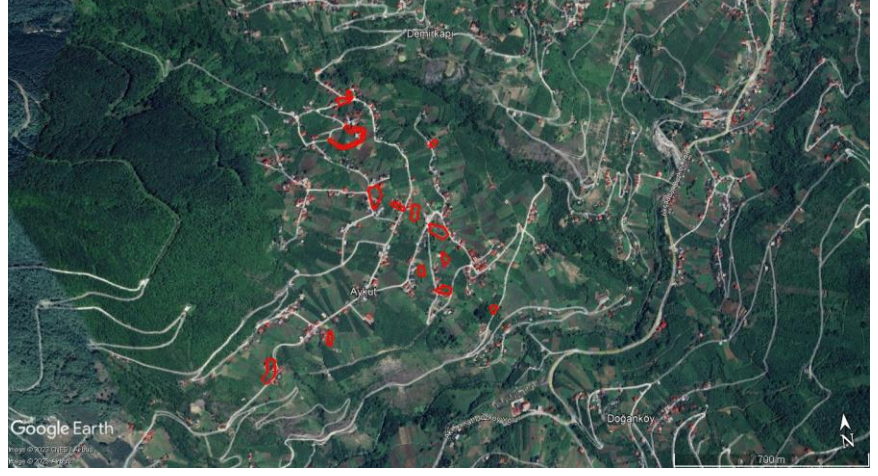
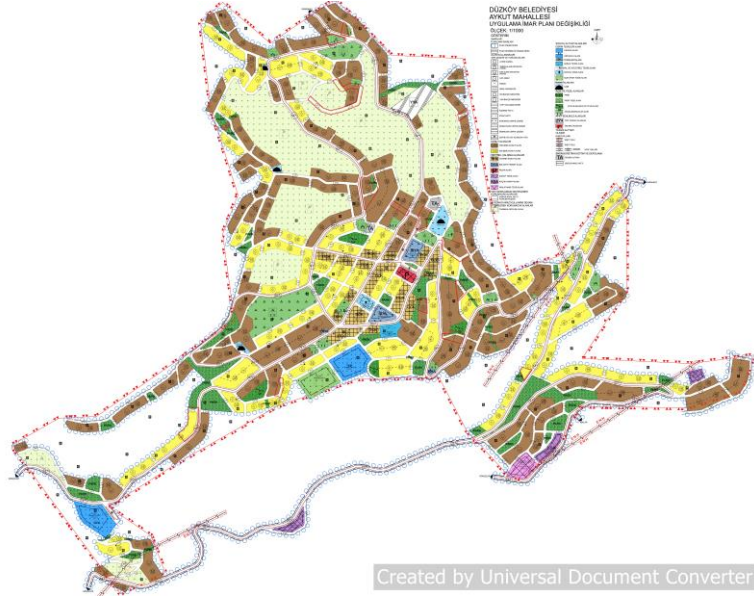


PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TRABZON İLİ, DÜZKÖY İLÇESİ AYKUT MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 1/1000

ERCAN ŞEN
Şehir Plancısı



TRABZON
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

2023

İÇİNDEKİLER

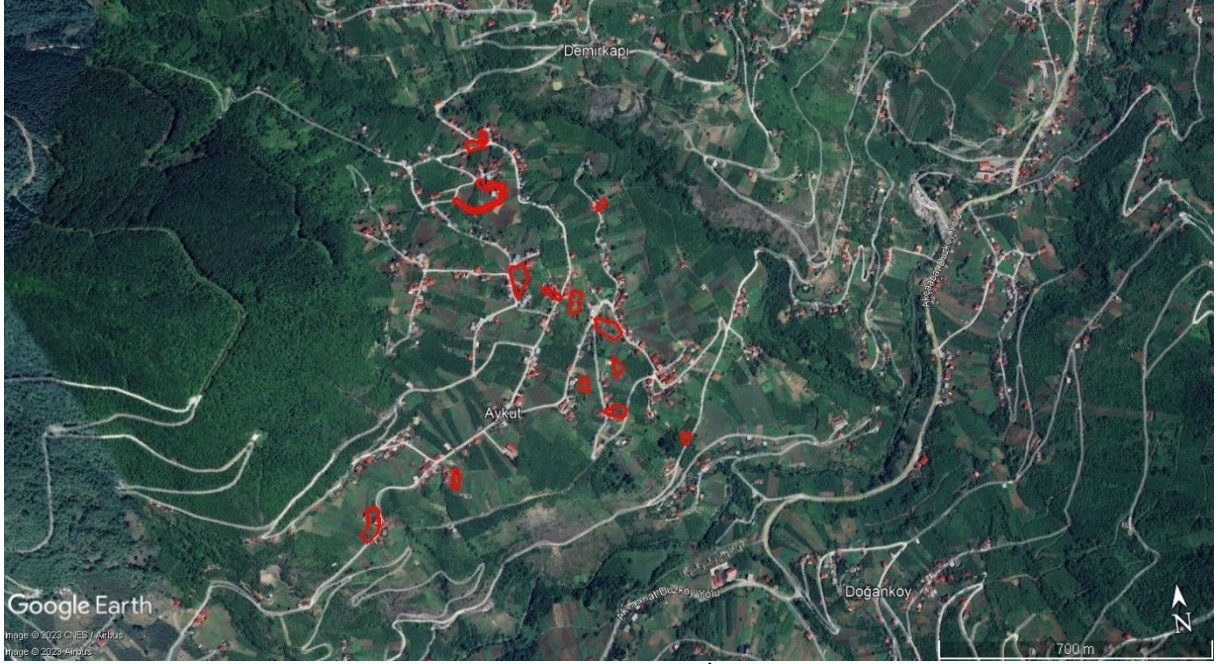
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	4
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	4
2.1 Fiziksel Yapı	4
2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu	4
2.1.2 İklim Yapısı.....	6
2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu.....	7
2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu	8
2.2 Yapı Yasaklı Alanlar.....	8
2.3 Mekansal Gelişim	9
2.3.1 Trabzon İli Mekansal Gelişim Süreci.....	9
2.3.2 Düzköy İlçesinin Mekansal Gelişim Süreci	11
2.4 İdari Yapı	13
2.4.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı.....	13
2.4.2 Düzköy İlçesinin İdari Yapısı	13
2.5 Nüfus Yapısı	14
2.5.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı.....	14
2.5.2 Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı	15
2.6 Ekonomik Yapı	15
2.6.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı.....	15
2.6.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı	16
2.7 Mülkiyet Durum Analizi.....	16
2.8 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı.....	17
2.9 Eşikler ve Çevresel Değerler.....	17
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	17
3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	18
3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı	18
3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	19
3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	19
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	20
5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ.....	21
6. MEVCUT PLAN.....	21

7. PLAN TEKLİFİ	21
7.1 Plan Teklifinin Amacı.....	21
7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi.....	21
7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı	21
7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	21
7.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu.....	36
7.6 Nüfus Hesabı Tablosu	36
7.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu	36
8. PLAN HÜKÜMLERİ	36
9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	36
10. ÖNERİ BİLGİ PAFTASI	37

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlamaya konu olan alanlar, Düzköy ilçesinin mülga Aykut Belediyesi sınırları içinde bulunan bölgede meri uygulama imar planındaki kentsel alanları kapsamaktadır. Bu rapor genelinde söz konusu bölge açıklamalarda “Aykut Mahallesi” şeklinde kullanılacaktır. Söz konusu alanın Düzköy ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 10 kilometredir.

Planlama alanına ulaşım, karayolu ile D010-21 nolu Trabzon-Giresun Devlet Karayolu’ndan Akçaabat ilçesinin Yaylacık mevkiinden ayrılan 25 km uzunluğundaki 61-76 ve 61-80 nolu il yollarından sağlanmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Planlama Alanlarının Kent İçindeki Konumu

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

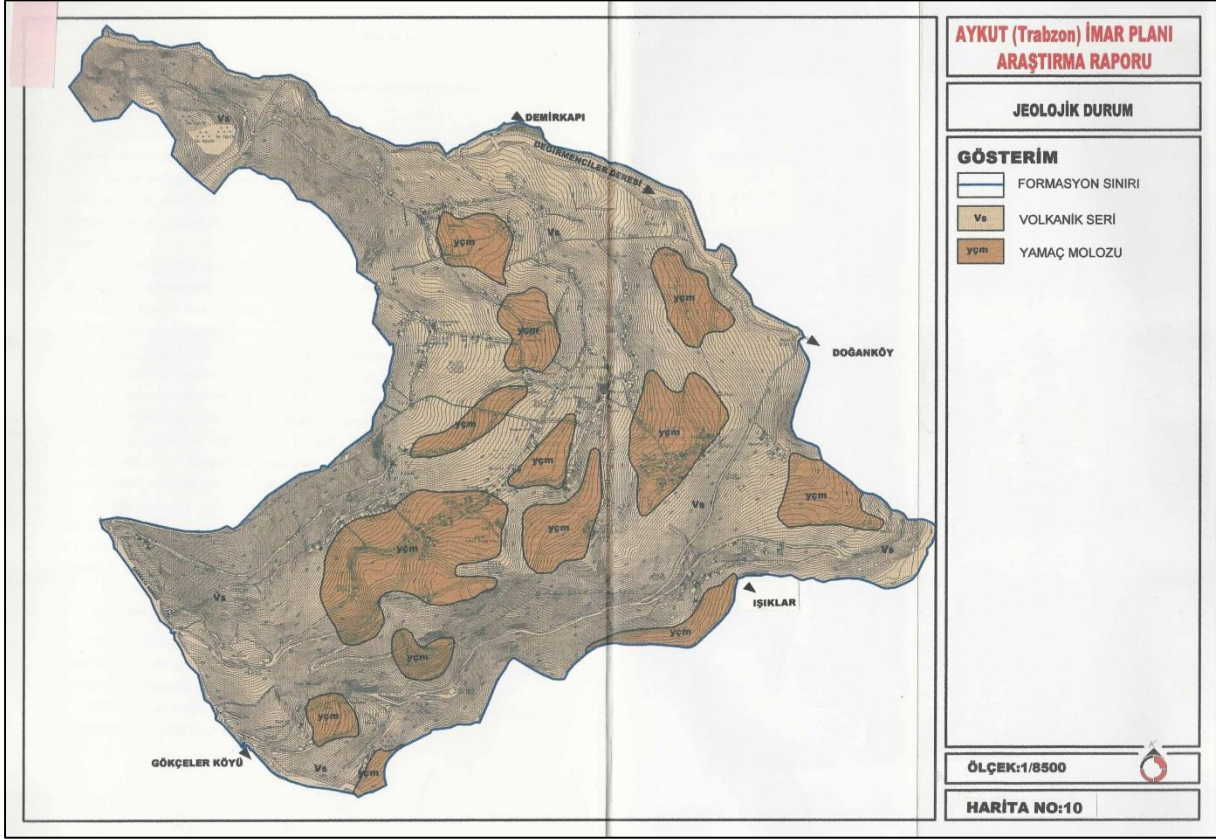
2.1 Fiziksel Yapı

2.1.1 Jeolojik Yapı-Depremsellik Durumu

Planlama alanının topoğrafik, jeolojik ve jeoteknik (sondaj, laboratuvar, arazi gözlemleri vs.) özellikleri göz önünde bulundurulmuş elde edilen veriler ve değerlendirmeler doğrultusunda Aykut Mahallesi’nin jeolojik-jeoteknik durumu Şekil 2’de gösterilmiştir.

Yerleşme Doğu Pontit tektonik ünitesinin kuzeydoğusunda yer alır. Yörede Mesozoyik ve Senozoyik yaşlı kayalar yüzeyleme verirler. Mesozoyik dönemi, Liyas yaşlı volkaniklerle başlar ve Üst Jura-Alt Kretase volkanik ürünlerini verirler. Alt-Üst Kretase sınırı çoğu yerde diskordanslarla belirgindir. Üst kretase döneminde yoğun bir denizaltı volkanizması yaşanır. Bazalt, andezit, dasit ve bunların piroklastik ürünleri tüf ve aglomeralar, kireçtaşı-marn ardalması şeklinde görülür. Bu birim volkano-tortul seri olarak adlandırılır.

Paleoson döneminde, orojenik fazlara bağlı olarak granitik sokulumlar oluşmuştur. Eosen dönemi volkanik faaliyetlerin yeniden etkin olduğu zaman dilimidir. Genellikle bazik karakterli ürünler vermiştir. Kuvaterner zaman aralığı, deniz sahili ve akarsu vadileri boyunca alüvyonların oluştuğu dönemdir. İmar planı yapılacak inceleme alanında volkanik seri, yamaç molozları ve alüvyonlar yer almaktadır.



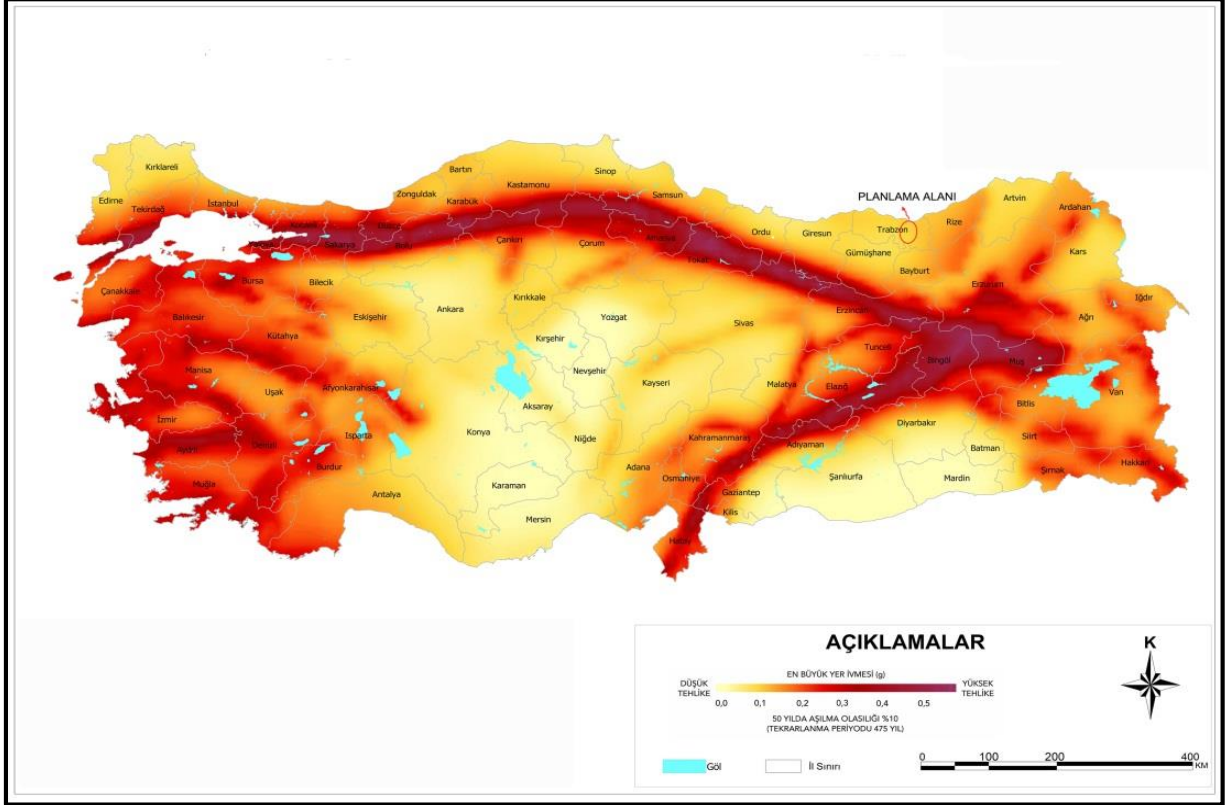
Şekil 2. Aykut Mahallesi Jeolojik-Jeoteknik Yapı

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde yer alan ana tektonik birimler doğrultu atımlı fay mekanizması gösteren Kuzey Anadolu Fayı (KAF) ve Kuzey-Doğu Anadolu Fay Sistemidir. Ayrıca bölgede değişik ölçeklerde küçük fay sistemleri mevcuttur. Depremlerin episantır dağılımları bu iki ana fay civarında kümelenme göstermektedir. Bölgenin deprem aktivitesi oldukça düşüktür. Trabzon il sınırları içerisinde kalan bölge, aktif fay-deprem ilişkisi açısından ele alındığında, yıkıcı özellikte deprem yaratabilecek herhangi bir aktif fay bulunmadığı görülmektedir. Sahaya en yakın fay sistemi KAF zonu olup kuş uçuşu 150-200 km mesafededir. İkinci derecede etkili olabilecek Erzurum Fay zonu ise 100-150 km uzaklıktadır.

Trabzon ili merkez olmak üzere çalışma alanı ve çevresinin depremsellik ve poison olasılık dağılımı ile deprem tehlike analizi yapılmıştır. Bölgede 1900-2019 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.5 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Aletsel dönem içerisinde $5.0 < M_s < 6.0$ magnitüd aralığındaki depremlerin 2 adet olduğu görülmektedir. Ülkemizdeki yapı stoğu itibariyle yıkıcı deprem eşiğinin $M=5.0$ olduğu kabulüyle çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının çok fazla olmadığı görülmektedir. Planlama alanında bu belirlemeler dikkate alınarak oluşturulacak tüm yapılaşmalarda ilgili deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

İnceleme alanının Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası (2018) kapsamında genel olarak ivme değeri ortalama **0.10-0.20g** olup "**düşük tehlike**" düzeyinde kabul edilmektedir. Planlama alanında yapılacak olan yapılar "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak yapılmalıdır (Şekil 3).

Trabzon İli Düzköy İlçesi Aykut Mahallesi
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 3. Aykut Mahallesi'nin Türkiye Deprem Haritasında Gösterimi

2.1.2 İklim Yapısı

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde kıyı kesiminde bulunan Trabzon ili, genelde kışları ılık yazları nispeten sıcak, her mevsimi yağışlı bir iklim karakterine sahiptir. Trabzon ilinin yağışlı olmasının sebebi dağların denize paralel olarak sıralanması ve bunun sonucunda denizden gelen nemli havanın dağlara tırmanarak topoğrafik yağışlar oluşturmasıdır. Planlama alanının yer aldığı Düzköy ilçesi, Aykut Mahallesi iklim verileri ile ilgili değerlendirmelerde Trabzon meteoroloji istasyonları verileri kullanılmıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Trabzon İli İklim Verileri

TRABZON	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	7,5	7,3	8,4	11,7	15,9	20,2	23,0	23,4	20,4	16,7	13,0	9,6	14,8
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10,8	10,8	12,0	15,5	19,2	23,2	26,0	26,6	23,8	20,1	16,5	13,0	18,1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4,7	4,4	5,5	8,7	13,0	17,1	20,0	20,4	17,4	13,7	10,0	6,7	11,8
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2,7	3,3	3,4	4,4	5,6	7,1	5,9	5,6	4,9	4,5	3,6	2,7	4,5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12,13	9,75	14,50	12,38	12,75	11,88	9,13	10,13	10,63	13,63	11,13	11,88	139,9
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	82,7	64,3	59,1	56,6	52,1	51,5	35,6	48,3	78,7	114,3	100,5	85,2	828,9
Ölçüm Periyodu (1927 - 2021)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	27,0	30,1	35,2	37,6	38,2	36,7	37,0	38,2	37,9	33,8	32,8	26,4	38,2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-7,0	-7,4	-5,8	-2,0	4,2	9,2	11,0	13,5	7,3	3,4	-1,6	-3,3	-7,4

Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı	Günlük En Hızlı Rüzgar	En Yüksek Kar
10.07.1992 115.1 mm	12.03.1968 32.3 m/sn	15.01.1950 115 cm

2.1.2.1 Bölgenin Sıcaklık Dağılımı

Bölgede gece-gündüz sıcaklık farkları oldukça düşüktür. Tipik Karadeniz iklimi yaşandığı Trabzon ilinde ortalama sıcaklık 14,8 °C dir. En sıcak ay 38,2 °C ile Mayıs ve Ağustos ayları; en soğuk ay ise -7,4 °C ile Şubat ayıdır

2.1.2.2 Bölgenin Yağış Dağılımı

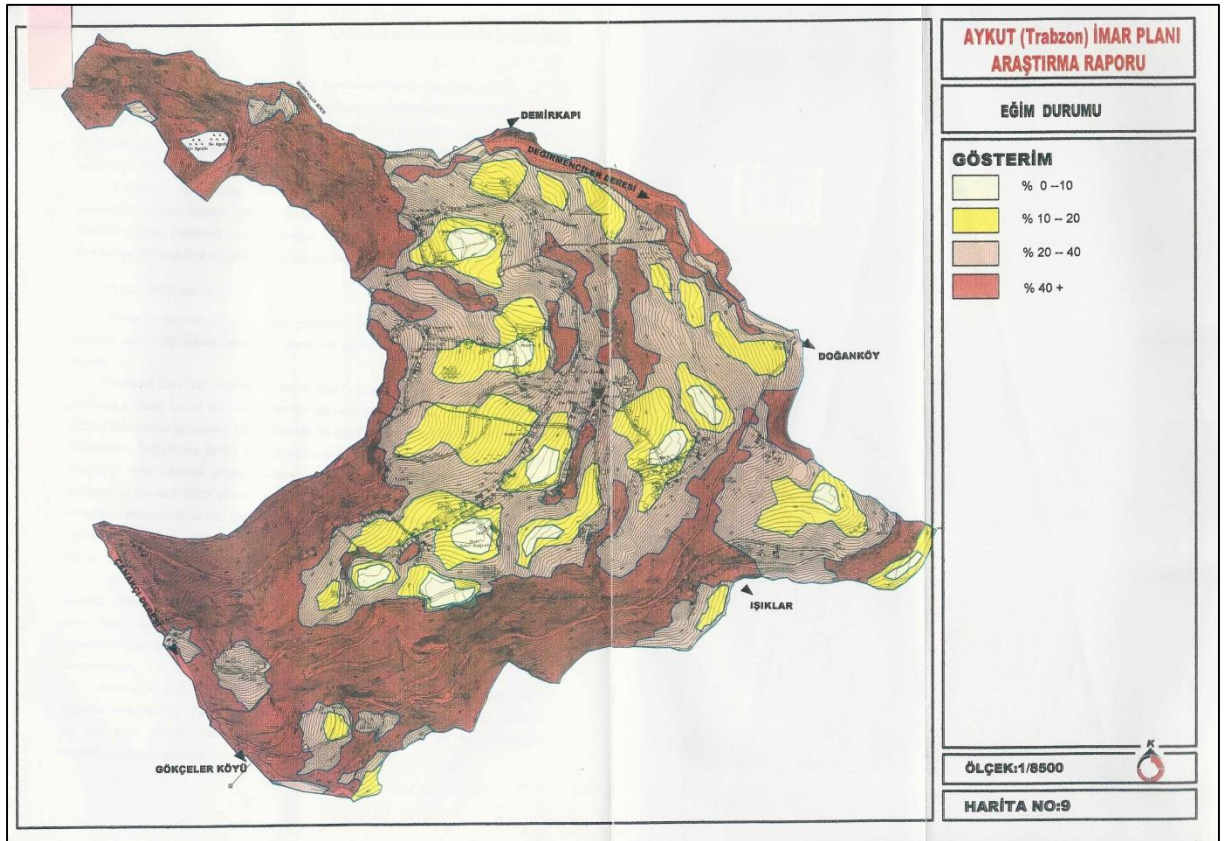
Yıllık ortalama yağış miktarı 828,9 mm olarak hesaplanmıştır. Bölgede yağışlar genellikle yağmur şeklinde düşmesine karşın ocak ve şubat aylarında kar yağışı olabilmektedir. Gece-gündüz sıcaklık farkının düşük olmasından dolayı, don olayı yok denecek kadar azdır.

2.1.2.3 Bölgenin Rüzgar Durumu

Bölgesel olarak rüzgar esme yönü GB-G, ortalama hızı ise 23 m/sn'dir.

2.1.3 Topoğrafik Yapı-Eğim Durumu

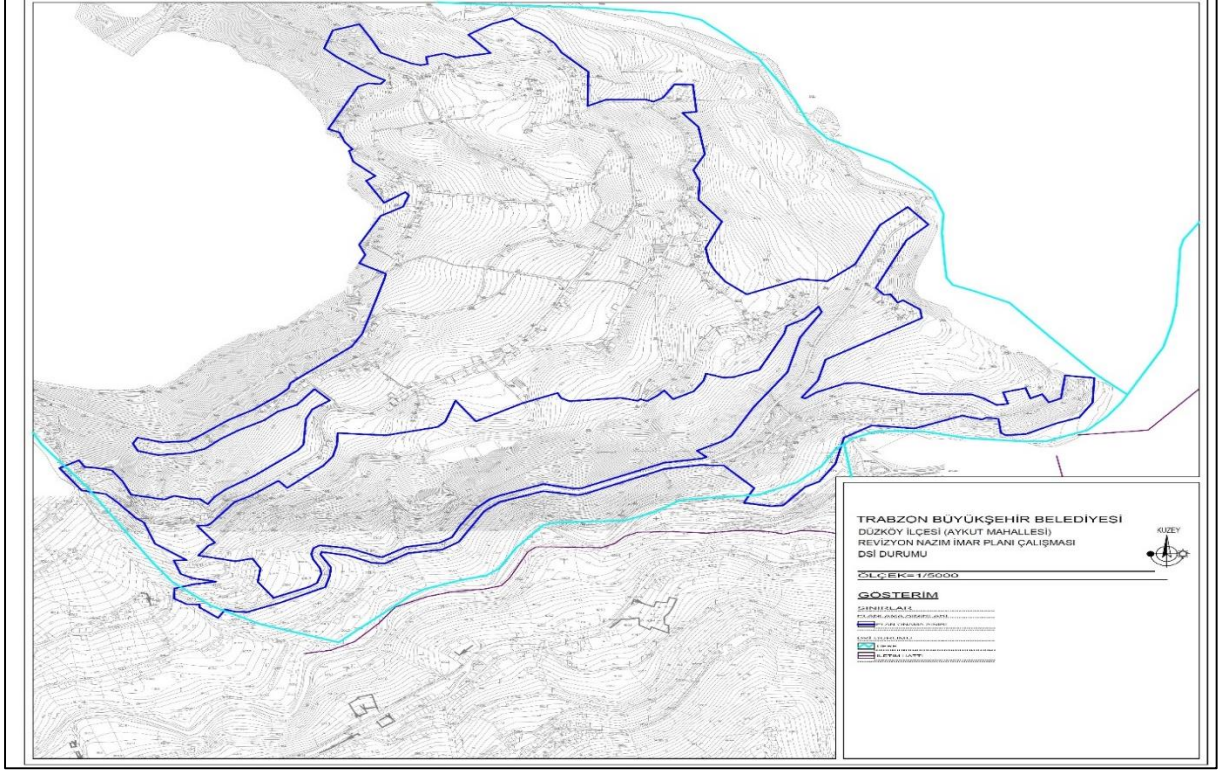
Aykut Mahallesi 360-710 m yükseklikteki Kale Deresi ve 400-660 m yükseklikteki Değirmenciler Deresi arasında kuzey-güney doğrultusunda yer almaktadır. Merkez çok sınırlı düzlük alanda kurulmuştur. Yerleşmenin güney, güneybatı ve kuzey batı bölümü %40 üzerinde eğimli alanlardan oluşmaktadır. Yerleşmede %10-20 eğim aralığında yerleşmeye uygun araziler ve %20-40 eğim aralığında genelde bahçeler bulunmaktadır (Şekil 4).



Şekil 4. Aykut Mahallesi Morfoloji ve Eğim Durumu

2.1.4 Akarsu ve Taşkın Durumu

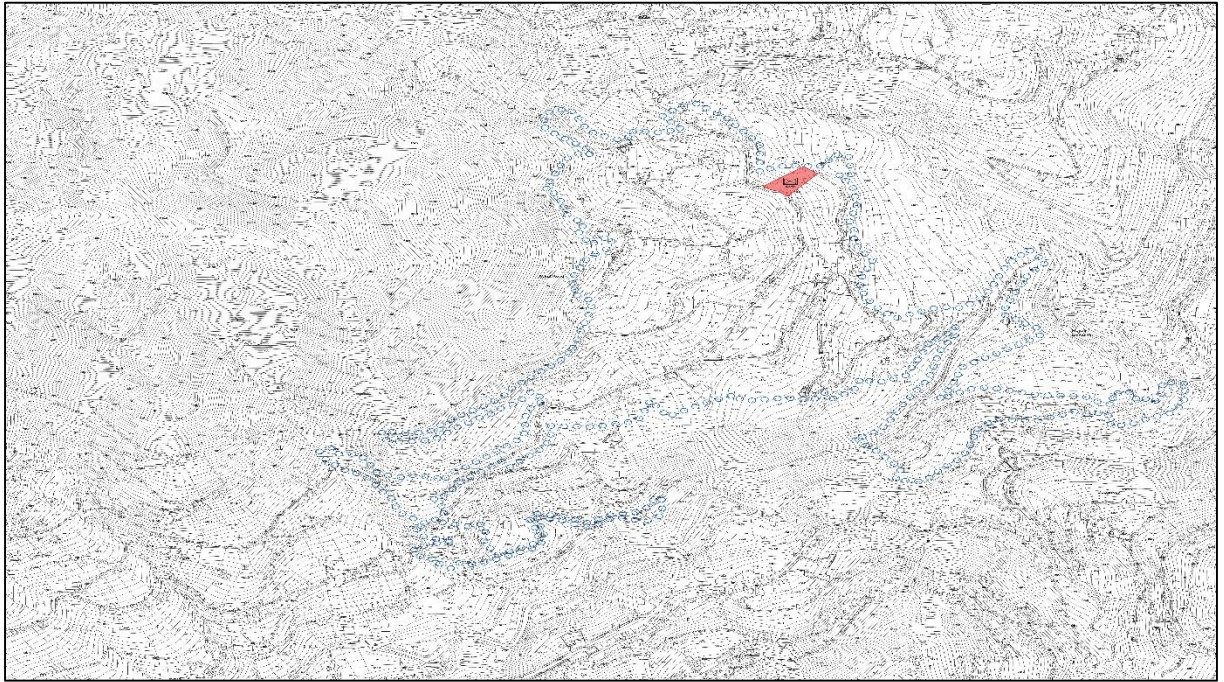
Aykut Mahallesi'nde akarsu olarak yerleşmenin güney yönünde vadi içinden Kale Deresi ve yerleşmenin doğu yönünden Değirmenler Deresi geçmektedir. Söz konusu derelere bağlı olarak yerleşme genelinde taşkına maruz bir alan bulunmamaktadır (Şekil 5).



Şekil 5. Aykut Mahallesi İçerisinde Kalan Akarsular

2.2 Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı genelinde “Afete Maruz Bölge” kararı verilmiş alanlar bulunmaktadır (Şekil 6).



Şekil 6. Aykut Mahallesi Afete Maruz Bölgeler

2.3 Mekansal Gelişim

2.3.1 Trabzon İli Mekansal Gelişim Süreci

Kentin hangi tarihte kurulduğunda dair net bir bulgu olmamasına rağmen kentin kuruluşunun M.Ö.2000 tarihlerine kadar dayandığı söylenmektedir. Kentin çekirdeği, Zağanos ve Tabakhane derelerinin arasında kalan ve derin uçurumlarla doğal koruma sağlayan şimdiki Bahçecik Mahallesi sınırları içinde kalan iç kaledir. M.Ö 750 yıllarında Trabzon kenti Milet kolonisinin egemenliği altına girmiştir. Antik Çağ kentlerinin agora, gymnasium, tiyatro gibi anıtsal temel mimari yapılarının aynı dönemde kentte yer alıp almadığı bilmemektedir. Roma döneminde Trabzon bir ticari liman kenti değil aynı zamanda askeri ikmal noktası olması nedeniyle askeri önemi olan kent idi. M.S. 54-68 yılları arasında serbest kent statüsüne kavuşmuş olması Roma için Trabzon'un önemini ortaya koymaktadır. Doğu Anadolu, İran ve Yukarı Mezopotamya ile ticari ilişkileri devrinin en yüksek seviyesine çıkartacak askeri yol ile sahil yolu yapılmıştır. Kervan yolunun kente doğudan giriyor olması, kentin gelişme yönünün de bu devirde surlarla çevrili çekirdek kentin doğusuna doğru Güzelhisar'a kadar olduğunu göstermektedir. Roma İmparatoru Hadrian'ın liman, hipodrom, askeri binalar, korunma yapıları ve su kemeri yaptırdığı dönemde ise kent, oldukça canlı bir ticaret merkezi görünümündedir.

Bizans İmparatorluğu, tarihte yeri aldığı Asya ve Avrupa menşeli ticaretin güvence içinde yapılmaya başlanması, Trabzon'un yeniden önemini artmasına neden oldu. Bu dönemin Trabzon'unda kent o zamanki gelişme sınırlarının dışında kale surları ile korunan çekirdek kentin batısına da genişleme göstermiştir. Gülbahartatun ve Pazarkapı'nın bir kısmının Hızırbey Mahallesi'nin tamamını olan 3.gelişme alanı Bizans Devri başlangıcından Komnenusların hakimiyetine kadar olan devreye rastlamaktadır. Trabzon, ticaret limanı kenti olmasının dışında Bizans'ın Haçlı seferi ile Latinler tarafından istilası nedeniyle yeni kurulmuş bir imparatorluğun başkenti olmasıyla da idari işlevleri üstlenmiş ve tarihinin en canlı devrini bu dönemde yaşamıştır. İmtiyazlı Cenevizliler kentin doğu ucunda bir kale ve kalenin altında bir iskeleye ve Venedikliler bu kalenin batısında bir başka kaleye sahip olarak imparatorlukla deniz taşımacılığında söz sahibi olmuşlardır.

Osmanlı imparatorluğu döneminde II. Mehmet'in küresel ticarete geçiş noktasındaki Karadeniz'de hakimiyet kurarak Avrupa-Asya arası ticareti kontrol altına alma isteği, Trabzon'un Türklerin eline geçmesinin sebeplerinden birisidir. 16.Yüzyıldan itibaren yeni pazarlar ve ticaret yollarına yönelen Batı Avrupa, Osmanlı İmparatorluğu'nun Asya-Avrupa küresel ticaretinin denetimin ve kazancını yavaş yavaş kaybetmesine yol açtı. 16.Yüzyıl Trabzon'daki gelişme de Karadeniz'deki serbest ticaretle birlikte ivme kazandı. Tebriz, Erzurum ve Trabzon güzergahı Asya mallarının Avrupa'ya en ekonomik aktarımını sağlıyordu. 17.Yüzyılda kent, doğuda Boztepe etekleri ve Çömlekçi, güneyde Yenicuma Camii'nin bulunduğu kesimler, batıda da Ayasofya Kilisesi'ne kadar yayılmış durumdadır.

18.Yüzyıla doğru Trabzon, hem bir eyalet merkezi olması hem de Karadeniz'in uluslararası ticarete açılması nedeniyle önemli bir nüfus artışına ve ticari hareketliliğe sahne olmuştur. Bu durum kentin sosyal ve mekânsal yapısında değişimler yaratmıştır. Bedesten, han, çarşı gibi kentsel yapılar bu dönemde artış göstermiştir. Kentin sınırları da doğuda Çömlekçi iskelesinin hemen ardından Boztepe'nin eteklerine ve batıda Gülbaharhatun Mahallesi'nin güneyindeki yamaçlara yayılmıştır. Kent merkezi Aşağıhisar'ın doğu köşesi, Pazarkapı, Mumhaneönü ve şimdiki Çarşı Mahallesi'nde idi ve bunun dışında doğudaki meydana kadarki kervan yolu boyunca devam ediyordu. İşlevsel dağılımlar, kentin tarihsel geçmişi, topoğrafik yapısı ve hakim ekonomisinin gerektirdiği ulaşım gibi altyapılar tarafından şekillenmekteydi. Trabzon, Osmanlı kentlerindeki yapıya uygun olarak konut işyeri ayırımına sahipti ve uzmanlaşmış imalat

etkinliklerinin bir aradalığı bir Osmanlı geleneğiydi. Bugünkü Çarşı Mahallesi'nin gelişimi, mahallenin genelinde yağın olan bedesten gibi yapılar bunu tam olarak göstermektedir.

19.Yüzyıl ve 20.Yüzyılın başları, Trabzon kent yapısı, kentin stratejik öneminin azalıp artmasına göre değişim göstermeye başladığı dönem olmuştur. 1813 yılında 15 bin olarak tahmin edilen nüfus, 1856 yılında artan ticaretin gerektirdiği hizmetleri karşılayan nüfus ihtiyacına bağlı olarak 70 bine çıkmıştı. Kentin günümüzde ayakta olan çoğu tescilli eski eserlerinin yapım ve onarım çalışmaları bu yüzyılda gerçekleşmiştir. Keyder vd.(1993) bu yüzyıldaki kentsel gelişmeyi şöyle özetlemiştir: “Trabzon’da Avrupa Ticareti’nin yoğunlaşması, ticaret kalıplarında da değişimlere yol açtı. Bundan başka Avrupa’dan yapılan ithalat yerel ve bölgesel tüketim alışkanlıklarını etkiledi. Limanın toplam ticareti içinde önemli bir kesimi oluşturan bölgesel ürünler ihracatı, toprak mülkiyeti ve üretim yöntemlerini, ihracatçılarla üreticiler arasındaki ilişkiyi pek etkilememekle birlikte; ekonomik gelişim, aralarında nüfus hareketliliği ve kentleşme en başta olmak üzere bir dizi toplumsal değişme neden oldu. Bu gelişmelerde Trabzon’u bir Ortaçağ kasabasından çağdaş kent öncesi liman kentine dönüştürdü.

20. Yüzyıl başlarına gelindiğinde kentin sınırları batıda Faroz, doğuda Değirmendere ve güneyde İç Kale, Soğuksu mevkiinin kuzey yamaçları ile Boztepe eteklerine kadar yayılmıştı. Kentin merkezi ise Pazarkapı, Çarşı ve Tabakhane semtlerinden daha doğuya şimdiki Meydan mevkiine doğru yoğunlaşmaya başlamıştı. Geleneksel imalathaneler ve çarşıların bulunduğu kesimler halen işlevlerini sürdürmekteydi. Fakat perakende ticaretin yayıldığı ve yoğunlaştığı kesimler Kunduracılar Caddesi ile Uzun Sokak ve Meydan bölgesi haline geldi. Mumhaneönü Semti, kervanla taşınan ürünlerin aktarım noktası olarak birbiriyle ilişkili gümrük, han, bedesten gibi yapıları ve geleneksel üretimi devam ettiriyorsa da oteller Çömlekçi Limanı ve Erzurum Yolu ile ilişkili olarak Meydan ve çevresi ile İskele Caddesinin olduğu kısımlarda yoğunlaşmaya başlamıştı. Konut alanları gelişmeye ve nüfusa bağlı olarak kentin kenar semtlerinin büyümesi şeklinde oluyordu. Batıdaki gelişme batının çekim merkezlerinden biri olan Kavakmeydan kısmında yoğunlaşmaktaydı. Toplumsal eylemler, konsolosluklar, idari yapılar Meydan ve çevresinde yer almaktaydı.

1.Dünya Savaşı’nın yarattığı gerilimli ortam, küresel ticareti etkilemesinden ve Osmanlı İmparatorluğu’nun bu savaşın aktörlerinden olmasından dolayı kent, hem toplumsal yapının hem de kent formunun değişimi açısından çarpıcı değişimlere sahne olmuştur. Savaş sırasındaki Rus işgali ile birlikte günümüzde dahi kentin merkezinin ulaşım omurgasını oluşturan Kahramanmaraş Caddesi ortaya çıkmıştır. Bu yolun amacı her ne kadar askeri nitelik taşısa da, uzun yıllar batıdaki konut alanlarını merkeze ulaştıracak olan ve merkezin batıya yayılmasını sağlayacak olan ana ulaşım aksı olacak olması, Trabzon’un mekânsal gelişme sürecinin şekillenmesinde önemli bir yer tutmuştur.

Cumhuriyetin ilk yıllarında 1.Dünya Savaşı sonucunda çizilen yeni sınırlar ile kapalı duruma gelen küresel ticaretin sekteye uğraması ve savaşın vermiş olduğu yıpratıcı etki ile kentin çarşıları eski canlılığını yitirmiş olsa da, Karadeniz liman ticareti azda olsa devam etmişti. Uzun sokak, Kunduracılar Caddesi, Kahramanmaraş Caddesi ulaşım ana hatları, Meydan ve Zağnos Meydanı (Atapark) ve Kavakmeydan odağı ve Tabakhane, Mumhaneönü ve Pazarkapı imalat ve ticaret alanları il merkezi kentin işlevlerinin sürdürüldüğü yerler olarak görünmekteydi. İşgal sırasında Çömlekçi semtinin Güzelsaray yanında Ruslar tarafından yapılan rıhtım ve Gümrük binası ulaşım aktarma noktası olarak kullanılmaktaydı. Kara ulaşımının güçlüğü nedeniyle insan ve yük taşımacılığı Çömlekçi Limanı üzerinden yapılmaktaydı.

1940 yılında ticaretin Kahramanmaraş Caddesinde henüz varlık göstermemiş olduğunu Lambert’in hazırlamış olduğu imar planı sonuç raporunda görmekteyiz. Bu dönemin ticaret

hizmet sağlayıcı yolları, Kunduracılar Caddesi ve Uzun Sokak olarak öne çıkmaktaydı. Günümüzde kullanılan gümrük binası, Rize, Samsun ve Erzurum'dan gelen devlet yolları, kent merkezi ve limanın kesiştiği noktada idi. Yaya kullanımına öncelik veren kentsel yapı nedeniyle sokaklar dar ve otomobil kullanımına elverişli değildi. Transit bağlantı Lambert'in önerisine göre batıda o devirde kullanılmakta olan ve 1873 yılında açılan şimdiki Trabzonspor Caddesi (İnönü Bulvarı) olarak şekillenmiş ana ulaşım yolundan Uzun Sokak ve Kahramanmaraş Caddesi aracılığıyla Meydan'a; oradan da İskele Caddesi'ni takip ederek doğuda eski Erzurum Yolu boyunca uzanmakta idi. Bu ulaşım güzergahı, kenti mekânsal gelişmesine de etki yapmış ve güzergahın etrafında gelişmenin yoğunlaştığı görülmüştür.

1956 yılında sahil yolunun açılması ile birlikte kent içinde kendine yer bulamayan birçok kullanım, sahil boyunca yerleşmeye başlamıştı. Lambert planının önermediği bu yol; kentin kıyıları boyunca doğu batı yönündeki hareketliliği artırmıştır. Cumhuriyetle birlikte hız kazanan modernleşme sürecinin mekânsal yansımaları bu dönemde Trabzon'da da görülmekteydi. Kamu yapıları, eğitim yapıları, üniversite gibi kampüs niteliğindeki yapılar, kentin gelişme alanlarındaki büyük açıklıklarda yer seçmeye başlamışlardı. Kentin hizmetler sektöründeki işgücü sayısının 1935-60 yılları arasındaki artışı, buna karşılık hizmetler sektöründe ticaretin payının düşüş yaşıyor olması, kentin eskiden olduğu gibi uluslararası ticarete uzmanlaşmış bir liman kenti olma özelliğini kaybedip, eğitim, sağlık gibi işlevlerin çevresindeki illere hizmet ediyor olmasından kaynaklanan alt bölge merkezi özelliği kazanmasına neden olmuştur. Bunun yanı sıra sahilten geçen yol ve limanın yapılışı ile doğuda sanayinin oluşmasına ve kentin doğu kesimlerinde ana yol üzerinde toptan ticaret ve olağanüstü ihtiyaçların yığılma göstermesine neden olmuştur.

1980'li yılların ortasında kentin çeperinde yer alan diğer yerleşmelerde konumlanmaya başlayan kamu kurumları, eğitim kurumları ve konut alanları, sistemli bir gelişme yönünden kontrolü çok güç olan mekânsal yayılmaların artmasını sağlamıştır. 1990'lı yıllarda nüfusu 2000 kişiyi geçen yerleşmelerin belde teşkilatı ile belediye olabilmelerinin önü açıldığında Trabzon çeperinde gelişmeye başlamış olan bu yerleşmeler, kendi yönetim yapılandırmalarını oluşturarak kentsel gelişmenin yayılmasına neden olmuşlardır. 2000'li yıllara gelindiğinde Trabzon'un kent bölge sınırlarında, batıda Söğütlü, Yıldızlı, Akyazı; doğuda Pelitli, Yalınca ve Kaşüstü; güneyde Çukurçayır beldelerinin oluşturulması yüzünden hem idari bir parçalanma yaratılmış hem de öngörülme ve gerekli olmayan mekânsal gelişme alanlarının oluşması sağlanmıştır. 2012 yılından itibaren ise Trabzon idari statü ve belediye yönetimi açısından büyükşehir belediyesi olmuş ve yerleşmenin kent çeperlerinde yukarıda belirtilen birçok belde belediyesi kapatılarak mahalle statüsüne dönüştürülmüştür. Ancak bu yerleşmelere ait mekânsal gelişmeyi öngören imar planları geçerliliğini halen devam ettirdiğinden günümüzde özellikle konut amaçlı gelişmenin kent merkezinin bütünleştiğinde olan bu yerleşmelerde sürdüğü görülmektedir.

2.3.2 Düzköy İlçesinin Mekansal Gelişim Süreci

Bölgenin tarihi içerisinde Trabzon'un tarihi ele alındığında batılı tarihçiler bölgede ilk olarak Yunanlı kolonistlerin yerleşmiş olduklarını belirtmektedirler. Fakat yapılan araştırmalar neticesinde bölgede ilk yerleşen kabilelerin Orta Asya kökenli Turani kavimlerinin uzantıları oldukları konusunda tarihçiler fikir birliği içerisinde oldukları görülmektedir.

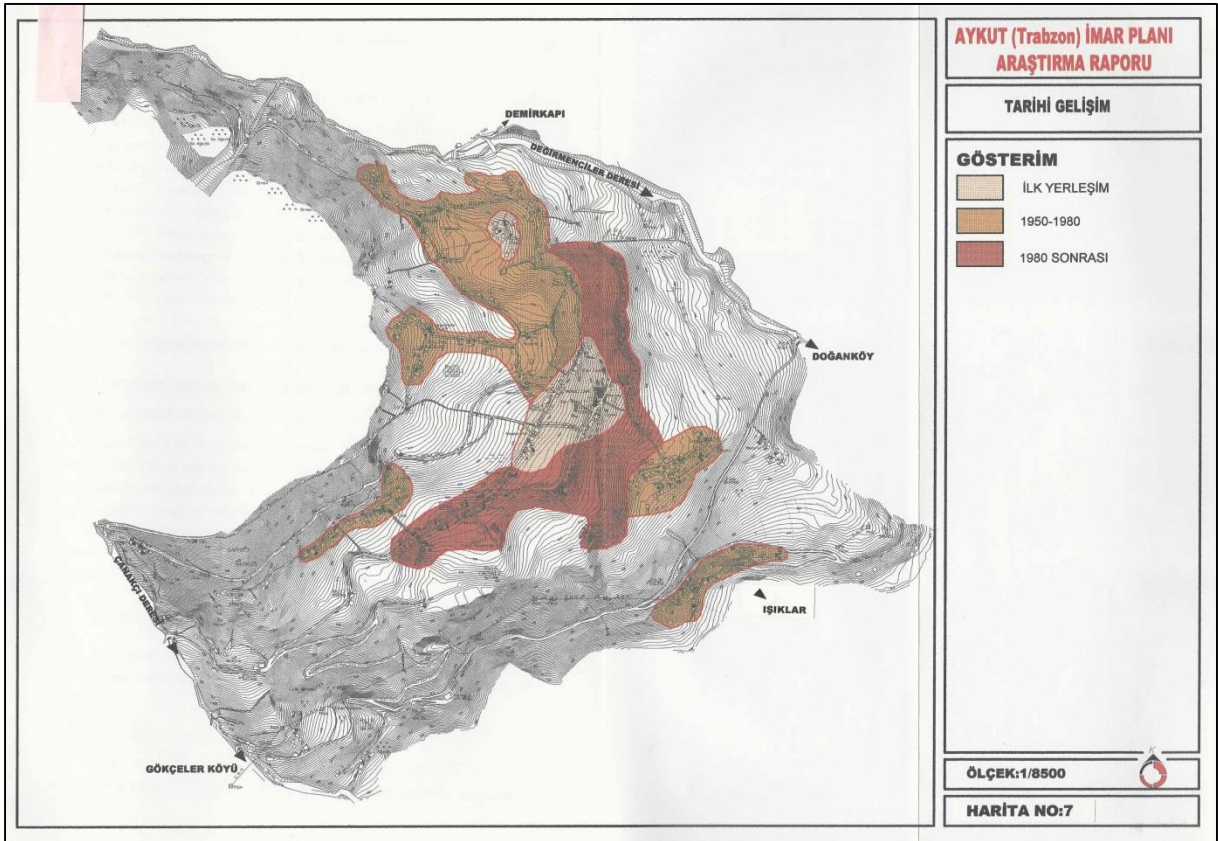
Kanuni Sultan Süleyman devrine ait kayıtlara göre, günümüz Düzköy ilçesinde 5 yerleşim yeri bulunmaktaydı. Bu kayıtlarda sözü geçen yerleşim birimleri; Düzköy (Haçka), Çayırbağı (Sidiksa), Aykut (Horovi), Gürgendağ (Kalkiyu) ve Çalköy (Çal)'dür. Dolayısıyla bu durum bölgede Osmanlı fethi öncesinde de kırsal nitelikte bir takım yerleşim birimlerinin varlığını ispatlamaktadır.

Köylere ait kayıtlar incelendiğinde yörede önemli bir nüfus potansiyelinin bulunduğu göze çarpmaktadır. Bu nüfusun dörtte birini müslümanlar, geri kalanını gayr-i müslimler oluşturmaktadır. Müslümanların yoğun olarak yaşadığı yerleşim yerleri Çayırbağı (Sidiksa), Düzköy (Hakça) ve Çalköy'dür. Bu dönemlerde Türklerin büyük ölçüde değişik bölgelerden getirilerek bölgede iskan edildiği anlaşılmaktadır.

İlçe merkezindeki ilk yerleşim yerlerinin nerelerde kurduğu hakkında kesin bir bilgi yoktur. Düzköy ilçesine bağlı Taşocağı köyünde bulunan bir tunç çağı taş topuzu (M.Ö.2500-1200) Düzköy ilçesinin eski zamanlardan bu yana yerleşim yeri olduğu göstermektedir. Ancak ilçe merkezinde yerleşim birimlerinin ilk olarak konumlandığı mekan hakkında ise ancak 14. ve 15. yüzyıllardan ve özellikle 17. ve 18. yüzyıllardaki kayıtlardan bilgi edinilmektedir

Aykut'un eski ismi Horovi köyüdür. 1998 yılına kadar Düzköy ilçesine bağlı köy konumunda iken 1998 yılında belediye olmuştur. 2012 yılında 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması hakkındaki kanun hükmünde kararnamenin 1.maddesi uyarınca kapatılarak mahalle statüsüne geçirilmiştir.

Bugünkü yerleşimlerin nüveleri, tarihsel süreçte ailelerin kendi topraklarında tarıma dayalı faaliyetlerini sürdürmek için yerleşmeleriyle oluşmuştur. Zamanla ailelerin ve toprakların bölünmesiyle ilk yerleşim nüvelerinin çevresinde yeni konutların eklenmesi biçiminde gelişme olmuştur (Şekil 7).



Şekil 7. Aykut Mahallesi Tarihsel Gelişimi

2.4 İdari Yapı

2.4.1 Trabzon İlinin İdari Yapısı

Karadeniz Bölgesi'nin on sekiz ilinden biri olan Trabzon, bölgenin güneyinde yer almaktadır. Trabzon ilinin idari açıdan sınır komşusu olan iller; güneyinde Rize, batısında Giresun, güneybatısında Gümüşhane ve güneydoğusunda Bayburt'tur.

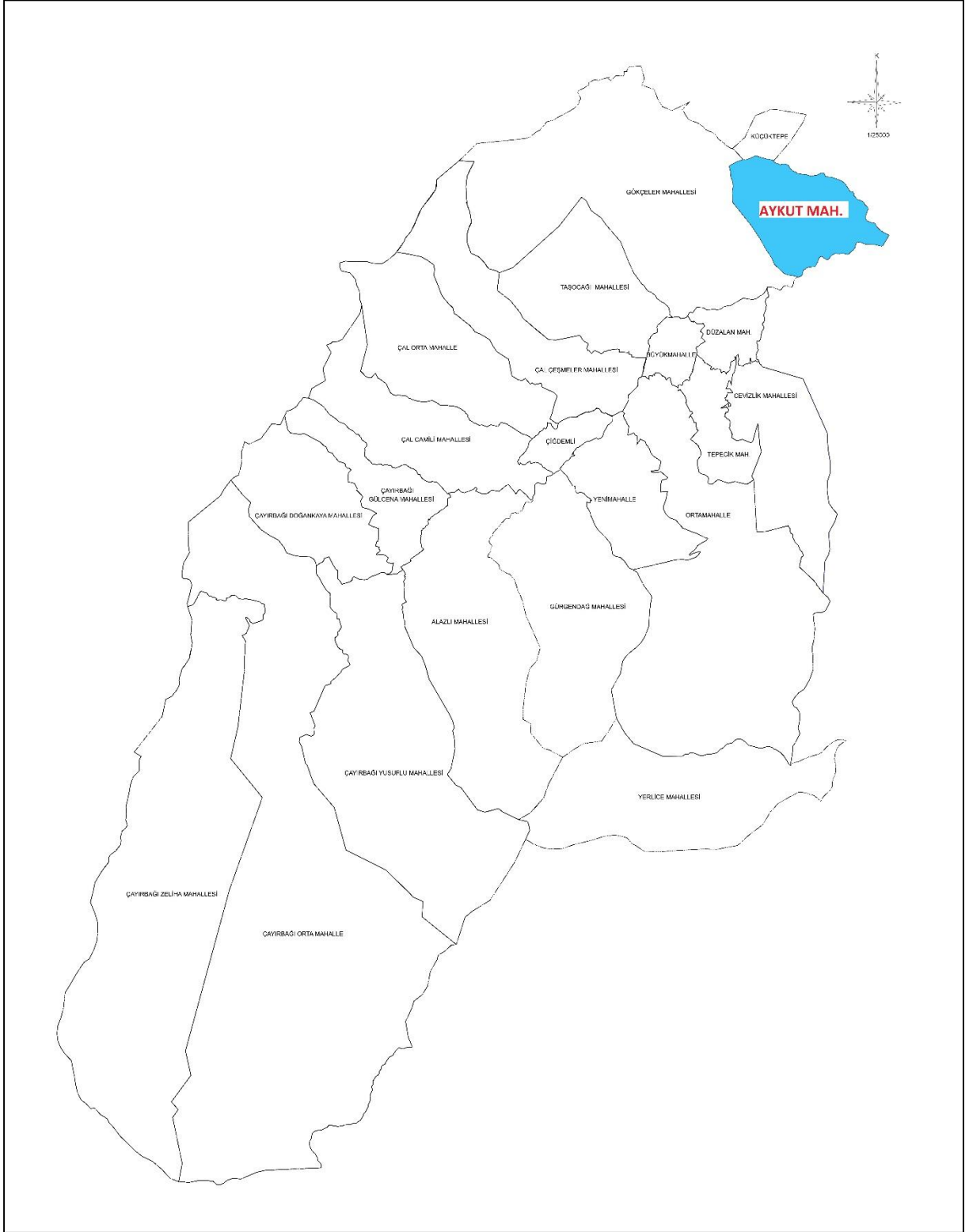
6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 06.12.2012 Tarih ve 28489 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Akçaabat, Araklı, Arsin, Beşikdüzü, Çarşıbaşı, Çaykara, Dernekpazarı, Düzköy, Hayrat, Köprübaşı, Maçka, Of, Sürmene, Şalpazarı, Tonya, Vakfikebir, Yomra ve Ortahisar ilçeleri olmak üzere toplamda on sekiz ilçesi bulunmaktadır (Şekil 8).



Şekil 8. Trabzon ili İdari Yapısı

2.4.2 Düzköy İlçesinin İdari Yapısı

Trabzon ilinin 18 adet ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçelerden nüfus açısından 15.sırada Düzköy yer almaktadır. 1990 yılında ilçe statüsüne getirilen Düzköy'de belediye teşkilatı 1960 yılında kurulmuştur. 2013 yılında ilçeye bağlı tüm belde ve köylerin mahalleye dönüştürülmesinin ardından Düzköy ilçesine bağlı mahalle sayısı 22 olmuştur (Şekil 9).



Şekil 9. Düzköy İlçesinin Mahalleleri

2.5 Nüfus Yapısı

2.5.1 Trabzon İlinin Nüfus Yapısı

Trabzon ilinin nüfusu 2022 TÜİK verilerine göre, 818.023 kişi olup Türkiye nüfusunun (85.279.553 kişi) % 1'ini barındırmaktadır. 2020 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu olarak km² ye 174 kişi düşmektedir. Trabzon nüfusunun TR90 bölgesi ve Türkiye içerisindeki payına

bakıldığında; Trabzon ili 2019 yılında 808.974 kişi olan nüfusu ile TR90 bölgesinin nüfusunun % 30,07'sini oluşturmaktadır. Trabzon ilinin nüfus büyüklüğü olarak (TR90 Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize ve Trabzon) bölgesinin önemli bir kısmını oluşturmakta olduğu görülmektedir. Bu durum ilin bölge içindeki önemini arttırmaktadır.

2.5.2 Düzköy İlçesinin Nüfus Yapısı

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri tabanına göre Düzköy ilçesinin nüfusu 13.312 kişidir. Düzköy ilçesinin 1980 yılından günümüze kadar nüfus trendi incelendiğinde ilçe nüfusunun genel olarak azaldığı söylenebilir. Düzköy ilçesi nüfus sıralamasında Trabzon kenti içerisinde 15. sırada yer almaktadır (Tablo 2).

Tablo 2. Trabzon İlçe Yerleşmeleri Nüfusları

	Toplam Nüfus
Akçaabat	129.290
Araklı	48.581
Arsin	30.911
Beşikdüzü	23.774
Çarşıbaşı	15.227
Çaykara	13.070
Dernekpazarı	3.761
Düzköy	13.312
Hayrat	7.667
Köprübaşı	4.318
Maçka	24.709
Of	43.591
Ortahisar	335.628
Sürmene	25.950
Şalpazarı	10.434
Tonya	13.457
Vakfikebir	27.060
Yomra	47.283

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr>, 2022

Düzköy ilçesi 2013 yılına kadar; Merkez, Aykut, Çalköy ve Çayırbağı olmak üzere 4 adet belde ile Yerlice, Alazlı, Çiğdemli, Gökçeler, Gürgendağ, Küçüktepe ve Taşocağı olmak üzere 7 adet köy yerleşim birimi içermekteydi. 2013 yılı sonrasında yapılan yönetsel değişikliklerle ilçedeki beldeler mahalle olmuş ve ilçeye bağlanmıştır. Güncel olarak ilçede toplamda 22 adet mahalle bulunmakta olup Aykut Mahallesi ve Düzköy ilçe bütünü nüfuslarındaki değişim aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 3).

Tablo 3. Yıllara Göre Düzköy İlçesi ve Aykut Mahallesi Nüfusları

Mahalle Adı	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Aykut Mah.	942	932	937	915	880	858	842
Düzköy (Toplam)	14.259	13.958	14.511	13.909	13.815	13.575	13.312

2.6 Ekonomik Yapı

2.6.1 Trabzon İlinin Ekonomik Yapısı

Trabzon ilinin sektörel dağılımı incelendiğinde istihdam oranının en yüksek olduğu sektör hizmetler sektörü olarak karşımıza çıkmaktadır. Sanayi sektörü ve tarım sektörü daha düşük oranlardadır. Trabzon kültürel ve sosyal yönden gelişmiş olmasına rağmen, arzulan ekonomik gelişmeyi sağlayamamıştır. İlin ekonomisi halen tarım ve hayvancılığa

dayanmaktadır. Nüfusun % 65'i bu faaliyetlerde elde edilen gelirlerle geçimini sağlamaktadır. Ticaret, sanayi, el sanatları, taşımacılık, inşaat ve diğer hizmetler alanında istihdam edilenler ise nüfusun %35'ini oluşturmaktadır. Trabzon'da toplam üretim içinde katma değer payı %59'u, girdi payı ise %41'dir. Trabzon'da girdi oranları Türkiye geneline göre kıyasla daha yüksektir. Bu durum maliyetlerin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

2.6.2 Düzköy İlçesinin Ekonomik Yapısı

Trabzon il genelinde hakim olan sektörel dağılım Düzköy ilçesi ile benzerlik göstermektedir. Sektörel dağılımda hizmetler sektörü en yüksek, sanayi sektörü ise en düşük paya sahiptir. İlçede sanayi tesislerinin fazla olmaması yerleşme içinde istihdam olanaklarını azaltmaktadır. 2026 ve 2040 yılı için yapılan sektörel projeksiyonlarda ise özellikle tarım ve hayvancılık sektörlerinin gelişmesi ön görülerek ilçenin ekonomik olarak kalkınması hedeflenmiştir.

Yerleşme genelinde tarım arazileri, orman arazileri ve mera alanları bulunmaktadır. Ancak geleneksel tarım yöntemlerinin kullanımı ile arazi yapısı ve topografik yapıdan dolayı modern tarımın uygulanmayışı nedeniyle tarımsal faaliyetlerden yeterli verim alınmamaktadır. Gerek yerleşme ölçeğinde gerekse il ve bölge ölçeğinde tarım ve hayvancılığa dayalı sanayi sektörüne yeterli istihdam ve katma değer oluşturulamamaktadır.

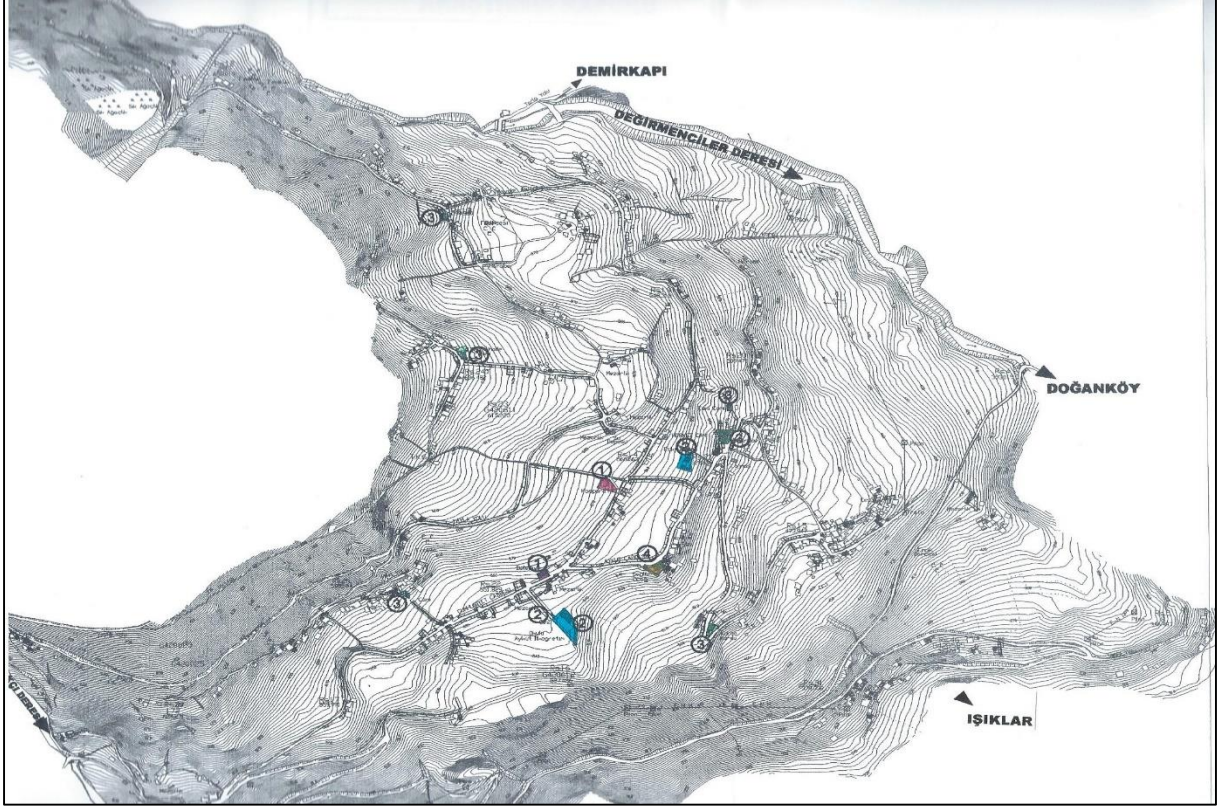
İlçenin rakımının yüksek olması, arazi yapısının engebeli ve dağınık oluşu, tarım ürünlerinin çeşitliliğini ve verimini sınırlandırmakta, sahip olduğu meralar ve otlaklar hayvancılık açısından büyük bir avantaj sağlamaktadır. İlçenin coğrafi yapısı ve iklim özellikleri tipik Karadeniz özelliği göstermektedir. Bu nedenle ürün deseni polikültür tarıma elverişli olmayıp, üretim belli başlı ürünler üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu ürünlerin önemli bir kısmını mısır, patates, fındık, fasulye, hayvan pancarı ve karalâhana oluşturmaktadır. Bunların yanı sıra ek gelir getirici ürünler olarak mavi yemiş, çilek ve ceviz üretiminin yaygınlaştırılması çalışmaları devam etmektedir. İlçede hayvancılık yaygın olarak yapılmaktadır. Hayvanlar yazın yaylalarda, kışın ise ahırlarda beslenmektedir. Hayvancılık daha çok süt sığırcılığı şeklindedir. Hayvanlardan elde edilen sütlerin bir kısmı ilçedeki süt mandıralarında işlenmekte, bir kısmı da diğer ilçelerdeki süt mandıralarına gönderilmektedir.

Düzköy ilçesi sektörel yapı içerisinde hizmetler sektörü en önemli sektördür. 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planında; 2040 yılı sektörel dağılımları incelendiğinde hizmetler (%40) sektörünün artacağı görülmektedir. Kentte hizmet sektörü eğitim, sağlık, resmi kurum-idari hizmetler, inşaat ve ticaret birimlerinden oluşmaktadır.

Düzköy ilçesinde sanayi sektörü gelişmemiştir. İlçede küçük çaplı demirci, tamir, servis ve küçük ölçekli imalathane gibi faaliyet gösteren işletmeler bulunmaktadır.

2.7 Mülkiyet Durum Analizi

Planlama alanı genelinde özel mülkiyette arazi sahipliliği yoğunluktadır. Yerleşmede az sayıda belediye, hazine, vakıf, milli eğitim bakanlığı, sağlık bakanlığına ait mülkiyet bulunmaktadır. Yerleşmenin etrafında ise oldukça fazla orman arazisi vardır. Plan değişikliğine konu alanlar ise özel mülkiyette kalmaktadır (Şekil 10).



Şekil 10. Planlama Alanının Halihazır ve Kadastral Durumu

2.8 Mekansal Analiz ve Arazi Kullanımı

Planlama alanı, kırsal yerleşme özelliği göstermektedir. Genel olarak mevcut yerleşik doku ve yapılaşmalar konut amaçlı kullanılmaktadır. Yerleşmedeki boş araziler ise çoğunlukla tarla ve fındık bahçesi olarak kullanılmaktadır.

2.9 Eşikler ve Çevresel Değerler

Planlama alanı ve değişiklik yapılacak alanları etkileyerek, yerleşimi sınırlandıran eşik ve kısıtlamalar bulunmamaktadır. Yerleşmenin çevresindeki boş ve tarımsal amaçlı kullanılan alanlar, orman alanları, arazi yapısı açısından çevresel değerler içinde yer almaktadır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanmaktadır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır. Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulacağı açıktır. Bu ilkesel yaklaşım içinde söz konusu planlama alanında sırasıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı; 1/50.000 ölçekli il çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli alt bölge nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı yürürlükte olup yapılacak imar planı değişikliğinde belirtilen üst kademe planların kararlarına uyulacaktır.

3.1 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

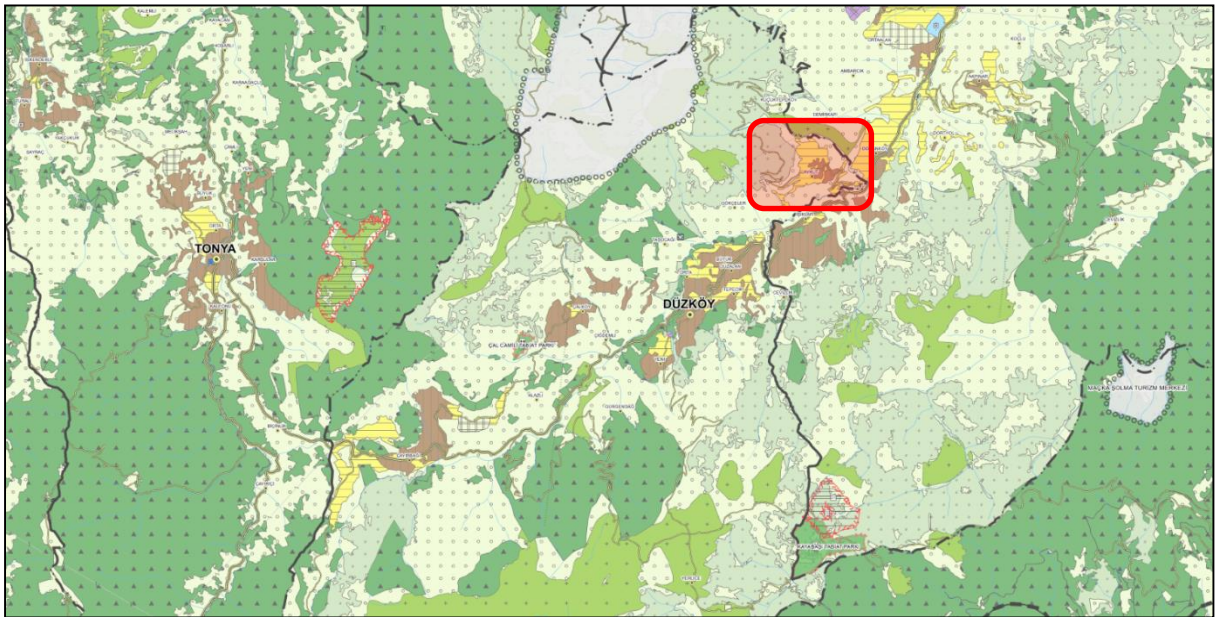
Trabzon ili genelini içeren üst kademe 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 03/04/2017 tarihinde onanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ilgili planlama alanı; “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde yer almaktadır (Şekil 11).



Şekil 11. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.2 1/50.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı

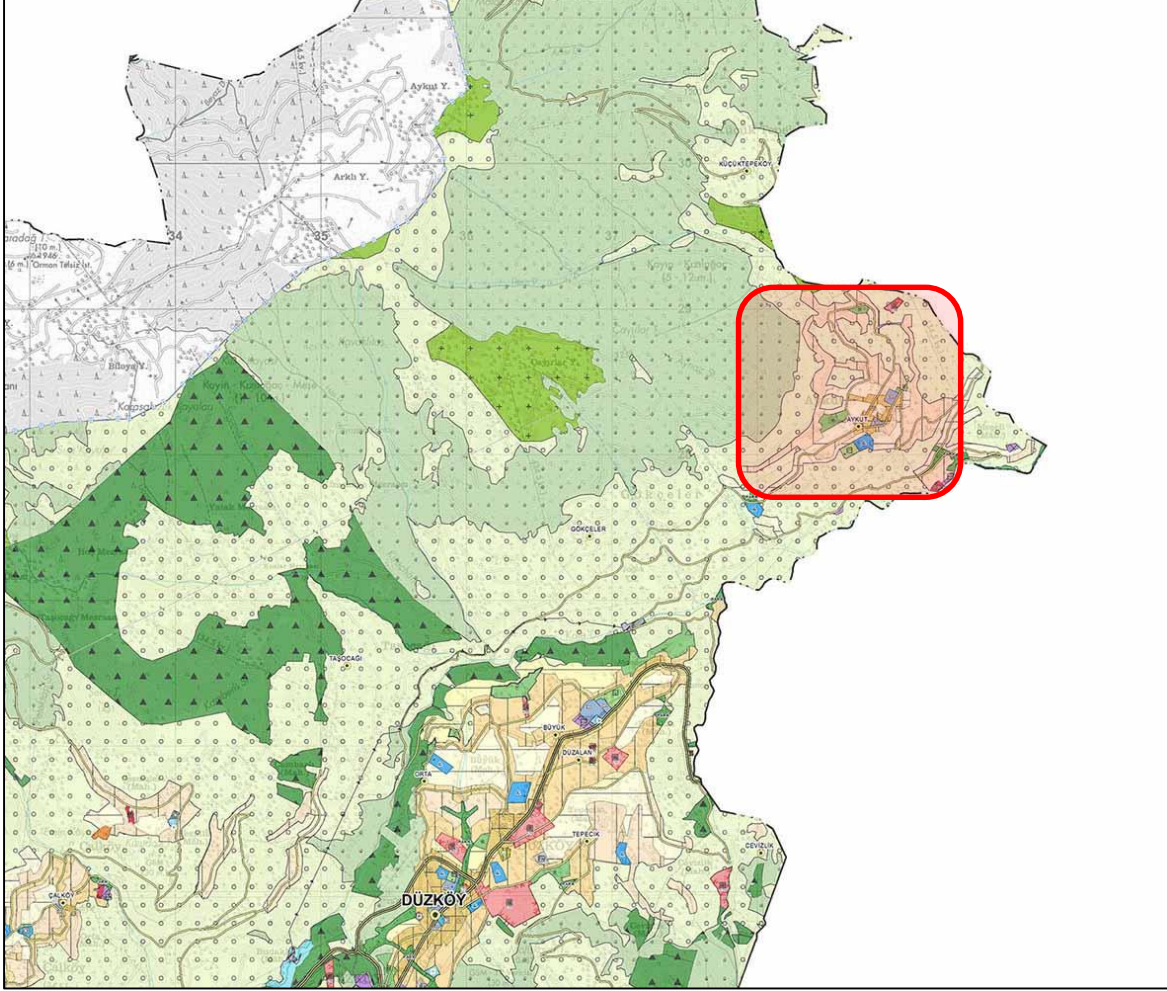
Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından 10/09/2020 tarih ve 1754 sayılı meclis kararı ile onanan 1/50.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında söz konusu planlama alanı; “Kentsel Yerleşik Ve Gelişme Alanı” olarak belirlenen bölge içinde kaldığı görülmektedir (Şekil 12).



Şekil 12. Planlama Alanının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

3.3 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

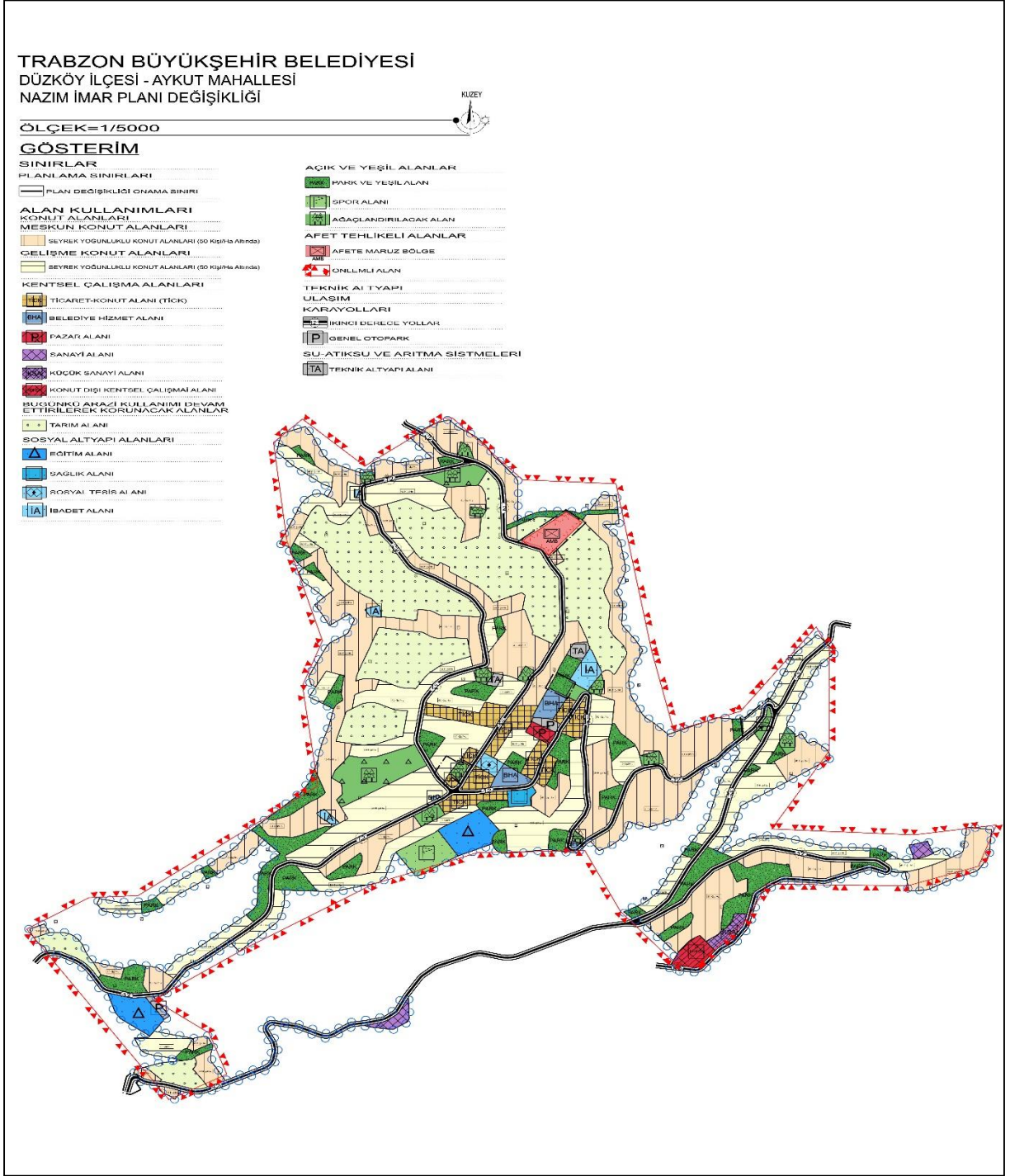
Planlama alanı yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli 2.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planında ise hakim arazi kullanım olarak “*Kentsel Yerleşik ve Gelişme Konut Alanı*” içerisinde kalmaktadır (Şekil 13).



Şekil 13. Planlama Alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

3.4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama konu olan alanlar, genel olarak mevcut-gelişme konut alanları, ağaçlandırılacak alanlar ve imar yolları ile park-yeşil alan olarak planlanmıştır (Şekil 14).



Şekil 14. Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri

4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu olan alanlara yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; Düzköy Belediye Meclisinin 01/06/2023 tarih ve 11 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Trabzon Büyükşehir Meclisinin 14/06/2023 tarih ve 482 sayılı kararı ile onanmıştır. Yürürlükteki uygulama imar planında düzenlemeye konu olan alanlar; konut alanları, ağaçlandırılacak alan, imar yolları ve park alanları olarak düzenlenmiştir.

5. KURUM GÖRÜŞÜ ÖZETLERİ

Planlama alanında, Düzköy Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı için kurum görüşleri alındığından ve plan değişikliklerinin amacına yönelik olarak yeniden görüş alınmasını gerektirecek bir plan kararı içermediğinden yeniden görüş alınmamıştır.

6. MEVCUT PLAN

Planlamaya alanına ait mevcut ve yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

7. PLAN TEKLİFİ

7.1 Plan Teklifinin Amacı

Düzköy ilçesi, Aykut Mahallesi (mülga Aykut Belediyesi) ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı; Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2017 tarih ve 285 sayılı kararı ile onanmıştır. Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve planlama kararlarına bağlı olarak 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile kentsel alan kullanım niteliklerini ve yapılaşma koşullarını düzenlenmeye yönelik planlama çalışmaları yapılmıştır.

Düzköy Belediye Meclisinin 01/06/2023 tarih ve 11 sayılı kararı ile uygun görülen ve Trabzon Büyükşehir Meclisinin 14/06/2023 tarih ve 482 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı, askı ilanına çıkarılmış ve söz konusu uygulama imar planlarına yapılan itirazların; 3194 sayılı imar kanununun 8(b) maddesine göre Düzköy Belediye Meclisi tarafından değerlendirilmesi sonucunda alınan meclis kararları kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gerekli düzenlemelerin yapılması bu çalışmanın amaç ve kapsamını oluşturmaktadır.

7.2 Plan Teklifinin Gerekçesi

Planlama alanına yönelik olarak Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85 sayılı kararları ile uygun ve kısmen uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yapılan itirazlarına göre yürürlükteki uygulama imar planı kararlarında değişiklikler yapılması gerekmektedir.

7.3 Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

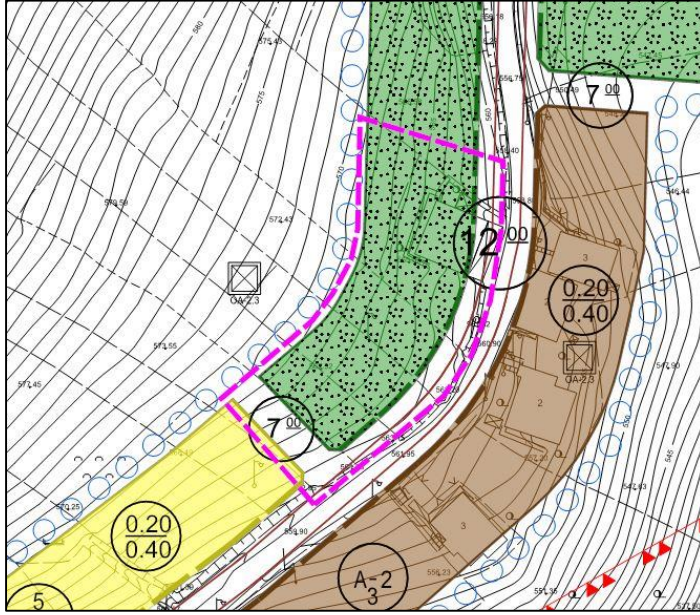
3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında herhangi bir tür ve ölçekteki mekânsal planlarda belirlenmiş olan plan kararlarının değiştirilmesinde ilgili yönetmeliğin 26.maddesindeki ve 3194 sayılı imar kanununun Ek.8. maddesindeki hususlara göre düzenleme yapılması gerekmektedir.

Diğer taraftan 3194 sayılı imar kanununun 8 (b) maddesine göre imar planlarına yapılan itirazlardan uygun görülenlerin plan değişikliği olarak yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

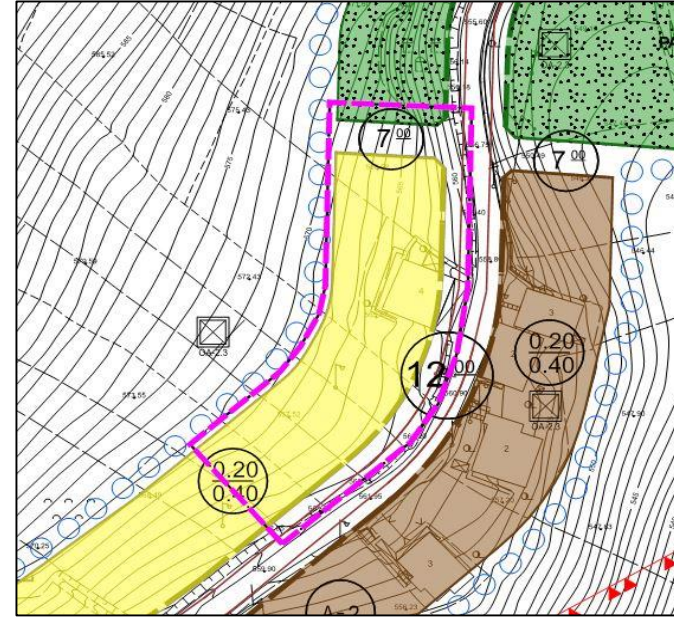
7.4 Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Düzköy ilçesi, Aykut Mahallesi (mülga Aykut Belediyesi) yönelik yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer alan 14 adet planlama alanına ilişkin olarak plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu uygulama imar planı değişiklikleri aşağıda maddeler halinde açıklanmıştır:

1-KONUT ALANI VE İMAR YOLUNUN DÜZENLEMESİ



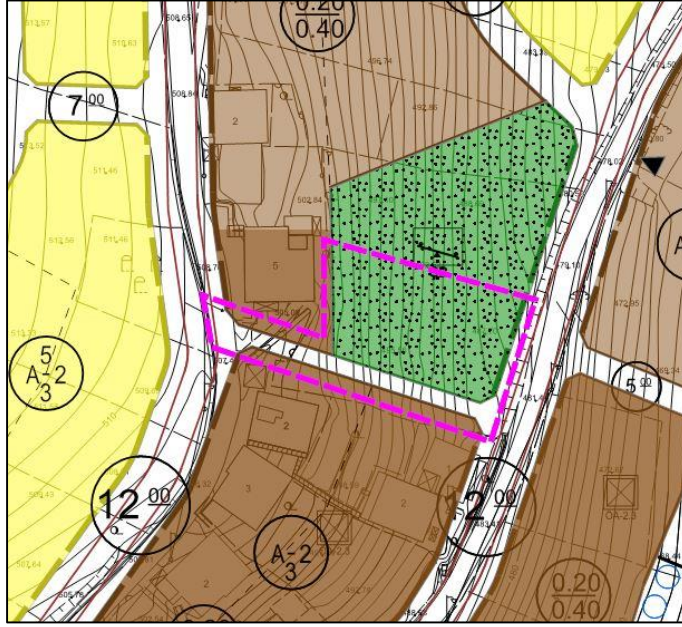
Şekil 15. Mevcut 1/1000 ölçekli UIP



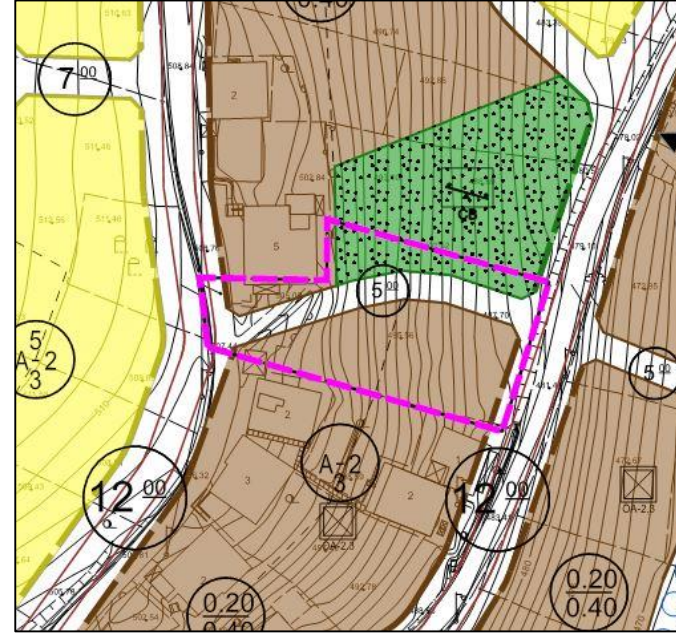
Şekil 16. Öneri 1/1000 ölçekli UIP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 15). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 48-81 sayılı kararlarına istinaden söz konusu alandan geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun kaydırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, uygulama imar planı nüfusunun 2250 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 71.470 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 31,75 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı, plan bütününde düzenlenen toplam yeşil alan ve donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, imar yolunun ana güzergahının korunduğu ve yolun aynı alan içinde güzergahının kaydırıldığı ve doğu yönündeki imar yolunun devamı olacak şekilde düzenleneceği dikkate alınarak seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı ve 7 m. genişliğindeki imar yolunun güzergahı yeniden planlanmıştır (Şekil 16).

2-KONUT ALANININ DÜZENLEMESİ



Şekil 17. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP

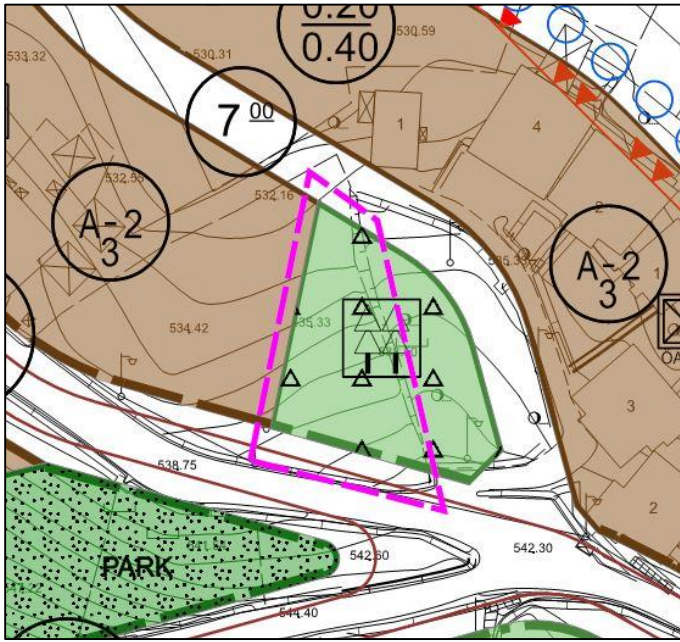


Şekil 18. Öneri 1/1000 ölçekli NİP

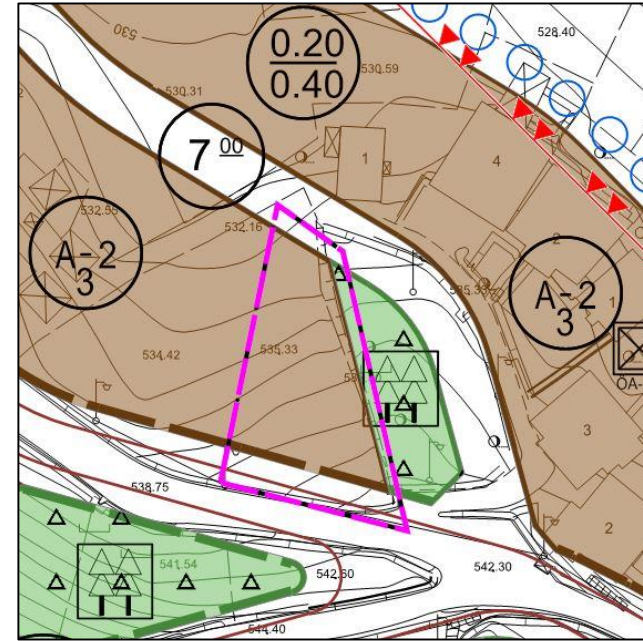
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 17).

Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 49 sayılı kararına istinaden uygulama imar planı nüfusunun 2250 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 71.470 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 31,75 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı, plan bütününde düzenlenen toplam yeşil alan ve donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı dikkate alınarak seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak yeniden planlanmış ve alandaki yaklaşık 3 m genişliğindeki yolun güzergahı, doğu yönündeki 5 m. genişliğindeki imar yolunun devamı olacak şekilde düzeltilerek 5 m. genişliğinde yol olarak planlanmıştır (Şekil 18).

3-KONUT ALANININ DÜZENLEMESİ



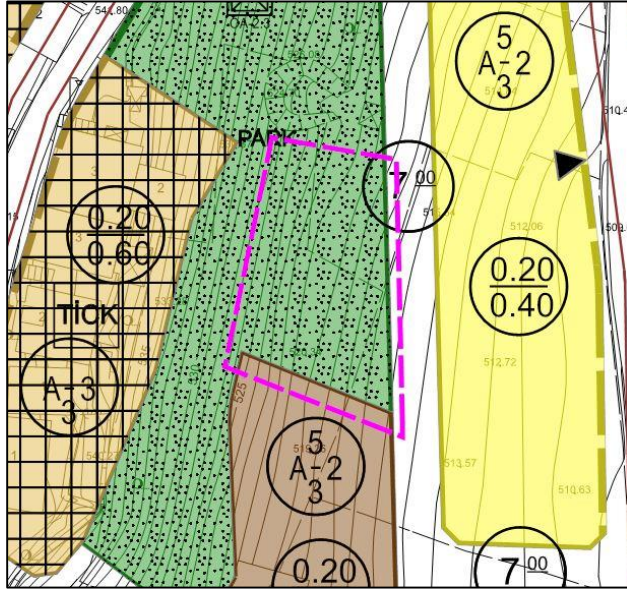
Şekil 19. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



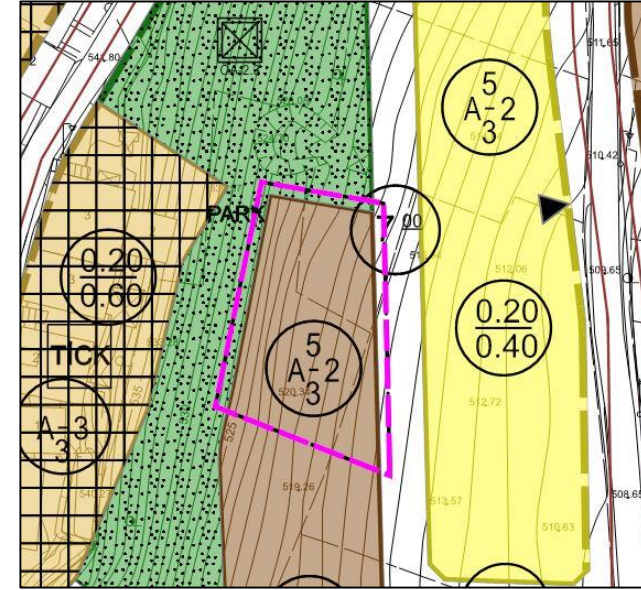
Şekil 20. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı düzenleme alanı, ağaçlandırılacak alan olarak planlanmıştır (Şekil 19). Öneri uygulama imar planı değişikliğine konu alanda Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 50 sayılı kararına istinaden söz konusu alanda mevcut durumda mezarlık alanı bulunmadığı, arazi üzerinde herhangi bir ağaçlık ve bitki örtüsü olmadığı, yürürlükteki nazım imar planı nüfusunun 2350 kişi olması ve uygulama imar planında plan nüfusunun 2250 kişi olarak belirlenmiş olması sonucunda oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı nedeniyle ağaçlandırılacak alanın bir kısmı kaldırılarak seyrek yoğunluklu yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 20).

4-KONUT ALANININ DÜZENLENMESİ



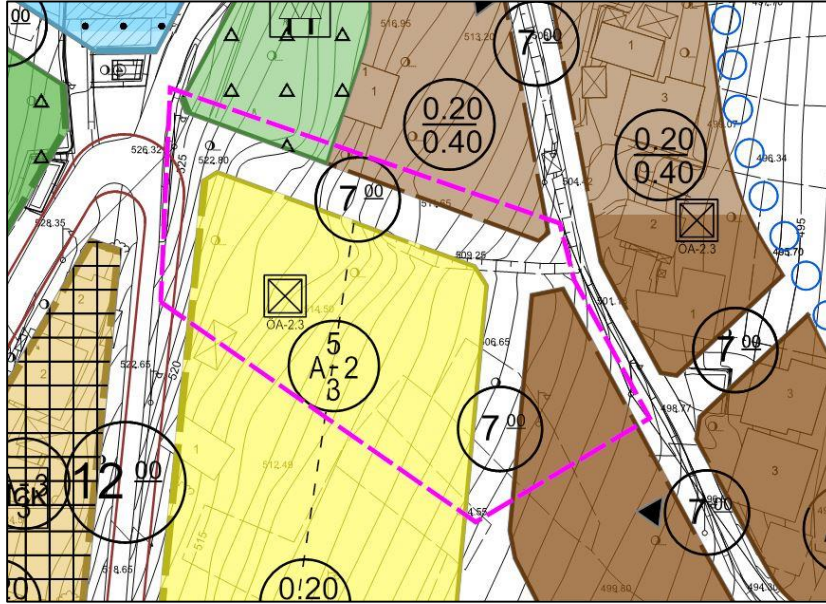
Şekil 21. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



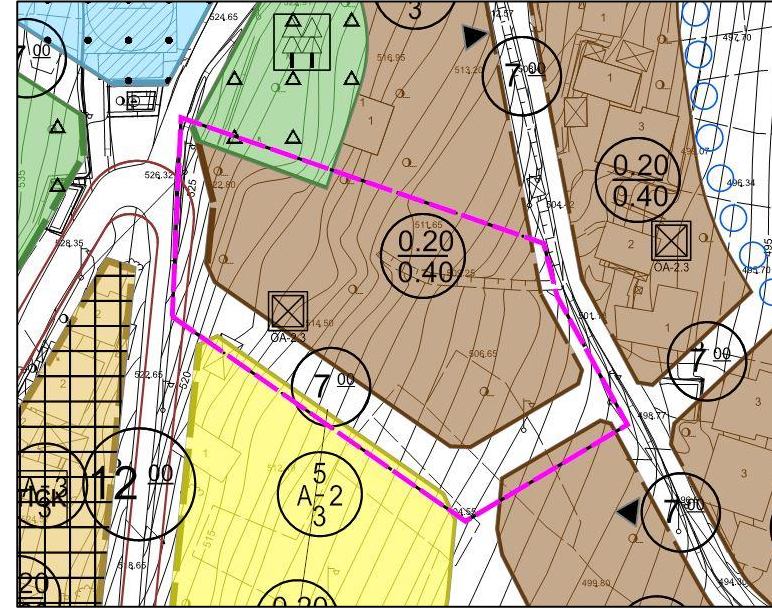
Şekil 22. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 21). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 51-78 sayılı kararlarına istinaden uygulama imar planı nüfusunun 2250 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 71.470 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 31,75 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı, plan bütününde düzenlenen toplam yeşil alan ve donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı dikkate alınarak seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak yeniden planlanmıştır (Şekil 22).

5-İMAR YOLUNUN DÜZENLENMESİ



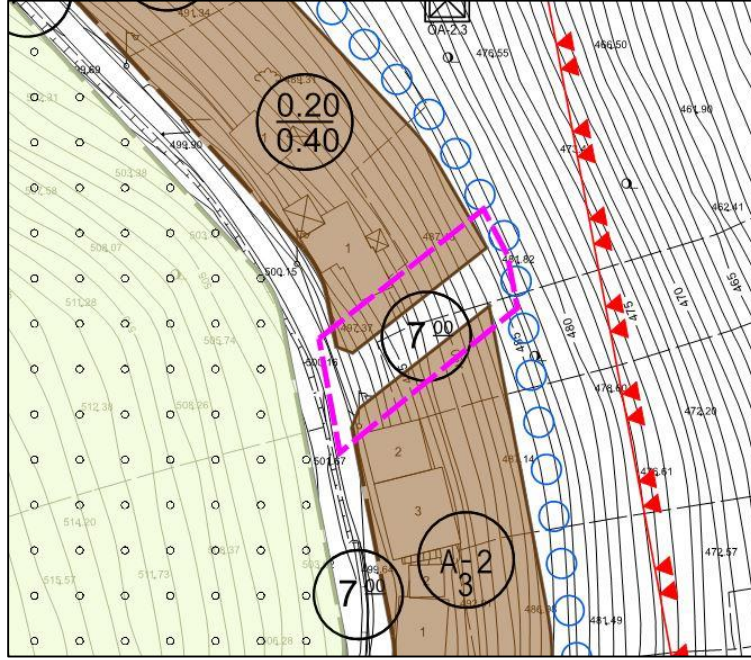
Şekil 23. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



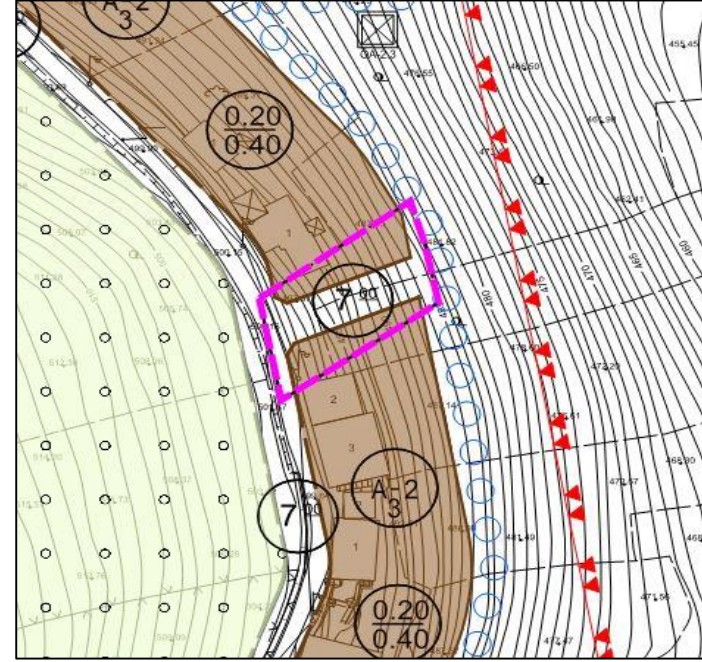
Şekil 24. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; konut alanı ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 23). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisininin 05/10/2023 tarih ve 52 sayılı kararına istinaden söz konusu alandan geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun mevcut arazi yapısı ve kullanımları korunacak şekilde kaydırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, yapı adasına devamlılığı-sürekliliği olan yollardan ulaşım sağlandığı ve yapı adasında yapılacak parselasyon sonucunda oluşacak imar parselleri de belirtilen yollardan servis-hizmet alacağı dikkate imar yolunun 7 m. genişliğindeki imar yolunun güzergahı yeniden planlanmıştır (Şekil 24).

6-KONUT ALANININ DÜZENLENMESİ



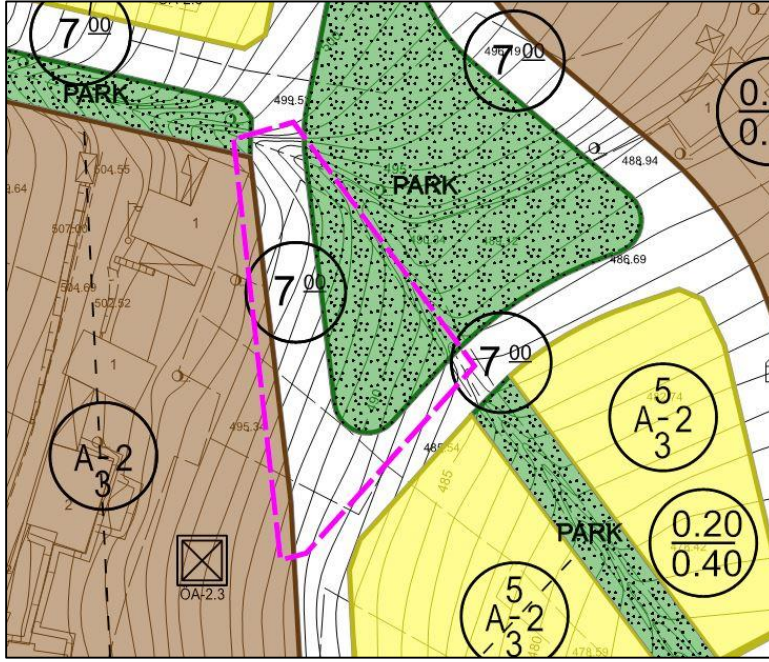
Şekil 25. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



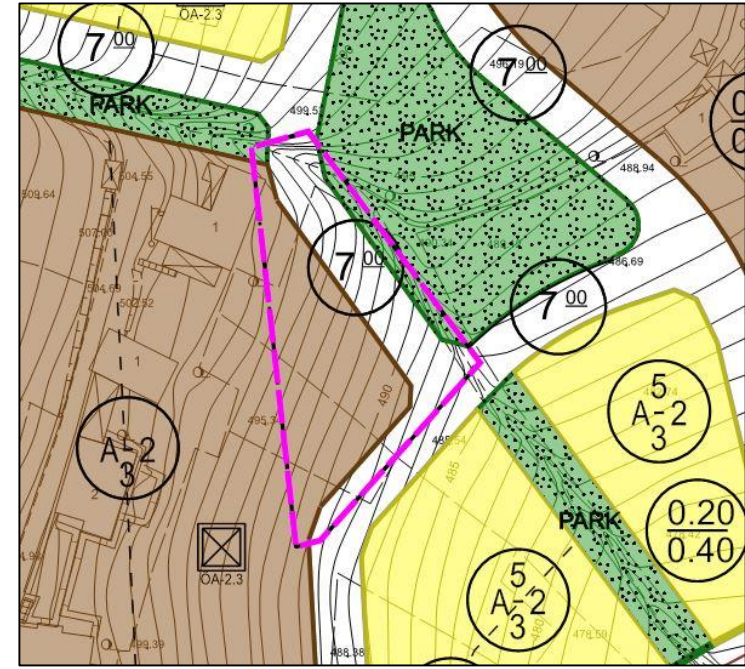
Şekil 26. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 25). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 53 sayılı kararına istinaden söz konusu alandan geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun güzergahının düzenlenmesinin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, plan bütününde düzenlenen donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı dikkate alınarak 7 m. genişliğindeki imar yolu güzergahı arazideki mevcut kullanım sınırlarına göre yeniden planlanmıştır (Şekil 26).

7-KONUT ALANI VE İMAR YOLUNUN DÜZENLENMESİ



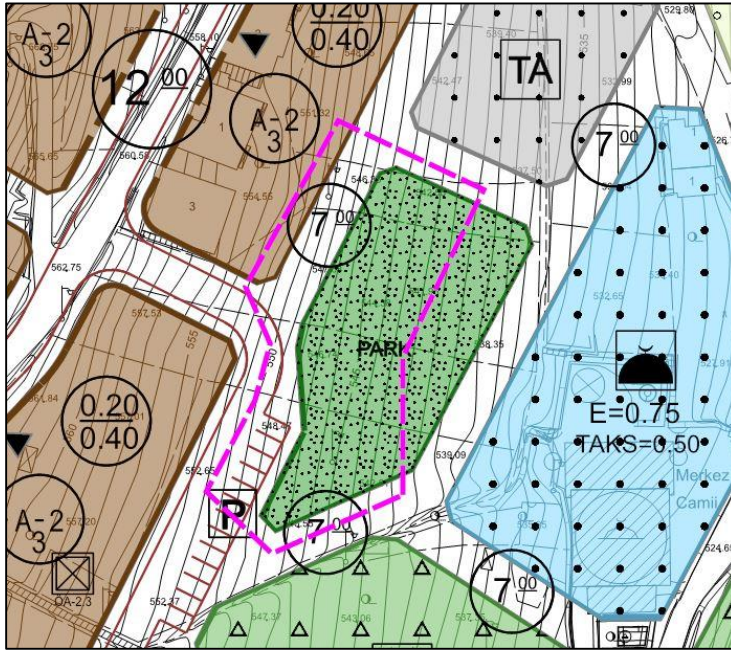
Şekil 27. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



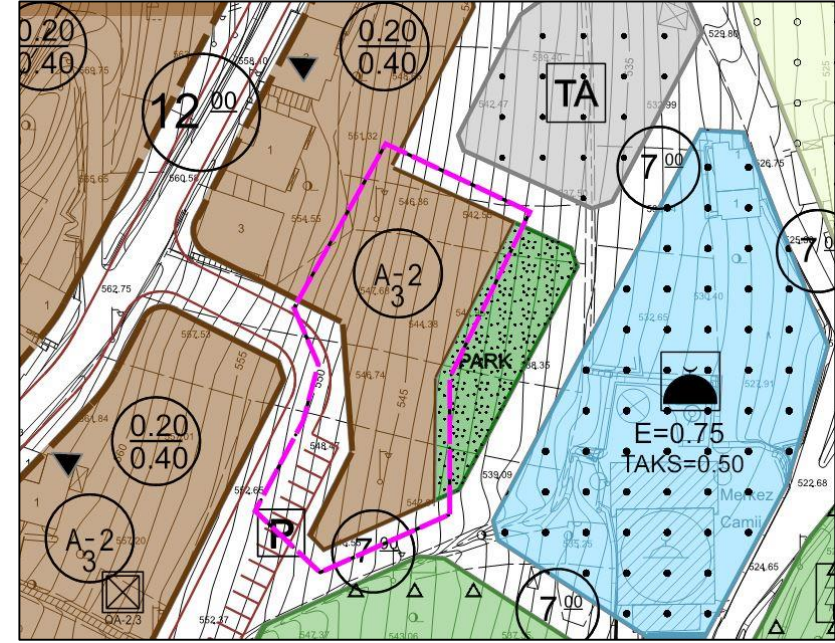
Şekil 28. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı, park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 27). Öneri uygulama imar planı değişikliğine konu alanda Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 54 sayılı kararına istinaden yürürlükteki uygulama imar planı nüfusunun 2250 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 71.470 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 31,75 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı nedeniyle yeşil alanının bir kısmı kaldırılarak seyrek yoğunluklu yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca yapılan bu düzenlemeye istinaden 7 m genişliğindeki imar yolunun güzergahı yeniden düzenlenmiştir (Şekil 28).

8-KONUT ALANININ DÜZENLENMESİ



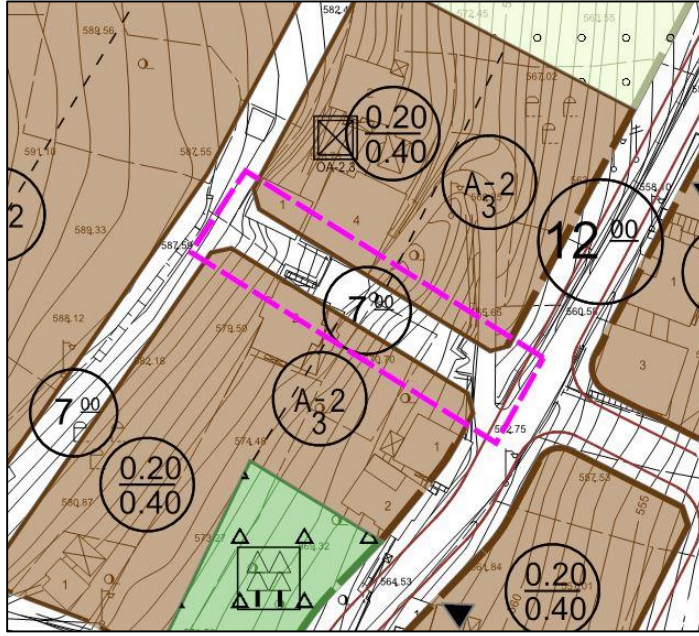
Şekil 29. Mevcut 1/1000 ölçekli UIP



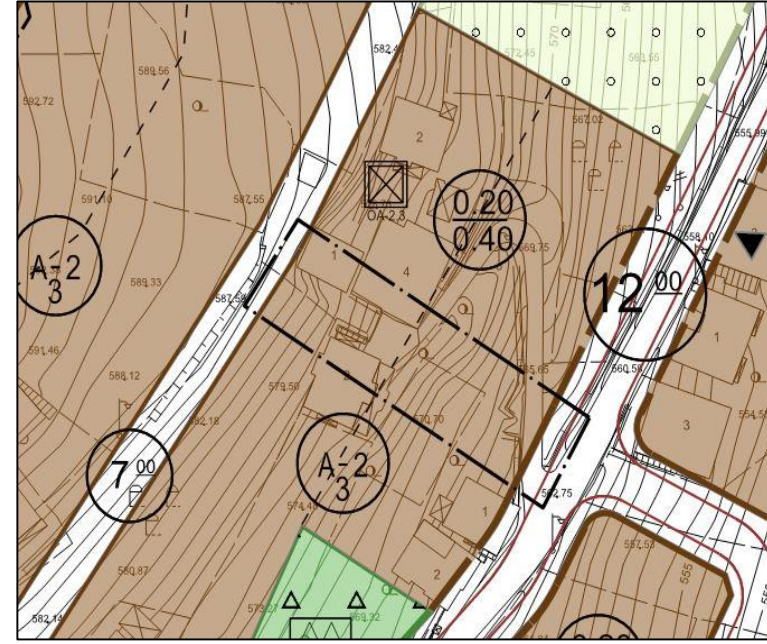
Şekil 30. Öneri 1/1000 ölçekli UIP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı, park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 29). Öneri uygulama imar planı değişikliğine konu alanda Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 55-56-57-58-59-60-61 sayılı kararlarına istinaden yürürlükteki uygulama imar planı nüfusunun 2250 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 71.470 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 31,75 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı nedeniyle yeşil alanının bir kısmı kaldırılarak seyrek yoğunluklu yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 30).

9-KONUT ALANININ DÜZENLENMESİ



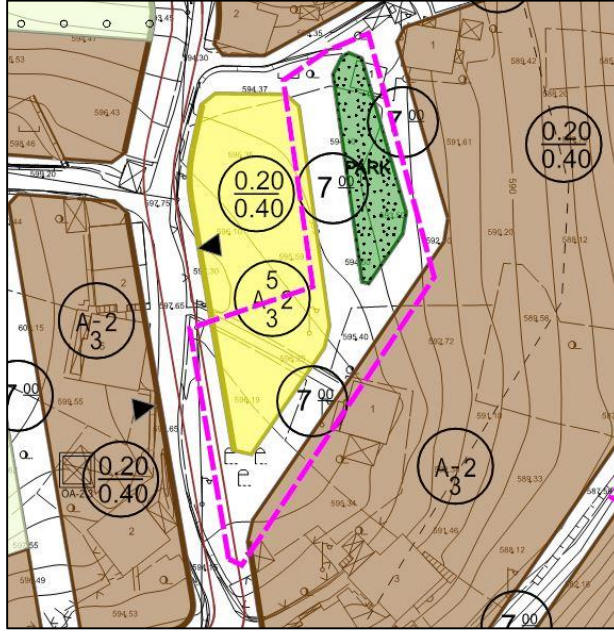
Şekil 31. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



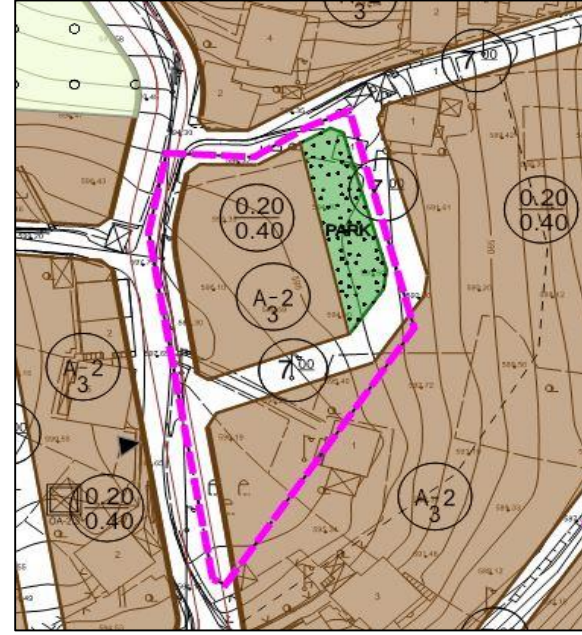
Şekil 32. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 31). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 62-63 sayılı kararlarına istinaden söz konusu alandan geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun kaldırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, plan bütününde düzenlenen donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, yapı adasına kuzey ve güney yönünden devamlılığı-sürekliliği olan yoldan ulaşım sağlandığı ve yapı adasında yapılacak parselasyon sonucunda oluşacak imar parselleri de belirtilen yoldan servis-hizmet alacağı dikkate alınarak 7 m. genişliğindeki imar yolu kaldırılarak mevcut konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 32).

10-KONUT ALANI VE İMAR YOLUNUN DÜZENLENMESİ



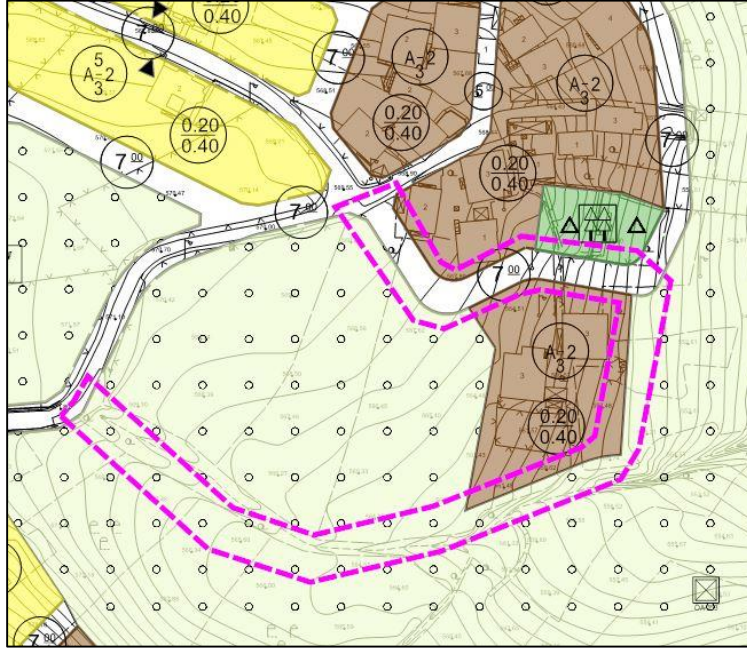
Şekil 33. Mevcut 1/1000 ölçekli UIP



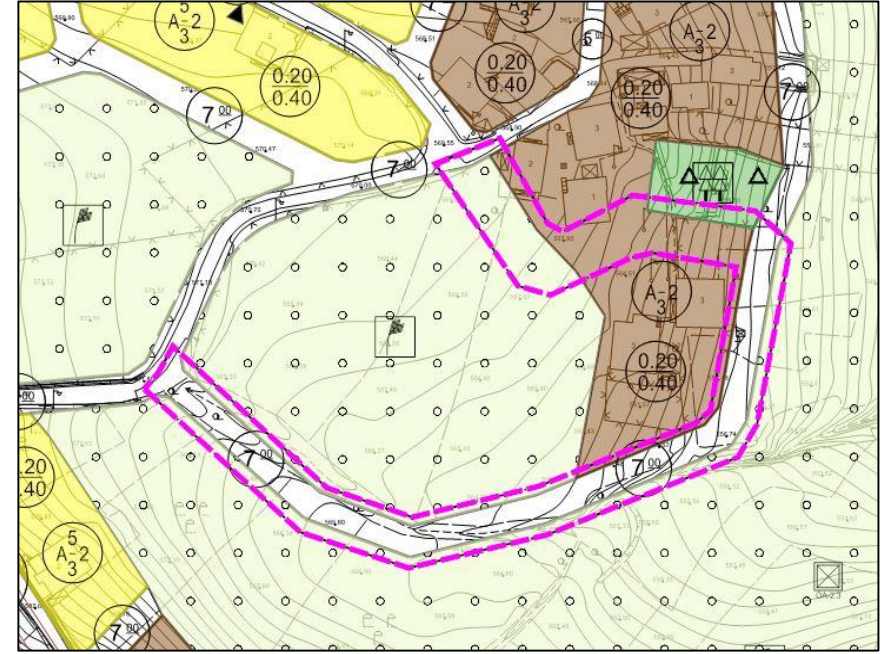
Şekil 34. Öneri 1/1000 ölçekli UIP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı, park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 33). Öneri uygulama imar planı değişikliğine konu alanda Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 64-65-66-67-68-69-70 sayılı kararlarına istinaden yürürlükteki uygulama imar planı nüfusunun 2250 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 71.470 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 31,75 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı nedeniyle batı yönündeki 7 m genişliğindeki imar yolu kaldırılarak yeşil alanının mekânsal konumu yeniden düzenlenmiş; doğu yönündeki 7 m genişliğindeki imar yolunun güzergahı ise düzeltilerek yeniden planlanmış ve gelişme konut alanını da içerecek şekilde seyrek yoğunluklu mevcut konut alanı planlanmıştır (Şekil 34).

11-İMAR YOLUNUN DÜZENLENMESİ



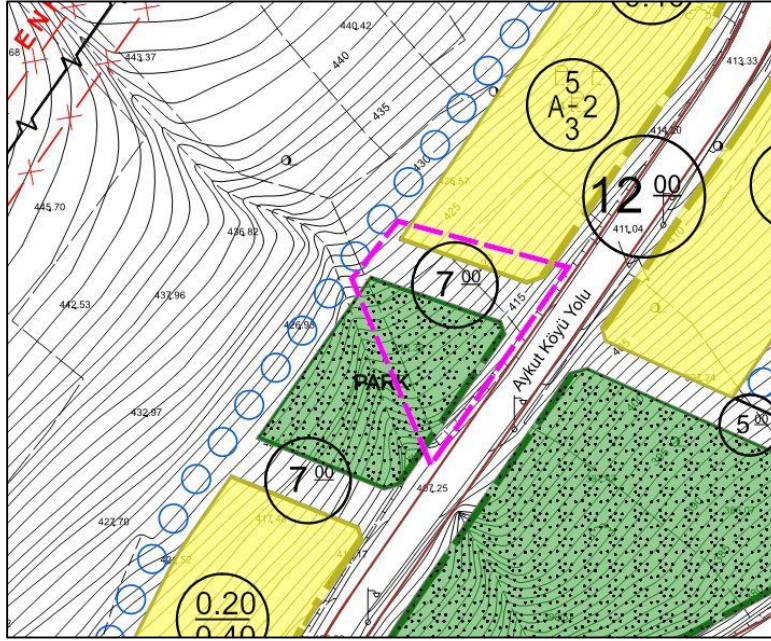
Şekil 35. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



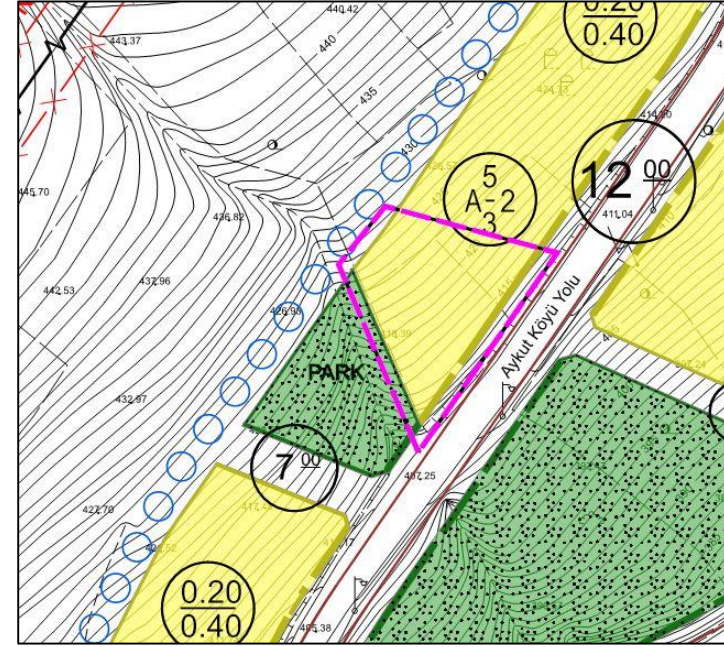
Şekil 36. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; imar yolu ve tarım alanı olarak planlanmıştır (Şekil 35). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 71-72-73-74-75-76-77-82-83-85 sayılı kararlarına istinaden söz konusu alandan geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun kaldırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, plan bütününde düzenlenen donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, yapı adasına kuzey ve güney yönünden devamlılığı-sürekliliği olan yoldan ulaşım sağlandığı ve yapı adasında yapılacak parselasyon sonucunda oluşacak imar parselleri de belirtilen yoldan servis-hizmet alacağı dikkate alınarak 7 m. genişliğindeki imar yolu kaldırılarak mevcut konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca durumda arazi kullanılmakta olan ve tarım dışı kullanım izni alınarak açılmış olan yol, plan kararlarında 7 m. genişliğinde imar yolu olarak düzenlenmiştir (Şekil 36).

12-KONUT ALANININ DÜZENLENMESİ



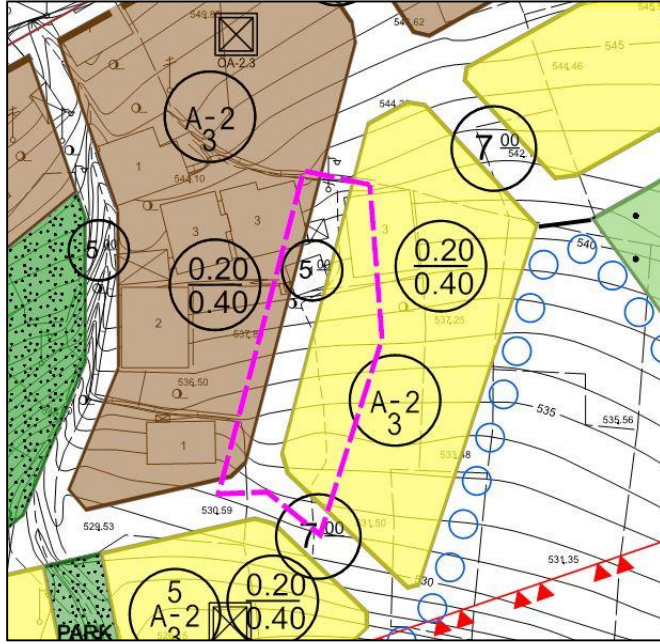
Şekil 37. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



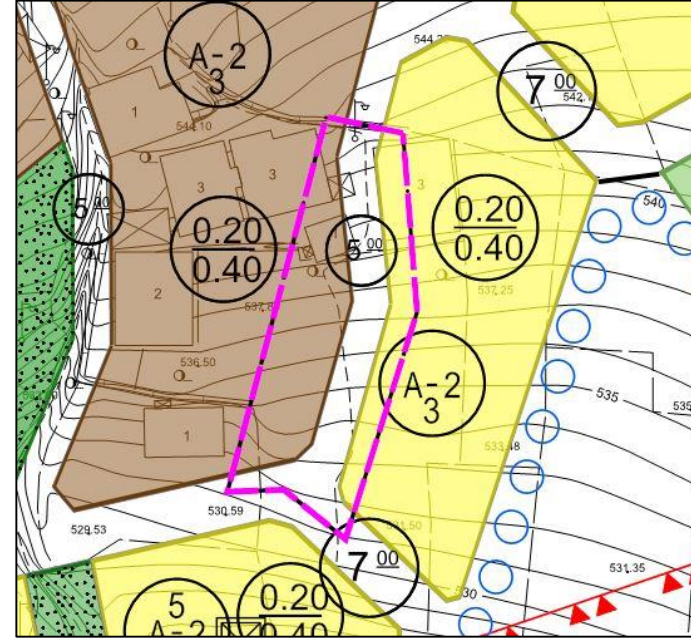
Şekil 38. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; park-yeşil alan ve imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 37). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 79 sayılı kararına istinaden söz konusu alandan geçen 7 m. genişliğindeki imar yolunun kaldırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, uygulama imar planı nüfusunun 2250 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 71.470 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 31,75 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması ve oluşturulacak ilave konut alanlarında nazım imar planı ve uygulama imar planı arasındaki 100 kişilik nüfus farkının kullanılacağı, nüfus yoğunluğu ve büyüklüğünün bu şekilde artmayacağı, plan bütününde düzenlenen toplam yeşil alan ve donatı alanlarının kişi başına düşen büyüklüklerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı dikkate alınarak seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil 38).

13-İMAR YOLUNUN DÜZENLENMESİ



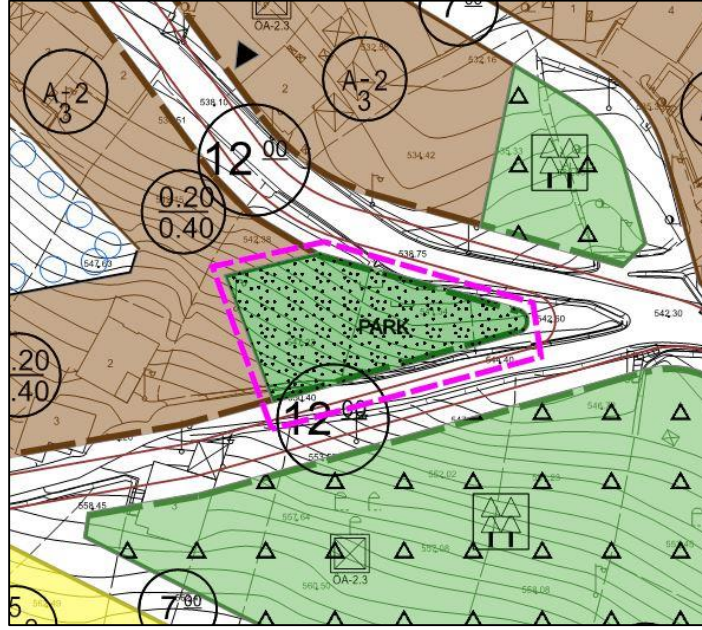
Şekil 39. Mevcut 1/1000 ölçekli UİP



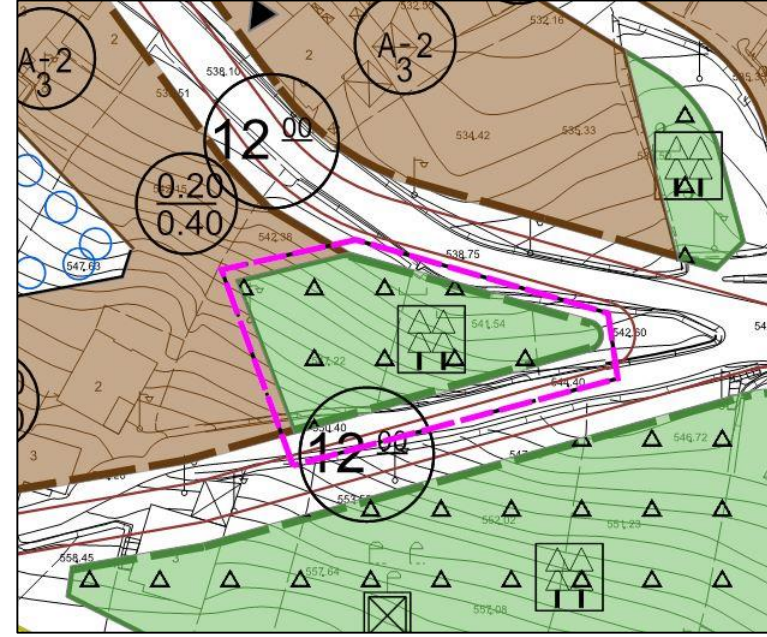
Şekil 40. Öneri 1/1000 ölçekli UİP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenleme alanı; imar yolu olarak planlanmıştır (Şekil 39). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 80 sayılı kararına istinaden söz konusu alandan geçen 5 m. genişliğindeki imar yolunun alandaki mevcut bina korunacak şekilde kaydırılması durumunda yapılan düzenlemenin; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ana kararlarını bozucu nitelikte olmayacağı, konut kullanımlı yapı adası için planda öngörülen inşaat emsalleri ile nüfus sayısında artış oluşturmayacağı, imar yolunun ana güzergahının korunduğu dikkate alınarak seyrek yoğunluklu mevcut-gelişme konut alanı ve 5 m. genişliğindeki imar yolunun güzergahı yeniden planlanmıştır (Şekil 40).

14-AĞAÇLANDIRILACAK ALANININ DÜZENLENMESİ



Şekil 41. Mevcut 1/1000 ölçekli UIP



Şekil 42. Öneri 1/1000 ölçekli UIP

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlama alanı park-yeşil alan olarak düzenlenmiştir (Şekil 41). Öneri uygulama imar planı değişikliği ile Düzköy Belediye Meclisinin 05/10/2023 tarih ve 84 sayılı kararına istinaden, bölgede mevcut ve fiil olarak kullanılan mezar ve mezarlık alanının bulunmasından, uygulama imar planı nüfusunun 2250 kişi olması ve plan bütününde aktif yeşil alan büyüklüğünün 71.470 m² ve kişi başına düşen yeşil alan büyüklüğünün 31,75 m² ile standartlar üzerinde olması ve meri uygulama imar planında nüfus büyüklüğünün ihtiyacından fazla ve yeterli büyüklükte yeşil alan düzenlenmiş olması nedeniyle park-yeşil alan kaldırılarak ağaçlandırılacak alan olarak planlanmıştır (Şekil 42).

7.5 Mevcut Plan ve Teklif Plan Karşılaştırmalı Alan Kullanımları Tablosu

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ait kentsel alan kullanım büyüklükleri ile yapılan imar planı değişiklikleri sonrasındaki karşılaştırmalı kentsel alan kullanım büyüklükleri dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 4).

Tablo 4. Kentsel Alan Kullanım Dağılımı Tablosu

ALAN ADI	MEVCUT UİP (m ²)	ÖNERİ UİP (m ²)
AGACLANDIRILACAK	32.774	33.236
BHA	5603	5603
CAMI	4311	4311
GELISME KONUT	160.609	159.906
ILKOKUL ALANI	7915	7915
IMALATHANE	4232	4232
MESKUN KONUT	277.718	285.257
TICARET+KONUT	25.161	25.161
KÜÇÜK SANAYİ	2575	2575
ORTAOKUL ALANI	7286	7286
PARK	63,545	58.271
PAZAR ALANI	1588	1588
SAGLIK TESİSİ	2188	2188
SANAYİ TESİSİ	3977	3977
SOSYAL TESİS	1572	1572
TARIMSAL ALAN	184,452	183.529
TEKNİK ALTYAPI	1549	1549
COÇUK BAHÇESİ	7650	7031
ACIK SPOR TESİSİ	7392	7392
PASIF YESİL	275	275

7.6 Nüfus Hesabı Tablosu

Plan kararları geliştirilen mekânsal alanlarda yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planının plan nüfusunu artıracak bir düzenleme yapılmamıştır.

7.7 Sosyal Donatı Hesabı Tablosu

İmar planlarında, plan kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan konut ve ticaret-konut alanları ile bu alanlara hizmet verecek kentsel, sosyal donatı alanlarının işlevsellik, erişilebilirlik, yasal standartlar ile dayanaklar ve doğal eşikler dikkate alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Planlama değişiklikleri sonucunda ilave nüfus oluşturulmadığından ayrıca meri plandaki donatı alanları korunduğundan dolayı ilave sosyal donatı alanı planlanmamıştır.

8. PLAN HÜKÜMLERİ

Plan kararları geliştirilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinde yürürlükte olan uygulama imar planı plan hükümleri ve notları geçerlidir.

9. UYDU GÖRÜNTÜSÜ

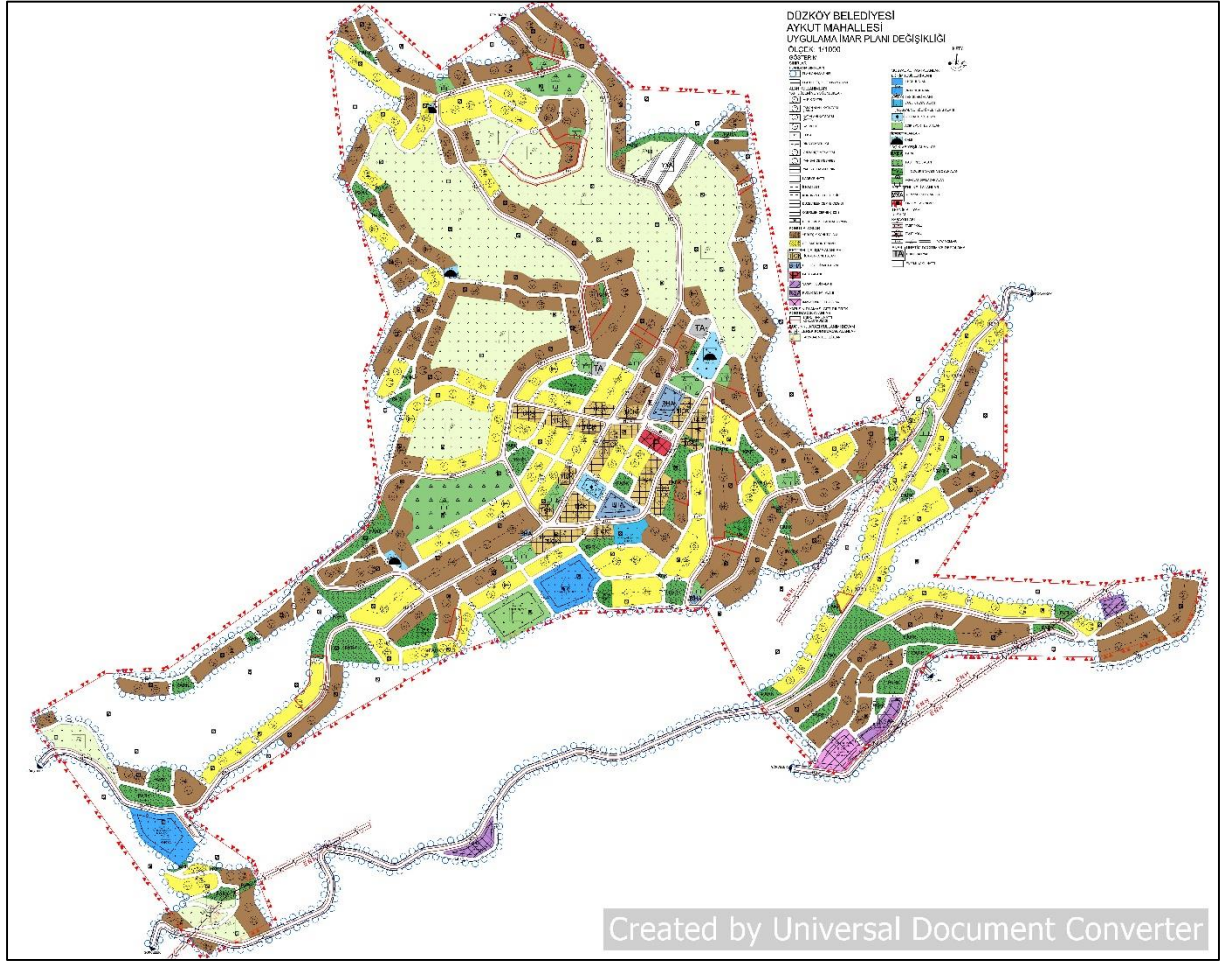
Plan değişikliklerine konu olan alanları gösterir (*kırmızı renkle işaretli*) uydu görüntüsü Şekil 43'te verilmiştir. (Şekil 43).



Şekil 43. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafi

10. ÖNERİ BİLGİ PAFTASI

Planlamaya konu olan alanlarda yapılan değişiklikleri içeren öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Şekil 44’de gösterilmiştir.



Şekil 44. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25

4 530 955.22

538 964.00

4 530 900

4 530 800

4 530 700

4 530 600

4 530 500

4 530 400

4 530 300

538 967.67

4 530 962.00

539 490.54

ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

AYRIK DÜZEN

TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)

KAT ALANI KATSAYISI (KAKS)

KAT ADEDİ

EMİSAL

BİNA YÜKSEKLİĞİ

ÖN BAHÇE MESAFESİ

YAN BAHÇE MESAFESİ

YAPYAKLAŞMA SINIRI

KADEME HATTI

IFRAZ HATTI

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

CEPHE VE KOT ALINACAK YÖN

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET-KONUT ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

PAZAR ALANI

SANAYİ TESİS ALANI

KÜÇÜK SANAYİ ALANI

İMALATHANE TESİS ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI

KORUMA KUŞAĞI

BÜGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

DÜZKÖY BELEDİYESİ AYKUT MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

AYRIK DÜZEN

TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)

KAT ALANI KATSAYISI (KAKS)

KAT ADEDİ

EMİSAL

BİNA YÜKSEKLİĞİ

ÖN BAHÇE MESAFESİ

YAN BAHÇE MESAFESİ

YAPYAKLAŞMA SINIRI

KADEME HATTI

IFRAZ HATTI

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

CEPHE VE KOT ALINACAK YÖN

KONUT ALANLARI

YERLEŞİK KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET-KONUT ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

PAZAR ALANI

SANAYİ TESİS ALANI

KÜÇÜK SANAYİ ALANI

İMALATHANE TESİS ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI

KORUMA KUŞAĞI

BÜGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

İLKOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAGLIK TESİS ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK SPOR TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

CAMI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

PASIF YEŞİL ALAN

ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

AGAÇLANDIRILACAK ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

YAPI YASAKLI ALANLAR

ÖNLENİMLİ ALANLAR

TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM

KARAYOLLARI

TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

YAYA YOLLARI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

TA

TEKNİK ALTYAPI

ENERJİ NAKİL HATTI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

İLKOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SAGLIK TESİS ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK SPOR TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

CAMI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

PASIF YEŞİL ALAN

ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

AGAÇLANDIRILACAK ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

YAPI YASAKLI ALANLAR

ÖNLENİMLİ ALANLAR

TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM

KARAYOLLARI

TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

YAYA YOLLARI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

TA

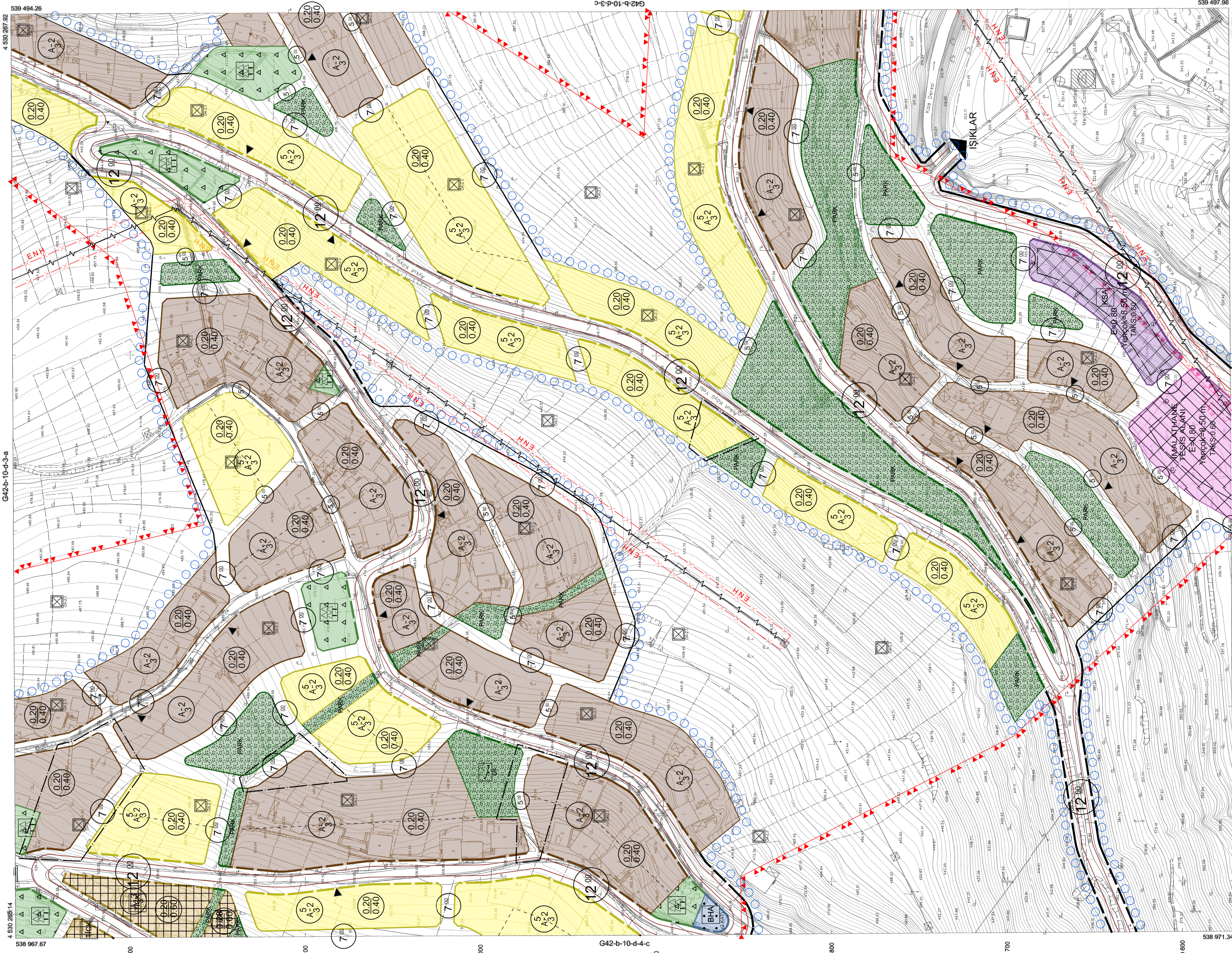
TEKNİK ALTYAPI

ENERJİ NAKİL HATTI

TRABZON
(DÜZKÖY-AYKUT)
G42-b-10-d-3-d

G42-b-10-d-3-a

01	02	03	04	05	06
07	08	09	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25					



TRABZON İLİ DÜZKÖY İÇİŞİNE AİT
FOTOGRAFİTRK YÖNTEMELE ÜRETİLEN
1:1000 ÖlçEKLİ SAYISAL HALHAZIR
HARITA İNCELENDİ VE ONANDI.

KONTROL
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Şehircilik Şube Müdürlüğü
Fatma ÇELİK
16 Haz 2018

ONAY
Dünya/Bölgesel Bakımlar
Abidin ÇELİK
Şehircilik Şube Başkanı
16 Haz 2018

TRABZON G42-b-10-d-3-d
(DÜZKÖY-AYKUT)

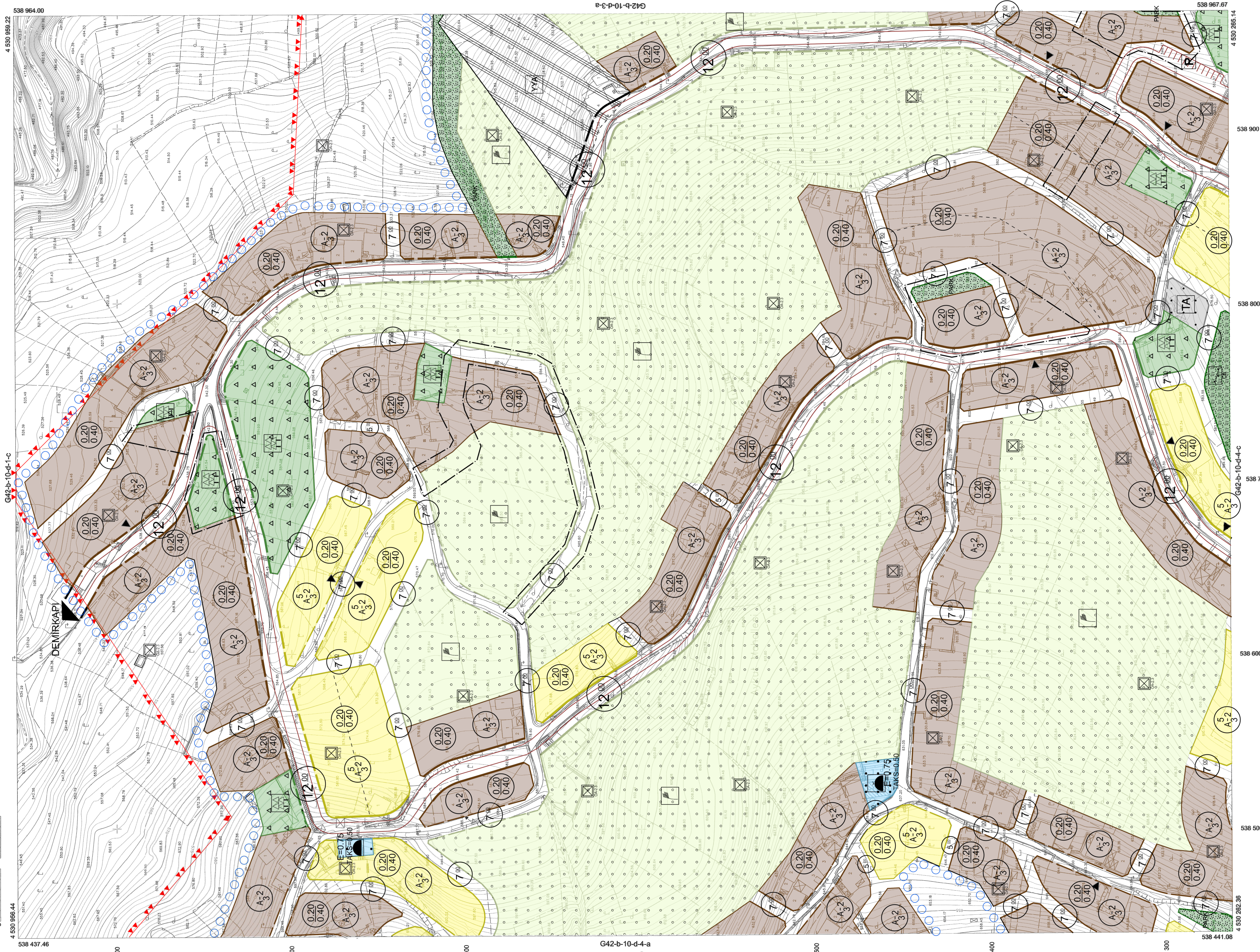
1/1000

ÜRETİM : KUZZEY MÜHENDİSLİK İNŞ. SAN. VE TIC. LTD.ŞTİ.
TERSİMAY : KUZZEY MÜHENDİSLİK İNŞ. SAN. VE TIC. LTD.ŞTİ.
MESUL MÜH. : Turgay KÜÇÜK

KOORDİNATLAR VE PAKET ÇİZİMLERİ EĞİLİM
GÜNCELLENMİŞ TERCİH VE BİLGİLERİNE GÖRE
GİRİŞ VE ELVERİŞİNİN VE TRANSİVERSAL MERKEDİR (TMA)
İZLİMİNDE 3. DERECELİ DİLİM ESASINA GÖRE
DÜZENLENMİŞTİR.

TRABZON
(DÜZKÖY-AYKUT)
G42-b-10-d-4-b

01					
06					
11					
16					
21					
22					
23					
24					
25					



TRABZON İLİ DÜZKÖY İLÇESİNE AIT
FOTOGRAFETRİK YÖNTEMLERLE DÜZETİLEN
1:1000 Ölçekteki SAYISAL HALIHAZIR
HARITA İNCELEMELERİ VE ÖNERİLERİ

KONTROL
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Şehircilik
Fen İşleri Müdürlüğü

ONAY
Düzköy Şehircilik Müdürlüğü
Şehircilik
Başkanlığı

18 Mayıs 2018

TRABZON G42-b-10-d-4-b
(DÜZKÖY-AYKUT)

ÖZETİM : KÜZEV MÜHENDİSLİK İNŞ. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.
TERZİMAT : KÜZEV MÜHENDİSLİK İNŞ. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.
MESUL MÜH.: Turay KÜÇÜK

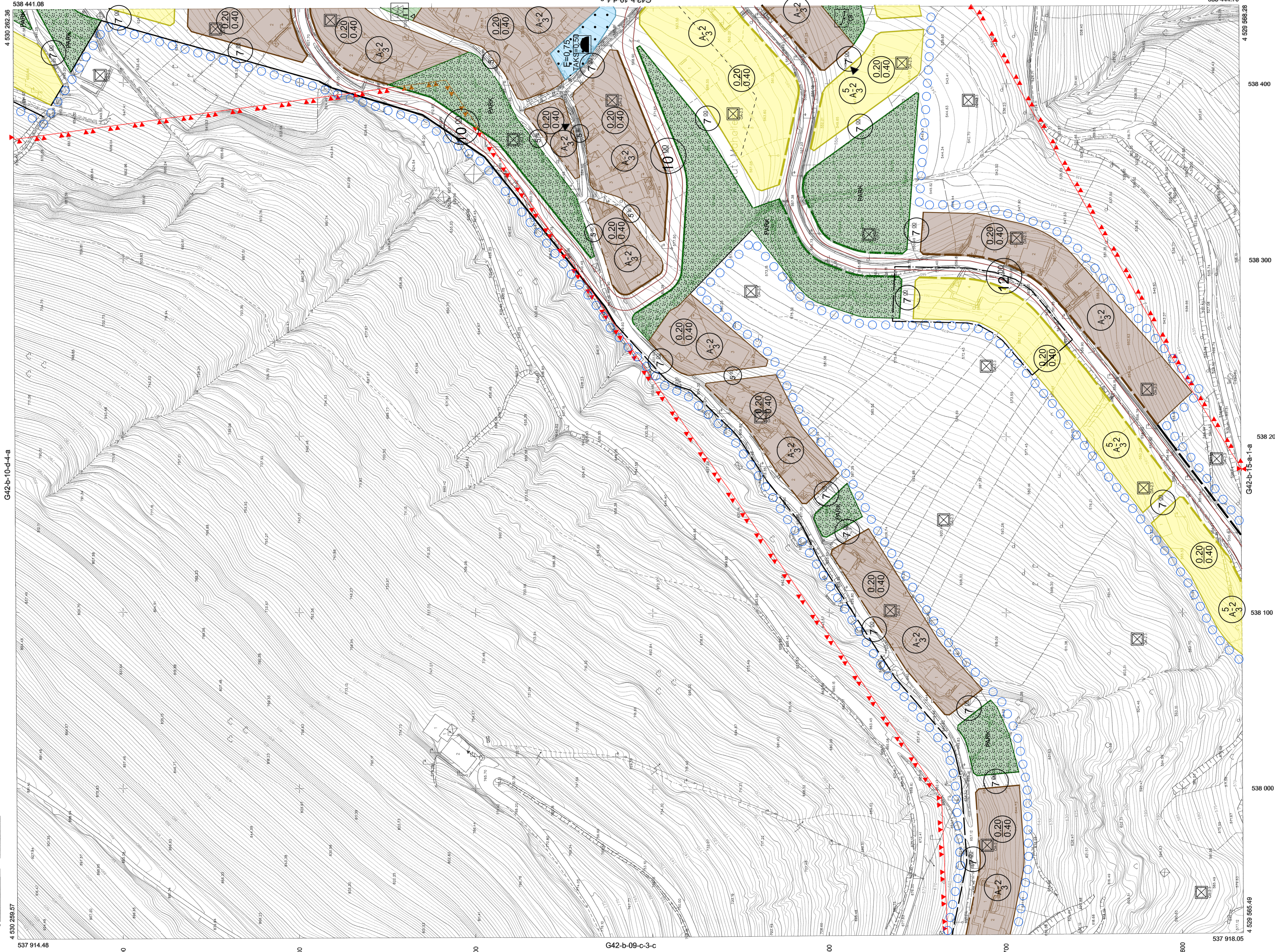
1/1000

KOORDİNATLAR VE PAFTA BÖLÜMLEMELERİ SON
GÜNCELLENİŞ TUTUĞA YA BAĞLI 2005.0.6 EPÖBÜNDE,
GRS80 ELİPSİDİ VE TRANSVERSAL MERCATOR (TM)
İZDÜŞÜMÜNDE 3. DERECELİK DİLİM ESASINA GÖRE
DÜZENLENMİŞTİR.

TRABZON
(DÜZKÖY-AYKUT)
G42-b-10-d-4-d

G42-b-10-d-4-a

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25					



TRABZON İLİ DÜZKÖY İLÇESİNE AİT
FOTOGRAFMETRİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLEN
1:1000 ÖLÇEKLİ SAYISAL HALIHAZIR
HARITA İNCELENDİ VE ONANDI.

KONTROL
İmar ve Şehircilik Bakanlığı
Şehir Plancısı
Fatma KURBAN
İmza ve Mühür
18 Mayıs 2018

OMAY
Düzyayın ve Şehircilik Bakanlığı
Adnan ÇELİK
Şehir Plancısı
18 Mayıs 2018

TRABZON
(DÜZKÖY-AYKUT) G42-b-10-d-4-d

ÜRETİM : KUZEY MİHENDİSLİK İNŞ. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.
TERZİBAŞI : KUZEY MİHENDİSLİK İNŞ. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.
MİSALİM M. : TURGAY KÖKÇEK

1/1000

KOORDİNATLAR VE PAKETİ BÖLÜMLERİ EN SON
GÜNCELLENMİŞTEKİ YAYINLARIN İZLENİMİNDE
GÖRÜŞ ELİBİRDİR VE TRANSVERSAL İBERGECİLER (TM)
İZDÜŞÜNMEDE 3 DERECELİK DÜZLEM ESASINA GÖRE
DÜZLENMİŞTİR.