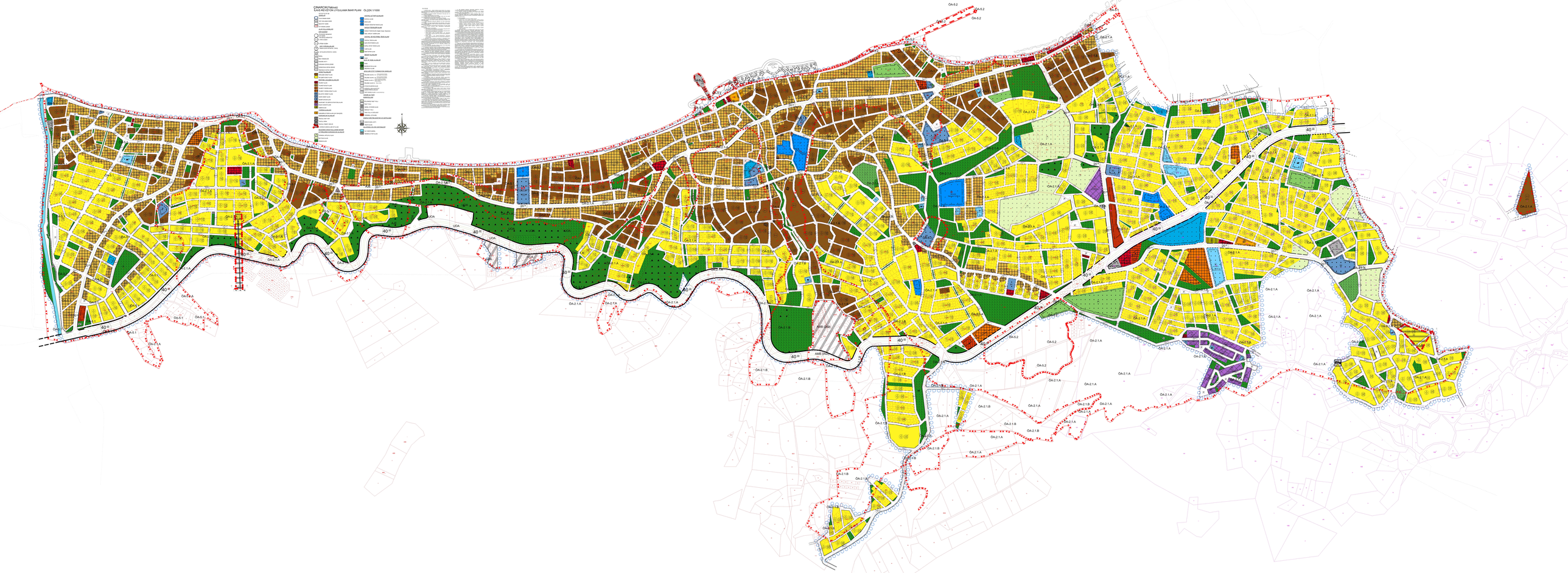

ÇINARCIK(Yalova)
İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI   ÖLÇEK:1/1000

K
ÖA-5.2
ÖA-5.1
ÖA-2.1.A
ÖA-2.1.B
UOA
AMB (İAD)
40
20

GÖSTERİM

SINIRLAR
- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ
- ÖN BAHÇE MESAFESİ
- KAT ADEDİ
- YAN BAHÇE MESAFESİ
- A- AYRIK DÜZEN
- B- BİTİŞİK DÜZEN

YAPI YOĞUNLUKLARI
- TAKS TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS)
- KAKS KAT ALANI KATSAYISI (KAKS)
- E= EMSAL
- Yençok=...m BİNA YÜKSEKLİĞİ
- KADEME HATTI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

KONUT ALANLARI
- YERLEŞİK KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- T TİCARET ALANI
- TİCK TİCARET-KONUT ALANI
- TİCT TİCARET-TURİZM ALANI
- TİCTK TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- İHA İDARİ HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- KSA KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- ASKERİ ALAN

TURİZM ALANLARI
- G GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (ÇAY BAHÇESİ)

KORUNACAK ALANLAR
- TESCİLLİ ANIT YAPI
- TESCİLLİ BİNA
- TTV TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI
- A3 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

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

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- İLK İLKOKUL ALANI
- LİSE LİSE ALANI
- Ü YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI (Sağlık Ocağı, Dispanser)
- ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI
- KAPALI SPOR TESİSİ ALANI
- YURT ALANI
- SEMT SPOR ALANI

İBADET ALANLARI
- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- REKREASYON ALANI
- MEZARLIK ALANI

JEOLOJİK ETÜT FORMASYON SINIRLARI
- Ö.A-2.1.A ÖNLEMLİ ALAN 2.1.A (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şev Stabilite Sorunlu Alanlar)
- Ö.A-2.1.B ÖNLEMLİ ALAN 2.1.B (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şev Stabilite Sorunlu Alanlar)
- Ö.A-5.1 ÖLEMLİ ALAN 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Sorunlu Alanlar)
- Ö.A-5.2 ÖNLEMLİ ALAN 5.2 (Dolgu Alanlar)
- U.O.A UYGUN OLMAYAN ALAN
- A.J.E. AYRINTILI JEOLOJİK ETÜT GEREKTİREN ALANLAR
- A.M.B (İ.A.D) YAPI YASAKLI ALAN (İnceleme Alanı Dışı)

TEKNİK ALTYAPI

KARAYOLLARI
- BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- TAŞIT YOLU
- P GENEL OTOPARK ALANI
- BİSİKLET YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ
- TERMİNAL (OTOGAR)

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA
- ENERJİ NAKİL HATTI
- TRAFO ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- SU YÜZEYİ (DERE)
- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI

PLAN NOTLARI

1. ÇINARCIK İLÇESİ, 1. DERECE DEPREM KUŞAĞI İÇİNDE YER ALMAKTA OLUP, YAPILACAK TÜM YAPILARDA 18.03.2018 TARİHLİ VE 30364 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2. ÇINARCIK BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA USUL VE ESASLARINA UYULACAKTIR.

3. SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

4. SOSYAL DONATI ALANLARI (YOL, OTOPARK, YEŞİL ALAN VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

5. İMAR PARSELİ OLUŞTURULMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

6. KOTTAN KAT KAZANILAMAZ, ÇATI ARALARINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK; SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

7. TİCARİ BİRİMLERİN DEPOLARI MERDİVEN İLE İÇTEN BAĞLANMAK ZORUNDADIR.

8. BODRUM KATLARDA BAĞIMSIZ BİRİM TESİS EDİLEMEZ. ANCAK AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA ZEMİN KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI PİYESLER YAPILABİLİR.

9. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10. TİCARET-KONUT ALANLARINDA;
   a) AYRIK NİZAM 2 KAT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 60 OLACAKTIR.
   b) AYRIK NİZAM 3 KAT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 70 OLACAKTIR.
   c) AYRIK NİZAM 4 KAT VE BİTİŞİK NİZAM 4 KAT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 80 OLACAKTIR.
   d) AYRIK NİZAM 5 KAT TİCARET-TURİZM-KONUT YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN KONUT KULLANIM ORANI MAKSİMUM % 80 OLACAKTIR.

11. YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA VE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN DOLGU ALANLARINDA KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.

12. İKİ KATTAN FAZLA YAPILARDA EN AZ BİR BODRUM KAT YAPILARAK TEMELLER ALTTA BULUNAN NİSPETEN SAĞLAM VEYA AZ AYRIŞMIŞ ZEMİNLERE OTURTULMALIDIR. ANCAK TEK VE İKİ KATLI YAPILARDA PARSEL BAZLI YAPILAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDAKİ ZEMİN DEĞERLERİ BODRUM KAT YAPILMASINI ÖNERMİYORSA BU TİP YAPILARDA BODRUM KAT ZORUNLULUĞU ARANMAZ.

13. YENİ YAPILACAK YAPILARDA TOPRAĞA DAYALI TÜM YÜZEYLERDE SIZDIRMAZLIK ÖNLEMLERİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

14. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ÇALIŞMALAR PLANDA GÖSTERİLEN FORMASYON SINIRLARI İÇİNDE YAPILMIŞ OLUP PARSEL BAZINDA ETÜT KABUL EDİLEMEZ. PARSEL BAZINDA BİNA TEMELLERİNE ESAS OLACAK ŞEKİLDE SONDAJ, ZEMİN ETÜTÜ ÇALIŞMALARI YAPILMALIDIR.

15. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN KONULARDA 29.04.2019 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

16. KADASTRAL SORUNLARIN DOĞMASI DURUMUNDA YOL GÜZERGÂHINI BOZMAMAK KOŞULUYLA YOLLARI 2M'YE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

17. TİCARET-TURİZM ALANLARINDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMEYE İDARESİ YETKİLİDİR.

18. TİCARET-TURİZM ALANLARINDA; GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI KAYDIYLA, BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE TESİSİN SOSYAL VE TEKNİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK (DEPO, MUTFAK, TESİSAT ODASI, SIĞINAK, MESCİT, SOSYAL MEKANLAR VB.) TAMAMEN GÖMÜLÜ MEKÂNLAR YAPILABİLİR.

19. CEPHESİ 14.00M VE 14.00M'DEN AZ OLAN PARSELLERDE, KAMUSAL ALANA KOMŞU OLAN BAHÇE MESAFELERİNİ 3.00M'E KADAR AZALTMAYA İDARESİ YETKİLİDİR.

20. 01.10.2017 TARİHİ ÖNCESİNDE PARSELASYON UYGULAMASI YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MADDE-6 HÜKÜMLERİ ARANMAKSIZIN, İMAR DURUMU VE YAPI RUHSATI DÜZENLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

21. ÇINARCIK BELEDİYESİNCE RUHSAT DÜZENLENMESİ AŞAMASINDA; MEVCUT YAPILAŞMADAN KAYNAKLANAN VEYA KADASTRONUN SAYISALLAŞTIRMA VE ORİJİNAL ÇÖZÜM İŞLEMLERİ NETİCESİNDE;

ÜZERİNDE TECAVÜZ BULUNAN PARSELLERE, TALEP EDİLMESİ HALİNDE; PARSEL MALİKİNİN MUVAFAKATİ ALINARAK RUHSAT DÜZENLEMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

22. OTOPARK RAMPASI EĞİMİ PARSEL SINIRINDAN BAŞLATILABİLİR. UMUMİ OTOPARKLAR HARİCİNDE, OTOPARK İHTİYACINI BÜNYESİNDE KARŞILAYAN BİNALARDA, OTOPARK RAMPASI EĞİMİ %20'DEN FAZLA OLAMAZ.

23. ÇATILARIN;

(A) CİVARINDAKİ CADDE VE SOKAKLARIN MİMARİ KARAKTERİNE, YAPILACAK BİNANIN NİTELİK VE İHTİYACINA UYGUN OLMASI ESASTIR.

(B) ÇATI EĞİMİ SAÇAK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK UCUNDAN, AKSİ HALDE SON KAT DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN HESAPLANIR. ÇATILAR PARAPET ÜZERİNE OTURTULAMAZ.

(C) ÇATI ŞEKLİ; ULAŞILACAK AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 METREYİ GEÇMEMEK KAYDIYLA, ÇATI EĞİMİ AZAMİ %45'E KADAR ARTTIRILABİLİR OLUP; BEŞİK ÇATI KURULACAĞI VARSAYILARAK BELİRLENİR.

(D) AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 M'Yİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE HESAPLANACAK MAHYA YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE EN ÇOK MEYİL İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR.

(E) ÇATI KATINDA VE ÇATI PİYESİNDE İSKAN EDİLEBİLİR ALANLARIN KAT YÜKSEKLİĞİ MİNİMUM 1.50 M'DİR.

(F) BU MADDEYE GÖRE HESAP EDİLEN AZAMİ MAHYA SEVİYESİ AŞILMAMAK VE HESAPLANAN ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA; GİZLİ DERE UYGULAMASI YAPILABİLİR.

(G) ÇATI ARASINDA YAPILAN PİYESLERİN TERASA AÇILAN KAPI DIŞINDAKİ GÜVERCİNLİK (PENCERE) BOŞLUKLARININ HER BİRİ 1.20 M2'DEN BÜYÜK OLAMAZ. BU GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 1/5' İNİ GEÇEMEZ VE BU GÜVERCİNLİKLERİN MAHYA YÜKSEKLİĞİ HİÇBİR YERDE AİT OLDUĞU DÖŞEME ÜST KOTUNDAN İTİBAREN 3.50 METREYİ GEÇEMEZ.

(H) EN ÇOK 1 BODRUMU HARİÇ 2 KATI GEÇMEYEN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE ÇINARCIK BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

(İ) SAÇAK MESAFESİ 1 METREYİ GEÇEMEZ. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALI YERLERDE ÇIKMADAN SONRA SAÇAK MESAFESİ 0.50 METREYİ GEÇEMEZ.

(J) AVAN PROJE UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPILAR, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI, ANITSAL YAPILAR, SANAYİ YAPILARI, RESMİ VE UMUMİ YAPILAR, DİNİ YAPILAR VB. YAPILARIN ÇATILARI VE BUNLARIN YENİ YAPILACAK YA DA TAMİR VEYA TADİLAT EDİLECEK OLAN ÇATILARI, BU MADDE HÜKÜMLERİNE TABİ DEĞİLDİR.

(K) ÜST KAT TAVAN DÖŞEMESİ İLE ÇATI ÖRTÜSÜ ARASINDA KALAN HACİMLERDEN ÜSTTE KALACAK HACİM HERHANGİ BİR KULLANIMA KONU OLMAMAK ŞARTI İLE İLAVE KAT DÖŞEMESİ YAPILARAK BÖLÜNEBİLİR.

(L) GEZİLEMEYEN ÇATI TERASLARININ EĞİMİ %10 OLMAK ZORUNDADIR. KALKAN DUVARLAR MAKSİMUM 60 CM YAPILABİLİR.

24. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNALARDA MERDİVEN BASAMAK YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 0.18 METREYE KADAR YAPILABİLİR.

25. YAPILARIN BODRUM KATLARINDA YAPILACAK, ISI VE TESİSAT ALANLARI, YAKIT VE SU DEPOLARI, JENERATÖR VE ENERJİ ODASI ASGARİ ALANLARI 15 M² OLARAK KABUL EDİLİR.

26. BODRUM KATLARDAKİ ISI VE TESİSAT ALANLARI, YAKIT VE SU DEPOLARI, JENERATÖR, ENERJİ ODASI VE SIĞINAK HARİCİNDE ORTAK ALAN (OTOPARK, MESCİT VB.) YAPILMASI HALİNDE ASANSÖRLERİN BODRUM KATA İNDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

27. KADEMELENDİRME:
- İLK KADEMEDE YOLDAN KOTLANDIRMA YAPILIR.
- BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE; KADEME HATTINA PARALEL OLAN YOLLARDA KADEMEDEN KAYNAKLI YÜKSEKLİĞİN YOLDAN 3.50 M.DEN FAZLA OLMAMASI ŞARTI ARANMAZ.
- KADEME HATTINDAN KAYNAKLI ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİ ÖN BAHÇEDE TESVİYE KOTUNUN ALTINDA KALIRSA GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINMAK KAYDI İLE ZEMİN KAT TABAN DÖŞEMESİNE KADAR BAHÇE KADEME HATTINCA TESVİYE EDİLEBİLİR.
- KADEMELİ PROJELERDE YAPININ EN FAZLA 1 BODRUM CEPHESİ AÇIĞA ÇIKABİLİR.

28. AYRIK NİZAM 4 KATLI (A-4) VE BİTİŞİK NİZAM 4 KATLI (B-4) OLAN YAPI ADALARINDAN, MEVCUT İSTİKAMET UYGULANAN PARSELLERDE, PARSEL MALİKLERİNİN TALEBİ ÜZERİNE, PARSEL CEPHELERİNDEN PLANDA VE/VEYA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN MİKTARLARDAN DAHA FAZLA ÇEKME YAPILABİLİR.

29. TRAFİK KOMİSYONUNUN AKSİ BİR KARARI OLMADIĞI SÜRECE, EĞİMLİ ARAZİLERDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ; BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ EN YÜKSEK KALDIRIM KOTUNU 0.50 METREDEN VE EN DÜŞÜK KALDIRIM KOTUNU DA 1.50 METREDEN FAZLA GEÇMEYECEĞİ ESAS ALINARAK YAPILIR. BU KOŞULLARDA YAPILAN BAHÇE DUVARLARINDA, YOLA GÖRE %2 TESVİYE ŞARTI ARANMAKSIZIN MAKSİMUM BAHÇE DUVARI YÜKSEKLİĞİNDE DOLGU YAPILABİLİR. BAHÇE TESVİYELERİNDEN VE DOLGULARDAN DOLAYI OLUŞACAK KADEME VE YÜKSEKLİKLERDEN ÇEVRE BİNALARIN, PARSELDEKİ BİNANIN VE BAHÇELERDEKİ YAŞAM ALANLARININ GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TERASLAMA, İSTİNAT DUVARI VE BENZERİ UYGULAMALAR MÜHENDİSLİK ESASLARINA GÖRE PROJELENDİRİLEREK YAPILIR.

30. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE; KAPALI MEKÂN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, KATLI OLMAYAN, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE PARSEL SINIRINA 1.5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA SÜS HAVUZU VE AÇIK YÜZME HAVUZLARI YAPILABİLİR. KAMERİYE, PERGOLA, ÇOCUK BAHÇELERİ, BİNA GİRİŞ KÖPRÜLERİ, OYUN VE SPORTİF AMAÇLI BAHÇE DÜZENLEMELERİNDE 1.5 METRE ŞARTI ARANMAZ.

31. BİNA KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASININ YOLA GÖRE 3.00 METREDEN YÜKSEK VEYA 3.00 METREDEN DÜŞÜK OLMASI DURUMUNDA, İMAR PLANINDA BELİRTİLEN BAHÇE MESAFELERİ ESAS ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTU, İLGİLİ İDARENİN İMAR BİRİMİNCE YAPI ADASININ TAMAMININ BU MADDE HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ETÜT EDİLMESİ İLE BELİRLENEREK BELEDİYE ENCÜMENİNİN KABULÜ İLE UYGULANIR.

32. 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 5.11.1999 TARİH VE 658 NO'LU İLKE KARARINDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ HUSUSLARA AYNEN UYULACAKTIR. BU İLKE KARARINDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN BELİRLEYECEĞİ SON İLKE KARARI DİKKATE ALINACAKTIR.

33. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 11 ADET 2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ SİVİL MİMARİ ÖRNEĞİ OLARAK TESCİLLENMİŞ YAPI BULUNMAKTADIR. BU YAPILAR VE ÇEVRESİNDEKİ YAPILARA İLİŞKİN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH VE 650 NO'LU İLKE KARARINDA BELİRTİLEN AŞAĞIDAKİ HUSUSLARA AYNEN UYULACAKTIR. BU İLKE KARARINDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN BELİRLEYECEĞİ SON İLKE KARARI DİKKATE ALINACAKTIR.

34. PLANLAMA ALANINDA OLUŞTURULAN PARK ALANLARININ BİR KISMININ ALTI YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA BÖLGE OTOPARKI OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, PLAN ÜZERİNDE PARK ALANI SEMBOLÜ YANINA OTOPARK ALANI SEMBOLÜ DE EKLENMİŞTİR