202	422326.075	4526362.909	1.500
203	422308.192	4526395.114	3.800
204	422288.625	4526396.848	4.500
205	422258.879	4526372.151	7.500
206	422243.859	4526363.364	8.700
207	422240.900	4526354.169	7.500
208	422223.548	4526353.289	6.100
209	422215.872	4526357.207	9.200
210	422214.113	4526365.603	14.000
211	422203.478	4526369.202	15.700
212	422192.451	4526367.872	15.600
213	422180.099	4526373.877	18.800
214	422179.076	4526389.708	27.000
215	422173.958	4526396.396	34.000
216	422168.908	4526397.351	34.500
217	422163.040	4526395.167	39.000
218	422143.319	4526392.847	39.500
219	422114.127	4526408.541	40.200

Marmara Denizi

PLAN HÜKÜMLERİ 4

- Her koşulda çıkma uzunluğu 2,00m'yi ve cephe boyunun 1/3'ünü geçemez.
- Çıkma çatısı ana çatı ile birlikte yapılacaktır.
- Çıkma formu parselin konumuna göre düz, gönyeli, çokgen ve daireesel olabilir.

4.10. Açık çıkmalar (Balkonlar):

Yol cephelerindeki açık çıkmalar;

- Parsel sınırları içinde kalmak koşuluyla aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılabilir.
- Yapı adası bazında sokak cephesinde, tescilli yapılardaki açık çıkma (balkon) derinliği kadar açık çıkma (balkon) yapılabilir. Yapı adasında sokak cephesinde, tescilli yapılarda açık çıkma (balkon) yok ise balkon derinliği 1,20m. den, uzunluğu 2,00m.den büyük olamaz.
- Her koşulda açık çıkma (balkon) cephe boyunun 1/3'ünü geçemez.
- Açık çıkma (balkon) korkulukları demir veya ahşap olacaktır.
- Açık çıkma (balkon), cam dahil herhangi bir malzeme ile kapatılamaz.

Diğer cephelerdeki açık çıkmalar;

- Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.20 metre taşabilir.
- Her koşulda açık çıkma (balkon) uzunluğu 2,00m'yi ve cephe boyunun 1/3'ünü geçemez.
- Açık çıkma (balkon) korkulukları demir veya ahşap olacaktır.
- Açık çıkma (balkon), cam dahil herhangi bir malzeme ile kapatılamaz.

4.11. Cepheler:

- Renk seçimi yapının projesinde belirlenir ve Adalar Belediyesi tarafından denetlenir. Dıştan merdiven, asansör yapılamaz. Yapı cepheleri PVC malzeme ile kaplanamaz, ahşap veya sıvalı olabilir.
- Yapı girişleri, yapının parseldeki konumuna göre sokaktan veya bahçeden düz ya da merdivenli olabilir.

4.12. Çatılar:

- Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur. Çatı eğimi %33'den fazla olamaz.
- Çatının formu, beşik veya kırma çatı olabilir. Düz dam yapılamaz. Çatı eğiminden yararlanarak kat kazanılamaz, çatı arasında alt kat ile bağlantılı piyes yapılamaz. bağımsız bölüm olarak kullanılamaz. Teras kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde çatı havalandırma penceresi, güvercinlik ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Havalandırma penceresi ve güvercinliklerin uzun kenarı maksimum 0,75m. olabilir. Çanak Anten ve benzeri elemanlar ortak sistemle ve bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir.
- Çatı örtüsü alaturka veya marsilya kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak 100*100 cm boyutundaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Çatı yapının son kat tavan tabliyesi üzerine oturtulacaktır. Parapet duvarlar üzerine çatı oturtulamaz.

4.13. Bacalar:

- Bacalar bina içinde tekniğine uygun yapılacak, çatı üstünde kalan kısmı ise tuğla olarak bırakılacak veya yapının renginde boyanacaktır.
- Yangın yönetmeliğine uyulacaktır.

5. JEOLOJİK NEDENLERLE BİNA YAPIM SÜRECİ KOŞULLARA BAĞLI ALANLAR

Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Raporunda Sonuç ve Öneriler kısmında belirtilen ve aşağıda verilen hükümlere uyulması zorunludur.

5.1 Yerleşime Uygunluk değerlendirmesine ilişkin sonuç ve öneriler aşağıdaki gibidir.

Uygun Alanlar (UA)

Yerleşime uygunluk haritasında "UA" ile gösterilen alanlar yerleşime uygunluk açısından herhangi bir doğal afet potansiyeli ve mühendislik problemi bulunmayan alanlardır. Fakat bu alanlar için, aşağıda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir.

- Lokal olarak zemin durumları (jeolojik, yumuşak birim kalınlığı, dağılımı ve yer altı su seviyesi) değişebileceğinden, yapı temelleri ve planlarını etkileyebilecektir. Bu sebepten dolayı yerleşime uygunluk için, mevcut verilerin incelenmesi veya zemin etütlerinin uygulanması uygun olacaktır.
- Yerleşime uygunluk açısından kazı sırasında, kazı şevlerinde duraysızlıklara dikkat edilmelidir. Mevcut veri veya yapılacak ayrıntılı zemin etütleri ile stabilite sorunlarının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Önlemli Alanlar (ÖA)

Yerleşime uygunluk için çeşitli önlemler gerektiren alanlardır. Önlem derecesine göre (a: ağır önlemler, b: hafif önlemler) 2 sınıfa ayrılıp, 6 çeşit (ÖA) Önlemli Alan belirlenmiştir.

- ÖA-1a, ÖA-1b :Sıvılaşma
- ÖA-2a, ÖA-2b: Heyelan, Kaya kayması, Şev stabilitesi, Kaya Düşmesi, Kaya Devrilmesi
- ÖA-3a, ÖA-3b : Sel ve Su Baskını (Aşırı Yağışlar, Tsunami)
- ÖA-4a, ÖA-4b : Mühendislik Problemler (Dolgu, Alüvyon, Kuşdili)
- ÖA-5a, ÖA-5b :Diğer Mühendislik Problemler (Karstlaşma, Ayrışmış Kaya,Diğer Yumuşak Zeminler)
- ÖA-6a, ÖA-6b : Karmaşık Sorunlu Alanlar

Bu tip alanlarda, zemin probleminin büyüklük ve derecesini netleştirmek için ek zemin çalışmaları yapılması veya bu alana ilişkin daha önce zemin etüd çalışmaları yapılmış ise bu çalışmalara ait bilgilerin derlenip değerlendirilmesi gerekmektedir. Yapılan çalışma ve değerlendirmeler neticesinde, elde edilen sonuçlara göre ayrıntılı önlemler belirlenir.

Uygun Olmayan Alanlar (UOA)

Yerleşime uygun olmayan alanlar (UOA) aşağıda belirtilen 5 sınıfa ayrılmıştır.

- UOA-1 : Sıvılaşma
- UOA-2 : Kütle Hareketleri
- UOA-3 : Sel ve Su Baskını
- UOA-4 : Mühendislik Problemler (Dolgu vb.)
- UOA-5 : Diğer Mühendislik Problemler (Taş ocakları vb.)

Bu alanlar çeşitli problemlerden dolayı, yapılaşma için önlem alınması güç ve mümkün olmayan alanlardır. Bu sebepten dolayı bu alanların yapılaşmaya (özellikle yerleşime) açılmaması gerekmektedir.

- UOA-1 alanı sadece, Beykoz'un kıyı bölgelerinin küçük bir bölümünde yer almaktadır.
- UOA-2 alanı Kınalıada'nın batı ve güney sahil kesiminde ve Burgazada'nın güney sahil kesiminde yer almaktadır.
- UOA-3 alanı, sadece Kartal Bölgesi'ndeki kıyı alanının küçük bir bölümünde yer almaktadır.
- UOA-4 alanı iç kısımlardaki alanların birkaç bölümünde yer almaktadır.
- UOA-5 alanı, proje alanının özellikle iç kesimlerinde fazla görülmektedir.
- Bu tür UOA alanlar, proje alanının % 0.6' sını kaplamaktadır. (UA; alanın % 39.4, ÖA-a; % 11.7 ve ÖA-b; % 48.3'lük bir alanı kaplamaktadır.)
- Daha önce ilçe belediyeler tarafından yapılan, yerleşime uygunluk çalışmaları sonucu belirlenen sınıflamalar ve bu proje kapsamında yapılan çalışmalar sonucu belirlenen sınıflama çeşitlerinin ilişkileri aşağıdaki gibidir;
- İlçe belediyeler tarafından yapılan yerleşime uygunluk haritalarında AJ (Ayrıntılı Jeoteknik Etüt) olarak belirlenen alanların büyük bir kısmı bu projede yapılan çalışmalar sonucu Önlemli alan (ÖA-a ve ÖA-b) olarak belirlenmiştir.
- İlçe belediyelerinin haritalarında yamaçlardaki stabilite sorunları nedeni ile AJ olan alanlar; yapılan analiz sonuçlarına göre yarısı ÖA, diğer yarısı ise UA olarak belirlenmiştir.
- İlçe belediyelerin haritalarında UOA olarak belirlenen alanlar; bu çalışma kapsamında yapılan analizler sonucu çoğunlukla UOA olarak belirlenmiştir.
- İlçe belediyelerin çalışmalarında sahil dolgularının büyük bir kısmı UOA olarak işaretlenmiştir; fakat yapılan ayrıntılı çalışmalar sonucu, bu alanların büyük bir kısmı önlemli alan (ÖA-a ve ÖA-b) olarak belirlenmiştir.

5.2. Yeni yapılacak tüm yapılar için, uygulama öncesinde parsel ölçeğinde zemin etüd çalışmalarının yapılması zorunludur.

5.3. Bu çalışma, her türlü nitelikte (Nazım, Uygulama, Mevzi) ve her türlü ölçekte (1/5000, 1/2000, 1/1000) imar planlarına esas "Yerleşim Amaçlı Mikrobölgeleme Çalışması" olup, kesinlikle parsel bazında zemin etüd çalışması olarak kullanılamaz.

5.4. Proje alanı, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 1. ve 2. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle, proje alanında yapılacak tüm yapılarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yayınladığı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Esasları" dikkate alınmalıdır.

5.5. Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

5.6. Planlama alnında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.

5.7. Planlama yapılacak alanda yeni bir imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu onaylanmadan inşaat müdahalede bulunulamaz ve yapı ruhsatı düzenlenemez.