

AKYAZI İLÇESİ PAZARKÖY MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

YASAL DAYANAK:

3194 SAYILI İMAR KANUNU, 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU VE 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA HAZIRLANMIŞTIR.

GENEL HÜKÜMLER:

1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TUZUK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLARLAR İLE;

- SAKARYA 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ,
- SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ,
- SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PAZARKÖY MAHALLESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. 07.01.1991 GÜN VE 20748 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "SUI KRİLLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" TEKNİK USULLERİ TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. ATIK SULAR NEHİRLERE, GÖLLERE, DERELERE VE TABİ ARAZİLERE BAĞLANAMAZ. BOŞALTILMAZ.

3. ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDA KALAN YAPILARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR. İMAR DURUMU MÜRAACAAT AŞAMASINDA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

4. BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZİRAN 2007 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK- JEOTEKNİK VERİLERİ JEOFİZİK ÇALIŞMALARİ VE EĞİMİ DİKKATE ALINDIĞINDA, UYGUN ALAN(UA), ÖNEMLİ ALAN I (OA1), ÖNEMLİ ALAN II (OA2), ÖNEMLİ ALAN III (OA3) OLMAK ÜZERE DÖRT ALANA AYRILMAKTADIR. UYGUN ALAN (UA): ÇALIŞMA ALANINDA UYGUN OLARAK DEĞERLENDİRİLEN KESİMLER %20 EĞİMDEN AZ BÖLGELERİ KAPSAMAKTADIR. ARAZİ VE LABORATUVAR DENEYLERİNDEN ELDE EDİLEN SONUÇLARA GÖRE ZEMİN TANIMLAMALAR, ZEMİNİN FİZİKSEL VE JEOMEKANİK ÖZELLİKLERİ İLE JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ BELİRLENMİŞ VE TAŞIMA GÜCÜ ANALİZLERİ YAPILARAK YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA GÖSTERİLEN UYGUN ALANLAR (UA) BELİRLENMİŞTİR.

ÖNEMLİ ALAN I (OA1): BU ALAN ARIN ÖNEMLİ ALAN KAPSAMINA ALINMASININ EN ÖNEMLİ SEBEBİ YER ALTI SU SEVİYESİNİN OLMASI (3.25-9.00 M.). SIVILAŞMA RİSKİNE SAHİP OLMASI. ZEMİN BÜYÜTME DEĞERİNİN YÜKSEK OLMASI, ALUVYON YAPİ VE DOKU İTİBARIYLA ZEMİN KATEGORİSİNDE YER ALMASI. SU TAŞKIN SAHALARININ OLMASI VE AKYAZI İLÇESİNİN BİRİNCİ DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASINDAN BU ALANLAR ÖNEMLİ ALANLARI (OA1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

ÖNEMLİ ALANLAR II (OA2): ÇALIŞMA ALANINDA ÖNEMLİ ALAN II OLARAK DEĞERLENDİRİLEN KESİMLER EĞİMİ %20-30 OLAN BÖLGELERİ KAPSAMAKTADIR. BU KESİMLERDE STABİLİZE AÇISINDAN BİR PROBLEM GÖRÜLMEMEKTEDİR. ANCAK YAMAÇ EĞİMİ YÜKSEK OLDUĞUNDAN YAPILAŞMA ESNASINDA, YAPILAR İSTİNAT DUVARLARIYLA DESTEKLENMELİDİR. AYRICA ZEMİN PARAMETRELERİNDEN KAYNAKLANABİLECEK PROBLEMLERE YÖNELİK GEREKLİ ÖNEMLER ALINMALI VE YÜZEY DRENAJI SAĞLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA MUSADE EDİLMEKTEDİR.

ÖNEMLİ ALAN III (OA3): ÇALIŞMA ALANINDA ÖNEMLİ ALAN III OLARAK DEĞERLENDİRİLEN KESİMLER EĞİMİ %30 DAN FAZLA OLDUĞU BÖLGELERİ KAPSAMAKTADIR.

EĞİM %30 DAN FAZLA OLAN BÖLGELER MEVCUT TOPOĞRAFİK EĞİM NEDENİYLE OLUŞABİLECEK MUHTEMEL KİTLE HAREKETLERİ OLUŞABİLECEĞİNDEN, STABİLİZE ANALİZLERİNİ DE İÇEREN AYRINTILI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜTLER YAPILARAK DÜZENLENECEK RAPORLAR DOĞRULTUSUNDA SÖZ KONUSU ALANLARI DA YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR.

OA1 ALANINDA: PARSEL BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE ÖZELLİKLE SIVILAŞMA ANALİZİ, SIVILAŞMADAN KAYNAKLANAN OTURMA ANALİZİ VE İNŞA EDİLECEK YAPILARIN TEMEL KAZILARINDA OLMASI STABİLİZE SORUNLARINA KARŞI STABİLİZE ANALİZİ İSTENMELİDİR.

SIVILAŞMAYA KARŞI VE SIVILAŞMADAN DOLAYI OLUŞABİLECEK ANİ OTURMALAR DA GÖZ ÖNÜNE ALINARAK İNŞA EDİLECEK YAPILARIN TEMELLERİNİ OLUŞTURAN YAPI ELEMANLARI DUYARSIZLIK ETKİLERİNİ KARŞILAYACAK ŞEKİLDE UYGUN TEMEL TİPİ VE ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ YAPILMALIDIR.

OA2 ALANINDA: PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK ZEMİN ETÜT PROJELERİNDE ZEMİN PARAMETRELERİNDEN KAYNAKLANABİLECEK PROBLEMLERE YÖNELİK GEREKLİ ÖNEMLER ALINMALI VE YÜZEY DRENAJI SAĞLANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA MUSADE EDİLMELİDİR. YAMAÇ EĞİMİ YÜKSEK OLDUĞUNDAN YAPILAŞMA ESNASINDA, YAPILAR İSTİNAT DUVARLARIYLA DESTEKLENMELİDİR.

OA3 ALANINDA: PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜT PROJESİNDE EĞİMİ %30 DAN FAZLA OLDUĞU BÖLGELERDE MEVCUT TOPOĞRAFİK EĞİM NEDENİYLE OLUŞABİLECEK MUHTEMEL KİTLE HAREKETLERİ OLUŞABİLECEĞİNDEN, STABİLİZE ANALİZLERİNİ DE İÇEREN AYRINTILI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜTLER YAPILARAK DÜZENLENECEK RAPORLAR DOĞRULTUSUNDA SÖZ KONUSU ALANLARI DA YAPILAŞMAYA GİDİLMELİDİR.

BU RAPORUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISIMINDAKİ DİĞER HUSUSLARA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

5-PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN DİĞER HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE GEÇEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. BU PLANDAN ÖNCEKİ İMAR PLANLARI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE İFRAZI YAPILAN AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ ALANLARDA YÜZÖLÇÜMÜ 200 M² DEN KÜÇÜK, CEPHESİ 8 M. DEN AZ VE BİTİŞİĞİNDE BOŞ PARSEL VEYA ÜZERİNDE EKONOMİK ÖMRÜNÜ DOLDURMUŞ BİNALI PARSELLERİN BULUNMASI HALİNDE, BU PARSELLERE TEVHİT EDİLMEDEN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.

2. AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ ALANLARDA BİNA CEPHESİ 6.00 M. BİNA DERİNLİĞİ 7.00 M. DEN AZ OLMAMAZ.

3. BU PLANDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İFRAZ EDİLEN ALANLARDA, İMAR ADASINDAKİ MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE İKİLİ, ÜÇLÜ VE DÖRTLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, ARKA VE YAN BAĞÇE MESAFESİNİ 2 M. YE DÜŞÜRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. HİÇBİR SURET İLE PLANDA BELİRTİLEN TAKS VE KAKS DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

4. DAHA ÖNCE DÖP KESİNTİSİ YAPILMAMIS VE "ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 7. MADDESİNE GÖRE OLUŞACAK PARSELLERDE, İMAR PLANLARINDAN DOLAYI OLUŞAN TERKİN N:451 GEÇMESİ VE BEDELSİZ YAPILMASI HALİNDE, ÇEKME MESAFELERİNİN AŞILMAMASI ŞARTI İLE %45'İN ÜZERİNDEKİ TERK EDİLECEK KİSİMİN, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILIR YETKİLİDİR. SÖZK KESİMİ PARSELLEDE İFRAZI İŞLEMİ DE YAPILMASI HALİNDE TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILACAK OLAN ALAN İFRAZ SONUCUNDA OLUŞAN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALANLARI ORANINDA PAYLAŞTIRILIR.

5. KONUT KULLANIMLI YAPILARDA AÇIK ÇIKMALARIN TABİİ ZEMİNDEN VE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKULI MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

YAPI VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

1. AYRIK NİZAMLI YAPI ADALARINDA, TABAN ALANI KATSAYISINI AŞMAMAK, ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK, DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE EKSKİ KATLI YAPI YAPILABİLİR.

2. TİCARET ALANLARINDA HİÇBİR SURETTE ÇEVRE VE HALK SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZ EDEN GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER VE DEPOLAR YAPILAMAZ.

3. İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR-İNŞAAT DURUMU DÜZENLENMESİ SİRASINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ HALLERDE; PLANDAKİ YOL GENİŞLİĞİNİ AZALTMAK ŞARTI İLE 2.00 M.YE KADAR YOL GÜZERGAHINI DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4. KONUT ALANLARINDA 10.00 M. VE ÜZERİ İMAR YOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, ZEMİN KATLARDA GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYEN, İMALAT DIŞI GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ FAALİYETLER YAPILABİLİR.

6. PARSEL ALANININ EMSAL HESABI SONUÇU BİR KATIN ALANI 70 M² NİN ALTINDA KALMASI HALİNDE İMAR DURUMUNDA BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK ŞARTI İLE MERDİVEN, ASANSÖR BOŞLUĞU, BALIKON, ZEMİN TERASLARI HARİCİ) TABAN ALANI VE KAT ALANLARI 70M² OLACAK ŞEKİLDE YAPTIRILIR. BU DURUMDA BODURUM KAT HARİCİ ENÇÜK ÇOK KATLI BİNA YAPILABİLİR. BU YAPILARDA TAKS, KAKS ŞARTI ARANMAZ.

TEMEL GÖMME DERİNLİKLERİ

1. TEK KATLI PREFABRİK VE KONTEYNER TİPİ HAZİR YAPILARDA GÖMME DERİNLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.

2. TEK KATLI VE İKİ KATLI YAPILARDA GÖMME DERİNLİĞİNİN AZ 60 CM OLACAKTIR.

6. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR HİÇBİR SURETTE İMAR HATTINA TAŞAMAZ.

7. KOT FARKI SEBEBİYLE İSTİNAT DUVARI YAPILMASININ ZORUNLU OLDUĞU PARSELLERDE; ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARINDAKİ PARAMETLERE BAĞLI HESAP VE PROJELENDİRME YAPILARAK İSTİNAT DUVARI İÇİN RUHSAT ALINMASI ZORUNLUDUR. İSTİNAT DUVARI YAPILMADAN YAPI İNŞAATINA BAŞLANAMAZ.

8. KONUT ALANLARINDA İMAR YOLUNA BAKAN CEPHEDE İMAR HATTINA 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE ZEMİN KATIN İÇ YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE ÜSTÜ KAPALI YANLARI AÇIK VEYA KİSMEN KAFESLERLE ÖRTÜLÜ PERGOLA YAPILABİLİR. TİCARET ALANLARINDA İMAR YOLUNA BAKAN CEPHEDE İMAR HATTINA KADAR VE ZEMİN KATIN İÇ YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE ÜSTÜ KAPALI YANLARI AÇIK VEYA KİSMEN KAFESLERLE ÖRTÜLÜ PERGOLA YAPILABİLİR.

9. PARSEL SINIRINA 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE GÖLGE VERMEK, BİTKİ SARDIRIMAK AMACIYLA HAFİF MALZEMEDEN YANLARI AÇIK, ÜSTÜ ARAKLIKLI GÜNEŞ KESİCİLERLE BOŞLUKLU OLARAK DÜZENLENEN KAMERİYİ YAPILABİLİR.

10. PARSEL CEPHE DERİNLİK ÖLÇÜLERİ VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ

10.1. AYRIK NİZAMA TABİ KONUT ALANLARINDA VE YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLER:

KÖŞE BAŞI PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 18.00 M. DEN,
ARA PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 16.00 M. DEN,
PARSEL DERİNLİĞİ 20.00 M. DEN,
PARSEL ALANI KÖŞE BAŞI PARSELLERDE 600 M² ARA PARSELLERDE 500 M² DEN AZ OLMAMAZ.

10.2. BİTİŞİK NİZAMA TABİ TİCARET ALANLARINDA:

KÖŞE BAŞI PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 15.00 M. DEN,
ARA PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 10.00 M. DEN,
PARSEL DERİNLİĞİ 18.00 M. DEN,
PARSEL ALANI 300 M² DEN AZ OLMAMAZ.

10.3. ÜZERİNDE KOMŞU PARSEL SINIRLARINI İHLAL EDEN YAPI BULUNAN PARSELLERDE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK AMACIYLA SINIR DÜZELTMESİ İÇİN YAPILACAK TEVHİD VE İFRAZLARDA İŞLEMİ GİREN PARSEL SAYISINDAN FAZLA PARSEL OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA BU PLAN VE YÖNETMELİKTEKİ İFRAZ (CEPHE, DERİNLİK VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ) ŞARTLARINA TABİ DEĞİLDİR.

11. KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

a. MEZARLIK ALANI

BU ALANLARDA; E 0.30 YENÇÖK 2 KAT OLACAK ŞEKİLDE GASILHANE, MESCİT V.B. YAPILABİLİR.

12. UYGULAMA İMAR PLANLARI İÇERİSİNDE ÖN YAN VE ARKA BAĞÇEDE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE; KAPALI MEKAN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, KATLI OLMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ İNTELİĞİ TAŞIMAYAN PARSEL SINIRINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK KAYDıyla AŞGARI ÖLÇÜLERDE SU BASMAN SEVİYESİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE BİNA GİRİŞ MERDİVENİ VE BİNA GİRİŞİNİNDEN İTİBAREN GENİŞLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇMEYEN MARKİZLER YAPILABİLİR.

AKYAZI İLÇESİ
PAZARKÖY MAHALLESİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
ÖLÇEK=1/1000



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN SINIRI

YAPI YAPILAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI

YERLEŞİM KÖNUT ALANI

HEKİSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARİT ALANI

EMİT KÖNUT ALANI

MEKATHEME TEŞİS ALANI

SOĞYAL ALTYAPY ALANLARI

LOKUS ALANI

ALİE SAGLIK MERKEZİ

SOĞYAL TEŞİS ALANI

ÇİĞİL ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

MEZARLIK

SPOR ALANI

YERLEŞİM İNTELİGİ KORUNACAK ALANLARI

JEOLJİK

YERLEŞİM UYGUNLUK SINIRI

YERLEŞİM UYGUNLUK

ULUŞİM

YATY YOLU

YATY YOLU

YATY YOLU

YATY YOLU

YATY YOLU

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.09.2022 TARİH VE 8/405 SAYILI KARAR İLE ONAYLANAN
AKYAZI İLÇESİ PAZARKÖY MAHALLESİNİ KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA
ASKI-İLAN SÜRECİNDE YAPILAN İTİRAZLARIN 10.04.2023 TARİH VE 4/238 SAYILI S.B.B.M. KARARI İLE
UYGUN GÖRÜLÜLENLERİN 2. DEFA İLAN EDİLMEK ÜZERE HAZIRLANMIŞ SURETİDİR.

Ayınur KOÇAMAN
İnşaat Mühendisi

Sıgırcı İsmail
Şehir Plancısı Zube
MUTLU KA