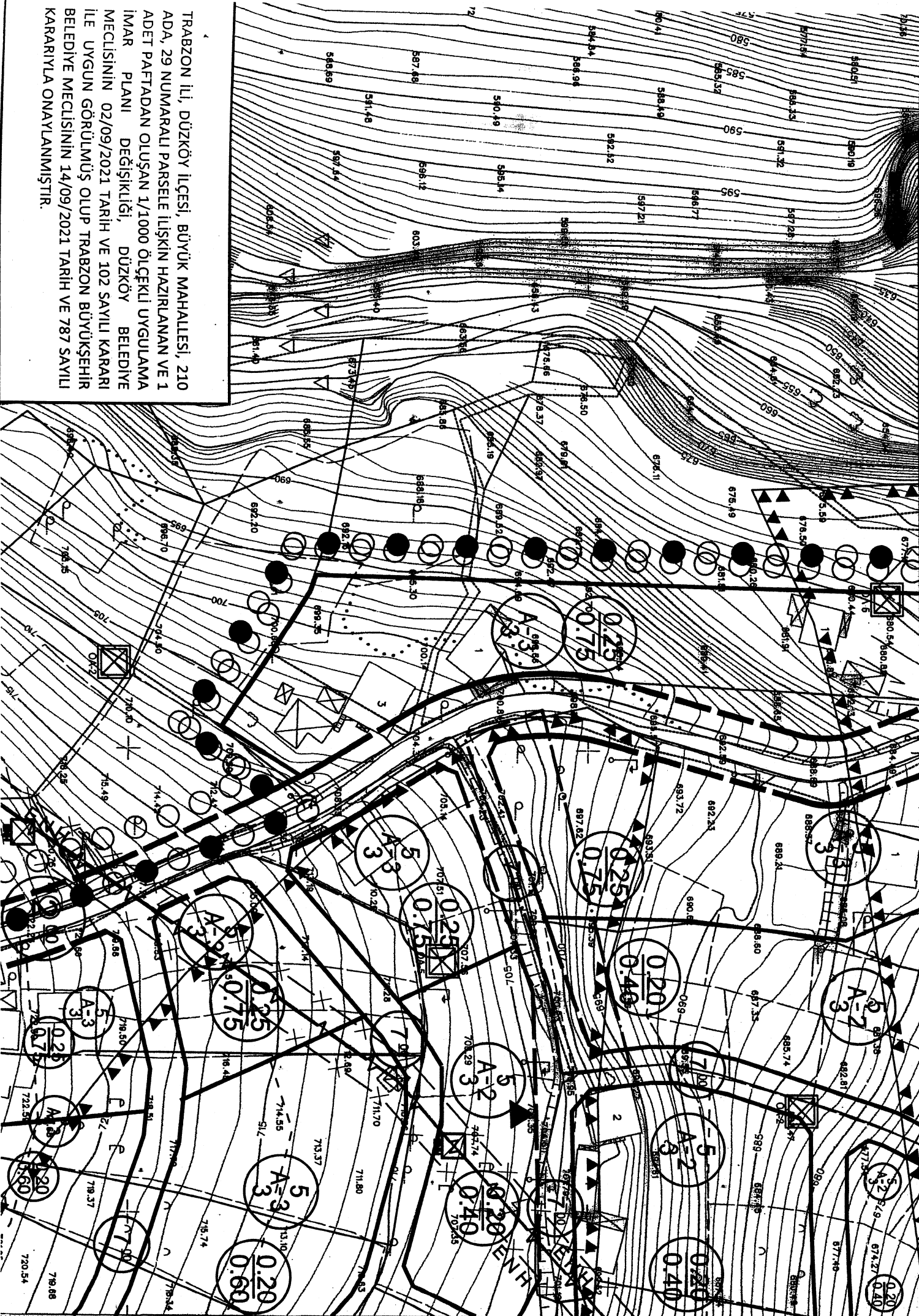
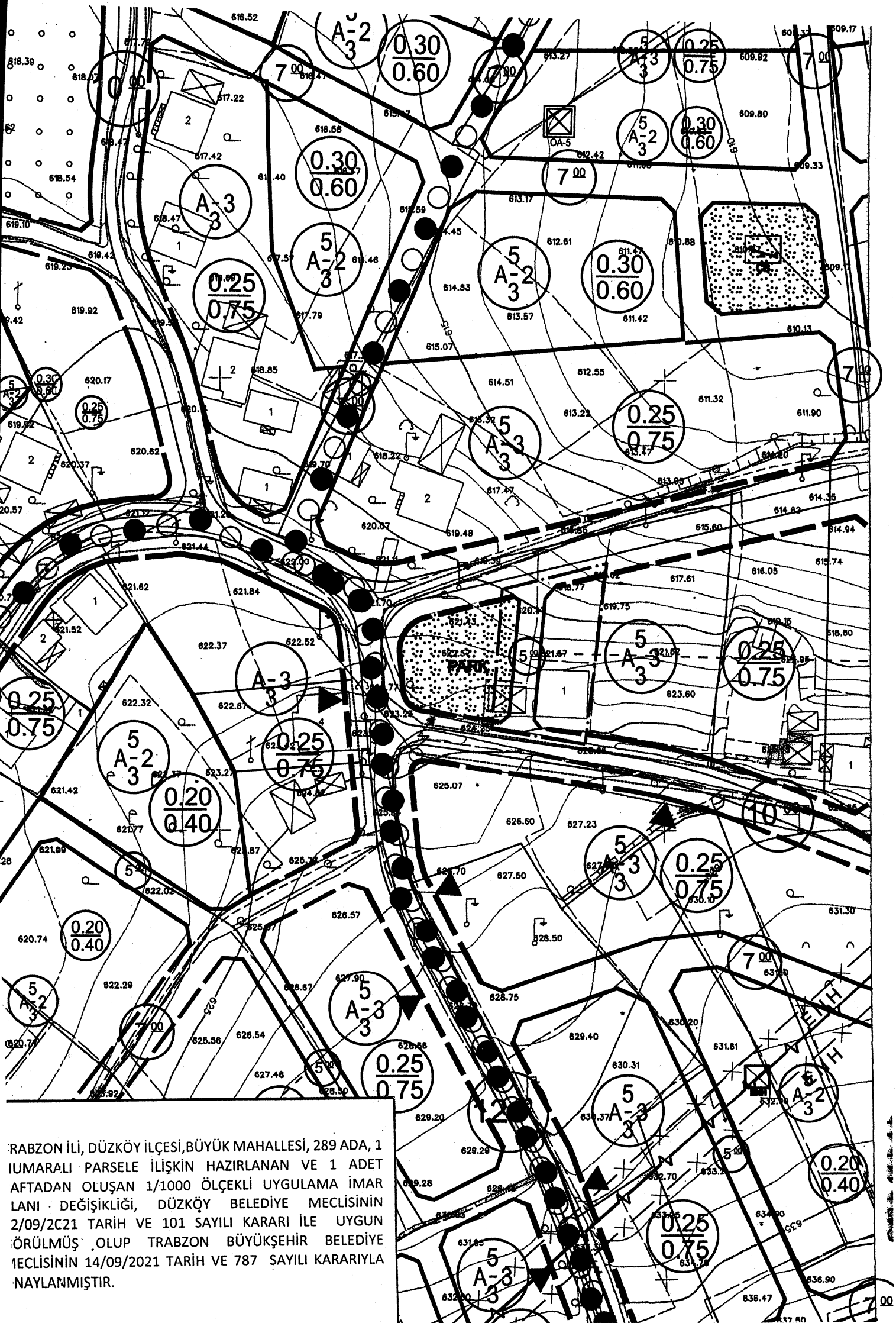
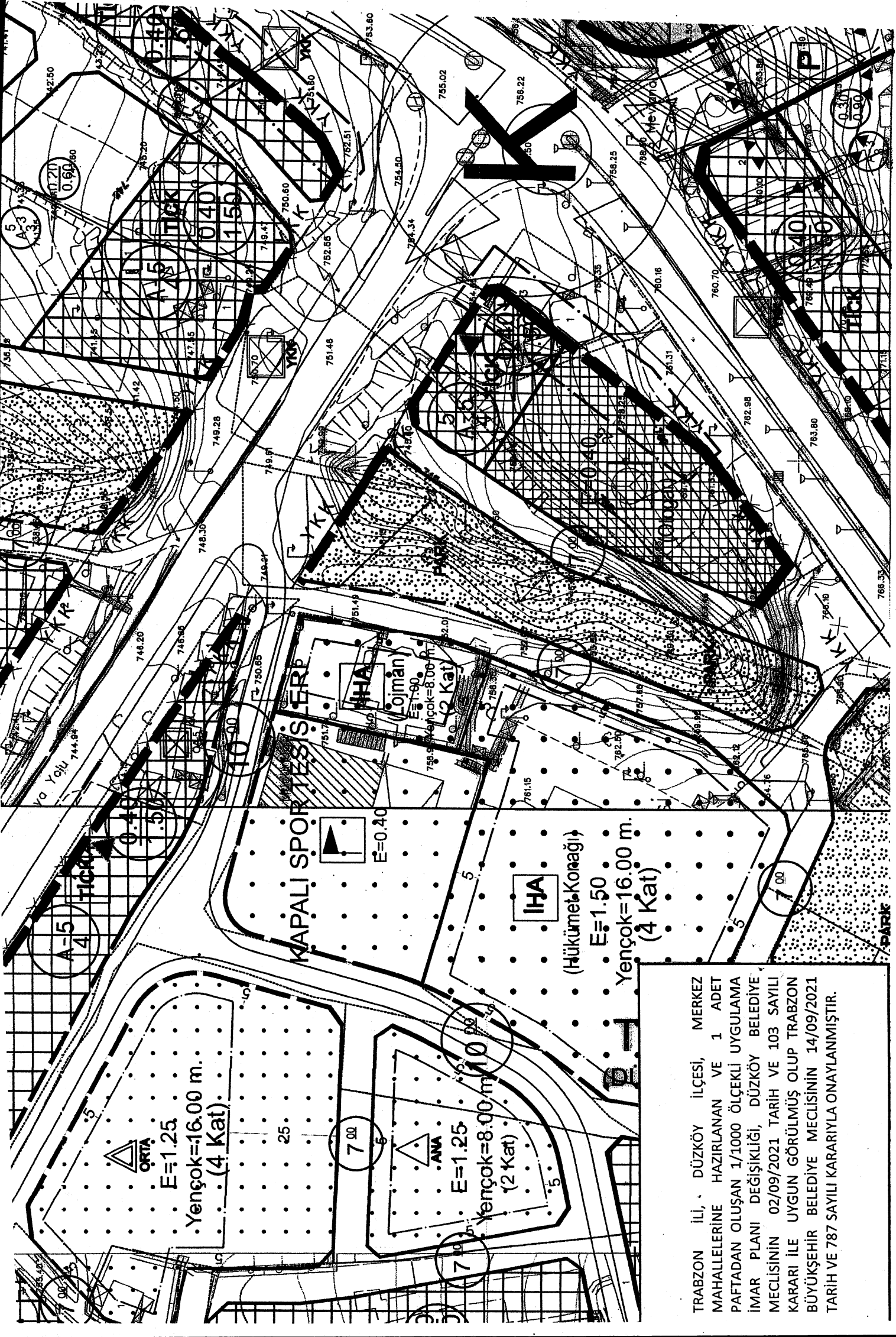


TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, BÜYÜK MAHALLESİ, 210 ADA, 29 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 102 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.





TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, BÜYÜK MAHALLESİ, 289 ADA, 1 İUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET AFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR LANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 2/09/2021 TARİH VE 101 SAYILI KARARI İLE UYGUN ÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA NAYLANMIŞTIR.



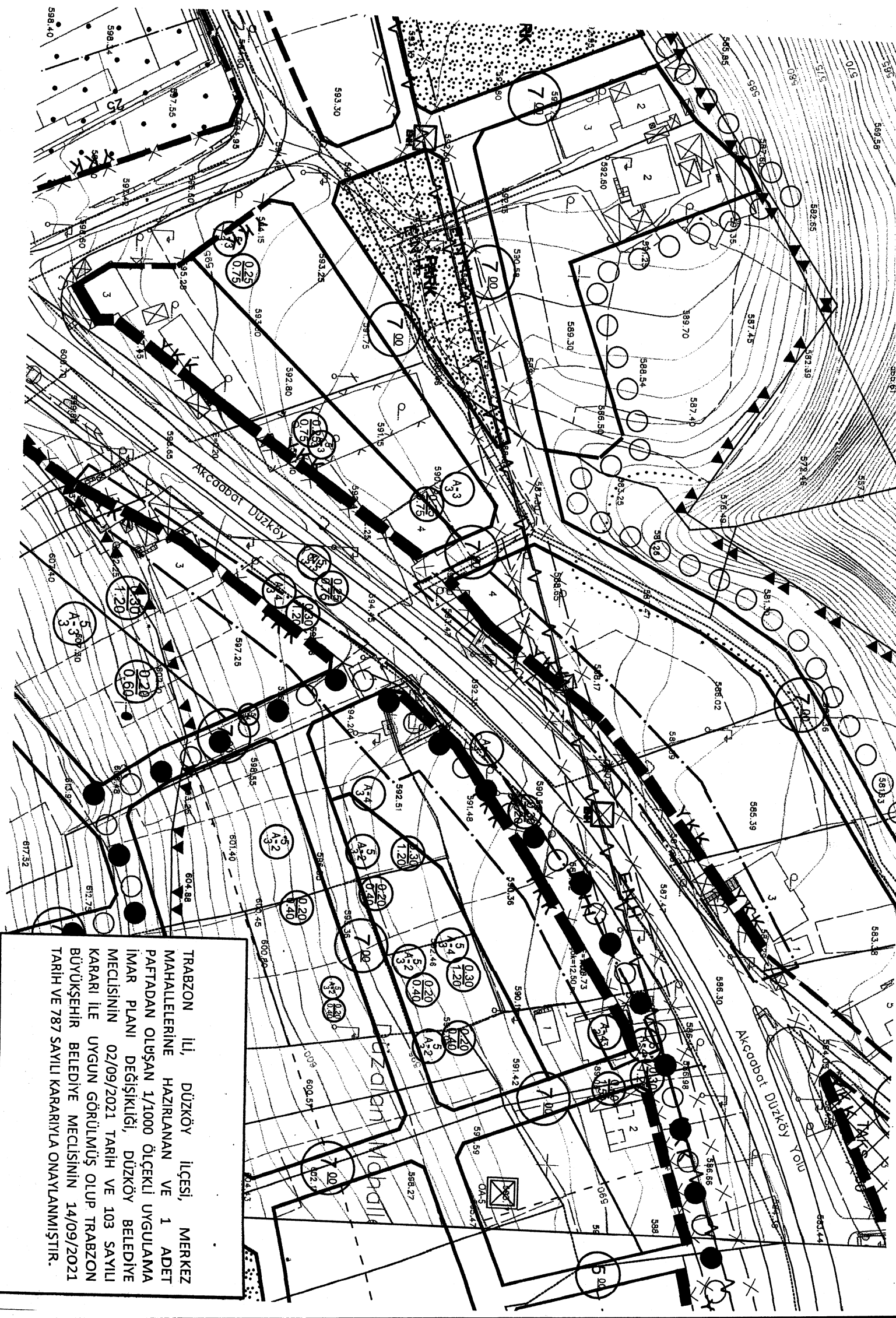
ORTA
E=1.25
Yençok=16.00 m.
(4 Kat)

ANA
E=1.25
Yençok=8.00 m.
(12 Kat)

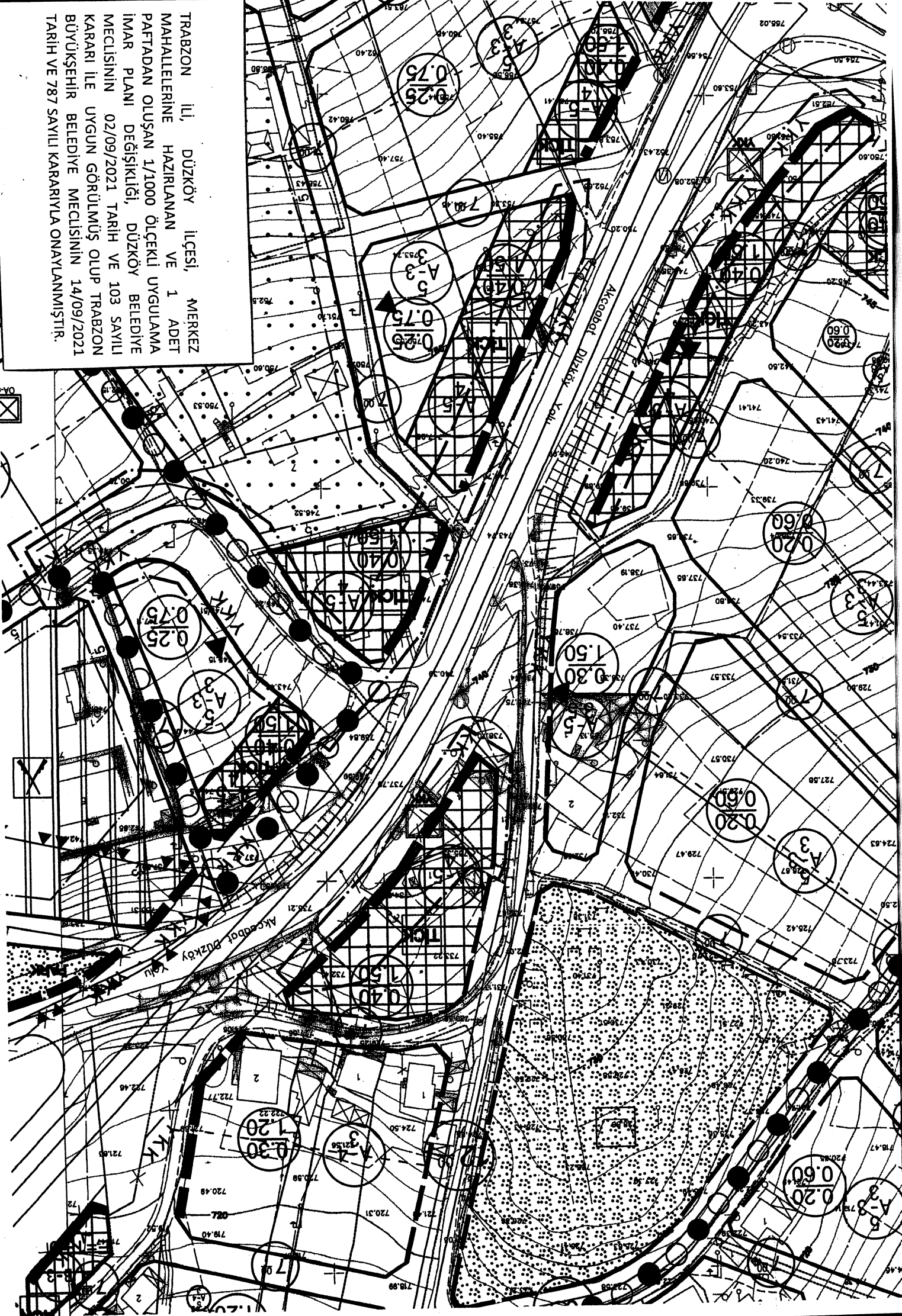
IHA
(Hükümet Konağı)
E=1.50
Yençok=16.00 m.
(4 Kat)

TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, MERKEZ MAHALLELERİNE HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 103 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, MERKEZ MAHALLELERİNE HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 103 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



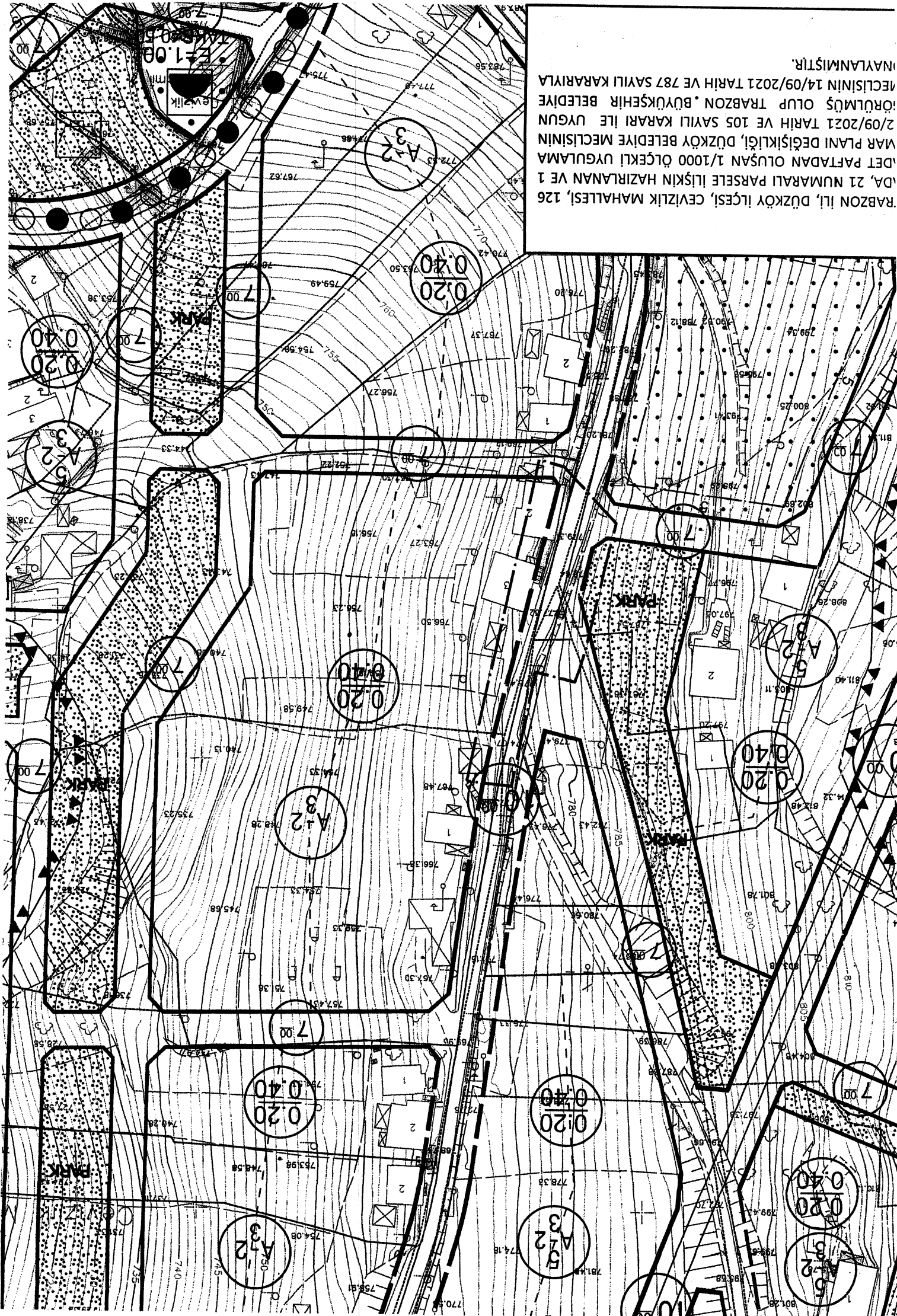
TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, MERKEZ MAHALLELERİNE HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 103 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



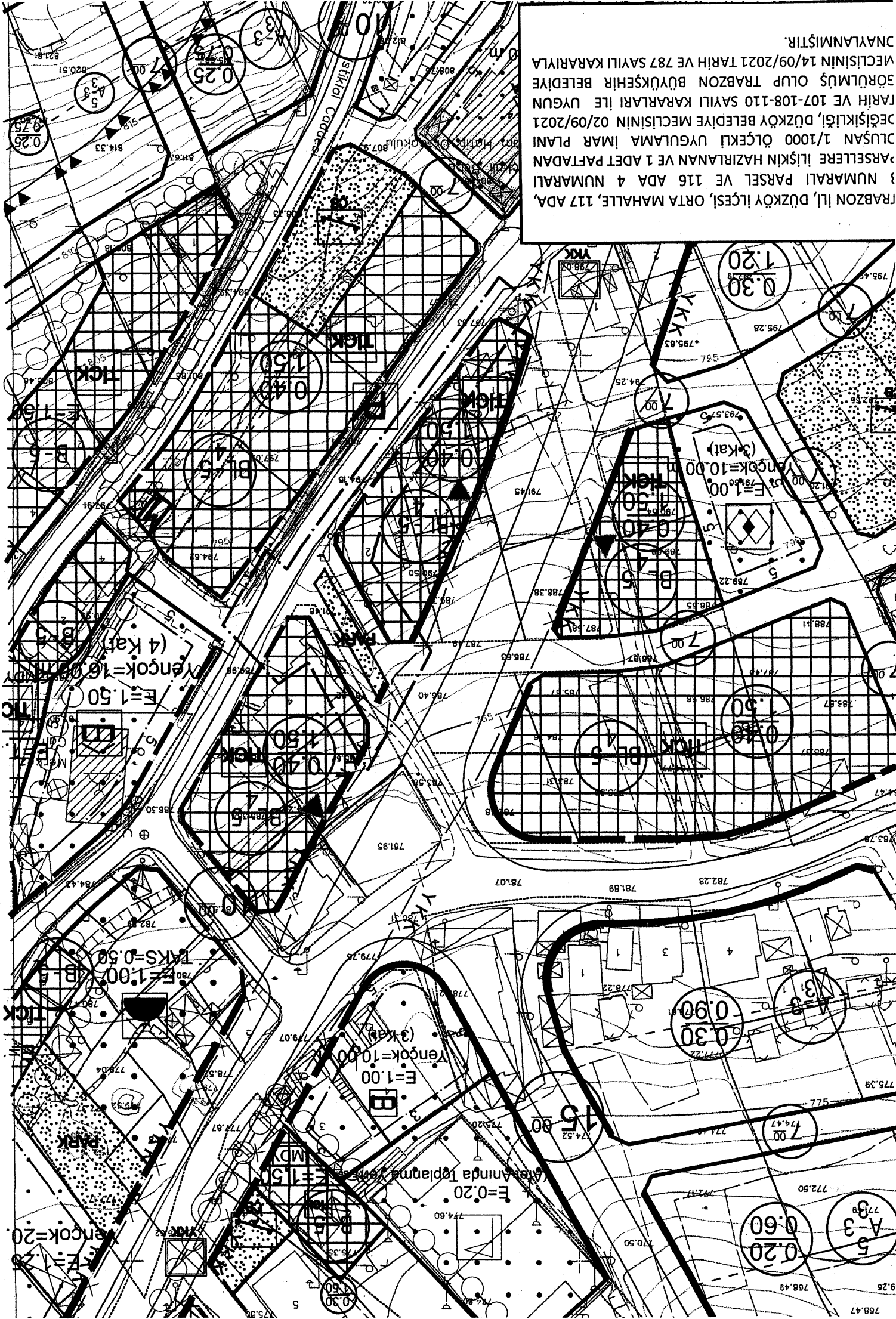
TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, DÜZALAN MAHALLESİ, 332
ADDA, 39-40-41-44 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN
02/09/2021 TARİH VE 106 SAYILI KARARI İLE UYGUN
GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA
ONAYLANMIŞTIR.



RABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, CEVİZLİK MAHALLESİ, 126
PARSELİNİN 21 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1
MAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN
2/09/2021 TARİH VE 105 SAYILI KARARI İLE UYGUN
GÖRÜLMÜŞ OLAN TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA
MAYLANMIŞTIR.



TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ORTA MAHALLE, 117 ADA, 3 NUMARALI PARSEL VE 116 ADA 4 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 107-108-110 SAYILI KARARLARI İLE UYGUN BÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.



Yençok=10.00
E=1.50

TICK
0.40

TICK
0.40

Yençok=10.00
E=1.00
(3 kat)

0.30
1.20

TICK
0.40

TICK
0.40

TICK
0.40

0.40
1.50

TICK
0.50

TICK
0.40

Yençok=10.00
E=1.00
(3 kat)

0.30
0.90

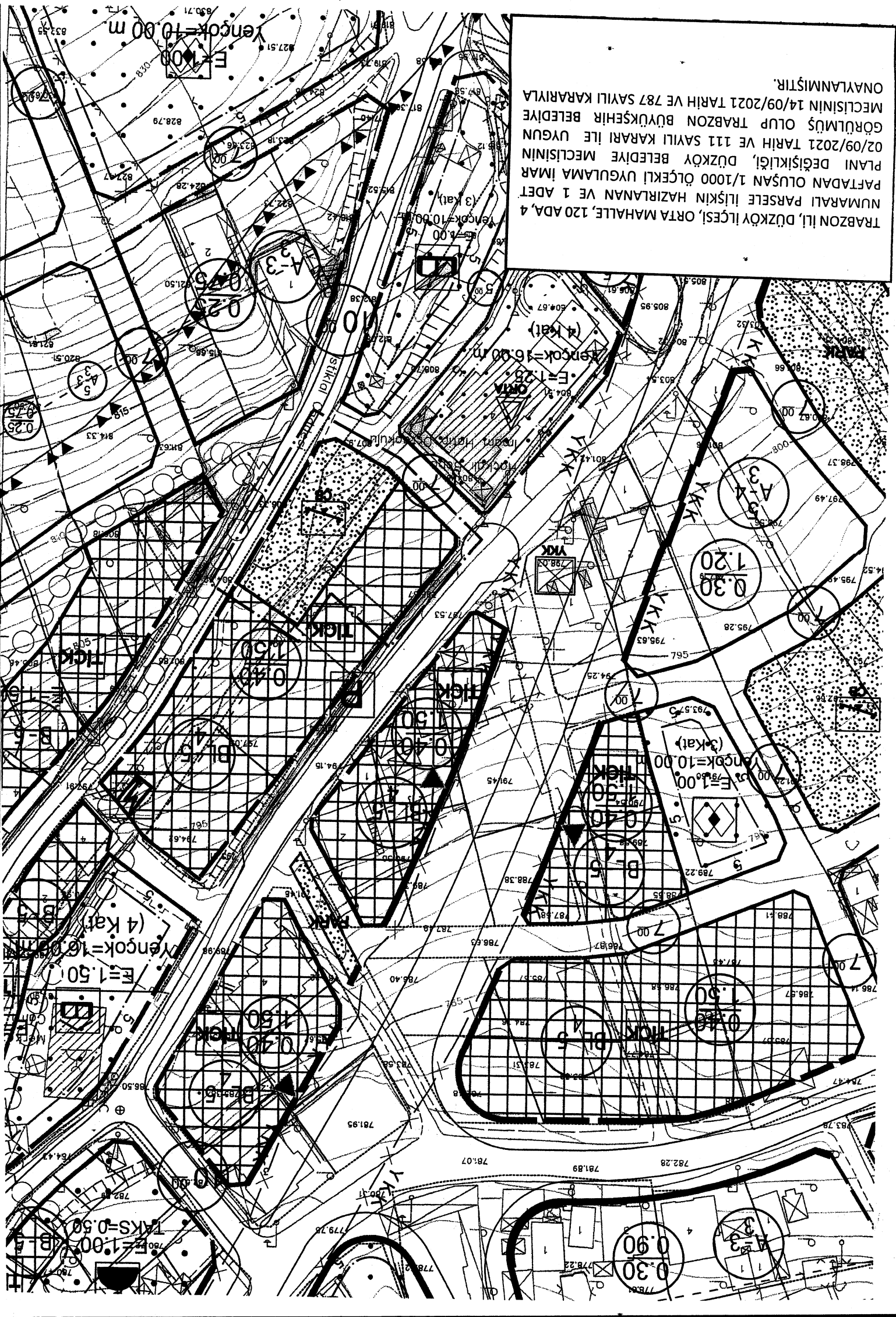
Yençok=20
E=1.20

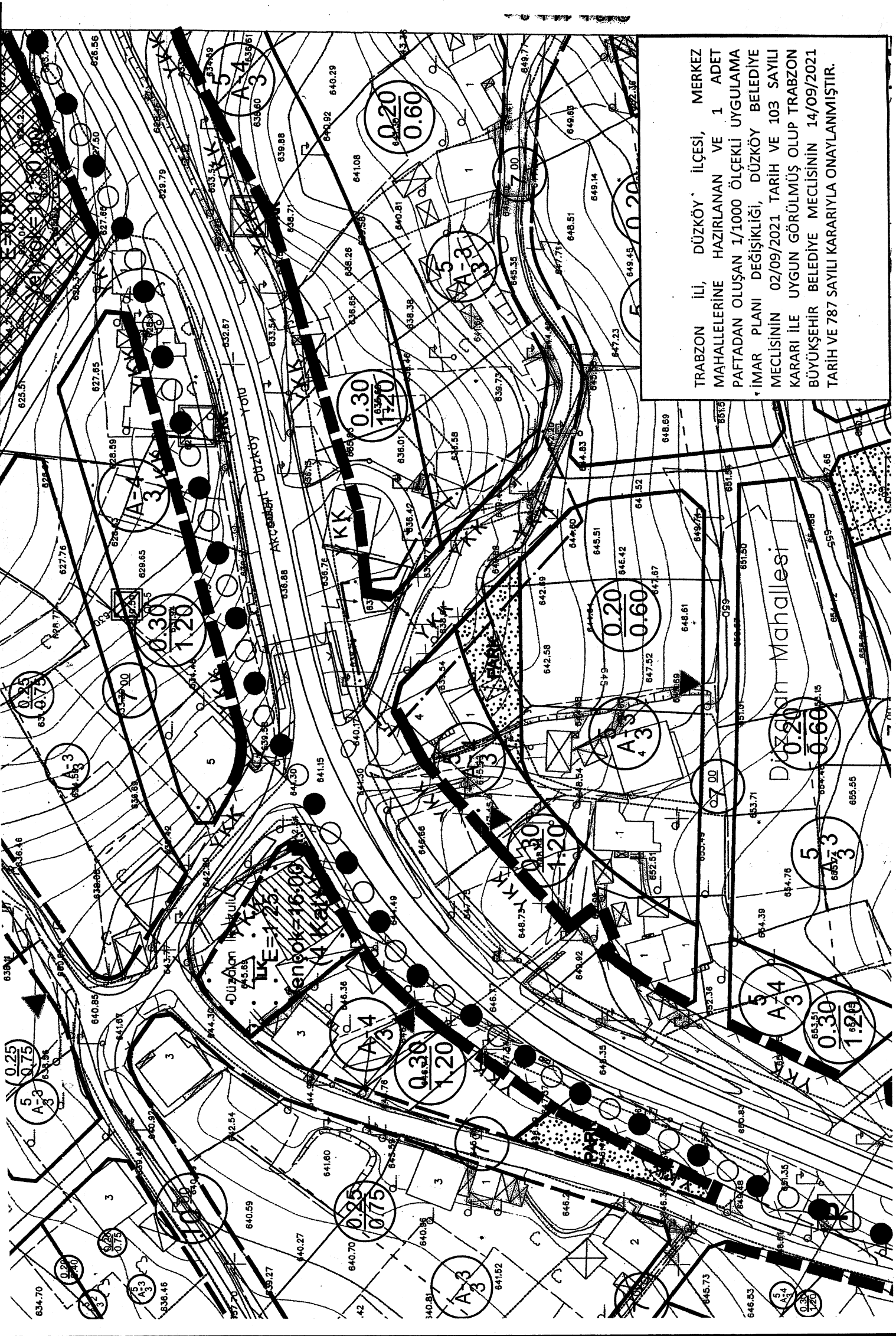
TICK
0.50

Yençok=10.00
E=0.20

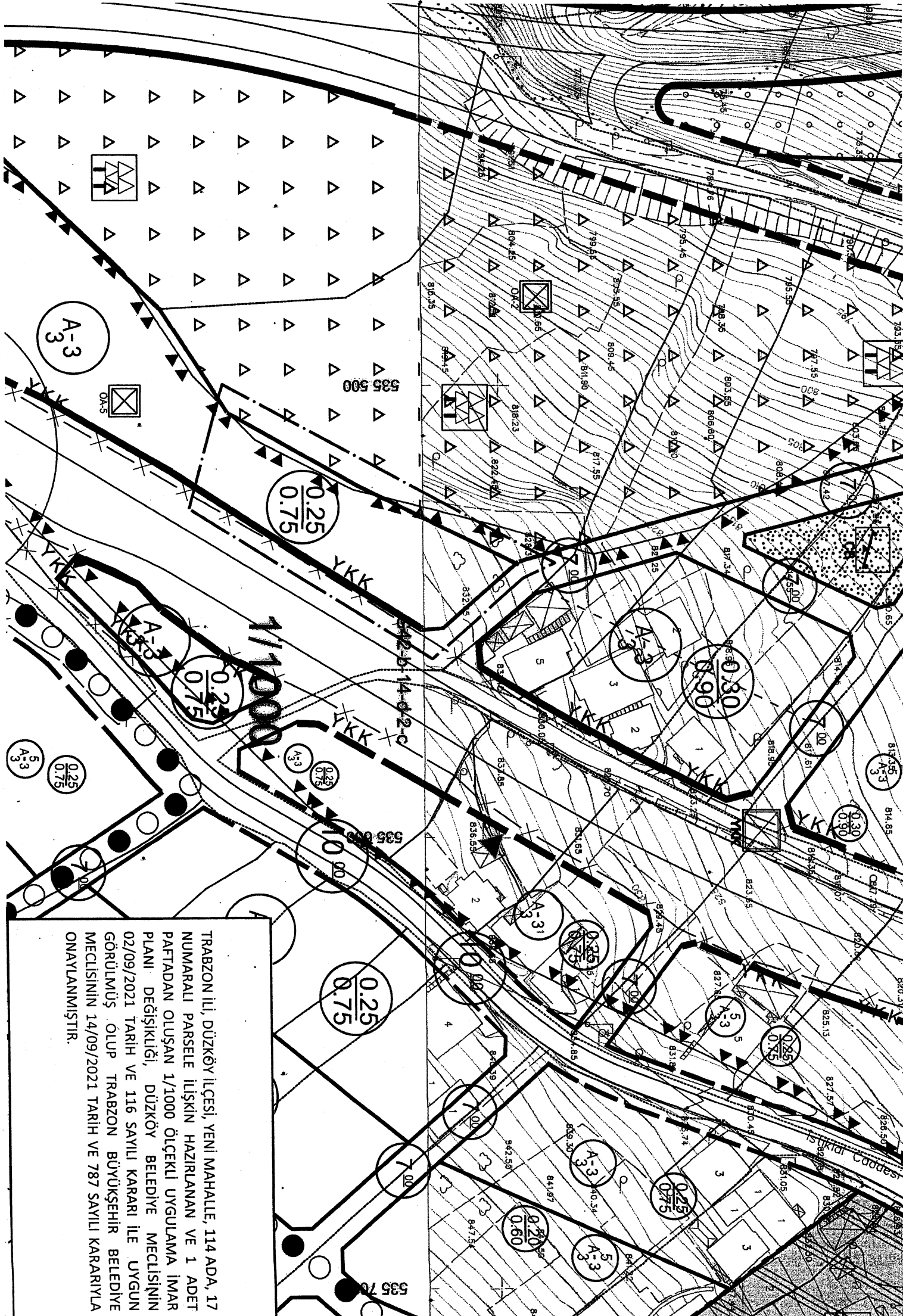
0.20
0.60

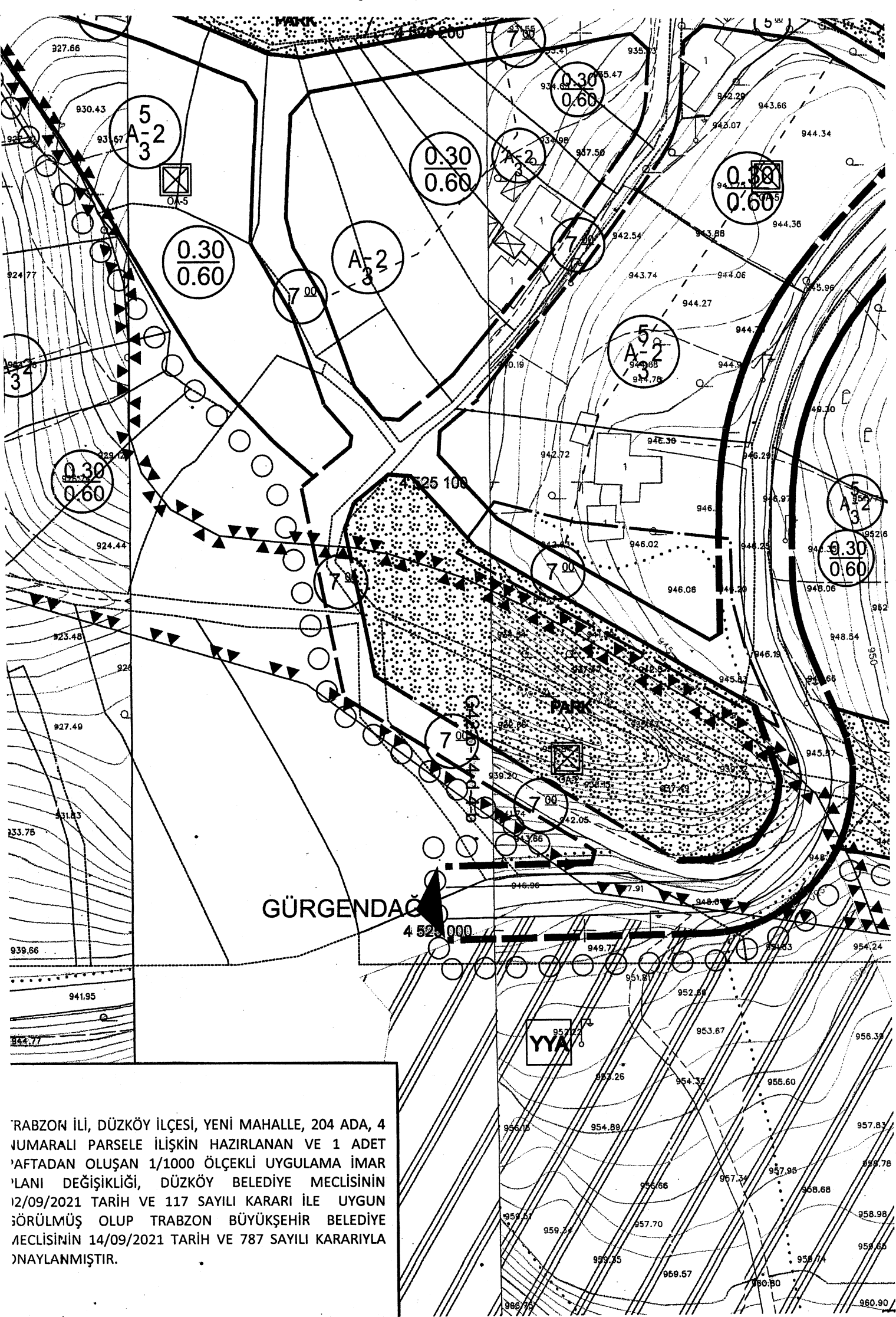
TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, ORTA MAHALLE, 120 ADA, 4
NUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET
PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN
02/09/2021 TARİH VE 111 SAYILI KARARI İLE UYGUN
GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA
ONAYLANMIŞTIR.





TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, MERKEZ MAHALLELERİNE HAZIRLANAN VE 1 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 02/09/2021 TARİH VE 103 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.





GÜRGENDAĞ

1:52.000

YYA

TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ, YENİ MAHALLE, 204 ADA, 4 JUMARALI PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 1 ADET 'AFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, DÜZKÖY BELEDİYE MECLİSİNİN 12/09/2021 TARİH VE 117 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞ OLUP TRABZON BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 14/09/2021 TARİH VE 787 SAYILI KARARIYLA ONAYLANMIŞTIR.

3.6. 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-02/09/2021-104)

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 dokusu, yapılaşma durumu ile plan kararları dikkate alınarak oluşturulacak teknik gerekçelere bağlı 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.

D. DİĞER HÜKÜMLER

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARI VE MODELLERİ

1.1. KENTSEL YENİLEME ALANLARI (Mevcut Dokunun Yenilenmesi)

DÜZENLENEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-104)

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-02/09/2021-104)

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 planınının 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-02/09/2021-104)

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 cepheli 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 m²'den az olamaz. Kat adedi ise daha önceki imar planında uygulama yapılacak parselde öngörülmüş olan kat adedinden ve mevcut teşekkülde 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 olup 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 m² 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 m²'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.

6.6.ASANSÖRLER

DÜZENLENEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-104)

- 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 alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek ticari tesisler, depolar ve imalathaneler yer alamaz.

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

1.4. Konut alanlarında kalsa dahi konut yapısı yapıncaya kadar parsel alanlarının, üzerine yapı ruhsatına konu olacak herhangi bir yapı yapılmamak kaydıyla açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzaj yapılarak kullanılmasına izin vermeye belediyesi yetkilidir.

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

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET ALANLARI

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

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

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

2.2. TİCARET+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI

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

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.

5. Daha önceki imar planına göre ruhsatlandırılmış ancak tamamlanamamış yapılar, mevcut ve ruhsatlı yapılar, yapı ruhsatına göre tamamlanmış ancak yapı kullanma izin belgesi alınmamış yapılar; önceki imar planındaki kat adedini arttıracak şekilde bu imar planında kat adedi artışı yapılmamış 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 belirtilmiş herhangi bir yol, 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 yapılabilirdir. Bu plan hükmü; imar planında özel proje alanı ve mevcut dokunun

DÜZENLENEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-104)

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 ruhsatlı hükümsüz hale gelen yapılar, 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 yapmak 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.

3. Mevcut ruhsatlı yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda yürürlükteki bu uygulama imar planı kararlarına, yaklaşma şartlarına ve hükümlerine uyulması zorunludur. Yapı ruhsatı daha önceki plan kararlarına göre alınmış ve inşaat faaliyetine başlamış ancak yapı ruhsatı süresince tamamlanamamış ve yapı ruhsatı yenilenmesi ve yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi işlemleri ilk ruhsat tarihindeki imar planı kararlarına ve imar mevzuatına göre yapılabilir.

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 yapılar 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.

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

E. UYGULAMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER

3.3. Yukarıda belirtilen işlemler için tasarrufların gerçekleştirilmesi için "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 30. maddesinin 3. fıkrasına istinaden ilçe belediyesinde oluşturulan "Kentisel Tasarrufların Değerlendirme Komisyonu" tarafından incelenecek ve belediye meclisi kararı ile uygulamaya girecektir.

İstisna, aydınlatma elemanları, yönlendirme ve tanıtım levhaları, göp kutuları ve benzeri kent mobilyalarına ait ayrıntılar ve kesim proje raporu da bu çalışma kapsamında ele alınır.

3.1.5. Halk eğitim merkezi alanında: uygun eğitim sistemine hiç girmemiş ya da her hangi bir kademesinde bulunan veya bu kademelerden çıkmış bireylere; ilgi, istek ve yetenekleri

3.1.4. Yükseköğretim alanında; yükseköğretim kurumlarının temel birimi olan üniversite, bunların alt bölümleri, araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılacağı tesisler, idari, sağlık, sosyo-kültürel, spor ve rekreatif tesisler ile lojman yapıları yer alabilir. Yeni yapılaşmalar tesisin ihtiyaçları doğrultusunda ilgili yükseköğretim kurumunu tarafından imar planına uygun olarak hazırlanacak mimari avan proje ile belirlenecektir.

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

3.1.2. Yeni yapılaşmalar tesisin ihtiyaçları doğrultusunda Millî Eğitim Bakanlığının ilgili birimi tarafından imar planına uygun olarak hazırlanacak mimari vaziyet proje ile belirlenecektir.

3.1.1. Bu alanlar, planda ayrı olarak belirlenmiş anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise tesislerinin yapılacağı alanlardır.

3.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

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

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

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

2.9.1. Planda otel olarak gösterilen alanda kat yüksekliği zemin katı 4,5 metre; normal katlarda 3,0 metre olarak alınacak olup planda belirlenen yüksekliğe göre kat adedleri belirlenecektir. Bu alanlarda planda verilen emsal değeri geçerli olup herhangi bir ifraz şartı bulunmamaktadır.

2.9. TURİZM ALANLARI

2.8.1. Belediye mülkiyetinde kalmak koşulu ile bölge halkının ihtiyaçlarına yönelik geleneksel olarak haftanın belirli günlerinde kurulan yada sürekli olan, yöresel ürünler ile birlikte genellikle sebze, meyve, giyecek, yiyecek olmak üzere birçok grupları ürün satışı yapılan açık veya kapalı alanlardır. Bu alanlarda emsal 0,10 ve bina yüksekliği 5,50 metreyi geçmeyecek şekilde kapalı yapı yapılabilir. Bu alanların zemin altları otopark olarak kullanılabilir.

2.8. PAZAR ALANI

İPTAL EDİLEN HÜKÜM (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI-BMK-02/09/2021-104)