PLAN NOTLARI

1-GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ, TÜZÜK, 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, TÜZÜK, YÖNETMELİKLER İLE 23.01.2011 TARİHLİ İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, TEBLİĞ VE STANDARTLARDA OLAN DEĞİŞİKLİKLER VE YENİ HUKUKİ METİNLER DE PLAN VEYA PLAN HÜKMÜ 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.
3. PLANLAMA ALANI 1. DERECEDE DEPREM BÖLGESİDİR. HER TÜRLÜ İNŞAATTA VE BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. BU PLAN KOCAELİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARINDA YER ALAN "MESKÛN KONUT ALANI YA DA İNKİŞAF (GELİŞME) KONUT ALANI İÇERİSİNDE YER ALMAYAN, ORMAN KÖYLERİ VE MAHALLELERİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR" HÜKMÜNE GÖRE HAZIRLANMIŞTIR.
5. PLANLAMA SAHASI İÇERİSİNDE KONUT ALANI KULLANIMINDA KALAN MEVCUT KONUT YAPILARININ MERİ PLANDA YER ALAN YAPILAŞMA KOŞULU ŞARTLARINI SAĞLAYIP SAĞLAMADIĞINA BAKILMAKSIZIN ESASLI TAMİR VE TADİLATINA İZİN VERİLECEKTİR. ANCAK HİÇBİR ŞEKİLDE KAT İLAVESİNE İZİN VERİLMEYECEKTİR. MEVCUT YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA İMAR PLANLARINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE PLAN KARARLARIYLA GETİRİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINA UYULACAKTIR.
6. KONUMUNA GÖRE İMAR PLANI VE PLAN NOTLARINDA GETİRİLMİŞ OLAN MAX KAT ALANI KAT SAYISINI (KAKS) AŞMAYACAK VE BAHÇE MESAFELERİNE UYULACAK ŞEKİLDE İMAR PLANI İLE GETİRİLEN MAX KAT ADEDİ VEYA BİNA YÜKSEKLİĞİ (YENÇOK) DEĞERİNİN ALTINDA TABAN ALANI KAT SAYISINI (TAKS) AŞARAK, NOKSAN KATLI BİNA İNŞA EDİLEBİLİR.
7. İSKİ TARAFINDAN BELİRLENEN TAŞKIN ALANI VE/VEYA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.
8. İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİ VE GENİŞLİĞİ DEĞİŞMEMEK KAYDI İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ İDARE (BELEDİYESİ) YETKİLİDİR.
9. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP UYGULAMA PROJESİ AŞAMASINDA KESİNLEŞECEK VE BELEDİYESİNCE ONANAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2- ÖZEL HÜKÜMLER

İNCELEME ALANINDAKİ JEOLOJİK-TOPOĞRAFİK YAPI VE YAPILAN ÇALIŞMALAR SONUCU ELDE EDİLEN JEOTEKNİK PARAMETRELER DİKKATE ALINARAK ALANLAR, YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN "UYGUN OLMAYAN ALANLAR"(UOA) , "ÖNLEMLİ ALANLAR-1 (ÖA-1)" VE "ÖNLEMLİ ALANLAR-2 (ÖA-2) OLMAK ÜZERE 3 GRUBA AYRILMIŞ OLUP AŞAĞIDA AYRINTILI OLARAK AÇIKLANMIŞTIR

1. ÖNLEMLİ ALANLAR-1 (ÖA-1) GENELDE KÖTÜ BOYLANMALI, TUTTURULMAMIŞ ÇAKIL, KUM, SİLT, KİL İSTİFİNDEN OLUŞMUŞ ALÜVYON ALANLARIDIR. YÜZEY VE ATIK SULARININ YAPI TEMELLERİNE ZARAR VERMEMESİ İÇİN GEREKLİ DRENAJ SİSTEMLERİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA (ÖA-1) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALANLARA AİT; ZEMİN GRUBU, ZEMİN SINIFI, SPEKTRUM KARAKTERİSTİK PERİYOTLARI İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE SAĞLIKLI BELİRLENMELİDİR.
2. ÖNLEMLİ ALANLAR-2 (ÖA-2) TOPOĞRAFİK EĞİMİN GENELLİKLE %30'A KADAR ULAŞTIĞI ALANLARI KAPSAMAKTADIR. RAPOR EKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA (ÖA-2) SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA ÇAYCUMA FORMASYONLARINA AİT BİRİMLER GÖZLENMEKTEDİR. İNCELEME ALANINDAKİ JEOLOJİK-TOPOĞRAFİK YAPI DİKKATE ALINDIĞINDA SAHADA YAPILACAK HER TÜRLÜ ÇALIŞMALARDA PARSEL BAZI ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARININ YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
3. UYGUN OLMAYAN ALANLAR (UOA) TOPOĞRAFİK EĞİMİN GENELLİKLE %30'UN ÜZERİNDE OLDUĞU ALANLAR, LOKAL HEYELANLI ALANLAR İLE MUHTEMEL HEYELAN RİSKİ TAŞIYAN ALANLARI KAPSAMAKTADIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR. BU ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA (UOA) SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLMİŞTİR.

3-UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT ALANLARINDA YAPI DÜZENİ AYRIK DÜZEN OLUP, YENİ YAPILACAK BİNALARDA PARSELİN ÖN CEPHESİNDEN 5 M., YAN CEPHELERDEN 3'ER M ÇEKİLECEK VE ARKA BAHÇEDE H/2 KADAR MESAFE BIRAKILACAKTIR. ANCAK BU ALANLARDAKİ MEVCUT YAPILARIN RUHSATLANDIRILMASINDA YAPILAR ARASI UYUM VE BÜTÜNLÜK SAĞLAMAK SURETİYLE ÖN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMEYE, ALANDA YAPILACAK TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE TAKS DEĞERİNİ ARTIRMAYA, YAN BAHÇE MESAFELERİNİN 2.00 M ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA KOMŞU PARSELİN MUVAFAKATINI ALMAK SURETİYLE PENCERE AÇMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
2. MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 600 M^2'DİR. YENİ PARSEL OLUŞTURMAMAK KOŞULU İLE MEVCUT PARSELLERDE DAHA UYGUN ŞARTLAR SAĞLAMAK VE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK AMACI İLE YAPILACAK SINIR DÜZELTMESİNE YÖNELİK İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE MİNİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTI ARANMAZ.
3. PLANDA BELİRLENMİŞ OLAN İNŞAAT EMSALİNİN KORUNMASI ŞARTI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. AYNI PARSELE İKİNCİ YAPI YAPILACAĞI ZAMAN EMSAL DÂHİLİNDE KALMASI KOŞULU İLE MEVCUT YAPININ RUHSATLI OLMASI ŞARTI ARANMAZ.
4. KONUT ALANLARINDA, BİNALARIN ALT KATINDA YER ALMAMAK VE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULU VE HİÇBİR ŞEKİLDE TOPLAMI 100 M^2'Yİ GEÇMEYEN AHIR, AĞIL, KÜMES VB. MÜŞTEMİLAT YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR VE İSKÂN AMAÇLI KULLANILAMAZ.
5. YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 45 M^2 OLARAK HESAPLANACAKTIR.
6. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE BELEDİYESİNCE; 10.00 METRE VE ÜSTÜ YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN ZEMİN KATLARINA TİCARET FONKSİYONU VERİLEBİLİR.
7. SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA; DÜĞÜN SALONU, KÖY KONAĞI, KÜTÜPHANELER, 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.
8. PLANDA YEŞİL ALANLARDA (PARK) TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME GEZİNTİ, YÜRÜYÜŞ VE SERVİS YOLU DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA KALICI OLMAYAN, TEMELSİZ, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMELER KULLANILMASI KOŞULUYLA BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE WCDEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ. KALICI OLMAYAN BU YAPILARDAKİ MAKSİMUM YÜKSEKLİK YENÇOK=3.00 METREYİ VE MAKSİMUM EMSAL E=0,04'Ü GEÇEMEZ. BU ALANLARDA İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.
9. KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİNİN MÜLKİYETİNDE VEYA TESCİLSİZ MEYDAN ALANLARINDA GELENEKSEL OLAN ORTAK KULLANIMLI KÖY FIRINLARI MUHTARLIĞIN TALEBİ İLE PROJESİ BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANMAK SURETİ İLE RUHSAT ARANMAKSIZIN YAPILABİLİR.
10. MUTLAK KORUMA ALANLARI, KISA MESAFELİ KORUMA ALANLARI, MUTLAK TARIM ALANLARI, ASKERİ ALANLAR VE ORMAN ALANLARI YOĞUNLUK HESABINA DÂHİL EDİLEMEZ.
11. PLAN PAFTALARINDA VE NOTLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM BULUNA DAHİ KAMU HİZMETİ İÇİN AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK DONATI YAPILARI HARİÇ KONUT DIŞI YAPILAŞMALARDA KAKS:0.25 DEĞERİ AŞILAMAZ.
12. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI, KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR (MARANGOZ, DEMİRCİ, OTO TAMİRCİSİ VB.) ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILARDAKİ MAKSİMUM YÜKSEKLİK YENÇOK=2 KAT VE MAKSİMUM EMSAL E=0,75'İ GEÇEMEZ VE BİNALARDA TÜM CEPHELERDEN 5 M ÇEKİLECEKTİR.

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

K

Ö: 1/1200

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- ○ PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- FONKSİYON AYRIM SINIRI

2. YERLEŞİM ALANLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- Y ençok=...m BİNA YÜKSEKLİĞİ
- E=... EMSAL (TOPLAM İNŞAAT ALANI KATSAYISI)

KONUT ALANLARI

- 🟫 GELİŞME KONUT ALANI
- 🟨 MESKUN KONUT ALANI

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- T TİCARET ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- A AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- ASKERİ ALAN
- ☐ KÜÇÜK SANAYİ ALANI

4. SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİS ALANI

- İLK İLKOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- S SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANI
- KAPALI SPOR TESİS ALANI

İBADET ALANLARI

- CAMİ

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK PARK
- PASİF YEŞİL ALAN
- MEYDAN
- MEZARLIK ALAN

6. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖA ÖNLEMLİ ALAN
- UOA UYGUN OLMAYAN ALAN

7. TEKNİK ALT YAPI

KARAYOLLARI

- TAŞIT YOLU
- P GENEL OTOPARK ALANI

8. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI
- SU YÜZEYİ