

**DÜZKÖY BELEDİYESİ  
MERKEZ MAHALLELERİ  
REVİZYON  
UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN HÜKÜMLERİ  
1/1000**

## İÇİNDEKİLER

Sayfa

<b>A. PLAN HÜKÜMLERİNİN KAPSAMI</b> .....	<b>3</b>
<b>B. GENEL HÜKÜMLER</b> .....	<b>3</b>
1. YASA, YÖNETMELİKLER VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜ .....	3
2. JEOLojİK DURUM VE AFET SAKINIMI .....	4
3. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ .....	5
4. İMAR UYGULAMASI, İFRAZ VE TEVHİT .....	6
5. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	7
6. YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER .....	10
<b>C. ÖZEL HÜKÜMLER</b> .....	<b>15</b>
1. KONUT ALANLARI .....	15
2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI .....	15
3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI .....	18
4. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR .....	20
5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI .....	20
6. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR 22	
7. AFET TEHLİKELİ ALANLAR.....	23
<b>D. DİĞER HÜKÜMLER</b> .....	<b>24</b>
1. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARI VE MODELLERİ .....	24
2. YÜKSEK YAPI YAPILABİLECEK ALANLAR .....	26
3. KENTSEL TASARIM PROJELERİ .....	28
<b>E. UYGULAMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER</b> .....	<b>28</b>
<b>F. YÜRÜRLÜK VE YETKİ</b> .....	<b>29</b>

## **A. PLAN HÜKÜMLERİNİN KAPSAMI**

**1.** Bu plan hükümleri; Düzköy ilçesi, Merkez Mahallelerinin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin hükümleri kapsar.

## **B. GENEL HÜKÜMLER**

### **1. YASA, YÖNETMELİKLER VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜ**

**1.1.** Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri; konusuna, ilgisine ve niteliğine göre yürürlükte olan diğer kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile üst kademe plan niteliğinde olan 1/100.000 ölçekli “Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi” Çevre Düzeni Planı, 1/50.000 ölçekli Trabzon İl Çevre Düzeni Planı; 1/25.000 ölçekli 2.Planlama Alt Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Düzköy Kent Bütünü Nazım İmar Planı kararları ve hükümleri geçerlidir.

**1.2.** İmar planları; plan paftaları, plan hükümleri, plan raporları ve ekleriyle bir bütündür. Plan hükümleri, plan raporları ve eklerinde belirtilen herhangi bir hüküm; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında plan hükümleri, plan açıklama raporu ve belediyesince çıkarılacak yönetmelikler ile değiştirilemeyecek hususlara aykırı olmamak kaydıyla plan kararı niteliğindedir ve plan paftaları ile birlikte onaylandığı kabul edilir. İmar planında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda aksine bir hüküm yoksa veya belirtilmemiş ise yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**1.3.** Plan hükümleri bütününde açıkça belirtilmemiş ise “Yönetmelik” ifadesi “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğini” ifade etmektedir.

**1.4.** Planlama alanında Bakanlar Kurulu’nun 22/01/2018 tarih ve 2018/11275 sayılı kararı eki olan Türkiye Deprem Tehlike Haritasına ve 18/03/2018 tarih ve 30384 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslara uyulacaktır.

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

**1.6.** İmar planının tamamında 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun kapsamında engellilerin kentsel kullanımlara, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarına, bu alanlardaki her türlü yapı ve binaya, ulaşım yapılarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin yörenin koşulları da göz önünde bulundurularak alınması amacıyla TSE’nin belirlediği standartlara ve diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak uygulama ve düzenleme yapılması zorunludur.

**1.7.** Bu imar planı ve plan hükümlerinin onayından sonra plan kararlarını etkileyecek ve değiştirecek nitelikte olan mevzuat düzenlemeleri olması durumunda yürürlükteki plan kararları yeniden değerlendirilecek ve mevzuat yönünden gerekecek plan kararlarındaki düzenlemeler, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne göre plan değişikliği yöntemiyle yapılarak onanacaktır.

**1.8.** Bu plan kapsamındaki alanlarda nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın nazım imar planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarına uygun olmayan ve plan bütünlüğü ile plan ana kararlarını bozucu nitelik taşıyan plan değişikliği yapılamaz.

## **2. JEOLJİK DURUM VE AFET SAKINIMI**

**2.1.** Planlama alanının tamamında 16/10/2006 tarihinde onaylanmış olan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre uygulama yapılacaktır. Bu rapor kapsamı dışında kalan alanlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili yönetmelik ve genelgesi ile istenen standartlarda jeolojik-jeoteknik etüt raporu, zemin araştırma ve değerlendirmeleri yapılarak; yapı ve temel ile ilgili kararlar buna göre alınacaktır.

**2.2.** 16/10/2006 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirlenen ve plan çizili belgeleri üzerinde tanımlı alanlar aşağıdaki gibidir;

### **2.2.1. Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)**

ÖA-2 ile gösterilen bu alanlarda ayrışma zonunun bulunduğu kısımlarda, eğimin yüksek olması ve mevsimlik yağışların etkisi ile muhtemel stabilite problemlerinin oluşabileceği göz önüne alınarak kontrolsüz kazılarda stabilite problemleri bekleneneğinden ve muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

### **2.2.2. Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1)**

ÖA-5 ile gösterilen bu alanlar yerleşime uygunluk amaçlı değerlendirmeye altlık oluşturması için, jeolojik yapı, mühendislik problemleri açısından, alüvyon birim düşey ve yanal yönde litolojik ve jeoteknik özellikleri değiştiğinden ve yeraltı suyu yüzeye yakın olduğundan şişme, oturma, taşıma gücü vb. zemin problemlerinin alınması gereken mühendislik tedbirleriyle giderilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan-5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

### **2.2.3. Afete Maruz Bölge (AMB)**

Trabzon Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 07/08/2017 tarihli ve 91037346-952.01.04.04-E.117914 sayılı yazısında belirtilen "Afete Maruz Bölge" kararı alınmış alanlar, uygulama imar planında "Yapı Yasaklı Alan- YYA" olarak gösterilmiş olup bu alanlarda afet tehlikesi ve risklerini önleyici tedbir ile imalatlar haricinde herhangi bir yapılaşmaya gidilmeyecektir.

**2.3.** Tüm yapılaşmalarda, jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında bina bazında zemin etüdü yaptırılması zorunludur. Zemin etütleri, ilgili kurumun yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri ve varsa formatına uygun olarak tanzim edilecek ve statik projeler zemin etüdü sonuçlarına göre hazırlanacaktır. Mimari proje ve statik hesaplara esas oluşturulacak zemin etütleri hazırlanmadan yapı ruhsatı verilemez.

**2.4.** Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım vb. altyapının yer ve güzergah seçiminde ve doğalgaz boru hatları ve tesislerinde ilgili kurumca onaylanan zemin ve temel etüt raporuna; gerektiğinde yeniden hazırlanarak onaylanacak olan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

**2.5.** Planlama alanı içinden geçen derelerin kenarında ve taşkın alanı ile akifer alanı içinde kalan alanlarda su basman kotu; DSİ tarafından taşkın ıslahı yapılarak DSİ'nin vereceği dere kret kotuna göre belediyenin ilgili birimi tarafından belirlenecektir. Dere kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı, iskan edilemez.

**2.6.** Planda yapı adaları içerisinde kalan doğal su yolları; akış gösteren dere veya kuru dere ve su yolları; duvar, çit, yol ve bina gibi yapılarla kesilmeyecektir. Doğal su akışı kontrollü olarak, serbest akışına devam edebilecek şekilde drenaj edilecektir.

**2.7.** Planda heyelan/su baskını/kaya düşmesi nedeniyle yapı yasaklı alan (YYA) olarak gösterilen alanlarda ve yakın çevresinde İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.

**2.8.** Planlama alanının bütününde deprem ve olası diğer afet durumunda afetin etkilerini azaltmak için sakinim, koruma ve toplanma alanlarına yönelik olarak plan genelindeki park alanları, spor tesisleri, açık alanlar, meydanlar ve ilgili kurumun görüşleri doğrultusunda eğitim tesislerine ait alanlarda; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün koordinasyonu ve önerisine bağlı olarak meclis kararı ile afet sonrası geçici kullanımları kapsayacak şekilde açık alan organizasyonu, altyapı tesisleri ve ulaşım düzenlemesi yapılacaktır.

### **3. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ**

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

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

a) Meskun-yerleşik konut alanlarında 400 m<sup>2</sup>,

b) Gelişme konut alanlarında 500 m<sup>2</sup>,

c) Ticaret-konut alanlarında 800 m<sup>2</sup>'den küçük olamaz.

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

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

**3.3.** Planda gösterilen ticaret alanlarında hazırlanacak olan kentsel tasarım projesi ve vaziyet planına göre yapı adası bütününde uygulama yapılması esastır. Ticaret alanlarında ifraz yapılması zorunlu olan durumlarda ise minimum parsel büyüklüğü 300 m<sup>2</sup> olarak uygulanacaktır.

**3.4.** Mevcut dokunun yenilenmesine yönelik plan kararı oluşturulan alanlarda bu plan hükümlerinin "Kentsel Yenileme Alanları" kısmının 1.3.2 nolu maddesinde gösterilen yapı adasının doluluk-boşluk analizine göre belirlenen kriterler doğrultusunda parsel büyüklükleri belirlenecektir.

**3.5.** İmar planı bütününde gösterilen sanayi alanı, toplu işyerleri ve otel alanında yapılacak olan parselasyon planı ve ifrazlarda bu plan hükümlerinin ilgili kentsel alan kullanımlarına yönelik düzenlenmiş bölümlerinde belirtilen parsel büyüklüklerine uyulacaktır.

**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**

**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. İmar planında belirlenen sınırlar, belediyesi tarafından yapılacak teknik çalışmalara göre zorunlu durumlarda imar planında değişiklik yapılmasına gerek olmadan yeniden düzenlenebilir. İmar planında gösterilen sınırlar öncelikli olarak 18.madde uygulaması yapılacak alanları göstermekte olup gerekli durumlarda bu sınırlar dışında ve yerleşik alanlarda da belediyesi tarafından 18.madde uygulaması yapılabilir.

**4.2.** İmar uygulamalarında mevcut yapılaşmalarda, ada kademe hattı ile kadastral yapıya ve yollarda mevcut teşekkül etmiş yapılaşma ve kadastral duruma uyulması zorunluluğu durumunda esas yol aksını ve doğrultusunu değiştirmemek ve yol genişliğini daraltmamak koşulu ile plan hatları ile kadastral sınırlar arasında 2 metreye kadar kaydırarak değişiklik ve düzenleme yapmaya; trafik ve yaya yollarını planda yazılı değerden 2 metre fazla genişletmeye belediyesi yetkilidir. Bu madde gereğince yolların genişliklerinde kaydırma sonucu daraltma yapılamaz. Uygulamada plan kararı ile kadastral durum arasındaki 2 metreye kadar olan kaymalar hata payı olarak kabul edilir ve bu durumda kadastral istikamet esas alınır.

**4.3.** İmar uygulaması aşamasında kadastro verilerinin sayısal olmaması, kadastro verilerinin yenilenmesi ya da dönüşümünden kaynaklanan hatalar nedeniyle imar planı kararları ile mülkiyet sınırları arasında oluşması muhtemel 0,50 metreyi geçmeyen uyumsuzluklarda imar planında değişiklik yapılmaksızın uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

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

**4.5.** Yeni parsel oluşturmamak koşuluyla ve maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmelerine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısını değiştirmemek kaydıyla asgari ifraz şartları aranmaz.

**4.6.** Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için parsellerin lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar; ifraz şartlarına tabi değildir.

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

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

## 5. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

**5.1.** Her iki yanındaki komşu parsellerin yapı ruhsatına uygun olarak yapılaşmış olması veya bir tarafındaki komşu parselin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış ve diğer tarafında plana göre yol bulunması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellerde; fen, sanat ve sağlık kuralları ile plan hükümlerine uygun yapı yapılmasına belediyesince izin verilir.

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

**5.3.** Ayrık nizamlı yapı adalarında daha uygun bina çözümleri ve yapı dokusu oluşturmak amacıyla bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik diğer taraftan ayrık olan ikili ve ikiz yapılar yapılabilir. Bu yapılar blok nizam olarak değerlendirilir. Köşe parsel tek kaldığında yada parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm maksadı ile birkaç dar parseli birlikte değerlendirerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak ve bina cepheleri toplam 35 metreyi aşmayacak olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilgili belediye yetkilidir.

**5.4.** Yapılaşma şartları; bina yüksekliği, kat alanı katsayısı (KAKS=Emsal) ve yapı yaklaşma sınırları ile belirlenen parsellerde yapılacak binalarda bina cephe genişlikleri ve derinlikleri; taban alanı ve yapı yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek kaydıyla serbesttir.

**5.5** Ayrık ve blok yapı nizamına tabi olan yerlerde plan hükümlerine dayanılarak verilecek en fazla bina taban alanını ve en az bahçe mesafelerini aşmamak koşuluyla yapı yerini tespiti ilgili belediye yetkilidir.

**5.6.** Uygulama imar planında yerleşik-meskun konut ve ticaret-konut alanlarında bulunan ayrık, blok veya bitişik nizamlı parsellerde tevhit yapılamaması, aynı yol cephesinde veya yapı adası bütününde parsellerin imar planına ve mevzuata göre yapılaşmış olması durumunda parseldeki yapı kitlesi, çekme mesafelerinden sonra 80 m<sup>2</sup>'nin altına düştüğü yerlerde TAKS değerine bakılmaksızın minimum yapı büyüklüğü 80 m<sup>2</sup> alınarak yapı yapılabilir. Bu durumda onanlı kat adedine ve/veya bina yüksekliğine göre uygulama yapılarak emsal/KAKS değeri taban alanının kat adedi ile çarpılması ile belirlenir.

**5.7.** Taban alanı, ayrık ve blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında belirtilmemiş ise %40'ı geçemez. Ancak çekme mesafeleri ile KAKS (Emsal) verilip TAKS verilmeyen parsellerde TAKS %60'ı geçmemek şartıyla çekme mesafelerine göre uygulama yapılır. Bitişik nizamlı yapı adalarında ise planda belirtilmemiş ise planla veya yönetmelikle belirlenen bahçe mesafelerinin dışında kalan alan inşaat taban alanıdır.

**5.8.** Uygulama imar planında belirlenmemişse plan hükümlerinde tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin taban alanı ile ilgili hükümlerinde taban alanına dahil edilmeyeceği belirtilen kullanımlar, bu imar planına göre oluşturulan net imar parseline göre belirlenecek taban alanına dahil değildir.

**5.9.** Tamamen toprağın altında kalan kısımlar hariç kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturma alanı hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez. Tabii ve tesviye edilmiş zeminler üzerinde plan ve yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında yönetmelikte izin verilenler haricinde yapı yapılamaz.

**5.10.** Ayrık, blok ve bitişik nizam alanlarda, plan üzerinde çekme mesafesi belirtilmemiş ise mevcut yapı dokusuna ve cephe hattına uygun olarak mahreç alan yol cephelerinde imar hattı sınırına kadar yapı yapılabilir. İmar planında gösterilen yaya ve taşıt yollarının genişliklerine

bakılmaksızın söz konusu yollardan mahreç alacak şekilde parsellerde planda belirtilen yapı yoğunlukları dahilinde yapı yapılabilir.

### **5.11. KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMİYEN KULLANIMLAR**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen emsal alanına dahil edilmeyen kullanımlara ilaveten nazım imar planı hükümlerinin gereği;

**a)** Yapının emsale esas alanının %30'unu aşmamak şartı ile; kat bahçesi, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler ile bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkımlar, teraslar ve zemin terasları;

**b)** %30 emsal hesabına dahil edilmeden; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftların asgari ölçüdeki alanları, bahçe ve istinat duvarları, açık yüzme havuzu ve asgari ölçülerdeki trafolar, emsal hesabına dahil edilmez.

### **5.12. BİNALARA KOT VERİLMESİ**

**5.12.1.** Binalara kot yoldan veya tabii zeminden verilir. Kot alınan noktanın tespitinde sokak, cadde ve civarın silüetinin korunması ile topografik arazi yapısı ve binaların birbiri ile uyum sağlaması esastır. İmar planında cephe yönü ve kot noktası işaretlenmişse kotlandırma bu yön ve kot noktasına kesinlikle uyulacaktır.

**5.12.2.** Tabii zeminden kotlandırma hiçbir şekilde kottan kat kazanmak amacıyla uygulanamaz. Bu alanlarda tabii zemin açılarak kat kazanmaya yönelik hafriyat yapılamaz. Ancak yapının zemin katının gömülmemesi esastır.

**5.12.3.** Topoğrafik arazi yapısından dolayı iskan edilen birinci bodrum kat haricindeki tüm bodrum katlar emsale dahildir. Eğimden kazanılan bodrum kat sayısı imar planında belirtilen kat adedinin yarısını geçemez. Ancak her durumda açığa çıkan (görünen) üçten fazla bodrum kat yapılamaz. Yarım katlar üst sayıya tamamlanır.

**5.12.4.** 5 metreye kadar olan ön bahçe mesafeleri (5 metre dahil) bodrum katlarda (otopark rampası hariç) otopark amaçlı olsa dahi açılmaz.

**5.12.5.** İmar planında genişliği sabit olmayan yollarda yol genişlemesine veya daralmasına bakılmaksızın sürekliliği olan yol cephesi dikkate alınarak kurulacak binanın karşısına rastlayan yol tretuvar seviyesinden kot verilir.

**5.12.6.** Daha önce üzerinde mevcut ruhsatlı bina olup söz konusu binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda kotlandırma, mevcut halihazır durum üzerinden değerlendirilerek verilebilir.

**5.12.7. Ada Bazında Yapılaşmalarda;** binaların giriş kotları 1/500 ölçekli vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminde kotlandırılacaktır. +0,00 kotu her binanın en yüksek iki köşe noktası kotunun aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak bazı adalarda topoğrafya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacı ile binalar ada çevresi veya ada içi yollardan kotlandırılabilir gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmaksızın tesviyeler yapılabilecek ve bu binalar tesviye edilmiş zeminden kot alabileceklerdir.

### **5.12.8. Parsel Bazında Yapılaşmalarda;**

**a)** Binalara kot, bina karşısına rastlayan en yüksek yol tretuvar seviyesinden verilecektir. Su basman kotu +1,00 metre olarak tesis edilebilir. Tretuvarın oluşmadığı yerlerde subasman kotuna 0,18 metre ilave edilebilir.



**b)** Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölgenin kat sayısının aşılmaması ve sokak, cadde silüetinin korunması esastır.

**c)** Yola göre 3 metre veya daha yüksek olan ve ön bahçe mesafesi 5 metre veya daha fazla olan parsellerde binanın kotu yapının oturduğu tabii zemin ortalamasından alınabilir. Bu plan notu yola kadar hafredilen parsellerde uygulanamaz. Ancak arazinin topoğrafik yapısından dolayı oluşması muhtemel binaların toprak altında kalması durumunda, civarın silüeti ve yapı adasının tamamının bu hükümler çerçevesinde etüdü ile kotlandırmaya belediye encümeni yetkilidir. İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların kotu, her blok için ayrı alınacaktır.

**5.12.9. Yapı Nizamı Bitişik Olan Yerlerde;** Binalara kot, bina karşısına rastlayan en yüksek yol tretuvar seviyesinden verilecektir. Subasman kotu +1,00 metre olarak tesis edilebilir. Tretuvarın oluşmadığı yerlerde subasman kotuna 0,18 metre ilave edilebilir.

#### **5.12.10. Köşe Başı Parsellerde ve İki Yola Bakan Parsellerde;**

**a)** Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumlarda geniş yoldan ve yol üzerindeki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir. Yolların aynı genişlikte olması, yolların kot farkının en çok 1,50 metre olması durumunda yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden verilir.

**b)** İki yoldan cephe alan ara parsellerde yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri değerlendirilerek varsa mevcut yapılar dikkate alınarak kotlandırma yapılır.

#### **5.13. BAHÇE MESAFELERİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ**

**5.13.1** Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa veya belirtilmemiş ise bahçe mesafeleri aşağıdaki gibi belirlenecektir:

**a)** Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5 metredir.

**b)** Ancak yerleşik ve gelişme alanlarında imar planında gösterilen bahçe ve yapı yaklaşma mesafeleri haricinde belirtilmeyen ön ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri; arazi eğimi ve topografik durum, mevcut yapılaşmalar, bina cephe hatları, oluşmuş yapı dokusu ve sokak-cadde-yol silüeti gibi hususlar dikkate alınarak gerekiyorsa imar hattı kullanılmak kaydıyla mevcut teşekküle ve arazi yapısına göre belediyesi tarafından imar durumu ile belirlenecektir.

**c)** Yan bahçe ile kamusal alanlara ve yeşil alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3 metredir. Kamusal alanlara ve yeşil alanlara bitişik olan parsellerde planda herhangi bir yapı yaklaşma mesafesi belirtilmemiş ise yan bahçe mesafesi uygulaması yapılacaktır. Tüm yapı nizamlarında kamuya terki sağlanmış park, açık otopark ve yeşil alana bitişik olan yapılarda bu cephelere pencere açılabilir.

**d)** Yan bahçe mesafeleri, tabii ve tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlar da dahil 4 kata kadar olan konut kullanımlı alanlarda 3 metre; 5 kata kadar olan yerlerde 3,5 metre; 6 kata kadar olan yerlerde 4 metredir. Ticaret ve ticaret-konut (TİCK) kullanımlı alanlarda ise 3 kata kadar olan yerlerde 3 metre; 4 kata kadar olan yerlerde 3,5 metre; 5 kata kadar olan yerlerde 4 metre; 6 kata kadar olan yerlerde 4,5 metredir. Bina yüksekliği 21,00 metrenin üzerinde (7 kat ve üzeri) olan yerlerde ise yönetmelik hükümlerine göre yan bahçe mesafesi belirlenecektir.

**e)** Arka bahçe mesafeleri, tabii ve tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlar da dahil 4 kata kadar olan konut kullanımlı alanlarda 3 metre; 5 kata kadar olan yerlerde 3,5 metre; 6 kata kadar olan yerlerde 4 metredir. Ticaret ve ticaret-konut (TİCK) kullanımlı alanlarda ise 3 kata kadar olan yerlerde 3 metre; 4 kata kadar olan yerlerde 3,5 metre; 5 kata

kadar olan yerlerde 4 metre; 6 kata kadar olan yerlerde 4,5 metredir. Bina yüksekliği 21,00 metrenin üzerinde (7 kat ve üzeri) olan yerlerde ise yönetmelik hükümlerine göre arka bahçe mesafesi belirlenecektir.

KAT ADEDİ	KONUT ALANLARI	TİCARET ve TİCARET-KONUT ALANLARI
	Yan ve Arka Bahçe Mesafeleri	Yan ve Arka Bahçe Mesafeleri
1	3.00	3.00
2	3.00	3.00
3	3.00	3.00
4	3.00	3.50
5	3.50	4.00
6	4.00	4.50
7 ve Üzeri	PAİY Gereği	PAİY Gereği

**5.13.2.** Plan bütününde gösterilen bahçe mesafeleri ve yapı yaklaşma mesafeleri minimum olup yol güzergahı ve istikameti gözetilmeksizin plan ve plan notlarında belirtilenden daha fazla yapı yaklaşma mesafesi bırakılabilir. Ancak bu hüküm binanın kot alma şartlarını değiştirmek amacıyla uygulanamaz. İkiz, blok ve bitişik nizamda daha fazla bahçe veya yapı yaklaşma mesafe bırakılmasına söz konusu sokak, cadde ve yolun silüeti, bölgenin ve civarın görünümü değerlendirmek suretiyle belediyesince karar verilecektir.

**5.13.3.** Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda binalar veya bloklar arasında; her bina için bırakılması gereken yan bahçe veya arka bahçe mesafelerinin toplamı kadar bahçe mesafesi bırakılacaktır.

**5.13.4.** Konut, ticaret+konut, turizm, eğitim, ibadet, sağlık, spor, sanayi gibi kentsel kullanım alanlarında kalan parsellerin bahçe mesafelerinde binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanının her 30 m<sup>2</sup>'si için Büyükşehir Belediyesi Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığının tespit edeceği cinsten, çapta, büyüklükte ve yaşta yöreye uygun bir ağaç dikilecektir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması durumunda hesaplanan sayıda ağaç; Büyükşehir veya ilgili belediye tarafından uygun görülen bir alana dikilecektir. Bu plan hükmünün uygulanmasında 800 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde peyzaj projesi düzenlemesi yapılması zorunludur.

**5.13.5.** İmar planı sınırları içinde mevcut dokunun yenilenmesine yönelik olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ile 6306 sayılı kanun kapsamında yürürlükteki imar planında verilen nüfus ve yapı yoğunlukları korunacak şekilde yapılacak olan imar planı değişikliği sonucunda yürürlükteki imar planında verilen kat adedi veya bina yüksekliğinden fazla kat adedi veya bina yüksekliği talep edilmesi durumunda 4 kata kadar inşaat izni olan yerlerde imar planında belirtilen ön bahçe mesafesi ile arka bahçe ve yan bahçe mesafesi uygulanacaktır. 4 kattan sonra ilave edilecek her kat için ön bahçe mesafesine en az 1.5 metre eklenecektir. 7 metrelik yola cepheli parselde ise ilk kat için ön bahçe mesafesine 3 metre eklenecektir.

## 6. YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

### 6.1. KAT YÜKSEKLİKLERİ VE BİNA YÜKSEKLİKLERİ

**6.1.1.** Kat yükseklikleri; uygulama imar planında aksi belirtilmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret ve Ticaret-Konut (TİCK) alanlarında zemin katlarda 6.00 metre, normal katlarda 3.00 metre;

b) Konut alanlarında zemin katlarda 4,00 metre, normal katlarda 3.00 metre; kabul edilerek uygulama yapılır.

Bu durumda uygulama imar planında belirtilmemiş ise kat adetlerine göre bina yükseklikleri aşağıdaki tabloda verildiği şekilde belirlenecektir.

KAT ADEDİ	KONUT ALANLARI BİNA YÜKSEKLİĞİ	TİCARET ve TİCARET-KONUT ALANLARI BİNA YÜKSEKLİĞİ
1	4.00	6.00
2	7.00	9.00
3	10.00	12.00
4	13.00	15.00
5	16.00	18.00
6	19.00	21.00
7	22.00	24.00

**6.1.2.** Birden fazla parselde oturacak şekilde düzenleme yapılan bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

**6.1.3.** Yüksek yapıların yer alabileceği konut alanları ve ticaret-konut alanlarında uygulama imar planında belirtilmemiş ise kat adedine bağlı olarak bina yükseklikleri; yükseklik bölgeleme planında ve bu plan notlarının Diğer Hükümler bölümünün “2.Yüksek Yapı Yapılacak Alanlar” kısmında belirlenen bina yüksekliğinden fazla olamaz.

**6.1.4.** Eğitim, sağlık, resmi kurum, belediye hizmet alanı, idari hizmet alanında kat yüksekliği 4 metre; sosyal ve kültürel tesis alanlarında kat yüksekliği 3 metre olmak üzere bina yükseklikleri plan kararı ile belirlenmiş olup bu kentsel kullanım alanlarında yapılacak olan özellik arz eden yapılar için imar planında belirlenmiş olan bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla kat yükseklikleri yönetmelikte açıklandığı şekilde belediyesince oluşturulacak mimari estetik komisyonunun kararı ile belirlenir.

**6.1.5.** Küçük sanayi sitesi yapıları, sanayi yapıları, toplu işyerleri ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, düğün salonu, spor salonları, minare, kule gibi özellikli yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı doğrultusunda belirlenir.

**6.1.6.** Kat yüksekliklerinin ve buna bağlı olarak bina yüksekliklerinin belirlenmesinde uygulama yapılacak parselin yakın çevresindeki veya cephe aldığı yoldaki mevzuata uygun olarak teşekkül etmiş ruhsatlı yapılar dikkate alınarak belediyesince imar durumu ile düzenleme yapılacaktır.

**6.1.7.** Yapı içindeki iç yükseklikler yönetmelikte belirtilenden az olmamak; imar planında belirlenmiş veya bu plan hükümlerine göre belirlenecek olan bina yüksekliğini geçmemek koşulu ile belediyesince düzenlenebilir. İç yüksekliklerin azaltılması sonucu imar planında belirlenenden daha fazla kat yapılamaz. Bu suretle yapı yoğunluğu arttırılmaz.

**6.1.8.** Donatı alanlarında mimari estetik komisyonu kararı ile gerekli durumlarda asma kat ve tesisat katı yapılabilir. Konut alanlarında asma kat yapılamaz.

**6.1.9.** Ahşap binalara, ayrıık nizamda olmak, bahçe mesafeleri şartlarına uymak ve bölge kat nizamı içinde kalmak kaydı ile en fazla iki kat adedi ve 6.50 metre yükseklik verilebilir. Kerpiç vb. binaların kat adedi ve bina yüksekliği ise 1 bodrum ve 1 normal kat olmak üzere 3.50 metreyi geçemez.

## **6.2. FARKLI YÜKSEKLİKTE BİNA YAPABİLME VE EKSİK KATLI BİNA YAPMA ŞARTLARI**

**6.2.1.** Mülkiyet sahiplerinin müracaatı ve muvafakatlari halinde bir yapı adasının tamamında veya yapı adasının büyüklük olarak %50'sini oluşturan parsellerde tevhidten, KAKS ve TAKS toplamını ve planla belirlenen kat adedini ve bina yüksekliğini aşmayan değişik yükseklikte ve düzende kütleler, bloklar yapılabilir.

**6.2.2.** Umumi binalarda ayrıık nizamda olmak üzere parselin planla ve plan hükümleri ile belirlenen KAKS ve TAKS değerleri aşılmamak ve bina yüksekliğini geçmemek, şehircilik ve planlama esaslarına uyulmak kaydı ile farklı yükseklikte uygulama yapılabilir

**6.2.3.** Bu hükümlere yönelik uygulamalarda açıklayıcı rapor, maket, görünüş ve detaylı mimari vaziyet projesi istenecektir.

**6.2.4.** Uygulama imar planında gösterilen kat adedi ve bina yüksekliği aşılamaz. Ancak, planla belirlenen kat sayısı veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafeleri bırakılmak koşuluyla daha az katlı bina yapılabilir.

## **6.3 BODRUM KATLAR**

**6.3.1** Planda gösterilen cephe yönlerine, kot alma yönleri ile binalara kot verilmesine yönelik plan hükümlerine göre herhangi bir parselde imar planında verilen kat adedinin yarısından fazla açığa çıkan bodrum kat oluşturulamaz. Ancak her durumda açığa çıkan bodrum kat sayısı 3'ten fazla olamaz.

**6.3.2.** Bodrum katların iskan edilmesi durumunda yürürlükte olan nazım imar planının 3.1.3 nolu maddesi gereği 1.bodrum kat emsale dahil olmayıp diğer bodrum katları emsale dahildir.

**6.3.3.** Bodrum kapısı tamamen kaldırım üzerinde kalan meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişı yapılamaz. Ancak bina genel girişinin bina cephelerinde eğimden dolayı bodrum kattan sağlanabildiği hallerde bina parsel girişı bodrum katlarda yapılabilir.

**6.3.4** Toprađa dayalı tüm bodrum katlarda dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

## **6.4. ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM**

**6.4.1.** Tüm yapılarda çatı yapılması mecburidir. Çatılar; yeşil çatı, teras, beşik, kırma veya tonoz çatı yapılabilir. Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine ve yapılacak olan binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri, çatıların şekli ve kullanılacak çatı malzemesi yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin onayı ile belirlenir.

**6.4.2.** Ayrıık, blok, ikiz ayrıık ve bitişik nizamlı alanlarda çatı eğimi yola, arka ve yan bahçelere meyilli olarak ve dik mahya olmayacak şekilde düzenlenir. Konut dışı tüm yapılar, özellikle arz eden binalar olup çatı şekilleri serbesttir. Ancak hazırlanacak çatı projesi, yükseklik, estetik, yapı malzemesi ve çevre ile uyum açısından incelenecek ve uygulama belediye tarafından onaylanacak projeye göre yapılacaktır.

**6.4.3.** İki katlı (dubleks) veya üç katlı (triplex) müstakil konut yapılarında en fazla mahya yüksekliğini geçmemek ve yönetmelik hükümleri içinde kalmak şartıyla çatı şekli ve meyili serbesttir.

**6.4.4.** Çatı yüksekliği son kat tabliye betonu üzerinden en yüksek mahya kotu arasındaki mesafedir. Çatı eğimi tüm yapılarda % 50'yi; mahya yüksekliği 5 metreyi geçemez. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Saçak genişliği en fazla 1,5 metre olabilir ancak yan bahçe mesafesine en fazla 1 metre taşabilir. Saçak yapılamayan binalarda parapet içinde kalmak koşuluyla çatı, bu ölçüler ve eğim esas alınarak yapılabilir. Çatılar, parapet üzerine oturtulamaz.

**6.4.5.** Çatı eğimi içinde kalmak ve silueti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller kullanılabilir.

**6.4.6.** Bu planının onayından sonra yapılacak olan yeni yapılarda çatı kat ve çekme kat yapılamaz ve çatı araları bağımsız bölüm olarak kullanılamaz. Çatı arasında son bağımsız bölümle irtibatlı çatı piyesi yapılamaz. Ancak çatıdan ana merdivene kapı açılabilir. Çatıda, binanın zorunlu müştemilatları, en az ölçülerdeki su deposu, asansör kütlesi ve ilgili mekanları, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası vb. yapılabilir. Çatı arasına konulan su depolarının miktarı projede gösterilecek ve statik hesapların da dikkate alınacaktır.

**6.4.7.** Teras çatılarda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur. Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu parapet yüksekliği dahil edilmez.

**6.4.8.** Otel, apart otel, pansiyon gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

**6.4.9.** Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları sergi alanları, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.

**6.4.10.** Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları çatı örtüsünü en fazla 0,60 metre aşabilir. TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin en az ölçülerindeki bölümlerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

**6.4.11.** Umumi merdivenler çatı arasına kadar çıkacaktır. Umumi binalar, sağlık, eğitim tesisi, oteller, içinde patlayıcı madde bulunduran binalar ile yüksek yapı ve tesislere paratoner konulması mecburidir. Her türlü binanın çatısında birden fazla TV, radyo ve diğer amaçlar için anten tesis edilmez. Güneş enerjileri ve su depoları üst limiti 4.90 metreyi geçemez.

**6.4.12.** Kamu binaları da dahil toplam inşaat alanı 30.000 m<sup>2</sup>'den fazla olan binalarda teras çatı yapılmak istenmesi durumunda yeşil çatı sistemleri uygulaması yapılması zorunludur.

**6.4.13.** Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek yeşil çatı uygulamalarında çim, bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiştirileceği en az 0.50 metre toprak dolgusu oluşturulacaktır. Binanın taşıyıcı sistemi toprak yükü ile bitkilendirme yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır.

**6.4.14.** Dini yapılar, kule, kubbe ve minare, imalathane, depolama, küçük sanayi yapıları, spor tesisleri ile kamu yararı içerikli yapıların yeni yapılacak ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

## 6.5. ÇIKMALAR

**6.5.1.** Bu plan hükümlerinde belirtilen özel durumlar dışında binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşımamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Kapalı çıkmlar emsale dahildir.

**6.5.2.** Kapalı ve açık çıkmlar, 6.5.4 nolu maddede belirtilen durumların dışında parselin ön ve yola bakan bahçelerinde parsel sınırları içinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren 1.50 metre yapılabilir. Arka ve yan bahçelerde ise parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre yapılabilir.

**6.5.3.** Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek ön ve yola bakan bahçelerde yapı yaklaşma sınırından en fazla 1,5 metre taşacak şekilde; arka ve yan bahçelerde ise parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla istenilen ölçüde çıkma yapılabilir.

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

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

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

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

## 6.6.ASANSÖRLER

**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 yetkili makine 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.fıkrasında 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.

**2.2.2** Ticaret+konut olarak planlanan alanlarda yapının bodrum ve zemin katlarının ticaret sektörünün kullanımında olması şarttır.

**2.2.3.** Yürürlükte olan nazım imar planı açıklama raporunda belirtilen öngörü ile birlikte mevcut dokuda yapıların kullanım durumu ve merkez analizleri sonucunda ticaret+konut kullanım alanlarında zemin kat ticaret, üst katlar konut kullanımında olabilir. Bu durumda konut kullanımı; parselin toplam emsale konu alanın %75’ini geçemez.

**2.2.4.** Ticaret-konut karma kullanım alanlarında özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için gerekli kurumlardan uygun görüş alınarak imar planı değişikliği yapılması zorunludur. Ayrıca bu alanlarda konaklama (turizm) tesisleri yapılabilmesi için plan kararlarında değişiklik yapılması şarttır.

**2.2.5.** Bu alanlarda plan kararları gerektirmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait yurt, kurs, ticaret, katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

**2.2.6.** Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı, patlayıcı ve çevre kirliliği yaratan ticari faaliyetler ile depolar ve imalathaneler yer almaz.

**2.2.7.** Ada bazında yapılacak uygulamalarda ve birden fazla yapının olduğu parsellerdeki karma kullanımlı uygulamalarda ticaret kullanımı parsel yada ada içinde ayrı bir binada toplanarak diğer binalar ticaret olmaksızın konut amaçlı kullanılabilir. Ancak ticaret olarak kullanılacak yapının ticaret kullanımı teşekkül etmiş cephede inşa edilmesi; ticaret kullanımı yoksa geniş yola cepheli kısımda inşa edilmesi esastır.

### **2.3. SANAYİ ALANLARI**

**2.3.1.** İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerinde yapılabileceği alanlardır.

**2.3.2.** Sanayi alanlarında plan üzerinde tanımlı olan yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak kaydıyla planda ve plan hükümlerinde belirtilen emsal ve taban alanı dahilinde yapılacak olan binalarda cephe ve derinlik şartı aranmaz.

**2.3.3.** Bu alanlarda emsal 1,00; TAKS 0,60 ve Yençok 12,50 metre olarak belirlenmiştir. Planda ve plan hükümlerinde tanımlanmayan yapılaşmaya ilişkin binalara kot verilmesi, asma kat yapımı, açık ışık gibi hususları tesisin fonksiyonuna uyumlu olmak şartıyla vaziyet proje ile belirlemeye belediyesi yeterlidir.

**2.3.4.** Sanayi alanlarında ÇED yönetmeliğine konu bir tesis yapılması durumunda; ilgili yönetmelik gereği alınacak izinler ve belgeler temin edilmeden yapı ruhsatı ve uygulama yapılamaz.

### **2.4. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI**

**2.4.1.** Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

**2.4.2.** Yapı nizamı blok nizam olup; emsal 0,80; TAKS:0,60 ve Yençok 8,50 metreyi aşamaz. Maksimum bina yüksekliğini aşmamak şartıyla asma kat yapılabilir.

**2.4.3.** Tesis bütünlüğü sağlanabilmesi için küçük sanayi sitesi olarak planlı bölge bütününde vaziyet planı onayı yapılmadan yapı ruhsatı verilemez. Yapılaşma bütüncül olarak hazırlanmış vaziyet planına uygun olarak en az ada ölçeğinde yapılacaktır. Yapı adaları içinde ayrıca ifraz yapılamaz.

**2.4.4.** Yol kotunun altında kalan alanlarda en fazla bir bodrum kat yapılabilir. Bodrum kat emsal haricidir. Çatı tipi ve eğimi belediyesi tarafından belirlenir. Çatı arası kullanımı yapılamaz. Çatı üzerinde görüntü kirliliği yaratan düzenlemeler yapılamaz.

**2.4.5.** Her bağımsız bölüm için en az iki araçlık otopark alanı vaziyet planında ayrılmadan yapı ruhsatı; otoparklar kullanılır hale getirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez.

**2.4.6.** Küçük sanayi alanlarında çalışanların ve kullanıcıların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik lokanta, kafeterya, banka, market vb. ticari birimlerin olduğu ticaret kullanımları ile



idari, yönetim birimleri ve sosyal tesisler yer alabilir. Bu kullanımlara yönelik yapılar için küçük sanayi sitesi yapı adasının toplam emsal alanının içinde olmak üzere emsal alanının en çok %10 oranındaki inşaat alanı kullanılabilir. Yapı nizamı blok nizam ve bina yüksekliği 7.00 metredir.

## **2.5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI, RESMİ KURUM VE İDARİ HİZMET ALANLARI**

**2.5.1.** Belediye hizmet alanı olarak ayrılmış alanlarda, belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.

**2.5.2.** Resmi kurum ve idari hizmet alanlarında planda belirtilmemiş ise ihtiyaca bağlı olarak “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin” 5.maddesinin 1.fikrasının (h) bendinde belirlenen yapılar yapılabilir. Yeni yapılaşmalar tesisin ihtiyaçları doğrultusunda imar planında belirlenen yapılaşma koşullarına göre mimari vaziyet proje ile belirlenecektir. Emsal alanının %10’nunu geçmemek ve toplam emsal alanı içinde kalmak kaydıyla lojman yapılabilir.

## **2.6. ASKERİ ALANLAR**

**2.6.1.** Askeri alanlarda, Türk Silahlı Kuvvetlerinin askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlarına yönelik tesisler ve bu ihtiyaçların karşılanmasına yönelik idari ve sosyal tesisler yer alabilir.

**2.6.2.** Askeri alanlarda, 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**2.6.3.**Plan dahilinde kalan askeri alanlarda ilgili askeri hizmetlere yönelik komutanlığın görüşü doğrultusunda yapılaşma şartları vaziyet proje ile belirlenecektir.

## **2.7. TOPLU İŞYERLERİ**

**2.7.1.** Toplu işyerlerinde büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

**2.7.2.** Bu alanlarda emsal 0.80; TAKS:0,60 ve Yençok 10,50 metre olarak belirlenmiş olup yeni oluşturulacak parsellerin cephe ve derinliği 25 metreden parsel büyüklüğü ise 1500 m<sup>2</sup>’den az olamaz. Planda ve plan hükümlerinde tanımlanmayan yapılaşmaya ilişkin binalara kot verilmesi, asma kat yapımı, açık işlik gibi hususları tesisin fonksiyonuna uyumlu olmak şartıyla vaziyet proje ile belirlemeye belediyesi yeterlidir.

## **2.8. PAZAR ALANI**

**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 gruptan 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.

## **2.9. TURİZM ALANLARI**

**2.9.1.** Planda otel olarak gösterilen alanda kat yüksekliği zemin katta 4.5 metre; normal katlarda 3.0 metre olarak alınacak olup planda belirlenen yüksekliğe göre kat adetleri belirlenecektir. Bu alanlarda planda verilen emsal değeri geçerli olup herhangi bir ifraz şartı bulunmamaktadır.

**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.

**2.9.3.** 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.

**2.9.4.** 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.

## **3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **3.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI**

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

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

**3.1.3.** İmar planında ayrılmış olan kamu niteliği taşıyan eğitim alanlarının özel eğitim alanına dönüştürülmesi 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 uygulama yapılabilir.

**3.1.4.** Yükseköğretim alanında; yükseköğretim kurumlarının temel birimi olan üniversite, kendisine bağlı fakülte, yüksekokul, konservatuvar, meslek yüksekokulları ve enstitülerle bunların alt bölümleri, araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık, sosyo-kültürel, spor ve rekreatif tesisler ile lojman yapıları yer alabilir. Yeni yapılaşmalar tesisin ihtiyaçları doğrultusunda ilgili yükseköğretim kurumu tarafından imar planına uygun olarak hazırlanacak mimari avan proje ile belirlenecektir.

**3.1.5.** Halk eğitim merkezi alanında; örgün eğitim sistemine hiç girmemiş ya da her hangi bir kademesinde bulunan veya bu kademelerden çıkmış bireylere; ilgi, istek ve yetenekleri doğrultusunda ekonomik, toplumsal ve kültürel gelişmelerini sağlayıcı nitelikte, çeşitli süre ve düzeylerde eğitim-öğretim, üretim, rehberlik ve uygulama etkinliklerinin yapılabileceği eğitim kurumları yer alabilir. Yeni yapılaşmalar tesisin ihtiyaçları doğrultusunda Milli Eğitim Bakanlığının ilgili birimi tarafından imar planına uygun olarak hazırlanacak mimari avan proje ile belirlenecektir.

### 3.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

**3.2.1.** Bu alanlarda aile sağlık merkezi, basamak sağlık tesisleri, ağız ve diş sağlığı merkezleri, doğum ve çocuk bakım evleri, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi tesisler yapılabilir.

**3.2.2.** Yeni yapılaşmalar tesisin ihtiyaçları doğrultusunda Sağlık Bakanlığının ilgili birimi tarafından imar planına uygun olarak hazırlanacak mimari vaziyet proje ile belirlenecektir.

**3.2.3.** İmar planında ayrılmış olan ve kamu niteliği taşıyan sağlık alanlarının özel sağlık alanlarına dönüştürülmesi ve ticaret alanları dahil farklı bir kullanımda olup özel sağlık alanı olarak kullanılması öngörülen alanlarda ilgili kurumun görüşü alınarak ilgili mevzuat kapsamında imar planı değişikliği yapılmak suretiyle uygulama yapılabilir.

### 3.3. SOSYAL TESİS VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

**3.3.1.** Sosyal tesis alanlarında kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evler gibi tesisler yapılabilir.

**3.3.2.** Kültürel tesis alanlarında kütüphane, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, sinema, tiyatro, konferans, kongre salonları gibi tesisler yapılabilir.

**3.3.3.** Yeni yapılaşmalar plan üzerindeki yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartlarına uygun olarak ilgili Bakanlıklar tarafından hazırlanacak mimari vaziyet proje ile belirlenecektir.

### 3.4. İBADET TESİSİ (CAMİ) ALANLARI

**3.4.1.** Bu alanlarda kamu mülkiyetinde olmak, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla yönetmelikte belirtilen ibadet yerleri ve müştemilat yapıları yapılabilir.

**3.4.2.** Yeni yapılaşmalarda plan üzerindeki yapı yaklaşma mesafeleri içinde en çok TAKS:0.50 ve Emsal:1.00 olup bina yüksekliği mimari ihtiyaçlara göre vaziyet proje ile belirlenecektir. Ayrıca bu alanlarda yapılması durumunda kubbe, kule, minare gibi özellik arz eden yapıların yükseklikleri, yapının teknolojik ve mimari gereklerine göre mimari vaziyet proje ile belirlenecek olup bu tür yapıların çatı örtüleri, yönetmelikteki ve bu plan hükümlerindeki çatılar ilgili kayıt ve sınırlamalara tabi değildir.

### 3.5. SPOR TESİSİ ALANLARI

**3.5.1.** Halkın, spor ve oyun ihtiyacının karşılanması, sportif faaliyetlerin yapılabilmesi için kent, mahalle ve semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda futbol, basketbol, voleybol, tenis ve bunun gibi spor alanları, açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik büfe, lokanta, çayhane ve spor faaliyetleriyle ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

**3.5.2.** Bu alanlarda sportif faaliyetlerin yapılacağı yapı ve binalar haricinde seyirci, sporcu ve spor alanlarının ihtiyacına yönelik olarak yapılacak diğer yapıların emsalleri, spor tesisi alanı için belirlenen toplam emsal değerinden karşılanmak üzere 0.05'i; kat adedi 2'yi; yapı yüksekliği asma katlı yapılarda 5.50 metreyi, asma katsız yapılarda 4.50 metreyi geçemez.

**3.5.3.** Sportif faaliyetlerin yapılacağı yapı ve binalar için emsal imar planında verilmiş olup bina yüksekliği tesisin fonksiyon ve ihtiyaçlarına göre vaziyet proje ile belirlenecektir. Spor alanlarında bahçe ve yapı yaklaşma mesafeleri, vaziyet projeye göre belediyesi tarafından belirlenecektir.

#### **4. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

**4.1.** Çocuk bahçeleri ve oyun alanı olarak planda belirlenen alanlarda çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler yapılabilir. Bu alanlarda bitki örtüsü ile çocukların oyunu için gerekli araç gereçlerinden başka hiçbir tesis ve yapı yapılamaz.

**4.2.** Park alanlarında yönetmelikte belirtilen tesis ve kullanımlar encümen kararı ile yapılabilir.

**4.3.** Planda yapı adaları arasında özellikle eğimli arazilerde planlanmış olan yeşil akslarda ulaşım ve erişimi sağlamak amacıyla yeşil alanla bütünsel olarak tasarlanacak yollar düzenlenebilir. Bu yeşil alanlara çekme mesafesine uymak şartıyla cephe açılabilir.

**4.4.** Yerleşme içinden geçen dere kenarlarında dere boyunca planlanmış olan park ve yeşil alanlarda; özellikle halkın dinlenme ve gezinti ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde devamlılığı ve sürekliliği olan kentsel açık alanlar oluşturmak amacıyla kentsel tasarım projesi hazırlanarak belediyesince onaylanacaktır.

#### **4.5. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR**

**4.5.1.** Ağaçlandırılacak alanlarda ağaçlandırma yapılması esas olup ağaç topluluğu ve ağaçlık dokusu bulunan alanlar ile herhangi bir nedenle yapılaşmaya uygun olmayarak planda ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda herhangi bir yapı yapılamaz.

**4.5.2.** Ağaçlandırılacak alanlarda herhangi bir yola 25 metre cephesi olan parsellerde toplam kat adedi 2 katı, yüksekliği 6,50 metreyi ve toplam inşaat alanı 150 m<sup>2</sup> aşmayan bir ailenin barınması amaçlı yapı yapılabilir.

**4.5.3.** Ağaçlandırılacak alanlara yönelik belirtilmeyen hususlarda 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının 6.6.7 ve 6.6.8 nolu hükümleri ile “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”nin 6.bölüm hükümleri geçerlidir.

#### **4.6. MEZARLIKLAR**

**4.6.1.** Mezarlık olarak kullanılan ve/veya planda mezarlık alanı olarak gösterilen alanlarda mezarlık alanının ihtiyacı olan yapılar dışında farklı amaçlı herhangi bir yapı yapılamaz. Bu alanlarda cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, cami, şadırvan, çeşme, WC ile otopark yapılabilir.

**4.6.2.** Mezarlık alanlarında “Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun” ve “Mezarlık Yerinin İnşası ve Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

#### **5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

##### **5.1. KARAYOLLARI VE KARAYOLU KORUMA KUŞAKLARI**

**5.1.1.** Karayolu güzergahı ve yol koruma alanları ile karayolu kamulaştırma sınırları dahilinde “Karayolu Trafik Kanunu” ve “Karayolu Kenarlarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ile “Petrol Piyasası Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir. Karayolu güzergahlarına bağlı olarak mevcut yapılar, tesisler ve parsel alanları içinde daha önceki imar planı ve ilgili kurum görüşü ile kazanılmış haklar saklıdır.

**5.1.2.** Karayolları kenarlarındaki tüm kentsel alanlarda gerekli durumlarda her türlü yeni yapılaşmalara ilgili kurumdan görüş alınarak belediyesince izin verilecektir.

**5.1.3.** Planda K simgesi ile gösterilen kavşaklar şematik olup bu kavşaklar; Karayolları Bölge Müdürlüğüne ve/veya Trabzon Büyükşehir Belediyesince hazırlanacak uygulama projesine göre çözümlenecektir.

## **5.2. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

**5.2.1.** Kamu ve özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yer alabildiği alanlardır.

**5.2.2.** Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise yapılaşma şartları, yapılacak olan tesisin türüne, niteliğine ve ihtiyaçlarına göre mimari vaziyet proje ile belediyesince belirlenecektir.

**5.2.3.** Enerji nakil hattı geçen parsellerde ve enerji nakil hattı güzergahlarında 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak kaydıyla imar planında belirlenen kullanım ve yapılaşmalar yapılabilir.

**5.2.4.** 3194 sayılı İmar Kanununa göre kamu eline geçmiş olan yeşil alan ve park alanlarında ancak gerekli imar planı değişiklikleri yapılmak kaydıyla ÇEDAŞ İl Müdürlüğü'nün ve AKSA Doğalgaz A.Ş'nin uygun görüşü alınarak, oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla 3x5 metre ebatlarında vana odası, bölge regülatörü ve trafo; Telekom'un uygun görüşü alınmak kaydıyla Telekom santrali ve bu hizmetler için gerekli donatılar yapılabilir.

**5.2.5.** İmar planında yapı adaları içerisinde ihtiyaç olması halinde yapılacak olan trafo yapılarının çekme mesafeleri içinde yapılmaması ve imar hattı, yol hattı ile kademe hattından 5 metre mesafe bırakılması esastır. Yapı adası içinde yer alması gereken trafo alanları, ilgili kurumun görüşü ve talebine istinaden imar planı değişikliği yapılarak düzenlenebilir. Ancak kat mülkiyetine dönüşmüş ticaret, kooperatif, site, toplu konut alanı gibi ada bazındaki yapılaşmalarda trafo yerleri vaziyet planı ile çözümlenir.

**5.2.6.** Yapılan yapı ve tesislerin çevresinde ihtiyacı karşılayacak ölçüde sağlık kurallarına uygun pis su kanalları ağı varsa yapı ve tesislerin pis su kanalları bu ağa bağlanır. Yoksa Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelikte belirlenen nitelik ve koşullara uygun olacak biçimde genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur. Pis su çukurları kesinlikle dere ve ırmaklara boşaltılamaz. Büyük ölçekli turizm tesisleri, kamu, eğitim, sağlık vb. tesisler için atık su arıtma sistemi kurulması zorunludur.

**5.2.7.** Plan üzerinde yazılı olan taşıt ve yaya yolu genişlikleri uygulamaya esas ölçülerdir. Planda herhangi bir yola genişlik yazılmamışsa plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılabilir.

**5.2.8.** Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat maliklerinin muvafakatı alınmak, yönetmelikteki hususları yerine getirmek şartıyla ilgili idareden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

**5.2.9.** Bu imar planının onayından sonra “Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik” hükümleri gereği gerekli olan teknik altyapı alanları, uygulama imar planı kararları, plan nüfusu, yerleşmenin ekonomik ve sosyal yapısı, sektörel dağılımı, yerleşme deseni, yapı dokusu, ulaşım kurgusu ile bütünleşik olarak ilgili belediyesi tarafından hazırlanarak uygulaması sağlanacaktır.

### **5.3. OTOPARK ALANLARI, YAYA YOLLARI VE YAYA BÖLGESİ**

**5.3.1.** Planlama alanı sınırları içindeki tüm kentsel kullanım alanlarında 22/02/2018 tarih ve 30340 sayılı resmi gazetede yayımlanan “Otopark Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.

**5.3.2.** Planda otopark alanı olarak önerilen ve özel mülkiyete ait olan alanlarda ilgililerin muvafakati ve ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda özel otopark alanı (zemin altı katlı otopark, zemin üstü katlı otopark, asansörlü otopark ) olarak uygulama yapılabilir.

**5.3.3.** Planlama alanı içinde ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak koşulu ile planda belirtilen veya gerektiğinde 1000 m<sup>2</sup>'den büyük park ve yeşil alanlarda, spor alanlarında, meydan, yol, kamu kurum ve kuruluşlarının bahçelerinde tamamen tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin altında kalmak üzere, mevcut ağaç dokusu ve zemin yapısı dikkate alınarak, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılmak, mevcut dokuya zarar vermemek ve ilgili standartları sağlamak şartıyla kapalı otopark yapılabilir.

**5.3.4.** Tabii zemin ve tesviye edilmiş zemin altında düzenlenen kapalı otopark alanları, olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılacak şekilde projelendirilecektir.

**5.3.5.** Her türlü binanın kullanıcılarının otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esastır. Karşılanamadığı durumlarda Otopark Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri uygulanacaktır.

**5.3.6.** İmar planında imar yolundan 5 metre ve daha fazla çekme mesafesi bulunan yapı adalarında tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalmak ve üzeri yeşillendirilerek bahçe vasfının ortadan kaldırılmaması şartıyla binaların öncelikle arka ve yan bahçe altlarının tamamı ile gereken durumlarda idarenin uygun görmesi halinde ön bahçe zemininin altının parsel sınırlarına ve imar hattına 3 metreden fazla yaklaşmamak suretiyle ön bahçe mesafesinin yarısını geçmeyen kısımlarında kapalı otopark yapılabilir. Otopark giriş-çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir. Otopark rampası parsel dışından başlatılmaz.

**5.3.7.** Yaya yolları ve kaldırımlar otopark olarak düzenlenemez ve kullanılamaz. Ancak planda yaya yolu olarak düzenlenmiş olan tüm yollar; gerektiğinde kullanılmak ve bu yollardan cephe alan parsellere servis sağlamak amacıyla taşıt trafiği ve araçlar tarafından kullanılacak şekilde tasarlanacaktır.

### **5.4. TERMİNAL (OTOGAR) ALANI**

**5.4.1.** İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

**5.4.2.** Terminal alanında imar planında emsal değerine 0,40 olarak belirlenmiş olup söz konusu alandaki bina yüksekliği ise kullanım fonksiyonunun ihtiyaçları ile mimari gereklere göre vaziyet proje ile belirlenecektir.

## **6. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

### **6.1. TARIMSAL NİTELİKLİ ALANLAR**

**6.1.1.** Tarımsal nitelikli alanlarda yapılacak her türlü uygulamada 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” ile bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmelikler geçerlidir.

**6.1.2.** Tarımsal amaçlı yapılar, kullanım amacı dışında kullanılmaz ve dönüştürülemez. Samanlık, depo gibi yapıların yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin kazanılmış haklar saklıdır.

**6.1.3.** Tarımsal alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılarda bu plan hükümlerinde verilmiş olan yapılanma koşulları aşılmamak kaydıyla 3194 sayılı İmar Kanununun “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin” 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

**6.1.4.** Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılacak/ yaptırılacak olup, tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş/belirlenecek tarım arazi sınıflandırılmalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü ve izni alınarak aşağıda belirtilen koşullara göre gerçekleştirilecektir

a) Mutlak tarım arazilerinde tarımsal amaçlı yapı yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı, emsale dahil olup inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi ve Emsal 0.10'u geçemez. Sera yapıları emsale dahil değildir. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat binaları inşaat alanına dahildir. 3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

b) Özel ürün arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 27.Maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı, emsale dahil olup inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'yi ve Emsali 0.05'i geçemez. Sera yapıları emsale dahil değildir. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat yapıları inşaat alanına dahildir.

c) Dikili tarım arazilerinde (b) fıkrasındaki koşullar geçerlidir.

d) Marjinal tarım arazilerinde tarımsal amaçlı yapı yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için Emsal 0.30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı, emsale dahil olup inşaat alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçemez. 3194 sayılı İmar Kanunu 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç hayvancılık tesisi yapılamaz. Sera yapıları emsale dahil değildir. Bir parsel üzerinde müştemilat ve tarımsal amaçlı yapılar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müştemilat yapıları inşaat alanına dahildir.

**6.1.5.** Tarım alanlarında, özelliği itibariyle hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu olan ürünlerin işlenmesine yönelik tesisler yapılması durumunda, Tarım ve Orman Bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda imar planı değişikliği yapılarak düzenleme yapılabilir. Bu durumda Emsal 0.50'yi ve toplam inşaat alanı 1000 m<sup>2</sup>'yi geçemez.

## **7. AFET TEHLİKELİ ALANLAR**

**7.1.** Herhangi bir alana yönelik Afete Maruz Bölge kararı alınması veya imar planında gösterilen Afete Maruz Bölgelerin kaldırılmasında yetki Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığındadır.

**7.2.** Planda heyelan/su baskını/kaya düşmesi nedeniyle yapı yasaklı alan (YYA) olarak gösterilen alanlarda ve yakın çevresinde İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.

## D. DİĞER HÜKÜMLER

### 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAKLAŞIMLARI VE MODELLERİ

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

**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 silüeti, mevcut mahalle dokusu, kent dokusu, sosyal ve ekonomik yapı, kimlik ve silüet gibi değerler dikkate alınarak yürürlükteki imar planında verilmiş olan nüfus yoğunlukları korunacak şekilde düzenleme yapılabilir.

**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 imar planında belirlenen emsal değerinin %20'sine kadar teşvik amaçlı inşaat alanı artışı yapılabilir. Mevcut dokunun yenilenmesine yönelik kriter ve ilkeler ile uygulama esasları, planda 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.

**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, ayırık 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. Ancak her durumda yapı taban alanı büyüklüğü 80 m<sup>2</sup>'den az olamaz. Kat adedi ise 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 değerlendirilecektir. Bu alanlarda mimari vaziyet projesine göre uygulama yapılacaktır. Yapı adası içinde mevcut doku analizine göre doluluk oranlarına dahil edilen ve en çok 2 katlı olan yapıların bulunduğu parsellerde de bu maddeye göre uygulama yapılacaktır. Üzerinde 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde planda belirtilen kat adetine bağlı olarak mevcut yapıya ilave kat yapılamaz.

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



uygulama yapılır. Bu madde hükümleri yapı adasının cephe aldığı her yol için ayrı ayrı değerlendirilecektir. Bu alanlarda mimari vaziyet projesine göre uygulama yapılacaktır.

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

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

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

Uygulama Esaslarını Gösterir Tablo:

<b>UYGULAMA KRİTERİ-DOLULUK/BOŞLUK</b>	<b>ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (minimum)</b>	<b>YAPILAŞMA KOŞULU</b>	<b>TEŞVİK</b>
<b>1.1.2/A)</b> Yapı Adasında Doluluğa Bakılmaksızın	Yapı Adası Bütünü	PLAN KARARI	+ %20 Emsal Artışı
<b>1.1.2/B)</b> Yapı Adasının; 1)Herhangi Bir Yola Cephesinde 2)Kademe Hattı İle Ayrılan Kısımında 3)Yapı Adası Bütününde %70'den Fazla Doluluk Olması Durumunda	Büyükük Aranmaksızın Parsel Bazında	Mevcut Teşekkül	-----
<b>1.1.2/C)</b> Yapı Adasının; 1)Herhangi Bir Yola Cephesinde 2)Kademe Hattı İle Ayrılan Kısımında 3)Yapı Adası Bütününde %70'den Az Doluluk Olması Durumunda	500 m <sup>2</sup> 'den fazla	PLAN KARARI	+ %10 Emsal Artışı

<b>1.1.2/D)</b> Yapı Adasının; 1)Herhangi Bir Yola Cephesinde 2)Kademe Hattı İle Ayrılan Kısımında 3)Yapı Adası Bütününde %70'den Az Doluluk Olması Durumunda	500 m <sup>2</sup> 'den az	PLAN KARARI	-----
---	----------------------------	-------------	-------

## 1.2. YAPISAL MÜDAHALE VE CEPHE İYİLEŞTİRMESİ

**1.2.1.** Bu plan genelinde öncelikle mevcut yapılaşmalarda ve gerektiğinde yeni inşa edilecek yapılarda plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak şehirleşme ve kent estetiği hedefleri doğrultusunda düzenli bir çevre oluşturulabilmesi için görüntü kirliliğine neden olan uygulamaları önlemek için cephe iyileştirme projeleri hazırlanacaktır.

**1.2.2.** Bina ve diğer yapıların cephelerinde görüntü kirliliğine yol açan uygulamalar, cephe iyileştirme projeleri ile giderilecektir. Cephe iyileştirme projeleri, çevre, kent kimliği ve estetiği ile şehircilik ilkelerine uygun olarak hazırlanacaktır.

**1.2.3.** Cephe iyileştirme projelerinin; ana cadde, bulvar, özellikli sokak, korunan yol ve meydan gibi yoğun olarak kullanılan ortak kamusal alanlarda bulunan yapılar arasında uyumun sağlanması ve güzel bir görünüm elde etmek için yapı mimari tasarımlarının özgünlüğü de dikkate alınarak cadde, sokak, yol veya meydan bütününde zemin öğeleri, kent mobilyaları, peyzaj düzenlemelerini de içerecek şekilde yapılması esastır.

**1.2.4.** Bu projelerde hava kirliliği, yeşil alan yetersizliği, imar planına aykırı yapısal uygulamalar, düzensiz yapılaşma, dış cephe görüntüsündeki karmaşa, tabelalardaki orantısızlık ve gelişigüzellik gibi kentlerde kirlilik oluşturan görüntülerin önlenmesine yönelik tedbirler alınacaktır. Bina ve yapıların oluşturdukları çevrenin yalnızca insanların biyolojik gereksinimlerini karşılayan işlevsellikte değil aynı zamanda toplumun psikolojik, sosyolojik ve kültürel gereksinimleri ile mümkün mertebe kentte yaşayan diğer canlıların da gereksinimlerini karşılayacak estetik nitelikleri taşıyacak şekilde oluşturulacaktır.

**1.2.5.** Çevre ve şehir estetiği ile kent plastiğinde yöre mimari dokusunun korunmasına ve yöresel yapı malzemelerinin kullanılmasına yönelik tasarımlar yapılacaktır.

**1.2.6.** İlgili belediye meclisi tarafından belirlenecek cephe iyileştirmesine yönelik tasarım rehberi ve uygulama esaslarına göre hazırlanacak projelerin Trabzon Büyükşehir Belediyesi yetkisi ve sorumluluğunda olan bir yol güzergahında yapılması durumunda Büyükşehir Belediye Meclisinde onay alınması zorunludur.

## 2. YÜKSEK YAPI YAPILABİLECEK ALANLAR

**2.1.** Yürürlükteki nazım imar planınının 3.3.2 nolu maddesine istinaden Düzköy Belediyesi tarafından hazırlanarak Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından kabul edilen yüksek yapı yapılabilecek alanlara (yükseklik bölgelemesi) yönelik plan gereği, yüksek yapı yapılacak alanlarda uygulama imar planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

**2.2.** Plan bütününde konut alanları ve ticaret-konut karma kullanımlı alanlarda; yükseklik bölgeleme planında gösterilen ve sınırları düzenlenen yüksek yapıların yer alacağı bölgelerde bina yüksekliği 22,00 metre ve yapı yüksekliği 25,00 metreden fazla olamaz.

**2.3.** Yüksek yapı yapılacak bölge sınırları içinde olup plan kararları ile bina yüksekliği 21,50 metreden daha az yükseklikte düzenlenen alanlarda plan kararlarına göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda yüksek yapı yapılmasının talep edilmesi durumunda ilgili alanlarda yapı adası bütününde tüm parsel maliklerinin muvafakati alınmak kaydıyla yükseklik bölgelemede belirtilen bina yüksekliğine uygun olarak ilgililerin talebine istinaden belediyesince imar planı değişikliği yapılması zorunludur. Yapılacak olan imar planı değişikliğinde verilecek olan bina yüksekliği yakın çevredeki yapı adaları ile eşdeğer olmak zorundadır. Düzenlenecek bina yüksekliğine bağlı olarak ada bütünüde oluşturulacak yapı yaklaşma mesafeleri ise benzer bina yüksekliği verilmiş yakın çevredeki yapı adalarında yol genişliklerine ve komşu kullanım alanlarına göre uygulanan yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak belirlenecektir. Bu şekilde imar planı değişikliği yapılan yapı adasında ancak 2.5 nolu maddede belirtilen minimum parsel büyüklüğünün sağlanması ve kalan alanlarının da minimum parsel büyüklüğünde olması durumunda parsel bazında uygulama yapılabilir. Aksi durumda ada bazında uygulama yapılması zorunludur.

**2.4.** Belirlenmiş olan yüksek yapıların yer alacağı bölgeler dışında; uygulama imar planı kapsamındaki herhangi bir kentsel kullanım alanında; uygulama imar planında verilmiş olan bina yüksekliklerini ve/veya bina kat adetlerini değiştirecek şekilde imar planı değişikliği ve buna bağlı olarak kentsel tasarım projesi yapılarak yüksek yapı kapsamında uygulama yapılamaz. Bu alanlarda uygulama imar planında belirlenmiş bina yükseklikleri ve/veya kat adetleri değiştirilemez. Ancak imar planlarının mevzuat kapsamında (M.P.Y.Y. Madde 25) revizyonu durumunda yüksek yapıların yer alacağı bölgeler ve plan kararları yeniden düzenlenecektir.

**2.5.** Yüksek yapıların yer alacağı şekilde plan kararlarında bina yüksekliği 21.50 metreden fazla planlanmış alanlarda yapı adası bütünüde uygulama yapılması esastır. Ancak uygulama imar planı kararlarına bağlı olarak teknik gerekçelerden dolayı (arazi yapısı, topografya, eğim, mevcut yüksek yapı, mülkiyet durumu vb.) yapı adası bütünüde uygulama yapılamaması durumunda yapı adası içinde yapı yoğunluklarına göre aşağıda belirtilen alansal büyüklüklerde uygulama yapılabilir. Bu durumda yüksek yapıların yer alacağı imar adasının yapı yoğunluğuna göre minimum parsel büyüklüğü;

a) Emsal veya KAKS değeri 1,50 olarak belirlenmiş yapı adalarında 1250 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

**2.6.** Yüksek yapı yapılacak yapı adalarında minimum parsel büyüklüklerine göre yapılan uygulama sonucunda yeni oluşturulacak parsel veya parseller dışında kalan alan büyüklüğü, ilgili yapı adası içinde geçerli olan minimum parsel büyüklüğünün %5'ine denk gelecek miktarda eksik kalması durumunda yapı adası bütünüde bu şekilde oluşacak parsellasyon planının belediye encümenince onaylanması sonucunda uygulama yapılabilir.

**2.7.** Yüksek yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğüne uymasa bile bu imar planı kararları ile düzenlenmiş yapı adaları bütünüde de uygulama yapılabilir. Ancak bu hüküm kapsamında imar planı değişikliği yapılarak minimum parsel büyüklüğünden küçük yapı adası oluşturacak şekilde plan değişikliği ve uygulama yapılamaz.

**2.8.** Yüksek yapıların yer alacağı yapı adalarında minimum parsel büyüklükleri kapsamında mevcut parseller birbirleri ile bütünlük sağlayacak şekilde geometrik formu düzgün ve birbiri ile ilişkili olarak belirlenmeden ve hazırlanacak parsellasyon planı belediye encümeninde onaylanmadan uygulama yapılamaz.

**2.9.** Yapı adası içinde imar planına ve mevzuata göre ruhsat alarak tamamlanmış yüksek yapı kapsamında bina bulunması durumunda söz konusu binanın yer aldığı parsel haricinde diğer parseller tevhit edilerek ve sonrasında gerekmesi durumunda minimum büyüklüklerde ifraz edilerek uygulama yapılabilir. Yüksek yapı kapsamında olmayan binaların bulunduğu

alanlarda ise söz konusu yapıyı içerecek şekilde tevhit ve minimum büyüklükte ifraz yapılabilir. Ancak belirtilen binalarında yer alacağı parsellerde ilgili yapı yıkılmadan yüksek yapı kapsamında bina inşa edilemez.

**2.10.** Yüksek yapıların yer alacağı bölgelerde uygulama imar planında bu alanlar için belirlenmiş olan yüksek yapı kapsamındaki bina yüksekliği ve/veya kat adedinden farklı olarak eksik ve/veya fazla yükseklik veya kat adedinde bina yapılamaz.

**2.11.** Uygulama imar planında yürürlükteki nazım imar planı nüfus ve yapı yoğunluğu kararlarına uygun olarak yönetmelikte belirlenen yüksek yapı kapsamında kat adedi ve/veya bina yüksekliği kararı getirilmiş ve yüksek yapı yapılacak alanlar olarak belirlenmiş kullanım alanlarında yönetmelikte ve bu plan notlarında belirtildiği şekliyle hazırlanacak kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır. Planda belirlenmiş olan bu yüksek yapı yapılacak alanlardan başka plan bütünündeki tüm kentsel alanlarda plan değişikliği, kentsel tasarım projesi vb. düzenlemeler yoluyla kat adedi artışı ve yüksek yapı yapılmasına yönelik plan kararları oluşturulamaz.

### **3. KENTSEL TASARIM PROJELERİ**

**3.1.** İmar planı çizili belgelerinde gösterilen ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım alanlarında ve bölgelerde, plan kararlarına uygun olarak kentsel tasarım projesi hazırlanacaktır.

**3.2.** Kentsel tasarım projeleri ayrıntılı olarak; ada içi veya dışı, proje alanındaki ulaşım-dolaşım ilişkileri ve açık-kapalı alanlara ilişkin tasarımlar, arazi ve yapı düzenlemelerine ilişkin kotlandırmalar, yönlendirme, bahçe mesafeleri, kütleler arası mesafe gibi kütle düzenlemeleri, işlevlerin yatay ve dikey dağılımları, bitkilendirmenin genel karakteri, su ögesi kullanımı, tüm elemanların ölçülendirilmesi, malzemenin belirlenmesi, kütle, gabari, şematik plan çizimleri gibi yapılara ait mimari konsept projeleri ile anlatım için uygun olabilecek ölçekte yeterli sayıda görünüş, kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesini içerir. Ayrıca detay listesi, aydınlatma elemanları, yönlendirme ve tanıtım levhaları, çöp kutuları ve benzeri kent mobilyalarına ait ayrıntılar ve kesin proje raporu da bu çalışma kapsamında ele alınır.

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

### **E. UYGULAMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER**

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

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

**3.** Mevcut ruhsatlı yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda yürürlükteki bu uygulama imar planı kararlarına, yapılaşma şartlarına ve hükümlerine uyulması zorunludur. Yapı ruhsatı daha önceki plan kararlarına göre alınmış ve inşaat faaliyetine başlanmış ancak yapı ruhsatı süresince tamamlanamamış ve yapı ruhsatı yenilemesi yapılamamış olan yapılarda; yapı

ruhsatının yenilenmesi ve yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi işlemleri ilk ruhsat tarihindeki imar planı kararlarına ve imar mevzuatına göre yapılabilir.

**4.** İmar planı sınırları içinde herhangi bir kullanım niteliğine sahip olan ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden plan kararlarında değişiklik yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

**5.** Daha önceki imar planına göre ruhsatlandırılmış ancak tamamlanamamış yapılara, mevcut ve ruhsatlı yapılara, yapı ruhsatına göre tamamlanmış ancak yapı kullanma izin belgesi almamış yapılara; bu imar planı kararlarına göre ilave kat yapılmak istenmesi durumunda söz konusu yapı statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygun ise planda verilen TAKS ve KAKS oranları ile bahçe ve yapı yaklaşma mesafelerine bakılmaksızın mevcut binaya ancak bir kat ilave yapılabilir. Bu hüküm yapının bu imar planı ile belirlenmiş herhangi bir yolu, kamusal alanı ihlal etmemesi durumunda uygulanabilir. Bu plan hükmü; imar planında mevcut dokunun yenilenmesine yönelik alan olarak belirlenmiş alanlar ile kentsel tasarım projesi alanı sınırları içinde kalan alanlarda uygulanamaz. Bir kattan fazla ilave yapılması gereken yapılarda ise mevcut bina yıkılıp yeni imar planı şartlarına göre yapı ruhsatı alınmadan uygulama yapılamaz.

**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.