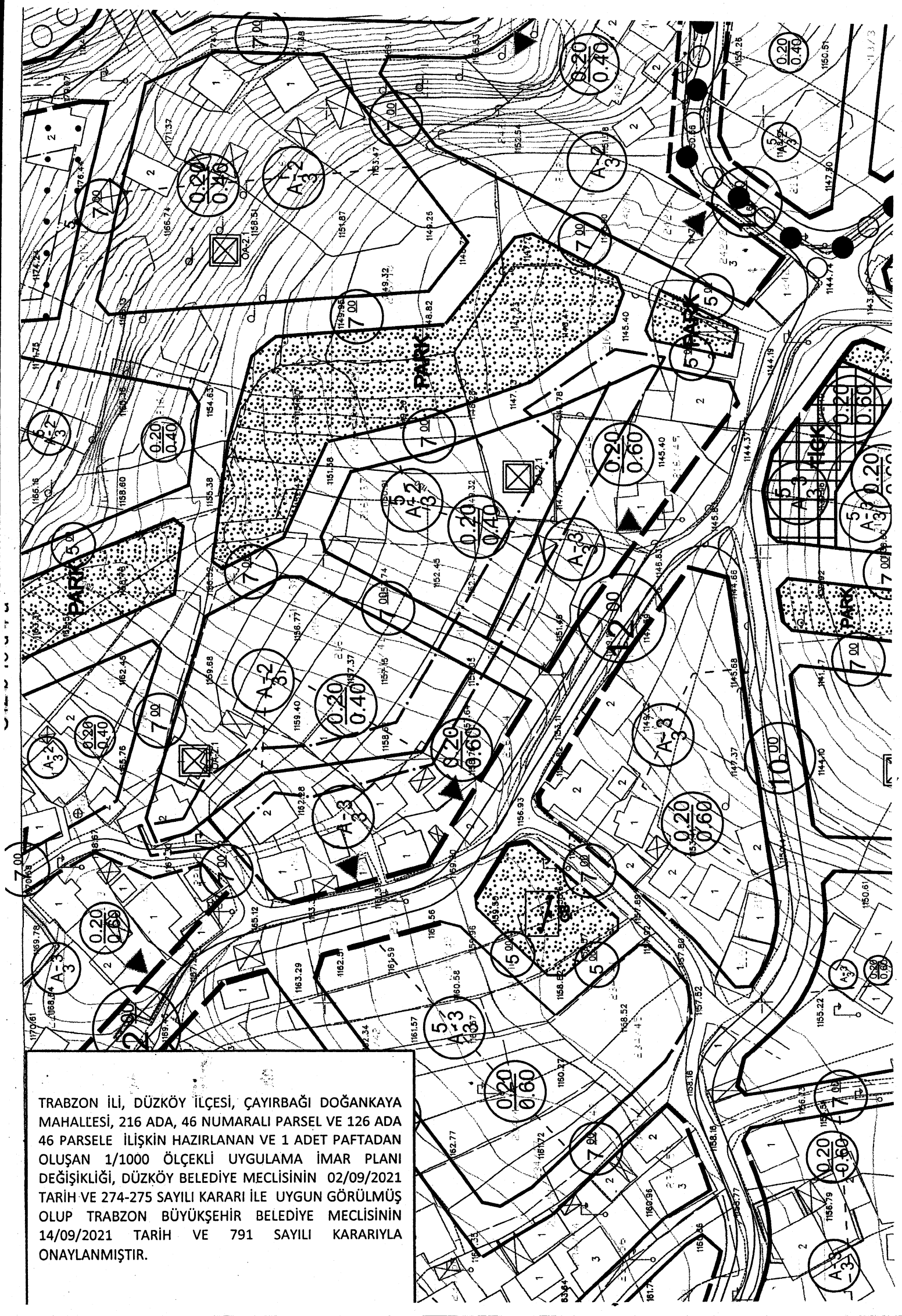
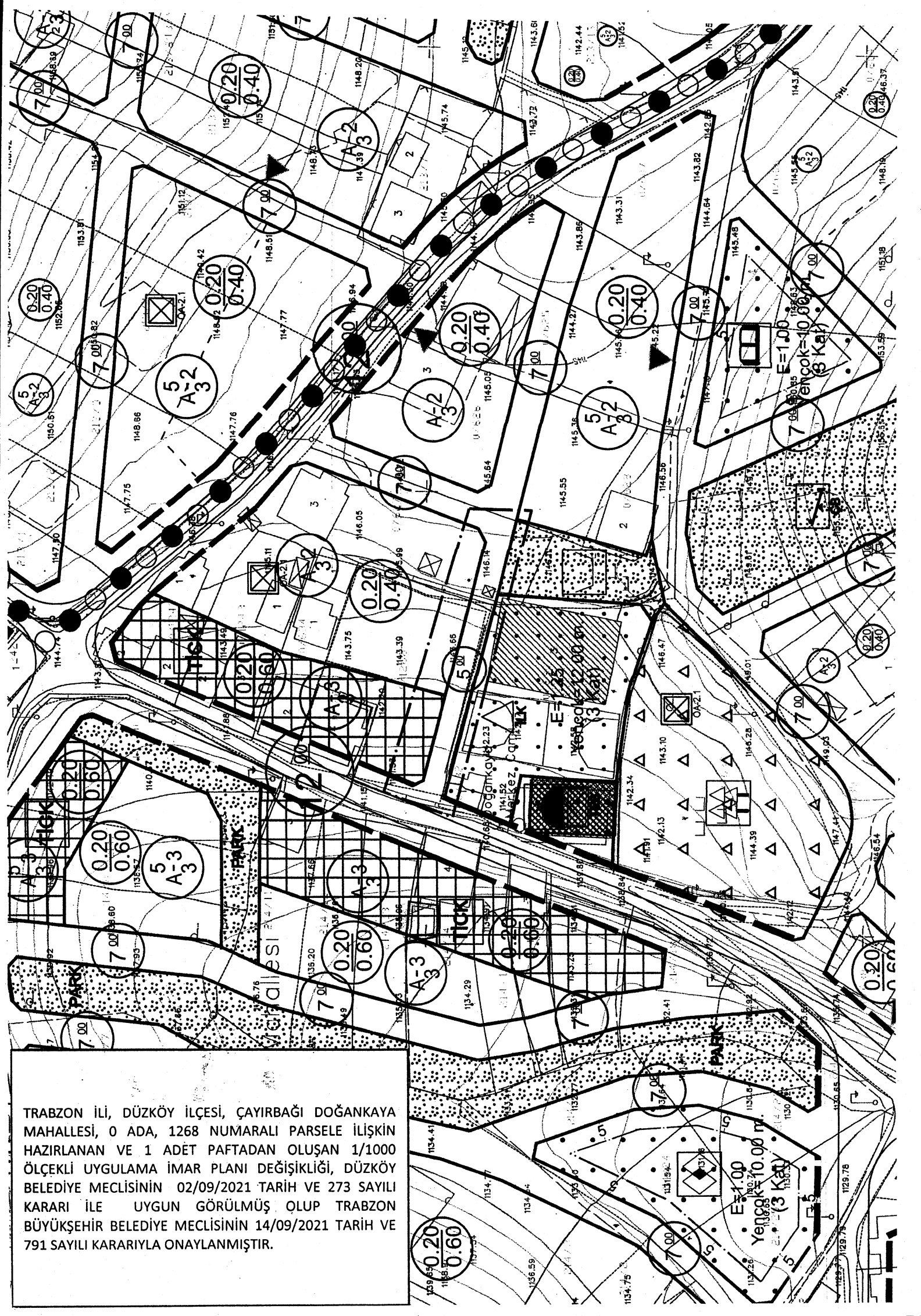
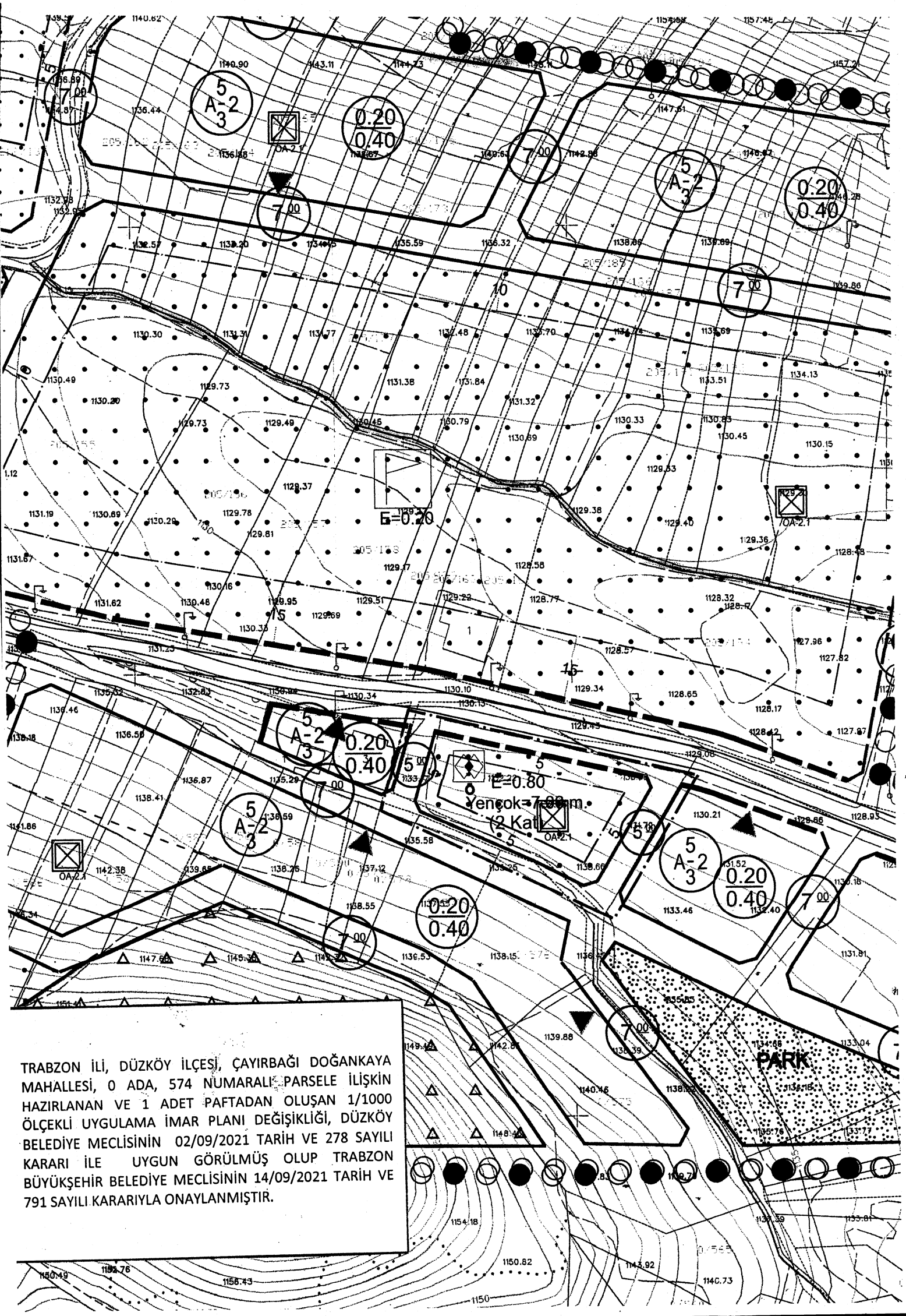


TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI DOĞANKAYA MAHALLESİ, 216 ADA, 46 NUMARALI PARSEL VE 126 ADA 46 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 274-275 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI DOĞANKAYA MAHALLESİ, 0 ADA, 1268 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 273 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



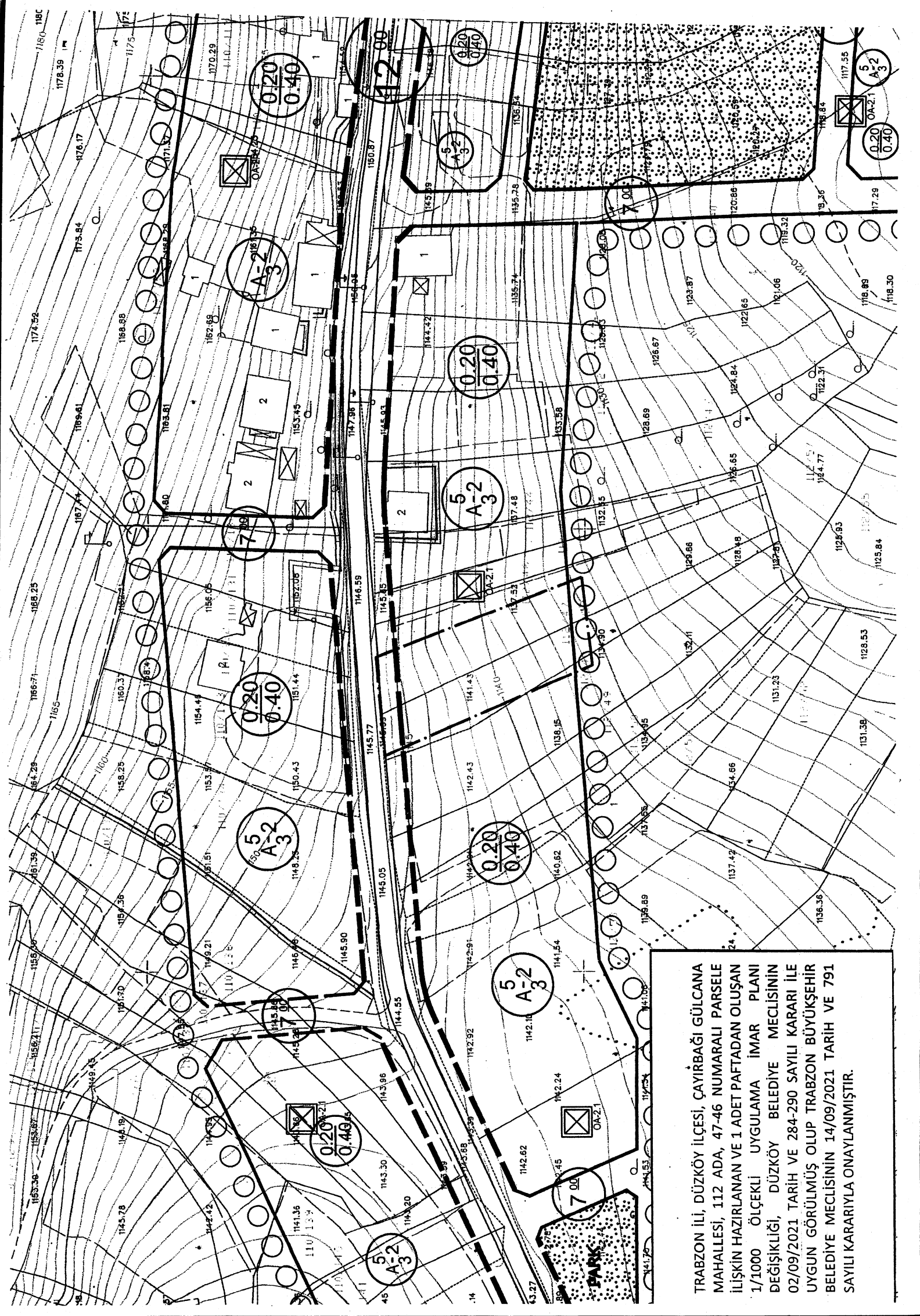


TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI DOĞANKAYA MAHALLESİ, 0 ADA, 574 NÜMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 278 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

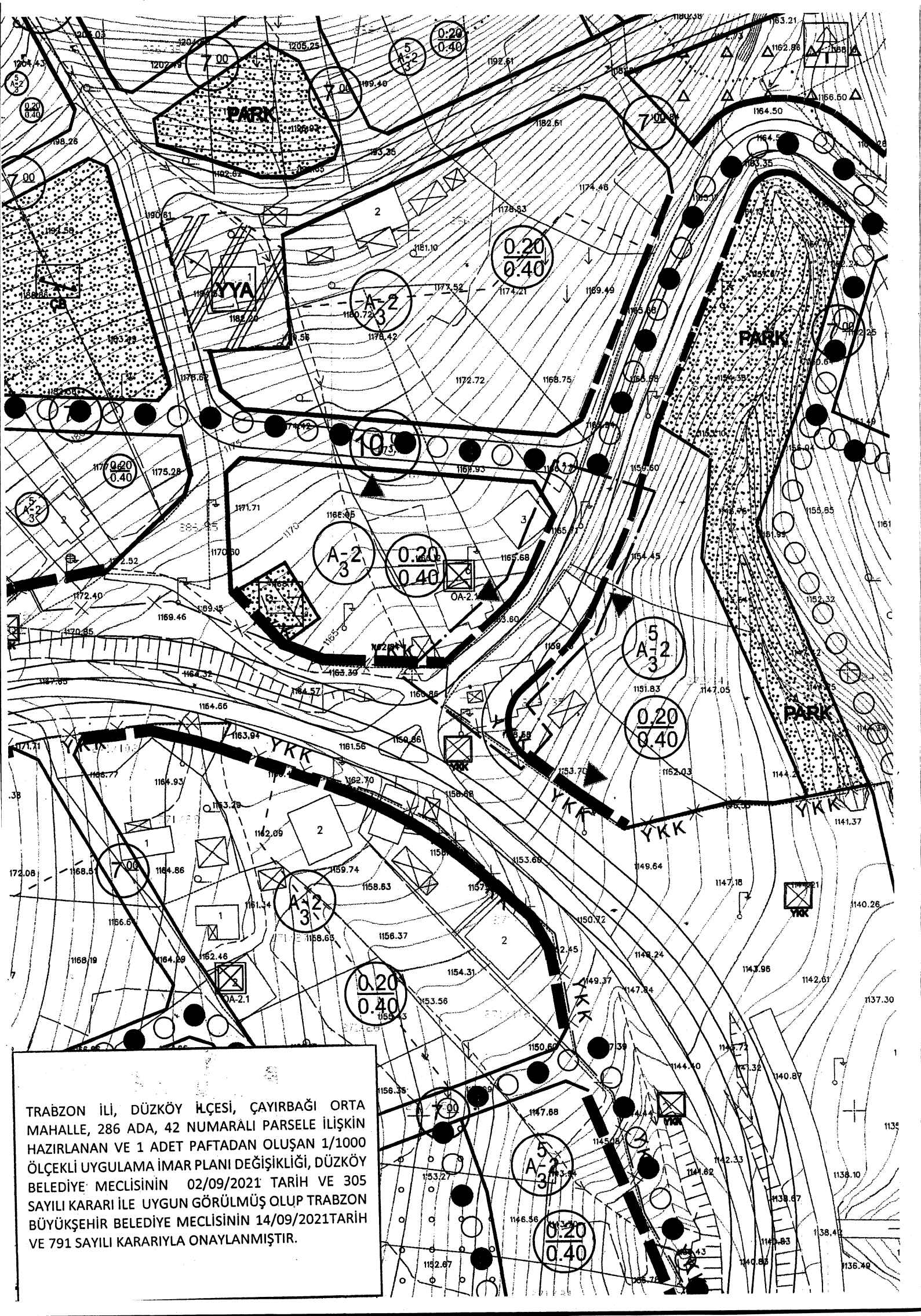
TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI GÜLCANA MAHALLESİ, 111 ADA, 2 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 283-286-288 SAYILI KARARLARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



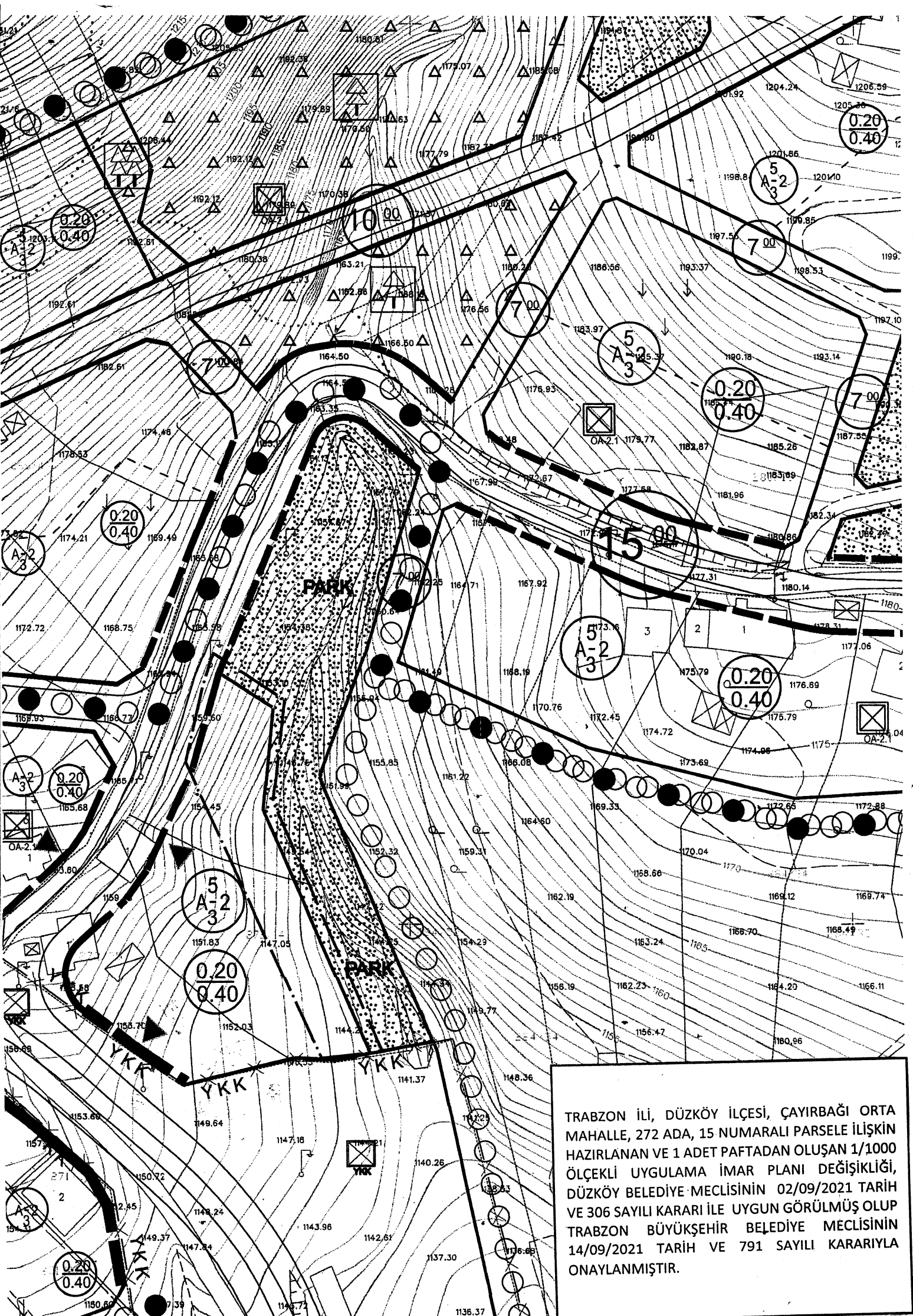




TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI GÜLCANA MAHALLESİ, 112 ADA, 47-46 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 284-290 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

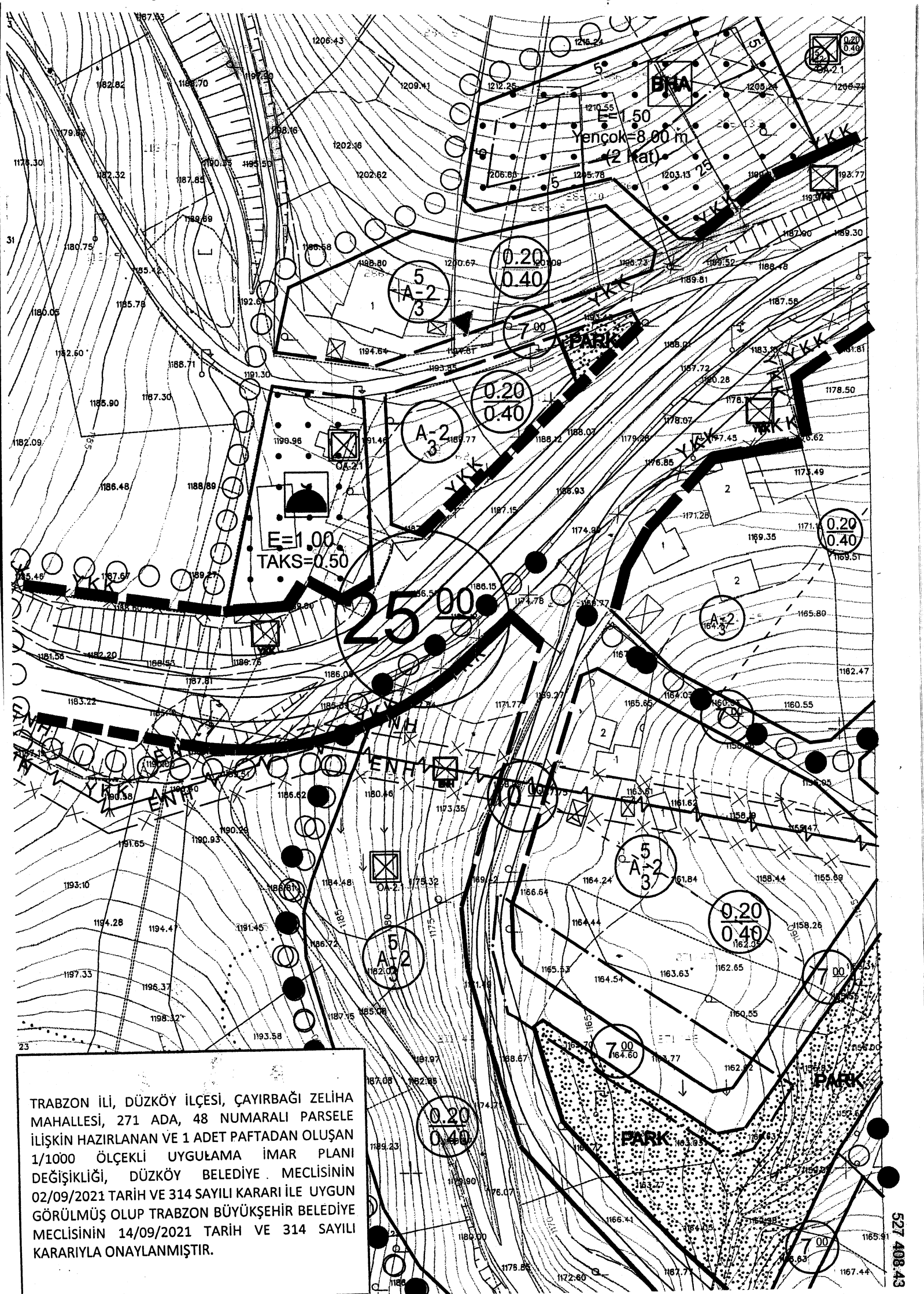


TRABZON İLİ, DÜZKÖY İÇESİ, ÇAYIRBAĞI ORTA MAHALLE, 286 ADA, 42 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 305 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



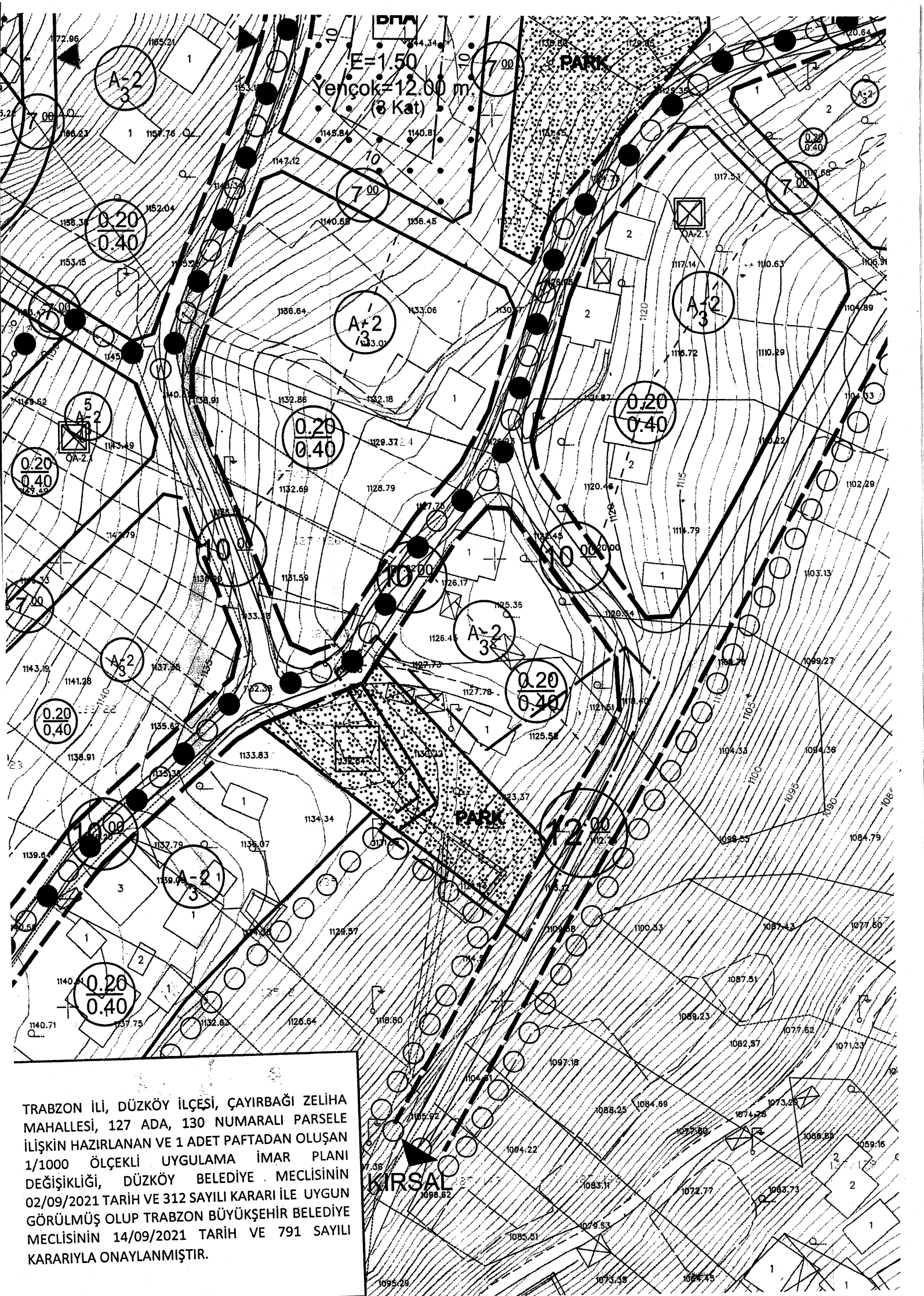
TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI ORTA MAHALLE, 272 ADA, 15 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 306 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.





TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI ZELİHA MAHALLESİ, 271 ADA, 48 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 314 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 314 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

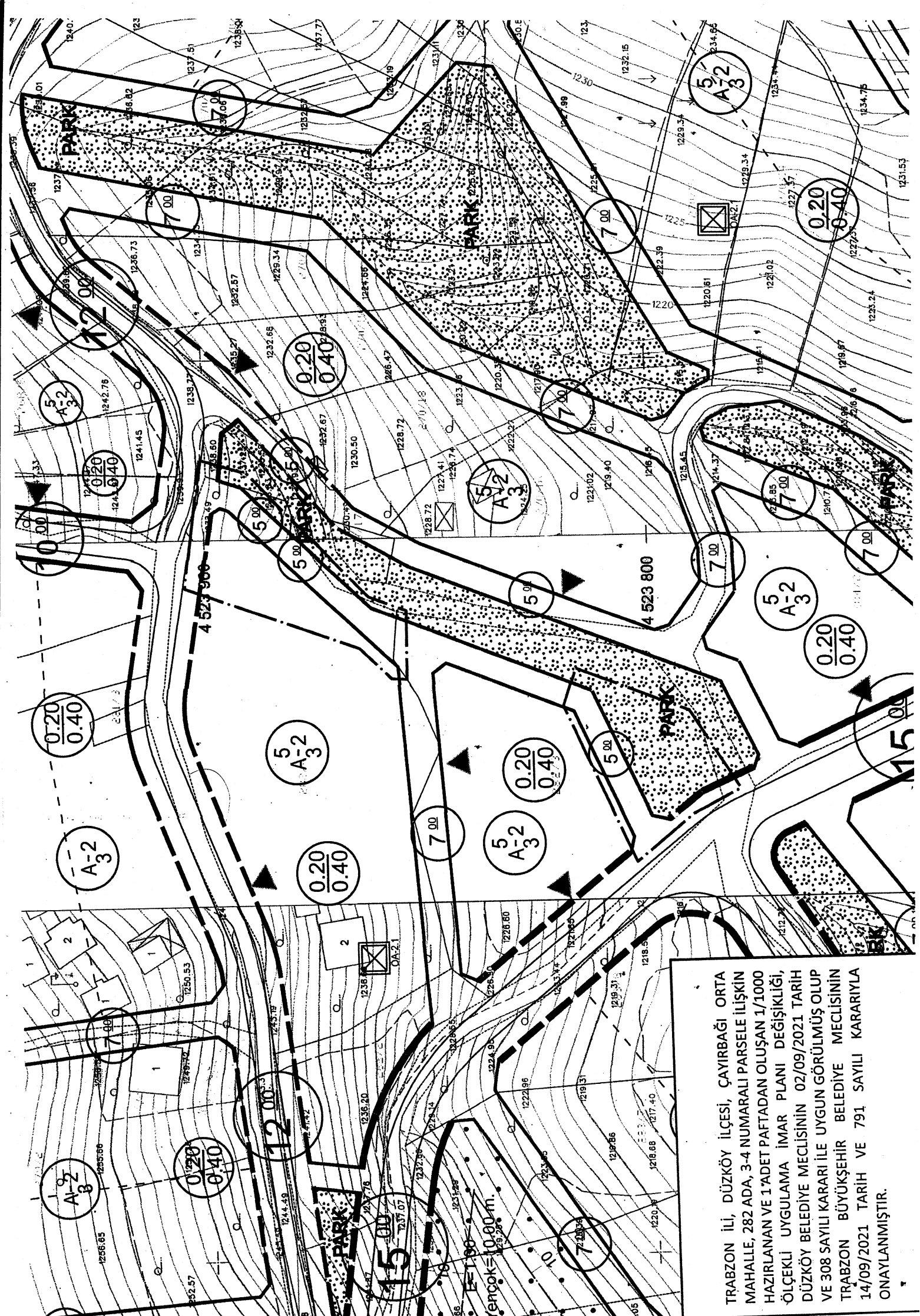




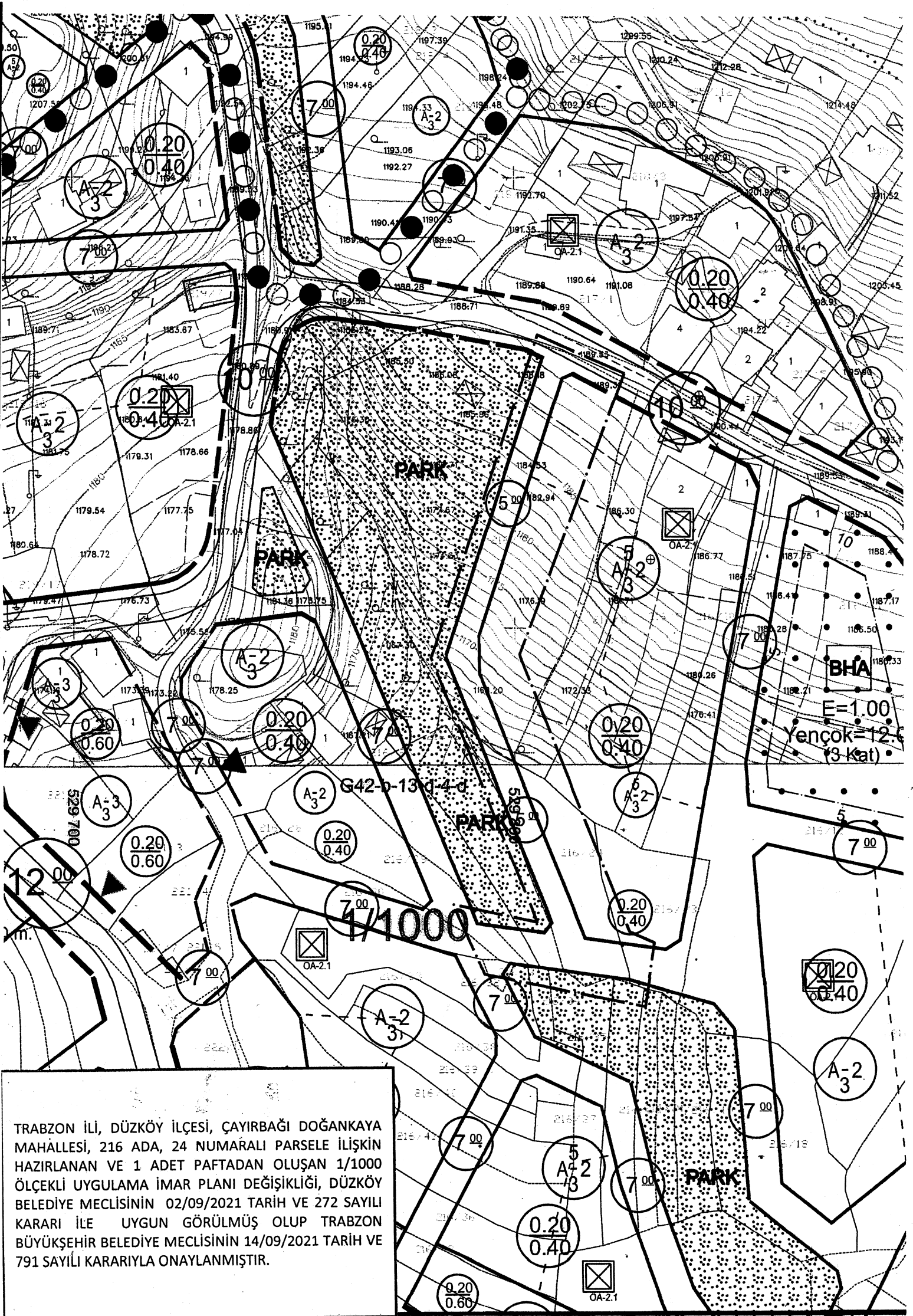
E=1.50  
Yençok=12.00 m  
(8 Kat)

TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI ZELİHA MAHALLESİ, 127 ADA, 130 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 312 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

KIRSAL

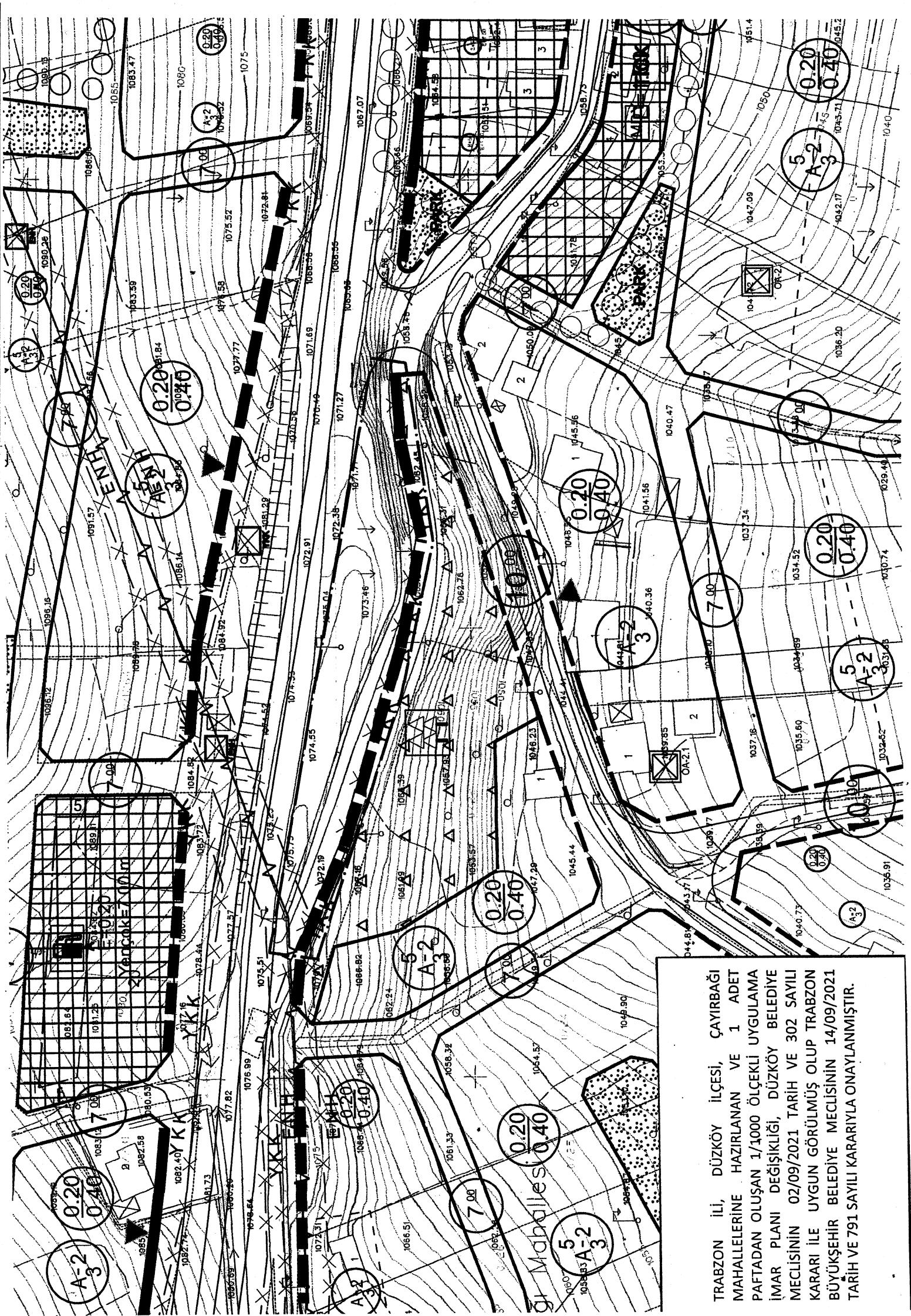


TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI ORTA MAHALLE, 282 ADA, 3-4 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1'ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 308 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



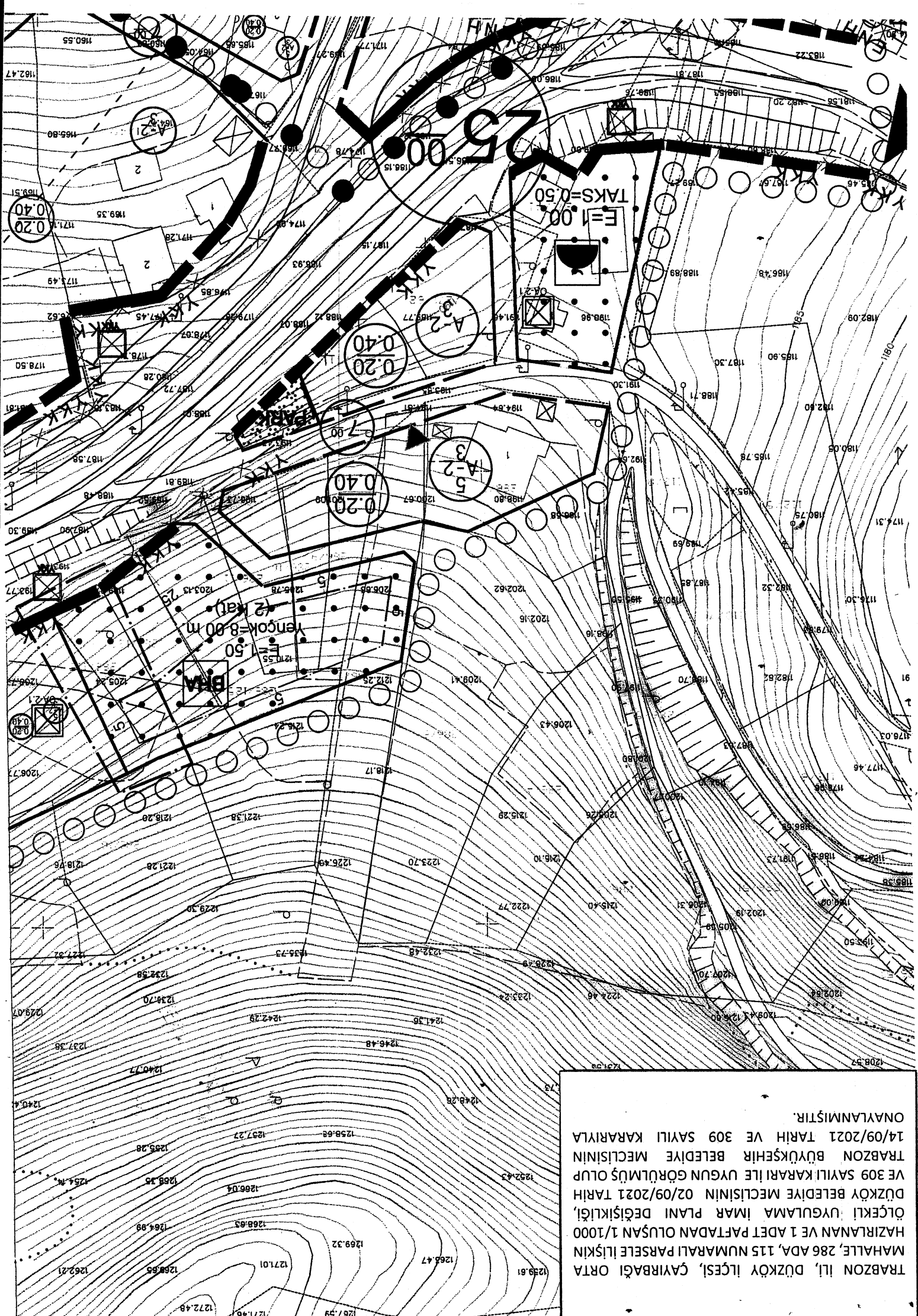
TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI DOĞANKAYA MAHALLESİ, 216 ADA, 24 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 272 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



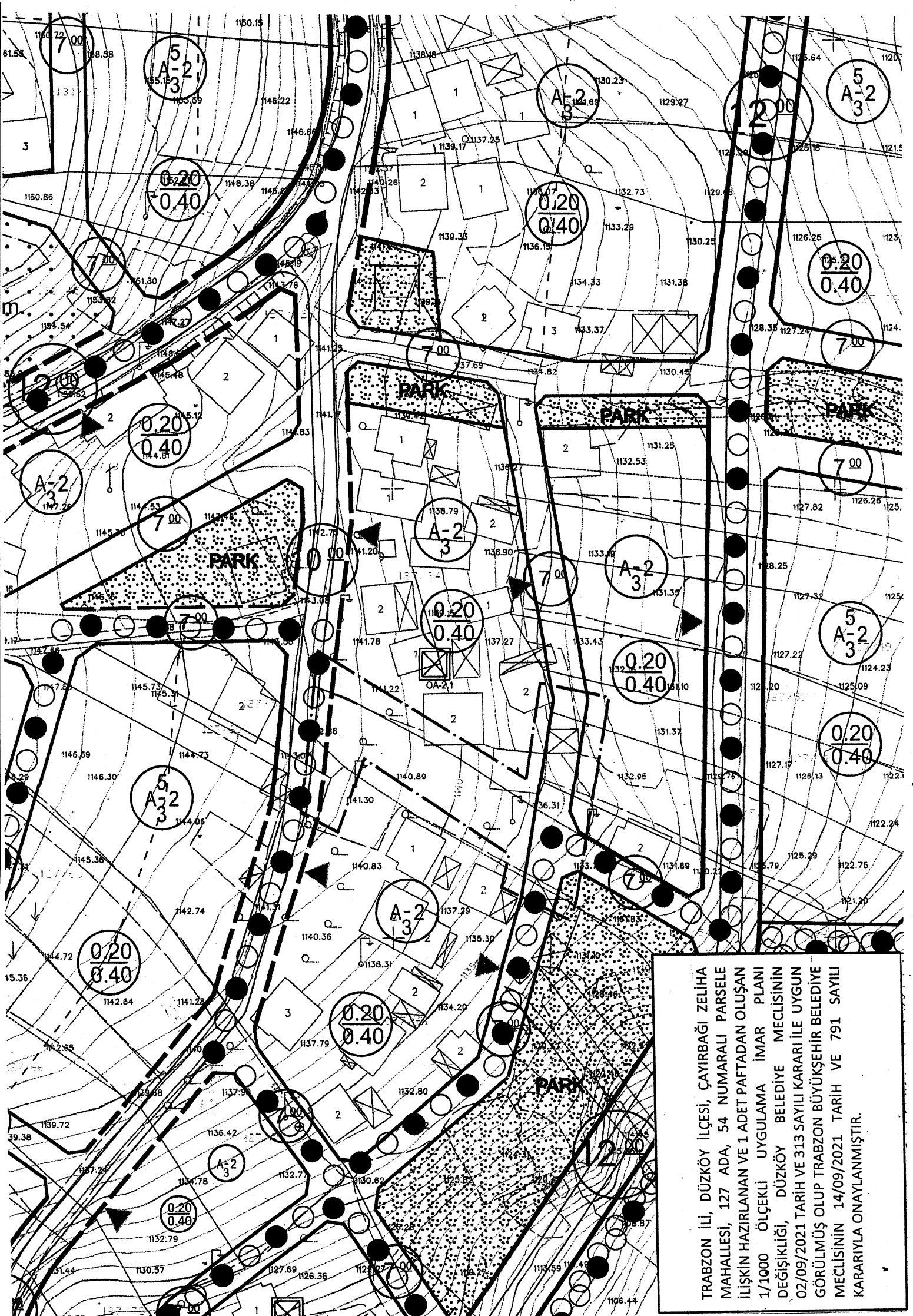


TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI MAHALLELERİNE HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 302 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUŞU TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR.



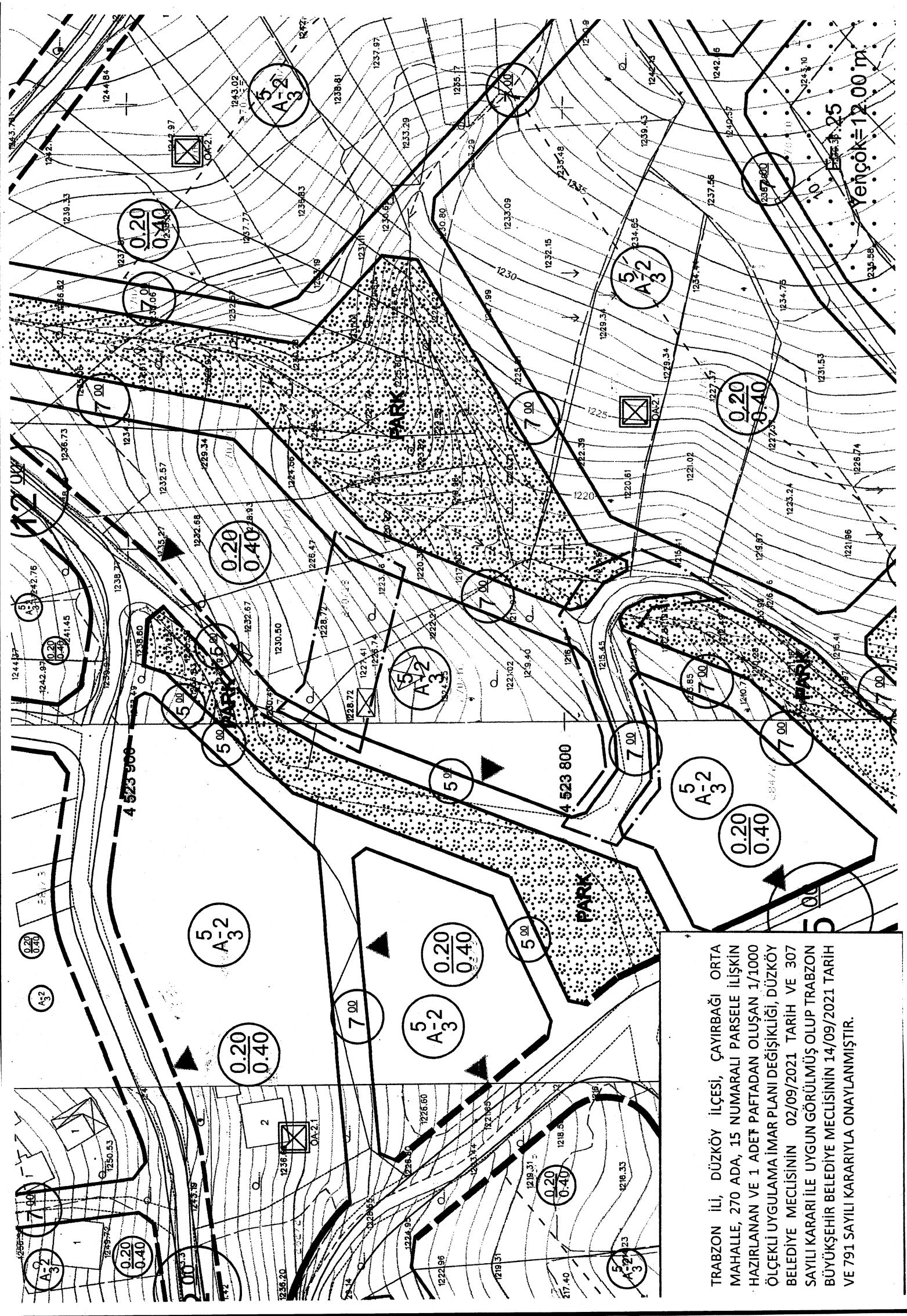


TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI ORTA MAHALLE, 286 ADA, 115 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 309 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 309 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



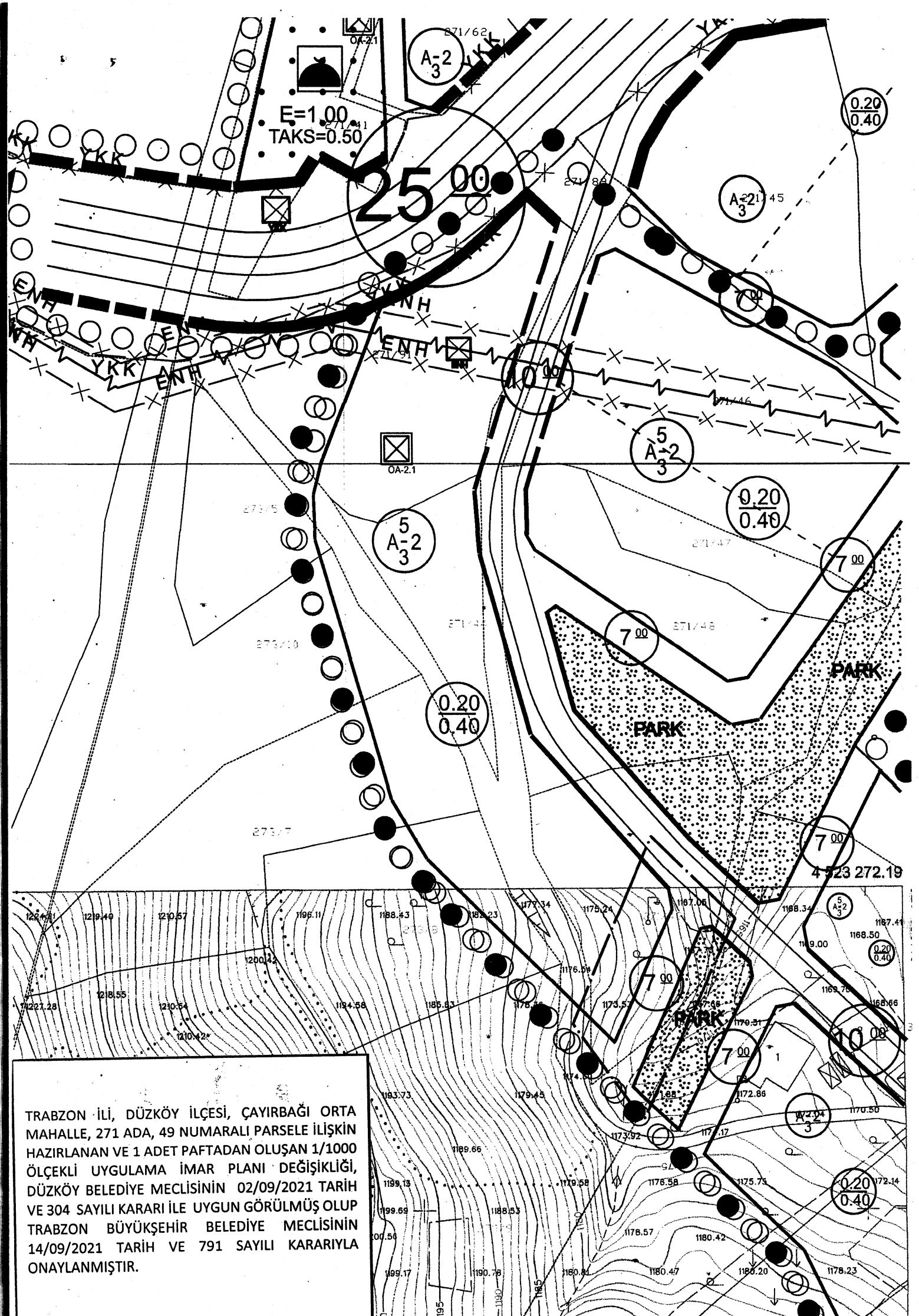
TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI ZELİHA MAHALLESİ, 127 ADA, 54 NUMARALI PARSELE İLÜŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 313 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUŞU TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.





TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI ORTA MAHALLE, 270 ADA, 15 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADEF PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 307 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.





E=1.00  
TAKS=0.50

25.00

A-2  
3

0.20  
0.40

A-2  
3

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

7.00

7.00

PARK

PARK

4 523 272.19

5  
A-2  
3

0.20  
0.40

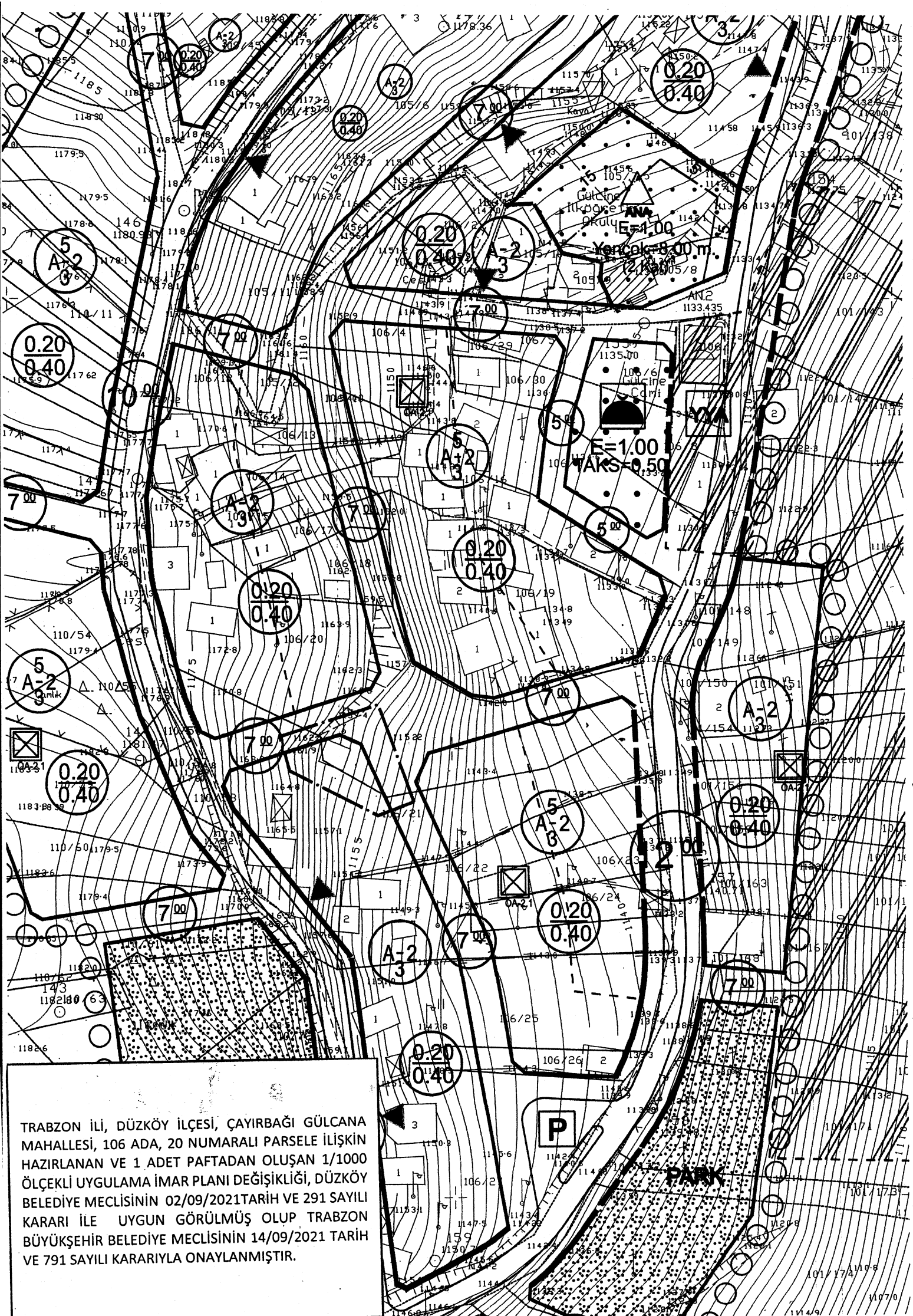
7.00

7.00

10.00

0.20  
0.40

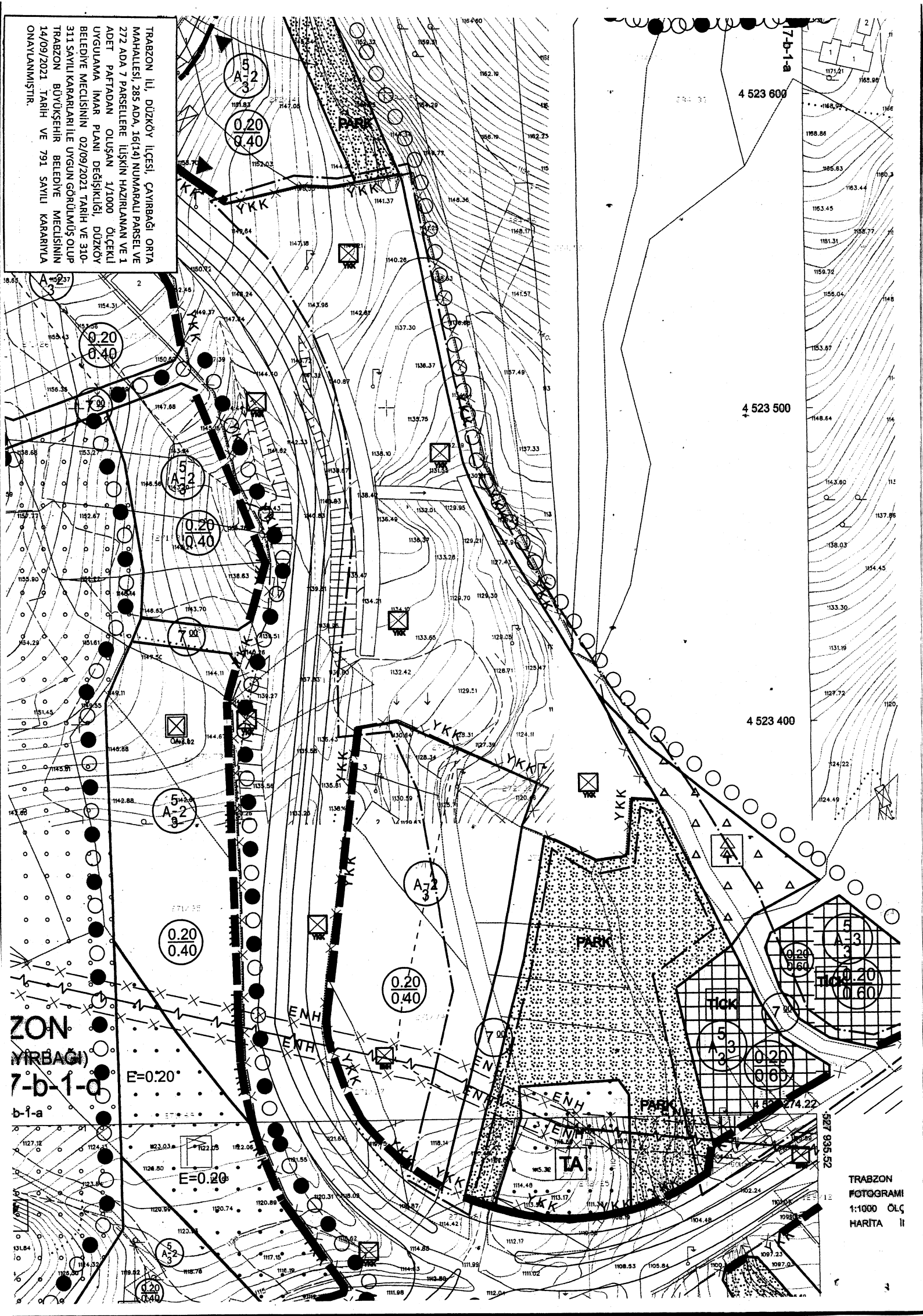
TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI ORTA MAHALLE, 271 ADA, 49 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 304 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI GÜLCANA MAHALLESİ, 106 ADA, 20 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 291 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI ORTA MAHALLESİ, 285 ADA, 16(14) NUMARALI PARSEL VE 272 ADA 7 PARSELLENE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 310-311 SAYILI KARARLARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLAN TRABZON BÜYÜŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARLA ONAYLANMIŞTIR.



**ZON**  
**YIRBAĞI**  
**7-b-1-a**

E=0.20°

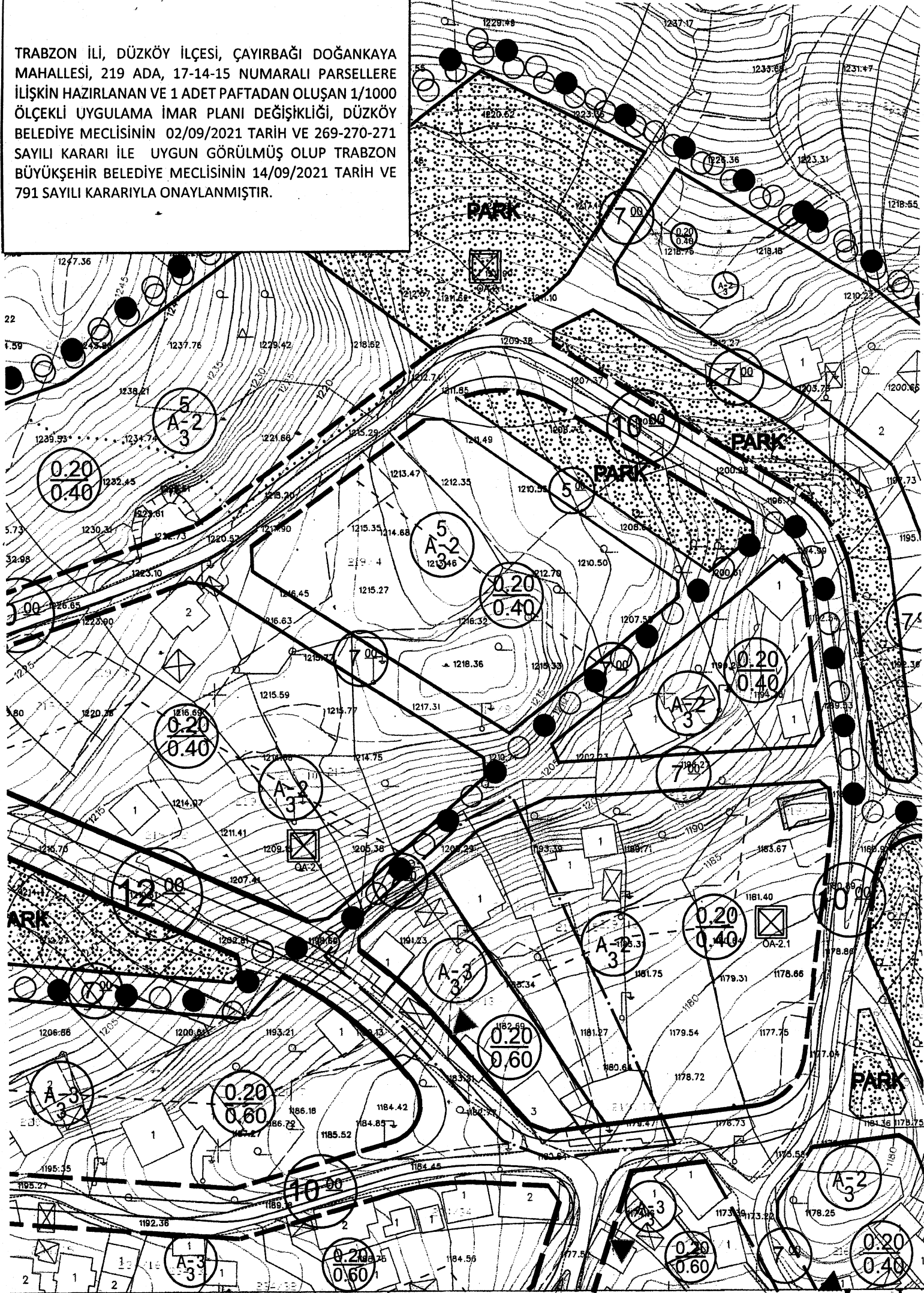
E=0.20°

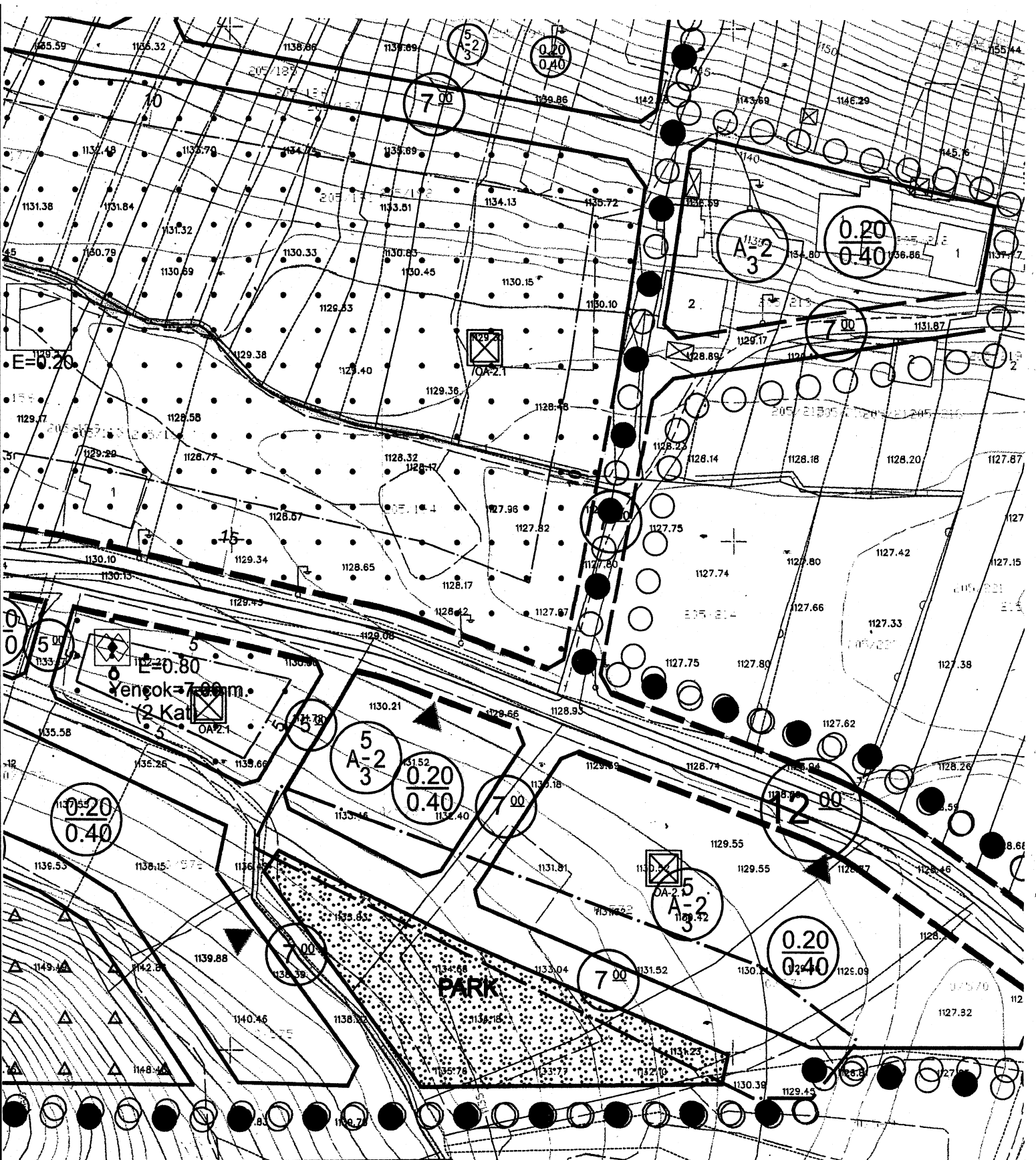
TRABZON  
FOTOGRAFMI  
1:1000 ÖLÇ  
HARITA II





TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI DOĞANKAYA MAHALLESİ, 219 ADA, 17-14-15 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 269-270-271 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.





TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ÇAYIRBAĞI DOĞANKAYA MAHALLESİ, 0 ADA, 571-573 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 266-267 SAYILI KARARLARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 791 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

olarak meclis kararı ile afet sonrası geçici kullanımları kapsayacak şekilde açık alan organizasyonu, altyapı tesisleri ve ulaşım düzenlemesi yapılacaktır.

### 3. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

3.1. İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde yapılacak parselasyon planı ve ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin en az ölçüleri ve büyüklükleri; arazi meyili, yol durumu, yapı yaklaşma mesafeleri, mevcut yapılar ve mevkinin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak aşağıda belirtilen minimum büyüklükler dikkate alınarak yapılacaktır.

3.2. Planda meskun ve gelişme konut alanları ile ticaret-konut alanı olarak kullanım kararı getirilen alanlarda yeni yapılacak olan parselasyon planı ile ifraz işlemlerinde imar parseli büyüklükleri;

- a) Meskun-yerleşik konut alanlarında 400 m<sup>2</sup>,
- b) Gelişme konut alanlarında 500 m<sup>2</sup>,
- c) Ticaret-konut alanlarında 800 m<sup>2</sup>'den küçük olamaz.

3.2.1. Daha önceki imar planı kararlarına göre imar kanununun 18.madde ile 15. ve 16. maddeler kapsamında yapılan uygulama ile oluşmuş ve tapuya tescil edilmiş parsel büyüklükleri geçerlidir. Ancak söz konusu imar parsellerinin tekrar ifraza konu edilmesi durumunda yeni oluşacak parseller minimum büyüklükleri sağlamak zorundadır.

3.2.2. Yüksek yapı yapılacak bölge sınırları içinde olup plan kararları ile yapı yüksekliği 21,50 metreden ve kat adedi 7 kattan daha az yükseklikte/katta düzenlenen alanlarda 3.2. nolu maddede belirtilen minimum parsel büyüklüklere göre parselasyon planı ve ifraz yapılacaktır. Yüksek yapı bölge sınırları içinde olup plan kararları ile yapı yüksekliği 21,50 metreden ve kat adedi 6 kattan daha fazla yükseklikte/katta düzenlenen alanlarda ise bu plan hükümlerinin "Yüksek Yapı Yapılacak Alanlar" kısmında yer alan 2.5 nolu maddedeki minimum parsel büyüklüklerine göre uygulama yapılacaktır.

3.3. Mevcut dokunun yenilenmesine yönelik plan kararı oluşturulan alanlarda bu plan hükümlerinin "Kentsel Yenileme Alanları" kısmının 1.1.2 nolu maddesinde gösterilen yapı adasının doluluk-boşluk analizine göre belirlenen kriterler doğrultusunda parsel büyüklükleri belirlenecektir.

3.4. İmar planı bütününde gösterilen imalathane tesis alanında yapılacak olan parselasyon planı ve ifrazlarda bu plan hükümlerinin ilgili kentsel alan kullanımlarına yönelik düzenlenmiş bölümlerinde belirtilen parsel büyüklüklerine uyulacaktır.

3.5. İmar planı sınırları içinde önerilen ve parsel büyüklükleri açıkça bu plan hükmünde belirtilmeyen kentsel kullanım alanlarında, "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"nin parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

### 4. İMAR UYGULAMASI, İFRAZ VE TEVHİT

#### DÜZENLENEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-301)

4.1. Uygulama imar planında gösterilen mevcut yerleşik alanlar hariç planda yer alan tüm gelişme alanları ve kentsel kullanım alanlarındaki kadastral parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında uygulama yapılmadan inşaat ve yapı ruhsatı verilemez. 18.madde uygulaması, imar planında gösterilen sınırlar içinde ve bu sınırlar ile planda belirlenen DOP oranları dikkate alınarak belediyenin uygun gördüğü büyüklükte ve alanda etaplar halinde yapılacaktır. Bu planda belirlenen 18.madde uygulama sınırları; bölgenin mülkiyet doku, yapılaşma durumu ile plan kararları dikkate alınarak oluşturulacak teknik



gerekçelere bağılı olarak bu imar planında değişiklik yapılmadan belediye meclisi kararı alınarak genişletilebilir, daraltılabilir ve yeniden düzenlenebilir İmar planında gösterilen sınırlar öncelikli olarak 18.madde uygulaması yapılacak alanları göstermekte olup gerekli durumlarda bu sınırlar dışında ve yerleşik alanlarda da belediyesi tarafından 18.madde uygulaması yapılabilir.

**4.2.** 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; trafik ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metre fazla genişletmeye 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.

**4.3.** 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.

**4.4.** İmar planında yapı adalarında gösterilen ifraz hatları şematik olup oluşturulacak parsellerin ve yapılaşmaların cephe alacağı yön ile yapılacak ifrazın esas doğrultusunu göstermektedir. İfraz hattı gösterilmeyen yapı adalarındaki uygulamalarda yapı adası içinde daha önce uygulama görmüş parseller varsa bu parseller dikkate alınarak ifraz hattı tespit edilecektir. Yapı adası içinde daha önce uygulama görmüş parseller yok ise ifraz hattı genel olarak yapı adasının ortasından geçecek şekilde belirlenecektir.

**4.5.** 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.

**4.6.** 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.

**4.7.** Bir parselde birden fazla bina olması halinde veya hisseli imar parsellerinde bir hissedara ait bina bulunması halinde binanın bulunduğu hissedarın parselinin ayrılması için yapılan düzeltme ve ifraz ile tevhidten ifraz işlemlerinde asgari ifraz şartları aranmaz.

**4.8.** Teknik açıdan zorunlu durumlarda daha önce uygulama görmüş yapı adalarına ve mevcut dokuya uygunluk sağlanabilmesi amacıyla ifraz koşulları içinde yer alan minimum parsel büyüklüklerini %5 oranında azaltmaya belediyesi yetkilidir.

## **5. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER**

**5.1.** 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; fen, sanat ve sağlık kuralları ile plan hükümlerine uygun yapı yapılmasına belediyesince izin verilir.

**5.2.** İmar planında yapı nizamı belirtilmeyen parsellerde ayrık nizam uygulanır. Bu kapsamda planda yapı nizamı belirtilmemiş ve emsal değeri (E) verilmiş parsellerde ayrık nizam uygulanacaktır.

**6.5.4.** Meskun alanlarda daha önce ruhsatlı olarak yapılaşmış binalar, yapı adasının bir yola cepheli kesimindeki parsel sayısının veya kullanılan toplam taban alanının yola cepheli parsel sayısının veya toplam alanının %50'si oranında yapılanmasını tamamlamış ise yola bakan cephe hattını ve çıkmaları ilgili cephedeki mevcut ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu plan hükmü aşağıdaki ilkelere ve esaslara göre uygulanabilir:

a) Bu imar planından önce bir yola cepheli kesiminde %50 oranında veya daha fazla yapılaşması teşekkül etmiş konut, ticaret ve ticaret-konut (TİCK) kullanımlı imar adalarında; söz konusu yol cephesinde yapılaşmamış olan parsellerde yapılacak binalarda yapı ebatlarının düzgün ve mevcut dokuya uygun olmasını sağlamak amacıyla cephe hattı, açık ve kapalı çıkmalar ile binaların yola olan uzaklıkları; mevcut yapılaşmalar, bina cephe hatları, oluşmuş yapı dokusu ve sokak-cadde-yol silueti dikkate alınarak mevcut teşekküle ve ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara göre belirlenir. Bu durumda ön bahçe mesafesi olmayan veya yönetmelik kapsamında çıkma yapılabilmesi için yeterli ön bahçe mesafesi bulunmayan veya imar hattı-yol hattına bitişik olarak inşa edilmiş yollarda mevcut sokak-cadde silüetini ve cephe hattını oluşturan mevcut ruhsatlı binalarda yola çıkma (konsol) yapılmış ise aynı yol boyunca yeni yapılacak binalarda da oluşmuş cephe hattına uyacak şekilde çıkma yapılabilir. Çıkma izni verilmesine esas olarak teşekkül etmiş olma şartı her yapı adası için ayrı olarak aranır. Bir yapı adasının bir yola cepheli kenarında bu maddede belirtilen şekilde çıkmalı binalar var ise adanın sadece o kenarı çıkmalı teşekkül etmiş sayılır. Birden fazla yola, meydan veya yeşil alana cephesi olan parsellerde çıkma izni, her cephe için adanın çıkmalı teşekkül etmiş olmasına bağlı olarak verilebilir.

**6.5.5.** Bina zemin kat giriş sahanlığı ve üstüne yapılacak giriş saçakları çıkma sayılmaz. Bina cephesine hareket vermek ve cephe düzenlemesi için yapılan 0.20 metreyi geçmeyen motif çıkmalar plan hükümlerinde ön görülen çıkmalara ilave olarak yapılacaktır.

**6.5.6.** Yapılacak tüm yapılarda dış cephe malzemeleri ve kalınlıkları nedeniyle bahçe mesafelerinde oluşacak daralmaları (kullanılabilir mekan genişlemesi olmayıp estetik ve yalıtım malzemesi nedeniyle) belirlemeye ve mevcut haliyle bu kapsam dahilinde yapı kullanma izin belgesi vermeye belediyesi yetkilidir.

## **6.6.ASANSÖRLER**

### **DÜZENLENEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-301)**

**6.6.1.** 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 iskana açılmaması şartıyla asansörün yapının en alt katının bir üst katından başlatılması hususunda belediyesi yetkilidir.

## **C. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **1. KONUT ALANLARI**

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

**1.2.** Konut alanlarındaki yapıların zemin katlarında; en az 10 metre genişliğinde yoldan cephe almak ve bulunduğu cadde-sokak etüt edilerek Düzköy 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

8.4. Tescilli taşınmazların cephe aldığı yol boyunca ve karşı cephesindeki yapılaşmalarda yapı tekniği ve malzemesinin geleneksel doku ve tescilli yapı ile uyumu sağlanacaktır.

8.5. Tek yapı ölçeğindeki korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyan yapı kalıntıları, rölöve ve restorasyon projeleri plandaki kullanım fonksiyonuna göre koruma kurulunca onanması koşulu ile onarılıp, kullanılabilir.

## D. DİĞER HÜKÜMLER

### 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARI VE MODELLERİ

#### 1.1. KENTSEL YENİLEME ALANLARI (Mevcut Dokunun Yenilenmesi)

##### DÜZENLENEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-301)

1.1.1. Plan kararları ile belirlenmiş, **MDY simgesi** ile gösterilen ve kentsel tasarım proje alanı sınırları içinde kalan alanlarda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ile 6306 sayılı kanun kapsamında belirlenen koşullar, mevcut yapı tipolojisi, sokak silueti, mevcut mahalle dokusu, kent dokusu, sosyal ve ekonomik yapı, kimlik ve silüet gibi değerler dikkate alınarak yürürlükteki nazım imar planında plan bütününde verilmiş olan nüfus büyüklüğü korunacak şekilde düzenleme yapılabilir.

##### DÜZENLENEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-301)

1.1.2. Bu alanlarda imar planı kararı ile verilmiş olan arazi kullanım fonksiyonları ve nüfus yoğunlukları artırılmadan yapıların kullanım niteliğine bağlı olarak konut, ticaret vb. birimlerin yapı kalitesi ile niteliğine yönelik düzenlemelerde kullanılmak üzere aşağıda belirtilen kriter ve ilkelere göre yürürlükteki nazım imar planının 3.2.1 nolu hükmü kapsamında uygulama imar planında belirlenen emsal değerinin %20'sine kadar teşvik amaçlı inşaat alanı artışı yapılabilir. Mevcut dokunun yenilenmesine yönelik kriter ve ilkeler ile uygulama esasları, nazım imar planında belirlenen plan bütünündeki toplam nüfus büyüklüğünü artırmayacak şekilde ve uygulama imar planında belirtilen sınırlar içinde mevcut yapı dokusu dikkate alınarak aşağıda belirtildiği şekilde uygulanacaktır:

a) Bu alanlarda yapı adası bütününde imar planına uygun olarak hazırlanacak kentsel tasarım projelerine göre uygulama yapılması esastır. Yapı adası bütününde doluluk oranına bakılmaksızın yapılacak uygulamalarda bu imar planı kararlarına ilaveten planda verilmiş olan emsal değerinin %20'si kadar inşaat alanı artışı kullanılarak uygulama yapılır. Bu alanlarda yapı adası bütününde hazırlanacak kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

##### DÜZENLENEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-301)

b) Mevcut dokunun yenilenmesine (MDY) 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 cephe kısmında veya adanın kademe hattı ile ayrılan kısımlarında veya yapı adasının tamamında parsel sayısı veya alan büyüklüğü olarak %70 oranından fazla yapılaşması tamamlamış olan bitişik, ayrık ve blok nizamlı yapı adalarında bulunan ve hiçbir şekilde birleşerek mevcut dokunun yenilenmesine yönelik uygulama yapılamayacak olan boş parsellerde; aynı yol cephesinde bir tarafında ve/veya her iki tarafında ruhsatlı yapıların bulunması durumunda mevcut teşekküle göre kat adeti, yapı taban alanı oturumu ve toplam inşaat alanı büyüklükleri ilgili belediyesi tarafından belirlenerek yapı yapılmasına izin verilir. 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. Ancak her durumda yapı taban alanı büyüklüğü 80 m<sup>2</sup>'den az olamaz. Kat adedi ise daha önceki imar planında uygulama yapılacak parselde öngörülmüş olan kat adedinden ve mevcut teşekküle olsa dahi bu imar planında belirtilen kat adedinden fazla

olamaz. Bu alanlarda teşvik amaçlı inşaat alanı artışı yapılamaz. Bu madde hükümleri yapı adasının cephe aldığı her yol için ayrı ayrı değerlendirilecek uygulama mimari vaziyet projesine göre yapılacaktır. Yapı adası içinde mevcut doku analizine göre doluluk oranlarına dahil edilen ve en çok 2 katlı olan yapıların bulunduğu parsellerde bu maddeye göre boş parsel olarak kabul edilerek uygulama yapılacaktır. Üzerinde önceki imar planına uygun olarak ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde ise daha önceki planda parsel için öngörülen kat adedinin bu planda artırılmamış olması durumunda mevcut yapıya; yapının statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygunluğu tespit edilmek şartıyla bu planda belirtilen kat adedine göre ilave kat yapılabilir. Aksi durumda söz konusu yapıya hiçbir şekilde ilave kat yapılamaz. Doluluk oranına dahil edilen mevcut bir binanın yıkılması ve ilgili parselde yeni bir bina inşa edilmesi veya söz konusu parselin boş bir parselde tevhit edilmesi durumunda bu plan notuna göre düzenleme yapılamaz. Bu kapsamda olan parsellerde imar planında parsel alanı için belirlenmiş yapılaşma koşulları dahilinde parsel büyüklüğüne göre c ve d maddeleri geçerli olacaktır.

c) Yapı adalarının herhangi bir yola cepheli kısmında sadece ilgili yol cephesinde veya adanın kademe hattı ile ayrılan kısımlarında veya yapı adasının tamamında parsel sayısı veya alan büyüklüğü olarak yapılaşmasını %70 oranının altında tamamlamış olan geometrik ve fiziksel olarak birbiri ile ilişkili ve toplam büyüklüğü en az 500 m<sup>2</sup> olmak kaydıyla boş olan parsel, parseller veya alanlarda bu uygulama imar planı yapılaşma koşullarına ilaveten ilgili alanlar için planda verilmiş olan emsal değerinin %10'u kadar inşaat alanı artışı kullanılarak uygulama yapılır. Bu madde hükümleri yapı adasının cephe aldığı her yol için ayrı ayrı değerlendirilecektir. Bu alanlarda mimari vaziyet projesine göre uygulama yapılacaktır.

d) Yapı adalarının herhangi bir yola cepheli kısmında sadece ilgili yol cephesinde veya adanın kademe hattı ile ayrılan kısımlarında veya yapı adasının tamamında parsel sayısı veya alan büyüklüğü olarak yapılaşmasını %70 oranının altında tamamlamış olan yapı adalarında toplam büyüklüğü 500 m<sup>2</sup>'den küçük olan ve mevcut yapılaşmalardan dolayı geometrik ve fiziksel olarak birleşmesi mümkün olmayan parsel, parseller veya alanlarda ise bu imar planı koşullarında uygulama yapılır. Bu alanlarda teşvik amaçlı inşaat alanı artışı yapılamaz. Bu madde hükümleri yapı adasının cephe aldığı her yol için ayrı ayrı değerlendirilecektir. Bu alanlarda mimari vaziyet projesine göre uygulama yapılacaktır.

e) Bu plan hükmünün uygulanmasına yönelik hazırlanacak kentsel tasarım projeleri ve mimari vaziyet projeleri ile plan hükmünde belirtilen alanların dışında imar planından farklı olarak kat adedi ve/veya bina yüksekliği artışı ile emsal artışı yapılamaz.

1.1.3. Mevcut dokunun yenilenmesine yönelik düzenlenmiş yapı adalarında yer alan herhangi parseldeki mevcut binanın/yapının yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda bu planda yapı adası için verilen yapılaşma şartlarında ve bu plan hükümlerinde belirtilen kriterler dikkate alınarak parsel büyüklüğüne veya ada bütününde düzenleme yapılmasına göre teşvik verilerek uygulama yapılacaktır.



listesi, aydınlatma elemanları, yönlendirme ve tanıtım levhaları, çöp kutuları ve benzeri kent mobilyalarına ait ayrıntılar ve kesin proje raporu da bu çalışma kapsamında ele alınır.

**3.3.** Yukarıda belirtilen içerikte hazırlanan kentsel tasarım projeleri; “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin 30.maddesinin 3. fıkrasına istinaden ilçe belediyesinde oluşturulan “Kentsel Tasarım Değerlendirme Komisyonu” tarafından incelenecek ve belediye meclisi kararı ile uygulamaya girecektir.

## **E. UYGULAMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER**

1. Planda belirtilen kullanım alanlarında kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amacı dışında kullanılamaz.

2. Önceden onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı almış parsellerde, yapı ruhsatı geçerliliğini koruyor ise emsal, TAKS, kat adedi ve bahçe-yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin kazanılmış haklar saklıdır. Bu yapılardan yapı kullanma izni olmayan yapılara yapı ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmış olmak kaydıyla yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu yapılardan hasarlı olanlara ise güçlendirme şartlarını sağlamaları durumunda güçlendirme ruhsatı verilebilir.

3. Mevcut ruhsatlı yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda yürürlükteki bu uygulama imar planı kararlarına, yapılaşma şartlarına ve hükümlerine uyulması zorunludur. 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, tadilat ruhsatı düzenlenmesi ve yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi işlemleri ilk ruhsat tarihindeki imar planı kararlarına ve imar mevzuatına göre yapılabilir.

4. 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.

### **DÜZENLENEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-301)**

5. Daha önceki imar planına göre ruhsatlandırılmış ancak tamamlanamamış yapılara, mevcut ve ruhsatlı yapılara, yapı ruhsatına göre tamamlanmış ancak yapı kullanma izin belgesi almamış 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 bakılmaksızın ancak bir kat ilave yapılabilir. Bu hüküm yapının bu imar planı ile belirlenmiş herhangi bir yolu, 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. Bu imar planı kararları ile önceki imar planına göre kat adedi artışı yapılmamış veya kat adedi azaltılmış alanlarda bulunan ve bu plan kararlarına göre eksik katlı yapılmış olan yapılarda ise bu imar planında verilen TAKS ve KAKS oranları ile bahçe ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulması şartıyla yapının statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından ilave kat yapılmasına uygunluğu belirlenerek planda verilmiş kat adedine göre uygulama yapılabilir. Bu plan hükmü; imar planında özel proje alanı ve mevcut dokunun

yenilenmesine yönelik alan olarak belirlenmiş alanlar ile kentsel tasarım projesi alanı sınırları içinde kalan alanlarda geçerli değildir.

6. Tüm yapıların yapım aşamasında kullanılacak malzemelerinin TSE'ce belirlenen standartlara uygun ve belgeli olması zorunludur.

7. Yapılarda renk, çatı kaplaması, cephede doluluk, boşluk oranları, yapı malzemesi, bina biçim ölçülerinde yöresel mimari karakteristiklerine ve topoğrafya ile doğal bitki örtüsüne uyulacaktır. Bu konuda belediyesi kural getirmeye yetkilidir.

8. Vaziyet projesine göre yapılaşacağı plan hükümlerinde belirtilen alanlarda, planda veya plan hükümlerinde belirlenmiş olan emsalin korunması şartıyla vaziyet projelerinin onaylanmasında İlçe Belediyesi bünyesinde oluşturulan mimari estetik komisyonu vasıtasıyla belediyesi yetkilidir.

## **F. YÜRÜRLÜK VE YETKİ**

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.

2. Plan hükümlerinin tamamında ilgili mevzuatlar kapsamında belediyenin meclisi ve encümenine ait olanlar hariç, ilgili belediye ve idareye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları, Düzköy Belediyesinin en üst amirine veya bu amirin mevzuata göre yetki devri yapacağı/yaptığı makama aittir.