının sağlanması ve uygulama birliğinin oluşturulması amacıyla hazırlanmıştır.



1.4. PLANLAMA ALANI ALANLIZ ÇALIŞMALARI

Analiz çalışmalar kapsamında Plan Hükümlerinin 7. Özel Hükümler, 7.2. Kırsal Alanlar başlığının alt maddesi olan "7.2.5." maddesine konu olan İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının kesinleşmesine kadar geçecek süreçte, yerleşimlerin mevcut kırsal nitelikleri ile fiili kullanım özelliklerinin dikkate alınması, 6360 sayılı Kanun sonrasında idari statüsü değişen yerleşim alanlarında uygulama birliğinin sağlanması, kırsal özelliğini sürdüren alanlar ile kentsel gelişim niteliği kazanan alanların objektif kriterler çerçevesinde ayrıştırılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek tereddütlerin giderilmesi amacıyla plan hükmünün yeniden düzenlenmesi gereklilik arz etmiştir.

İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırlarının belirlenmesine esas teşkil edecek plan hükümlerinin oluşturulabilmesi amacıyla; yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarının, 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanlarının, idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarının ve Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında kırsal özelliğini sürdürdüğüne karar verilen alanların mekânsal olarak analiz edilmesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda mevcut idari sınırlar, yerleşik alan kararları, planlı-plansız alan ayrımları ve kırsal niteliğin devamına ilişkin belediye meclisi kararları birlikte değerlendirilerek analiz paftaları hazırlanmış; elde edilen bulgular doğrultusunda 7.2.5 maddesinin (a) ve (b) bentlerinde öngörülen düzenlemelerin mekânsal karşılıkları ortaya konulmuş ve plan hükümlerinin teknik verilere dayalı olarak yeniden düzenlenmesi sağlanmıştır.

Yapılan Analiz çalışmalarında

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

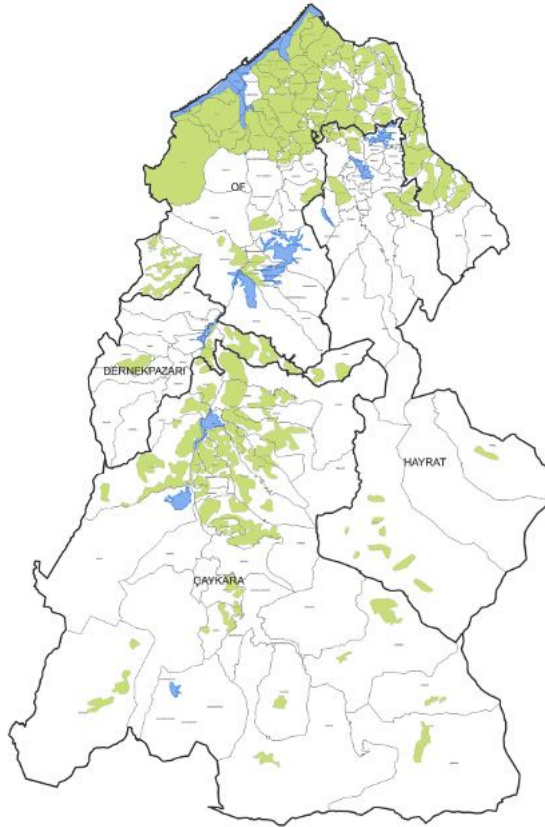
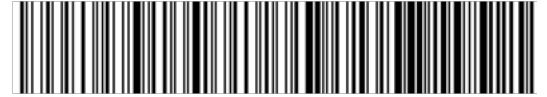
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,
2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir."

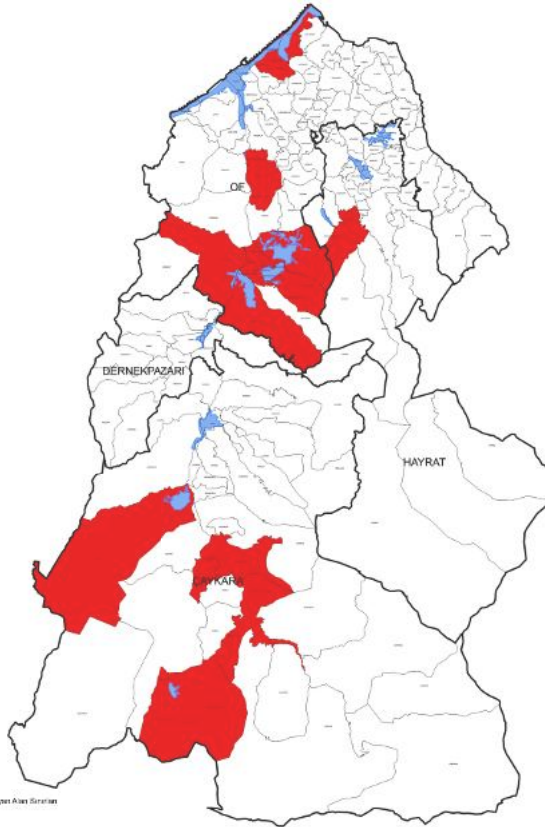
sonucuna varılmıştır.



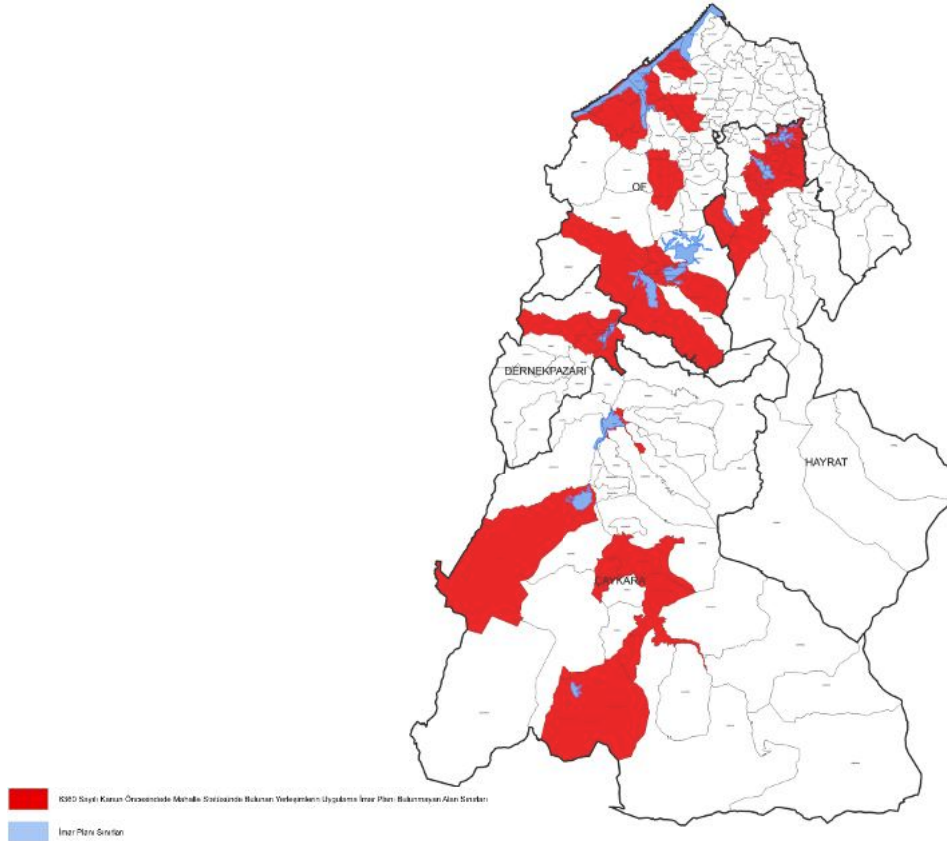
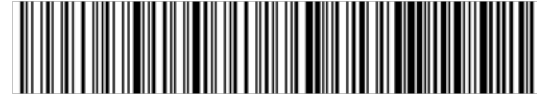
Harita 1 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İdari Sınırları ve Uydu Görüntüsü



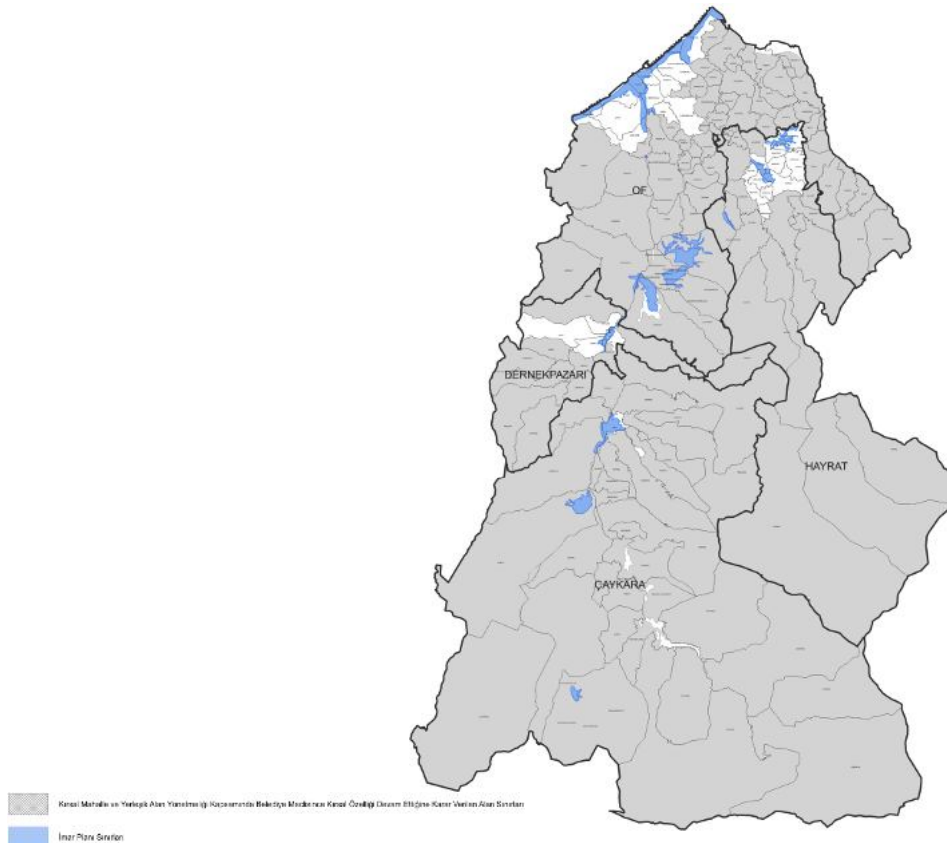
Harita 2 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Yürürlükte Bulunan Köy Yerleşik Alanı Sınırları



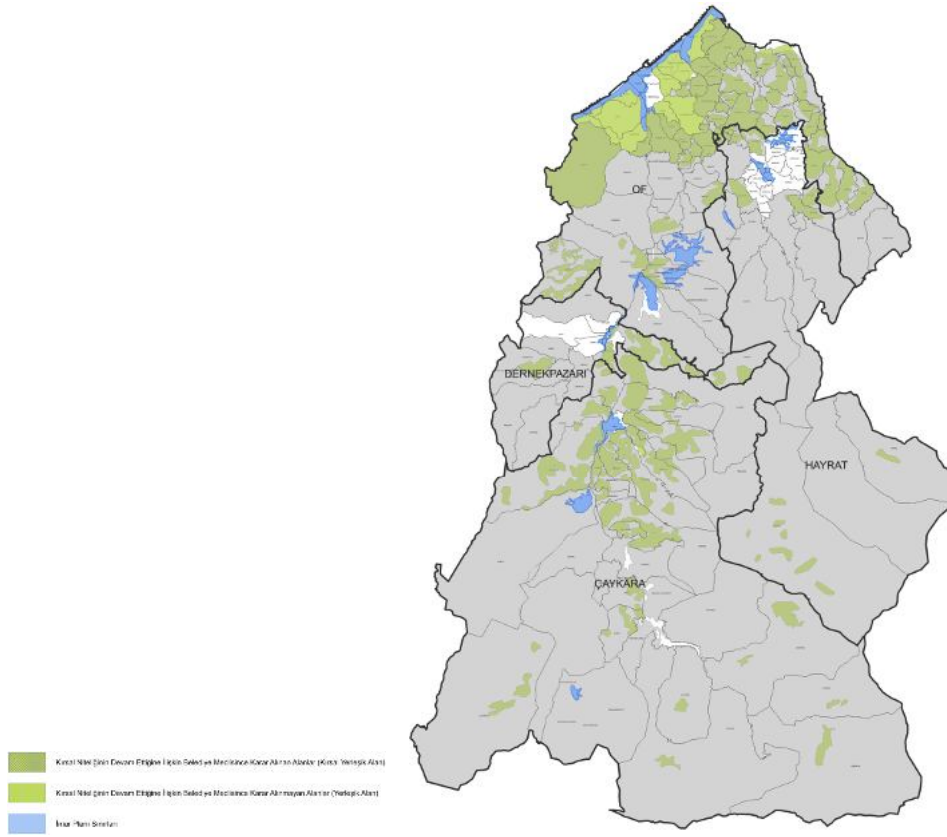
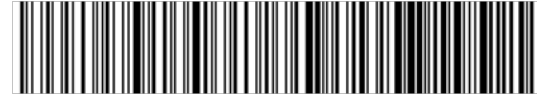
Harita 3 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



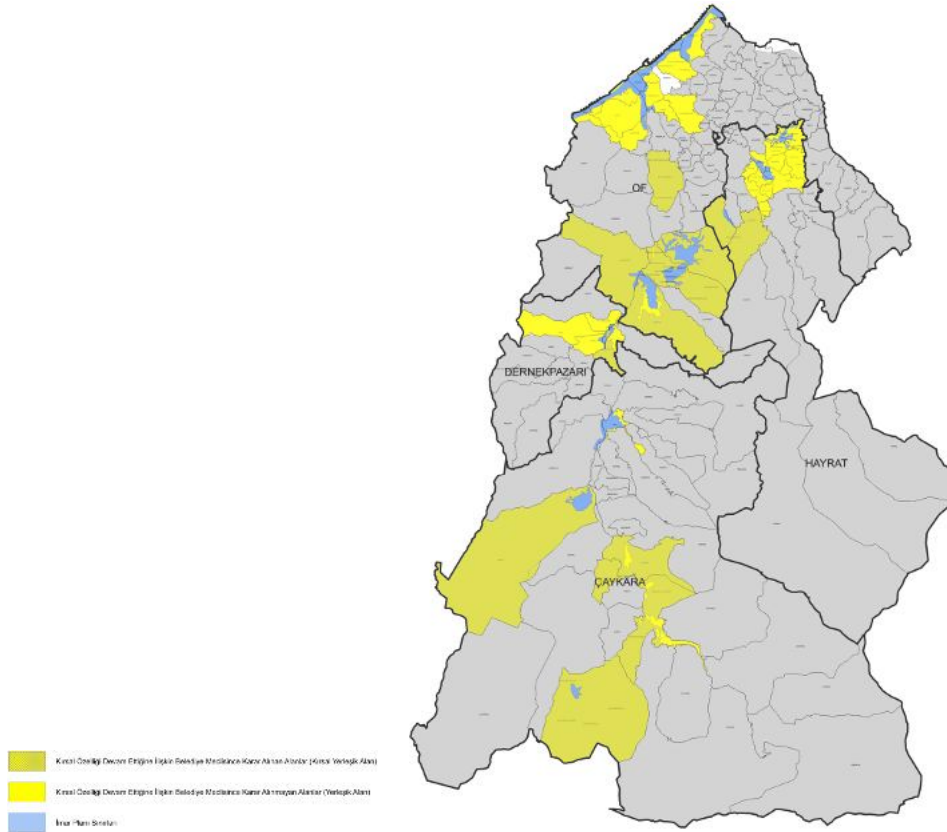
Harita 4 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki 6360 Sayılı Kanun Öncesinde Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları



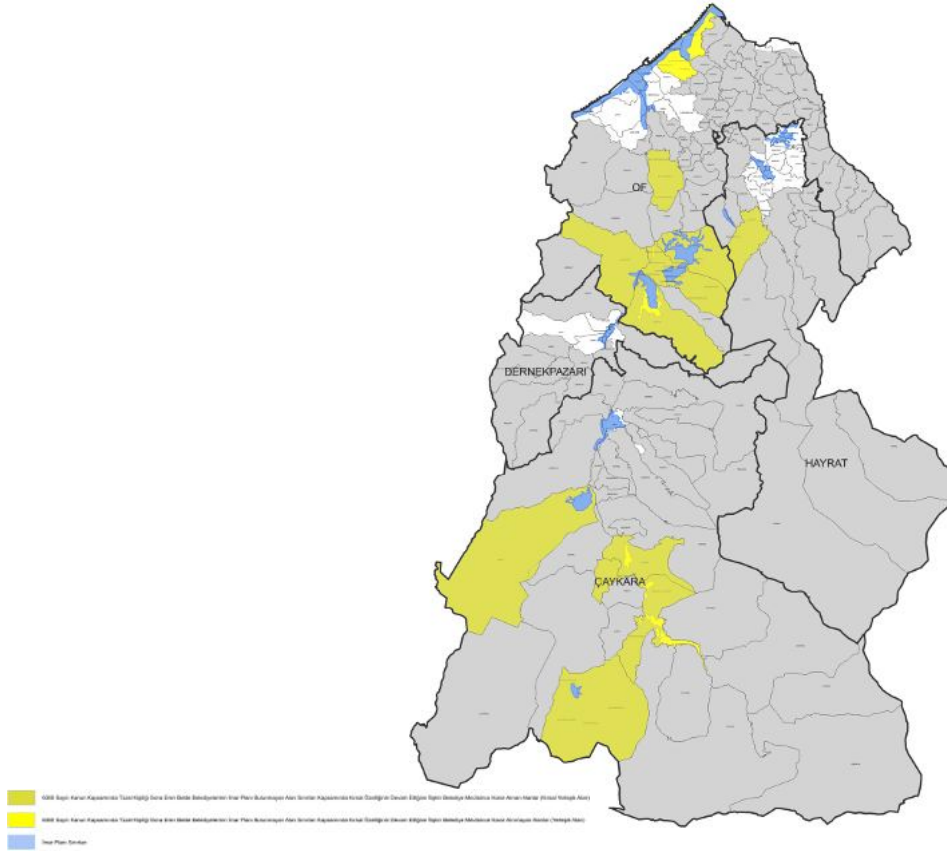
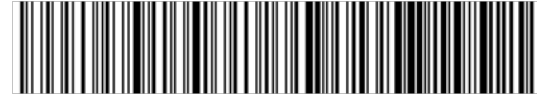
Harita 5 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Kırıl Mahalle ve Yerleşik Alan Yönetmeliği Kapsamında Belediye Meclisince Kırıl Özelliği Devam Ettirilmesine Karar Verilen Alan Sınırları



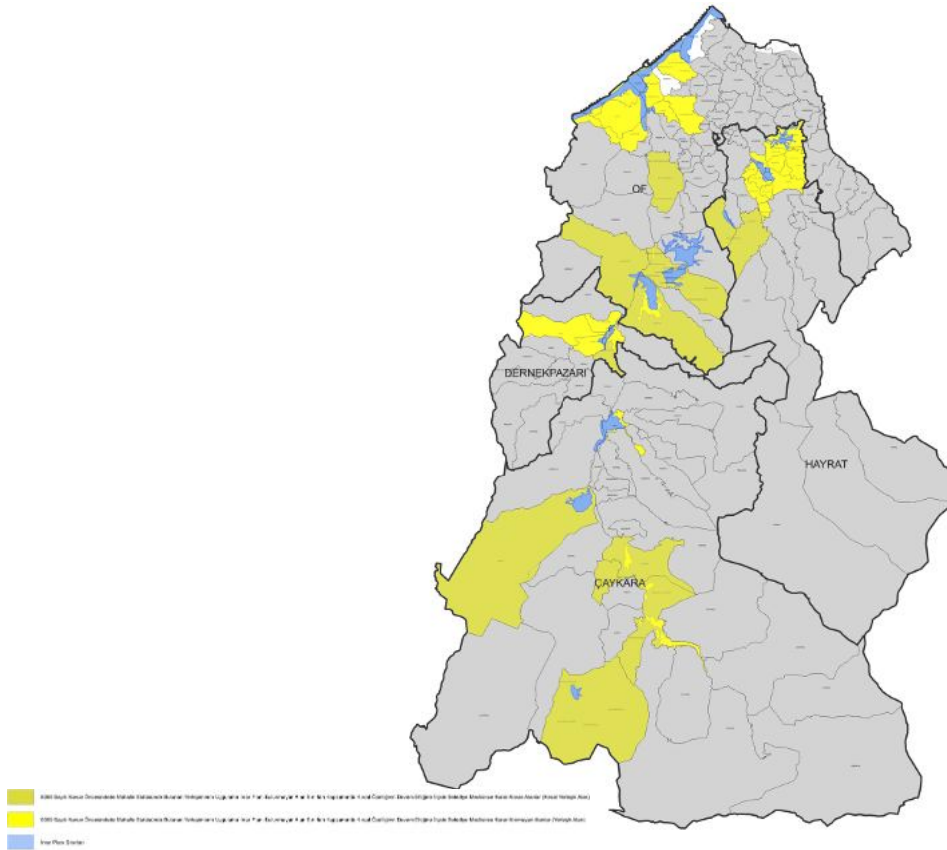
Harita 6 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. A) Maddesine Yönelik Alanlar



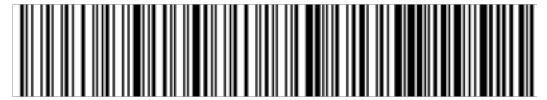
Harita 7 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesine Yönelik Alanlar



Harita 8 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Kapsamında Tüzel Kişiliği Sona Eren Belde Belediyelerinin İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettirğine İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Harita 9 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5. B) Maddesinin 6360 Sayılı Kanun Öncesindeki Mahalle Statüsünde Bulunan Yerleşimlerin Uygulama İmar Planı Bulunmayan Alan Sınırları Kapsamında Kırsal Özelliğinin Devam Ettirğine İlişkin Belediye Meclisince Karar Alınan Alanlar



Yapılan Analiz çalışmalarında aşağıdaki yer alan Harita 10'da görüleceği üzere;

"7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar;

a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından;

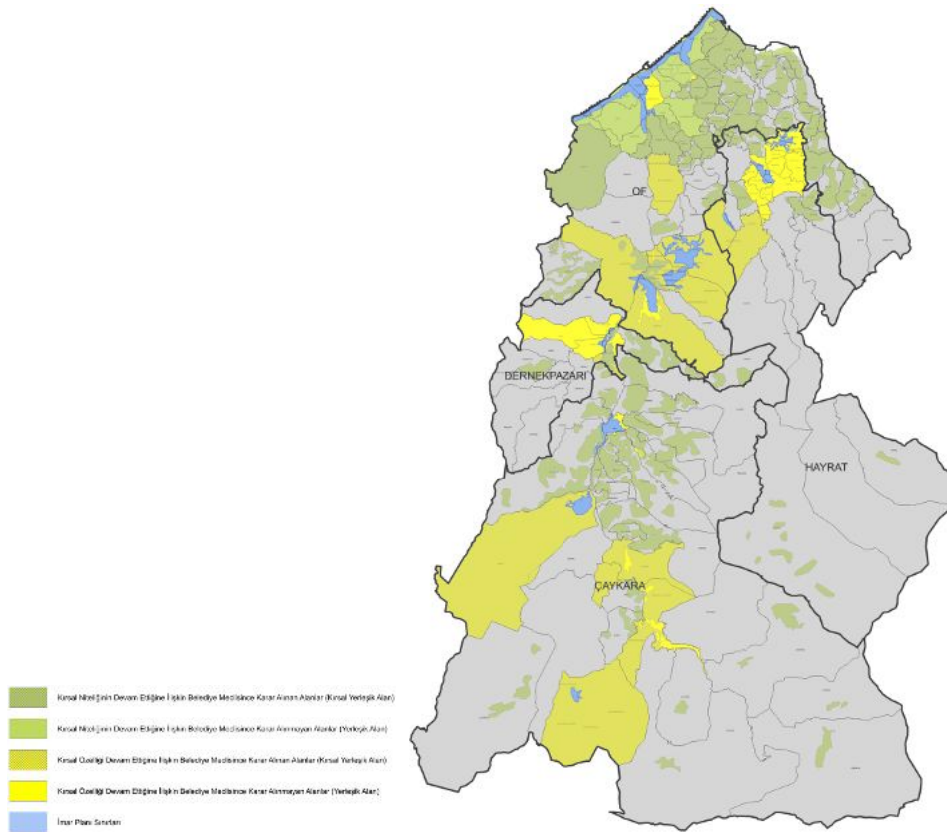
1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.

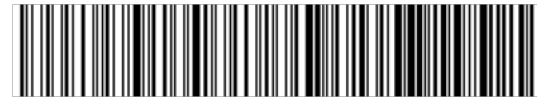
b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından;

1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan,

2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir." hükmü sonucuna varılmıştır.



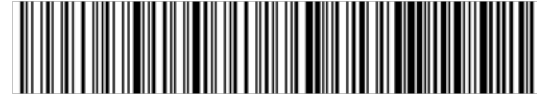
Harita 10 : Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sınırları İçerisindeki Plan Hükümlerinin 7.2.5 A) Maddesi ve 7.2.5 B) Maddesine Yönelik Alanlar



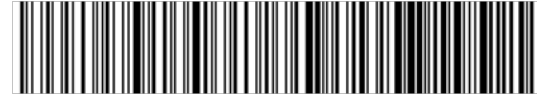
1.5. SÖZEL PLAN TEKLİFİ VE KARŞILAŞTIRMALI TABLOSU

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıda yer alan Plan Hükümüne ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte olan köy yerleşik alanları, b) 6360 sayılı kanun ile kapanan belde belediyelerinin imar planı olmayan kısımları, c) İdari yapılanma açısından 6360 sayılı kanundan önce de mahalle olan alanların uygulama imar planı bulunmayan kısımları kırsal yerleşik alan olarak değerlendirilecektir.	7.2.5. İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Büyükşehir Belediye Meclisince yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları tespiti onaylanıncaya kadar; a) Yürürlükte bulunan köy yerleşik alanlarından; 1. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal niteliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir. b) 6360 sayılı Kanun kapsamında tüzel kişiliği sona eren belde belediyelerinin imar planı bulunmayan alanları ile idari yapılanma bakımından 6360 sayılı Kanun öncesinde de mahalle statüsünde bulunan yerleşimlerin uygulama imar planı bulunmayan alanlarından; 1. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınan alanlar kırsal yerleşik alan, 2. Kırsal özelliğinin devam ettiğine ilişkin Belediye Meclisince karar alınmayan alanlar ise yerleşik alan olarak değerlendirilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar	7.2.6. Yerleşik alan ve kırsal yerleşik alan sınırları belirleninceye kadar; 7.2.5. maddesinin (a) bendinde ifadelendirilen köy yerleşik alanlarında 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre, 7.2.5. maddesinin (b) ve (c) bentlerinde ifadelendirilen alanlarda ise; İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak 7.2.11. Yerleşik Alan başlığı altındaki hükümlere göre uygulama yapılacaktır.	7.2.6. 7.2.5. maddesinin (b) bendinde ifadelendirilen alanlarda, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.8. Binalara Kot Verilmesi		7.2.8.3. Kırsal alanlarda, mevcut kadastral yollar boyunca yol güvenliğinin sağlanması, acil durum araçlarının erişiminin engellenmemesi ve gerektiğinde yol iyileştirme çalışmalarına imkân tanınması amacıyla; yapılacak istinat duvarı, bahçe duvarı, beton perde ve benzeri imalatlar, aşağıda tanımlanan yol cephe hattının gerisinde inşa edilir. Bu kapsamda; Büyükşehir Belediyesi ve İlçe belediyelerinin yol ağındaki yollarda yol orta ekseninden itibaren her iki yönde en az 3,00 m (toplam 6,00 m), mesafe esas alınarak belirlenen hat yol cephe hattı olarak kabul edilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.10. Kırsal Alanlarda Planlama	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.	7.2.10.4. Kırsal Alanlarda İmar Planı Gerektiren Kullanımlara İlişkin Uygulamalarda; - Plan teklifine konu parsellerin kadastral bir yola cephesinin bulunması zorunludur. - İmar Planı Tekliflerinde, planlama alanının en az %25'lik kısmının yeşil alan, yol, otopark, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi umumi hizmetlere ayrılması esastır. Kamping alanlarında bu şart aranmaz. - Planın gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması amacıyla kamuya ayrılan alanlardan, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak ayrılan yerlerin tasarrufu; alanının yüzölçümünün 1.500 m² ve üzerinde olması halinde Trabzon Büyükşehir Belediyesine, 1.500 m²'nin altında olması halinde ise ilgili ilçe belediyesine bırakılır. - Plan onama sınırı içinde kalan kamu kullanım alanlarının kamu eline geçişi sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.11.8.3. Yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin yerleşik alan sınırının dışında kalan kısmı 600 m²'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.6. Tamamı veya bir kısmı yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.11. Yerleşik Alan 7.2.11.8. İfraz Koşulları		7.2.11.8.7. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.



Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.8. İnşaat Alanı	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adet 250 m² veya 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 3 adet 250 m² veya 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. - Parselde 250 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez.	7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda; a) İfraz edilmeyen bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla; 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m², 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 1 adet 350 m², 5001 m² ve üzeri parsellerde 1 adet 500 m², büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir. Ancak 2500 m² büyük olan hisseli parsellerde, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını, 2501 m²-5000 m²' ye kadar olan parsellerde 2 adeti ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m²'yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m²'yi geçemez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.	7.2.12.9.1.2. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz. Ancak bir parsel 5'den daha az parçaya ifraz edilmiş ise, bir kereye mahsus olmak üzere kök parseli dönülmek kaydıyla veya ifraz sonucu oluşmuş parsellerden bölünebilme şartlarına sahip olanların maliklerinin muvafakati ile 5'e tamamlanabilir.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan kadastral parsellerde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin derinliği 16 m'yi, alanı ise 600 m²'yi sağlayacak şekilde ve iki yola cephesi olması şartıyla ifrazına izin verilir. En az iki kadastral yola cephe bir kadastral parselin iki'ye ifraz edilebilmesi için bina cephe ve çekme mesafeleri ile 600 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşuluyla cephe şartı aranmaksızın ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.	7.2.12.9.2. İki yola cephesi olan ve derinliği 20 metreden az olan kadastral parsellerinde, ifraz sonucu oluşacak parsellerin, derinliği en az 16 metre, parsel büyüklüğü 600 m² olacak şekilde ifrazına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

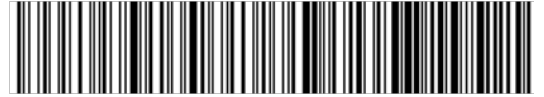


Sözel Plan Değişikliğine Konu Plan Hükümü Türü	Üst Madde Konu Başlığı	Mevcut Plan Hükümü	Öneri Plan Hükümü
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.	7.2.12.9.3. Kırsal yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. Ancak; parselin kırsal yerleşik alan sınırı dışında kalan kısmı 600 m ² 'den küçük olması durumunda, parselin tamamı esas alınarak ifraz hükümleri uygulanır. Ayrıca; parselin kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kısmının müstakil parsel şartlarını sağlamaması durumunda ifraz hattına göre ifrazına izin verilmez. Kırsal yerleşik alan sınırının dışında kalan kısımlara yol geçiş hakkı tesis edilmeden ifrazına izin verilmez.
Mevcut Maddedeki Değişiklik	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları	7.2.12.9.5. Veraset yoluyla 02.09.1999 tarihi öncesi intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.	7.2.12.9.5. 02.09.1999 Tarih, 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" öncesi veraset yoluyla intikal eden ve sayı sınırlaması bulunmadan ifraz işlemi sonucunda oluşan Kadastral parsellerin, 7.2.12.9.1.1 ve 7.2.12.9.2 de belirtilen ifraz koşullarının sağlanması halinde yeniden ifrazına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.6. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde üzerinde komşu parsel sınırlarını ihlal eden yapı bulunan parsellerde, sınır düzeltmesi için yapılacak tevhid ve ifraz işlemlerine giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak şartıyla cephe ve derinlik şartı aranmaz.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.7. Kırsal yerleşik alan sınırları içerisindeki parsellerin tevhid edilmesi sonucunda oluşacak parselde derinlik ve cephe şartı aranmaksızın, kadastral bir yola cephesi ya da geçiş hakkı olması şartıyla tevhid işlemine izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.8. Mevcut çalışan yolların kamu eline geçirilmesi sonucunda işlevsiz hale gelen kadastral yolların ihdasına izin verilir.
Yeni Madde Ekleme	7. Özel Hükümler 7.2. Kırsal Alanlar 7.2.12. Kırsal Yerleşik Alan 7.2.12.9. İfraz Koşulları		7.2.12.9.9. Tamamı veya bir kısmı kırsal yerleşik alan sınırı içerisinde kalan kamu yatırımlarına konu ya da mülkiyeti kamuya ait taşınmazlarda; asgari ifraz şartları aranmaz.

Tablo 1 : Plan Teklifinin Karşılaştırmalı Tablosu

Sonuç itibarıyla; Trabzon İli, 5. Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Hükümlerinin "7.2.5." "7.2.6." "7.2.10.4." "7.2.11.8.3." "7.2.12.8.1." "7.2.12.9.1.2." "7.2.12.9.2." "7.2.12.9.3." "7.2.12.9.5." mevcut maddelerinin değiştirilmesi ve "7.2.8.3." "7.2.11.8.6." "7.2.11.8.7." "7.2.12.9.6." "7.2.12.9.7." "7.2.12.9.8." "7.2.12.9.9." yeni maddelerin eklenmesine ilişkin sözel 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine gidilmiştir.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI



1.6. EKLER



T.C. TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	880	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-100261 sayılı yazı okundu.

Of ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Of Belediye Meclisinin 05.12.2022 tarih ve 61 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Of ilçe sınırları dahilinde 52 köy, 7 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Of ilçesinin 68 mahallesi olmuştur. Of Belediye Meclisinin 05.12.2022 tarih ve 61 sayılı meclis kararı ve gerekçeli rapora göre; köyden mahalleye ve belden mahalleye dönüşen 49 mahallenin (Ağaçbaşı, Ağaçseven, Aşağıkışlacık, Barış, Bayırca, Başköy, Birlik, Çaltılı, Çataldere, Çatalsöğüt, Çukurova, Darılı, Dağalan, Dereköy, Doğançay, Dumlusu, Erenköy, Esenköy, Fındıkoba, Gökçeoba, Gümüşören, Güresen, Karabudak, Kavakpınar, Kazançlı, Keler, Korkut, Korucuk, Kumludere, Kiraz, Kireçli, Ovacık, Örtülü, Sarayköy, Saraçlı, Sarıbey, Sarıkaya, Sefaköy, Serince, Sıraağaç, Sugeldi, Söğütlü, Sivrice, Tavşanlı, Tekoba, Uluagaç, Yanıktaş, Yazlık ve Yemişalan) tamamı Kırsal Mahalle olarak ve 7 mahallenin (Pınaraltı, İkidere, Cumapazarı, Gürpınar, Uğurlu, Ballica, Bölümlü) koordinatları dışında kalan alanların tamamı ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirtilmiştir.

Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. Maddesinin 15. Fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Of ilçe sınırları dahilinde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan belden mahalleye dönüşen Cumapazarı, Gürpınar, Uğurlu, Ballica ve Bölümlü mahallelerinin planlı alanlar dışında kalan kısımlarının kırsal yerleşik alan olarak belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

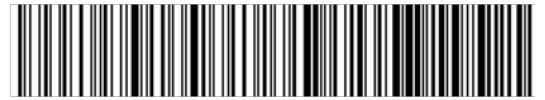
Of ilçe sınırlarında merkeze yakın 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan Eskipazar ve Kıyıcık mahalleri ile önceden köy statüsünde olan Kıyıboyu mahallesi haricinde köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 49 mahallenin (Ağaçbaşı, Ağaçseven, Aşağıkışlacık, Barış, Bayırca, Başköy, Birlik, Çaltılı, Çataldere, Çatalsöğüt, Çukurova, Darılı, Dağalan, Dereköy, Doğançay, Dumlusu, Erenköy, Esenköy, Fındıkoba, Gökçeoba, Gümüşören, Güresen, Karabudak, Kavakpınar, Kazançlı, Keler, Korkut, Korucuk, Kumludere, Kiraz, Kireçli, Ovacık, Örtülü, Sarayköy, Saraçlı, Sarıbey, Sarıkaya, Sefaköy, Serince, Sıraağaç, Sugeldi, Söğütlü, Sivrice, Tavşanlı, Tekoba, Uluagaç, Yanıktaş, Yazlık ve Yemişalan) tamamı Kırsal Mahalle olarak ve köyden mahalleye dönüşen 2 mahallenin (Pınaraltı, İkidere,) koordinatları dışında kalan alanların tamamı ile belden mahalleye dönüşen 5 mahallenin (Cumapazarı, Gürpınar, Uğurlu, Ballica, Bölümlü) planlı alanlar dışında kalan kısımlarının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Of ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Of Belediye Meclisinin 05.12.2022 tarih ve 61 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Murat ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	881	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 03.11.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-94268 sayılı yazı okundu.

Dernekpazarı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Dernekpazarı Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 21 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Dernekpazarı ilçe sınırları dahilinde 10 köy, 0 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Dernekpazarı ilçesinin 14 mahallesi olmuştur. Dernekpazarı Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 21 sayılı meclis kararı ile Dernekpazarı ilçe sınırları dahilinde Merkez mahallesi içerisinde belirlenen (kadaströ çalışmalarında zuhulen Zincirlitaş mahallesine dahil edilen) parseller hariç olmak üzere, kalan kısımlarının tamamı kırsal mahalle olarak belirtilmiştir.

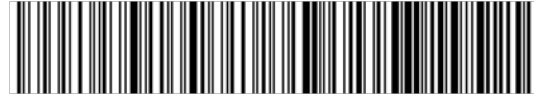
Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Dernekpazarı ilçesi sınırları dahilinde köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 9 mahallenin (Akköşe, Çalışanlar, Çayırbaşı, Gülen, Günebakan, Ormancık, Taşçılar, Tüfekçi ve Yenice) tamamının Kırsal Mahalle olarak ve 1 mahallenin (Zincirlitaş) koordinatları içinde kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Dernekpazarı ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Dernekpazarı Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 21 sayılı kararının mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.14.12.2022


Murat KORKMAZ
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı


Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi


Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	882	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 02.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-99158 sayılı yazı okundu.

Çaykara ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Çaykara Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih ve 45 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Çaykara ilçe sınırları dahilinde 27 köy, 4 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Çaykara ilçesinin 32 mahallesi olmuştur. Çaykara Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih ve 45 sayılı Meclis kararı ile Çaykara ilçe sınırları dahilinde kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlar belirtilmiştir.

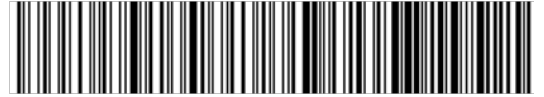
Yapılan değerlendirmede ilçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. maddesinin 15. fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Çaykara ilçesi sınırları dahilinde köyden mahalleye dönüşen merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 25 mahallenin (Akdoğan, Arpaözü, Aşağıkumlu, Baltacı, Çambaşı, Çamlıbel, Çayıroba, Demirkapı, Demirli, Derindere, Eğridere, Kabataş, Kayran, Köknar, Koldere, Köseli, Maraşlı, Şekersu, Taşlıgedik, Taşören, Ulucami, Uzuntarla, Yaylaönü, Yeşilalan ve Yukarıkumlu) tamamının Kırsal Mahalle olarak ve 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan 4 mahallenin (Ataköy, Karaçam, Taşkiran ve Uzungöl) ve köyden mahalleye dönüşen 2 mahallenin (Soğanlık ve Şahinkaya) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. fıkrası gereğince; Çaykara ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Çaykara Belediye Meclisinin 05.10.2022 tarih ve 45 sayılı kararının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunularak oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Mustafa ZORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	883	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-100264 sayılı yazı okundu.

Hayrat ilçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Hayrat Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih ve 18 sayılı kararı hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

6360 Sayılı Kanun öncesi Hayrat İlçe sınırları dahilinde 18 köy, 1 belde bulunmakta iken 6360 Sayılı Kanun sonrası tüm köy ve beldeler mahalle statüsü kazanmış ve Hayrat İlçesinin 34 mahallesi olmuştur. Hayrat Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih ve 18 sayılı Meclis kararı göre; kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlar ile ilgili olarak yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde ilçe sınırlarının içerisinde kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alan olmadığı belirtilmiştir.

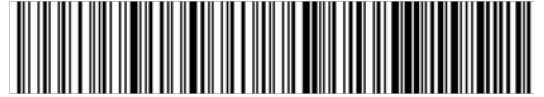
Yapılan değerlendirmede İlçe sınırları dâhilinde Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerinin yapılmasına yönelik, 06.12.2012 ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 1. Maddesinin 15. Fıkrası gereği, Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 4. ve 5. Maddelerine göre varılan görüşler sonucunda, Hayrat İlçesi sınırları dahilinde köyden mahalleye ve belden mahalleye dönüşen yerlerde il genelinde diğer ilçe belediye meclislerinde belirlenen kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanlarla benzer özellik taşıyan; merkeze uzak, kırsalda yer alan, tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu, eğimli ve iklim koşullarının zor olduğu belirtilen 19 mahallenin (Balaban, Dağönü, Dereyurt, Fatih, Geçitli, Göksel, Kılavuz, Köyceğiz, Onur, Pazarönü, Pınarca, Sarmaşık, Şehitli, Şişli, Taflancık, Yarlı, Yeniköy, Yıldırımlar ve Yırca) tamamının Kırsal Mahalle olarak ve 6360 Sayılı Kanun öncesi belde olan 2 mahallenin (Balaban Merkez ve Ağaçlıdüz) planlı sahaları dışında kalan alanların tamamının ise Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenmesinin uygun olduğu mütalaa edilmiştir.

Hayrat İlçe sınırları dahilindeki Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan tespitlerine ilişkin Hayrat Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih ve 18 sayılı kararı, Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliğin 2. Bölümü 6. maddesi 1. ve 2. Fıkrası uyarınca komisyonumuzca mütalaa edildiği ve düzenlendiği şekliyle uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması oy birliği ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi.14.12.2022

Murat BORLUOĞLU
Meclis Başkanı
Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
Katip Üye
Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
Katip Üye
Meclis Üyesi



T.C.
TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi:	14.12.2022	Birleşim No:	48
Karar No :	884	Oturum :	1
Konusu :	Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan		

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ibareli 09.12.2022 tarih ve E-67666946-115.01.99-100264 sayılı yazı okundu.

İl genelinde 18 ilçede Kırsal Mahalle Ve Kırsal Yerleşik Alan Yönetmeliği kapsamında köyden ve beldeden mahalleye dönüşen yerlerde kırsal mahalle ve kırsal yerleşik alanların belirlenmesine ilişkin talepler Belediye Meclisimizde onaylanmıştır. Onaylanan Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan sınırları içindeki imar planı bulunan alanlarda, söz konusu yönetmeliğin 4. maddesinin 2. fıkrasındaki "benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri" uyarınca yönetmeliğin 10. maddesi kapsamında belirtilen muafiyetlerin dışında bırakılması hususu hakkında olduğu görüldü.

Yapılan görüşme sonunda:

İlçe Belediye Meclislerince uygun görülen Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alanlar Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmıştır. Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alanlarda daha önceden onaylanmış imar planları ile 14.12.2022 tarihinden sonra onaylanacak imar planlarının plan onama sınırlarının kapsadığı alanların Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yönetmelik gereği uygulanacak muafiyetlerin dışında tutulmasının uygun olacağı il genelindeki tüm imar planı bulunan alanlarının benzer durumda olan yerler bakımından adalet, eşitlik ve genellik prensipleri bakımından uygun olacağı mütalaa edilmiştir.

Kırsal Mahalle ve Kırsal Yerleşik Alan olarak belirlenen alandaki imar planı bulunan alanların ilgili yönetmelik kapsamında uygulanacak muafiyetlerin dışında bırakılmasının uygun görüldüğüne dair İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun oya sunulması ile kabulüne, gereği için evrakın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi. 14.12.2022

Musta ZORLUOĞLU
 Meclis Başkanı
 Büyükşehir Belediye Başkanı

Güngör Hami AYDIN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi

Ahmet Seyit ALIŞKAN
 Katip Üye
 Meclis Üyesi