ARHAVİ
ÇARTVİN
F46-b-12-c-4-a

ARHAVİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1.PLAN BELGELERİNİN BİRLİKTELİĞİ VE YASAL DÜZENLEMELERE UYULMASI

1.1. ARHAVİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI, PAFTALARI, LEJANDI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN İLE İLGİLİ TÜM İŞLEMLERDE BU BELGELERİN BÜTÜNÜ ESAS ALINIR.

1.2. BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİ İLE PLAN SINIRLARI İÇİNDE DAHA ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEN KALKAR.

1.3. KIYI VE DOLGU ALANINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI GEÇERLİDİR. BU ALANDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

1.4.PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TÜM YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.5.TÜM YAPILAR İLE YOL, AÇIK ALAN, ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME ÇALIŞMALARINDA, 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENEN STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.6. PLANLAMA ALANINDA, YAPI, YOL, ALTYAPI VD. AMAÇLI KAZI VE YAPIM ÇALIŞMALARINDA KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA, ÇALIŞMANIN DURDURULMASI VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.7. BU PLAN VE NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE VD. YÖNETMELİKLERE İLGİLİ DİĞER YASAL DÜZENLEMELERE UYULACAKTIR.

2.ÇEVRE VE ALTYAPI

2.1. PLANLAMA ALANINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. YAPI VE TESİSLERİN ATIKSULARI ARITILMADAN, DENİZ, GÖL, ARAZİ VE AKARSULARA BOŞALTILAMAZ.

2.2.PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK ELEKTRİK, İÇMESUYU, ATIKSU, KANAL, YAĞMURSUYU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VD. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER, İLGİLİ KAMU KURUMLARINCA BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN YAPI VE TESİSLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

2.3. TRAFO, REGLAJ, DOĞALGAZ REGÜLATÖRÜ VB. ELEKTRİK VE MEKANİK İLE İLGİLİ ZORUNLU TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ, PLANLI TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ YANI SIRA, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, RESMİ KURUM VD. KAMU HİZMET ALANLARINDA, YÜZÖLÇÜMÜ 2000 M² DEN BÜYÜK KONUT+TİCARET PARSELLERİNDE BELEDİYE VE İLGİLİ İDARENİN İZNİ İLE, İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK BU YAPILAR PLANLARDA GÖSTERİLEREK YAPILABİLİR. ANCAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASINDA TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İFRAZ EDİLEREK İLGİLİ KURUM ADINA TESCİL EDİLEBİLİR.

2.4. ENERJİ NAKİL/İLETİM HATLARI VE KORUMA ALANLARINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NİN TEKNİK KURAL VE STANDARTLARINA UYULACAKTIR. ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA KALAN PARSELLERE, TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

3. JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜDLERE UYULMASI

3.1. PLANLAMA ALANINDA, ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINDA BELİRTİLEN ÖNERİLERE, YERLEŞİM VE YAPILAŞMA KONUSUNDAKİ ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

3.2. YAPILARIN MÜHENDİSLİK PROJELERİNE ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK RAPORU PARSEL ZEMİN ETÜDÜ OLARAK KULLANILAMAZ. ZEMİN ETÜD RAPORU İLGİLİ KURUMLARCA ONAYLANMADAN BİNA/YAPI PROJESİ ONAYLANAMAZ. KAZI VE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

3.3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN PROJE VE İNŞAAT AŞAMALARINDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE UYULACAKTIR.

3.4. JEOLOJİK AÇIDAN SAKINCALI ALANLAR

PLANDA BELİRTİLEN JEOLOJİK AÇIDAN SAKINCALI ALANLAR YERLEŞİME AÇILAMAZ, BU ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.

3.5. HEYELAN RİSKİ OLAN ALANLAR

HEYELAN RİSKİ OLAN ALANLAR YAPILACAK VE ÇEVRE VE ŞEHİRÇİLİK BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK SONDAJLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNUN SONUCUNA GÖRE YERLEŞİME AÇILACAKTIR.

3.6. ÖNLEMLİ ALANLAR (Ö.A.1)

PLANDA, Ö.A.1 İLE GÖSTERİLEN BU ALANLAR, YERLEŞİM AÇISINDAN BİRİNCİ ÖNCELİKLİ ALAN OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BU ALANDA ÇOK KATLI YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ DURUMUNDA, UYGUN İNŞAAT VE ZEMİN İYİLEŞTİRME TEKNİKLERİ KULLANILACAK, DOĞACAK RİSKLERE KARŞI ÖNLEMLER ALINACAKTIR. YAPILAŞMA ÖNCESİNDE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILACAK, SIZINTI VE YER ALTI SULARININ, ZEMİNDE KONTROLSÜZ SU GİRİŞLERİNİN VE YÜZEY SULARININ KONTROL ALTINA ALINMASI GİBİ ÖNLEMLER YAPILAŞMA ÖNCESİ ALINACAKTIR.

3.7. ÖNLEMLİ ALANLAR (Ö.A.2)

(Ö.A.2) İLE GÖSTERİLEN BU ALANLAR İKİNCİ ÖNCELİKLİ ALAN OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BU ALANLARDA YAPILACAK AYRINTILI ETÜDLERDE JEOTEKNİK SONDAJLAR SAĞLAM KAYAYA YAPILACAK, TEMELİN OTURACAĞI LİTOLOJİ ORTAYA KONULACAK, SONDAJLAR SIRASINDA ÖRSELENMİŞ, ÖRSELENMEMİŞ NUMUNELER, KAYADAN İSE KAROT NUMUNELERİ ALINACAK, GEREKLİ LABORATUVAR DENEYLERİ YAPIALCAKTIR. YAPILACAK ETÜDLERDE PARSELİN YANISIRA KOMŞU PARSELLER BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BU ALANLARDA EĞİMLİ ALANLARDA Kİ YAPILAŞMA TEKNİKLERİ ÖNERİLECEKTİR. YAPILARIN, ÖN, ARKA VE YANLARINDA GÜVENLİĞİ YARILAŞMA ÖNCESİ SAĞLANACAK, ŞEV ÜSTÜNE GELECEK İLAVE YÜKÜN DOĞAL VEYA YAPAY ŞEVE ETKİSİYLE ŞEV STABİLİTESİNİ BOZMAYACAK ŞEV KENARINA OLAN GÜVENLİ MESAFESİ BELİRLENECEKTİR. KAYA VE ZEMİN PARAMETRELERİNDEN DOĞABİLECEK PROBLEMLERE YÖNELİK ÖNLEMLER ALINACAKTIR. YÜZEL SULARI (ATIKSU, YAĞMURSUYU VB.) İLE KAÇAK SIZINTI SULARININ DİRENAJI SAĞLANACAKTIR. BOZUŞMUŞ, ZONLAR VEYA VARSA YAMAÇ MOLOZU KALDIRILACAK, TEMEL SAĞLAM KAYAYA OTURTULACAK, ZAYIF ZONUN KALIN OLMASI VE SIYIRMANIN YAPILAMAYACAĞI DURUMLARDA SAĞLAM KAYA SOKETLENMİŞ KAZIKLI TEMEL TERCİH EDİLECEKTİR. KIRIKLI VE ÇATLAKLI KAYALARDA DOĞAL ŞEVLER İLE KAZI NETİCESİNDE OLUŞMUŞ YAPAY ŞEVLERDEN DOLAYI ÇEVRE PARSELLERDE OLUŞABİLECEK YAMAÇ VE ŞEV DUYARLILIĞI BOZUCU DAVRANIŞLARDAN KAÇINILARAK, YAPILAŞMA ÖNCESİ KORUYUCU ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

3.8. 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4. KARAYOLLARI GÜZERGAHLARINDA TC KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 10. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 31.08.2018 TARİH VE E.316024 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 41. MADDESİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

5. AKARSULAR VE TAŞKIN ALANLARI

5.1. KABİSRE DERESİ TAŞKIN ALANINDA/DERE KENARI DERİVASYON KANALINDA DERE KRET KOTU ALTINDA YAPILACAK BİNALARIN BODRUM KATLARI İSKAN EDİLEMEZ. BU ALANDA İŞYERİ, KONUT, KAPICI DAİRESİ, KAPALI OTOPARK VB. KULLANIMA İZİN VERİLEMEZ. DERE KRET KOTU, DERE BOYUNCA DEĞİŞECEĞİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, ADA BAZINDA ÖNCEDEN BELİRLENİR.

6. PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI

6.1. PARSELASYON/İMAR UYGULAMASI YAPILMAMIŞ OLAN ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE PARSELASYON PLANLARI YAPILMADAN PLANDA KAMUYA AYRILMIŞ ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEDEN, YA DA İLGİLİ KAMU KURUMU ADINA TESCİL EDİLMEDEN BU ALANLARDA YAPILARA İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

6.2. PARSELASYON PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAP SINIRLARI, DÜZENLEME RTAKLIK PAYI DENGESİ ESAS ALINARAK UMUMİ HİZMET ALANLARININ KAMU ELİNE GEÇMESİNE İMKAN VERECEK ŞEKİLDE BELEDİYECE BELİRLENECEKTİR. ANCAK UYGULAMA ETAPLARI ARASINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI ARASINDAKİ FARK %10'U GEÇEMEZ.

6.3. İMAR PLANINDA, YOL, MEYDAN, OTOPARK, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN, İBADET YERİ, KARAKOL, PAZAR YERİ, SEMT SPOR ALANI, İLK VE ORTA ÖĞRETİM KURUMU, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLARIN KAMUYA TERKİ YA DA TAHSİSİ GERÇEKLEŞMEDEN İLGİLİ PARSELE/PARSELLERE İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

6.5. YOLLARDA, YAPILAŞMANIN BİÇİMİ VE KADASTRAL DURUMA GÖRE ESAS DOĞRULTUYU DEĞİŞTİRMEMEK VE YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMAMAK KOŞULU İLE, PLAN ÇİZGİLERİ KADASTRAL ÇİZGİLER ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN ÇELİŞKİLERİ GİDERMEYE TRAFİK VE YAYA YOLLARINI PLANDA YAZILI DEĞERDEN 3 METREYE KADAR GENİŞLETMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

7. EN AZ PARSEL ÖLÇÜLERİ

6.1. YERLEŞİK KONUT, TİCARET, YOLBOYU TİCARET VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA, PARSEL ÖLÇÜLERİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÖLÇÜLERE VE MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

7.2. GELİŞME ALANLARI

GELİŞME KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE İFRAZ YAPILACAKTIR.

8. YAPILAŞMA KOŞULLARI

8.1. İMAR PLANINDA KONUT, TİCARET, YOL BOYU TİCARET, KONUT+TİCARET, VB. KARARI OLAN İMAR ADA VE PARSELLERİNDE, İMAR DURUM BELGESİ VE İNŞAAT İZNİ, PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN, EMSAL (E) KAT ALANI KATSAYISI (KAKS), TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS), YAPI YÜKSEKLİĞİ (Yençok), KAT ADEDİNE GÖRE HESAPLANIR.

8.2. YAPI YOĞUNLUĞU (E, KAKS) NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

8.3. TABAN ALANI KATSAYISI (TAKS), EMSAL (E)/KAKS ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ, BİNA CEPHE VE DERİNLİK ÖLÇÜLERİ, AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR, VD. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ KOŞULLAR İMAR PLANI NOTLARINDA BELİRTİLMEMİŞSE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

8.4. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 22. MADDESİNDE BELİRTİLEN İSTİSNALAR HARİÇ, ZEMİN KAT ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN VE İSKAN EDİLEBİLEN BÜTÜN BODRUM KATLAR EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

8.5. KABİSRE DERESİ TAŞKIN ALANINDA VE DERİVASYON KANALININ ETRAFINDAKİ İMAR ADALARINDA, SU BASMAN KOTU, ÜST DUVAR KOTUNDAN İTİBAREN 1.50-2.00 METRE OLARAK ALINACAKTIR. 0.00 KOTU BU NOKTADAN BAŞLAYACAKTIR. BU KOTUN ALTINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ. KRET KOTU ALTINDA KONUT, İŞYERİ VD. TİCARET VE HİZMET KULLANIMINA, OTURMA VE ÇALIŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. KAPALI OTOPARK, KAPICI DAİRESİ YAPILAMAZ VE EMSAL ALANINA, EMSALE ESAS ALANIN %30'NA DAHİL EDİLMEZ.

8.6. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALINARAK VERİLDİĞİ TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANINA VE İNŞAAT RUHSATINA UYGUN OLARAK YAPIMI TAMAMLANAN BİNALARA, ALINDIĞI TARİHTEKİ İMAR DURUMUNA GÖRE BELEDİYECE YAPI KULLANMA İZNİ VERİLİR. BU BİNALARIN YIKILMASI HALİNDE İSE MERİ İMAR PLANINDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİ OLACAKTIR.

8.7. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANINA GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINMIŞ, YAPI DENETİM SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ, RUHSAT HARÇLARI ÖDENMİŞ OLMAKLA BİRLİKTE HENÜZ YAPIMI BAŞLAMAMIŞ YA DA TÜM HUKUKİ ALTYAPISINI TAMAMLAYARAK YAPISI TAMAMLANMIŞ BİNALARIN, İNŞAAT RUHSATLARI İÇİN, VERİLDİĞİ TARİHTEKİ İMAR PLANI VE İMAR DURUM BELGESİNDEKİ KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

MÜTEAHHİT : SEYHAN HRT. LTD. STİ VE HEF MÜH. LTD. ORTAK GİRİŞİMİ

ARHAVİ F46-b-12-c-4-a
ÇARTVİN

Created by Universal Document Converter