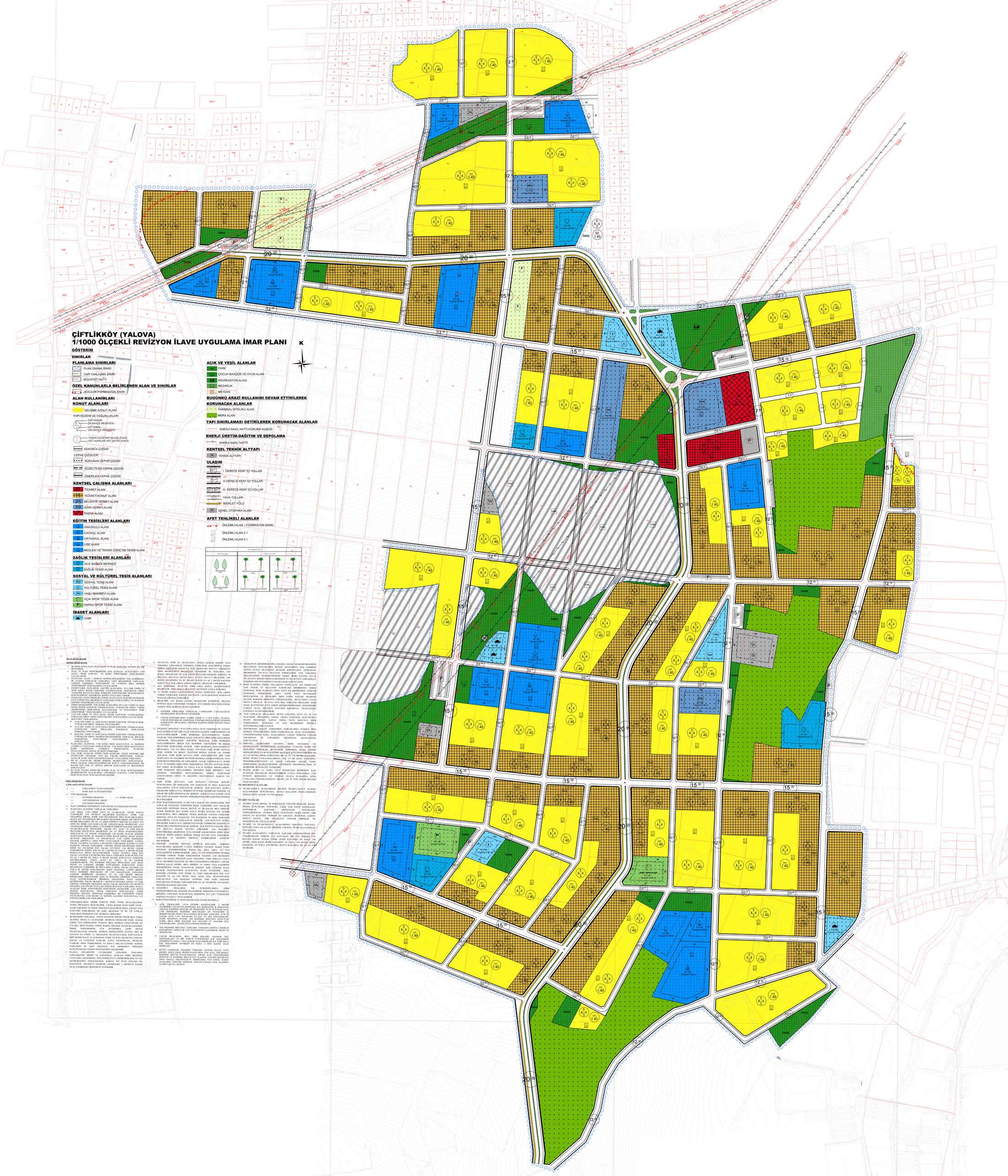

ÇİFTLİKKÖY (YALOVA)
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET HATTI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR
- JEOLOJİK FORMASYON SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI
- GELİŞME KONUT ALANI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
- YAPI NİZAMI
- ÖN BAHÇE MESAFESİ
- KAT ADEDİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ
- TABAN ALANI/KAT SAYISI (TAKS)
- KAT ALANLARI/KAT SAYISI (KAKS)
- ADAORTA ÇİZGİSİ

CEPHE ÇİZGİLERİ
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- TİCARET/KONUT ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- İDARİ HİZMET ALANI
- PAZAR ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI
- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAÖKUL ALANI
- LİSE ALANI
- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI
- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ
- SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- YAŞLI BAKIMEVİ ALANI
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI
- KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI
- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI
- REKREASYON ALANI
- MEZARLIK
- MEYDAN

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN
- MERA ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA
- ENERJİ NAKİL HATTI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
- TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM
- I. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
- II. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
- III. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
- YAYA YOLLARI
- BİSİKLET YOLU
- GENEL OTOPARK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÖNLEMLİ ALAN / / FORMASYON SINIRI
- ÖNLEMLİ ALAN 2.1
- ÖNLEMLİ ALAN 5.1

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. BU İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
3. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE İLİ DEPREM BÖLGESİNDE YER ALDIĞINDAN BU ALANDA YAPILACAK YAPILARDA "İDİB" BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "TÜRKİYE BINA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.
4. İMİMİ YARIK HATLARININ ÜÇÜNCÜ ALANSARDA 30.11.2000 TARİH VE 24254 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "YARIKTAN KUVVETLİ AKIM İTİBİLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNİN KURUM GÖRÜŞÜ ALINDIKTAN SONRA UYULAMA YAPILIR.
5. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDA ÇEVRE ETİTİNİN; ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN YAPILAMA KOŞULLARINA VE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.
6. TARİHİ ARKEOLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDA 04.12.2017 TARİH VE 30261 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "TARİH ÇEVRESİ KORUMA BÖLGELERİ İLE SİT ALANLARI İÇİN PLANLAMADA İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. 31.07.1990 TARİH VE 21419 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK, "ÖZEL ÇEVRE KORUMA KANUNU YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. HER TÜRLÜ YAPILAMADA;
   - 25.08.1988 TARİH VE 19918 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "GÜRÜL YÖNETMELİĞİ",
   - 19.12.2007 TARİH VE 26731 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK "ÇEVRE ÜZERİNDE ÇEVRE ETİKİLİ ALANDA YANGINDAN KORUNMADAN İLİKİNDİ YÖNETMELİK",
   - 06.01.2007 TARİH VE 26454 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK, "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİ UYULMASI ZORUNLUDUR.
8. PLANLARA ALANDAKİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA UYGULAMA YAPILMADIĞI TAKDİRDE PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
10. YOL, YEŞİL ALANLAR, EĞİTİM TESİS ALANLARI, GENEL OTOPARK GİBİ KAMU ALANLARI ÜZERİNDE İMİMİ YAPILAMAZ. BU ALANLARDA İMİMİ YAPILAN ALANLAR KAMU İÇİNİN ÜÇÜNCÜNÜN İNŞAAT UYULAMALARI YAPILAMAZ.
11. PİŞ BE ÇYLORLARI; HİÇBİR ŞEKİLDE; MAHİLLARA BAĞLANMAZ. TOPLU OLARAK GÖRÜCÜLEŞTİRİLECEK KONUT YERLEŞİMLERİNDE; PİŞ SOLARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULMASI İŞ İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.
12. BU PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE; PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, ÇFTİLİKKÖY (YALOVA) 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

1. ---- TAKS (İMAR ALANI KATSAYISI)
   KAKS (KAT ALANI KATSAYISI)
2. YAPI NİZAMLARI:
   ---- ÖN BAHÇE MESAFESİ
   ---- YAPI NİZAMI/KAT ADEDİ
   ---- YAN BAHÇE MESAFESİ
   A - AYRIK NİZAM
3. PLAN GÖRÜNÜMÜNDE YAPI NİZAM VE EMSALLER EŞASTIR.
4. PLANLARA ALANDAKİ YAPILACAK YAPILARDA;
   ÇATI ŞEKLİ; ÇATI EĞİMİ (%42) VE; ULAŞILACAK AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA, AYRIK YAPI NİZAMINDA KİRMA, AYRIK YAPI NİZAMINDAKİ İKİLİ BİCİK BİNALARDA ÇATI ÖRTÜSÜ ÜÇÜNCÜ KAT TAVANI ÜSTÜNDE YAPILACAK BİTİŞİK BİNALARDA İSE ÖN VE ARKA CEPHEYİ AKİFEYİ EN FAZLA %35 EĞİM İLE BİCİK ÇATI KULLANILAĞE YARDIMCI BİCİK BİNALARDA ÇATI ÖRTÜSÜ ÜÇÜNCÜ KAT TAVANI ÜSTÜNDE KALMAK ŞARTIYLA, ÇİFTİ TİPİ UYGULAMASI YAPILAMAZ. ÇATIDA, SAÇAK ÜÇLARINA EN FAZLA (1.00) METRE YARLAŞMAK KAYDIYLA, ÇATI ÖRTÜSÜNÜN ÜSTÜNDE YAPILACAK BİNALARIN ÇATI ÖRTÜSÜ İÇİN BU MADDEYE GÖRE İHSAP EDİLEN AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 1.50 METRE DEN FAZLA ÇIKMAMAK ŞARTIYLA, ÇİFTİ TİPİ UYGULAMASI YAPILABİLİR. ÇATIDA, SAÇAK ÜÇLARINA EN FAZLA (1.00) METRE YARLAŞMAK KAYDIYLA, ÇATI ÖRTÜSÜNÜN ÜSTÜNDE YAPILACAK BİNALARIN ÇATI ARASI ÖRTÜSÜ İÇİN BU MADDEYE GÖRE İHSAP EDİLEN AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 1.50 METRE DEN FAZLA ÇIKMAMAK ŞARTIYLA, ÇİFTİ TİPİ UYGULAMASI YAPILABİLİR. ÇATIDA, SAÇAK ÜÇLARINA EN FAZLA (1.00) METRE YARLAŞMAK KAYDIYLA, ÇATI ÖRTÜSÜNÜN ÜSTÜNDE YAPILACAK BİNALARIN ÇATI ARASI ÖRTÜSÜ İÇİN BU MADDEYE GÖRE İHSAP EDİLEN AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 1.50 METRE DEN FAZLA ÇIKMAMAK ŞARTIYLA, ÇİFTİ TİPİ UYGULAMASI YAPILABİLİR. TİPİK ALANA ÇİKİŞ İÇİN SAÇAK UÇUNDAN 5.50 METRE DEN FAZLA ÇIKILMAMAK DURUMUNDA İNİŞ ÇIKIŞ ÜNİTESİ YAPILABİLİR. BİNA ÇATI ÖRTÜSÜ ÜZERİNDE ÇATI ARTIRMALARDA; TİPİK ALANI EN FAZLA 20 M OLARAK TASARLANABİLİR. TİEK BAĞIMSIZ BÖLÜMÜÜ BİNALARDA ÇATI ARASI ÖRTÜSÜ İÇİN BU MADDEYE GÖRE İHSAP EDİLEN AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 1.50 METREDİR. BU BİNALARDA ÇATI, SAÇAK ÜÇLARINA EN FAZLA (1.00) METRE YARLAŞMAK KAYDIYLA, ÇATI ARASINDAN ÇIKMAMAK ŞARTIYLA, ÇİFTİ TİPİ UYGULAMASI YAPILMASI HALİNDE BİRİMLERİ ARASINDA EN AZ 3.00 METRE MESAFE BIRAKILMAK ŞARTIYLA, ÇİFTİ TİPİ UYGULAMASI YAPILABİLİR. ÇİFTİ TİPİ OLAN ÜÇÜNCÜ/DÖRDÜNCÜ BİRİMİNİN KALDIRIMA BANT TAŞIMA GETİRİLEMİYE SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇMİMİZ KAPALI VE AÇIK ÇIKMALARA İZİN VERİLİR. ÇIKMALARIN TOPLAM UZUNLUĞU 8.00 METREYİ GEÇEMEZ. ÇİFTİ PİŞİYİ VEYA ÇİFTİ TİPİNİN BİCİK ÇATILARDA, PLANDA ALANLARI İMİMİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GAÇ ÇIKMALARDA ÇATI ARASI ÖRTÜSÜ DURUMUNDA TİEKAN YAPILMASI ZORUNLUDUR. AYRIK NİZAMDA; BİNANIN, İSERİSİNİZ KARŞISIRLA İKİ CEPHESİNİN TARAN ÇIKMALARI ÖN BAHÇE ÇİZİ İÇİNDE KALMAK DURUMUNDA, %15 İÇİNİ İLİ BİCİK ÇATI YAPILABİLİR.
5. YAPILAMALARDA HİÇBİR SURETTE TİEKL TİMEL KULLANILAMAZ. TİMEL TİPİ BADYA HÜCRELİDİR. 2 KATA KADAR OLAN İSİFİ ÇYLAÇ ÇİLİK TAŞIYICILI VE AHŞAP TAŞIYICILI OLAN BİNALARDA, SANAYİ VEYA İNİŞCİTİ YAPILAMAZA BU; İARİT ARANMAZ VE BU TİP YAPILAR YAPILARDA SONRADAN KAT ARTIRMA GİERLEMEZ.
6. BİTİŞİKSİZ YAPILARDA; PERDE ORANDAN İSER BİLYÜNDE BİNA TARAN ALANINA ORANI %1 İV OLMALIDIR. BODRUM PERDELERİ HARİÇ OLMAK ÜZERE TÜM PERDELERİN TÜKÜYÜ BİNA DEPREM YÖNETMİLİĞİ İLE UYUMLU BOYUTLARDA PERDE BAŞLIK BÖLGESİ ÖLÇÜTÜRÜLMALIDIR. PERDE YÜYLERİNDEN YÜK AKTARIMINA SAHIP SİSTEM ÖLÇÜTÜRÜLMMAM ESASTIR. DEPREM PERDELERİNİN PLANDA; HİER İKİ DOĞRULTUDA DA SİMETRİK DAĞILMASI ZORUNLUDUR. BİTİŞİK BODRUM KAT VE BİRİMİNİN HAMİ ÇATI KAT ÖRÜMÜYÜN YAPILAR; SANAYİ VE İNİŞCİTİ YAPILAR, KALLU OTOPARK, ÇARŞI, PİŞİ, CAMİLER, SPOR TESİSLERİNİN VE KONUT DİŞ KULLANDAKİ KARMA YAPILARDA BU; İARİT ARANMAZ; KAT ARTIRMINA GİERLMİYİ DURUMUNDA BU MADDE HÜCÜMLERİNİ GEÇMİLİRİR.
7. PLANLA MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI YERLERDE; YOLLARDA YAPILANDANO; HİÇBİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE BELİDİYE UYGULAMA AŞAMASINDA ESAS DOĞRULTUYU İHGİŞTİRMEMEK VE YOL GİNİŞLİĞİNİ İMMAKTAMAMAK KOŞULU İLE PLAN HATLARI İLE KADASTRAL MÜLKİYET ÇİZİRLERİ ARASINDAİAİ 2 METREYE KADAR OLAN ÇİZİRLİKLERİ GİERİNİYEN YETKİLİDİR.
8. MEVCUDA GÖRE VE MEVCUDUNA UYGUN OLARAK EDİNİLEN VEYA TAMAMEN YAPILADAMAH TİEFAKTÖ, ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA ARMEKL TİPİNİ İŞİŞİMİMİ KATOS İLİ AÇIK ÇİMİLARI MALCİ 1/1000 TİPİNİN GÖRE BELİRLİŞİŞİTİ BİLİDİYİ VEYİKLİDİR. BU DURUMDA, YAN BAHÇE MESAFELERİ VE AÇIK ÇİKMA İŞİLİLARI PARSELİN BAĞİNİZA YAN İŞİLİNDA BULUNAN MEVCUDUNA UYGUN MEVCUT BİNALARIN YAN BAHÇE MESAFESİNİ EN BU BİNANIN İÇİNDE EN AZ 2 METRE KALMAMA KOŞULUYLA; ACİK ÇMİMA SAFİTİNİ TAŞIYAN ÇİMALAR YAPILABİLİR.
9. AİDA İŞİŞİNİNİ İŞİLİŞİAİ GÖRE ARKA BAHÇE; BİLİDİYİ İŞİŞİ BİLİŞİLİNİN ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 METRESİN ALTINA İİÇİMİMİZ.
10. 12 METRE KARŞI; ÇİKMALARTİNİ SONRA; KİRMİŞİ İŞİŞİ ÇİKMA TİEKİ YAPILAMAZ SADECE SON KATTA 1.50 M ÇİKMADAN SONRA 6.50 M SAÇAK ÇİKİMİ YAPILABİLİR.
11. BİNALARIN YAN BAHÇE İÇİNİİ MESAFELERİ İÇİRİSİNİİ; BİNANIN İÇİNİİ İŞİŞİNİİ İŞİŞİNİİ İŞİŞİNİİ İŞİŞİNİİ VEYA BODRUMUNA BAĞLANAN AVLUÇU ARAÇ KARİPİNİ SÜZİNİLİŞİNİİLİR.
   - OTOPARK GİRİŞİ/ÇIKIŞİ YAPILACAK CADDELİERİN UYGUNLUĞUNU BELİRLEMİNİ BİLİDİYİİ VEYİKLİDİR.
   - CİMİMİ OTOPARKLARDA KABİN, KİOSK VE İŞİŞİ İŞİŞİ İŞİŞİ