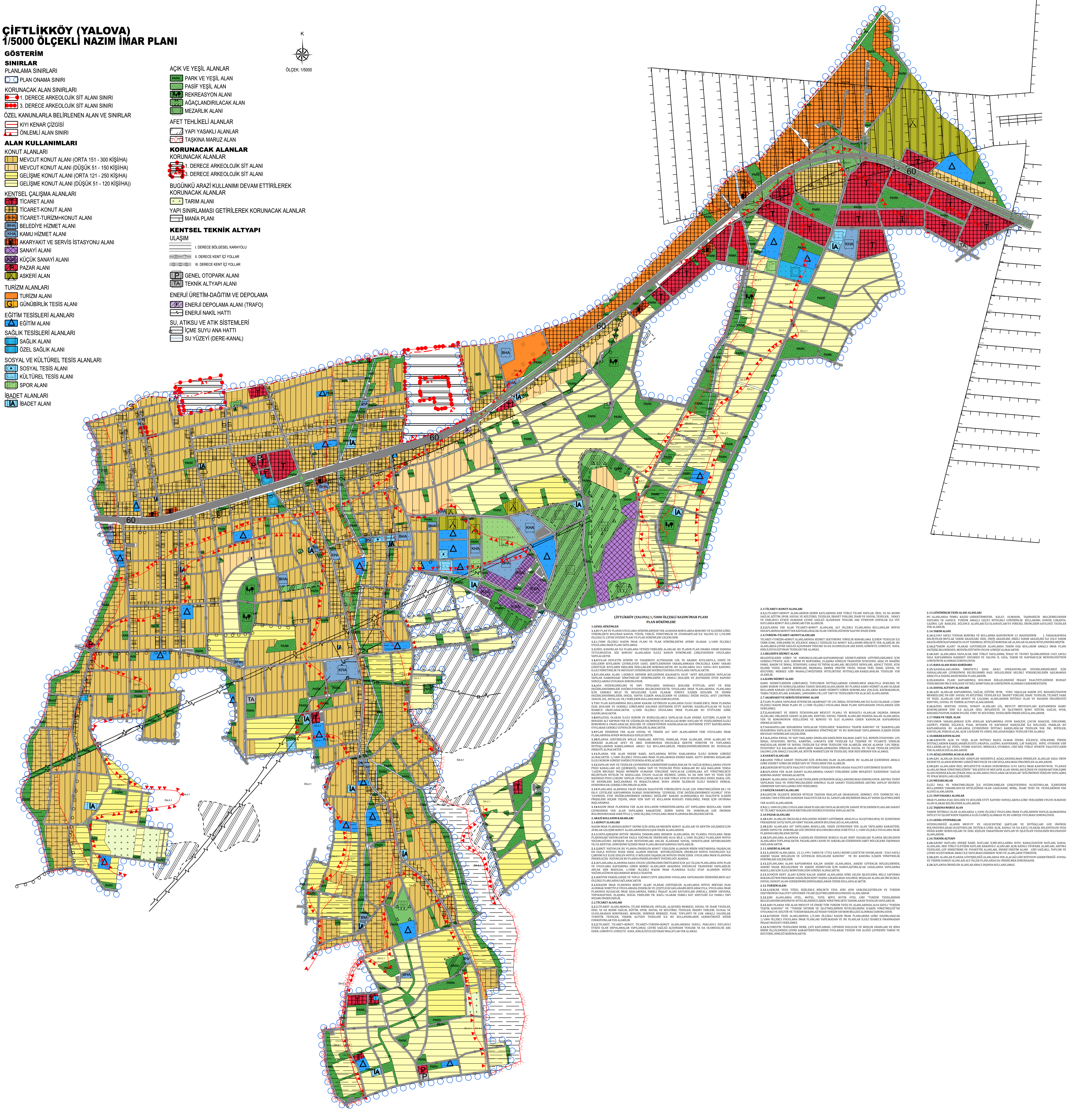
ÇİFTLİKKÖY (YALOVA)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



ÇİFTLİKKÖY (YALOVA) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE YALOVA İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.3.ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4.KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. GÖL VE AKARSU KIYILARIYLA, DENİZ VE GÖLLERİN KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR. BU ALANLARDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİK VE MEVZUATI HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.5.PLANLAMA ALANI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUÇLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.6.ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLOJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLOJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET *(DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN, VB.)* VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

1.7.BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLATILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

1.8.BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GÜZERGÂH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANACAK JEOLOJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

1.9.PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNEN MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

1.10.PLANDA GÖSTERİLEN BÖLGE PARKLARI, KENTSEL PARKLAR, FUAR ALANLARI, SPOR ALANLARI VE BENZERİ ALANLAR AFET VE KRİZ DURUMUNDA ÖNCELİKLE KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE KULLANILABİLİR, PROJELENDİRİLMESİNDE BU HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR.

1.11.PLANDA YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTİFA HAKLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAKLARI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AYRILACAKTIR.

1.12.YAPILAN YAPI VE TESİSLER ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI AĞI (ŞEBEKESİ); VARSA YAPI VE TESİSLERİ PİSSU KANALARI BU AĞA BAĞLANIR. YOKSA "LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR. PİSSU ÇUKURLARI İLE HER TÜRLÜ ATIK SU KESİNLİKLE DENİZ, BARAJ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ. BUNA AYKIRI İŞLEMLER İLGİLİ İDARECE DERHAL DURDURULUR, GEREKLİ ÖNLEMLER ALINIR.

1.13.PLANLAMA ALANINDA TALEP EDİLEN FAALİYETİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-I VE EK-II LİSTELERİ KAPSAMINDA OLMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADIKÇA BU FAALİYETE İLİŞKİN PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY İZİN YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.

1.14.NAZIM İMAR PLANINDA YER ALAN KULLANIM FONKSİYONLARINA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1.KONUT ALANLARI

NAZIM İMAR PLANINDA KONUT YAPIMI İÇİN AYRILAN MESKÛN KONUT ALANLARI VE KENTİN GELİŞMESİ İÇİN AYRILAN GELİŞME KONUT ALANLARINDAN OLUŞAN İSKÂN ALANLARIDIR.

2.1.1.YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKUN ALANLARDA, BU PLANDA UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YOĞUNLUKTAN FAZLA YOĞUNLUK ÖNERİLMİŞ OLSA BİLE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN NÜFUS YOĞUNLUĞUNU ARTIRAN PLAN REVİZYONLARI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTIRILMASINI VE/YA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

2.1.2.BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK EN FAZLA NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖNERİLECEK YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YOĞUNLUĞU AŞAMAZ.

2.1.3.PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR. ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR.

2.1.4.BÜYÜK PARSELLERDE VE TOPLU KONUT/SİTE ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILMASINI ÖZENDİRİLMESİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA SAĞLANACAKTIR.

2.1.5.NAZIM İMAR PLANINDA KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA NÜFUS MİKTARI ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOGRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

2.2.TİCARET ALANLARI

2.2.1.TİCARET ALANLARINDA; TİCARİ BİRİMLER, OFİSLER, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, SOSYAL VE İDARİ TESİSLER, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLARARASI KONFERANS, KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR, TURİSTİK TESİSLER, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2.2.2.TİCARET, TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA YANICI, PARLAYICI PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

2.3.TİCARET+KONUT ALANLARI

2.3.1.TİCARET+KONUT ALANLARININ ZEMİN KATLARINDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZ ETMEYEN DEPOLAR İLE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

2.3.2.PLANDA YER ALAN TİCARET+KONUT ALANLARI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KULLANILAN NÜFUS HESAPLARINDA KONUT'TAN KAYNAKLANACAK OLAN YOĞUNLUĞUNUN %60'INI İFADE EDER.

2.4.TURİZM+TİCARET+KONUT ALANLARI

TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA HİZMET SEKTÖRÜNE YÖNELİK KONAKLAMA İÇEREN TESİSLER İLE YEME-İÇME, DİNLENME VE EĞLENCE AMAÇLI TESİSLER İLE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN TESİSLER YER ALAMAZ.

2.5.BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK TESİSLER YER ALABİLİR.

2.6.KAMU HİZMET ALANI

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU PLANDA KAMU HİZMET ALANI OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA KAMU HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (VALİLİK, KAYMAKAMLIK, TAŞRA TEŞKİLATLARI, KARAKOL, JANDARMA VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

2.7.AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

2.7.1.BU PLANDA YAPILMAK İSTENECEK AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İLE İLGİLİ OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

2.7.2.AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI MEVCUT PLANLI VE RUHSATLI OLANLAR DIŞINDA ORMAN ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ ALANLARI, KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALANLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA; YER VE KONUMUNUN ÖZELLİĞİNE VE KONUSU VE İLGİ ALANINA GİREN KANUNLAR KAPSAMINDA ÖNERİLECEKTİR.

2.7.3.KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.7.4.ALANDA EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA "LPG İKMAL İSTASYONU" İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLER) HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

2.8.SANAYİ ALANLARI

2.8.1.HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALANLAR İÇERİSİNDE AMACA GÖRE HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLERDE YER ALABİLİR.

2.8.2.BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİR ARADA FAALİYET GÖSTERMESİ ESASTIR.

2.8.3.PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA, SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

2.8.4.BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

2.9.KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

2.9.1.KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR (MARANGOZ, DEMİRCİ, OTO TAMİRCİSİ VB.) ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.9.2.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNİN PLANLARI SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

2.10.PAZAR ALANLARI

2.10.1.BU ALANLAR ÖNCELİKLE BÖLGESİNE HİZMET GÖTÜRMEK AMACIYLA OLUŞTURULMUŞ VE İÇERİSİNDE PERAKENDE SATIŞ YAPILAN SEMT PAZARLARININ BULUNACAĞI ALANLARDIR.

2.10.2.BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.3.PLANLAMA ALANINDA CADDELER ÜZERİNDE KURULU OLAN SEMT PAZARLARI PLANDA BELİRLENEN ALANLARDA TOPLANACAKTIR. PAZARLARIN CADDE VE SOKAKLAR ÜZERİNDEN SABİT BÖLGELERE TAŞINMASI SAĞLANACAKTIR.

2.11.ASKERİ ALANLAR

2.11.1.ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.11.2.PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN ASKERİ ALANLARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.11.3.YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DAHİLİNDE KENT DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

2.12.TURİZM ALANI

2.12.1.GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERCE BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI GERÇEKLEŞTİRİLEN VE TURİZM SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN TİCARİ İŞLETMELERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

2.12.2.BU ALANLARDA OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL GİBİ "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNEVE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.

2.12.3.BU PLANDA YER ALAN MEVCUT VE ÖNERİ TÜM TURİZM TESİS VE ALANLARINDA 2634 SAYILI "TURİZM TEŞVİK KANUNU" VE "TURİZM YATIRIM VE İŞLETMELERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİ"NE UYULMASI VE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NDAN TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.12.4.TURİZM TESİS ALANLARINDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINA GÖRE HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILMADAN VE BU PLANLAR İLGİLİ İDARECE ONANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2.12.5.TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI VE BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİNDE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK TESİSİN YER ALDIĞI ÇEVRENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

2.13.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI ALANLARI

BU ALANLARDA TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, EĞLENCE ALANLARI İLE ELSANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLER YER ALABİLİR.

2.14.TARIM ALANI

2.14.1.5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

2.14.2."TARIM ALANI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.14.3.BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILANMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ VE YALOVA İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.15.HAVA ALANI HAVA KORİDORU

2.15.1.HAVAALANLARINA EMNİYETLİ HAVA ARACI OPERASYONLARI DÜZENLENEBİLMESİ İÇİN HAVAALANLARI ÇEVRESİNDE BELİRLENMİŞ BAZI BÖLGELERDE BELİRLİ YÜKSEKLİKLERİN AŞILMAMASI AMACIYLA HAZIRLANAN MANİA PLANLARIDIR.

2.15.2.MANİA PLANI KAPSAMINDA BULUNAN BÖLGELERDEKİ İNŞAAT FAALİYETLERİNDE RUHSAT VERİLMEDEN ÖNCE BÖLGEDE YETKİLİ KOMUTANLIK GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

2.16.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.16.1.BU ALANLAR KAPSAMINDA; SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, YURT, YAŞLILAR BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZLERİ, VB GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE İBADET YERLERİ, İDARİ TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYACI OLAN VE YASANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARIDIR.

2.16.2.ÖZEL KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI (Ö); MEVCUT MEVZUATLARI KAPSAMINDA KAMU KURUMLARININ İZNİ İLE AÇILAN ÖZEL MÜLKİYETE VE İŞLETMEYE KONU EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR, REHABİLİTASYON, BAKIM EVLERİ, YURT VE KÜLTÜREL TESİSLERİN ÖNERİLDİĞİ ALANLARDIR.

2.17.PARK VE YEŞİL ALAN

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

2.18.REKREASYON ALANI

2.18.1.KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.19.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

2.19.1.BU ALANLAR JEOLOJİK SEBEPLER NEDENİYLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR YADA ÜRÜN DESENİ VE ALANIN KONUMU GEREĞİ MEYVELİK VB GİBİ KULLANILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

2.19.2.BU ALANLARIN ÖZEL MÜLKİYETTE OLMASI DURUMUNDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN; "PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN" "BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDAKİ YERLEŞME ALANI DIŞINDA KALAN (İSKAN DIŞI) ALANLARDA UYGULANACAK ESASLAR" BÖLÜMÜNDE VERİLEN YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.20.MEZARLIKLAR

İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLER İLE DÜZENLEMELER ÇERÇEVESİNDE OLUŞTURULAN, İÇERİSİNDE KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GASİLHANE, MORG, İDARİ TESİS VB. TESİSLERİNDE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

2.21.YAPI YASAKLI ALANLAR

İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOLOJİK ETÜT RAPORU SONUÇLARINA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

2.22.TAŞKINA MARUZ ALAN

TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILIŞ AŞAMASINDA DEVLET SU İŞLERİ'NDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.23.GENEL OTOPARKLAR

DÜZENLENDİĞİ ALANIN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI VE İHTİYAÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK OLUŞTURULAN, İHTİYACA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE İŞLETİLEN TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

2.24.TEKNİK ALTYAPI

2.24.1.BORU HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTOPARK ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSSEPTİK ALANLARI, ENERJİ ÜRETİM ALANI GİBİ SAĞLIKLI, TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TÜMÜDÜR.

2.24.2.BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR.

2.24.3.PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.