

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÇİFTLİKKÖY (YALOVA) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ



HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK
İNŞAAT BİLİŞİM VE TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER	2
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.2. İDARİ ve YÖNETİMSEL YAPI.....	2
1.3. SOSYAL, DEMOGRAFİK ve EKONOMİK YAPI	2
1.3.1. Nüfus ve Demografik Yapı.....	2
1.3.2. Ekonomik Yapı	4
2. MERİ İMAR PLANI	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ.....	5
4. PLAN KARARLARI	6
5. PLAN NOTLARI	8

1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı olan Çiftlikköy ilçesi, Yalova ilinin kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güney kıyısında yer almaktadır. İlçe, Yalova merkeze yakın konumu ve İstanbul'a olan ulaşım kolaylığı nedeniyle son yıllarda önemli bir gelişim göstermiştir.

Çiftlikköy, Yalova il merkezine yaklaşık 5 km mesafede olup, İstanbul'a deniz ve kara yolu ile kolay erişim imkânına sahiptir. İlçenin kıyı şeridi boyunca uzanan sahil yolu, yerleşim alanlarının gelişimini desteklemektedir.

Doğusunda Altınova ilçesi, batısında Yalova Merkez ilçesi, kuzeyinde Marmara Denizi ve güneyinde Bursa ili ile komşudur. İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi büyük şehirlere yakınlığı nedeniyle stratejik bir konuma sahiptir. Osmangazi Köprüsü ve İstanbul-İzmir Otoyolu'nun açılmasıyla birlikte ilçenin ulaşım olanakları ve ekonomik gelişimi önemli ölçüde artmıştır.

1.2. İDARİ ve YÖNETİMSEL YAPI

Çiftlikköy ilçesi, Yalova iline bağlı altı ilçeden biridir. İlçeye bağlı Çiftlikköy ve Taşköprü olmak üzere iki belediye bulunmaktadır. Ayrıca, ilçede 9 köy yer almaktadır:

Köyler: Burhaniye, Çukurköy, Denizçalı, Dereköy, Gacık, İlyasköy, Kabaklı, Kılıç, Laledere.

İlçenin yönetim yapısı, Çiftlikköy Kaymakamlığı ve Çiftlikköy Belediyesi tarafından yürütülmektedir. Belediye, imar, altyapı, çevre düzenlemesi ve sosyal hizmetler gibi alanlarda faaliyet göstermektedir.

1.3. SOSYAL, DEMOGRAFİK ve EKONOMİK YAPI

1.3.1. Nüfus ve Demografik Yapı

TÜİK 2024 verilerine göre, Çiftlikköy ilçesinin toplam nüfusu **56.387** kişidir. Bu nüfusun **48.590**'ı ilçe merkezinde, **7.797**'si ise belde ve köylerde yaşamaktadır. Toplam erkek nüfusu **28.199**, kadın nüfusu ise **28.188**'dir. İlçe merkezinde erkek nüfusu **24.144**, kadın nüfusu **24.446**; belde ve köylerde ise erkek nüfusu **4.055**, kadın nüfusu **3.742**'dir.

Yıllara Göre Nüfus Değişimi:

Yıl	Toplam Nüfus
2020	44.808
2021	46.500
2022	48.200
2023	53.858
2024	56.387

Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı (2024):

Mahalle Adı	Nüfus
Sahil Mahallesi	13.281
Mehmet Akif Ersoy Mah.	12.776
Çiftlik Mahallesi	12.047
Sultaniye Mahallesi	4.300
Taşköprü Merkez Mah.	3.644
Siteler Mahallesi	3.533
500 Evler Mahallesi	2.653
Taşköprü Yeni Mahallesi	964

Köy Bazında Nüfus Dağılımı (2024):

Köy Adı	Nüfus
Kılıç Köyü	734
Çukurköy Köyü	463
Gacık Köyü	454
İlyasköy Köyü	436
Laledere Köyü	331
Denizçalı Köyü	205
Dereköy Köyü	201
Kabaklı Köyü	167
Burhaniye Köyü	165

1.3.2. Ekonomik Yapı

Çiftlikköy ilçesinin ekonomisi, tarım, sanayi ve hizmet sektörlerinin bir arada şekillendiği bir yapıya sahiptir. Tarım, sanayi ve hizmet sektörleri ilçenin ekonomik faaliyetlerinin temelini oluşturmakta olup, bu alanlardaki gelişmeler, ilçenin kalkınmasına katkı sağlamaktadır. Çiftlikköy, sahip olduğu stratejik konum ve gelişen altyapısıyla bu sektörlerdeki potansiyelini her geçen gün artırmaktadır.

Tarım:

Çiftlikköy ilçesinde toplamda **51.538 dekar tarım alanı** bulunmaktadır. Bu alanın 47.000 dekarında aktif olarak tarımsal faaliyetler yapılmakta, 37.000 dekarı işlenmekte ve geri kalan kısmı nadasa bırakılmaktadır. İlçede tarım sektörü, 1.100 aileyi geçim kaynağı sağlamakta ve yaklaşık 1.300 kişiye istihdam imkânı sunmaktadır. Başlıca tarım ürünleri arasında **zeytin, üzüm, kiraz, erik, şeftali gibi meyveler ile domates, biber, salatalık** gibi sebzeler yer almaktadır. Ayrıca, 338 dekar alanda açık ve serada **süs bitkisi yetiştiriciliği** yapılmaktadır. Seracılık, özellikle sera çiçekçiliği, ilçenin tarımsal ekonomisine katkı sağlamaktadır. **Kültür mantarcılığı** ise son yıllarda artan yatırımlarla gelişim göstermektedir.

Sanayi:

Sanayi sektörü, özellikle son yıllarda Çiftlikköy ilçesinde hızlı bir şekilde büyümüştür. İlçede **imalat sanayi**, başta tekstil, otomotiv yedek parça üretimi, gıda işleme, seramik ve inşaat malzemeleri üretimi gibi çeşitli alanlarda faaliyet gösteren birçok işletme bulunmaktadır. Çiftlikköy, sanayi altyapısının güçlendiği ve organize sanayi bölgelerinin bulunduğu bir yerleşimdir. Yalova Makine İhtisas OSB, Avrasya OSB ve YALKİM OSB gibi organize sanayi bölgeleri, ilçenin sanayi altyapısını destekleyen ve ekonomik gelişimine katkı sağlayan önemli yapılar arasında yer almaktadır. Bu sanayi bölgeleri, ilçeye yatırımcılar için cazip fırsatlar sunmakta ve istihdam yaratmaktadır.

Çiftlikköy ilçesinde faaliyet gösteren başlıca organize sanayi bölgeleri şunlardır:

1. Yalova Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (Yalova Makine İhtisas OSB):

- **Konum:** Çiftlikköy ilçesi Laledere-Gacık-Kılıç köyleri üçgeninde, İstanbul-İzmir Otoyolu'na cephe alan bir alanda yer almaktadır.
- **Özellikler:** Toplam 7,4 milyon metrekare brüt alana sahip olan bu OSB, makine imalat sektörüne yönelik olarak planlanmıştır. Modern altyapısı ve stratejik konumuyla dikkat çekmektedir.

2. Avrasya Organize Sanayi Bölgesi (Avrasya OSB):

- **Konum:** Çiftlikköy ilçesi Çiftlik Mahallesi'nde, 3534 Sokak No:2 adresinde bulunmaktadır.
- **Özellikler:** Sanayi ve lojistik sektörlerinin öncü isimlerinin bir araya gelerek oluşturduğu bu OSB, yenilenebilir ve sürdürülebilir enerji kullanımı, modern altyapı sistemi ve stratejik konumuyla öne çıkmaktadır.

3. Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (YALKİM OSB):

- **Konum:** Çiftlikköy ilçesi Taşköprü Mevkii'nde yer almaktadır.
- **Özellikler:** 1968 yılından beri yapılanmış Türkiye'nin önde gelen büyük sanayi tesislerinin bulunduğu bölgede kurulmuş olan YALKİM OSB, kompozit ve kimya sektörlerine yönelik ihtisaslaşmış bir organize sanayi bölgesidir.

Bu organize sanayi bölgeleri, Çiftlikköy ilçesinin sanayi altyapısını güçlendirmekte ve bölgenin ekonomik gelişimine önemli katkılar sağlamaktadır.

Hizmet Sektörü:

Hizmet sektörü, Çiftlikköy ilçesinin ekonomik yapısında önemli bir yer tutmaktadır. İlçede perakende ticaret, konaklama, ulaşım, eğitim ve sağlık hizmetleri gibi sektörler hızla gelişmektedir.

- **Perakende Ticaret:** Çiftlikköy, bölgesel bir ticaret merkezi haline gelmiştir. İlçede birçok yerel ve ulusal mağaza bulunmaktadır. Özellikle ilçenin merkezi, alışveriş yapan yerel halk ve çevre ilçelerden gelenler için önemli bir ticaret alanıdır. İlçede kafeler, restoranlar ve alışveriş merkezleri hizmet vermektedir.
- **Ulaşım Hizmetleri:** Çiftlikköy, Marmara Denizi'ne kıyısı olan ve İstanbul-İzmir Otoyolu'na yakın bir konumda yer aldığı için ulaşım sektörü önemli bir yer tutmaktadır. Bu da yerel ekonomiyi canlandırmaktadır.
- **Konaklama ve Turizm:** Çiftlikköy, turizm açısından da önemli bir potansiyele sahiptir. Marmara Denizi'ne olan kıyısı ve doğal güzellikleri, ilçeyi yaz aylarında tercih edilen tatil beldelerinden biri haline getirmiştir. İlçede oteller, pansiyonlar ve tatil köyleri gibi konaklama tesisleri bulunmaktadır. Ayrıca, spa ve wellness hizmetleri de ilçedeki turizm potansiyelini desteklemektedir.
- **Eğitim ve Sağlık Hizmetleri:** Çiftlikköy'de çeşitli ilkokul, ortaokul, liseler ve özel eğitim kurumları mevcuttur. Ayrıca ilçede birçok sağlık merkezi, hastane ve klinik bulunmaktadır. Bu hizmetler, ilçedeki yaşam kalitesini artırmakta ve bölge halkına önemli bir destek sağlamaktadır. Yakın çevredeki birçok belde de bu hizmetler için Çiftlikköy'den faydalanmaktadır.

2. MERİ İMAR PLANI

İlçeye ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 05.12.2024 tarih ve 219 sayılı meclis kararı ile onanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Plan değişikliğinin ana amacı, uygulama sürecinde karşılaşılan sorunların çözülmesi ve planın uygulanabilirliğinin artırılmasıdır.

Bu kapsamda hazırlanan plan değişikliği, bazı plan notlarındaki değişiklikleri içermekte olup, plan bütününde başka bir değişikliğe gidilmemiştir.

Meri imar planında 14 numaralı plan notu, blok nizam yapı adalarında farklı yapılaşma koşullarına sahip parselleri tanımlamakta ancak, uygulama esnasında karşılaşılan bazı koşulları barındırmadığından değişikliğe ihtiyaç duyulmuştur.

Mevcut imar planı notlarında “ **14. Blok nizam yapı adalarında; bir parseldeki yapının herhangi bir cepheden komşu parselde bitişmemesi halinde bu plan üzerinde gösterilen kademe hattına uygun olarak ayrik nizam yapı yapılabilir.**” denilmektedir.

Ancak yapı adası içerisinde parsellerde tevhid işlemi yapılması talebi geldiğinde, parsellerde bitişik nizam yapılaşma uygulanması mümkün olmamaktadır. İmar planı onayı sonrasında ruhsat talepleri esnasında karşılaşılan bu durumun birden fazla parselde meydana gelmesinden dolayı, plan notu, bu durumu da göz önünde bulunduracak şekilde revize edilmiştir.

Plan notlarında yapılan bir diğer değişiklik ise 18 numaralı plan notuna ilişkindir. Bu plan notunda, çatı şeklinin tanımlandığı eski imar planına göre ruhsat almış yapıların, özellikle kat karşılığı sözleşme imzalanmış olmasından dolayı doğacak mağduriyetlerin giderilmesi adına ek: “Ayrıca, talep edilmesi halinde, bu madde yürürlüğe girdiği tarihten önce noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmış olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapılarda, bu madde yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak alınmış ruhsata göre inşasına başlanıp devam eden yapılarda, karşılıklı cephe şartı aranmaksızın, çatı eğimi %33 ve ulaşılacak azami mahya yüksekliği 4,50 metreyi geçmemek kaydıyla beşik çatı yapılabilir.” hükmünün getirilmesinden ibarettir.

4. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği ile plan notlarında yapılan düzenleme aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Meri İmar Planı Notu	Plan Notu Değişikliği
14. BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA; BİR PARSELDEKİ YAPININ HERHANGİ BİR CEPHEDEN KOMŞU PARSELE BİTİŞMEMESİ HALİNDE BU PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KADEME HATTINA UYGUN OLARAK AYRIK NİZAM YAPI YAPILABİLİR.	14. BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA; - BİR PARSELDEKİ YAPININ HERHANGİ BİR CEPHEDEN KOMŞU PARSELE BİTİŞMEMESİ, ve/veya - PARSELLERİN KOMŞU PARSEL İLE TEVHİD EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİ, TAKS VE KAKS DEĞERLERİ DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA AYRIK NİZAM YAPI YAPILABİLİR.
18. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA, ÇATI ŞEKLİ; ÇATI EĞİMİ %45’İ VE ULAŞILACAK AZAMI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA; AYRIK YAPI NİZAMINDA KIRMA, AYRIK YAPI NİZAMINDAKİ İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE VE KADEMELİ BİNALARDA MÜŞTEREK KIRMA, İKİ	18. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA, ÇATI ŞEKLİ; ÇATI EĞİMİ %45’İ VE ULAŞILACAK AZAMI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA; AYRIK YAPI NİZAMINDA KIRMA, AYRIK YAPI NİZAMINDAKİ İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE VE KADEMELİ BİNALARDA MÜŞTEREK KIRMA, İKİ

TARAFTAN BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI EN FAZLA %33 EĞİM İLE BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK BELİRLENİR. ÇATI ARASINDAKİ MEKÂNLARDA, ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA OLUŞTURULACAK PİYESLERİN ASGARİ NET ALAN VE DAR KENAR ÖLÇÜLERİ MEVZUATTA BELİRTİLEN EN AZ PİYES STANDARTLARINI SAĞLAYACAK VE ASGARİ YÜKSEKLİĞİ 1.80 METRE OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. BU MADDEYE GÖRE HESAP EDİLEN AZAMİ MAHYA SEVİYESİ AŞILMAMAK VE HESAPLANAN ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA; GİZLİ DERE UYGULAMASI YAPILABİLİR. ÇATIDA, SAÇAK UÇLARINA EN FAZLA (1.00) METRE YAKLAŞMAK KAYDIYLA; ÇATI BALKONU (TERAS) YAPILABİLİR. TERASIN KENDİ PARAPETİNİN DOĞAL EĞİMİ İLE OLUŞMASI İÇİN SAÇAK UCUNDAN 1.00 METRE ÇEKME YAPILDIKTAN SONRA, ENİ: EN AZ 3 METRE EN FAZLA 4 METRE OLMAK KOŞULUYLA TERAS KULLANILABİLİR. TERAS ALANINA ÇIKIŞ İÇİN SAÇAK UCUNDAN 5.50 METRE DEN FAZLA ÇEKİLMESİ DURUMUNDA ENİ: EN AZ 3 METRE EN FAZLA 4 METRE OLMAK KOŞULUYLA (DERİNLIK ARTTIRILABİLİR), TERAS ALANI EN FAZLA 20 M² OLARAK TASARLANABİLİR. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU BİNALARDA ÇATIDA, SAÇAK UÇLARINA EN FAZLA 1.00 METRE YAKLAŞMAMA ŞARTI ARANMAZ. ÇATIDA BİR DEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT ÇATI BALKONLARI YAPILMASI HALİNDE BİRBİRLERİ ARASINDA EN AZ 3.00 METRE MESAFE BIRAKILMAK ZORUNDADIR. KAPI VE PENCERE ÜZERİNDE YAPILACAK OLAN GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ. SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALI YERLERDE ÇIKMADAN SONRA SAÇAK MESAFESİ 0.50 METREYİ GEÇEMEZ. ÇATI PİYESİ VEYA ÇATI TERASI BULUNAN ÇATILARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ÇATI PİYESİ OLMASI DURUMUNDA TERAS YAPILMASI ZORUNLUDUR.

AYRIK NİZAMDA BİNANIN, HERHANGİ KARŞILIKLI İKİ CEPHESİNİN TABAN OTURUMUNDA 12.00 METRE VE ALTINDA KALMASI DURUMUNDA; %33 EĞİM İLE BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.

TARAFTAN BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI EN FAZLA %33 EĞİM İLE BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK BELİRLENİR. ÇATI ARASINDAKİ MEKÂNLARDA, ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA OLUŞTURULACAK PİYESLERİN ASGARİ NET ALAN VE DAR KENAR ÖLÇÜLERİ MEVZUATTA BELİRTİLEN EN AZ PİYES STANDARTLARINI SAĞLAYACAK VE ASGARİ YÜKSEKLİĞİ 1.80 METRE OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. BU MADDEYE GÖRE HESAP EDİLEN AZAMİ MAHYA SEVİYESİ AŞILMAMAK VE HESAPLANAN ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA; GİZLİ DERE UYGULAMASI YAPILABİLİR. ÇATIDA, SAÇAK UÇLARINA EN FAZLA (1.00) METRE YAKLAŞMAK KAYDIYLA; ÇATI BALKONU (TERAS) YAPILABİLİR. TERASIN KENDİ PARAPETİNİN DOĞAL EĞİMİ İLE OLUŞMASI İÇİN SAÇAK UCUNDAN 1.00 METRE ÇEKME YAPILDIKTAN SONRA, ENİ: EN AZ 3 METRE EN FAZLA 4 METRE OLMAK KOŞULUYLA TERAS KULLANILABİLİR. TERAS ALANINA ÇIKIŞ İÇİN SAÇAK UCUNDAN 5.50 METRE DEN FAZLA ÇEKİLMESİ DURUMUNDA ENİ: EN AZ 3 METRE EN FAZLA 4 METRE OLMAK KOŞULUYLA (DERİNLIK ARTTIRILABİLİR), TERAS ALANI EN FAZLA 20 M² OLARAK TASARLANABİLİR. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU BİNALARDA ÇATIDA, SAÇAK UÇLARINA EN FAZLA 1.00 METRE YAKLAŞMAMA ŞARTI ARANMAZ. ÇATIDA BİR DEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT ÇATI BALKONLARI YAPILMASI HALİNDE BİRBİRLERİ ARASINDA EN AZ 3.00 METRE MESAFE BIRAKILMAK ZORUNDADIR. KAPI VE PENCERE ÜZERİNDE YAPILACAK OLAN GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ. SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALI YERLERDE ÇIKMADAN SONRA SAÇAK MESAFESİ 0.50 METREYİ GEÇEMEZ. ÇATI PİYESİ VEYA ÇATI TERASI BULUNAN ÇATILARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ÇATI PİYESİ OLMASI DURUMUNDA TERAS YAPILMASI ZORUNLUDUR.

AYRIK NİZAMDA BİNANIN, HERHANGİ KARŞILIKLI İKİ CEPHESİNİN TABAN OTURUMUNDA 12.00 METRE VE ALTINDA KALMASI DURUMUNDA; %33 EĞİM İLE BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.

	<p>(Ek) AYRICA TALEP EDİLMESİ HALİNDE BU MADDE YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE; NOTER ONAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ OLUP, YAPI RUHSATI DÜZENLENMEMİŞ YAPILARDA, BU MADDE YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ALINMIŞ RUHSATA GÖRE İNŞASINA BAŞLANIP DEVAM EDEN YAPILARDA KARŞILIKLI CEPHE ŞARTI ARANMAKSİZİN ÇATI EĞİMİ %33 VE ULAŞILACAK AZAMI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.</p>
--	--

5. PLAN NOTLARI

Plan değişikliği sonrasında bütüncül plan notları aşağıdaki gibidir:

PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI “İMAR KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALDIĞINDAN BU ALANDA YAPILACAK YAPILARDA "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN TAŞKIN ALANLARINDA PLAN HÜKÜMLERİNİN 42. MADDESİNDEN FAYDALANAMAYAN PARSELLER İÇİN ADA VEYA PARSEL BAZINDA DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI SONRASINDA İŞLEM YAPILACAKTIR.
4. 3621 SAYILI “KIYI KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNCE KURUM GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILIR.
7. PLANLAMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.
8. PLAN SINIRI İÇİNDE KALAN BAKANLAR KURULU TARAFINDAN "AFETE MARUZ BÖLGE" OLARAK İLAN EDİLEN ALANLARDA İLGİLİ YASAL MEVZUAT UYGULANIR
9. SU İSALE HATTININ GEÇTİĞİ PARSELLERDE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA YEŞİL KÖRFEZ SU BİRLİĞİ GÖRÜŞÜ İLE UYGULAMA YAPILIR.

10. YOL, YEŞİL ALANLAR, EĞİTİM TESİS ALANLARI, GENEL OTOYOL GİBİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

11. YAPILAŞMALARDA MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. MANİA PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YÜKSEKLİĞE, DİKEY OLARAK EN FAZLA (BİNA ÇATI ÜST SEVİYESİ) 2 METRE YAKLAŞILABİLİR. BUNUN İÇİN ARAZİ TABİİ KOTLARI HAFRİYAT YAPILARAK YENİDEN DÜZENLENEBİLİR. MİMARİ UYGULAMA PROJESİ ONAYLANMADAN ÖNCE ARAZİNİN YENİ KOTLARI VE UÇUŞ KONİSİ DİKEY YAKLAŞMA MESAFESİ DİKKATE ALINARAK HAZIRLANACAK 1/100 ÖLÇEKLİ AVAN PROJESİ İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINDIKTAN SONRA BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ZORUNDADIR.

12. PİS SU ÇUKURLARI HİÇBİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. TOPLU OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞMELERİNİN PİS SULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.

13. AYRIK NİZAM OLAN YAPI ADALARINDA;

-YAPI YAPILMAK İSTENİLEN PARSELİN KOMŞU PARSELİNDE, DAHA ÖNCEDEN BİTİŞİK YA DA İKİZ NİZAMDA YAPILMIŞ RUHSATLI BİR BİNA BULUNMASI YA DA,

-PARSEL GENİŞLİĞİNİN KÖŞE PARSELLERDE 14 METRENİN, ARA PARSELLERDE 12 METRENİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA,

BİRKAÇ PARSELİ BİRLİKTE DEĞERLENDİREREK İMAR PLANINDA VE YÖNETMELİKTE BELİRLENEN CEPHE UZUNLUĞU, DERİNLİĞİ, BAHÇE MESAFELERİ, KAT YÜKSEKLİĞİ GİBİ KOŞULLARA UYULMAK VE PLANDA BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE İKİLİ, ÜÇLÜ, DÖRTLÜ, BEŞLİ BLOKLAR TEŞKİL EDİLMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

14. BLOK NİZAM YAPI ADALARINDA;

- BİR PARSELDEKİ YAPININ HERHANGİ BİR CEPHEDEN KOMŞU PARSELE BİTİŞMEMESİ, ve/veya
- PARSELLERİN KOMŞU PARSEL İLE TEVHİD EDİLMESİ HALİNDE,

PLANDA GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİ, TAKS VE KAKS DEĞERLERİ DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA AYRIK NİZAM YAPI YAPILABİLİR.

15. KONUT, TİCARET-KONUT VE TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR. FAKAT MEVCUT HİSSELİ PARSELLERDE HİSSE AYRIMINI KOLAYLAŞTIRABİLMEK AMACIYLA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, BELEDİYE ENCÜMENİN UYGUN GÖRMESİ KOŞULUYLA 300 M²'YE KADAR AZALTILABİLİR.

16. SANAYİ ALANINDA İFRAZ SONRASINDA OLUŞACAK EN KÜÇÜK PARSEL 3.000 M²'DEN AZ OLAMAZ.

17. YAPI EMSALİ VE/VEYA YÜKSEKLİĞİ BELİRTİLMEYEN KAMU KURUMLARINA AİT ALANLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ VE KULLANIM ALANINA AİT DEĞERLER AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEK VE BELEDİYESİNİN UYGUN BULUNMASI HALİNDE UYGULAMA PROJELERİ HAZIRLANACAKTIR.

18. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA,

ÇATI ŞEKLİ; ÇATI EĞİMİ %45'İ VE ULAŞILACAK AZAMI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA; AYRIK YAPI NİZAMINDA KIRMA, AYRIK YAPI NİZAMINDAKİ İKİLİ BLOK BİNALARDA BLOĞU İLE VE KADEMELİ BİNALARDA MÜŞTEREK KIRMA, İKİ TARAFTAN BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYE AKINTILI EN FAZLA %33 EĞİM İLE BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK BELİRLENİR. ÇATI ARASINDAKİ MEKÂNLARDA, ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA OLUŞTURULACAK PİYESLERİN ASGARİ NET ALAN VE DAR KENAR ÖLÇÜLERİ MEVZUATTA BELİRTİLEN EN AZ PİYES STANDARTLARINI SAĞLAYACAK VE ASGARİ YÜKSEKLİĞİ 1.80 METRE OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR. BU MADDEYE GÖRE HESAP EDİLEN AZAMI MAHYA SEVİYESİ AŞILMAMAK VE HESAPLANAN ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA; GİZLİ DERE UYGULAMASI YAPILABİLİR. ÇATIDA, SAÇAK UÇLARINA EN FAZLA (1.00) METRE YAKLAŞMAK KAYDIYLA; ÇATI BALKONU (TERAS) YAPILABİLİR. TERASIN KENDİ PARAPETİNİN DOĞAL EĞİMİ İLE OLUŞMASI İÇİN SAÇAK UCUNDAN 1.00 METRE ÇEKME YAPILDIKTAN SONRA, ENİ: EN AZ 3 METRE EN FAZLA 4 METRE OLMAK KOŞULUYLA TERAS KULLANILABİLİR. TERAS ALANINA ÇIKIŞ İÇİN SAÇAK UCUNDAN 5.50 METRE DEN FAZLA ÇEKİLMESİ DURUMUNDA ENİ: EN AZ 3 METRE EN FAZLA 4 METRE OLMAK KOŞULUYLA (DERİNLİK ARTTIRILABİLİR), TERAS ALANI EN FAZLA 20 M² OLARAK TASARLANABİLİR. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU BİNALARDA ÇATIDA, SAÇAK UÇLARINA EN FAZLA 1.00 METRE YAKLAŞMAMA ŞARTI ARANMAZ. ÇATIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT ÇATI BALKONLARI YAPILMASI HALİNDE BİRBİRLERİ ARASINDA EN AZ 3.00 METRE MESAFE BIRAKILMAK ZORUNDADIR. KAPI VE PENCERE ÜZERİNDE YAPILACAK OLAN GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ. SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALI YERLERDE ÇIKMADAN SONRA SAÇAK MESAFESİ 0.50 METREYİ GEÇEMEZ. ÇATI PİYESİ VEYA ÇATI TERASI BULUNAN ÇATILARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ÇATI PİYESİ OLMASI DURUMUNDA TERAS YAPILMASI ZORUNLUDUR.

AYRIK NİZAMDA BİNANIN, HERHANGİ KARŞILIKLI İKİ CEPHESİNİN TABAN OTURUMUNDA 12.00 METRE VE ALTINDA KALMASI DURUMUNDA; %33 EĞİM İLE BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.

AYRICA TALEP EDİLMESİ HALİNDE BU MADDE YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE; NOTER ONAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ OLUP, YAPI RUHSATI DÜZENLENMEMİŞ YAPILARDA, BU MADDE YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ALINMIŞ RUHSATA GÖRE İNŞASINA BAŞLANIP DEVAM EDEN YAPILARDA KARŞILIKLI CEPHE ŞARTI ARANMAKSIZIN ÇATI EĞİMİ %33 VE ULAŞILACAK AZAMI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA BEŞİK ÇATI YAPILABİLİR.

19. KOTLANDIRMA VE AYNI PARSEL İÇİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİ İLGİLİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. KAMUSAL ALANLARA KOMŞU MESAFELERİNİ EN AZ 3.00 METRE OLMAK KAYDIYLA BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

20. YAPILAŞMALARDA HİÇBİR SURETTE TEKİL TEMEL KULLANILAMAZ, TEMEL TİPİ RADYE SEÇİLMELİDİR. 2 KATA KADAR OLAN HAFİF ÇELİK - ÇELİK TAŞIYICILI VE AHŞAP TAŞIYICILI OLAN BİNALARDA, SANAYİ VEYA ENDÜSTRİ YAPILARINDA BU ŞART ARANMAZ VE BU TİP YAPILAN YAPILARDA SONRADAN KAT ARTIRIMA GİDİLEMEZ.

21. BETONARME YAPILARDA; PERDE ORANININ HER İKİ YÖNDE BİNA TABAN ALANINA ORANI %1 OLMALIDIR. BODRUM PERDELERİ HARIÇ OLMAK ÜZERE TÜM PERDELERDE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE UYUMLU BOYUTLARDA PERDE BAŞLIK BÖLGESİ OLUŞTURULMALIDIR. PERDE YERLEŞİMİNDE YÜK AKTARIMINA SAHİP SİSTEM OLUŞTURULMASI ESASTIR. DEPREM PERDELERİNİN PLANDA HER İKİ UCUNDA DA PERDE UÇ BÖLGELERİ OLUŞTURULMASI ZORUNLUDUR. RİJİT BODRUM KAT VE SUBASMAN HARIÇ ÜÇ KATI GEÇMEYEN YAPILAR, SANAYİ VE ENDÜSTRİ YAPILARI, KATLI OTOPARKLAR, MÜZELER, CAMİLER, SPOR TESİSLERİNDE VE KONUT DIŞI KULLANIMLI KARMA YAPILARDA BU ŞART ARANMAZ; KAT ARTIRIMINA GİDİLMESİ DURUMUNDA BU MADDE HÜKÜMLERİNE GEÇERLİDİR.

22. ÇİFTLİKKÖY BELEDİYE MECLİSİNCE KABUL EDİLEN 25.10.2001 TARİH 13 SAYILI (KELEBEKÇAYIRI MEVZİLER), 10.06.2005 TARİH 15 SAYILI(GÖÇMEN KONUTLARI), 01.10.2012 TARİH 129 SAYILI, 06.01.2014 TARİH 13 SAYILI, 27.10.2014 TARİH 12 SAYILI VE 02.05.2016 TARİH 89 SAYILI MECLİS KARARLARI VE 23.04.2021 TARİH 3907 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARI İLE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

23. PLANLA MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI YERLERDE; YOLLARDA YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE BELEDİYE UYGULAMA AŞAMASINDA ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEK VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE PLAN HATLARI İLE KADASTRAL MÜLKİYET ÇİZGİLERİ ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ GİDERMEYE YETKİLİDİR.

24. MEVZUATA GÖRE VE MEVZUATINA UYGUN OLARAK KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA, PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMDA, YAN BAHÇE MESAFELERİ VE AÇIK ÇIKMA ÖLÇÜLERİ PARSELİN SAĞINDA VE SOLUNDA BULUNAN MEVZUATINA UYGUN MEVCUT BİNALARIN YAN BAHÇE MESAFESİNE VE BU MESAFE İÇİNDE EN AZ 2 METRE KALMASI KOŞULUYLA AÇIK ÇIKMA ŞARTINI TAŞIYAN ÇIKMALAR YAPILABİLİR.

25. ADA BAZINDAKİ OLUŞUMA GÖRE ARKA BAHÇE, BELEDİYESİNCE BELİRLENİR. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRENİN ALTINA DÜŞEMEZ.

26. 1.5 METRE KAPALI ÇIKMALARDAN SONRA KESİNLİKLE AÇIK ÇIKMA TEŞKİLİ YAPILAMAZ. SADECE SON KATTA 1.50 M ÇIKMADAN SONRA 0.50 M SAÇAK ÇIKMASI YAPILABİLİR.

27. BİNALARIN YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE, BİNANIN İHTİYACI OLAN OTOPARKIN PARSELDE VEYA BODRUMDA SAĞLANMASI AMAÇLI ARAÇ RAMPASI DÜZENLENEBİLİR.

-OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILACAK CADDELERİN UYGUNLUĞUNU BELİRLEMEDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

-UMUMİ OTOYARKLARDA RAMPA EĞİMİ % 15'TEN FAZLA OLAMAZ. UMUMİ OTOYARKLAR HARİCİNDE, OTOYARK İHTİYACINI BÜNYESİNDE KARŞILAYAN BİNALARDA OTOYARK RAMPASI EĞİMİ %20'DEN FAZLA OLAMAZ.

28. PLAN İÇERİSİNDEKİ 10 METRE VE ÜZERİ YOLLARA CEPHE OLAN KONUT ALANLARI, HALKIN GÜNLÜK İHTİYACINI KARŞILAMAK MAKSADıyla YOL BOYU TEŞEKKÜL ETMİŞTİR. BU ALANLARDA VE TİCARET+ KONUT ALANLARINDA DÜKKÂN YÜKSEKLİĞİ 4.50 M'Yİ GEÇEMEZ VE ASMA KAT YAPILAMAZ.

29. ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 M VE DAHA FAZLA OLAN TAŞINMAZLAR YOLDAN KOTLANDIRILACAĞI GİBİ TALEP EDİLMESİ HALİNDE TABİİ ZEMİNDEN DE KOTLANDIRILABİLİR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN ESASLAR; TABİ ZEMİN KOTU (YENİ ±0.00 KOTU) BİNA KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASI ALINARAK BULUNUR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMADA BÖLGE KAT REJİMİNİN AŞILMAMASI VE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI ESASTIR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILAN BİNALARDA YAN VE ARKA BAHÇE TESVİYESİ TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE YAPILIR. ÖN BAHÇE TESVİYESİ İSTİNAT DUVARI VB. TEDBİR ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTUNA GÖRE YAPILABİLECEĞİ GİBİ, TABİİ ZEMİN KOTU İLE KALDIRIM SEVİYESİ ARASINDA EĞİMLENDİRİLEK VEYA KADEMELENDİRİLEREK DE YAPILABİLİR. ANCAK; YAĞMUR SUYU, ZEMİN SUYU VE NEMDEN KORUNMAK MAKSADıyla TESVİYE SEVİYESİ ZEMİN KAT TABAN SEVİYESİNİN EN FAZLA 0,50 M ALTINDA BIRAKILABİLİR. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA BELEDİYE İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜDÜ VE BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABULÜ İLE YAPILIR.

30. TABİİ ZEMİN KOTUNUN, ±0.00 KOTUNUN ÜSTÜNDE OLDUĞU DURUMLARDA; ÖN BAHÇELER, YAN BAHÇELER VE ARKA BAHÇELER ARALARINDA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, ±0.00 KOTUNUN ALTINA İNİLMEMEK KOŞULUYLA, GEREKLİ GÜVENLİK TEDBİRLERİ ALINMAK VE SOKAK SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, ±0.00 KOTUNUN KADAR VEYA YOL KOTUNA KADAR TESVİYE EDİLEBİLECEĞİ GİBİ KADEMELENDİRME DE YAPILABİLİR.

31. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YALOVA-İZMİT KARAYOLU CEPHELİ PARSELLERDE VE İKİ YOLA BAKAN ARA PARSELLERDE KOT ALINACAK NOKTANIN TESPİTİNDE İDARE YETKİLİDİR. KOT ALINACAK NOKTANIN TEPİTİNDE SOKAK SİLÜETİ VE OLUŞACAK BİNA DİKKATE ALINIR. PARSELİN KOT ALDIĞI YOLUN DÜŞÜK KOTTAKI YOL OLMASI DURUMUNDA; BİNA GİRİŞİNİN DÜŞÜK KOTTAKI YOLDAN YAPILMASI ZORUNLU OLUP, ÖN BAHÇELER, YAN BAHÇELER VE ARKA BAHÇELER ARALARINDA UYUM SAĞLAYACAK ŞEKİLDE, ±0.00 KOTUNUN ALTINA İNİLMEMEK KOŞULUYLA, GEREKLİ GÜVENLİK TEDBİRLERİ ALINMAK VE SOKAK SİLÜETİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, ±0.00 KOTUNUN KADAR VEYA YOL KOTUNA KADAR TESVİYE EDİLEBİLİR. YOL KENARINA YÖNETMELİKLE BELİRTİLEN VEYA CİVARIN KARAKTERİNE GÖRE İLGİLİ İDARECE TESPİT EDİLEN ŞEKİLDE BAHÇE DUVARI VEYA PARMAKLIK YAPILMASI VE GEREKEN EMNİYET TEDBİRLERİNİN ALINMASI MECBURİDİR.

32. SAHİL MAHALLESİ KUMSAL VE YALI CADDELERİNİN 2005 TARİH ONAYLI ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI İLE BİRLİKTE YOL GENİŞLİKLERİ 12 MT'DEN 15 MT'YE ÇIKARILDIĞINDAN, BU İKİ CADDEDEKİ MAĞDURİYETLERİN GİDERİLEBİLMESİ İÇİN KUMSAL VE YALI CADDELERİNDE DİĞER KOMŞU ÇEKME MESAFELERİ İHLAL EDİLMEMEK ÜZERE, RUHSATLI YAPILAR ESAS ALINARAK BU BİNALARDAN İSTİKAMET VERİLMESİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.

33. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARIÇ SADECE BİRİ VEYA İKİSİ VEYA TAMAMI BİRLİKTE YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA; TİCARET, TURİZM, TİCARET+TURİZM, TİCARET+KONUT, TURİZM+KONUT VEYA TİCARET+TURİZM+KONUT YAPILMAK İSTENİLDİĞİNDE YAPILAŞMA KOŞULU E:1.20 Y ENÇOK:4 KAT OLACAKTIR.

34. TİCARET-KONUT ALANINDA VE TİCARET-TURİZM-KONUT ALANINDA BİNANIN TİCARET+KONUT OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA, ZEMİN KATLARIN TAMAMININ TİCARET OLARAK KULLANILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN ÜSTÜ KATLAR KONUT VEYA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

35. TİCARET BÖLGELERİNDE YAPILACAK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ DÖŞEME ÜST KOTUNDAN BİR ÜST DÖŞEME ÜST KOTUNA KADAR OLMAK ÜZERE; ZEMİN KATLARDA EN FAZLA 5.00 METRE, ASMA KATLI ZEMİN KATLARDA EN FAZLA 5.50 METRE, DİĞER KATLARDA EN FAZLA 4.50 METRE; BÜTÜN KATLARDA İSE EN AZ 3.50 METREDİR.

36. ASANSÖRLÜ BİNALARDA TSE STANDARTLARINA GÖRE PROJELENDİRİLECEK ASANSÖR KULELERİNİN MERDİVEN EVİ ÇATISIYLA BİRLİKTE YAPILMASI DURUMUNDA MERDİVEN EVİ ÇATI YÜKSEKLİĞİ MAHYAYI EN FAZLA 1.00 M AŞABİLİR.

37. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TAŞKIN SAHA OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; ONAYLI DERE ISLAHI PROJESİNCE ISLAHI YAPILMIŞ OLAN VEYA TAŞ DUVAR İMALATI BULUNAN KISIMLAR İLE İHALESİ YAPILMIŞ OLUP ISLAHI DEVAM EDEN ALANLARDAKİ PARSELLERE, DSİ ONAYLI PROJESİNDE GÖSTERİLEN DUVAR ÜST KOTUNA GÖRE DERE KRET KOTU BELİRLENEREK YAPI RUHSATI VERİLİR.

38. İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGELER ESAS OLMAK KAYDIYLA;

-AÇIK ÇIKMALARIN VEYA GÖMME BALKONLARIN 2 METRE GENİŞLİĞİNİ GEÇMEYEN KISIMLARI, KAT BAHÇELERİ, İÇ BAHÇELER, SON KAT BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT PİYESLERİN 20 M²'YE KADAR OLAN ÇATI TERASLARI, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT PİYESLERİN İÇ MERDİVENLERİ, KONUT KULLANIMLI MÜSTAKİL YAPILARIN 20 M²'YE KADAR OLAN ÇATI TERASLARI VE KAT VE ARA SAHANLIKLARI DAHİL MERDİVEN EVLERİ, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLAR HARIÇ; BİNA GİRİŞ HOLLERİ, KAT HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARIN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ KISIMLARI,

-TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ YAPILARIN TAMAMEN GÖMÜLÜ BODRUM KATLARINDA YAPILACAK 8 M²'Yİ GEÇMEYEN ÇAMAŞIRLIK, KİLER VB. MEKÂNLARI,

-UMUMİ BİNALARDA; BİNA GİRİŞ HOLLERİ, ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI VE BİR ATRİUM ETRAFINDAKİ KAT HOLLERİNİN GENİŞLİĞİ EN FAZLA 3 M'YE KADAR OLAN KISIMLARI İLE ATRİUMSUZ KAT HOLLERİNİN GENİŞLİĞİ EN FAZLA 6 M'YE KADAR OLAN KISIMLARI,

-BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALAN VEYA KISMEN AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA YER ALAN, TEK BAŞINA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN, ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ DEPOLAR VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %50'SİNİ GEÇMEYEN DEPO AMAÇLI EKLENTİLER,

VE PARSELDEKİ TÜM EMSAL HARİCİ ALANLARIN TOPLAMI, PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANININ YÜZDE %30'UNU AŞAMAZ.

39. APLİKASYON KROKİSİNDE BİNA, BALKON, SAÇAK VB. BELİRTMELERİNİN BULUNDUĞU DURUMLARDA RUHSAT AŞAMASINDA MAL SAHİBİNİN NOTER ONAYLI MUVAFAKAT SUNMASI ZORUNLUDUR. APLİKASYON KROKİSİNDE TECAVÜZ BULUNAN PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRLENMESİNDE PARSEL SINIRI ESASTIR; ANCAK TECAVÜZÜN MİMARİ PROJEYE İŞLENMESİ VE TECAVÜZÜN YAPILAŞMAYA ETKİSİNİN GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMASI ZORUNLUDUR.

40. İMAR PLANINDA FARKLI YOLLARDAN CEPHE ALAN ARA PARSELLER; YAPI NİZAMI VE KULLANIM KARARLARI BİRBİRİNDEN FARKLI OLMAMAK, İMAR PLANINDA İFRAZ HATTI İLE BİRBİRİNDEN AYRILMIŞ OLMAMAK, PARSELLERİN ARKA CEPHE HATTI DEVAMLILIĞI BOZULMAMAK VE BİNALARIN ARKA CEPHE HATLARI ARASINDA OLUŞAN KORİDOR KESİNTİYE UĞRATILMAMAK, MEVZUATINA UYGUN MEVCUT BİNALAR VE/VEYA YENİ İNŞA EDİLECEK BİNALARIN İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE ETÜT EDİLİP DEĞERLENDİRİLEREK GÖSTERİLDİĞİ VAZİYET PLANI, BELEDİYE ENCÜMEN KARARIYLA ONAYLANMAK KAYDIYLA TEVHİT EDİLEBİLİR.

41. YENİ YAPILACAK BİNALARDA BETON DAYANMA GÜCÜ EN AZ C30 OLACAKTIR. BİNALARDA KAPALI ÇIKMA YAPILMASI DURUMUNDA; KOLON HİZASINDAN KAPALI ÇIKMA HATTI BOYUNCA KİRİŞ TEŞKİLLERİNİN YAPILMASI VE YÜK AKTARIMININ HESAPLA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

42. PERFORMANS ANALİZİ GEREKTİREN DURUMLARDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE GÖRE HAZIRLANACAK OLAN ANALİZLERİN; ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ ALANLARINDA UZMAN ÖĞRETİM ÜYELERİ TARAFINDAN VE ÜNİVERSİTE TARAFINDAN ONAYLANMASI ZORUNLUDUR.

43. SORUNLU ZEMİNLERDE (OTURMA, ŞİŞME, SIVILAŞMA VB. PROBLEMLERİN ÖNGÖRÜLDÜĞÜ ZEMİNLERDE) YÜZEYSEL TEMEL TİPİ SEÇİLEREK YAPILACAK BETONARME YAPILARDA TEMEL GÖMME DERİNLİĞİ BİNA OTURUM ALANININ EN DÜŞÜK KOTUNDAN İTİBAREN EN AZ 2.50 METRE, DİĞER ZEMİNLERDE İSE EN AZ 1.50 METRE OLMALIDIR. DERİN TEMEL UYGULAMALARINDA, TEK VE İKİ KATLI YAPILARDA, PREFABRİK-KONTEYNER VE AHŞAP YAPILARIN ASGARİ TEMEL DERİNLİĞİNİN BELİRLENMESİNDE ÇİFTLİKKÖY BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

44. ONAYLI ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN KAZI GÜVENLİK ÖNLEMLERİ PROJELENDİRİLİP UYGUN İSTİNAT-İKSA YAPI RUHSATI ALINMADAN VE YERİNDE ONAYLI RUHSATINA GÖRE UYGULAMA TAMAMLANMADAN BİNAYA AİT İŞ YERİ TESLİM BELGESİ ONAYLANAMAZ.

45. YALOVA-İZMİT KARAYOLU'NA CEPHELİ PARSELLERE; BİR VEYA YAN YANA VEYA KARŞILIKLI BİRDEN FAZLA ADA BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLEREK KAT REJİMİ VE SİLÜETE AYKIRI OLMAMAK KOŞULUYLA YÜKSEK YOLDAN, TABİİ ZEMİNDEN VEYA KARAYOLUNDAN KOT VERİLEBİLİR.

46. PLANDA İMAR ADALARI ÜZERİNDE (G) SEMBOLÜ YER ALAN İKİ KATLI KONUT ALANLARINDA 400 M²DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ YAPILAMAZ.