

ÇİFTLİKKÖY (YALOVA) 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İLAVE NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

JEOLOJİK FORMASYON SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI (ORTA 121-250 KİŞİ/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI
TİCARET-KONUT ALANI
BELEDİYE HİZMET ALANI
KAMU HİZMET ALANI
PAZAR ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

EĞİTİM ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI
KÜLTÜREL TESİS ALANI
SPOR TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN
REKREASYON ALANI
MEZARLIK

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK

KORUNACAK ALANLAR

TARIM ALANI
MERA ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

ENERJİ NAKİL HATTI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

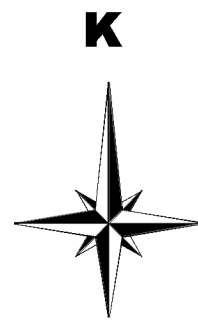
TEKNİK ALTYAPI ALANI

ULAŞIM

20 m I. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
15 m II. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
12 m 10 m III. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
BİSİKLET YOLU
GENEL OTOPARK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNEMLİ ALANI / FORMASYON SINIRI
ÖNEMLİ ALAN 2.1
ÖNEMLİ ALAN 5.1



ÇİFTLİKKÖY (YALOVA) 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İLAVE NAZIM İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

- GENEL HÜKÜMLER
 - BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE, YÜCRÜLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE YALOVA İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.
 - PLANLAMA ALANI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUŞ "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
 - ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ, SONDAJLI JEOLJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMEKTEDİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYİ İLGİLİ JEOLJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPITIA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN, YB) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.
 - BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.
 - BÖLGESİ OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ İLETİŞİM ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GEZERGAHİ SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANACAK JEOLJİK VE GEREKLİBİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.
 - PLAN ÇERÇİSİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNIYEN MÜHAYAZA EDİLECEKTİR.
 - PLANINDA GÖSTERİLEN BÖLGE PARKLARI, KENTSEL PARKLARI, FUAR ALANLARI, SPOR ALANLARI VE BENZERİ ALANLAR AFET VE KRİZ DURUMUNDA ÖNCELİKLE KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE KULLANILABİLİR, PROBLEMLERİNDE BU HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR.
 - PLANINDA YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTİFA HAKLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAKLARI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AYRILACAKTIR.
 - YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (SEBİKESİ), YAKSA YAPI VE TESİSLERİ PİSSU KANALARI BU AĞA BAĞLANIK, YOKSA "LAGİM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AĞI YÖNİTMELİKTE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLARAK BİTİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILAR PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÖRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE DENİZ, BARAJ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. BUNA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DÜRDÜRÜLÜR, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.
 - PLANLAMA ALANINDA TALİP EDİLEN FAALİYETİN YÜCRÜLÜKTE OLAN ÇED YÖNİTMELİĞİNİN EK-4 VE EK-4 LİSTELERİ KAPSAMINDA OLMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADIKÇA BU FAALİYETE İLİŞKİN PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY İZİN YAPI VE KULLANIM VERİSİ VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANMAZ.
 - NAZIM İMAR PLANINDA YER ALAN KULLANIM FONKSİYONLARINA AIT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENMEKTEDİR.
- ARAZİ KULLANIM KURALLARI
 - KONUT ALANLARI
 - NAZIM İMAR PLANINDA KONUT YAPIMI İÇİN AYRILAN KENTİN GELİŞMESİ İÇİN AYRILAN GELİŞME KONUT ALANLARINDAN OLUŞAN İSKÂN ALANLARIDIR.
 - BRÜT YÜĞÜNLÜK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK EN FAZLA NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖNERİLECEK YÜĞÜNLÜK BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YÜĞÜNLÜĞÜ AŞAMAZ.
 - BOYK PARSELLERDE VE TOPLU KONUT/SİTE ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILMASINI ÖZENDİRİLMESİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA SAĞLANACAKTIR.
 - NAZIM İMAR PLANINDA KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA NÜFUS MİKTARI ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINDA, TOPOGRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.
- TİCARET ALANLARI
 - TİCARET ALANLARINDA, TİCARİ BİRİMLER, OFİSLER, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, SOSYAL VE İDARİ TESİSLER, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLARARASI KONFERANS, KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR, TURİSTİK TESİSLER, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
 - TİCARET VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA YANIKI PARLAYICI PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLANILAR YAPILAMAZ, ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÖRÜLTÜ, HAVA, KIRILGİLİ OLUŞTURAN MALATLAR YER ALAMAZ.
- TİCARET-KONUT ALANLARI
 - TİCARET-KONUT ALANLARININ ZEMİN KATLARINDA HER TÖRLÜ TİCARİ YAPILAR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZ ETMEYEN DEPOLAR İLE ÖST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
 - PLANINDA YER ALAN TİCARET-KONUT ALANLARI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KULLANILAN NÜFUS HESAPLARINDA KONUTTAN KAYNAKLANACAK OLAN YOĞUNLUĞUNUN %60'SINI İFADE EDER.
- BELEDİYE HİZMET ALANI
BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İHTİFAE, AÇILI YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJI VE TRİAY ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ,

PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEDKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK TESİSLER YER ALABİLİR.

2.5. PAZAR ALANI

2.5.1. BU ALANLAR ÖNCELİKLE BÖLGESİNE HİZMET GÖTÜRMEK AMACIYLA OLUŞTURULMUŞ VE İÇERİSİNDE PERAKENDE SATIŞ YAPILAN SEMT PAZARLARININ BULUNACAĞI ALANLARDIR.

2.5.2. BU ALANLARA AIT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.6. KAMU HİZMET ALANI

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHİSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU PLANDA KAMU HİZMET ALANI OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA KAMU HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (VALİLİK, KAYMAKAMLIK, TAŞRA TEŞKİLATLARI, KARAKOL, JANDARMA VB.) AIT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

2.7. TARIM ALANI

2.7.1. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÇİREN ARAZİLERİ, DİKKETİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUŞ TARİMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELİNDİRİLMİŞTİR.

2.7.2. "TARIM ALANI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL. MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.7.3. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÖRLÜ YAPILAŞMA, İFAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ VE YALOVA İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ'NÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.8. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

BU ALANLAR KAPSAMINDA, SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, YURT, YAŞILAR BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZLERİ, VB. GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE İBADET YERLERİ, İDARİ TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYAÇI OLAN VE YASANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARDIR.

2.9. PARK VE YEŞİL ALAN

TOPLUMUN YAKARILANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAĞÇESİ, ÇOCUK BAĞÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK VE HAYVANAT BAĞÇELERİ İLE BÖLGESSEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYAÇI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE, BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK CAYHANE VE GENEL HİBLADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

2.10. REKREASYON ALANI

LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAĞÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİGOLF, OKTOKOS, GİBİ HER TÖRLÜ SPORİTİ FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.11. MEZARLIKLAR

İLGİLİ YASA VE YÖNİTMELİKLER İLE DÜZENLEMELER ÇERÇEVESİNDE OLUŞTURULAN, İÇERİSİNDE KULLANIMIN TAMAMLA YICISI NİTELİĞİNDE OLAN GASILHANE, MORG, İDARİ TESİS VB. TESİSLERİNDE YER ALDĞI ALANLARDIR.

2.12. GENEL OTOPARKLAR

DÜZENLENDİĞİ ALANIN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI VE İHTİYAÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAK OLUŞTURULAN, İHTİYAÇA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE BİTİLEN TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

2.13. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2.13.1. BORU HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÖRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTOPARK ALANLARI, ARTIMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSFİTİK ALANLARI ENERJİ ÜRETİM ALANI GİBİ SAĞLIKLI TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TÖMÜDÜR.

2.13.2. BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATILAR ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARINDA DA ÖNERİLMEK ZORUNLUDUR.

2.13.3. PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

