

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARA KONUNU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ, TUZUK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR. ANCAK BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA, KANUN, ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ, TUZUK, YÖNETMELİKLER İLE 23.01.2011 TARİHLİ İSKİ İÇMİŞÜYÜ HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, TEBLİĞ VE STANDARTLARDA ÖLÇÜ DEĞİŞİKLİKLERİ VE YENİ HUKUKİ METİNLER DE PLAN VEYA PLAN HÜKÜMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA GEÇERLİ OLACAKTIR. PLANLAMA SINIRI İÇİNDE ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENMİŞ ALANLARIN BULUNMASI HALİNDE, BU ALANLARDA ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI 1. DERECEDE DEPREM BÖLGESİDİR. HER TÜRLÜ İNŞAATTA VE BÜTÜN ZEMİN ÇİNSLERİNDE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- BU PLAN KOCAELİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARINDA YER ALAN MESKUN KONUT ALANI YA DA İNŞAAT (GELİŞME) KONUT ALANI İÇERİSİNDE YER ALMAYAN, ORMAN KOYLERİ VE MAHALLELERİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR" HÜKÜMÜNE GÖRE HAZIRLANMIŞTIR.
- PLANLAMA SAHA İÇERİSİNDE KONUT ALANI KULLANIMINDA KALAN MEVCUT KONUT YAPILARININ MERİ PLANDA YER ALAN YAPILARINA KOŞULLU ŞARTLARINI SAĞLAYIP SAĞLAMADIGINA BAKILMAKSIZIN ESASLI TAMİR VE TA'DİLİNE İZİN VERİLECEKTİR. ANCAK HİÇBİR ŞEKLİDE KAT LAVESİNE İZİN VERİLMİYECİKTİR. MEVCUT YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA İMAR PLANLARINDAKİ YAPILAMA KOŞULLARINA VE PLAN KARARLARIYLA GETİRİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINA UYULACAKTIR.
- KONUMUNA GÖRE İMAR PLANI VE PLAN NOTLARINDA GETİRİLMİŞ OLAN MAX KAT ALANI KAT SAYISINI (KAKS) AŞMAYACAK VE BAHCİ MESAFELERİNE UYULACAK ŞEKLİNDE İMAR PLANI İLE GETİRİLEN MAX KAT ADEDİ VEYA BİNA YÜKSEKLİĞİ (YENÇÖK) DEĞERİNİN ALTINDA TABAN ALANI KAT SAYISINI (TAKS) AŞARAK, NOKSAN KATLI BİNA İNŞA EDİLEBİLİR.
- İSKİ TARAFINDAN BELİRLENEN TAŞKIN ALANI VE/VEYA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.
- İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 2 METREYİ KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİ VE GENİŞLİĞİ DEĞİŞMEMEK KAYDI İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ DAİRE (BELEDİYESİ) YETKİLİDİR.
- PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN KAVŞAK NOKTALARI SEMATİK OLUP UYGULAMA PROJESİ AŞAMASINDA KESİNLİGECEK VE BELEDİYESİNİN ONANAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

İNCELEME ALANINDAKİ JEOLJİKİ TOPOĞRAFİK YAPI VE YAPILAN ÇALIŞMALAR SONUÇU ELDE EDİLEN JEOTEKNİK PARAMETRELER DİKKATE ALINARAK ALANLAR, YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN UYGUN OLMAYAN ALANLAR (ÜOA) , ÖNEMLİ ALANLAR-1 (OA-1) VE ÖNEMLİ ALANLAR-2 (OA-2) OLMAK ÜZERE 3 GRUBA AYRILMIŞ OLUP AŞAĞIDA AYRINTILI OLARAK AÇIKLANMIŞTIR.

- ÖNEMLİ ALANLAR-1 (OA-1) GENELDE KÖTÜ BOYLANMALI, TUTTURULMAMIŞ ÇAKIL, KUM, SİLT, KİL İSTİFİNDEN OLUŞMUŞ ALUYON ALANLARIDIR. YÜZEY VE ATIK SULARIN YAPI TEMELLERİNE ZARAR VERMEMESİ İÇİN GEREKLİ DRENAJ SİSTEMLERİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARTLARINDA (OA-1) SEMBÖL İLE GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALANLAR ALT ZEMİN GRUBU, ZEMİN SINIFI, SPECTRUM KARAKTERİSTİK PERİYOTLARI İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE SAĞLIKLI BELİRLENMELİDİR.
- ÖNEMLİ ALANLAR-2 (OA-2) TOPOĞRAFİK EĞİM GENELİKLE 1/30'A KADAR ULAŞTIĞI ALANLARI KAPSAMAKTADIR. RAPOR EKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARTLARINDA (OA-2) SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA ÇAYCUMA FORMASYONLARINA ALT BİRİMLER GÖZLENMEKTEDİR. İNCELEME ALANINDAKİ JEOLJİK-TOPOĞRAFİK YAPI DİKKATE ALINDIĞINDA SAHA'DA YAPILACAK HER TÜRLÜ ÇALIŞMALARDA PARSEL BAZI ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARININ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
- UYGUN OLMAYAN ALANLAR (ÜOA) TOPOĞRAFİK EĞİM GENELİKLE 1/30'UN ÜZERİNDE OLUĞU ALANLAR, LOKAL HEYELAN ALANLARI İLE MÜHTEMEL HEYELAN RİSKİ TAŞIYAN ALANLARI KAPSAMAKTADIR. BU ALANLARDA YAPILAMAYI GÖZLEMLİDİR. BU ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARTLARINDA (ÜOA) SEMBÖL İLE GÖSTERİLMİŞTİR.

3. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- KONUT ALANLARINDA YAPI DÜZENİ AYRIK DÜZEN OLUP, YENİ YAPILACAK BİNALARDA PARSELİN ÖN CEPHESİNDEN 5 M., YAN CEPHERDEN 3ER M ÇEKİLECEK VE ARKA BAHCİDE HZ KADAR MESAFE BIRAKILACAKTIR. ANCAK BU ALANLARDAKİ MEVCUT YAPILARIN RUHSATLANDIRILMASINDA YAPILAR ARASI UYUM VE BÜTÜNLÜK SAĞLAMAK SURETİYLE ÖN YAN VE ARKA BAHCİ MESAFELERİNİ BELİRLEMİYE, ALANDA YAPILACAK TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE TAKS DEĞERİNİ ARTTIRMAYA, YAN BAHCİ MESAFELERİNİN 2.00 M ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA KOMSU PARSELİN MUVAFAKATINI ALMAK SURETİYLE PENCERE AÇMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- MINİMUM İTİFAZ ŞARTI 600 M'DİR. YENİ PARSEL OLUŞTURMAMAK KOŞULU İLE MEVCUT PARSELLERDE DAHA UYGUN ŞARTLAR SAĞLAMAK VE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK AMAÇI İLE YAPILACAK SINIR DÜZELTİLERİNE YONELİK İTİFAZ VE TEYHİT İŞLEMLERİNDE MINİMUM PARSEL BOYUKLUGU VE MINİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTI ARANMAZ.
- PLANDA BELİRLENMİŞ OLAN İNŞAAT EMSALİNİN KORUNMASI ŞARTI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. AYNI PARSELE İKİNCİ YAPI YAPILACAKI ZAMAN EMSAL DÂHİLİNDE KALMASI KOŞULU İLE MEVCUT YAPININ RUHSATLI OLMASI ŞARTI ARANMAZ.
- KONUT ALANLARINDA, BİNALARIN ALT KATINDA YER ALMAMAK VE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALKMAK KOŞULU VE HİÇBİR ŞEKLİNDE TOPLAM 100 M'Yİ GEÇMEYEN ARIK, AĞI, KÜMES, VB. MÜSTEHİLAT YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR EMSALE DÂHİL, DEĞİLDİR VE İSKAN AMAÇLI KULLANILAMAZ.
- YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 45 M² OLARAK HESAPLANACAKTIR.
- İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE BELEDİYESİNCE; 10,00 METRE VE ÜSTÜ YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARINA TİCARET FONKSİYONU VERİLEBİLİR.
- SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA, DOĞUN SALONU, KOY KONGİ, KUTUPHANELER, TİYATROLAR, SANAT GALERİLERİ, HUZUREVİ, YURT, REHABİLİTASYON MERKEZİ, ÇOCUK VE GENÇLİK MERKEZİ, KADIN KONUKEVİ, TOPLUM MERKEZİ VB. FONKSİYONLARI İÇEREN YAPILAR İLE BELEDİYEYE AİT TESİSLER VE MUHTARLIK YER ALABİLİR.
- PLANDA YEŞİL ALANLARDA (PARK) TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN OYUN BAHCESİ, ÇOCUK BAHCESİ, DİNLENME GEZİNTİ, YÜRÜYÜŞ VE SERVİS YOLU DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA KALICI OLMAYAN, TEMELSİZ, SOKOLUP TAKILABİLİR MALZEMELER KULLANILMASI KOŞULLUYLA BEDELER, HAVUZLAR, PERGÖLÖLER, AÇIK ÇAYHANE VE YCÖZEN BAHCİ TESİS YAPILAMAZ. KALICI OLMAYAN BU YAPILARDAKİ MAKSİMUM YÜKSEKLİK YENÇÖK<3,00 METREYİ VE MAKSİMUM EMSAL E=0,40'U GEÇMEZ. BU ALANLARDA İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.
- KÖY TÖZEL KİŞİLİĞİNİN MÜLKİYETİNDE VEYA TESCİLSİZ MEYDAN ALANLARINDA GELENEKSEL OLAN ORTAK KULLANIMLI KÖY FİRLARİ MUHTARLIĞIN TALEBİ İLE PROJESİ BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANMAK SURETİLE RUHSAT ARANMAKSIZIN YAPILABİLİR.
- MUTLAK KORUMA ALANLARI, KISA MESAFELİ KORUMA ALANLARI, MUTLAK TARIM ALANLARI, ASKERİ ALANLARI VE ORMAN ALANLARI YOĞUNLUK HESABINA DÂHİL EDİLEMEZ.
- PLAN PAFTALARINDA VE NOTLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM BULLUNA DAHI KAMU HİZMETİ İÇİN AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK DONATI YAPILARI HARİCİ KONUT DIŞI YAPILAMALARDA KAKS 0,25 DEĞERİ AŞILAMAZ.
- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI, KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR (MARANGOZ, DEMİRCİ, OTO TAMİRCİSİ VB.) ZARARLI YAN ETİKLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILARDAKİ MAKSİMUM YÜKSEKLİK YENÇÖK<2 KAT VE MAKSİMUM EMSAL E=0,751' GEÇMEZ VE BİNALARDA TÜM CEPHERLERDEN 5 M ÇEKİLECEKTİR.

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, DERİNCE BELEDİYESİ, ÇAVUŞLU MAHALLESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

— YAPI YAKLAŞMA SINIRI

— FONKSİYON AYRIM SINIRI

2. YERLEŞİM ALANLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

Yençök: m BİNA YÜKSEKLİĞİ

E=... EMSAL (TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI)

KONUT ALANLARI

■ GELİŞME KONUT ALANI

■ MESKUN KONUT ALANI

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ TİCARET ALANI

■ BELEDİYE HİZMET ALANI

■ RESMİ KURUM ALANI

■ AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

■ KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

■ ASKERİ ALAN

■ KÜÇÜK SANAYİ ALANI

4. SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

■ EĞİTİM TESİS ALANI

■ İLKOKUL ALANI

■ SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

■ SAĞLIK TESİSİ ALANI

■ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

■ SOSYAL TESİS ALANI

■ KAPALI SPOR TESİS ALANI

■ İBADET ALANLARI

■ CAMİ

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

■ PARK

■ YEŞİL YEŞİL ALAN

■ MEYDAN

■ MEZARLIK ALANI

6. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

■ ÖNEMLİ ALAN

■ UYGUN OLMAYAN ALAN

7. TEKNİK ALT YAPI KARAYOLLARI

■ TAŞIT YOLU

■ GENEL OTOPARK ALANI

8. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

■ SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

■ TEKNİK ALTYAPI ALANI

■ SU YÜZEYİ