

ARSİN İLÇESİ

(Kent Merkezi, Yeşilyalı ve Kuzguncuk Mahalleleri)

Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

1/1000

İçindekiler

1. GENEL HÜKÜMLER	3
2. YAPILAŞMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER	6
2.1. KATLAR ALANI HESABINA DÂHİL EDİLMEMEYEN KULLANIMLAR	6
2.2. BİNALARA KOT VERİLMESİ.....	6
2.3. BAHÇE MESAFELERİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ	8
2.4. KAT YÜKSEKLİKLERİ VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ.....	8
2.5. BODRUM KATLAR	9
2.6. ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM.....	10
2.7. ASANSÖRLER	10
3. ÖZEL HÜKÜMLER	10
3.1. KONUT ALANLARI.....	10
3.2. TİCARET ALANLARI	11
3.3. TİCARET+KONUT ve TİCARET+KONUT+TURİZM KARMA KULLANIM ALANLARI.....	11
3.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	12
3.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	15
3.6. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	17
3.7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	18
3.8. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR	19
3.9. AFET TEHLİKELİ ALANLAR.....	19
4. DİĞER HÜKÜMLER.....	20
4.1. YÜKSEK KATLI YAPILAR.....	20
4.2. MEVCUT YAPI ALANLARI.....	20
4.3. KENTSEL TASARIM DEĞERLENDİRME KOMİSYONU	20
5. YÜRÜRLÜK VE YETKİ	21

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan hükümleri; Arsin ilçesi, Merkez Mahalleleri ile Yeşilyalı ve Kuzguncuk Mahallelerinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin hükümleri kapsar.

1.2. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri; konusuna, ilgisine ve niteliğine göre yürürlükte olan diğer kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile üst kademe plan niteliğinde olan 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı, 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planı; 1/25.000 ölçekli 1.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Trabzon Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Planlı Alanları İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelikler dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

1.3. Ayrık nizamlı yapı adalarında daha uygun bina çözümleri ve yapı dokusu oluşturmak amacıyla bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik diğer taraftan ayrık olan ikili ve ikiz yapılar yapılabilir. Bu yapılar blok nizam olarak değerlendirilir. Köşe parsel tek kaldığında yada parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm maksadı ile birkaç dar parseli birlikte değerlendirerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak ve bina cepheleri toplam 40 metreyi aşmayacak olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilgili belediye yetkilidir.

1.4. Konut alanlarındaki binaların ve ticaret+konut kullanım alanlarında konut kısımlarının cephe genişlikleri ve derinlikleri 40 m'den fazla ise bu binaların projeleri Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu tarafından incelenerek onaylandıktan sonra uygulama yapılabilir. Binaya bitişik zemin katta yapılan otopark alanları 40 metre şartına tabi değildir. Diğer kentsel kullanım alanlarında bina cephe genişlikleri ve derinlikleri taban alanı ve yapı yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek kaydıyla serbesttir.

1.5. Ayrık ve blok yapı nizamına tabi olan yerlerde plan hükümlerine dayanılarak verilecek en fazla bina taban alanını ve en az bahçe mesafelerini aşmamak koşuluyla yapı yerini tespiti ilgili belediye yetkilidir.

1.6. Uygulama imar planında tevhid imkânı bulunmayan ayrık, blok ve bitişik nizamlı parsellerde yapı kitlesi, çekme mesafelerinden sonra 80 m² 'nin altına düştüğü yerlerde, TAKS değeri 80 m²'yi aşmayacak şekilde mevcut teşekküle göre yapı yapılabilir. Bu gibi parsellerde planda belirlenmiş olan TAKS ve çekme mesafelerine bakılmaksızın emsal değeri üzerinden uygulama yapılacaktır.

1.7. Taban alanı, ayrık ve blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında belirtilmemiş ise %40'ı geçemez. Ancak KAKS (Emsal) verilip TAKS verilmeyen parsellerde TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır. Bitişik nizamlı yapı adalarında ise planda belirtilmemiş ise planla veya yönetmelikle belirlenen bahçe mesafelerinin dışında kalan alan inşaat taban alanıdır.

1.8. 20 m'lik veya daha geniş yollara cepheli ve büyüklüğü 750 m² ve daha büyük ticaret ve karma kullanım parsellerinde; toplam emsal alanını, yapı yaklaşma sınırlarını aşmamak koşuluyla sadece zemin, galeri ve altındaki ticari katlarda; bina derinlik, bina cephe ve TAKS sınırlarına bağlı kalmaksızın ticaret amaçlı yapılar yapılabilir. İnşaat alanının geri kalan KAKS'ını normal katlarda çekme mesafelerini sağlamak koşulu ile inşa edebilir.

1.9. Yapı ruhsatı almış parsellerde, yapı ruhsatı geçerliliğini koruyor ise emsal, TAKS, kat adedi ve bahçe-yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin kazanılmış haklar saklıdır. Bu yapılardan hasarlı

olanlara ise güçlendirme şartlarını sağlamaları durumunda güçlendirme ruhsatı verilebilir.

1.10. Yapı ruhsatı daha önceki plan kararlarına göre alınmış ve inşaat faaliyetine başlanmış ancak yapı ruhsatı süresince tamamlanamamış ve yapı ruhsatı yenilemesi yapılamamış olan yapılarda; yapı ruhsatının yenilenmesi ve yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi işlemleri ilk ruhsat tarihindeki imar planı kararlarına ve imar mevzuatına göre yapılabilir. Kat ilavesi ve esaslı tadilat ruhsatlarında binanın kamusal bir alanda bulunmaması şartıyla çekme mesafelerine bakılmaksızın yürürlükte olan imar plan kararlarına ve mevzuata göre işlem yapılır

1.11. İmar planı sınırları içinde herhangi bir kullanım niteliğine sahip olan ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden plan kararlarında değişiklik yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

1.12. Daha önceki imar planlarına göre ruhsatlandırılmış ancak tamamlanamamış yapılara, yapı ruhsatına göre tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi almış yapılara; önceki imar planındaki kat adedini artıracak şekilde bu imar planında kat adedi artışı önerilmiş olması durumunda yapı statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygun ise bu imar planında verilen TAKS ve KAKS oranları ile bahçe ve yapı yaklaşma mesafelerine bakılmadan geri kalan ilgili yönetmelikler dikkate alınarak ancak 1 kat ilavesi yapılabilir. Bu hüküm yapının bu imar planı ile belirlenmiş herhangi bir yolu ve kamusal alanı ihlal etmemesi durumunda uygulanabilir. Bir kattan fazla ilave yapılması gereken yapılarda ise mevcut bina yıkılıp yeni imar planı şartlarına göre yapı ruhsatı alınmadan uygulama yapılamaz.

1.13. 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen, ruhsat ve/veya yapı kullanma izni bulunan ve mevcut imar planlarına göre yapılaşma izni olan yapılar faydalanabilir. Mevcut imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terk edilmeden uygulama yapılamaz. İmar planı kararlarından daha fazla yapılaşma hakkı bulunan riskli yapılarda; onaylı ruhsat veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen yapılaşma koşullarına göre yapılaşmaya belediyesince izin verilebilir. Ruhsat alındıktan sonra parselin ifraz edilmesi durumunda, bu plan notlarına göre uygulama yapılamaz. Ancak tevhit edilmesi halinde, boş parselin meri imar hakları mevcut riskli binanın ruhsat veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen yapılaşma koşullarına ilave edilerek yeni parselin yapılaşma hakkı hesaplanır. Konut, konut+ticaret ve ticaret alanlarında yer alan binaların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yıkım ruhsatı düzenlenerek yıkılması durumunda; parselde yapılacak yeni binanın inşaat alanı riskli yapıya konu inşaat alanı olarak kabul edilerek ruhsatlandırmaya belediyesi yetkilidir. Bu durum da imar planında verilen kat sayısını geçmemek koşuluyla TAKS/KAKS ve çekme mesafeleri dikkate alınmadan mevcut teşekküle göre taban oturumunu belirlemeye belediyesi yetkilidir. Mevcut imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terk edilmeden uygulama yapılamaz. İmar planı kararlarından daha fazla yapılaşma hakkı bulunan riskli yapılarda; onaylı ruhsat veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen yapılaşma koşullarına göre yapılaşmaya belediyesince izin verilebilir. Yıkım ruhsatı alındıktan sonra parselin ifraz edilmesi durumunda, bu plan notlarına göre uygulama yapılamaz. Ancak tevhit edilmesi halinde, boş parselin meri imar hakları mevcut riskli binanın ruhsat veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen yapılaşma koşullarına ilave edilerek yeni parselin yapılaşma hakkı hesaplanır.

1.14. Emsal alanı 700 m²'nin altında kalan parsellerde imar planında gösterilen kat sayılarını geçmemek koşuluyla en fazla 5 kat yapabilecektir. 5 katın üstündeki parsellerde kat yükseklikleri yine imar planında belirtilen kat yüksekliklerini geçmemek koşuluyla emsal alanlarına göre

aşağıdaki tabloya istinaden belirlenecektir.

Kat Sayısı	Min. Emsal Alanı (m ²)
7	1000
6	700

1.15. Karma kullanım alanları veya konut alanlarında imar adası içinde kalan parsellerin ada ayırım çizgisi ile farklı fonksiyonlara bölünmesi veya farklı yapılaşma koşullarının öngörülmesi durumunda ifraz işlemi yapılmadan her bir fonksiyon alanının emsal ve yükseklik kararları değiştirmeme koşuluyla tek bir bina yapılabilir.

1.16. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ VE İMAR UYGULAMALARI

1.16.1. Planda meskûn ve gelişme konut alanları ile ticaret-konut alanı olarak kullanım kararı getirilen alanlarda 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine istinaden yapılacak uygulamalarda imar parseli büyüklükleri en az 400 m², 15. ve 16.maddeye istinaden yapılacak uygulamalarda en az 500 m² büyüklüğünde, ticaret ve turizm alanlarında ise en az 1000 m² olacak şekilde düzenleme yapılacaktır.

1.16.2. Teknik açıdan zorunlu durumlarda ifraz koşulları içinde yer alan minimum parsel büyüklüklerinde (cephe ve alan) %10 oranında azaltmaya belediyesi yetkilidir.

1.16.3. İmar planı bütününde gösterilen depolama alanları, toptan ticaret alanları, imalathane tesis alanları ve günübirlik tesis alanlarında yapılacak olan parselasyon planı ve ifrazlarda bu plan hükümlerinin ilgili kentsel alan kullanımlarına yönelik düzenlenmiş bölümlerinde belirtilen parsel büyüklüklerine uyulacaktır.

1.16.4. Konut, ticaret+konut ve ticaret kullanımlı yapı adalarında blok nizamda parsel cephe genişliği 4 kata kadar en az 13 metre, 4 kattan sonra her kat için yarım metre ilave edilecektir. Parsel derinliği 4 kata kadar en az 16 metre, 4 katta sonra her kat için yarım metre ilave edilecektir. Ayrık nizam yapı adalarında ise parsel cephe genişliği 4 kata kadar en az 16 m, 4 kattan sonra her kat için 1 metre ilave edilecektir. Parsel derinliği en az 16 m, 4 kattan sonra her kat için yarım metre ilave edilecektir.

1.16.5. Uygulama imar planında gösterilen mevcut yerleşik alanlar hariç planda yer alan tüm kentsel kullanım alanlarındaki kadastral parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında uygulama yapılmadan inşaat ve yapı ruhsatı verilemez.

1.16.6. Taban alanı ve emsal hesabı, net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar kanununun 18. Maddesine istinaden uygulaması yapılmış alanlarda, belediyesinde plan değişikliği yapılarak imar parsellerinin yeniden kamuya terki gereken alan içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terklerinin rızaen yapılması halinde inşaat emsalini 18.madde uygulaması sonucu oluşmuş parsel üzerinden vermeye belediyesi yetkilidir.

1.16.7. Yeni parsel oluşturmamak koşuluyla ve maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmelerine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısını değiştirmemek kaydıyla asgari ifraz şartları aranmaz.

1.16.8. Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için parsellerin lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar; ifraz şartlarına tabi değildir.

1.16.9. 18.madde uygulaması yapılırken bir parselde birden fazla bina olması halinde veya hisseli

imar parsellerinde bir hissedara ait bina bulunması halinde binanın bulunduğu kısmın ayrılması için yapılan işlemlerde asgari ifraz şartları aranmaz.

1.16.10. Daha önceki imar planlarına göre ruhsatlandırılmış binaların 1 m'yi geçmeyecek şekilde planda belirlenmiş çekme mesafelerini ihlal etmesi veya 0.50 m'yi geçmeyecek şekilde mülkiyet sınırlarının dışına taşarak kamusal alanı ihlal etmesi kadastral verilerin güncellenmesinden ve ölçümden kaynaklanan hata payı olarak değerlendirilecek ve bu yapılara ruhsat (yeni yapı ruhsatı ve kat ilavesi hariç) ve yapı kullanma izni verilebilecektir.

1.16.11. İmar uygulamalarında mevcut yapılaşmalarda, ada kademe hattı ile kadastral yapıya ve yollarda mevcut teşekkül etmiş yapılaşma ve kadastral duruma uyulması zorunluluğu durumunda esas yol aksını ve doğrultusunu değiştirmemek ve yol genişliğini daraltmamak koşulu ile plan hatları ile kadastral sınırlar arasında 2 metreye kadar kaydırarak değişiklik ve düzenleme yapmaya başkan oluru alınması şartıyla belediyesi yetkilidir. Bu madde gereğince yolların genişliklerinde kaydırma sonucu daraltma yapılamaz. Uygulamada plan kararı ile kadastral durum arasındaki 2 metreye kadar olan kaymalar hata payı olarak kabul edilir ve bu durumda kadastral istikamet esas alınır.

1.16.12. İmar uygulaması aşamasında kadastro verilerinin sayısal olmaması, kadastro verilerinin yenilenmesi ya da dönüşümünden kaynaklanan hatalar nedeniyle imar planı kararları ile mülkiyet sınırları arasında oluşması muhtemel 0,50 metreyi geçmeyen uyumsuzluklarda imar planında değişiklik yapılmaksızın uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

1.16.13. Komşu parselleri yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin müracaatı halinde; yapılaşmaya elverişli olmayan komşu parselin yapılaşması için gerekli cephe şartını sağlayacak kısmın ifraz edilmesinde (ifraz şartlarına tabi olmadan) belediyesi yetkilidir.

1.16.14. İmar adası içerisinde kalan kamuya ait yollar sadece mevcut dokunun yenilenmesi amacıyla ihdas edilebilir. İhdas edilen yollardan cephe alan mevcut yapıların bulunması ve yolun genişliğinin 7 metre ve altı olması durumunda sadece inşaat hakkı kullanılabilir, ihdas edilen kısma yapı yapılmasına müsaade edilmez. 7 metre ve üzeri olması durumunda ise yeni yapılacak bina ile komşu cephedeki yapılar arasındaki mesafenin yan bahçe şartlarına uygun olması durumunda yapı yapılmasına müsaade edilir.

2. YAPILAŞMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER

2.1. KATLAR ALANI HESABINA DÂHİL EDİLMİYEN KULLANIMLAR

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen emsal alanına dahil edilmeyen kullanımlara ilaveten 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri gereği;

a) Yapının emsale esas alanının %30'unu aşmamak şartı ile; kat bahçesi, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler ile bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkımlar, teraslar ve zemin terasları;

b) %30 emsal hesabına dahil edilmeden; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftların asgari ölçüdeki alanları, bahçe ve istinat duvarları, açık yüzme havuzu ve asgari ölçülerdeki trafolar, emsal hesabına dahil edilmez.

2.2. BİNALARA KOT VERİLMESİ

2.2.1. Topoğrafik arazi yapısından dolayı iskân edilen birinci bodrum kat haricindeki tüm bodrum katlar emsale dâhildir. Eğimden kazanılan bodrum kat sayısı imar planında belirtilen kat adedinin

yarısını geçemez. Ancak her durumda açığa çıkan (görünen) üçten fazla bodrum kat yapılamaz. Yarım katlar üst sayıya tamamlanır.

2.2.2. Ticaret, Ticaret+Konut ve Meskun Konut Alanlarında bulunan imar adasında aynı cepheye bakan parsellerin %50'si yapılaşmış veya iki tarafında yapı bulunması durumunda mevcut teşekkül dikkate alınarak belediye encümeni tarafından kot noktası belirlenir.

2.2.3. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.

2.2.4. Tabii zeminde kotlandırma

2.2.4.1. ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Aralarında 5 m'den daha az mesafe bulunan köşe noktaları kendi aralarında aritmetik ortalama alınarak bu hesaba dahil olur.

2.2.4.2. Tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak amacıyla hafredilemez.

2.2.4.3. Ada bazında yapılaşmalar ile ön bahçe mesafesi 10 m ve daha fazla olan eğimli parsellerdeki yapılaşmalarda tabii zeminden kotlandırma yapmaya belediyesi yetkilidir. Ancak yapının zemin katının gömülmemesi esastır.

2.2.4.4. Parsellerde yapılacak olan yapıların geniş yol seviyesinin altında ve yoldan 10 metreden fazla çekmesi durumunda kotlandırma yapının oturduğu en yüksek arazi kotundan, geniş yol seviyesinin üzerinde ve 10 metreden fazla çekmesi bulunan parsellerde ise binanın oturduğu en yüksek ve en düşük arazi kotlarının aritmetik ortalamasından kotlandırma yapılacaktır.

2.2.4.5. Yoldan kot alabileceği nokta ile 2.2.4.1. maddede belirtilen hususlara göre hesaplanan bina köşe noktalarının aritmetik ortalaması arasında 3 metre veya daha fazla fark bulunan ve ön bahçe mesafesi 5 metre veya daha fazla olan parsellerde binanın kotu yapının oturduğu tabii zemin ortalamasından alınabilir.

2.2.4.6. İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların kotu, her blok için ayrı alınacaktır.

2.2.5. Yoldan Kotlandırma

2.2.5.1. Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir. Su basman kotu +1.00 m tesis edilebilir. Tretuvarın oluşmadığı alanda su basman kotuna 0.18 m ilave edilir.

2.2.5.2. İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki tretuvar kaldırım üst kotundan yapılır.

2.2.6. Ada Bazın Yapılaşmalarda Kotlandırma

2.2.6.1. Binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. Ancak bazı adalarda topoğrafya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacı ile binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilmesi gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmaksızın tesviyeler yapılabilecek ve bu binalar tesviye edilmiş zeminden kot alabileceklerdir. Ada bazında yapılaşmalarda sunulacak vaziyet planına istinaden kentsel tasarım komisyonu kot noktasını belirlemeye yetkilidir.

2.2.7. Köşe Başı Parsellerde Kotlandırma

2.2.7.1. Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına ve yol üzerinde bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot noktası verilir.

2.2.8. İki Yoldan Cephe Parsellerde Kotlandırma

2.2.8.1. Yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri değerlendirilerek varsa mevcut yapılar dikkate alınarak kotlandırma yapılır.

2.3. BAHÇE MESAFELERİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ

2.3.1. Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa veya belirtilmemiş ise bahçe mesafeleri aşağıdaki gibi belirlenecektir:

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5 metredir.

b) Ancak yerleşik ve gelişme alanlarında imar planında gösterilen bahçe ve yapı yaklaşma mesafeleri haricinde belirtilmeyen ön bahçe mesafeleri; arazi eğimi ve topografik durum, mevcut yapılaşmalar, bina cephe hatları, oluşmuş yapı dokusu ve sokak-cadde-yol silüeti gibi hususlar dikkate alınarak gerekiyorsa imar hattı sınırına kadar belediyesi tarafından imar durumu ile belirlenecektir.

c) Her iki yanındaki komşu parsellerin yapı ruhsatına uygun olarak yapılaşmış olması veya bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol bulunması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellerde; çekme mesafeleri dikkate alınmadan fen, sanat ve sağlık kuralları ile plan hükümlerine uygun yapı yapılmasına belediyesi yetkilidir.

2.3.2. Kamusal alanlara ve yeşil alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5 metredir. Tüm yapı nizamlarında kamuya terki sağlanmış park, açık otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamusal alanlara bitişik olan yapılarda bu cephelere pencere açılabilir.

2.4. KAT YÜKSEKLİKLERİ VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ

2.4.1. Kat yükseklikleri; uygulama imar planında aksi belirtilmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere;

a. Ticaret ve ticaret+konut alanlarında binanın tamamının ticaret olarak kullanılması durumunda asma katlı zemin kat yüksekliği en fazla 6.00 metre olarak alınacaktır. Normal katlarda yükseklik en fazla 3.00 metre olarak uygulanacaktır.

b. Konut alanlarında kat yüksekliği zemin katlarda 4.00 metre, normal katlarda ise en fazla 3.00 metre; kabul edilerek uygulama yapılır. Söz konusu madde kapsamında yapılacak uygulamalarda aynı sokağa bakan parsellerin %50'si yapılaşmış ise veya sağındaki ve solunda ruhsatlı bina bulunması durumunda iç yükseklikleri belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda kat adetlerine göre bina yükseklikleri aşağıdaki tabloda verildiği şekilde belirlenecektir

Kat Adedi	Yükseklik (Konut)	Yükseklik (Ticaret, TİCK, TİCKT)
1	4.00	6.00
2	7.00	9.00
3	10.00	12.00

4	13.00	15.00
5	16.00	18.00
6	19.00	21.00
7	22.00	24.00
8	25.00	27.00
9	28.00	30.00
10	31.00	33.00
11	34.00	36.00
12	37.00	39.00

Not: 1 m subasman yüksekliğini kullanmamak toplam yüksekliği aşmamak şartıyla kat yükseklikleri değiştirilebilir. Zemin kat yüksekliklerine subasman yüksekliği dahildir.

2.4.2. Küçük sanayi sitesi yapıları, akaryakıt ürünleri depolama yapıları, toptan ticaret, imalathane, depolama tesisi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, düğün salonu, spor salonları, minare, kule gibi özellikli yapılarda iç yükseklikleri, teknolojik ve mimari gereklere göre kentsel tasarım değerlendirme komisyon kararı doğrultusunda belirlenir.

2.4.3. Kat yüksekliklerinin ve buna bağlı olarak bina yüksekliklerinin belirlenmesinde, uygulama yapılacak parselin yakın çevresindeki veya cephe aldığı yoldaki mevzuata uygun olarak teşekkül etmiş ruhsatlı yapılar dikkate alınarak yapı dokusundaki oluşmuş bina yükseklikleri ve gabarilerine uygun olacak şekilde belediyesince imar durumu ile düzenleme yapılacaktır.

2.4.4. İç yüksekliklerin azaltılması sonucu imar planında belirlenenden daha fazla kat yapılamaz. Bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz. Ancak iç yükseklikler artırılarak daha az kat adetli bina yapılabilir.

2.4.5. Blok ve bitişik nizam yapı adalarında planda belirlenen bina yüksekliğini aşmamak koşuluyla ilgisine hazırlattırılacak cephe çalışmalarına (kesit, görünüş) istinaden mevcut teşekküle göre iç yükseklikleri belirlemeye belediyesi yetkilidir.

2.4.6. Yeni yapılacak binalarda, tick, tickt gibi karma kullanım alanlarında ticaretle birlikte, konut yapılması durumunda "deprem yönetmeliği" hükümlerine uyularak; toplam emsal ve toplam yapı yüksekliğini aşmamak koşulu ile galeri (asma kat) katlarda 3.00 metre çekme şartı aranmaz. Bu şekilde verilen ruhsatlarda tadilat yapılarak binanın tamamının ticaret kullanılması durumunda galeri katlarda 3.00 metre çekme yapılması zorunludur.

2.5.BODRUM KATLAR

2.5.1. Planda gösterilen cephe yönlerine, kot alma yönleri ile binalara kot verilmesine yönelik plan hükümlerine göre herhangi bir parselde imar planında verilen kat adedinin yarısından fazla açığa çıkan bodrum kat oluşturulamaz. Ancak her durumda açığa çıkan bodrum kat sayısı 3'ten fazla olamaz. Yarım çıkan bodrum katlar 1 bodrum kat sayılır.

2.5.2. Bodrum katların iskân edilmesi durumunda 1.bodrum kat emsale dahil olmayıp diğer bodrum katlar emsale dahildir.

2.5.3. Bodrum katlarda yan ve arka bahçe mesafelerinin tamamı tabii zemin tesviye kotunun

altına düşmemek koşuluyla hafredilebilir.

2.5.4. Ticaret, konut+ticaret ve turizm alanlarında ön bahçe mesafesi hafredilemez. Konut alanlarında ön bahçe mesafelerinin hafredilmesi mevcut teşekkül dikkate alınarak yapılacaktır. Mevcut teşekkülün oluşmadığı imar adalarında 5 metreye kadar olan ön bahçe mesafeleri (5 metre dâhil) bodrum katlarda (otopark rampası hariç) otopark amaçlı olsa dahi açılmaz. Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.

2.6. ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

2.6.1. Konut dışı tüm yapılar, özellikle arz eden binalar olup çatı şekilleri serbesttir. Ancak hazırlanacak çatı projesi kentsel tasarım değerlendirme komisyonunun değerlendirmesi ve onaylaması sonucunda uygulanabilir.

2.6.2. İki katlı (dubleks) veya üç katlı (triplex) müstakil konut yapılarında en fazla mahya yüksekliğini geçmemek ve yönetmelik hükümleri içinde kalmak şartıyla çatı şekli ve meyili serbesttir.

2.6.3. Çatı yüksekliği son kat tabliye betonu üzerinden en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. Çatı eğimi tüm yapılarda %50'yi; mahya yüksekliği 4 metreyi geçemez. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak yapılamayan binalarda parapet içinde kalmak koşuluyla çatı, bu ölçüler ve eğim esas alınarak yapılabilir. Çatılar, parapet üzerine oturtulamaz.

2.6.4. Konut yapılarında çatı piyesi ve çekme kat yapılamaz ve çatı araları bağımsız bölüm olarak kullanılamaz. Ancak konut kısımları dışındaki yapılar, özellikle arz eden binalar olup bu binalarda çatı piyesi yapılabilir.

2.6.5. Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları sergi alanları, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Bu binalarda yapılacak çatı piyeslerinin çatı meyilleri, çatıların şekli ve kullanılacak çatı malzemesi kentsel tasarım değerlendirme komisyonunun değerlendirmesi ve onayı ile belirlenir.

2.6.6. Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları çatı örtüsünü en fazla 0,60 metre aşabilir. TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin en az ölçülerindeki bölümlerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilmez.

2.7. ASANSÖRLER

2.7.1. Bu imar planından önce inşa edilmiş olan ve asansör bulunmayan mevcut yapılardan imar mevzuatı gereği asansör yapılması zorunlu olanlarında daha sonradan asansör ilave edilmesi durumunda statik açıdan inşaat mühendisi tarafından hazırlanacak teknik rapor sonucunda asansör kuyu alt boşluğuna su sızmasının engellenemeyeceği belirlenen yapılarda; fenni mesulün onayı alınarak yapıların en alt katının iskâna açılmaması şartıyla asansörün yapının en alt katının bir üst katından başlatılması hususunda belediyesi yetkilidir.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. Mevcut ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak düzenlenmiş alanlardır. Bu alanlarda yapı nizamı ve yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiştir.

3.1.2. Konut alanlarındaki yapıların zemin katlarında; 7 m genişliğindeki yoldan cephe almak ve bulunduğu cadde-sokak etüt edilerek Arsin Belediye Meclisince yol boyu fiilen ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınmak kaydıyla "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nin

19.maddesinin f bendinin 1.fikrasında belirtilen ticari kullanımlar yer alabilir. Ancak bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek ticari tesisler, depolar ve imalathaneler yer alamaz.

3.1.3.Konut alanlarında özel eğitim, özel sağlık tesisi ile özel sosyal ve kültürel tesis yapılabilmesi için imar planında bu amaçla plan değişikliği yapılması zorunludur.

3.1.4.Konut alanlarında kalsa dahi konut yapısı yapılıncaya kadar parsel alanlarının, üzerine yapı ruhsatına konu olacak herhangi bir yapı yapılmamak kaydıyla açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzaj yapılarak kullanılmasına ilgili kurumlardan görüş alınmak koşuluyla izin vermeye belediyesi yetkilidir.

3.1.5.Yapı bloğunun oturacağı tabii zeminin eğiminin %30'un üstünde olması halinde teras ev yapılabilir. Teras genişliği en az 6 metre, en fazla 10 metre olacaktır. Terasların en az %50'si çatı bahçesi olarak kullanılmak zorundadır. Teras ev yapılması halinde maksimum yapı cephesi 25 metre; maksimum yapı derinliği 35 metre olacaktır.

3.2. TİCARET ALANLARI

3.2.1.Bu alanlarda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisleri ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini, muayehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yer alabilir.

3.2.2.Bu alanlarda yanıcı, patlayıcı, parlayıcı, çevre kirliliğine yol açan ticari faaliyetler ile depolar ve imalathaneler yer alamaz.

3.2.3.Ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak kaydıyla özel sağlık veya özel eğitim tesisi ancak bu kullanımlara yönelik gerekli imar planı değişiklikleri yapılmak koşuluyla inşa edilebilir.

3.3. TİCARET+KONUT ve TİCARET+KONUT+TURİZM KARMA KULLANIM ALANLARI

3.3.1. Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

3.3.2. Ticaret+konut ve ticaret+konut+turizm olarak planlanan alanlarda yapının bodrum ve zemin katlarının ticaret sektörünün kullanımında olması; konut ve turizm için ayrı giriş ve merdiven bulunması şarttır.

3.3.3. Yürürlükte olan nazım imar planı açıklama raporunda belirtilen öngörü ile birlikte mevcut dokuda yapıların kullanım durumu ve merkez analizleri sonucunda ticaret+konut kullanım alanlarında zemin kat ticaret, üst katlar konut kullanımında olabilir. Bu durumda konut kullanımı; parselin toplam emsale konu alanının %80'ini geçemez. Ancak 1000 m²'den küçük ticaret+konut kullanımlı parsellerde ise konut kullanım oranı parselin toplam emsale konu alanının %85'i olacak şekilde uygulanacaktır Ticaret+konut+turizm alanlarında ise konut kullanımı emsale konu alanının %50'sini aşamaz.

3.3.4. Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlarda bulunan ticaret+konut kullanımlı parsellerde; bu planda belirlenmiş olan yapılaşma koşulları, emsal ve bina yükseklikleri aşmamak ve tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla emsale konu alanın

ticaret ve konut kullanım oranı, ilgili idare tarafından hazırlanacak ve belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre belirlenebilir.

3.3.5. Ticaret-konut karma kullanım alanlarında özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için gerekli kurumlardan uygun görüş alınarak imar planı değişikliği yapılması zorunludur. Ayrıca uygulama imar planında taşıt yoluna cephesi bulunmayan parsellerde konaklama tesisleri yapılabilmesi için bu planda değişiklik yapılması zorunludur.

3.3.6. Bu alanlarda plan kararları gerektirmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait yurt, kurs, ticaret, katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

3.3.7. Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı, patlayıcı ve çevre kirliliği yaratan ticari faaliyetler ile depolar ve imalathaneler yer almaz.

3.3.8. Ada bazında yapılacak uygulamalarda ve birden fazla yapının olduğu parsellerdeki karma kullanımlı uygulamalarda ticaret kullanımı parsel yada ada içinde ayrı bir binada toplanarak diğer binalar ticaret olmaksızın konut amaçlı kullanılabilir. Ancak ticaret olarak kullanılacak yapının ticaret kullanımı teşekkül etmiş cephede inşa edilmesi; ticaret kullanımı yoksa geniş yola cepheli kısımda inşa edilmesi esastır.

3.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.4.1. DEPOLAMA ALANLARI

3.4.1.1. İçerisinde çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

3.4.1.2. Depolama alanlarında plan üzerinde tanımlı olan yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak kaydıyla planda ve plan hükümlerinde belirtilen emsal ve taban alanı dahilinde yapılacak olan binalarda cephe ve derinlik şartı aranmaz.

3.4.1.3. Bu alanlarda KAKS:0,80; TAKS 0,60 ve Yençok 10,50 metre olarak belirlenmiş olup; yeni oluşturulacak parsellerin cephe ve derinliği 30 metreden, parsel büyüklüğü ise 2000 m²'den az olamaz.

3.4.2. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

3.4.2.1. Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

3.4.2.2. Yapı nizamı blok nizam olup; emsal 0,80; TAKS:0,60' ve Yençok 8,50 metreyi aşamaz. Ancak planda öngörülen yükseklikleri yapılacak yapının teknolojik özelliğine göre değiştirmeye kentsel tasarım değerlendirme komisyonu yetkilidir Maksimum bina yüksekliğini aşmamak şartıyla asma kat yapılabilir.

3.4.2.3. Tesis bütünlüğü sağlanabilmesi için küçük sanayi sitesi olarak planlı bölge bütününde vaziyet planı onayı yapılmadan yapı ruhsatı verilemez. Yapılaşma bütüncül olarak hazırlanmış vaziyet planına uygun olarak en az ada ölçeğinde yapılacaktır. Yapı adaları içinde ayrıca ifraz yapılamaz.

3.4.2.4. Yol kotunun altında kalan alanlarda en fazla bir bodrum kat yapılabilir. Bodrum kat emsal haricidir. Çatı üzerinde görüntü kirliliği yaratan düzenlemeler yapılamaz.

3.4.2.5. Küçük sanayi alanlarında çalışanların ve kullanıcıların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokanta, kafeterya, banka, market vb. ticari birimlerin olduğu ticaret kullanımları ile idari, yönetim birimleri ve sosyal tesisler yer alabilir. Bu kullanımlara yönelik yapılar için küçük sanayi sitesi yapı adasının toplam emsal alanının içinde olmak üzere emsal alanının en çok %10 oranındaki inşaat alanı kullanılabilir. Yapı nizamı blok nizam ve bina yüksekliği 7.00metredir.

3.4.3. TOPTAN TİCARET ALANLARI

3.4.3.1. Bu alanlarda toptan ticaret, pazarlama ve depolama amaçlı tesisler yapılabilir. Plan üzerinde tanımlı olan yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak ve yapı emsalleri ile taban alanı kullanımlarına uymak kaydıyla bitişik nizam yapılaşma koşullarında dükkânlar veya blok boyu sınırlaması olmayan yapı blokları yapılabilir.

3.4.3.2. Bu alanlarda emsal 0.80; TAKS:0,60 ve Yençok 10,50 metre olarak belirlenmiş olup yeni oluşturulacak parsellerin cephe ve derinliği 25 metreden parsel büyüklüğü ise 1500 m²'den az olamaz. Planda ve plan hükümlerinde tanımlanmayan yapılaşmaya ilişkin binalara kot verilmesi, asma kat yapımı, açık ışık gibi hususları tesisin fonksiyonuna uyumlu olmak şartıyla vaziyet planı ile belirlemeye belediyesi yeterlidir.

3.4.4. İMALATHANE TESİS ALANLARI

3.4.4.1. İçerisinde çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

3.4.4.2. İmalathane tesis alanlarında plan üzerinde tanımlı olan yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak kaydıyla planda ve plan hükümlerinde belirtilen emsal ve taban alanı dahilinde yapılacak olan binalarda cephe ve derinlik şartı aranmaz.

3.4.4.3. Bu alanlarda emsal 0.80; TAKS:0,60 ve bina yüksekliği en çok 10,50 metre olup; yeni oluşturulacak parsellerin cephe ve derinliği 30 metreden, parsel büyüklüğü ise 2000 m²'den az olamaz.

3.4.5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

3.4.5.1. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyajalanları, belediye depoları,asfalt tesisi,atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir. Kamu mülkiyetinde ve kamu kullanım alanlarında imar planında emsal ve yapı yüksekliği belirtilmemiş ise; Emsal:1.00, yapı yüksekliği jeolojik etütlere bağlı olarak imar planında komşu parsellerde önerilen ekseri yapı yüksekliği dikkate alınır. İnşaat alanının %10'unu geçmemek koşulu ile lojman yapılabilir.

3.4.6. RESMİ KURUM ALANLARI

3.4.6.1. Bu alanlarda sağlık, eğitim, sosyal ve kültürel tesisler, dini ve spor tesisleri ile kentin ihtiyacı olan diğer kamu tesisleri ile teknik altyapı tesisleri yapılabilir. Kamu mülkiyetinde ve kamu kullanım alanlarında imar planında emsal ve yapı yüksekliği belirtilmemiş ise; Emsal:1.00, yapı yüksekliği jeolojik etütlere bağlı olarak imar planında komşu parsellerde önerilen ekseri yapı yüksekliği dikkate alınır. İnşaat alanının %10'unu geçmemek koşulu ile lojman yapılabilir.

3.4.7. ASKERİ ALANLAR

3.4.7.1. Askeri alanlarda, 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu”ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3.4.7.2. Plan dâhilinde kalan askeri alanlarda ilgili askeri hizmetlere yönelik komutanlığın görüşü doğrultusunda yapılaşma şartları vaziyet planı ile belirlenecektir.

3.4.8. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

3.4.8.1. Akaryakıt ve servis istasyonu alanlarında, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup; akaryakıt, likit petrol gaz (LPG), sıkıştırılmış doğal gaz (CNG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) satış ve servis istasyonu hizmetleri ile araçların bakım ve onarım ihtiyacı ile kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak fonksiyonlar yer alabilir.

3.4.8.2. Bu alanlarda Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji Piyasası Düzenleme Kuruluve TSE tarafından çıkarılan konuyla ilgili tebliğ ve standartlara uyulması zorunludur.

3.4.8.3. Daha önceki onaylı imar planı ile belirlenmiş olan akaryakıt ve servis istasyonu alanlarındaki kazanılmış haklar saklıdır. Bu planda yer alan akaryakıt ve servis istasyonu alanlarında planda belirlenmiş olan yapılaşma koşulları geçerli olup plan bütününde herhangi bir mekânsal alanda yeni önerilecek akaryakıt ve servis istasyonlarında ise Emsal 0.40’ı, kat adedi 2’yi ve bina yüksekliği 7,00 metreyi geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama, tuvalet ve mescit gibi fonksiyonlar yer alabilir.

3.4.8.4. Akaryakıt ve servis istasyonu alanlarında elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için ilgili elektrik kurumundan olumlu görüş alınmak şartıyla elektrikli araç şarj yerleri yapılabilir.

3.4.9. AKARYAKIT ÜRÜNLERİ DEPOLAMA ALANI

3.4.9.1. Bu alanda akaryakıt ve akaryakıt ürünlerinin depolanacağı ve dağıtımının yapılacağı tesisler ile CNG otogaz depolama, LPG otogaz depolama, hidrojen depolama tesisleri yapılabilir.

3.4.9.2. Daha önceki onaylı imar planı ile belirlenmiş olan akaryakıt ürünleri depolama alanlarındaki kazanılmış haklar saklıdır. Mevcut tesislerin yıkılıp yenilenmesi halinde ve yeni önerilecek akaryakıt ürünleri depolama alanlarında Emsal 0.30’u geçemez. Bina ve yapı yüksekliği ise tesisin teknolojik özelliklerine ve mimari ihtiyaçlarına göre vaziyet planı ile belirlenmek şartıyla serbesttir.

3.4.9.3. Planda belirlenmiş olan sağlık koruma mesafelerine ve yapı yaklaşma mesafeleri ile onaylı vaziyet planındaki mesafelere uyulması zorunludur. Akaryakıt ürünleri depolama alanında ilgili mevzuat çerçevesinde tüm önlemlerin alınması zorunludur.

3.4.10. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

3.4.10.1. Bu alanlarda imar planında belirlenmiş yapılaşma koşullarına uygun olarak 4691 sayılı “Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu” ve “Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

3.4.11. TOPLU İŞYERLERİ

3.4.11.1. Toplu işyerlerinde 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, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

3.4.11.2. Bu alanlarda emsal 0.80; TAKS:0,60 ve Yençok 10,50 metre olarak belirlenmiş olup yeni oluşturulacak parsellerin cephe ve derinliği 25 metreden parsel büyüklüğü ise 2000 m²'denaz olamaz. Planda ve plan hükümlerinde tanımlanmayan yapılaşmaya ilişkin binalara kot verilmesi, asma kat yapımı, açık ışık gibi hususları tesisin fonksiyonuna uyumlu olmak şartıyla vaziyet planı ile belirlemeye belediyesi yeterlidir.

3.4.12. TURİZM ALANLARI

3.4.12.1. Turizm tesis alanlarında planda ön görülen yapılaşma şartlarında otel ve otel yapısının ihtiyacı olan tesisler yapılabilir.

3.4.12.2. Otel alanlarında mevcut ruhsatlı yapılar ile kazanılmış haklar saklı kalmak üzere imar planında veya plan hükümlerinde belirlenen taban alanı ve çekme mesafeleri içinde kalacak şekilde yapılarda maksimum cephe ve derinlik şartı ile verilen bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla kat yüksekliği şartı aranmaz. Bu alanlarda planda verilen emsal değeri geçerlidir.

3.4.12.3. Planda gösterilen otel amaçlı kullanım alanlarında vaziyet planında ve yapı ruhsatında gösterilmek ve tesisle bütünlük göstermek ve emsal alanına dahil olmak şartıyla ticari birimler oluşturulabilir. Bu alanlarda tesis dışına hizmet veren ticari birimler oluşturulamaz.

3.4.12.4. Turizm amaçlı alanlarda turizm yatırımlarının desteklenmesi amacıyla 4 ve üzeri yıldızlı tesislerde emsal alanının %20'si kadar emsal artışını içeren imar planı değişikliği ve eki kentsel tasarım projelerinin Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmasına istinaden uygulama yapılabilir.

3.4.13. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3.4.13.1. 3621 sayılı kıyı kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında olan alanlarda düzenlenen günübirlik tesis alanlarında ilgili mevzuatta belirtilen kullanımlar yer alabilir. Kıyı kanunu kapsamında dışında kalan diğer alanlarda planlanmış günübirlik tesis alanlarında kamping ve konaklama üniteleri içermeyen yeme-içme birimleri, wc, kafe-pastane, lokanta, açık spor alanları, spor tesisleri, eğlence alanları, lunapark, su oyunları parkı ve özellik taşıyan yöresel el sanatları ve ürünlerinin sergi ve satışının yapıldığı yapı ve tesisler yapılabilir.

3.4.13.2. Günübirlik tesis alanındaki her türlü yapılaşmada sökülüp-takılabilen, betonarme olmayan, yöresel mimari özelliklerini yansıtan ve tabiat ile uyumlu yapım tekniklerinin ve yapı malzemelerinin kullanılması zorunlu olup söz konusu alanlarda en küçük ifraz şartı 2000 m² 'dir.

3.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.5.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

3.5.1.1. Bu alanlar; planda ayrı olarak belirlenmiş anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise tesislerinin yapılabileceği alanlardır.

3.5.1.2. İmar planında ayrılmış olan kamu niteliği taşıyan eğitim alanlarının özel eğitim alanına dönüştürülmesi ve ticaret alanları dahil farklı bir kullanımda olup özel eğitim alanı olarak kullanılması öngörülen alanlarda ilgili kurumun görüşü alınarak ilgili mevzuat kapsamında imar planı değişikliği yapılmak suretiyle uygulama yapılabilir.

3.5.1.3. Yükseköğretim alanında; yükseköğretim kurumlarının temel birimi olan üniversite, kendisine bağlı fakülte, yüksekokul, konservatuvar, meslek yüksekokulları ve enstitülerle

bunların alt bölümleri, araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık, sosyo-kültürel, spor ve rekreatif tesisler ile lojman yapıları yer alabilir. Yeni yapılaşmalar tesisin ihtiyaçları doğrultusunda ilgili yükseköğretim kurumu tarafından imar planına uygun olarak hazırlanacak avan proje ile belirlenecektir.

3.5.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

3.5.2.1. Bu alanlarda aile sağlık merkezi, basamak sağlık tesisleri, ağız ve diş sağlığı merkezleri, doğum ve çocuk bakım evleri, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi tesisler yapılabilir.

3.5.2.2. İmar planında ayrılmış olan ve kamu niteliği taşıyan sağlık alanlarının özel sağlık alanlarına dönüştürülmesi ve ticaret alanları dahil farklı bir kullanımda olup özel sağlık alanı olarak kullanılması öngörülen alanlarda ilgili kurumun görüşü alınarak ilgili mevzuat kapsamında imar planı değişikliği yapılmak suretiyle uygulama yapılabilir.

3.5.3. SOSYAL TESİS VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

3.5.3.1. Sosyal tesis alanlarında kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evler gibi tesisler yapılabilir.

3.5.3.2. Kültürel tesis alanlarında kütüphane, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, sinema, tiyatro, konferans, kongre salonları gibi tesisler yapılabilir.

3.5.4. İBADET TESİSİ (CAMİ) ALANLARI

3.5.4.1. Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla yönetmelikte belirtilen ibadet yerleri ve müstemilat yapıları yapılabilir.

3.5.4.2. Yeni yapılaşmalarda plan üzerindeki yapı yaklaşma mesafeleri içinde en çok TAKS:0.60 ve Emsal:1.00 olup bina yüksekliği mimari ihtiyaçlara göre vaziyet planı ile belirlenecektir. Ayrıca bu alanlarda yapılması durumunda kubbe, kule, minare gibi özellik arz eden yapıların yükseklikleri, yapının teknolojik ve mimari gereklerine göre vaziyet planı ile belirlenecek olup bu tür yapıların çatı örtüleri, yönetmelikteki ve bu plan hükümlerindeki çatılar ilgili kayıt ve sınırlamalara tabi değildir.

3.5.5. SPOR TESİSİ ALANLARI

3.5.5.1. Planda kapalı spor alanı olarak gösterilen alanlarda kamu veya özel mülkiyete haiz olmak üzere; Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak üzere her türlü spor faaliyetlerine dönük kapalı spor tesisleri, Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı veya açık otoparklar, Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve toplam alanı spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler ile bunlara dönük idari birimleri içeren tesisler yer alabilir.

3.5.5.2. Planda açık spor alanı olarak gösterilen alanlarda kamu veya özel mülkiyete haiz olmak üzere; Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak üzere her türlü spor faaliyetlerine dönük açık spor tesisleri, Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı veya açık otoparklar, Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve toplam alanı spor tesisi alanının % 20 'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler ile bunlara dönük idari birimleri içeren tesisler yer alabilir.

3.5.5.3. Açık-kapalı spor alanlarında yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlenmiştir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla %60 'a kadar yapılabilir.

3.5.5.4. Halkın, spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, sportif faaliyetlerin yapılabilmesi için

kent, mahalle ve semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda futbol, basketbol, voleybol, tenis ve bunun gibi spor alanları, açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik büfe, lokanta, çayhane ve spor faaliyetleriyle ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

3.5.5.5. Bu alanlarda sportif faaliyetlerin yapılacağı yapı ve binalar haricinde seyirci, sporcu ve spor alanlarının ihtiyacına yönelik olarak yapılacak diğer yapıların emsalleri, spor tesisi alanı için belirlenen toplam emsal değerinden karşılanmak üzere 0.05'i; kat adedi 2'yi; yapı yüksekliği asma katlı yapılarda 6.00 metreyi, asma katsız yapılarda 4.50 metreyi geçemez.

3.5.5.6. Sportif faaliyetlerin yapılacağı yapı ve binalar için emsal imar planında verilmiş olup bina yüksekliği tesisin fonksiyon ve ihtiyaçlarına göre vaziyet planı ile belirlenecektir. Spor alanlarında bahçe ve yapı yaklaşma mesafeleri, vaziyet planı göre belediyesi tarafından belirlenecektir.

3.5.5.7. Açık-kapalı spor alanlarında en küçük parsel büyüklüğü 1000 metrekare olmak kaydıyla parselasyon yapılabilir.

3.5.5.8. Açık-kapalı spor alanlarında teknolojisi ve kullanımını gereği başka türlü yapıma imkânı olmayan bina ve tesislerde kat sınırlaması koşulu aranmaz.

3.5.5.9. Açık-kapalı spor alanlarında yapı yaklaşma sınırları içerisinde seyirci oturma yeri, güvenlik kulübesi gibi birimler yer alabilir.

3.6. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.6.1. PARK ALANLARI

3.6.1.1. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek kamusal açık alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda maks. E=0.03 ve maks. 4.50 mt.'yi geçmemek kaydıyla sökülüp takılabilir malzemedeki gerekli tedbirler alınmak koşuluyla çay bahçeleri, büfe, lokanta, kafeterya vb. tesisler yer alabilir.

3.6.2. REKREASYON ALANLARI

3.6.2.1. Rekreasyon alanında, yönetmelikte belirtilen toplamda E:0.05, kat adedi 2'den, toplam inşaat alanları 250 m²'den ve bina yüksekliği 6.50 metreden fazla olmamak kaydıyla büfeler, oturma ve yemek yeme yerleri, çeşmeler, oyun alanları, lokanta, çayhane, çok amaçlı solan vb. tesisler, otopark, spor alanları, çocuk oyun alanları vb. ile yönetmelikte belirtilen kullanımlar ve yeşil bitki örtüsü yer alabilir.

3.6.3. REKREATİF ALANLAR

3.6.3.1. Rekreatif alanda; halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları ile yeşil bitki örtüsü yer alabilir. Yapılaşma koşulları, kıyı kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında E:0,03 ve bina yüksekliği 5,50 metre olarak uygulanacaktır.

3.6.4. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

3.6.4.1. Ağaçlandırılacak Alanlarda; Ağaçlandırılma yapılması, doğal ve fiziksel çevrenin korunması esas olmak üzere ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, konut altı ticaret, ticaret, turistik tesis, günübirlik tesisler ve bu tesislerin müştemilatları yapılabilir.

3.6.4.2. Ağaçlandırılacak Alanlarda yeni üretilecek parsel alanı 2000 m² 'den az olamaz. Ada kapsamında ya da fonksiyon büyüklüğü 2000 m²'den az olan yerlerde adanın ya da fonksiyonun

tamamı yeni üretilecek parsel alanı kabul edilir. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmeyen alanlarda yapılar komşu parselde 5 metreden, yola ise 10 metreden fazla yaklaşamaz. Fakat arazinin topografik durumu, parselin geometrik yapısı, jeolojik durumu, ağaç dokusu göz önüne alınarak 5 metreye düşürülmesine ilçe belediyesi yetkilidir.

3.6.5. MEZARLIKLAR

3.6.5.1. Mezarlık olarak kullanılan ve/veya planda mezarlık alanı olarak gösterilen alanlarda mezarlık alanının ihtiyacı olan yapılar dışında farklı amaçlı herhangi bir yapı yapılamaz. 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, cami, şadırvan, çeşme, WC ile otopark yapılabilir.

3.6.6. MEYDANLAR

3.6.6.1. Planda meydan olarak gösterilen alanlarda öncelikle halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi beşeri ve sosyal ihtiyaçlarına yönelik açık alan düzenlemeleri yapılacaktır. Meydanlarda kullanıcıların genel ihtiyaçlarına yönelik, büfe, satış üniteleri, wc vb. yapılar yer alabilir. Bu durumda yapı emsali 0.05'i, kat adedi 1'i ve yapı yüksekliği 4.50 metreyi geçemez. Ayrıca alanın özelliği bozulmadan özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımını engellemeksizin meydanların altında yeraltı otoparkı yapılabilir.

3.6.6.2. Meydan olarak planlanan alanlarda; uygulama kentsel tasarım projesi yapılarak belirlenecektir.

3.6.7. MİLLET BAHÇESİ

3.6.7.1. Yaya, yürüyüş ve bisiklet yolları, park, çocuk bahçesi, oyun alanları, açık spor alanları, meydan, tematik bahçeler gibi açık alan kullanımları ile toplam emsali alanın %5'ini ve yüksekliği cami hariç 6,50 metreyi aşmayan; yeme içme yeri, büfe, çay bahçesi, sergi üniteleri, millet kıraathanesi, cami, mescit, tuvalet, duş, sağlık üniteleri (acil yardım ve benzeri) ve idare binalarını içeren yapılar yapılabilir.

3.7. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

3.7.1. KARAYOLLARI VE KARAYOLU KORUMA KUŞAKLARI

3.7.1.1. Karayolları kenarlarındaki tüm kentsel alanlarda gerekli durumlarda her türlü yeni yapılaşmalara ilgili kurumdan görüş alınarak belediyesince izin verilecektir.

3.7.2. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

3.7.2.1. Kamu ve özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri,trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açıkveya kapalı otopark kullanımlarının yer alabildiği alanlardır.

3.7.2.2. Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise yapılaşma şartları, yapılacak olan tesisin türüne, niteliğine ve ihtiyaçlarına göre vaziyet planı ile belediyesince belirlenecektir.

3.7.2.3. İmar planında yapı adaları içerisinde ihtiyaç olması halinde yapılacak olan trafo yapılarının çekme mesafeleri içinde yapılmaması ve imar hattı, yol hattı ile kademe hattından5 metre mesafe bırakılması esastır. Yapı adası içinde yer alması gereken trafo alanları, ilgili kurumun görüşü ve talebine istinaden imar planı değişikliği yapılarak düzenlenebilir. Ancak kat mülkiyetine dönüşmüş ticaret, kooperatif, site, toplu konut alanı gibi ada bazındaki yapılaşmalarda trafo yerleri vaziyet planı ile çözümlenir.

3.7.2.4. Plan üzerinde yazılı olan taşıt ve yaya yolu genişlikleri uygulamaya esas ölçülerdir. Planda herhangi bir yola genişlik yazılmamışsa plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılabilir.

3.7.2.5. İmar planında gösterilen doğalgaz hattı güzergahında ki imar yollarında yapılacak düzenlemeler ve imar planı değişikliklerinde ilgili kurum olan AKSA Doğalgaz A.Ş.'nin uygun görüşü alınacaktır.

3.7.3. OTOPARK ALANLARI, YAYA YOLLARI VE BİSİKLET YOLLARI

3.7.3.1. Otopark uygulamalarında Otopark Yönetmeliği geçerlidir.

3.7.3.2. Kentin otopark ihtiyacını karşılamak üzere kamuya terk edilmiş tescil dışı alanlar ile park, yol ve meydan alanlarının zemin altı, otopark olarak düzenlenebilir.

3.7.3.3. Yan bahçede 1 adet otopark yeri tesis edilecekse bunun için yan bahçede tesis edilecek otopark yeri haricinde en az 1.50 metre yan bahçe mesafesi kalması sağlanır. Yan bahçede 1 adetten fazla otopark tesis edilecek ise otopark yönetmeliğinin ilgili maddesi dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

3.7.3.4. Kapalı otopark olarak planlanan alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Bu alanlarda merkezin ticari fonksiyon sürekliliğini bozmamak amacıyla zemin katlarda ticari kullanımlar yer alabilir. Çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydıyla zemin katlar parsel yüzeyi boyunca kullanılabilir.

3.7.3.5. 2000 m² ve üstündeki parsellerde otoparkların %50'si kapalı, %50'si açık otopark olarak parsel içinde çözülecektir. Teknik gerekçeler doğrultusunda (Eğim, deniz seviyesi, topoğrafya vb.) otoparkın bodrum katta çözülememesi durumunda idarece uygun görülen tabi veya tesviye edilmiş zemin üstünde otopark alanı olarak binaya bitişik veya ayrı bir bina olarak düzenlenecektir. Bodrum katlarda otopark yapmak amacıyla yan ve arka bahçe mesafeleri ihlal edilebilir. Yapılacak açık ve kapalı otopark alanının %60'ı TAKS'a, tamamı KAKS'a dahil değildir. Zemin katlarda yapılan otopark alanları çekme mesafelerini ihlal etmemek koşuluyla TAKS'a ve KAKS'a dâhil değildir. Otopark alanı olarak yapılan yapının üst kısmı konut alanlarının sosyal yaşam alanı olarak düzenlenip ruhsat aşamasında belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Konut, Ticaret+Konut ve Ticaret+Konut+Turizm ve Ticaret fonksiyonuna sahip alanlar dışındaki kentsel kullanım alanlarında otopark ihtiyacı kapalı veya açık olmasına bakılmaksızın otopark yönetmeliğindeki otopark miktarına göre parselin içinde çözülmek zorundadır.

3.8. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR

3.8.1. Bu alanlarda, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu hükümlerinde belirlenen yapılar ile tarımsal faaliyetleri sürdürmek amacıyla çiftçilerin barınma ihtiyacını giderecek yapılar İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve izni alınarak yapılabilir.

3.8.2. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar Trabzon 1. Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin 7.8.6. maddesi ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, 3194 sayılı imar kanunu "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. bölümünde belirtilen hükümler uygulanır.

3.9. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

3.9.1. Herhangi bir alana yönelik Afet kararının alınması veya imar planında gösterilen Afete Tehlikeli Alanların kaldırılmasında yetki Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığındadır.

4. DİĞER HÜKÜMLER

4.1. YÜKSEK KATLI YAPILAR

4.1.1. Yüksek Katlı Yapı, bina yüksekliği 21,50 m metreden, yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan yapıların yer alacağı bölgelerdir.

4.1.2. Mer'i uygulama imar planlarının kararları, bu planda bölgesel merkez, ticaret kullanımları, yenileme öngörülen alanlar ile mevcut yapılaşma, topoğrafya, jeolojik yapı, koruma alanları, kent kimliği ve siluet dikkate alınarak hazırlanan ve bu plan ekinde onaylanan plan açıklama raporundaki yükseklik bölgelemesi analiz çalışması ile belirlenen bölgeler, yüksek katlı yapıların yer alacağı bölgelerdir.

4.1.3. Kentsel tasarım projeleri ile imar planında belirtilen kat adedinden fazla kat yapılamaz.

4.1.4. İlave kat talep edilmesi durumunda 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaat izni olan yerlerde imar planında belirlenen ön bahçe mesafesine uyulacaktır. 4 kattan sonra ilave edilecek her kat için ön bahçe mesafesine en az 1.5 m eklenecektir. (7 m'lik yola cepheli olan parsellerde kat ilavesi talep edildiği durumlarda ilk kat için 3 m ön bahçe mesafesi eklenecektir.)

4.2. MEVCUT YAPI ALANLARI

4.2.1. Mevcut yapı alanlarına yönelik olarak planda gösterilen sınırlar içinde kalan ve bu uygulama imar planından önce ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş binaların bulunduğu yapı adalarında; adanın bir yola cepheli kısmında veya adanın kademe hattı ile ayrılan kısımlarında veya yapı adasının tamamında parsel sayısı veya alan büyüklüğü olarak %70 oranından fazla yapılaşması tamamlanmış olan bitişik, ayrı ve blok nizamlı yapı adalarında bulunan parsellerde (Şekil-1 ve Şekil-2'de Dolu İmar Adası olarak rumuzlandırılan alanlar);mevcut teşekküle göre ön, yan ve arka bahçe mesafeleri diğer yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. belirlenen çekmeler yapıldıktan sonra kalan alan inşaat taban alanıdır. Yapı adalarında toplam emsal alanı, inşaat taban alanının imar planında önerilen kat adeti ile çarpımı sonucunda elde edilen alandır. Bu durumda daha önceki imar planı kararları ile belirlenmiş olan cephe hattı dikkate alınarak bu imar planında belirlenmiş olan imar yolunu ve hattını ihlal etmemek kaydıyla uygulama yapılacaktır.

4.2.2. Kat adedi daha önceki imar planında uygulama yapılacak parselde öngörülmüş olan kat adedinden ve mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat adedinden fazla olamaz.

4.3. KENTSEL TASARIM DEĞERLENDİRME KOMİSYONU

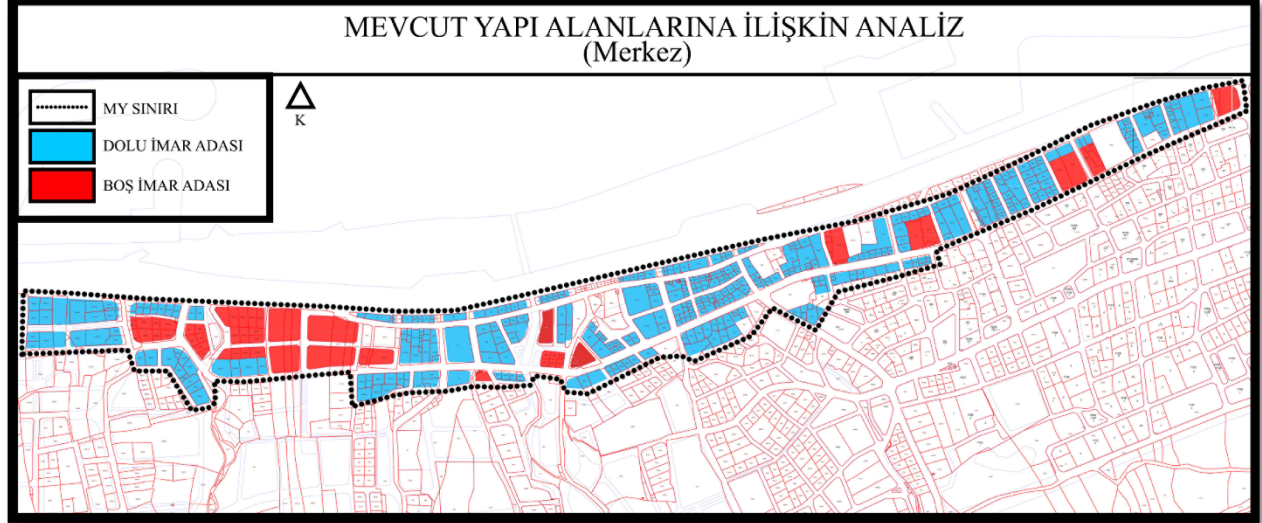
4.3.1. Plan sınırları içinde estetiğe ve doğal değerlere uygun kararlar geliştirmek, meydan, bulvar, cadde ve anayollara cephesi bulunan yapıların şehir planlama, mimarlık, harita ve inşaat mühendisliği meslek disiplinlerinin katılım ve sentezi ile yaratıcı ve estetik çözümlere dönük bina cepheleri ile örnek kent mekanları ve kentsel tasarım projeleri elde etmek amacıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 66.maddesine istinaden oluşturulacaktır.

4.3.2. Komisyon Arsin Belediye Meclisi'nin belirleyeceği cadde ve sokaklara cephesi olan parsellerde mevcut ve yeni yapılacak yapılarla ilgili kararlar almak, mahallinin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesi ve rengi hakkında karar almak, kent estetiğine uygun kentsel tasarıma dayalı örnek ve estetik bina cepheleri elde etmek için ilke kararlar almak, özellikli yapılarda iç yükseklikleri belirlemek, binalarda estetik ve güvenlik önlemlerine ilişkin standartlar getirmek, plan notlarının ilgili hükümleri kapsamında imar ve şehircilik müdürlüğünü yönlendirici kararlar alma hususlarında yetkilidir.

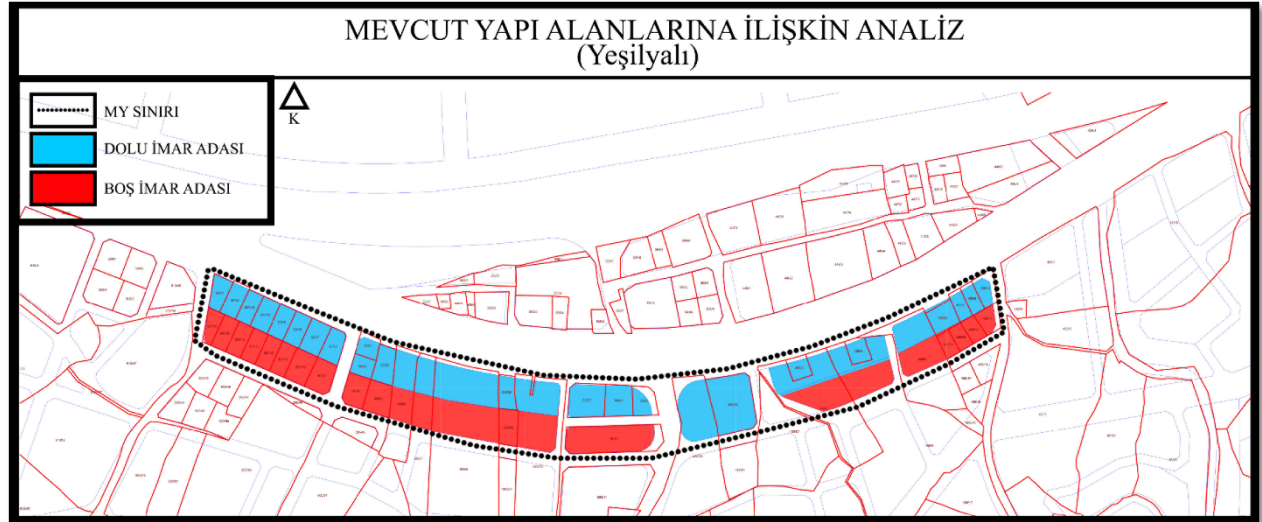
4.3.3. Komisyon, çalışma usul ve esalarına dair yönetmeliğinin hazırlanarak onaylanmasına müteakip çalışmalara başlar.

5. YÜRÜRLÜK VE YETKİ

5.1. Bu plan hükümleri; imar planları, plan paftaları, plan raporları ve ekleriyle bir bütün olup; imar planı çizili paftaları ve plan raporunun onanması ile birlikte onanarak yürürlüğe girer. Plan hükümlerinin tamamında ilgili mevzuatlar kapsamında belediyenin meclisi ve encümenine ait olanlar hariç, ilgili belediye ve idareye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları, Arsin Belediyesinin en üst amirine veya bu amirin mevzuata göre yetki devri yapacağı/yaptığı makama aittir.



Şekil-1: Merkez Mevcut Yapı Alanı



Şekil-2: Yeşilyalı Mevcut Yapı Alanı