

**1., 2., 3., 4., ve 5. PLANLAMA ALT
BÖLGELERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI PLAN
HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ**

(ASKI TARİHİ: 02.10.2024 - 31.10.2024)

TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.09.2024 TARİH VE
367 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR.

DEĞİŞTİRİLEN HÜKÜMLER 7.2.11.7.3., 7.2.12.7.4., 7.2.12.8.1. VE
7.2.12.9.1.

otopark alanı tanzim edilebilir. Arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metreden az olamaz.

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

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

7.2.11.8. İfraz Koşulları:

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

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

ilçe belediyesi yetkilidir.

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

7.2.12.8. İnşaat Alanı:

7.2.12.8.1. Kırsal yerleşik alanlarda;

a) Konut ve mahallenin genel ihtiyaçlarına yönelik kullanımlara ait Toplam İnşaat Alanı 0.40'ı geçmemek koşuluyla;

- 0-2500 m²'ye kadar olan parsellerde 1 adet 250 m²,
- 2501 m²-5000 m²'ye kadar olan parsellerde 2 adet 250 m² veya 1 adet 350 m²,
- 5001 m² ve üzeri parsellerde 3 adet 250 m² veya 1 adet 500 m²,büyüklüğünde iskana konu alan oluşturulabilir.
- Parselde 250 m² üzerinde tek yapı yapılmasının tercih edilmesi durumunda parselin ifraz edilmesine izin verilmez

b) İskana konu alanın tamamının ticaret olması durumunda;

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

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

7.2.12.8.2. Müştemilat yapıları;

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

- Zemin katta veya Esas binaya bitişik veya ayrı yapılan müştemilat yapılarında; İnşaat Alanı: 50 m² ve Yükseklik: 2.50 m yi geçemez. Ayrı yapılması durumunda ise ana yapı ve diğer yapılar ile arasında 3 m mesafe şartı aranır.
- Her bina için zeminde en fazla 1 müştemilat olabilir.
- Yapının bodrum katında kullanılan müştemilat yapıları 125 m² yi geçemez. Ancak 125 m² nin üzerinde müştemilat kullanılması durumunda esas binanın toplam yapılaşma hakkı üzerinden inşaat alanı hesaplanır.

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

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

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

7.2.12.9. İfraz Koşulları

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

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

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

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