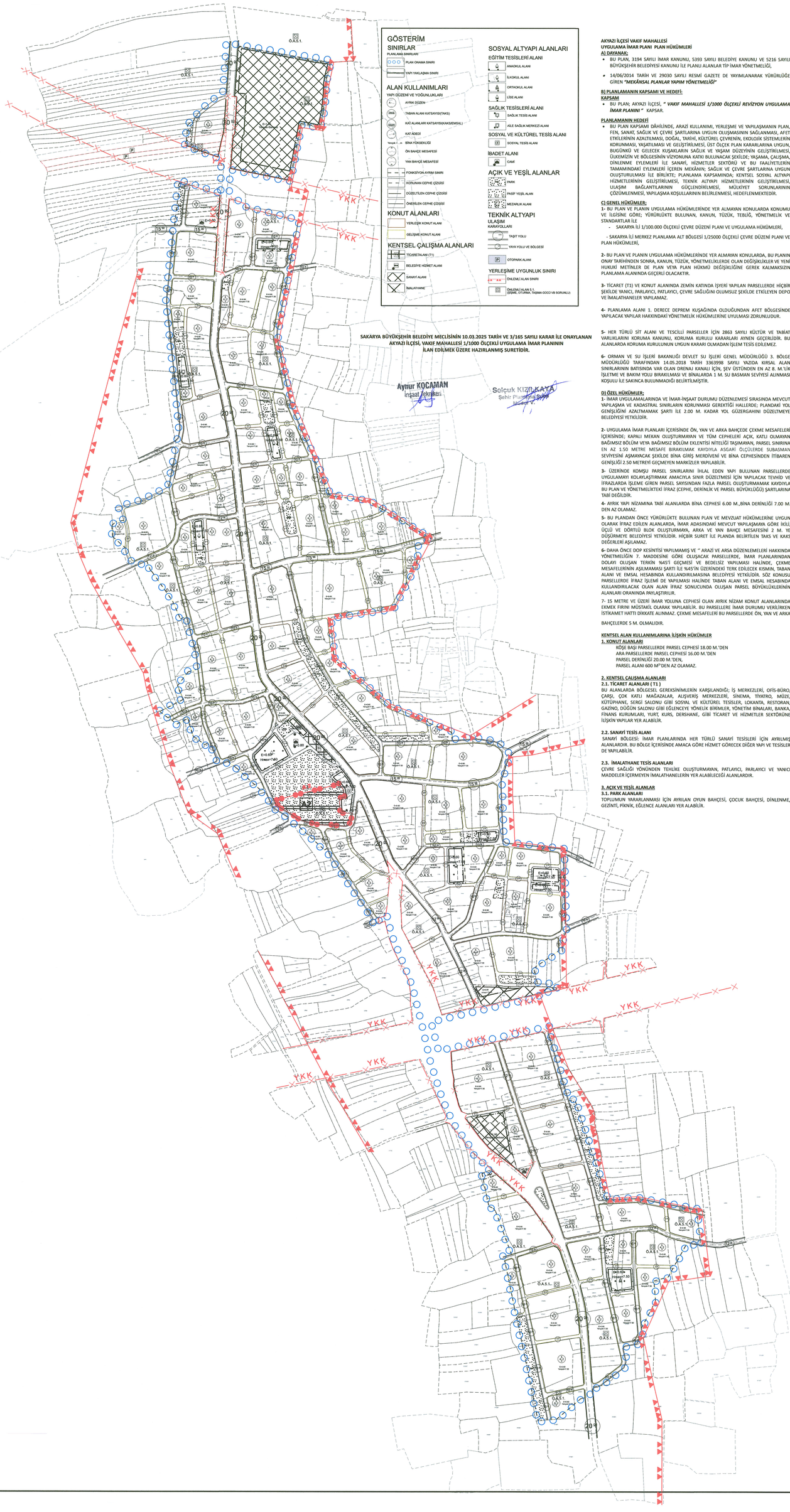
VAKIF MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 10.03.2025 TARİH VE 3/165 SAYILI KARAR İLE ONAYLANAN AKYAZI İLÇESİ, VAKIF MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ İLAN EDİLMEK ÜZERE HAZIRLANMIŞ SURETİDİR.

Aynur KOCAMAN
İnşaat Teknikeri

Selçuk KIZILKAYA
Şehir Plancısı

AKYAZI İLÇESİ VAKIF MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A) DAYANAK;

- BU PLAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU VE 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU İLE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ,
- 14/06/2014 TARİH VE 29030 SAYILI RESMİ GAZETE DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ***"MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ"***

B) PLANLAMANIN KAPSAMI VE HEDEFİ:

KAPSAM

- BU PLAN; AKYAZI İLÇESİ, ***" VAKIF MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANIDIR "*** KAPSAR.

PLANLAMANIN HEDEFİ

- BU PLAN KAPSAMI DAHİLİNDE, ARAZİ KULLANIMI, YERLEŞME VE YAPILAŞMANIN PLAN, FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞMASININ SAĞLANMASI, AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASI, DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL ÇEVRENİN, EKOLOJİK SİSTEMLERİN KORUNMASI, YAŞATILMASI VE GELİŞTİRİLMESİ, ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN, BUGÜNKÜ VE GELECEK KUŞAKLARIN SAĞLIK VE YAŞAM DÜZEYİNİN GELİŞTİRİLMESİ, ÜLKEMİZİN VE BÖLGESİNİN VİZYONUNA KATKI BULUNACAK ŞEKİLDE; YAŞAMA, ÇALIŞMA, DİNLENME EYLEMLERİ İLE SANAYİ, HİZMETLER SEKTÖRÜ VE BU FAALİYETLERİN TAMAMINDAKİ EYLEMLERİ İÇEREN MEKÂNIN; SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞTURULMASI İLE BİRLİKTE; PLANLAMA KAPSAMINDA; KENTSEL SOSYAL ALTYAPI HİZMETLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ, TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ, ULAŞIM BAĞLANTILARININ GÜÇLENDİRİLMESİ, MÜLKİYET SORUNLARININ ÇÖZÜMLENMESİ, YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİ, HEDEFLENMEKTEDİR.

C) GENEL HÜKÜMLER;

1- BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN, KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE

- SAKARYA İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ,
- SAKARYA İLİ MERKEZ PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ,

2- BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA, KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİKLERDE OLAN DEĞİŞİKLİKLER VE YENİ HUKUKİ METİNLER DE PLAN VEYA PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA GEÇERLİ OLACAKTIR.

3- TİCARET (T1) VE KONUT ALANINDA ZEMİN KATINDA İŞYERİ YAPILAN PARSELLERDE HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, ÇEVRE SAĞLIĞINI OLUMSUZ ŞEKİLDE ETKİLEYEN DEPO VE İMALATHANELER YAPILAMAZ.

4- PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM KUŞAĞINDA OLDUĞUNDAN AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

5- HER TÜRLÜ SİT ALANI VE TESCİLİ PARSELLER İÇİN 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, KORUMA KURULU KARARLARI AYNEN GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA KORUMA KURULUNUN UYGUN KARARI OLMADAN İŞLEM TESİS EDİLEMEZ.

6- ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 14.05.2018 TARİH 3363998 SAYILI YAZIDA KIRSAL ALAN SINIRLARININ BATISINDA VAR OLAN DRENAJ KANALI İÇİN, ŞEV ÜSTÜNDEN EN AZ 8. M.'LİK İŞLETME VE BAKIM YOLU BIRAKILMASI VE BİNALARDA 1 M. SU BASMAN SEVİYESİ ALINMASI KOŞULU İLE SAKINCA BULUNMADIĞI BELİRTİLMİŞTİR.

D) ÖZEL HÜKÜMLER;

1- İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR-İNŞAAT DURUMU DÜZENLEMESİ SIRASINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ HALLERDE; PLANDAKİ YOL GENİŞLİĞİNİ AZALTMAMAK ŞARTI İLE 2.00 M. KADAR YOL GÜZERGAHINI DÜZELTMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2- 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 EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, PARSEL SINIRINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK KAYDIYLA ASGARİ ÖLÇÜLERDE SUBASMAN SEVİYESİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE BİNA GİRİŞ MERDİVENİ VE BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN GENİŞLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇMEYEN MARKİZLER YAPILABİLİR.

3- 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.

4- AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ ALANLARDA BİNA CEPHESİ 6.00 M.,BİNA DERİNLİĞİ 7.00 M. DEN AZ OLAMAZ.

5- 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 2 M. YE DÜŞÜRMEYE BELEDİYEYİ YETKİLİDİR. HİÇBİR SURET İLE PLANDA BELİRTİLEN TAKS VE KAKS DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

6- DAHA ÖNCE DOP KESİNTİSİ YAPILMAMIŞ VE " ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 7. MADDESİNE GÖRE OLUŞACAK PARSELLERDE, İMAR PLANLARINDAN DOLAYI OLUŞAN TERKİN %45'İ GEÇMESİ VE BEDELSİZ YAPILMASI HALİNDE, ÇEKME MESAFELERİNİN AŞILMAMASI ŞARTI İLE %45'İN ÜZERİNDEKİ TERK EDİLECEK KISMIN, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. SÖZ KONUSU PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMİ DE YAPILMASI HALİNDE TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILACAK OLAN ALAN İFRAZ SONUCUNDA OLUŞAN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALANLARI ORANINDA PAYLAŞTIRILIR.

7- 15 METRE VE ÜZERİ İMAR YOLUNA CEPHESİ OLAN AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA EKMEK FIRINI MÜSTAKİL OLARAK YAPILABİLİR. BU PARSELLERE İMAR DURUMU VERİLİRKEN İSTİKAMET HATTI DİKKATE ALINMAZ. ÇEKME MESAFELERİ BU PARSELLERDE ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE 5 M. OLMALIDIR.

KENTSEL ALAN KULLANIMLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

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 600 M²'DEN AZ OLAMAZ.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET ALANLARI (T1)

BU ALANLARDA BÖLGESEL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANDIĞI; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

2.2. SANAYİ TESİS ALANI

SANAYİ BÖLGESİ: İMAR PLANLARINDA HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ ALANLARDIR. BU BÖLGE İÇERİSİNDE AMACA GÖRE HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER DE YAPILABİLİR.

2.3. İMALATHANE TESİS ALANLARI

ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN İMALATHANELERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.1. PARK ALANLARI

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE ALANLARI YER ALABİLİR.