

**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ŞEKERPINAR MAHALLESİ,
RİSKLİ ALAN, REZERV YAPI ALANI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI
ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

SINIRLAR

 Plan Değişikliği Sınırı

KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ŞEKERPINAR MAHALLESİ,

RİSKLİ ALAN ALANA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLAR

5. PLANDA BÜTÜN ALANLARDA YAPI NİZAMI, AYRIK BLOK, SIRA BLOK, TERAS TİPİ, ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSELİN BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI BOYUTLARI, BLOKLAR ARASI MESAFELER, SUBASMAN KOTLARI, BLOK GİRİŞ KOTLANDIRILMASI, ÇATI ŞEKLİ, ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ VE KAT YÜKSEKLİKLERİ YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

 PLAN ONAMA SINIRI

 REZERV YAPI ALANI SINIRI

 RİSKLİ ALAN SINIRI

KENTSEL ÇEVRE DÜZENLEMELERİ RUHSATI DÜZENLEYECEK KURUM

8. PLANLAMA ALANINDA, YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 5.00 M'DİR. TİCARET+KONUT ALANINDA İLGİLİ İDARESİNCE YÜRÜTÜLECEK KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI PROJELERDE ÇEKME MESAFESİ 3 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

 TİCARET-KONUT ALANI

 TİCARET ALANI

13. TÜM YAPILAŞMALARDA CEPHE UYGULAMALARI, PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ RUHSATI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJELERDE BELİRLENECEKTİR.

 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

 YAPI YASAKLI ALAN (DERE İSLAH VE İŞLETME BANDI)

 SU YÜZEYİ (DERE)

 KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI (KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SAHASI)

 TAŞKINA MARUZ ALAN

KARAYOLLARI

 GENEL OTOPARK ALANI

İBADET ALANLARI

 CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

 PARK

PLAN NOTLARI

A-GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI; 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA BAKANLAR KURULU'NCA 20/02/2017 TARİH VE 2017/9940 SAYILI KARARI İLE İLAN EDİLEN VE 21/04/2017 TARİH VE 30045 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "RİSKLİ ALAN" SINIRI, BAKANLIK MAKAMI'NIN 06/07/2017 TARİHLİ VE 8713 SAYILI OLURU İLE BELİRLENMİŞ "REZERV YAPI ALANI" SINIRI VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA, YÖNETMELİK, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİGİNAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, YANGIN YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
4. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN-NOTLARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE BU PLANA GÖRE ONAYLANACAK KENTSEL TĀSARIM PROJESİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANINDA, PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5. PLANDA BÜTÜN ALANLARDA YAPI NİZAMI, AYRIK BLOK, SIRA BLOK, TERAS TİPİ, ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSELİN BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI BOYUTLARI, BLOKLAR ARASI MESAFELER, SUBASMAN KOTLARI, BLOK GİRİŞ KOTLANDIRILMASI, ÇATI ŞEKLİ, ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ VE KAT YÜKSEKLİKLERİ YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

6. PLANLAMA ALANINDAKİ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN PARSELEŞYON, İFRAZ, TEVHİD VE YOLA TERK VB. İMAR UYGULAMASINA YÖNELİK İŞLEMLER ÇAYIROVA BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN İMAR UYGULAMASI BİR BÜTÜN OLARAK ONAYLANABİLECEĞİ GİBİ, ÇAYIROVA BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLAN ETAPLAR HALİNDE DE ONAYLANABİLİR.

7. PLANDA TİCARET-KONUT, TİCARET VE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDA EMSAL NET ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

8. PLANLAMA ALANINDA, YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 5.00 M'DİR. TİCARET+KONUT ALANINDA İLGİLİ İDARESİNCE YÜRÜTÜLECEK KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI PROJELERDE ÇEKME MESAFESİ 3 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

9. TÜM ALANLARDA YER ALACAK İŞLEMLERİN OTOPARK İHTİYACI KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

10. YAPI ADALARINDA TAMAMI DOĞAL YA DA TESFİYE EDİLMİŞ ZEMİNİN ALTINDA KALMAK KAYDIYLA ÇEKME MESAFELERİNE KADAR OTOPARK YAPILABİLİR.

11. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL OLARAK İSKAN EDİLEBİLİR.

12. HĀLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL SINIRLAR ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA, İMAR PLANI VE KENTSEL TĀSARIM PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

13. TÜM YAPILAŞMALARDA CEPHE UYGULAMALARI, PEYZAJ VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ RUHSATI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJELERDE BELİRLENECEKTİR.

14. KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

B- ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET-KONUT ALANLARI:

1. TİCARET-KONUT ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. AYRICA ZEMİN KATLARDA VEYA BAĞIMSIZ OLARAK, TOPLAM İNŞAAT ALANININ %10'UNU GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TEK VEYA İKİ KATLI TİCARET BİRİMLERİ YAPILABİLİR.

2. TİCARET-KONUT ALANLARINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI YENÇOK: 24.50 METRE, EMSAL:2.00, TAKS:0.50'DİR.

3. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA BAKILMAKSİZİN 25 M²'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ KULÜBESİ GİBİ İDARİ TESİSLER İLE SU DEPOSU, TRAF0, VB. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İNŞAA EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DĀHİL DEĞİLDİR.

TİCARET ALANI

1. TİCARET ALANINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI YENÇOK: 15.50 METRE, EMSAL:2.00, TAKS:0.50'DİR.

2. TİCARET ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI:

1. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI YENÇOK: 15.50 METRE, EMSAL:1.50, TAKS:0.50'DİR.

2. ÖNERİLEN İNŞAAT EMSALI AŞILMAMAK KOŞULUYLA DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE KİTLELER YAPILABİLİR.

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

1. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI YENÇOK: 7.00 METRE, KAKS:0.30, TAKS:0.40'DİR.

DİNİ TESİS ALANI:

1. DİNİ TESİS ALANINDA; BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

PARK ALANLARI:

1. PARK, ÇOCUK BAÇEVESİ VE SPOR ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. ANCAK, YAPI YASAKLI ALANDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ. İHTİYAÇ HALİNDE ADA İÇİ-YOLLAR İLE İMAR PLANI YOLLARI ARASINDAKİ BAĞLANTI PARK ALANLARINDAN GEÇİŞ İLE SAĞLANABİLİR.

YAPI YASAKLI ALAN

1. YAPI YASAKLI ALAN TAŞLAR DERESİNİ, DERE İSLAH VE İŞLETME BANDINI KAPSAMAKTADIR. BU ALAN İÇERİSİNDE YAPI YAPILAMAZ. DERE İŞLETME BANDINA KOMŞU PARSELLER TAŞKIN ÖNEMLİ YAPILAŞMA ALANINDA KALMAKTADIR.

TAŞKINA MARUZ ALAN

1. BAŞBAKANLIK'IN DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR K0NULU 2006/27 VE 2010/5 SAYILI GENELGESİNE UYULACAKTIR.

2. BÖLGEDE MEMBA MANSAP BÜTÜNLÜĞÜ İÇERİSİNDE SAZDERE VE TAŞLAR DEREDE TAŞKIN KONTROLÜNE YÖNELİK DERE İSLAH ÇALIŞMALARI YAPILMADAN, TAŞKIN ALANLARINDA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ. BU ALANLARDA TARIM ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN RUHSAT ALIMI VB. İŞLEMLER YAPILAMAZ.

PLAN ONAMA SINIRI

1/1000

KONTROL-EDEN