

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1 PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2 PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ HAFRİYAT ALIMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUN GEREĞİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE BÖLGE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 3 PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA VE YAPILARINDA UYGULAMA AŞAMASINDA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULARAK ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 4 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- 5 İMAR PLANI İLE MÜLKİYET ARASINDA 3 m.'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DÜZELTME YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYELER YETKİLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

- 1 PLANLAMA ALANININ TAMAMI 1. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA KALDIĞINDAN, PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 2 BÖLGE 1. DERECEDE DEPREM KUŞAĞINDA BULUNMASI VE AKTİVİTELERİN DEVAM ETMESİ NEDENİYLE YAPILACAK YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİ AŞAMASINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ " AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK " HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARIN AYNEN UYGULANMASI GEREKMEKTEDİR
- 3 JEOLojİK DURUM;
 - 3.1 **ÖNLEMLİ ALAN 2.1;** İNCELEME ALANINDA EĞİMİN %20-30 ARASINDA OLDUĞU ALANLAR YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN **ÖNLEMLİ ALAN 2.1-ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR (ÖA-2.1)** OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR
 - 3.1.1 BU ALANLARDA; AKTİF BİR HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ OLAYI GÖZLENMEMESİNE KARŞIN, YAPILACAK KONTROLSÜZ KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLERDE KAYA ORTAMLARIN ÇOK KIRIKLI, ÇATLAKLI OLMASI NEDENİYLE KAMA TİPİ KAYMALAR VE REZİDÜEL KİLTAŞININ REZİDÜEL ZON KALINLIĞINA BAĞLI OLARAK STABİLİTE SORUNLARI BEKLENMEKTEDİR. AYRICA EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU BU ALANLARDA YAPILACAK KONTROLSÜZ KAZILARA BAĞLI

- OLARAK KIRIKLI, ÇATLAKLI KAYALARDA KOPARAK YUVARLANMA ŞEKLİNDE KAYA DÜŞMESİ BEKLENMEKTEDİR.
- 3.1.2 ÜSTTE YER ALAN AYRIŞMA ZONUNUN SIYRILMASI, YAPININ TABANDAKİ YAMANLAR VOLKANİK KAYALARI VEYA BORNOVA KARMAŞIĞI KAYALARINA OTURTULMASI, EĞİMİN KADEMELİ OLARAK DÜŞÜRÜLMESİ, YÜKSEK ŞEVLER OLUŞTURULMASINDAN KAÇINILMASI, PARSEL BAZINDA YAPILACAK ETÜTLERDE AYRINTILI ŞEV ANALİZLERİ YAPILMASI,
- 3.1.3 ZEMİN VE TEMEL ETÜT ÇALIŞMALARINDA İNCELEME ALANINDA YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE İNCELEME ALANI DIŞINDAKİ YÜKLERİN ETKİSİNDE HESAPLANARAK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK ÖNLEM PROJELERİ BELİRLENEREK UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR.
- 3.1.4 KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- 3.1.5 İNŞAAT KAZISI ÖNCESİ YOL, ALT YAPI VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİ SAĞLANMALIDIR.
- 3.1.6 YERALTISUYU, YÜZEY SUYU VE ATIK SULARIN YAPI TEMELLERİNE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- 3.1.7 ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRTİLMELİ, TEMELİN OTURACAĞI BİRİMİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ VE STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILARAK OLASI STABİLİTE SORUNLARINA KARŞI ALINACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- 3.2 **ÖNLEMLİ ALAN 5.1** İNCELEME ALANINDA JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜDLER DOĞRULTUSUNDA PLASTİSİTE İNDİSİ DEĞERLERİNE GÖRE KİLLİ BİRİM OLAN ZEMİNİN ORTA-YÜKSEK DERECEDE ŞİŞME POTANSİYELİNDE OLDUĞU GÖZLENMİŞTİR. BU ALANLAR **ÖNLEMLİ ALAN 5.1- ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR (ÖA-5.1)** OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.
- 3.2.1 BU ALANLARDA ALÜVYON BİRİMLER İÇİN BELİRLENEN TAŞIMA GÜCÜ DEĞERLERİNİN VE HESAPLANAN OTURMA DEĞERLERİNİN RADYAL TEMEL İÇİN İZİN VERİLEBİLİR SINIRLAR DAHİLİNDE OLDUĞU, ŞERİT TEMEL İÇİN İSE UYGUN OLMADIĞI TESPİT EDİLMİŞTİR.
- 3.3 **UYGUN ALAN -2** İNCELEME ALANINDA; EĞİMİ %0-%10 ARASINDA DEĞİŞEN NEOJEN KİLTAŞI BİRİMİ ÜZERİNE GELEN ALANLAR **UYGUN ALAN-2 - KAYA ORTAMLAR (UA-2)** OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

- 4 GEREKLİ OTOYARK ALANLARI, OTOYARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- 5 İMAR ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 15 m² 'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ İLE NİZAMİYE VE KARŞILAMA BİRİMLERİ YAPILABİLİR, BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
- 6 PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.
- 7 PLANLAMA ALANINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISININ KORUNMASI ESASTIR
- 8 BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI HAZIRLANACAK VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. +/- 0,00 KOTU BİNA KÖŞE KOTU ORTALAMASIDIR. ANCAK ADALARDAKİ TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE KONUT ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR ADA ÇEVRESİ VEYA ADA İÇİ YOL KOTLARI DİKKATE ALINARAK KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ, BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMAKSIZIN TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN DE KOT ALABİLECEKLERDİR.
- 9 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR.
İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İFRAZ ŞARTLARI ARANMAKSIZIN VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR VEYA KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.
- 10 ASKERİ ALANLAR VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ:
 - 10.1 BU BÖLGELERDE 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BUNA GÖRE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇİNDE KALAN BÖLGELERDEKİ YAPILAŞMA TALEPLERİ İÇİN ASKERİ KURUMUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKLİDİR.
 - 10.2 ASKERİ ALANLAR İÇERİSİNDE ASKERİ AMAÇLI YAPILAR İLE KONUT, MİSAFİRHANE, SAĞLIK TESİSİ, EĞİTİM TESİSİ, SOSYAL TESİS, KANTİN, GAZİNO, VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
 - 10.3 BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTLARI EMSAL 0,50 VE Yençok:18,50 m OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
 - 10.4 PLANDA ASKERİ ALANLAR OLARAK BELİRTİLEN BÖLGELER İMAR UYGULAMASI İLE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA FARKLI BİRLİK VE KULLANIMLARA TAHSİS EDİLMEK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR.
İMAR ADASI ASKERİ ALAN KULLANIMI AMAÇLI OLARAK İFRAZ EDİLSE DAHİ, EMSAL HESABI PARSEL BAZINDA AYRI AYRI HESAPLANMAZ. ADA BÜTÜNÜNDE HESAPLANAN TOPLAM İNŞAAT ALANI ESAS ALINIR.