



DÜZCE (MERKEZ) G26-a-20-b-2-c

G26-a-20-b-2-b

4 523 973.47

605 424.18

Müteahhit Emi Grup Bilişim Teknolojileri A.Ş.
Ticaret Sicil No: 272500
Fon Fonksiyonları
Ünvan: 3194 Sayılı İmar Kanununun 7/A
Maddesine göre inceleme ve onay.

23- İŞYERLERİNDE DEPO İLE BAĞLANTILI İŞYERİ MEDİVENLERİ İLE KONUT DUBLEKSLERİNDEKİ İÇ MERDİVENLERİN KOL GENİŞLİKLERİ EN AZ 100 cm OLMALIDIR.

24- İSKAN EDİLEBİLİR ALAN VE/VEYA ORTAK ALAN BULUNMAYAN BODRUM KATLARINDA ASANSÖR VE ORTAK MERDİVEN HİZMET VERMEYECEK ŞEKİLDE MİMARİ PROJE DÜZENLENEBİLİR. BU ŞEKİLDE RUHSATLANIRLANIMARI PROJELERİN BODRUM KATLARINDA İSKAN EDİLEBİLİR ALAN VE/VEYA ORTAK ALAN DÜZENLEMESİ YÖNELİK PROJE DEĞİŞİKLİKLERİNE İZİN VERİLMEZ.

25. ÖZELLİĞİ OLAN YAPILAR

- ÖZELLİKLERİNDEN BİNALARIN OTEL, OKUL, HASTANE, AVM, KATLI OTO PARK, ŞEKLİNDEKİ YAPILAŞMALAR) ÖNCELİKLİ OLARAK BU BİNALARIN YAPILACAK YAPI ADALARINDA YÜKÜNÜK VE KAT YÜKSEKLİĞİ ARTIRIMI İÇİN GEREKİ OLACAK PLAN YAPMAYA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK TUD RAPORLARI, İLGİLİ BAKANLIK TARAFINDAN YAYINLANAN KANUN VE GENEL GELERÇERÇEVESİNDE YATIRILACAK OLUP, BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR İLE İLGİLİ EKİLİ TABLODA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULMASI ŞARTI İLE İMAR PLANLARINDA GEREKLİ DEĞİŞİKLİK YAPILARAK İMAR DURUMU VERİLEBİLİR.
- D-100 VE D-655 KARAYOLLARI İLE AFET ZEDE YERLEŞİM ALANI-DÜZCE MERKEZ - TEM BAĞLANTISINI SAĞLAYAN KARAYOLUNA CEPHELİ KENTSEL SERVİS ALANI TAHSİSLİ PARSELLERDE KAKS (EMSAL):1.60 OLACAKTIR.

YAPI CİNSİ	PARSEL ALANI (M2)	ADEDİ	PARSELİN CEPHE ALACAĞI EN AZ YOL GENİŞLİĞİ (M)	EMSAL	TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) (%)
OTEL **	1.000m2 ve üzeri	4	15	3.00	0.60
İLKÖĞRETİM OKULU	-	4	15	1.60	-
ORTAÖĞRETİM OKULU	-	4	15	1.60	-
HASTANE	-	4	15	1.80	-
SAĞLIK TESIS ALANLARI	-	2	-	0.80	-
-	-	3	-	1.30	-
-	-	4	-	1.60	-
AVM	20.000m2 ve üzeri	4	20	1.60	-
KATLI OTO PARK	-	-	21.70	3.00	-
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESIS ALANLARI	7.500m2 ve üzeri	4 Kat Asmamak Üzere Mevcut İmar Planındaki Kat Adeti +1	-	3 Kat 1.35 4 Kat 1.60	3 Kat 0.45 4 Kat 0.40
SİTE ŞEKLİNDE TOPLU YAPILAŞMALAR*	4.000m2 ve üzeri	4 Kat Asmamak Üzere Mevcut İmar Planındaki Kat Adeti +1	15.00	3 Kat 0.90 4 Kat 1.40	3 Kat - 4 Kat -

** BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI AYRIK YAPILAMAZ. TABİ PARSELLERDE UYGULANACAK OLUP 3194 SAYILI İMAR KANUNU PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEVCUT İMAR PLANI KARARLARINA GÖRE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
*SİTE ŞEKLİNDE BİR YAPILAŞMAYI YÜKÜN BİR FORMDA YAPI DÜZENİNİN OLUŞTURULABİLMESİ İÇİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 4000 m² DEN AZ OLMAMAK ÜZERE BİR İMAR ADASI BÜYÜKLÜĞÜNDE OLACAKTIR.

*SİTE ŞEKLİNDEKİ TOPLU YAPILAŞMALARDA, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK GÜRÜLTÜ VE KIRILIK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINA ARANAN ŞARTLAR SAĞLAMAK KAYDIYLA GÜNİBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN KABİNE, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI TİCARİ ÜNİTELERİN EMSAL ALANI, İMAR PARSELİ EMSAL ALANININ 3/10'UNU GEÇMEMEK ÜZERE YAPILABİLİR.
*PLAN NOTLARI 25. MADDE KAPSAMI DIŞINDAKİ KONUT ALANLARININ OLUĞU SİTE ŞEKLİNDEKİ YAPILAŞMALARDA, 4000M² VE ÜZERİ İMAR PARSELLERİNDE DE BU HÜKÜMLER UYGUNLARI.

26- KAPALI VE AÇIK ÇIKIMLARI 1.50 METREDEN FAZLA YAPILAMAZ. ARKA BAHÇE SINIRINA 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE 1.50 METREYİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. İSKAN EDİLEBİLİR BODRUM VE ZEMİN KATLAR HARİCİ OLMAK ÜZERE KENDİ PARSEL SINIRI DIŞINA TAŞIMAMAK İNŞAAT ALANINI HİÇBİR ŞEKİLDE ARTIRMAMAK KOŞULU İLE DİĞER KATLAR İÇİN 0.20 M² YERİ GEÇMEMEK ÜZERE YAPININ HER CEPHESİNDE MOTİF ÇIKMA YAPILABİLİR. MOTİF ÇIKMA (FRANZİS BALKON, SÖVE, NİŞLER VE DEKORATİF HAREKETLİLİK KANCAK CEPHE ESTETİĞİNİN SAĞLANMASI AMAÇLI İLE YAPILAMAK ÜZERE, MOTİF ÇIKIMININ YAPILDIĞI BİNA CEPHESİ YÜZEY ALANI, BOŞLUKLAR ÇIKTIKTAN SONRA KALAN DOLU CEPHE ALANININ 2/3'ÜNDE FAZLA OLMAMAZ.

27- İMAR PLANI KARARLARINA GÖRE TİCARİ ALANI OLARAK PROJELENDİRİLEN PARSELLERDE, BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE, BİNALAR ARASINDAKİ BAHÇE, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN BAHÇE MESAFELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYMAK, İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE BELİRLENMİŞ EMSAL DEĞERLERİNİ AŞMAMAK, DERE KRET KOTUNUN ALTINDA KALMAMAK, TABİ ZEMİNE GÖRE 1 (BİR) BODRUM KATTAN FAZLA OLMAMAK VE YÜKSEKLİĞİ 4.00 METREYİ AŞMAMAK ÜZERE, TİCARİET KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK İLE HAFİF EDİLEBİLİR.

28- DEPOLAMA ALANLARI (HURDACILAR) TAHSİSLİ ALANLARDA, PARSEL SINIRLARI, YÜKSEKLİĞİ 2.50 METREYİ AŞMAYAN, 0.50 METRESİ BETONARME, 2.00 METRESİ TRAPEZ SAÇ MALZEME OLMAK ÜZERE, KAPATILIR. BU ALANLARDA PARSEL SINIRI İLE ÇEKME MESAFELERİNİNDE, YÜKSEKLİĞİ HMAKS:4.50 METRE OLAN BÜRO YAPILARININ YAPILMASINA DAĞAR KARAR VERİLİR.

29- CADDE VE SOKAKLAR İLE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE YAPILAR ARASINDA UYUM SAĞLAMAK VE GÜZEL BİR GÖRÜNÜM ELDE ETMEK AMAÇLI İLE, BİNA CEPHELERİNE YAPILACAK GİRİŞ SAÇAKLARININ EN, BOY, YÜKSEKLİĞİ İLE MALZEMESİ, RENGİ VE YAPIM ŞEKLİNİ BELİRLEMESİ BELEDİYE YETKİLİDİR. BU PLAN HÜKMÜNÜN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPILMIŞ GİRİŞ SAÇAKLARI İÇİN DE BU YETKİ KULLANILABİLİR. AYRICA SAÇAK ALT KATLARINDA, MEVCUT ŞARTLARA VE KENTTEKİ GELİŞMELERE GÖRE BELİRLENECEK CADDE SOKAKLARDA TAMAMİ TİCARİET VEYA ZEMİN KATI TİCARİ AMAÇLA KULLANILAN YAPILARDA LOKANTA, PASTANE, KAFETERYA, TÜRÜ İŞYERLERİ İÇİN, GİRİŞ SAÇAKLARI ALTINDA İŞLETME AMAÇLI MEKAN OLUŞTURMAYA YÖNELİK TALEPLERİN İŞ YERİ SAHİPLERİNCE BELEDİYECE BELİRLENEN ŞARTLARI YERİNE GETİRMELERİ HALİNDE İZİN VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

30- İMAR ADALARINDA 2981/3290/3366 SAYILI İMAR AFFI KANUNUNA GÖRE RUHSATLI OLAN YAPILAR HARİCİ OLMAK ÜZERE, RUHSATLI MEVCUT YAPILAR İLE RUHSATLI FAKAT HENÜZ TAMAMLANMAMIŞ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERİNİN YAPI ADASI ALANINA ORANI %50 VE DAHA FAZLASI T.A.K.S:0.40'IN ÜZERİNDEYSE İMAR ADASININ YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇEKME MESAFELERİNİN GÖRE BELİRLENEN İMAR DURUMU VERİLİR. BU KOŞULLARI SAĞLAYAN PARSELLERDE TABAN ALANI, TAKS: 0.60 ORANINI HİÇBİR ŞEKİLDE AŞMAZ.

31-

TEVHİD İŞLEMİ İLE OLUŞAN PARSEL VEYA MEVCUT BİR İMAR PARSELİNİN BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA BİNA VE/VEYA BİNALARIN TİCARİET ALAN OLARAK DÜZENLENEN İMAR YOLU YOLLARINCEPHELİZEMİN KATLARINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TİCARİET ALAN OLARAK PROJELENDİRİLİR. PARSELLERDE İMAR PLANINDA BİR BİRİNDEN NAMEDEN BAĞIMSIZ BİRDEN FAZLA YAPI BİTİŞİK OLARAK YAPILABİLİR.

32- MEVCUT İMAR PLANINDAN ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARININ GÖRE İMAR PARSELİ HALİNE GELEN ANCAK MEVCUT İMAR PLANINDAKİ KOŞUL KIRIKLARIN DENİYLEYENİNDEN YOL TERKİ OLUŞAN PARSELLERDE TERKİ İŞLEMLERİ PARSEL MALİKLERİNİN TALEP ETMESİ HALİNDE, TALEP EDİLEN YIL İÇİN 5 YILLIK İMAR PROGRAMI KAPSAMINDA OLACAKLARINDAN YOL TERKİ İŞLEMLERİ UZLAŞMALI KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ ŞEKLİNDE BELEDİYE'CE YAPILIR.

33- DÜZCE KENTİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANINDA GELİŞİM ALANLARI OLARAK TANIMLI ADALARDAKİ GÖSTERİMİ YAPILAN ADA BÖLME ÇİZGİLERİ SEMATİK BİR ANLATIM ŞEKLİ OLUP, YAPILACAK PARSELASYON PLANLARINDA PARSEL SINIRLARINDA BÖLME ÇİZGİLERİNİN GÖRE OLUŞTURULMAZ.

35- MECLİS KARAR TARİHİNDEN ÖNCE RUHSATLANMIŞ VE İSKAN AŞAMASINAGELMİŞ İMARET TİCARİET-KONUT ALANLARINDA BİTİŞİK YAPI NİZAMINATABI OLUP BAHÇE MESAFESİ BULUNMAYAN BİNALARDA KAMUYA AÇIK İŞ KOLLARININ EĞİTİM MERKEZİ SAĞLIK MERKEZİ, BANKA ŞUBESİ RESTORAN KAFETERYA KAHVEHANE VB. KULLANIM KAMACIYLA KULLANIM FONKSİYONLU DEĞİŞİKLİK YAPILANIN ZORUNLU AÇIL ÇIKIŞLARI YÖNETMELİKTEKİ ŞARTI SAĞLAMAYOR YANILINILGİLİDİĞER İLAVE TEDBİRLER ALINMAYOR VE YANGIN MERDİVENİ YAPILMASININ GEREKTİRİYORSABİNANIN STATİK DURUMUNAGÖRE YANGIN MERDİVENİ BİNA İÇİNDEN ÇÖZÜLECEK BİNA İÇİNDEN ÇÖZÜLEMEYİ DURUM LARDA SE YOL CEPHELER HARİCİ OLMAK ÜZERE YAN VE ARKACEPHELERDE BULUNULACAKTIR.

36- BÜTÜN FONKSİYONALANLARINDAKİ UYGULAMALARDA DAĞARCE BELİRLENEN UYGUN AĞAC LİSTESİNE GÖRE BİNANIN OTURDUĞUSAHANIN DIŞINDAKİ ALANIN HER (25.00) M² SİÇİN BİR AĞAC DİKİLECEKTİR. PARSEL DEKILYAN AĞAC LİSTESİNİN GÖRE KORUNABİLECEK DURUMDAKİ MEVCUT AĞACLAR, GEREKİ OLAN AĞAC SAYISINDAN DÜŞÜLEBİLECEK OLUP, MİMARİ PROJELERİN KİTAPİYET PLANLARINDA AĞAC DİKME YERLERİ GÖSTERİLECEKTİR. BİR PARSELDE ÜÇ VE DAHA FAZLA YAPININ OLUĞU TOPLU YAPILAŞMALARDA PEYLAJ PROJESİNİN GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, PROJEYE UYGUN İMALAT YAPILMAYAN BİNALARLA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

37-

38- TARİMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA BİR ALANIN OTURMASINAMAHSUSBAĞ VE SAYFİYEVLERİ TARİMSAL ÜRETİM KURUMAK AMAÇLI ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ ÇEREN ENTEGRE TESIS NİTELİĞİNDE OLMAK KAYDIYLA KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN SU VE YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, ARIHANELER, VE ÜN DİĞERİMLER GİBİ KONUT DIŞI YAPILARMAHREÇALDIĞI YOLA 10 MD EN, PARSEL HÜDUDLARINA 3 MD EN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSEL DİBULUNAN BÜTÜN YAPILARA İTİP İNŞAAT ALANI KATSAYISI %20'İ YAPI YÜKSEKLİĞİ 50 M'Yİ GEÇMEMEK KATI AŞMAMAK VE 100 M'Zİ YİGEÇMEMEK ŞARTIYLA YAPILABİLİR. BETON TEMEL VE ÇELİK KATLILARALARI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN YULMAK ŞARTI İLE İNŞAAT ALANI KATSAYISINATABI DEĞİLDİR.

39-

40- 07.12.2017 TARİH VE 522 SAYILI MECLİS KARARINDAN ÖNCE İMAR PLANI KARARLARI VE PLAN NOTLARINA GÖRE İMAR DURUMU ALMIŞ OLAN PARSELLERDE, YAPI RUHSATI BAŞVURULARININ 31.12.2019 TARİHİNE KADAR SONUÇLANDIRMAK KAYDI İLE, İLGİLİ İŞLEM TARİHİNDE Kİ TAKS VE KAKS YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA

41- SÜS HAVUZU: SUYUN DEĞİŞİKLİ BİÇİMLERDE KULLANILMASININ SAĞLAYARAK ESTETİK AÇIDAN ETKİLİ GÖRÜNTÜLER OLUŞTURAN YÜZME AMAÇLI KULLANILMAYAN GÖRSEL VE ESTETİK OLARAK MİMARİ YAPI İLE BÜTÜNLEŞEN, SUYUN FARKLI FORMLARDA VE ÖLÇÜLERDE HAREKETLİNDİRİLMESİLE YAPILAN AYRICA PROJENİN İHTİYAÇLARI DİĞERİNDEN, MÜELLİF TARAFINDAN TASARLANAN, ŞEKİL VE EBATLARDA OLAN HAVUZLARDIR.

SÜS HAVUZLARINDA:
a) CAN GÜVENİ LİGİNİ SAĞLAYARAK TEDBİRLER 634 SAYILI KAT MÜLKİYET KANUNU İLE BELİRLENEN YASAL SORUMLULAR TARAFINDAN KARŞILANIR.
b) TABİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA YAPILMAK İSTENDİĞİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN AŞMAMAK ÜZERE, DERİNLİĞİN FAZLA 0.50 METRE OLMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR.
c) MEVCUT İMAR PLANLARINDA MESİRE ALANLARI, PİKNİK VE EĞLENCE (REKREASYON) ALANLARI İLE PARK ALANLARINDA YAPILACAK SÜS HAVUZLARINDA DERİNLİK KOŞULU ARANMAZ.

Mt. Emi ANKA LTD. ŞTİ. tarafından
Temmuz 2000 tarihli hava fotoğraflarından
Fotogrametrik Yöntemle Yapılan 1/11 Adet
1/1000 Ölçekli Halihazır Haritaya Ek ve
Özen Harita Tarafından Ekim 2005 tarihini
Yapılan 1/33 Halihazır Haritaya Ek 227 ad
Ölçekli Halihazır Harita Paftası 3194 sayılı
Kanununun 7/A maddesine göre inceleme

2013

İsmail BAYRAM
Belediye Başkanı

Mt. Emi ANKA LTD. ŞTİ.
Ticaret Sicil No: 272500
Fon Fonksiyonları
Ünvan: 3194 Sayılı İmar Kanununun 7/A
Maddesine göre inceleme ve onay.

12 / 2 / 2013



ÖZEL BAYRAM
BELEDİYE BAŞKANI

DÜZCE
(MERKEZ)
G26-a-20-b-2-c

1/1000

ELİPSİD :GRS-80
DATUM :ITRF_96
BAŞLANGIÇ :EPOK(S) :2005.00
PROJEKSİYON :UTM(0)

TERSİM EDEN
Mustafa CESUR
Harita Teknikeri
İmar ve Şehircilik Müd.

HAZIRLAYAN
Hamit ERDOĞAN
Harita Mühendisi
İmar ve Şehircilik Müd.

MÜTEAHHİT
TOPLULUK HAL
YERİNDEN
- DE : ANKA LTD. ŞTİ.
- AKAD : KATNA
- DE : HATTA BELLE GLEK LTD. ŞTİ.