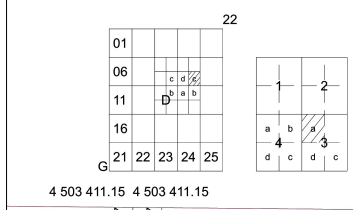
KORU

(YALOVA)

G22-d-09-c-3-a

G22-d-09-c-2-d



KORU PLAN NOTLARI G-22-D-09-C-3-A

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Koru 1/1000 ölçekli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Rapo planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme je raporları ve ekleri bir bütündür. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk krit planı çalışmaları için "plan notu" olarak kabul edilecektir. Temel derinliği, temel tipi gibi yapıya ilişkin mühendislik ön belirlenmesinde ise ruhsata esas hazırlanan parsel bazlı zemin ve temel etüt raporlarında ulaşılan sonuçlar esas alınacak

1.2. Koru Beldesi, 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda 18.03.2018 tarih ve 30 Resmî Gazete'de yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

1.3. Park, çocuk bahçesi, oyun alanları gibi kamu alanlarında belediye tarafından voleybol ve basketbol sahası, teni yüzme havuzu yapılabilir.

1.4. Plankotelerde komşu parsel ve yolların kotları ile parselde öngörülen yapılaşmanın köşe hizasının yola izdüşümür belirtilmelidir.

2. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

2.1. PARSELASYON VE UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1.1. Turizm tesis alanları, sonradan hiçbir şekilde amaç dışında kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesin toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılarak tescil işlemi yapılmadan iskan ruhsatı verilemez.

2.1.2. Minimum parsel büyüklüğü 300 m², köşe başı parsellerde 350 m² olacaktır.

2.1.3. Meskûn mahallerde mevcut istikameti uygulamaya belediye yetkilidir. Bu alanlarda 300 m² minimum parsel koşulu aranmayacaktır.

2.1.4. Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyuşmazlık gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, değiştirmemek, planda gösterilen yol genişliğini daraltmamak ve mekansal sürekliliği bozmamak kaydıyla; yola terk ya ihdas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyuşmazlığın giderilmesine Belediye yetkilidir.

2.1.5. DSİ Genel Müdürlüğü'nün 151 DSİ 01012001/1241-7703 sayılı 02.12.1999 tarihli yazısıyla önerilen görüşle alınacaktır.

2.1.6. İmar parselleri oluşumunda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulanacaktır. 3194 sayılı İmar Kanunu maddelerine göre oluşmuş parsellerde, adalarda inşaat ruhsatı düzenlenebilecektir.

2.1.7. İmar planlarında, imar adasının veya parselin belli bir bölümünün yerleşime uygun olmayan alanda kalması du yapı taban alanının çekmelere uyması, yerleşime uygun olmayan alan dışında kalması ve nüfus yoğunluğunu ar koşuluyla ada ve parsel bütünündeki inşaat emsalini kullanarak yapılaşabilir. Ancak yerleşime uygun olmayan yapılaşmaya gidilemez.

2.1.8. Ayrık nizam olan yapı adalarında; yapı yapılmak istenen parselin komşu parselinde daha önce bitişik ya da iki yapılmış ruhsatlı bir bina bulunması veya parselin ön veya arka cephe mesafesinin, köşe parsellerde 14 metrenin, ara p 12 metrenin altında kalması durumunda, birkaç parsel birlikte değerlendirilerek imar planında ve yönetmelikte belirle uzunluğu, derinliği, bahçe mesafeleri, kat yüksekliği gibi koşullara uyulmak ve planda belirtilen emsal değerini aşmama ikili, üçlü, dörtlü, beşli bloklar teşkil edilmesine belediye yetkilidir.

2.1.9. Belediyece ruhsat düzenlenmesi aşamasında, mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastro işlemleri s üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde parsel malikinin muvafakati alınarak (tapuda işlemek kaydı düzenlenebilir.

2.1.10. Tamamı için parselasyon planı bulunmayan yapı adalarında, İmar Kanunu'nun 15, 16, 17 veya 18. maddeler uygulama görmüş parseller bulunması halinde, geriye kalan kadastro parselleri de bu maddeler çerçevesinde imara u getirilebilecekse; uygulama görmüş parseller için imar durumu ve yapı ruhsatı düzenlemeye, geriye kalan parselleri düz belediye yetkilidir.

2. 2. JEOLOJİK HÜKÜMLER

2.2.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 30.03.2018 onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda belirtilen öneri, önlem ve koşullara uyulacaktır.

2.2.2. Planlama alanı içinde bulunan "UOA-DDA-AJE" alanlarında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nc jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmadıkça uygulama yapılamaz. Ayrıca, "UOA-DDA-AJE" alanlarında zorunlulu hazırlanacak onaylı jeolojik-jeoteknik etütler sonucunda, zemin etütlerinin ilgili tüm kanun, yönetmelik, kararname v hükümlerine uygun olması gereklidir.

2.2.3. Eğimi %10, %20, %30 olan alanlarda yapılacak parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında yeraltı ve yerüstü drenajlar kazı çalışmaları sonucunda oluşacak kazı şevleri projelendirilmiş uygun destek yapıları ile mutlaka desteklenecekt projedeki düzenlenmiş zemin kotu dışında bahçe kazısı yapılmayacak ve doğal topoğrafya yapısı bozulmayacaktır.

2.3. STATİK HÜKÜMLER

2.3.1. Yapı Ruhsatı bulunan bitişik nizamlı yapılarda, bitişen ruhsatlı yapıların döşeme hizalarının aynı olması esastır. Bu ş sağlanabilmesi için gerekli görülen karar ve önlemleri almada belediye yetkilidir.

2.3.2. Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kol sürekliliğinin sağlanması esastır. Dolaylı yük aktarımı yapılamaz. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp pl çerçevelerinde saplama kiriş uygulaması yapılamaz. Bina kat planında 7.5 metre ve üstü açıklık bulunması durum yüksekliklerinin TS500de bulunan sehim hesabı gerektirmeyen minimum yükseklik koşulunu sağlaması zorunludur.

2.3.3. Kapalı çıkma yapıldığı takdirde, kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca kiriş teşkillerinin yapılması ve yük a hesapla gösterilmesi zorunludur. Saplama kiriş uygulaması yapılamaz.

2.3.4. Betonarme yapılarda, taşıyıcı sistemin yapıda burulma yaratmayacak şekilde dengeli ve simetrik olmasına gere verilmelidir. Perde tertibi yapılırken, her iki yönde aynı oranda rijitlikte tasarım yapılmalıdır. Perde oranı her iki yönde b alanına oranı %1, bina toplam alanına oranı %0,25'in altında olmamalı ve perde yerleşiminde yük aktarımına sahip oluşturulması esastır. Bodrum perdeleri hariç olmak üzere tüm perdelerde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği il boyutlarda perde başlık bölgesi oluşturulmalıdır. Perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistem oluşturulması esastı perdelerinin planda her iki ucunda da perde uç bölgeleri oluşturulması zorunludur. Tek katlı ve rijit bodrum kat ve subas iki katı geçmeyen tek bağımsız bölümlü yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesis konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz; kat artırımına gidilmesi durumunda bu madde hükümlerine geçer

2.3.5. Binalarda çatı katı yapılması durumunda, düşey taşıyıcı elemanlar süreksizlik olmaksızın bodrum kattan çatı ka devam ettirilmelidir. Çatı katına denk gelmesi durumunda bu elemanlar kolona dönebilir. Çatı düşey ve yatay hatılla oluşturulup yığma tuğla üzerine oturtulmaz. Çatı kirişleri oluşturulması ve statik çözüme aykırılık teşkil etmemesi ile çat üst döşemesi eğik ve betonarme yapılabilir. Rijit bodrumlarda başlık oluşturmak için teşkil edilen koloncukların en üst l devam etmesi zorunlu değildir. Bodrum katlarda; başlık bölgesi teşkil etmesi vb. gibi amaçlarla düzenlenecek değerlendirilmesinde Fen İşleri Müdürlüğü yetkilidir.

2.3.6. Vaziyet veya yerleşim planında belirtilen kotlara göre toprak tesviyesi yapılmış veya dolgu uygulanmış bahçele toprak yükü taşıyan duvarlar istinat yapısı olarak değerlendirilir ve bu duvarlar için yapı ruhsatı alınması zorunludur. A taşıma durumu gözetilmeksizin betonarme olarak imal edilecek tüm bahçe duvarları için de yapı ruhsatı alınması zorunlu

2.3.7. Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemlerin öngörüldüğü zeminlerde) yüzeysel temel tip yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturum alanının en düşük kotundan itibaren en az 2.50 m zeminlerde ise en az 1.50 metre olmalıdır. Derin temel uygulamalarında, tek ve iki katlı yapılarda, prefabrik-konteyne yapıların ve günübirlik tesis alanlarının asgari temel derinliğinin belirlenmesinde Belediye yetkilidir.

2.3.8. Tek bağımsız bölümlü yapılar hariç, iki kattan fazla yapılarda en az bir bodrum kat veya zemin çalışması yapılmal nispeten sağlam veya az ayrışmış zeminlere oturtulmalıdır. Ancak tek ve iki katlı yapılarda, parsel bazlı yapılan jeolojik ve etüt raporlarındaki zemin değerleri bodrum kat yapılmasını önermiyorsa, bu tip yapılarda bodrum kat zorunluluğu aranm

2.3.9. Yapılaşmalarda hiçbir surette tekil temel kullanılamaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarda, 2 katı prefabrik-kontenyer ve ahşap yapılarda, sanayi veya endüstri yapılarında bu şart aranmaz ancak sonradan kat artırımına

2.3.10. Bitişik nizamda yapı olması halinde, ayrık nizamda ise yan parseldeki yapı parsel sınırına 3 metreden daha ya halinde gerekli dayatma yapısını yaptırmaya belediye yetkilidir. Yol cephesindeki şev başı, hiçbir şekilde yola 2 metre yaklaşamaz.

2.4 MİMARİ HÜKÜMLER

2.4.1. Ticaret+Konut (TİCK) parsellerinde, zemin katların ticaret olarak kullanılması zorunludur. Zemin üstü katlar ticaret ve konut olarak kullanılabilir.

2.4.2. Ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez, asma kat yapılamaz.

2.4.3. Kamu kurumlarının yapacağı tesislerde, yapı büyüklüğü ve yüksekliğinde avan proje, yerleşim planı ve çevresindeki yapılaşma koşullarına göre değerlendirme yapmaya belediye yetkilidir.

2.4.4. Yeni yapılacak yapılarda toprağa dayalı tüm yüzeylerde sızdırmazlık önlemleri zorunludur.

2.4.5. Ön bahçe mesafesinden 5 metre çekilmek kaydıyla 1.50 metre kapalı çıkma ve açık çıkma yapılabilir. Ön bahçe çekme mesafesinin 5 metreden fazla olması durumunda da kapalı ve açık çıkmalar 1.50 metreyi geçemez. Ancak bodrum kat hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı ve tek bağımsız bölüm olan binalarda, özellik arz eden yapılarda gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3,5 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili farklı çözümlerin kabulünde belediye yetkilidir.

2.4.6. Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbirlerin aşamaları, projede açıkça belirtilmelidir. Gereken diğer önlemleri belirlemede Belediye yetkilidir.

2.4.7. Bitişik nizam verilmiş alanlarda çekme mesafelerini mevcut teşekküle göre belirlemeye belediye yetkilidir.

2.4.8. Tek bağımsız bölümlü ya da iki katlı yapılarda çatının kırma/beşik şeklinde yapılmasına ve çatı şeklinin belirlenmesine belediye yetkilidir.

2.4.9. Bitişik nizam yapılarda iki bina arasındaki ayırıcı duvarlar; betonarme, tuğla, gazbeton gibi yanmaz malzemelerle en az 15 cm kalınlıkta yapılacak ve yangına karşı dayanıklı olacak şekilde projelendirilecektir.

2.4.10. İstisnai durumlar haricinde çatı eğimi %33'ü geçemez. Saçak ucundan net 5.50 metre çekilerek çatı piyesi oluşturulabilir.

2.4.11. Çatı arası mekanlarda, çatı eğimi içinde kalmak şartıyla oluşturulacak hacimlerin asgari yüksekliği 1.80 metre olarak düzenlenecektir.

2.4.12. Çatıda saçak uçlarına en fazla 1.50 metre yaklaşmak kaydıyla teras yapılabilir, 2 katı geçemeyen tek bağımsız bölümlü yapılarda, ikiz ve üçüz villalarda bu şart aranmaz. Güvercinliklerin her biri 1.20 m²'yi ve güvercinlik mahya yüksekliği 3.50 metreyi geçemez.

2.4.13. Bodrum katlarda konut amaçlı bağımsız bölüm tesis edilemez. Ancak, açığa çıkan bodrum katlarda, zemin kattaki bağımsız bölümle bağlantılı piyesler yapılabilir. İmar planlarında "Konut+Ticaret" niteliğinde bulunan ve köşebaşı veya iki yola cepheli parsellerde yapılacak yapıların yola cephesi bulunan bodrum katlarında, yalnızca ticari amaçla kullanılabilen bağımsız bölüm oluşturulabilir. Bu bağımsız bölümlerin, aynı bodrum katta yapılan tüm piyesleri emsal alan hesabına dahildir. Ayrıca bu bağımsız bölümler, üst ve alt katlarındaki mekanlarla içten bağlantılı şekilde düzenlenebilir.

2.4.14. Herhangi bir bağımsız bölümle bağlantısı bulunmayan ortak alan niteliğindeki teraslar, emsal hesabına dahil edilmez. Son katın üzerindeki bağımsız bölüme ait piyesi olan ve müstakil yapıların terasları, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 22'nin belirttiği alanlarla birlikte emsal alanın %30'unu aşamaz.

2.4.15. Yola uzaklığı en az 10 metre olan yapılarda veya tek bağımsız bölümlü/ikiz villa yapılarda, parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak siluetini bozmamak kaydıyla ön, yan ve arka bahçeler doğal zemin kotunda bırakılabilir.

2.4.16. Birden fazla yola cepheli parsellerde eğim %10'dan fazla ise, düşük kotta bulunan yol tarafındaki ön bahçenin kaldırım seviyesinde tesviye şartının aranmasında idare yetkilidir.

2.4.17. Plan sınırı içerisinde yer alan trafo ve teknik altyapı alanlarında çekme mesafelerine uyulacaktır. Teknik altyapı alanları su deposu vb. teknik altyapı kullanımlarını içerebilir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları ise belediye tarafından belirlenecektir.

2.4.18. Yapıların bodrum katlarında yapılacak ısı ve tesisat alanları, katı veya sıvı yakıt kullanmak şartıyla yakıt deposu,su deposu, haberleşme odası, jeneratör veya enerji odası ve mevzuatın zorunlu kıldığı diğer teknik hacimler için ilgili mevzuat, yönetmelik veya şartnamelerde asgari alan büyüklüğü belirtilmemiş ise; her bir alan için asgari 15 m² kabul edilerek emsal ve %30 alan haricinde kabul edilir.

2.4.19. Kademelendirme:

- İlk kademede yoldan kotlandırma yapılır.
- İkiden fazla yola cepheli parsellerde; kademe hattına paralel olan yolda oluşan kot farkından kaynaklanan kademe şartları aranmaz.
- Belediyece belirlenen subasman kotu uygulaması neticesinde zemin kat taban döşemesi, ön bahçede tesviye kotunun altında kalırsa; gerekli güvenlik önlemleri alınmak kaydıyla zemin kat taban döşemesine kadar bahçe, kademe hattınca tesviye edilebilir.
- Kademeli projelerde yapının en fazla bir bodrum kat açığa çıkabilir.

2.4.20. Parsel maliklerinin talebi üzerine, parsel cephelerinden planda veya yönetmelikte belirtilen miktarlardan daha fazla çekme yapılabilir.

2.4.21. Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler dişlisiz veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyor ise asansör makine dairesi piyesin bulunduğu katta çözümlenmelidir.

2.4.22. Tek bağımsız bölümlü yapılar hariç; asansör makine dairesi, bina giriş holleri, kat holleri ve ortak asansör önü sahanlıkları, ilgili yönetmeliklerde öngörülen asgari ölçülerdeki kısımları P.A.İ.Y. Madde 22'de belirtilen %30 alan hesabı dahilindedir. Bu alanlar yalnızca bağımsız bölüme veya işlevsel alanlara erişim için gerekli kapı hattına kadar olan kısımları kapsar.

2.4.23. Parsel girişinden bina girişine kadar yaya yolu, sert zemin (beton, karo, taş vb.) malzemelerle ve ilgili standartlar gözetilerek düzenlenmelidir. Parsel içi otopark ile bina girişi arasındaki yaya bağlantısı da erişilebilir şekilde sağlanmalıdır.

2.4.24. Bodrum katı açığa çıkan yapılarda; TAKS hesabı, çıkma şartları ve ilgili diğer hesaplar; zemin kat izdüşümü baz alarak yapılır.

2.4.25. En düşük yapı cephesi genişliği 600 cm kabul edilir. Meskun mahallerde ve mevcut parsellerde bu şartın uygulanmasında Belediye yetkilidir.

2.4.26. Bodrum katı bulunan ve iki araçtan fazla otopark ihtiyacı olan yapılarda; ilgili mevzuatlar uyarınca ayrılması zorunlu alanların asgari büyüklükleri sağlandıktan sonra kalan alan otopark olarak düzenlenecektir. Ancak, zorunlu alanların ayrılmasından sonra bodrum katta en az iki araçlık otopark alanı manevra alanları ile birlikte oluşturulamıyorsa, otopark ihtiyacının parselinde düzenlenmesine Fen İşleri Müdürlüğü yetkilidir.

2.4.27. En düşük asansör boşluğu ölçüsü 200 x 220 cm kabul edilir.

2.4.28. İki emsal harici alanın arasındaki duvar emsal hesabına dahil edilmez; emsal harici alan ile emsale dahil alanı ayıran duvarlarda ise, hesaplama duvarın orta aksından yapılır.

2.4.29. Tek bağımsız bölümlü yapılarda merdiven basamak yüksekliği en fazla 18 cm yapılabilir

2.4.30. %15'ten fazla eğimli yollara cephesi bulunan parsellerde, ön bahçelerin kaldırım ile uyumlu şekilde tesviyesi esastır. Ön bahçede yapılacak kademelendirmelerde her bir kademe arasındaki kot farkı 1.50 m'yi geçemez. 0.50 m ve üzeri kot farkı bulunan kademelerde, düşmeyi önleyecek şekilde korkuluk, parapet, peyzaj düzenlemesi veya benzeri güvenlik önlemleri alınması zorunludur. Daha fazla kot farkı gereken durumlarda bahçe duvarına ilişkin hükümler uygulanır.

2.4.31. Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekan oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalmak ve parsel sınırına 1.50 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla süs havuzu ve açık havuz yapılabilir. Kameriye, pergola , çocuk bahçeleri, bina giriş köprüleri, oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemelerinde 1.50 metre şartı aranmaz.

2.4.32. Üç kattan az, çatısında teras, piyes veya bağımsız bölüm düzenlenmeyen, tek bağımsız bölümlü veya ikiz/üçüz villa şeklinde yapılan yapılarda;

- Çatıya ulaşım; merdiven evi aracılığıyla sağlanmak zorunda olmayıp sabit veya taşınabilir yardımcı merdiven çözümleriyle düzenlenebilir.
- Bodruma ulaşım; dışarıdan bağımsız ve erişilebilir giriş-çıkış sağlandığı ve Yangın Yönetmeliği'nin gerekli şartları yerine getirildiği takdirde, iç merdivenlerin bodruma ulaşma zorunluluğu aranmaz.