ARMUTLU (YALOVA) S.S. BAHÇELİEVLER KONUT YAPI KOOP.
1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET HATTI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANLARI
- GELİŞME KONUT ALANLARI

YAPI DÜZENİ

5 / A - 4 / 3 — ÖN BAHÇE MESAFESİ; KAT ADEDİ; YAN BAHÇE MESAFESİ

0.25 / 0.50 — TABAN ALANI KATSAYISI; KAT ALANI KATSAYISI

YAPI DÜZENİ
A - AYRIK NİZAM

E: ..... : YAPI EMSALİ
Yençok: ..... : MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ / KAT

- ADAORTA ÇİZGİSİ

CEPHE ÇİZGİLERİ

- KORUNAN CEPHE ÇIZGISI
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
- SU YÜZEYİ

KARAYOLLARI

- 12.00 / 10.00 — TAŞIT YOLU
- 7.00 / 5.00 — YAYA YOLU
- BİSİKLET YOLU
- P — GENEL OTOPARK ALANI

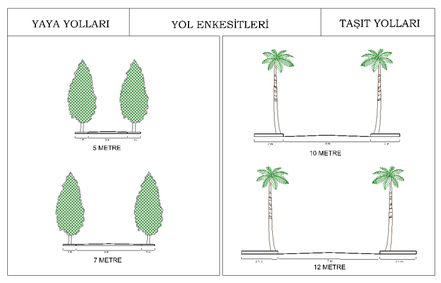
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- KIYI KENAR ÇİZGİSİ

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- TAŞKINA MARUZ ALAN
- ÖNLEMLİ ALAN / FORMASYON SINIRI
- ÖA.2.1 — ÖNLEMLİ ALAN 2.1

YAYA YOLLARI	YOL ENKESİTLERİ	TAŞIT YOLLARI



ARMUTLU (YALOVA) S.S. BAHÇELİEVLER KONUT YAPI KOOP. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. ARMUTLU (YALOVA) S.S. BAHÇELİEVLER KONUT YAPI KOOP. REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI; LEJANTI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.3. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, "3194 SAYILI İMAR KANUNU" VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ İLE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞİ) İLE 1/50.000 ÖLÇEKLİ YALOVA ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.4. TÜM PLANLAMA ALANINDA,

- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
- 4342 SAYILI MERA KANUNU,
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN,
- 5442 SAYILI İL İDARESİ KANUNU,
- 4373 SAYIYI TAŞKIN SULARA VE BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- İÇME KULLANMA SUYU HAVZALARINA AİT YÖNETMELİK,
- HAVA KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ,
- KATI ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- BİNALARDA ISI YALITIMI YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

1.5. PLANLAMA ALANI AFAD DEPREM DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANARAK 18 MART 2018 TARİH VE 30364 SAYILI (MÜKERRER) RESMİ GAZETE' DE YAYIMLANAN VE 1 OCAK 2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN "TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI"NDA "EN BÜYÜK YER İVMESİ DEĞERLERİ" NE SAHİP ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

1.6. FİZİKSEL ÇEVRENİN YAŞANABİLİR KILINMASI İÇİN KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA TÜRK STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.7. ENGELLİLER İÇİN HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAK VE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.BU PLAN KAPSAMINDAKİ MİMARİ PROJELERDE 04.04.1991 GÜN VE TS: 9111 SAYILI TSE TEKNİK KURULU KARARI İLE BELİRLENEN "ÖZÜRLÜ İNSANLARIN İKAMET EDECEĞİ BİNALARIN DÜZENLENMESİ KURALLARI"NA İLİŞKİN İÇ MEKÂN MİMARİ STANDARTLARI GÖZ ÖNÜNE ALINMAK SURETİYLE, BEDENSEL ÖZÜRLÜ İNSANLARIN YENİ YAPILACAK TURİZM YAPILARINI, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILARI VE UMUMİ BİNALARI KULLANABİLMELERİNİ SAĞLAYACAK DÜZENLEMELERİN GETİRİLMESİ MECBURİDİR.

1.8. KADASTRO VE İMAR PLANI HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLLARI DARALTMAMAK VE GÜZERGÂHINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDIYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, TERK YA DA İHDAS İŞLEMİNE GEREK KALMADAN DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.9. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ALINMIŞ OLAN RUHSATLAR MÜKTESAP HAK OLARAK KABUL EDİLİR. RUHSATLARIN İPTALİ VEYA YAPILMIŞ OLAN YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

1.10. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ YÜZEY SULARI, KANALLAR VE KURU DERE YATAKLARINDA, T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ HAVZA YÖNETİMİ, İZLEME VE TEHSİSLER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 20.02.2024 TARİH VE E-48376342-754-4362043 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.11. 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 3 MAYIS 2019 TARİH VE 30769 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE VE 09.09.2006/26284 SAYILI RESMİ GAZETE DE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ'NE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.12. AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI'NIN (AFAD) 2010/07 SAYILI GENELGESİNDEKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

1.13. TEDAŞ'A AİT ENERJİ DAĞITIM HATTI GÜZERGÂHLARINDAKİ YAPILAŞMALAR İÇİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN 46. MADDESİNDE BELİRTİLEN EMNİYET MESAFELERİN DİKKATE ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1.14. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDAKİ UYGULAMALARDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 18.04.2024 TARİHİNDE ONAYLANMIŞ OLAN YALOVA İLİ, ARMUTLU İLÇESİ, KARŞIYAKA MAHALLESİNDE KALAN ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR. AYRICA UYGULAMALARDA PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİ HAZIRLANACAKTIR.

ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (ÖA–2.1): ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR

İNCELEME ALANINDA JEOLOJİSİNİ TRİYAS YAŞLI PAMUKOVA METAMORFİTLERİNE AİT METAKİLTAŞI-METAKUMTAŞI SEVİYELERİNİN OLUŞTURDUĞU VE GENEL EĞİM DEĞERİNİN %10-60 OLDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLARDA KAYA BİRİMLERİN KIRIKLI VE ÇATLAKLI, DÜŞÜK DAYANIMLI VE ÇOK KÖTÜ-KÖTÜ-ORTA-İYİ-ÇOK KALİTELİ YAPIYA SAHİP OLMASI NEDENİYLE BU ALANLARDA YAPILACAK DERİN VE KONTROLSÜZ KAZILARDA STABİLİTE PROBLEMLERİ OLUŞABİLECEKTİR. BU ALANLARDA BEKLENEN STABİLİTE SORUNLARININ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİYLE ÇÖZÜLEBİLECEĞİ KANAATİNE VARILMIŞ OLUP YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA ÖNLEMLİ ALAN 2.1 (ÖA-2.1) ÖNLEM ALINABİLİCEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR OLARAK TANIMLANMIŞ VE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA BU ALANLAR ÖA-2.1 SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA:

- ✓ *ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA YAPILACAK KAZILAR PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE ALANI ETKİLEYECEK DIŞ YÜKLERDE HESAP EDİLEREK TÜM YAMAÇLAR BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİ VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.*
- ✓ *YAMAÇ DURAYSIZLIĞINA NEDEN OLABİLECEK HER TÜRLÜ ETKİLERİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN PALYELENDİRME YAPILMALIDIR. YAPILACAK PALYE ŞEVLERİNİN VE DİĞER KAZI ŞEVLERİNİN FENNİ TEKNİK ŞARTNAMELERE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE KORUNMASI VE YAPI YÜKLERİNİN SAĞLAM SEVİYELERE UYGUN İKSA YÖNTEMLERİ İLE TAŞITTIRILMASI GEREKLİDİR.*
- ✓ *MEVCUT STABİL YAPIYI BOZUCU HER TÜRLÜ KONTROLSÜZ KAZIDAN KAÇINILMALI, BU ALANLARDA YAPILACAK MEVCUT VE DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.*
- ✓ *PARSEL SINIRINDA YÜKSEK ŞEVLER OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMALI. MEVCUT ŞEVLER VE KAZI ŞEVLERİ UZUN SÜRE AÇIKTA BIRAKILMAMALI VE PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.*
- ✓ *YAPI TEMELLERİ JEOLOJİK BİRİMLERİN STABİLİTE SORUNU BEKLENMEYEN SEVİYELERİNE OTURTTURULMALI VEYA TAŞITTIRILMALIDIR.*
- ✓ *YOL, ALTYAPI VE PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMLERİNE BAŞLANMAMALIDIR.*
- ✓ *YÜZEY SULARI, ATIK SULAR VE YERALTI SUYU ORTAMDAN UZAKLAŞTIRILARAK UYGUN DRENAJ SİTEMLERİ YAPILMALIDIR.*
- ✓ *EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİ VE UYGULANMALIDIR.*
- ✓ *ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA STATİK PROJEYE ESAS ÜST YAPININ TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ İLE TEMELİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, SIVILAŞMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) DETAYLI OLARAK İRDELENMELİ GEREKMESİ HALİNDE ALANINDA UZMAN KİŞİLERCE ÖNLEM PROJELERİ HAZIRLANMALI VE İLGİLİ BELEDİYESİNİN KONTROLÜNDE UYGULANMALIDIR.*
- ✓ *İNCELEME ALANI DAHİLİNDE KALAN VE SÜREKLİ/MEVSİMSEL AKIŞ GÖSTEREN VEYA KURU HALDE OLAN TÜM DERE VE DERE YATAKLARI İÇİN TAŞKIN VE SELLENME TEHLİKESİNE YÖNELİK PLANLAMA ÖNCESİ MUTLAKA DSİ'DEN GÜNCEL GÖRÜŞ ALINMALI VE BU GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMAYA GİDİLMELİDİR.*
- ✓ *BU ALANLARDA YAPILCAK HER TÜRLÜ YAPI İÇİN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİK" ESASLARINA TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.*

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1.KONUT ALANLARI

2.1.1. PLANDA MESKÜN KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; YIKILIP YENİDEN YAPILANMALARDA VE/VEYA İLAVE YAPILAŞMALARDA; İMAR PLANI ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

2.1.2. 2 KATLI KONUT ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 200 m²'DİR. HER PARSELDE BİR BAĞIMSIZ BİRİM YAPILABİLİR.

2.1.3. 4 KATLI KONUT ALANLARINDA ÇEKME MESAFELERİNE VE EMSAL DEĞERLERİNE UYMAK ŞARTI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. 2 YAPI ARASINDAKİ MESAFESE 6 METREDEN AZ OLAMAZ.

2.1.4. KONUT ALANLARINDA İMALAT, DEPOLAMA VE TOPTAN TİCARET ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. ÇEVRENİN İHTİYACINI KARŞILAMAK AMACI İLE BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILANMA KOŞULLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE PARLAYICI, PATLAYICI, GÜRÜLTÜ, HAVA V.B.ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR OLMAMAK KOŞULLARI İLE ALT KATLARDA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. BU DURUMDA ZEMİN KATLARDA YAPI KULLANIM ALANINDA HERHANGİ BİR ARTIŞ YAPILMAYACAK, PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

2.1.5. BU ALANLARDA OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR

2.1.6. KOT PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLDAN VERİLECEKTİR. EĞİMLİ ALANLARDA AÇIĞA ÇIKAN KOTTAN 1 (BİR) KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA KOTLARI TAYİN ETMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2.1.7. YAPILACAK YAPILARA KOT, BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR. TABİİ ZEMİN ORTALAMASI; BİNANIN TOPRAĞA OTURDUĞU KOTLARIN KÖŞEGEN ÇİZGİLERİNİN KESİŞTİĞİ NOKTALARDIR. SU BASMAN KOTU; BİNANIN OTURDUĞU TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN İTİBAREN 0.50 METREDEN AZ, 1.50 METREDEN FAZLA OLAMAZ.

2.2. SOSYAL TESİS ALANLARI

2.2.1. BU ALANLARDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE SOSYAL TESİS ALANI TANIMINDA YER ALAN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

2.2.2. SOSYAL TESİS ALANLARI; SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

2.2.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.50
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT Yençok: 6.50 m. OLACAKTIR.

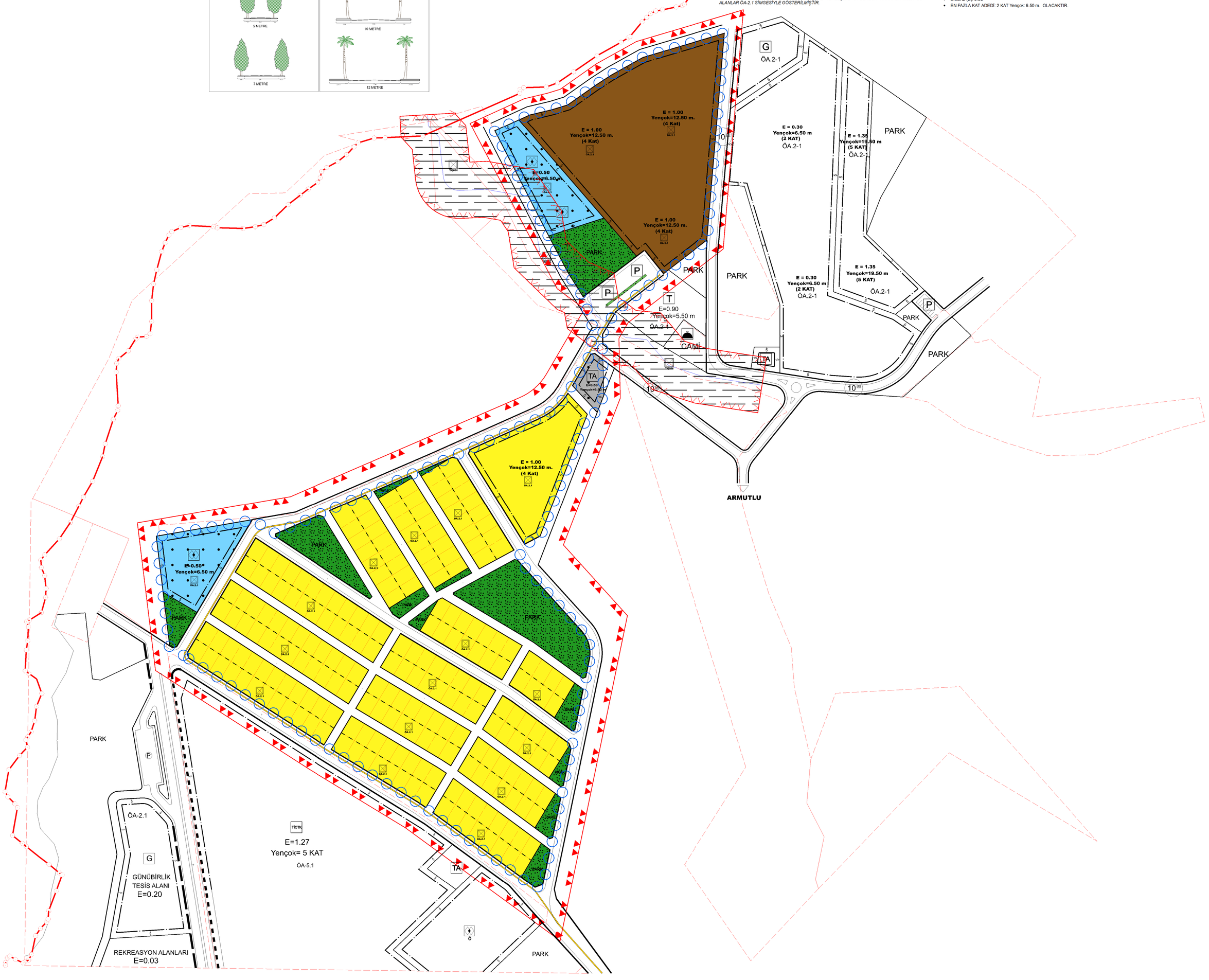
2.3. PARK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.1. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN PARKLAR, YEŞİL ALANLAR VE PİKNİK VE EĞLENCE (REKREASYON) ALANLARI TANIMLARINDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

2.3.2. PARK ALANLARINDA BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL TUVALETLERDEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ. GEREKLİ HALLERDE AÇIK SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

2.4. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2.4.1. BU ALANLARDA, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNDE "TEKNİK ALTYAPI ALANLARI" TANIMINDA YER ALAN KULLANIMLAR YER ALACAKTIR.

2.4.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

- EMSAL (E): 0.50
- EN FAZLA KAT ADEDİ: 2 KAT Yençok: 6.50 m. OLACAKTIR.