



TRABZON
ÇAYKARA İLÇESİ KENT MERKEZİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

İçindekiler Tablosu

1.	PLANLAMANIN DAYANAĞI, AMACI, KAPSAMI VE HEDEFLER.....	4
1.1.	DAYANAK.....	4
1.2.	KAPSAM.....	4
1.3.	PLAN NOTLARI VE HÜKÜMLERİN ÖNCELİĞİ.....	4
1.4.	PLAN BÜTÜNLÜĞÜ.....	4
2.	GENEL HÜKÜMLER.....	4
3.	JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ, AFET ETKİLERİ.....	6
4.	KADASTRAL PAFTA – İMAR PLANI UYUŞMAZLIĞI.....	7
5.	TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI, KORUMA ALANLARI İLE KORUNACAK ALANLAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLER.....	8
6.	AKARSULAR VE TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ.....	8
7.	ÖZEL HÜKÜMLER.....	8
7.1.	YAPILAŞMA VE İMAR UYGULAMALARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER.....	8
7.1.1.	YÜKSEK KATLI YAPILAR.....	9
7.1.2.	CEPHE GENİŞLİKLERİ.....	10
7.1.3.	ÇATILAR.....	10
7.1.4.	BİNALARA KOT VERİLMESİ.....	11
7.1.4.1.	ADA BAZINDAKİ YAPILANMALARDA KOTLANDIRMA.....	11
7.1.4.2.	PARSEL BAZINDAKİ YAPILANMALARDA KOTLANDIRMA.....	11
7.1.4.3.	İKİ YOLA BAKAN PARSELLERDE KOTLANDIRMA.....	12
7.1.5.	ÇEKMELELER – ÇIKMALAR – KAT YÜKSEKLİKLERİ.....	12
7.1.5.1.	ÇEKMELELER.....	12
7.1.5.2.	ÇIKMALAR.....	12
7.1.5.3.	KAT YÜKSEKLİKLERİ.....	13
7.1.6.	EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ.....	13
8.	DİĞER HÜKÜMLER.....	14
8.1.	KONUT ALANLARI.....	14
8.1.1.	MESKUN KONUT ALANLARI.....	14
8.1.2.	GELİŞME KONUT ALANLARI.....	16
8.2.	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	16
8.2.1.	TİCARET – KONUT (TİCK) ALANI.....	16
8.2.2.	TİCARET ALANI.....	17
8.2.3.	TOPLU İŞYERLERİ.....	17

8.2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI.....	17
8.2.5. RESMİ KURUM ALANI.....	18
8.2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANI.....	18
8.2.7. KÜÇÜK SANAYİ ALANI.....	19
8.2.8. ASKERİ ALAN.....	19
8.2.9. OTEL ALANI.....	19
8.2.10. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI.....	20
8.3. KORUNACAK ALANLAR.....	20
8.3.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR.....	20
8.3.1.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN.....	20
8.3.1.2. ORMAN ALANI.....	20
8.3.1.3. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN.....	20
8.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	20
8.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI.....	20
8.4.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI.....	21
8.4.3. SOSYAL TESİS ALANI.....	21
8.4.4. SPOR TESİSİ ALANLARI.....	22
8.4.5. İBADET (CAMİ) ALANLARI.....	22
8.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	23
8.5.1. PARK.....	23
8.5.2. REKREASYON ALANI.....	23
8.5.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN.....	23
8.6. TEKNİK ALTYAPI.....	24
8.6.1. GENEL OTOPARK ALANI.....	24
8.6.2. TEKNE İMAL VE BAKIM YERİ.....	24
8.6.3. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA.....	25
8.6.3.1. REGÜLATÖR ALANI.....	25
8.6.3.2. TÜRBİN ALANI.....	25
8.6.3.3. ENERJİ ÜRETİM ALANI.....	25
8.6.3.4. ENERJİ NAKİL HATTI.....	26
8.6.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI.....	26

1. PLANLAMANIN DAYANAĞI, AMACI, KAPSAMI VE HEDEFLERİ

1.1. DAYANAK

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

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

1.2. KAPSAM

Bu plan hükümleri, Çaykara İlçesi Akdoğan, Işıklı, Maraşlı, Soğanlı ve Şahinkaya Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları bütününe kapsar.

1.3. PLAN NOTLARI VE HÜKÜMLERİN ÖNCELİĞİ

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

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

1.4. PLAN BÜTÜNLÜĞÜ

Çaykara 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, plan notları; plan açıklama raporu, plan notları ve plan paftaları ile beraber bir bütündür.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda üst ölçek plan kararları, konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir.

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

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

- Karayolları kenarında yapılmak istenilen tesislerde 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince çıkartılan ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" koşulları ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir.
- Pis su çukurları deniz, göl ve akarsulara bağlanamaz. Çevre ve su kaynaklarının kirlenmesini önlemek amacıyla ilgili kuruluşların belirleyeceği önlemlere uyulacaktır.
- Pis su sistemi olmayan alanlarda; 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen boyut, nitelik ve şartlara uygun olacak biçimde, pis su çukurları yapılarak, kanallar, buraya bağlanacaktır. Pis su, hiçbir şekilde göl, akarsu, kanal, dere ve tabii araziye deşarj edilemez. Turistik tesislerde, atık su arıtma tesisi kurulması zorunludur. Atık su sisteminin, çevre kirliliği yaratmayacak şekilde hazırlandığı, belediye tarafından belgelenmeden ve arıtma tesisi faaliyete geçmeden, yapıya iskân izni verilmez.
- Planlama alanı içerisindeki tesislerin su ihtiyacının yer altı suyundan karşılanması halinde, 167 sayılı yasa gereği Orman ve Su İşleri Bakanlığı'ndan (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) izin alınacaktır.
- "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" ile "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda "Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" nde belirtilen hususlara uyulacaktır.

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

- ENH, Botaş, Karayolu vb. hat alanları ve bu hatların koruma alanlarında ilgili kurumun uygun görüşü alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 9 Eylül 2006 tarih 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, Dere Yatakları ve Taşkınlar ile ilgili 2006/27 Sayılı Başbakanlık Genelgesinde yer alan hükümlere uyulacaktır.

- DSİ görüşü uyarınca taşkın alanlarında veya muhtemel taşkına maruz dere yataklarında DSİ'nin görüşü alınmadan ve taşkın korumaya yönelik altyapı çalışmaları tamamlanmadan yapılaşmaya gidilemez.
- Sanayi, Küçük Sanayi, İmalat, Depolama ve Çalışma Alanlarında 11.07.1999 Tarih 21634 Sayılı Resmi Gazetede Yayınlanarak Yürürlüğe Giren "Zararlı Kimyasal Madde ve Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliğine Uyulacaktır.

2.4. Bu plan ve hükümlerine göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

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

2.6. Otopark uygulamalarında, ilgili yönetmelikler kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği onaylanıncaya kadar Resmi Gazetede yayınlanan son tarihli "Otopark Yönetmeliği" geçerlidir.

2.7. Planlama alanındaki tüm çevre düzenlemelerinde (yaya yolu, kaldırım, üstgeçit vb.), ticaret ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda iç ve dış mekânlarda projelendirme ve uygulama aşamasında SN 521 500 normlarına göre uygulama yapılacaktır.

2.8. Planlama alanının tamamında, uygulama aşamasında, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda, engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

2.9. Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık, spor, sanayi, depolama gibi kentsel kullanım alanlarında kalan parsellerin, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30,00 m² 'si için Büyükşehir Belediyesi'nce belirlenecek standartlarda bir ağaç dikilir. Gelişme Alanları ve Özel Uygulama Alanlarında imar planında 5 metre ve daha fazla çekme önerilen yapı adalarında ilgili Belediyesince yapı adası boyunca yeşil kuşak oluşumunu yönlendirici peyzaj projesi düzenlenmesi esastır. Ağaçların öncelikli olarak bu alanlara dikiminin yapılması sağlanacak olup parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde; hesaplanan sayıda ağaç, Büyükşehir veya ilgili idarelerce önerilerek Büyükşehir Belediyesince uygun görülen bir alana dikilir ya da Büyükşehir Belediyesinin belirleyeceği ağaç bedeli ağaç dikmek amaçlı olarak bir hesaba yatırılır. Bu işlemlere ilişkin hazırlanacak olan usul ve esaslara ilişkin düzenleme yapılmıncaya kadar yönetmelik maddeleri geçerlidir.

2.10. Planda işaretli olmayan, ancak elektrik enerjisi sağlayan trafo ve indirici merkezleri için belediyesince uygun görülen avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.11. Yaya yolları yangın, çöp, nakliye ve benzeri servis kullanımları için gerektiğinde trafiğe açılacaktır.

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

3.1. Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" ve 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı mükerrer Resmi Gazete'de yayınlanan "Türkiye

Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulması zorunludur.

3.2. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve Yeni İmar Planı, Revizyon ve İlave alanların İmar Planına esas Jeolojik-jeoteknik etüt raporları geçerli olup, bu raporlar kapsamında bina bazında zemin etüdü yaptırılması zorunludur. Zemin etütlerinin ilgili kurumun yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri ve varsa formatına uygun olarak tanzim edilecek ve statik projeler zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanacaktır. "İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu" hiçbir şekilde parsel ve bina bazındaki zemin etüdü çalışmalarının yerine geçemez.

3.3. İmar Planına esas Jeolojik-jeoteknik etüt raporunun bu plana da işlenmiş olan yerleşime uygunluk haritasında; yapı yaklaşma mesafelerinden sonra yapı kütlesi hangi alanda kalıyorsa, bu alanın jeolojik etüt sonuçlarına göre uygulama yapılır.

3.4. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun bu plana da işlenmiş olan yerleşime uygunluk haritasında; bir kısmı yapı yasaklı alan (Afete Maruz Bölge) veya ayrıntılı jeoteknik etüt gerekli alana (AJE) giren parsellerde, yapı yaklaşma mesafesi 20m den az ise ilgili kurumundan onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre uygulama yapılacaktır.

3.5. Bu plan ile arazi kullanım kararı getirilen ve İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda ayrıntılı jeoteknik etüt gerekli alan (AJE) olarak belirlenmiş alanlarda; parsel bazında yapılacak ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda yapılacaktır.

3.6. İlgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan; enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri alt yapının yer ve güzergâh seçiminde ve doğalgaz boru hatları ile tesislerinde ilgili kurumunca onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

3.7. Planlama alanı kapsamında; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne yer tespitleri yapıncaya kadar, kentsel parkların, kent ormanları büyük alan kullanımı gerektiren kamu kurum alanları, spor kompleksleri, kültürel tesis alanları ile bölgesel sağlık tesisleri alanı gibi fonksiyonlar deprem ve olası diğer afet durumları ve afet sonrasında açık alan organizasyonu, altyapı tesisleri ve ulaşım kurgusuna uymak koşuluyla kullanılabilir. Yer tespiti çalışması bittiğinde bu alanlar veri tabanına işlenir.

3.8. Planlama alanında yer alan her türlü kullanım alanında 6306 sayılı Afet Riskli Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen yapılarda bu planın parsel büyüklükleri ve ifraz ile ilgili koşulları geçerli değildir. Yapı kendi parseli içerisinde değerlendirilerek parsel bazında uygulama yapılır.

4. KADASTRAL HARİTA - İMAR PLANI UYUŞMAZLIĞI

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

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

5.1. Planlama alanında yapılacak her türlü hafriyat alımında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna haber verilmesi zorunludur.

5.2. Bu planda “Diğer Özel Kanunlarla Belirlenen Alan (2863 Sayılı Kanun)” olarak gösterilen, Trabzon Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 28.03.2012 tarih ve 379 sayılı kararı ile belirlenmiş olan “Çaykara Kalesi Koruma Alanı” içerisinde; yapılacak uygulamalar öncesinde, Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun uygun görüşünün alınması zorunludur

5.3. Tescilli taşınmaz kültür varlıklarına komşu ve aralarından yol geçse dahi cephe veren parsellerdeki her türlü yapılaşma, imar uygulaması, proje vb. uygulamalar öncesinde Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun uygun görüşünün alınması zorunludur.

6. AKARSULAR VE TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ

6.1. DSİ tarafından korunması gerektiği tespit edilen dere yataklarında veya güzergâhlarında ilgili kurumların görüşüne göre işlem tesis edilir.

6.2. Planlama alanında, akarsu yatakları ile taşkın ve sellenme alanlarında taşkın koruma tesislerinin yapılmasında D.S.İ 22. Bölge Müdürlüğü (DSİ) ve Trabzon Su ve Kanalizasyon İdaresinin (TİSKİ) görüş ve önerileri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6.3. Taşkın alanlarında, taşkın koruma ve dere ıslah projesi kapsamında kalan alanlar kamu eline geçmeden inşaat izni verilmez.

6.4. Taşkın tesisi olan yerlerde; DSİ ya da TİSKİ tarafından belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskan edilemez. Trafo ve enerji odası yapılamaz. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz.

6.5. Planlama alanı içerisindeki tesislerin su ihtiyacının yeraltı suyundan karşılanması halinde, 167 sayılı yasa gereği D.S.İ 22. Bölge Müdürlüğünden izin alınacaktır.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. YAPILAŞMA VE İMAR UYGULAMALARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

- Çaykara Belediyesi bu imar planı kapsamındaki alanlardan uygun gördüğü yerlerde meclis kararı alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.
- Bu imar planı onayından önce ruhsat verilmiş yapılara yenileme ve tadilat ruhsatları ile yapı kullanma izinleri ruhsat aldıkları tarihteki imar durumu ve ilgili mevzuat üzerinden verilir.
- Bir kısmı bu plana, bir kısmı bu planının onama sınırı dışında kalıp özel kanunlara tabi alanlara ilişkin planlara tabi olan parsellerde her iki planda imar uygulaması yapıldıktan sonra inşaat izni verilebilir.

- Uygulama İmar planlarında gelişme alanlarındaki kadastral parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi kapsamında uygulama yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. Kadastral yola cephesi olan ve mülkiyeti kamu kurumuna ait Resmi Kurum ile Sosyal, Teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak bu hüküm uygulanmaz.
- Taban alanı ve emsal hesabı, net imar parseli alanı üzerinden yapılır.
 - 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; sökölür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar, teraslar ve zemin terasları,
 - %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.
- İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmış alanlarda, ilgili belediyesince hazırlanan imar parsellerinin değişikliğe konu olup yeniden kamuya terki gereken alan içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terklerinin rızaen yapılması veya bağış edilmesi halinde inşaat emsalini 18. madde uygulaması sonucu oluşmuş parsel üzerinden vermeye ilgili Belediyesi yetkilidir.
- Meskûn alanlarda imar planı uyarınca kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden (yol terkleri, ihdas vb.) inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu plan hükümlerinde bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.
- Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasında Çaykara Belediyesi yetkilidir.
- Konut yerleşim alanlarında inşaat ruhsatı aşamasında tapu alanına göre 1000 m² ve daha büyük parsellerde peyzaj mimarı tarafından peyzaj projesi yapılıp onanmadan ruhsat, bu projeler uygulanmadan yapı kullanma izni verilemez.
- İmar planında verilen inşaat hakları en fazla yapı hakkını gösterir olup verilen imar hakkının, kat adedinin bir bölümü ya da tamamı kullanılabilir. İmar planında gösterilen kat adedinden eksik kat yapılabilir.

7.1.1. Yüksek Katlı Yapılar

- a) Yüksek Katlı Yapı, bina yüksekliği 21,50 m., yapı yüksekliği 30,50 m. ve daha yüksek yapılardır.
- b) Nazım İmar Planı hükümleri uyarınca hazırlanmış olan ve bu uygulama imar planının açıklama raporunda yükseklik bölgelemesi analiz çalışmaları sonucunda belirlenmiş olan yükseklik bölgelemesine uyulacaktır.
- c) Yüksek katlı yapılaşma bölgeleme sınırlarının imar planında yapı adasını ikiye bölmesi durumunda adanın %50' sinden fazlasının kaldığı bölge sınırına göre uygulama yapılır.
- d) Kent silüetinin okunabilir olması amacıyla birbirine komşu olan Yüksek Yapı Yapılabilecek bölgeler ile yapılamayacak bölgelerin komşuluğunu oluşturan sınır hatları boyunca her iki yöndeki

25'er metrelik geçiş bölgesinde yüksek yapı kesiminde kalan yapıların çatı seviyesi yüksek olmayan yapı kesiminde uygulama imar planı kararları doğrultusunda yapılabilecek çatı seviyesini geçemez.

7.1.2. CEPHE GENİŞLİKLERİ

- Plan bütününde oluşacak olan imar parsellerinin ve binaların cephe genişliklerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

7.1.3. ÇATILAR

- Tüm binalara çatı yapılması mecburidir. Çatı şekli; beşik, kırma veya tonoz çatı yapılabilir. Özellik arz eden binalar dışında teras çatı yapılamaz. Özellik arz eden binalar için proje, (3D vb.) ve çevresiyle ilişkisi ve gerekçelerini açıklayan rapor ile belediye meclisine sunulması zorunludur.
- Konut kullanımlı müstakil binalar (dubleks ve tripleks) dışında, çatı arasında özel mülkiyete konu bağımsız birim ya da son kat bağımsız birim ile irtibatlı çatı piyesi yapılamaz. Çatıda; binanın zorunlu ortak müştemilatları, asansör ile ilgili mekânlar, tesisat odası vb. müştemilatlar yapılabilir. Çatıdan ana merdivene kapı açılabilir. Çatı, arasında müştemilatların özelliğine göre betonarme, yığma ya da çelik konstrüksiyon olarak inşa edilebilir. Çatılarda su ve ısı izolasyonu yapılması şarttır.
- İki kat (dubleks) veya üç katlı (tripleks) müstakil konut yapılarında en fazla mahya yüksekliği 4,30 metreyi geçmemek ve ilgili yönetmelik hükümleri içinde kalmak şartıyla çatı meyili ve şekli serbesttir.
- Çatı yüksekliği, son kat tabliye betonu üzerinden en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. Çatı eğimi %35 den mahya yüksekliği 4,30 metreden fazla olamaz. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak genişliği en fazla 1,50 metre olabilir ancak, yan bahçe mesafesine en fazla 1 metre taşabilir. Saçak yapılmayan binalarda parapet içinde kalmak koşuluyla çatı, bu ölçüler ve eğim esas alınarak yapılacaktır. Saçak ucunda 0,50 metre konsol ve en fazla 0,90 metre olacak şekilde parapet yapılabilir. Parapet üzerine çatı oturtulamaz.
- Bina çatılarında parapet yapılıp yapılmayacağı konusunda karar vermeye çevrenin özelliklerine göre İlçe Belediyesi yetkilidir. Bitişik ve ikiz ayrık nizam binalarda mevcut durum emsal alınacaktır.
- TS863 şartlarına uygun olarak yapılan asansör kuleleri çatı örtüsünü (max. 2 m.) aşabilir. Merdiven evi ve ışıklıklar ise çatı üst noktasını 50 cm. aşabilir. Duman ve hava bacaları ile asansör kuleleri hariç olmak üzere çatı üzerine hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz.
- Bitişik nizam yerleşmelerde çatı meyili komşu parselde doğru yapılamaz. Blok, ayrık, ikiz ayrık nizamlarda çatı şekli yola, yan ve arka bahçelere dik mahya olmayacak şekilde düzenlenir.
- Enerji üretim panelleri çatı örtüsü olarak kullanılabilir.
- Çatı hükmüne bağlı olmayan yapılar; dini yapıların kule, kubbe ve minare gibi kısımların çatı örtüsü ile tarihi ve mimari değeri olan yapılar ile bu yapılarla aralarından yol geçse dahi komşu olan ve bu yapıların koruma alanı sınırları içerisindeki parsellerde yapılması planlanan yapılar ile kamu yararı içerikli yapıların yeni yapılacak ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

7.1.4. BİNALARA KOT VERİLMESİ

- Kot alınan noktanın ($\pm 0,00$ kotu) tespitinde; sokak silueti, topoğrafik yapı ve binaların birbiriyle uyum sağlaması esastır. Binalara kot yoldan veya tabii zeminden verilir.
- Tabii zeminden kotlandırma, hiçbir şekilde kottan kat kazanmak amacıyla uygulanmaz. Bu alanlarda tabii zemin açılarak kat kazanmaya yönelik 1. bodrum kat haricinde hafriyat yapılamaz. Tabii zeminden kotlandırmada, $\pm 0,00$ kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.
- Nazım plan ile belirlenen nüfusu aşmamak kaydıyla iskân edilen bodrum katlardan birinci bodrum kat emsale dâhil değildir. Eğimden kazanılan bodrum kat sayısı imar planında belirtilen kat adedinin $\frac{1}{2}$ sini geçemez. Ancak her durumda açığa çıkan (görünen) üçten fazla bodrum kat yapılamaz. Yarım katlar üst sayıya tamamlanır.
- 5 metreye kadar olan ön bahçe mesafeleri (5. metre dahil) bodrum katlarda (otopark rampası hariç) otopark amaçlı olsa dahi açılmaz.
- Binaların zemin katlarının gömülmemesi esastır.
- İmar planı içerisinde yoldan kotlandırılan parseller;
 - Tabii zemini yol kotunun altında olan parsellerde; eğiminden dolayı yol kotunun altında kalan binanın yola uzak iki köşe kotunun ortalaması ile kot alınacak nokta arasındaki kot farkı 6 metre olması durumunda, $\pm 0,00$ kotu, bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasıdır.
 - Tabii zemini yol kotunun üstünde olan parsellerde; binanın yola uzak iki köşe kotunun ortalaması kot alınacak noktanın en az 6 metre üzerinde olması durumunda, $\pm 0,00$ kotu, kot alınacak noktanın 3,00 m. (+subasman) üzerinden verilebilir. Bu durumda yol hizasındaki 1. Bodrum kat seviyesinde bahçe istinat duvarları yapılmak koşuluyla 1. Bodrum kat taban seviyesinde hafriyat yapılabilir.

7.1.4.1. Ada Bazındaki Yapılanmalarda Kotlandırma;

- Binalar genellikle tabii zeminden kotlandırılacaktır. $\pm 0,00$ kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalamasıdır. Ancak bazı adalarda topoğrafya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacı ile binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilir.

7.1.4.2. Parsel Bazında Yapılanmalarda Kotlandırma;

- Binalara kot bina karşısına rastlayan en yüksek yol tretuvar seviyesinden verilecektir. Subasman kotu +1,00 metrede tesis edilebilir. Kamu binalarında su basman kotunun tespiti İlçe Belediyesinin yetkisindedir. Tretuvar'ın oluşmadığı ya da oluşmayacağı alanda su basman kotuna 0,18 metre ilave edilebilir.
- Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır.
- İkili, üçlü veya çoklu blok teşkil eden binaların kotu, her blok için ayrı alınacaktır.

7.1.4.3. İki Yola Bakan Parsellerde Kotlandırma:

- İki yoldan da cephesi olan veya köşe başı parsellerde, parselin cephesi olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından belediye encümenince değerlendirme yapılarak kotlandırma yapılır.

7.1.5. ÇEKMELER – ÇIKMALAR – KAT YÜKSEKLİKLERİ

7.1.5.1 Çekmeler

- Planda aksi belirtilmediği sürece, ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe çekme mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe çekme mesafeleri en az 5,00 metredir. Mevcut ruhsatlı teşekküle göre ön bahçe çekme mesafesini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

7.1.5.2. Çıkmalar

- Tüm cephe boyunca olmamak ve zemin katta kendi parsel sınırları dışına taşmamak üzere; cepheye hareket vermek ve cephe düzenlemeleri için 20 cm.'ye kadar çıkma yapılabilir. Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az 2,40 m. olacaktır.
- Bu plandan önce mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş yapı adalarında, parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2,50 m.'yi geçmemek, mülkiyet ve tretuvar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuvar kotundan en az 2,50 m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.
- Yapılacak tüm yapılarda dış cephe malzemeleri ve kalınlıkları nedeniyle bahçe mesafelerinde oluşacak daralmalarını (kullanılabilir mekân genişlemesi olmayıp estetik ve yalıtım malzemesi nedeniyle) belirlemeye ve mevcut haliyle bu kapsam dâhilinde yapı kullanma izin belgesi verilmesi hususunda ilçe belediyesi yetkilidir. Açık çıkmalarda önerilen kolonlar çekme mesafeleri içinde oluşturulamaz.

a) Kapalı çıkmalar;

- Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1,50 metre taşacak şekilde yapılabilir.
- Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1,50 metre taşabilir.
- Bina tabanı, zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilmek kaydıyla bu fıkranın, A bendinin 1. ve 2. üncü alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.
- Mevcut teşekküllü binaların bulunduğu yapı adalarında, mevcut duruma uygun olarak ön ve arka bahçe mesafelerine kapalı çıkma yapmaya belediye yetkilidir.

b) Açık çıkmalar;

- Yan bahçe sınırına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak ve bina cephe uzunluğunun 1/3'ünü geçmemek koşuluyla en fazla 1.50 metre açık çıkma yapılabilir.
- Parsellerin yol cephelerinde ön bahçe mesafesi 5,00 metreye kadar olan parsellerde en fazla 1,50 metre açık çıkma yapılabilir.
- Arka bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile en fazla 1,50 metre açık çıkma yapılabilir.
- Cephe hattı boyunca mevcut teşekküle göre ruhsatlı yapılaşmış binaların bulunduğu yapı adalarında mevcut duruma uygun olarak açık çıkma yapmaya ilçe belediyesi yetkilidir.
- Bina tabanı, zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilmek kaydıyla üst bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartıyla istenilen ölçülerde yapılabilir.
- Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2,00 metreden fazla yaklaşamaz.

7.1.5.3. Kat Yükseklikleri

- Kat yükseklikleri konut alanlarında 3,00 metre, kamu hizmet ve ticaret alanlarında ise 4,00 metre olarak uygulanır. Ancak bu ölçülerin üzerinde yönetmeliğin belirlediği sınırlar dahilinde kalmak kaydıyla kat yüksekliklerinin belirlenmesi İlçe Belediyesi yetkisindedir.
- Asma kat yapılması halinde ise iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olan yükseklik) 6 metreyi geçemez. Asma katsız olan ticari kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4.50 m'ye kadar verilebilir.
- Mevcut teşekkülün asma katlı olarak oluştuğu cephe hattında kalan boş parsellerde veya yıkıp yeniden yapılan yapılarda asma kat yapılması zorunludur.
- İmar planlarında belirtilen kat adedinden fazla kat yapılamaz. Planda belirlenmiş olan bina yüksekliği (Yençok) içerisinde iç yüksekliklerin azaltılması marifeti ile planın öngördüğü kat adedinden daha fazla katlı yapı yapılamaz. Ancak iç yükseklikler artırılarak daha az kat adetli bina yapılabilir.
- Plan bütününde planın öngördüğü kat adedine ilave kat talep edilmesi durumunda 4 kata kadar (4 Kat dâhil) 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 metre eklenecektir. (7 m 'lik yola cepheli olan parsellerde kat ilavesi talep edildiği durumlarda ilk kat için 3m ön bahçe mesafesine eklenecektir.)

7.1.6. EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

- a. İmar planı bütününde alan kullanım türü ve yapılaşma koşulları uyarınca belirlenmiş en az parsel büyüklük koşulu aşağıdaki tabloda verildiği gibidir. Yapılacak tüm parselasyonlarda bu tabloda belirtilen büyüklüklere ve koşullara uyulacaktır.

ÇAYKARA İLÇESİ KENT MERKEZİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Kullanım Türü	Yapı Nizamı ve Kat Adedi	Yapılaşma Oranı (TAKS/KAKS – E)	En az Parsel Büyüklüğü (m ²)	Yapılaşma Koşulu
Konut (Meskun+Gelişme)	Emsal	0,50 0,70	500	Varsa 18. Madde veya 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur ancak 300 metrekareden küçük parsellerde inşaat ruhsatı düzenlenemez.
Konut (Meskun+Gelişme)	Emsal	0,90 1,60	500	Varsa 18. Madde ile 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur ancak 300 metrekareden küçük parsellerde inşaat ruhsatı düzenlenemez.
Konut (Meskun+Gelişme)	Emsal	2,10 2,40	1500	Varsa 18. Madde ile 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur ancak 500 metrekareden küçük parsellerde inşaat ruhsatı düzenlenemez.
Konut (Meskun+Gelişme)	B-5	5,00	250	Varsa 18. Madde ile 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur.
TİCK	Emsal	1,50 1,80	500 600	Varsa 18. Madde ile 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur.
TİCK	Emsal	2,40	800	Varsa 18. Madde ile 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur.
TİCK	B-6	6,00	250	Varsa 18. Madde ile 15. ve 16. maddelerin uygulanması ile elde edilmiş mevcut parselasyona uyulur.

- b. Üzerinde mevcut bina bulunan yapı adalarında mülkiyet nedeniyle tevhid edilemeyen ya da tevhid edilmesine rağmen yukarıda belirlenen en küçük parsel büyüklükleri koşullarının sağlanamadığı durumlarda elde edilen parsel üzerinden uygulamaya gidilir.
- c. Planlama alanı bütününde yola terk ve ihdas işlemleri parselasyon olarak değerlendirilmez.
- d. Yukarıdaki tabloda parsel büyüklüklerine ait olarak belirlenmiş olan tüm koşulları uygulama kolaylığı ve kabiliyeti sağlayabilmek amacıyla %10 oranında azaltmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- e. Mevcut ada büyüklüğünün veya ada ayırım çizgisi ile belirlenmiş adaların yukarıdaki parselasyon koşullarını sağlamaması durumunda adanın tümü parsel kabul edilerek uygulamaya gidilir.

8. DİĞER HÜKÜMLER

8.1. KONUT ALANLARI

8.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

- Yerleşik konut alanları kısmen veya tamamen yapılaşmış ve plan üzerinde ön ve yan bahçe mesafeleri belirlenmemiş yapı adalarıdır. Bu yapı adalarında yapı nizamları ve yapılaşma oranları plan üzerinde belirlendiği gibidir.

- Bu Plandan önce mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş yerleşik konut adalarında, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Bu plandan önceki yürürlükteki imar planı uyarınca oluşmuş ve bu planda yerleşik konut alanı olarak belirlenmiş yapı adalarında cephe hatlarının korunarak düzensiz ve çarpık bir yapılaşmanın oluşmaması amacıyla, mevcut teşekkül ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan cephe hattı boyunca ruhsatlı mevcut binalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayırık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir.
- Ancak bu maddede ifade edilen mevcut teşekkül ölçülerine ilişkin hususlarla ilgili olarak bu planda yerleşik olarak gösterilmekle birlikte ruhsatlı teşekkülün tespit edilemediği adalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ve bu Plan hükümlerine uyulur. Ancak parselin sağında ve/veya solundaki parsellerde ruhsatlı yapılaşmanın bulunması durumunda %50 koşulu aranmadan cephe hattını bu teşekküle göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Ayırık nizam olarak belirlenmiş yerleşik konut adalarında mevcut teşekkülün gerektirmesi ve diğer zorunlu hallerde bu adalarda ikiz nizam uygulama yapılabilir. Bu uygulama neticesinde köşe parsel tek kaldığında ikiz, üçlü bloğa dönüşebilir. Parselin her iki komşuluğunda bitişik nizam olarak teşekkülün bulunması halinde bu parsellerde de talep edilmesi durumunda bitişik nizam uygulama yapılabilir.
- Bu alanlarda yer alan parsellerde, plan hükümlerinin 7.1.6 maddesinde belirlenen parsel büyüklük ve koşullarına uyulacaktır. Ancak hiçbir şekilde bu koşullara uyulamaması (parselin tek kalması veya geometrilerinin uygun olmaması nedenleriyle tevhid edilememe, tevhid edilse dahi büyüklük koşullarına uyamama, mevcut yapılaşmanın uygulamayı kat'i biçimde engellemesi vb.) halinde ise aşağıdaki koşullara göre uygulama yapılır;
 - a) Bu parsellerde Plan üzerinde belirlenmiş olan TAKS değeri ile yönetmeliğin öngördüğü plan, fen ve sağlık koşullarına uygun en küçük konut amaçlı bina oturma alanı elde edilememesi durumunda yeni yapılaşmalarda ön, yan ve arka bahçe mesafeleri mevcut teşekküle uygun olarak belirlendikten sonra kalan alan, inşaat alanıdır.
 - b) Tevhid imkânı bulunmayan ayırık nizam ve emsal düzenli yapı parsellerinde yapı kitlesi, çekme mesafelerinden sonra 80 m² 'nin altına düştüğü yerlerde, minimum yapı büyüklüğü olan 80 m² 'ye göre yapı yapılabilir. Bu gibi parsellerde planda belirlenmiş olan TAKS/KAKS değerleri geçerli değildir. Bu parsellerde emsal, binanın tabana oturduğu alan ile imar planında belirtilen kat adedinin çarpılması ile bulunur. Ancak bina cepheleri yönetmelikte belirtilen cephe boyutlarının altına düşemez.
 - c) İmar planı gereği oluşacak yeni yapılaşmalarda bina derinliği 10m. nin altına düştüğü durumlarda arka bahçe mesafesi minimum 3.00m olması şartıyla, bina derinliği 10.00 metreye tamamlanacak şekilde imar durumu tanzim edilebilir. Ancak bina derinliğinin 10.00 metreden az olması durumu ruhsat düzenlenmesine engel değildir.

8.1.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

- Bu alanlar planda yerleşik alan olarak belirlenmiş yapı adalarının dışındaki, yapılaşmanın gerçekleşmediği tüm yapı adalarını kapsamaktadır. Planda gelişme konut alanlarında yapılaşma değerleri plan üzerinde gösterilmiştir.
- Yapılar için gerekli olan otoparklar yönetmelik kapsamında karşılanacaktır.
- Çaykara Belediye Meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetlere ilişkin izin vermeye İlçe belediyesi yetkilidir

8.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLAR

8.2.1. TİCARET-KONUT (TİCK) ALANI

- Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret veya ticaret+konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için imar planında bu amaçla değişiklik yapılması gerekir.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirlendiği gibidir. Emsal düzeni verilmiş TİCK alanlarında TAKS oranı %60'ı geçemez.
- Bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
- Bu alanlarda zemin kat veya açığa çıkan bodrum katın en az birinin ticari kullanımda olması zorunludur.
- Bu alanlarda yapılar arasında uyumu dikkate alarak asma kat yapılabilir. Asma kat yapılması halinde iç yüksekliği (döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olan yükseklik) 6,00 metreyi geçemez. Asma katsız olan ticari ve turizm kullanımlarda zemin katlarda iç yükseklik 4,50 m'ye kadar verilebilir. Diğer katlar ticari ve turizm ise iç yükseklik 4,00 metre, konut kullanıma ayrılmış ise 3,00 metre olarak uygulanabilir.
- Bu alanlarda yer alan parsellerde, plan hükümlerinin 7.1.6. maddesinde belirtilen parsel büyüklük ve koşullarına uyulacaktır.

- Bu plandan önce mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş meskun ticaret-konut adalarında, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Bu plandan önceki yürürlükteki imar planı uyarınca oluşmuş yapı adalarında cephe hatlarının korunarak düzensiz ve çarpık bir yapılaşmanın oluşmaması amacıyla, mevcut teşekkül ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan cephe hattı boyunca ruhsatlı mevcut binalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişikindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Ancak bu maddede ifade edilen mevcut teşekkül ölçülerine ilişkin hususlarla ilgili olarak bu planda meskûn olarak gösterilmekle birlikte ruhsatlı teşekkülün tespit edilemediği adalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ve bu Plan hükümlerine uyulur.

8.2.2. TİCARET ALANI (T)

- Bu alanlarda; İş 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 tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, Sağlık kabini ve muayenehane, Günlük tüketilen, özellikle gıda satışına dönük dükkânlar; kafe, kahvehane, berber, terzi, kuru temizleyici, İlgili mevzuatlara uyulmak kaydı ile Fırın, Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Ancak hiçbir şekilde yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.

8.2.3. TOPLU İŞYERLERİ

- 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.
- Bu alanların; parsel büyüklüğü 1500 m² den, cephesi 20m'den, derinliği 30m'den az olamaz.

8.2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI

- Bu alanlarda belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal

ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir.

- Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Subasman 1,00 m, zemin 4,50 m, normal katlar 3,50 metre olarak belirlenir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu belediye hizmet alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

8.2.5. RESMİ KURUM ALANI

- Bu alanlarda Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yer alabilir.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Subasman 1,00 m, zemin 4,50 m, normal katlar 3,50 metre olarak belirlenir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir. İnşaat alanının %10'unu geçmemek koşulu ile lojman yapılabilir.
- Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu resmi kurum alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

8.2.6. AKARYAKIT ve SERVİS İSTASYON ALANI

- Planda akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.
- Bu alanlarda bina yüksekliği 2 katı, saçak kotu 7.00 metreyi geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.
- Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.
- Toplam inşaat alanına dahil olmak üzere asma (galeri) kat yapılabilir.

- Sağlık koruma bandı belirlenmeden inşaat izni verilmez.
- Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış akaryakıt istasyonlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak ruhsat yenilenmesi durumunda bu plan koşulları geçerlidir.

8.2.7. KÜÇÜK SANAYİ ALANI

- 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.
- Bu alanda uygulama; Büyükşehir Belediyesinin oluru doğrultusunda, ilçe belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce onaylanan kentsel tasarım projesi ve mimari avan proje doğrultusunda yapılacaktır.
- Yapı adası içinde ayrıca ifraz yapılamaz.

8.2.8. ASKERİ ALAN

- Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, hareket, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanı, sosyal teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerini ihtiyacını karşılamaya yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.
- Askeri alanlarda, 22.12.1991 tarih ve 17552 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Planlama kapsamında kalan askeri sahalarda, askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeler ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak sahalarda yapılanma şartları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır.

8.2.9. OTEL ALANI

- Planda "otel" simgesi ile belirtilmiş turizm tesis alanlarında "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" te belirtilmiş olan ilgili konaklama tesisleri ile ilgili aranan koşullara uyulur. Bu plan kapsamında, turizm yatırımlarının desteklenmesi amacıyla 4 ve üzeri yıldız alabilmesi için gerekli yapı ünitelerinin oluşturulabilmesi ve "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" gereklerini yerine getirebilmesi maksadıyla emsalin %20'sine kadar teşvik verilebilir. Teşvik içeren kentsel tasarım projeleri ilgili İlçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- Yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir.

8.2.10. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

- Bu alanlar; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el

sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren, temel kazısı gerektirmeyen sökülüp takılabilir yapı ve tesislerin yer alabileceği alanlardır.

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

8.3. KORUNACAK ALANLAR

8.3.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

8.3.1.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

Bu alanlar 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” kapsamındaki alanlardır. Bu alanlarda, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

8.3.1.2. ORMAN ALANI

Bu alanlar 6831/3373 sayılı “Orman Kanunu” kapsamındaki alanlardır. Alanda yer alacak işlemler, ilgili bakanlık izniyle sürdürülür.

8.3.1.3. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

- Doğal ve fiziksel çevrenin korunması esas olmak üzere $E_{msal}=0.05$ $Y_{ençok}=6.50$ metre her hâlükârda toplam inşaat alanı 150 m² ve görünen Kat Yüksekliği $Y_{ençok}=10.50$ metreyi geçmeyen “Barınma Amaçlı Yapılar” ve “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan Turizm İşletme Belgesi Alınmak Kaydıyla Eko Turizme Yönelik Hizmet Veren Tesisler ve 10 Yatak Kapasitesini Aşmayan Pansiyonlar” yapılabilir.
- Jeolojik Yönden Sakıncalı olan Yapı Yasaklı Alanlarda E_{msal} Hesabına dahil olan hiçbir yapı yapılamaz.
- Yeni üretilecek parsel alanı 5000 m²’den az olamaz. Ada kapsamında ya da fonksiyon büyüklüğü 5000 m²’den az olan yerlerde adanın ya da fonksiyonun tamamı yeni üretilecek parsel alanı kabul edilir.

8.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

8.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- Bu alanlarda okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yer alabilir. Alan kullanımları plan üzerinde belirlendiği gibidir.
- Özel eğitim tesisi yapılacak alanlarda Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınacaktır. Bu durumda yapılaşma ve kat yükseklik koşulları plan değişiklikleri ile belirlenir.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Subasman 1,00 m, zemin 4,50 m, normal katlar 3,50 metre olarak belirlenir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
-

- Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu eğitim alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

8.4.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler yer alabilir.
- Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Bu durumda yapılaşma ve kat yükseklik koşulları plan değişiklikleri ile belirlenir.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Subasman 1,00 m, zemin 4,50 m, normal katlar 3,50 metre olarak belirlenir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu sağlık tesis alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

8.4.3. SOSYAL TESİS ALANI

- Bu alanlarda kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi sosyal fonksiyonlarda hizmet veren kamu veya özel mülkiyetteki tesisler yer alabilir.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirlendiği gibidir. Subasman 1,00 m, zemin 4,50 m, normal katlar 3,50 metre olarak belirlenir. Taban alanı kat sayısı çekme mesafeleri içinde kalmak koşuluyla TAKS %50 'ye kadar yapılabilir.
- Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu sosyal tesis alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan üzerinde belirlenmiş yapı yaklaşma mesafeleri ile plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

8.4.4. SPOR TESİSİ ALANLARI

- 8.4.4.1.** Bu alanlarda spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, her türlü spor faaliyetleri yapmak üzere açık ve kapalı spor tesis alanları, açık veya kapalı otoparklar ile kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, toplam emsal değerinden karşılanmak ve %20'sini geçmemek koşuluyla, seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler ile bunlara dönük idari birimleri içeren kamu veya özel mülkiyetteki tesisler yer alabilir.

8.4.4.2. Bu alanlarda, Emsal (E) ve Bina Yüksekliği (Yençok);

- Açık spor tesis alanlarında, E=0,10 ve Yençok=5,50m (2 KAT)
- Kapalı spor tesis alanlarında, E=1,00 ve 2 KAT olarak belirlenmiştir.

8.4.4.3. Bu alanlarda teknolojisi ve kullanımı gereği başka türlü yapıma imkanı olmayan bina ve tesislerde kat sınırlaması koşulu aranmaz.

8.4.4.4. Bu alanlarda yapı yaklaşma sınırları içerisinde seyirci oturma yeri, güvenlik kulübesi gibi birimler yer alabilir.

8.4.4.5. Tesislerde yapılaşma şekli; ilgili kurumunca düzenlenecek ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından uygun görülecek gerekli ölçekteki vaziyet planları ile belirlenecektir. Bu vaziyet planları aynı zamanda tesisin imar durumudur.

8.4.4.6. Bu alanlarda parselasyon yapılmaması esastır. Mülkiyet sorunları vb. gibi zorunlu hallerde ifraz, tesisin Belediyesince uygun görülen avan projesi doğrultusunda yapılacaktır.

8.4.5. İBADET (CAMİ) ALANLARI

- Bu alanlarda ibadet yerleri ile birlikte, cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yer alabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.
- Bu alanların yapılaşma koşulları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda asgari alan büyüklükleri belirlenmiş olan küçük ibadet yeri, orta ibadet yeri, büyük ibadet yeri ve külliyesi kapsamında hazırlanacak avan mimari projeler ile belirlenecektir.
- Bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılmış yapı ve binaların bulunduğu ibadet alanlarında yukarıdaki yapılaşma koşulları aranmaz. Ancak yıkılıp yenilenmeleri durumunda plan notlarında belirtilmiş yapılaşma oranlarına uyulur. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmemiş ise mevcut teşekküle göre işlem tesis edilir.

8.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

8.5.1. PARK

- Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.
- Yeşil alanlardan (park, çocuk oyun alanı v.s.) cephe alınarak ifraz yapılamaz.
- Bu alanlarda Encümen Kararıyla;
 - a) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye,
 - b) 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4,50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3 'ü, her birinin alanı 15 m² 'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile parkın ihtiyacı için gerekli asgari ölçülerdeki trafo,

- c) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark
- d) 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (b) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ve planlı alanlar imar yönetmeliğinin 19. Maddesinde belirlenen kullanımlar yapılabilir.

8.5.2. REKREASYON ALANI

Bu alanlarda kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği ve Encümen kararıyla; her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark gibi kullanımlar ile, güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart gibi her tür sportif faaliyetler ile çocuk oyun alanları yer alabilir. Ayrıca söz konusu bu kullanımların hizmetine dönük olarak tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masaları vb. üniteler de yer alabilir. Bu alanda yapı emsali 0.10'u, kat adedi 2'yi, bina yüksekliği 6,50m yi geçemez.

8.5.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

- Planda ağaçlandırılacak alan olarak gösterilmiş olup fiilen mezarlık olarak kullanılan alanlarda mezarlık kullanımının gerektirdiği cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark yapılabilir. Bu alanlarda 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Ağaçlandırılacak alanlarda bağ ve sayfiye evi ile bu yapılara ait müştemilat binaları ile birlikte mevcut ağaç dokusunu tümüyle yok etmemek ve gerekli ağaçlandırmayı yapmak kaydıyla bungalov, butik otel vb. gibi düşük yoğunluklu turizm yapıları ile bunların hizmetinin sağlanması amacıyla yeme-içme ve yöresel ürünlerin satışına dönük ticari birimler yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E=0,10 Yençok=7,50 metre olacak şekilde uygulama yapılır. Yapı yaklaşma mesafeleri ise yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise 5 metre olarak belirlenmiştir.
- Ancak plan, fen ve sağlık koşullarına uygun yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla parsel genişliği 20 metrenin altında olan parsellerde yan bahçe mesafesini 3 metreye, parsel derinliği 30 metre ve altında olan parsellerde ise yoldan çekme mesafesini 5 metreye kadar düşürmeye İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Entegre hayvancılık faaliyetleri dışında tarımsal amaçlı yapı yapılabilir. Bu durumda yapılaşma koşulları E=0,10 Yençok=7,50 metre olacak şekilde uygulama yapılır. Yapı yaklaşma

mesafeleri ise yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise 5 metre olarak belirlenmiştir. Tarımsal amaçlı kullanım halinde parselasyon yapılamaz. Mevcut kadastral parseller üzerinden plan kararı gereği imar uygulamaları yapılarak ruhsat düzenlenir.

- Bu alanlarda mevcut kadastro parsellerinde bu imar planı gereği terkler yapıldıktan sonra uygulamaya gidilir. Parselasyon yapılması durumunda ise en küçük parsel büyüklüğü 2.000 metrekaredir.
- İmar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda “Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)” kapsamında kalan ağaçlandırılacak alanlarda; gerekli jeolojik çalışmalar yapıp uygunluğu tespit edilmeden yapılaşma hakları kullanılamaz.

8.6. TEKNİK ALTYAPI

8.6.1. GENEL OTOPARK

- Otopark uygulamalarında, ilgili yönetmelikler kapsamında Trabzon Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği onaylanıncaya kadar Resmi Gazetede yayınlanan son tarihli “Otopark Yönetmeliği” geçerlidir.
- Kentin otopark ihtiyacını karşılamak üzere kamuya terk edilmiş tescil dışı alanların zemin altlarında Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile otopark kullanımları yer alabilir.
- Park, yeşil alan, Yol ve meydan düzenlemesi yapılan alanların zemin altı otopark olarak düzenlenebilir.
- İmar planında imar hattından 5 metre veya daha üzerinde çekme mesafesi bulunan parsellerin arka bahçeleri ve yan bahçelerinin tamamı ile ön bahçelerinin imar hattından itibaren 5 metrelik dilimleri dışında kalan alanları, tabii zemin altında kapalı otopark olarak düzenlenebilir. Ancak topografik nedenlerden dolayı bir cephesi bir metreye kadar açık olabilir, bu otoparklarda hiçbir şekilde ticari fonksiyon yer alamaz.

8.6.2. TEKNE İMAL VE BAKIM YERİ

- Ahşap yat imalatında boy sınırlaması olmaksızın tam boyu yetmiş beş metreye kadar ve İTDK tarafından inceleme sonucuna göre kara ve denizdeki fiziksel şartların uygun bulunması halinde yüz yirmi beş metreye kadar her türlü gemi ve su araçlarının inşa, tadilat ve bakım-onarım hizmetlerinden biri veya birkaçının yapılmasına imkân sağlayan teknik ve sosyal altyapılara sahip tesislerdir.
- Bu alanda yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtildiği gibi olup yapı yaklaşma mesafesi serbesttir.

8.6.3. ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak çıkartılan, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yağların Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Hafriyat Toprağı, inşaat Ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği,

Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, Toprak Kirliliğinin Kontrolü Ve Noktasal Kaynaklı Kirlenmiş Sahalara Dair Yönetmeliği ile ilgili hükümlerine uyulması zorunludur. 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu ve bu kanuna bağlı çıkartılan su ürünleri yönetmeliklerine uyulması zorunludur. Başbakanlık-Milli Güvenlik Kurulu Sekreterliğinin 10.08.2009 tarih ve 1573-3 sayılı yazısı eki olan "24.06.2009 tarihinde kararlaştırılan, "Kamu ve Özel Sektör Tarafından Yapılacak Stratejik Önemi Haiz Tesislerin Belirlenmesinde Uygulanacak Esas ve Kriterler" dikkate alınacaktır.

8.6.3.1. REGÜLATÖR ALANI

Bu alanda; mülkiyetle ilgili işlemler tamamlanmak koşulu ile regülatör, su alma yapısı, balık geçidi, iletim kanalları ve tüneller, şalt/trafo merkezi, elektrik iletim hatları ve direkleri, pylon vb. tesis işleyişi için gerekli olan her türlü yapı/bina Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığınca onaylanan mimari avan projesine göre teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapılacaktır.

İdari ve sosyal tesis binaları, misafirhane, yemekhane, yatakhane, lojman, ambar, bekçi kulübesiv.b. binalar; tesis alanının 0,10'unu geçmemek ve Yençok=8,00 metre (2 kat) yapılanma koşulları dahilinde belediye izni doğrultusunda yapılabilir.

8.6.3.2. TÜRBİN ALANI

Türbin Alanında; mülkiyetle ilgili işlemler tamamlanmak koşulu ile santral binası, cebri boru, yükleme odası, iletim kanalları ve tüneller, kutu menfez, denge bacası, şalt/trafo merkezi, elektrik iletim hatları ve direkleri, pylon vb. tesis işleyişi için gerekli olan her türlü yapı/bina Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığınca onaylanan mimari avan projesine göre teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapılacaktır.

İdari ve sosyal tesis binaları, misafirhane, yemekhane, yatakhane, lojman, ambar, bekçi kulübesiv.b. binalar; tesis alanının 0,10'unu geçmemek ve Yençok=8,00 metre (2 kat) yapılanma koşulları dahilinde belediye izni doğrultusunda yapılabilir.

8.6.3.3. ENERJİ ÜRETİM ALANI

Enerji Üretim Alanında; mülkiyetle ilgili işlemler tamamlanmak koşulu ile şalt/trafo merkezi, elektrik iletim hatları ve direkleri, pylon vb. tesis işleyişi için gerekli olan her türlü yapı/bina Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığınca onaylanan mimari avan projesine göre teknolojinin gerektirdiği yükseklikte yapılacaktır.

İdari ve sosyal tesis binaları, misafirhane, yemekhane, yatakhane, lojman, ambar, bekçi kulübesiv.b. binalar; tesis alanının 0,10'unu geçmemek ve Yençok=8,00 metre (2 kat) yapılanma koşulları dahilinde belediye izni doğrultusunda yapılabilir.

8.6.3.4. ENERJİ NAKİL HATTI

Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlardaki irtifak koridoru boyunca ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

8.6.4. TEKNİK ALTYAPI ALANI

- Bu alanlarda kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme, hidrolik çöp toplama sistemleri gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otoparklar yer alabilir.
- İmar planında trafo isabet eden konut adalarında ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Plan alanının tamamında belirtilen trafo alanları ve öngörülecek trafo alanları için de belediyenin belirlediği esaslara göre uygulama yapılır.
- İhtiyaç duyulması halinde reglaj istasyonu, trafo, su deposu vb. teknik altyapı kullanımları yatırımcı kurumun görüşü alınmak kaydıyla yapı yaklaşma mesafeleri yollara 5 metre, yapı ve binalara 15 metreden az olmamak koşuluyla park, rekreasyon vb. gibi açık alanlar ve konut adaları içerisinde yapılabilir.
- Yapı adaları içerisinde yapılan bu tür teknik altyapı alanları inşaat emsalini etkilemeyecektir. Çevre güvenliği ilgili kurum tarafından sağlanacak, dış cephesi görsel açıdan estetik olmak üzere duvar ve tel çit ile çevrilecek ya da yer altına alınacaktır.
- Yapı adaları içerisinde ihtiyaç olması halinde yapılacak olan trafo yapılarının çekme mesafeleri içinde yapılmaması esastır.
- İmar planı sınırları içerisinde toplu olarak yapılmış kooperatif, site, toplu konut alanı gibi ada bazındaki yapılaşmalarda konutlar için trafo yeri inşa edilebilir. Trafo yerleri vaziyet planıyla çözülür. Trafo yeri olarak altyapı parseli üretilmesi halinde yola cepheli olma şartı aranır. Cephe aldığı yol kotunun altında kalan trafo yapıları çekme mesafelerine bağlı kalmaksızın parsel içine yerleştirilebilir. Ancak cephe aldığı yol kotunun altında olmayan trafo yapıları plan ile öngörülmüş çekme mesafelerine uymak zorundadır. Vaziyet planının imar birimi ve belediye başkanlığınca onanması imar durumu ve ruhsat verilmesi için yeterlidir. Ancak ruhsat aşamasında elektrik işletmesinden uygun görüş alınır.