DERİNCE İLÇESİ (Çavuşlu Köyü)

KOCAELİ

G23-b-07-c-3-b

PLAN HÜKÜMLERİ

1- GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konuçu ve işlerine göre yürürlükte bulunan kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir. Ancak, bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda bu planın hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile çelişmediği sürece geçerliliğini sürdürecektir.

1.2. Planlama alanı 1 derecede deprem bölgesindedir. Her türlü inşaata ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

1.3. Bu plan, Kocaeli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Planı Notlarında yer alan "Meskun konut alanı ya da inkişaf (gelişme) konut alanı içerisinde yer almayan, orman köyleri ve mahallelerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planları yapılmamışsın 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır" hükmüne göre hazırlanmıştır.

1.4. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

1.5. Planlama sahası içerisinde konut alanı kullanımında kalan mevcut konut yapılarının meri planda yer alan yapılaşma koşulu şartlarını sağlayıp sağlamadığına bakılmaksızın eskisi tamir ve tadilatına izin verilecektir. Ancak hiç bir şekilde kat ilavesine izin verilmeyecektir. Mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda imar planlarındaki yapılaşma koşullarına ve plan kararlarına göre(en az bağımsız bölüm sayısına uyulacaktır.

1.6. Konumuna göre imar planı ve plan notlarında belirtilmiş olan max. kat alanı kat sayısını (KAKS) aşmayacak ve bahçe mesafelerine uyulacak şekilde imar planı ile getirilmemiş, kat adedi veya bina yüksekliği (h:max) değerinin aşılmadığı taktirde alanı kat sayısını-(TAKS) esaralı, noksanı katlı bina inşa edilebilir.

1.7. İSKİ tarafından belirlenen taşkın alanı ve/veya yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanlarda yapı yapılamaz.

1.8. İmar planı ile mülkiyet arasında 2 metreye kadar olan uyuşmazlıklarda yol istikameti ve genişliği değişmemek kaydı ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilgili idare (belediyesi) yetkilidir.

1.9. Plan onama sınırları içerisinde yer alan kavşak noktaları şematik olup, uygulama projesi aşamasında kesinlikseçek ve belediyesince onanan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2- ÖZEL HÜKÜMLER: İnceleme alanındaki jeolojik-topoğrafik yapı ve yapılan çalışmalar sonucu elde edilen jeoteknik parametreler dikkate alınarak alanlar, yerleşime uygunluk açısından "Uygun Olmayan Alanlar" (UOA) ve "Önlemli Alanlar-1 (ÖA-1)" ve "Önlemli Alanlar-2 (ÖA-2)" olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

2.1. ÖNLEMLİ ALANLAR-1 (OA-1) Genelde killi, kumlu, silt, kil ve çakıldan oluşmuş alüvyon alanlardır. Yüzey ve altık sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj sistemlerinin yapılması gerekmektedir. 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında (OA-1) sembolü ile gösterilmiştir. Bu alanlara ait; zemin grubu, zemin sınıfı, spektrum karakteristik periyotları ilgili yönetmelik hükümlerine göre sağlıklı belirlenmelidir.

2.2. ÖNLEMLİ ALANLAR-2 (OA-2) Topoğrafik eğimin genellikle % 30'un üzerinde olduğu alanlar, lokal heyelanlı alanlar ile muhtemel heyelan riski taşıyan alanları kapsamaktadır. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir. Bu alanlar 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında (UOA) sembolü ile gösterilmiştir.

3-UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.1. Konut alanlarında yapı düzeni ayrık düzen olup, yeni yapılacak binalarda parselin ön cephesinden 3 m., yan cephelerden 3 er m., arkadaşlık ve arka bahçede ise 6 metre mesafe bırakılacaktır. Ancak bu alanlarda mevcut yapıların kullanılmasında yapılar arası uyum ve bütünlük sağlamak şartıyla ön yan ve arka bahçe mesafelerini belirlemeye, alanda yapılacak toplam inşaat alanını geçmemek koşulu ile TAKS değerini artırmaya yan bahçe mesafelerinin 2.00 m. altına düşmesi durumunda komşu parselin muvafakatini almak şartıyla belediye yetkilidir.

3.2. Minimum ifraz şartı, gelişme alanlarında 600 m²'dir. Yeni parsel oluşturulmasında koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve imarlamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı aranmaz.

3.3. Planda belirlenmiş olan inşaat emsalinin korunması şartı ile bir parsele birden fazla yapı yapılabilir. Aynı parsele ikinci yapı yapılacağı zaman emsal dahilinde kalması koşulu ile mevcut yapının ruhsatlı olması şartı aranmaz.

3.4. Konut alanlarında, binaların alt katında yer almamak ve çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ve bu bölüm şekilde toplamı 100 m²'yi geçmeyen ahır, ağıl, kümes vb. Müştemilat yapıları yapılabilir. Bu yapılar emsale dahil değildir ve iskan amaçlı kullanılamaz.

3.5. Yoğunluk hesabında yeşil bahçe düşen hesaplanacak alan, 45 m² brüt hesaplanacaktır. Bağımsız Bölüm Sayısı, Çavuşlu Köyü Merkez Mahallesinde Gelişme Konut Alanlarında 86, Meskun Konut Alanlarında 57, Diğer Tarım Alanlarında 21, İshaçılar Mahallesinde Gelişme Konut Alanlarında 140, Meskun Konut Alanlarında 204, Ticaret Alanlarında 2, Diğer Tarım Alanlarında 25 olarak düzenlenmiştir.

3.6. Ahşap duyulmaz. Hâlinde belediyesince; 10.00 metre ve üstü yolları çepheli parsellere ticaret fonksiyonu verilebilir.

3.7. Sosyo-kültürel tesis alanlarında; düğün salonu, köy konağı, kütüphaneler, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi v.b. Fonksiyonlar içeren yapılar ile belediye ve ait tesisler ve muhtarlık yer alabilir.

3.8. Planda yeşil alanlarda (park) toplumun yararlanması için oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme gezinti, yürüyüş ve servis yolu düzenlenebilir. Bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp taklabilir malzemeler kullanılması koşuluyla büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılardaki maksimum yüksekliik h=3,00 m.yi ve maksimum emsal emsal 0,04'ü geçemez. Bu alanlarda ihtiyaç duyulması hâlinde açık spor tesisleri de yapılabilir.

3.9. Köy tüzel kişiliğin mülkiyetinde veya tescilsiz meydan alanlarında gelenekseş olan ortak kullanımlı köy fırınları muhtarlığın talebi ile projesi belediye tarafından onaylanmak şartıl ile ruhsat aranmaksızın yapılabilir.

3.10. Mutlak koruma alanları, kısa mesafeli korumaalanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dahil edilemez.

3.11. Plan paftalarında ve notlarında aksine bir hüküm bulunmadığı sürece, ticaret fonksiyonu verilebilir. Bu alanlarda KAKS: 0,25 değeri aşılamaz.

ÇAVUŞLU KÖYÜ MERKEZ MAHALLESİ

ADI	ALAN (m2)	HA	ORAN %
GELİŞME KONUT ALANI (E:0.20)	76776.94	7.67	24.77
MESKUN KONUT ALANI (E:0.20)	51511.34	5.15	16.61
DİĞER TARIM ALANI	77086.17	7.71	24.97
DİNİ TESİS ALANI	749.812	0.07	0.02
PARK ALANI	6264.23	0.63	2.1
SOSYO-KULTUREL TESİS ALANI	1805.73	0.18	0.6
TNK	52918.82	5.29	17.06
YOLLAR	43001.959	4.3	13.87
TOPLAM	310127.461	31.01	100

	MEVCUT	PLAN
PLANLAMA ALANI (HA) (TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN HARİÇ)	25.91	25.91
PLAN NÜFUSU	1107	590
NÜFUS YOĞUNLUĞU	4.245465071	22.77

EMSAL	KONUT ALANI (M²)	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	İSKİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE OLABİLECEK EN FAZLA NÜFUS	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI (1 AİLE 4 KİŞİ)
0.2	76776.94	15355	307		77
0.2	51511.34	10302	206		52
0.05	77086	3854	77		19
TOPLAM	205374	29512	590	655	148

PLANLAMA ALANI	HESAP DIŞI ALANLAR: TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN	YERLEŞİM ALANI
31.05	5.14	25.91

ÇAVUŞLU KÖYÜ İSHAKÇILAR MAHALLESİ

ADI	ALAN (m²)	HA	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI (E:0.20)	125573.51	12.6	17
MESKUN KONUT ALANI (E:0.20)	183803.3	18.38	24.8
TİCARET ALANI	3641.63	0.37	0.5
ASKERİ ALAN	2890.52	0.29	0.4
DİĞER TARIM ALANI	90492.64	9	12.16
DİNİ TESİS ALANI	3348.75	0.33	0.6
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	14142.77	1.41	1.9
SAĞLIK TESİS AKLANI	1951.48	0.2	0.3
YÖNETİM MERKEZİ	9274.67	0.93	1.25
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	1881.58	0.18	0.24
MEZARLIK ALANI	5901.24	0.6	0.81
PARK ALANI	12241.61	1.22	1.64
SOSYO-KULTUREL TESİS ALANI	3400.89	0.34	0.49
SPOR TESİS ALANI	7056.34	0.7	0.95
TNK	154545.78	16	21.62
YOLLAR	114423.402	11.45	15.46
TOPLAM	734573.892	73.45	100

	MEVCUT	PLAN
PLANLAMA ALANI (HA)(TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN HARİÇ)	58.56	58.56
PLAN NÜFUSU	140	1337
NÜFUS YOĞUNLUĞU	2.390710383	22.88

EMSAL	KONUT ALANI (M²)	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	İSKİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE OLABİLECEK EN FAZLA NÜFUS	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI (1 AİLE 4 KİŞİ)
0.2	125575	25115	502		126
0.2	183803.3	36761	735		184
0.20 (TİCARET ALANI)	3641.63	457	9		2
0.05	90492.64	4525	90		23
TOPLAM	403513	66857	1337	1464	334

TOPLAM PLANLAMA ALANI	HESAP DIŞI ALANLAR: TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN-ASKERİ ALAN-AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (MEZARLIK)	YERLEŞİM ALANI
73.45	14.89	58.526

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/1000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7'ıa maddesine göre incelenli ve onandı.

Başkan Adına
GÖKMEN MENCİLOĞ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

1:1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

Eylül 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA A.Ş.
ÇETİNKAYA İMAR A.Ş.
(Ortak Girişim)

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi	SELİM BAYDAN	
Harita Mühendisi	DİLEK AYDIN	
Harita Yüksek Mühendisi	EŞREF AKIŞ	
Harita Yüksek Mühendisi	HAKAN İLHAN	

KONTROL

HALİHAZIR HARİTA ŞEFİ
İSMAİL SEYREK
Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SEBAHAN OMUR
Harita Yüksek Mühendisi

DERİNCE İLÇESİ (Çavuşlu Köyü) G23-b-07-c-3-b

KOCAELİ