AKYAZI İLÇESİ,MERKEZ VE SEYFELER MAHALLELERİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

İDARİ SINIRLAR
- AKYAZI İLÇESİ SINIRI
- MAHALLE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI
- REVİZYON PLANI SINIRI
- PAFTA SINIRI

KONUT ALANLARI
- KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARET ALANI
- KONUT - TİCARET ALANI
- SANAYİ ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- İDARİ ALANLAR
- CAMİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
- OTOPARK ALANI
- 24.0 m TAŞIT YOLU (24m)
- 20.0 m TAŞIT YOLU (20m)
- 15.0 m TAŞIT YOLU (15m)
- 12.0 m TAŞIT YOLU (12m)
- YAYA YOLU (10m)

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÇÖKÜNTÜ ALANI

PLAN ÖLÇEĞİ: 1/1000
ÇIKTI ÖLÇEĞİ: 1/4000

AKYAZI İLÇESİ 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 MEKÂNSAL PLANLAR YAPIMI YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA HAZIRLANMIŞTIR.

GENEL HÜKÜMLER:

1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, 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 AKYAZI İLÇESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ ÇERÇERİLDİR.

2. PLANLAMA ALANINDA TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3. 27 / 01 /2015 TARİHİNDE ONAYLANAN SAKARYA İLİ AKYAZI İLÇESİ MERKEZİNİ KAPSAYAN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

İMAR PLANINDA 150 m İLK FAY HATTI AKSİ BOYUNCA BELİRLENMİŞ ALANDA 28/06/2010 TARİHİNDE ONAYLANAN ZEMİN ETÜT RAPORU GEÇERLİDİR. **UYGUN OLMAYAN ALAN (UOA-1)** 20 METRELİK ZON OLARAK AYRILMIŞTIR. BU ALAN YAPI YASAKLI ALANDIR. FAY İZİNİN TAMPON BÖLGESİ OLUŞTURULMUŞ ALANIN DIŞINDA YER ALAN HER İKİ TARAFTAKİ 65'er METRELİK GÜZERGAH **ÖNLEMLİ ALANLAR 1.2 (ÖA-1.2)** OLARAK BELİRLENMİŞTİR, ÖA- 1.2 OLARAK BELİRLENEN BU ALANLARDA; DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK, ÖZEL DÜZEYDE YAPILMALI YÜKSEK KATLI YAPILAMAZ, HAFİF YAPI MALZEMELERİNİN KULLANILMASI UYGUN OLACAKTIR. BÜYÜK BÖYÜTLÜ YAPILARIN PLANLANMASI, DURUŞUNDA BODRUMLU OLARAK YAPILMASI SIVILAŞMANIN OLUŞTURACAĞI TAŞIMA GÜCÜ KAYBINI AZALTACAKTIR. BU ALANLARDA YER ALTI SU SEVİYESİNİN YÜZEYE ÇOK YAKIN OLMASI NEDENİYLE ÇEVRE DRENAJININ SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.

4. 07.01. 1981 GÜN VE 20746 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN " BU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ TEKNİK ŞARTLARI TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. ATIK SULAR ARITMA TESİSLERİ DEMİRLERİ VE TABİ ARAZİLERİ BAŞLANAMAZ BOŞALTILAMAZ.

5. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERLE İLGİLİ OLARAK; KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 29/8 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK HAZIRLANAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. BU PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KRİTERLERİ (TAKS, KAKS, EMSAL VE YENİÇOK V.B.) YENİ YAPILACAK YAPILARDA GEÇERLİDİR.

2. 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 İÇERİNDE EKONOMİK ÖMRÜNÜ DOLDURMUŞ BİNALI PARSELLERİN BULUNMASI HALİNDE, BU PARSELLERE TEVHİT EDİLMEDEN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.

3. AYRIK YAP NİZAMINA TABİ ALANLARDA BİNA CEPHESİ 6.00 M.,BİNA DERİNLİĞİ 7.00 M. DEN AZ OLAMAZ.

4. 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 BAHÇE MESAFESİNİ 3 M. YE DÜŞÜRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. HİÇBİR SURET İLE PLANDA BELİRTİLEN TAKS VE KAKS DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

BU İŞLEV ANCAK İLÇEDE;
- KAT ADEDİ,
- BİNA YÜKSEKLİĞİ,
- YAPI YOĞUNLUĞU,
- YAPI NİZAMI
- KULLANIM KARARI

DENİZLİ PARSELİ EROZİ, KADEME HATTI PARSELİN VEYA ADANIN FARKLI YAPILAŞMA VE KULLANIM KARARLARININ AİT ALANLARIN SINIRI. İMAR HATTINDAN İTİBAREN PARSEL VEYA YAPI ADASI DERİNLİĞİNCE ŞEMATİK OLUP İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE KADEME HATTINI BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5. DAHA ÖNCE DOP KESİNTİSİ YAPILMAMIŞ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 7. MADDESİNE GÖRE OLUŞACAK PARSELLERDE, İMAR PLANLARINDAN DOLAYI OLUŞAN TERKİN %451 GEÇMESİ VE BEDELSİZ YAPILMASI HALİNDE, ÇEKME MESAFELERİNİN AŞILMASI ŞARTİ İLE %45'Tİ (ÇERİSİNDEKİ TERK EDİLECEK KISMIN, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BOŞ KONUMU PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMİ DE YAPILMASI HALİNDE TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILACAK OLAN ALAN İFRAZ SONUCUNDA OLUŞAN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALANLARI ORANINDA PAYLAŞTIRILIR.

YAPI VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

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

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

3. İMAR PLANLARINDA BİTİŞİK NİZAM TİCARET ÜÇ KATLI OLAN VE (T) OLARAK TANIMLANAN TİCARET ALANLARINDA DİSTRİBÜTÖR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

4. PLANDA AKARYAKIT (A): AKARYAKIT+LPG (A+LPG) VEYA LPG OLARAK AYRILAN ALANLARDA KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR V.B.) TESİSLER YAPILAMAZ.

5. BİTİŞİĞİNDE MEVCUT BODRUMSUZ BİNA OLAN PARSELLERDE, BODRUM KATLI YENİ BİNA YAPILMASI DURUMUNDA, MEVCUT YAPIYA ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN YAPILACAK YENİ YAPININ BODRUM KATINI MEVCUT YAPIDAN 2m ÇEKTİRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

6. BU PLANDAN ÖNCE +2.40 M. OLARAK PROJELENDİRİLEREK RUHSAT ALAN YAPILARIN BODRUM KATLARI HİÇBİR SURETTE TADİLAT YAPILARAK İSKAN EDİLEMEZ.

7. İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR-İNŞAAT DURUMU DÜZENLEMESİ SIRASINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ DURUMLARDA; PLANDAKİ YOL GENİŞLİĞİNİ AZALTMAMAK ŞARTİ İLE 2.00 M.YE KADAR YOL GÜZERGÂHINI DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

8. 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.

9. PARSEL ALANININ EMSAL HESABI SONUCU BİR KATIN ALANI TO %2 NİN ALTINDA KALMASI HALİNDE İMAR DURUMUNDA BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEMEK ŞARTİ İLE (MERDİVEN, ASANSÖR BOŞLUĞU, BALKON, ZEMİN TERASLARI HARİÇ) TABAN ALANI VE KAT ALANLARI TOPLU OLARAK ŞEKİLDE YAPTIRILIR. BU DURUMDA BODRUM KAT HARİÇ ENÇOK (X) KATLI BİNA YAPILABİLİR. BU YAPILARDA KAKS ŞARTİ ARANMAZ.

10. YOL BOYU TİCARİETİN OLDUĞU İMAR ADALARINDA YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARININ TİCARİ AMAÇLI OLARAK KULLANILMASI ESASTIR. BU BİNALARIN YOLA BAKAN CEPHESİ TİCARİ AMAÇLI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ ŞARTIYLA GERİ KALAN KISMI ZEMİN KATTAN İTİBAREN KONUT OLARAK TERTİPLENEBİLİR.

11. YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİ

- HER MÜSTAKİL KONUTTA EN AZ AŞAĞIDAKİ PİYESLER BULUNUR:

Piyes	Dar Kenar	Net Alanı
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m²
1 yatak odası	2.70 metre	9.00 m²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m²
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m²

- 3 VEYA DAHA AZ ODALI KONUTLARDA BANYO/YIKANMA YERİ İLE TUVALET AYNI YERDE DÜZENLENEBİLİR.
- MUTFAK NİŞİ VE ODA İLE BANYO VE TUVALETİN AYNI MEKÂNDA DÜZENLENMESİ HALİNDE HER MEKÂN İÇİN ÖNGÖRÜLEN EN AZ ALANLARIN TOPLAMI KADAR ALAN DÜZENLENMESİ ZORUNLUDUR.

İMAR PLANLARININ YÖNLENDİRİCİ NİTELİKTEKİ HÜKÜMLER

Deprem riskine hazırlık kapsamında olası riskli yapıların dönüşümünü gerçekleştirmek amacıyla; 6306 sayılı Kanuna göre Riskli Yapı olarak tespit edilerek, belgelenen yapıların yıkılıp yeniden yapılmasına dair İmar planlarını yönlendirici nitelikteki hükümler;

1- Bu hükümlerden faydalanacak yapıların; 6306 sayılı Kanun kapsamında Riskli Yapı olarak tespit edilmiş olması ve bu plana göre yapılaşma izni bulunan alanlardan **Konut Alanı, Ticaret Alanı veya Konut + Ticaret Alanı**'nda kalması gerekmektedir.

2- Bu planda belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamayacaktır.

3- Bu hükümlerden faydalanan parseller ifraz edilemez.

4- Uygulama yapılacak parsellerde;

4.1. Yapıların yüksekliklar ve yapılaşma düzeni, çevre yapılaşma şartlarına uygun olarak, Belediye İmar ve Şehircilik müdürlüğü teknik personellerince onaylanacak mimari projede belirtilecektir.

4.2. Yapıların kullanım amacı bu plana göre belirlenecektir.

5- Parseldeki Riskli Yapının Tespiti ve Emsal Değerinin Hesabı;

5.1. Tespiti: 6306 sayılı Kanunun uygulama hükümlerine göre, ilgili Bakanlıkça yetkilendirilmiş lisans kurum tarafından yapılacaktır.

5.2. Emsal değerinin hesaplanması; yürürlükteki Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre, Belediyelimar ve Şehircilik Müdürlüğü bünyesinde oluşturulacak bir komisyon tarafından yapılacak olup, komisyon üyelerinin en az 2'si teknik personel olmak zorundadır.

6- En az bitişik 4 ve üzeri katlı riskli yapı tespit edilen Parsel yada Parsellerde Emsal değerleri ve Yapılaşmaya Esas Emsal Değerleri;

6.1. Üzerinde Riskli Yapı tespit edilen parselin müteahhidin başvurması durumunda **Riskli yapının hesaplanan Emsal Değeri, yapılaşmaya esas emsal değer** olarak kabul edilecektir.

6.2. Üzerinde Riskli Yapı tespit edilen birden çok parselin tevhiden başvurması durumunda, **emsal değeri ortalama olarak** " formüle göre hesaplanacaktır.

6.3. Üzerinde Riskli Yapı tespit edilen parselin; bitişik boş parselle veya riskli yapı sınıfına girmeyen yapı bulunan bir başka parselle tevhidinin başvurması durumunda, emsal değeri **ortalama olarak** " formüle göre hesaplanacaktır.

Oransal Hesaplanan Emsal Değeri : $\frac{(E_1 \times A_1) + (E_2 \times A_2) + \dots + (E_n \times A_n)}{A_1 + A_2 + \dots + A_n}$

E : Riskli yapının emsal değeri.
A : Riskli yapının olduğu parselin alan büyüklüğü.
E1, E2 ... : Tevhidin dışındaki yapı sınıfına girmeyen yapıların yerleştiği parsel veya parsellerin yürürlükteki uygulama imar planındaki emsal değerleri.
A1 : Boş veya riskli yapı sınıfına girmeyen yapıların yerleştiği parsel veya parsellerin alan büyüklüğü.
A ... : Tevhidin dışındaki parselin alan büyüklüğü.

6.4. 6.2 ve 6.3.maddelerde geçen ifadeler hariz birden çok parselin tevhidinden oluşacak yeni parsellerde yapılacak uygulamalarda, **6.2. ve 6.3. madde hükümlerine göre oransal hesaplanan emsal değerleri;**

Formüle göre Oransal hesaplanan emsal değerinin 6.4. madde hükmü çerçevesinde artırılması sonucu çıkan emsal değer, yapılaşmaya esas emsal değer olarak kabul edilecek olup, hazırlanmış örnek tablo hükümlerin sonunda verilmiştir.

6.4.1. ***500 m² ye kadar*** olan parsellerde **%5,**

6.4.2. ***500-1000 m² arası*** parsellerde **%10,**

6.4.3. ***1000-2000 m² arası*** parsellerde **%15,**

6.4.4. ***2000 m²den büyük*** parsellerde **%20, oranında artırılacaktır. % oranlarla artış sonucu bulunacak bu değerler, yapılaşmaya esas emsal değerler** olarak kabul edilecektir.

6.5. Tek başına veya yol ve donatı alanlarına terk sonucu veya tevhiden oluşacak parselin tek bir imar adasını oluşturması durumunda, parsel boyutu yarı aranmaksızın, bu tür imar adalarında 6.1. madde hükmüne göre hesaplanan ya da 6.2. ve 6.3. madde hükümlerine göre oransal hesaplanan emsal değerleri **%20 oranında artırılacaktır.** Bu işlem sonucu bulunacak değer, yapılaşmaya esas emsal değer olarak kabul edilecektir.

7- Bu hükümlere göre yeni yapılacak yapılar, hiçbir suretle **Bodrum+ Zemin + 4 katı** geçemez.

8- Bu planda belirtilen çekme mesafeleri içinde kalınması ve yapılaşma düzenine uyulması koşuluyla, gerekli zemin iyileştirmesiyle birlikte **yol kotu altında en az 1 bodrum kat yapılması zorunludur.** Ancak, teknik gerekçelerle (bilgideki yapının devrilme riski gibi) bodrum katın inşa edilemeyeceğine dair ilgili proje müellifince hazırlanacak teknik raporun Belediyelimar ve Şehircilik Müdürlüğü teknik personellerince onaylanması durumunda bodrum kat yapılmayabilir.

9- Yapı nizamı ayrık nizam olup mevcut durumda bitişik, ikiz ya da sıralı uygulama yapılabilir. Bitişik nizam öngörülmesi durumunda yapı sınırına **dilekçeyen yerleştirilmesi** zorunlu olup, bu işlemlere ilişkin gerekli tedbirler Belediye/imar ve Şehircilik Müdürlüğü alınacaktır.

10- Ada bazında belirlenecek ön-arka-yan istikametler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Korunabilir yapıların istikametli mevcut yapı istikameti olarak kabul edilir.

11- Bu hükümlerden; yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya miras alanlar, 6360 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yerlerine alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.

12- Bu hükümler, bu planı onayan meclis karar tarihinden itibaren **3 yıl süre ile geçici olarak** yürürlükte olacaktır. Söz konusu onama tarihinden itibaren geçen 3 yıl içerisinde riskli yapının yıkılmış ve yeni yapı ruhsatı alınmış olması gereklidir.

12. KOTLANDIRMA:

1. TRETUVAR SEVİYESİ, YOL SEVİYESİNİN 0.20 M ÜSTÜ OLARAK KABUL EDİLİR. HENÜZ DÜZENLEME YOLLARDA KOT TALEBİ HALİNDE, BORDÜR KOT SEVİYESİ BELEDİYEYE TARAFINDAN HAZIRLANAN KIRMIZI KOT TUTANAĞINA GÖRE EN GEÇ 3 İŞ GÜN İÇİNDE BELİRLENİR.

2. KONUT KULLANIMLI YAPILARDA AÇIK OKMALARIN TABİİ ZEMİNDEN VE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKULİ MESAFESİ ŞARTİ ARANMAZ

TEMEL GÖMME DERİNLİKLERİ

1. TEK KATLI PREFABRİK VE KONTEYNER TİPİ HAZIR YAPILARDA GÖMME DERİNLİĞİ ŞARTİ ARANMAZ.
2. TEK KATLI VE İKİ KATLI YAPILARDA GÖMME DERİNLİĞİ EN AZ 60 CM OLACAKTIR.
3. ÜÇ KATLI YAPILARDA GÖMME DERİNLİĞİ EN AZ 100 CM OLACAKTIR.

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

14. KOT FARKI SEBEBİYLE İSTİNAT DUVARI YAPILMASININ ZORUNLU OLDUĞU PARSELLERDE; ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORUNDA İSTİNAT DUVARLARI İÇİN ALINMASI GEREKEN TEDBİR VE PROJELENDİRME YAPILARAK İSTİNAT DUVARI İÇİN RUHSAT ALINMASI ZORUNLUDUR. İSTİNAT DUVARI YAPILMADAN YARI İNŞAATINA BAŞLANAMAZ.

15. KAMUYA AİT ALANLAR İLE HER TÜRLÜ YEŞİL VE AÇIK ALANLARDA AFET DURUMUNDA KULLANILMAK ÜZERİ (TOPLANMA MERKEZİ, WC, DUŞ VB.) MAKSİMUM 250 M²Yİ GEÇMEYEN TEK KATLI AFET AMINDA, GEREKLİ ALTYAPILARDA ÇALIŞMAYA HAZIR, AFET VE TECHİZATLARIN KONULACAĞI YAPILAR YAPILABİLİR.

16. KONUT ALANLARINDA İMAR YOLUNA BAKAN CEPHEDE İMAR HATTINA 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK VE ZEMİN KATTA İŞ YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEMEK ŞARTİ İLE ÜSTÜ KAPALI YANLARI AÇIK VEYA KİŞİNİN KAFESLERİLE ÖRTÜLÜ PERGOLA YAPILABİLİR.

17. PARSEL ÖNÜNE 3.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTİ İLE GÖLGE VERMEK, BİTKİ BARDIRMAK AMACIYLA HAFİF MALZEMEDEN YANLARI AÇIK, ÜSTÜ ARALIKLI GÜNEŞ KEÇELERİLE BÖŞLUKLU OLARAK DÜZENLENEN KAMERİYE YAPILABİLİR.

18. BU PLANDA KONUT ALANINDA YAPILACAK YAPI YÜKSEKLİĞİ 10.00 METREYİ, TİCARET ALANINDA İSE 11.00 METREYİ GEÇEMEZ.

19. PARSEL CEPHE-DERİNLİK ÖLÇÜLERİ VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ

19.1.AYRIK NİZAMA TABİ KONUT ALANLARINDA VE AYRIK NİZAM (TİCK) TİCARET+KONUT ALANLARINDA 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 500 M² ARA PARSELLERDE 400 M²DEN AZ OLAMAZ.

19.2.BİTİŞİK NİZAMA TABİ TİCARET ALANLARINDA VE BİTİŞİK NİZAM (TİCK) TİCARET+KONUT ALANLARINDA ;

KÖŞE BAŞI PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 15.00 M 'DEN.
ARA PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 16.00 M.' DEN.
PARSEL DERİNLİĞİ 18.00 M. DEN.
PARSEL ALANI 300 M² DEN AZ OLAMAZ.

19.3.İMALATHANE TESİS ALANLARINDA İSE;

PARSEL CEPHESİ 20.00 M. DEN.
PARSEL DERİNLİĞİ 25.00 M. DEN.
PARSEL ALANI 500 M² DEN AZ OLAMAZ.

19.4.REKREASYON ALANLARINDA İSE;
PARSEL CEPHESİ 40.00 M. DERİNLİĞİ 50.00 M. VE ALANI 5000 M² DEN AZ OLAMAZ.

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

20. KULLANIM ARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

20.1. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

BU ALANLARDA ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLAR VE TEŞHİR AMAÇLI SHOWROOMLAR YAPILABİLİR.

- MEVCUT KÜÇÜK SANAYİ SİTESİNİN GÜNEYİNDE PLANLANAN KÜÇÜK SANAYİ SİTESİNİN GÜNEYİNDE OKULLARIN YER ALMASI, ÇEVREYE VERECEĞİ ZARARI EN AZA İNDİRMEK AMACIYLA PARSELİN GÜNEYİNDE OKUL İLE ARASINDA TAMPON OLUŞTURMAK AMACIYLA İSKAN AŞAMASINDA AĞAÇLANDIRMA YAPILACAKTIR.

20.2. SANAYİ ALANLARI

SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA PLANLA VERİLMİŞ YENİÇOK SAÇAK SEVİYESİ AŞILMAKSIZIN İÇ YÜKSEKLİĞİ 2.40M'DEN AZ OLMAMAK ÜZERE AŞMA KAT DÜZENLENEBİLİR. YÜKSEKLİK TESİSİN NİTELİĞİNE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.

20.3. REKREASYON ALANI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜ BİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BİRLEŞMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZINO, DÜĞÜN SALONU, KİRAH SALONU, KORTEYİ, SALONU, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF,OTOKROS GİBİHER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

20.4. MEZARLIK ALANI

BU ALANLARDA; E:0.30 YENİÇOK:2 KAT OLACAK ŞEKİLDE GASİLHANE, MESCİT V.B. YAPILABİLİR.

21. UYGULAMA İMAR PLANLARI İÇERİSİNDE ÖN, YAN VE ARKA BAHÇEDE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE; KAPALI MEKAN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, KATLI OLMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM ENLİNTİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN PARSEL SINIRINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK KAYDIYLA AŞAGARI ÖLÇÜLERDE SU BASMAN SEVİYESİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE BİNA GİRİŞ MERDİVENİ VE BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN GENİŞLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇMEYEN MARKİZLER YAPILA

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.02.2024 TARİH VE 2/80 SAYILI KARAR İLE ONAYLANAN AKYAZI İLÇESİ, MERKEZ VE SEYFELER MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNİN İLAN EDİLMEK ÜZERE HAZIRLANMIŞ SURETİDİR.

Aynur KOCAMAN
İnşaat Teknikeri

Selçuk KIZILKAYA
Şehir Plancısı Şube Müdür V.