


**SAKARYA İLİ HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

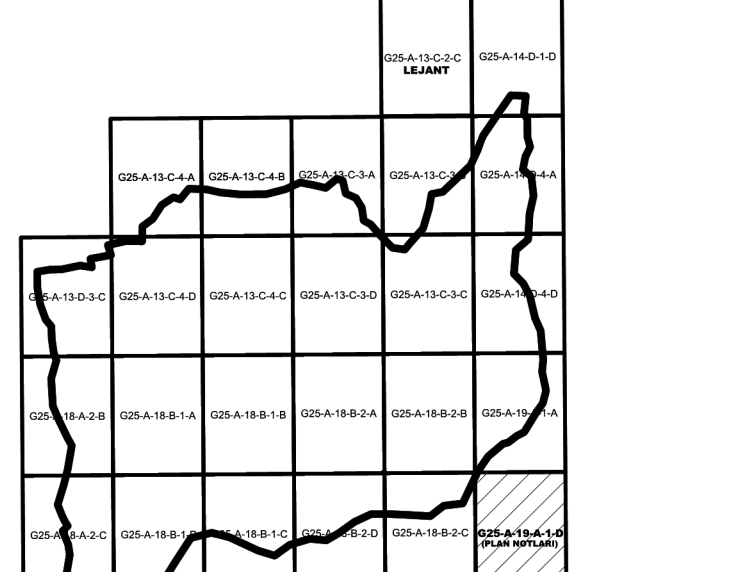
ÖLÇEK	PAFTA NO	PİN
1/1000	G25A19A1D (PLAN NOTLARI)	TEKLİF..... UİP.....
MÜELLİF	RAPORTÖR	MÜDÜR
ÖZLEM ÖĞÜTÇÜ İNAN ŞEHİR PLANÇISI		
	MECLİS KARARI	BELEDİYE BAŞKANI

KONTROL	HAVALE DURUMU		
	RAPORTÖR	MÜDÜR	DAİRE BAŞKANI
MECLİS	KOMİSYON KARARI		
	KOMİSYON BAŞKANI		
	MECLİS KARARI		



**SAKARYA İLİ HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

PAFTA NO: G25A19A1D



ÖLÇEK: 1/1000

PROJEKSYON: UTM / DATUM: ITRF96
DILIM GEN. 3 DERECE / DILIM NO: 30

LEJANT

LEJANT G25A13C2C NO LU PAFTA ÜZERİNDE YER ALMAKTADIR.

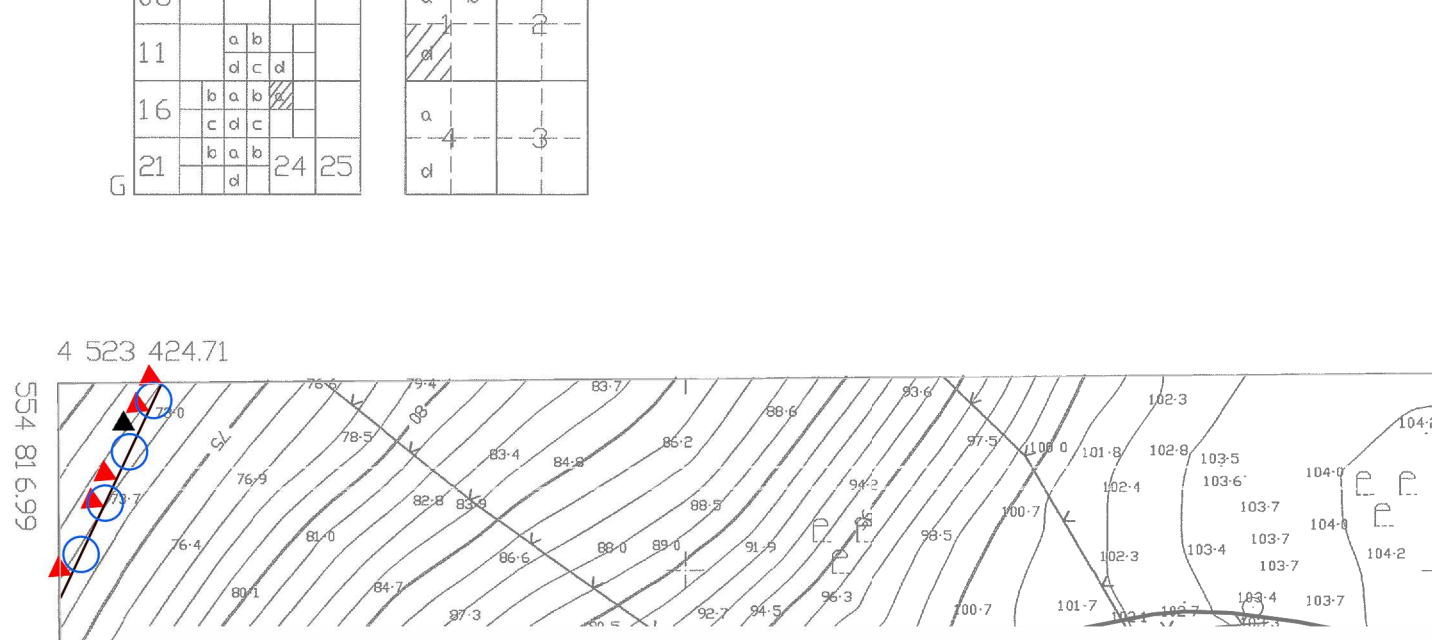
AMAC	BU PLANIN AMACI İNSAN TOPLUMU ÇEVRE İLİŞKİLERİNDE KİŞİ VE AİLE MUTLULUĞU İLE TOPLUM HAYATINI YAKINDAN ETKİLEYEN FİZİKSEL ÇEVREYİ SAĞLIKLI BİR YAPIDA KAVUŞTURMAK, YATIRIMLARIN YER SEÇİMLERİNİ VE GELİŞME BÖLÜMLERİNİ YÖNLENDİRMEK VE TOPLAM KÖRÜNÜMÜ, KULLANMA DENGESİNİ EN RASYONEL BİÇİMDE BELİRLEMİŞ ÜZERE HAZIRLANMIŞ OLAN İTİD ÖLÇEKLİ PLANLARLA İLE UYUMLU BİNLERİNİ YÖNLENDİRMEK VE DÜZENLİ YOLLARI VE UYGULAMA İÇİN GEREKLİ İMAR UYGULAMA PROGRAMLARINA ESAS OLACAK UYGULAMA ETAPLARINI VE ESASLARINI VE DİĞER BELGİLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE GÖSTERMEK VE BU PLAN İLE ÖNGÖRÜLEN YAPILANMANIN HANGİ ESASLAR DAHİLİNDE YAPILACAGINI BELİRLEMİKTİR.
KAPSAM	BU PLAN HÜKÜMLERİ HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR VE UYGULAMA ALANI PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI OLAN ALANLARDA GEÇERLİDİR.
YASAL DAYANAK	5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU, 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA HAZIRLANMIŞTIR.
A) GENEL HÜKÜMLER	<p>1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLİŞİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TUZUK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLA İLE SAKARYA 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTE OLAN 125/000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.</p> <p>2. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE GÖRE YAPILACAK BÖTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TUZUK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.</p> <p>3. PROJE HAZIRLANMASI, YAPIM RUHSATI VE ARAZİ DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN UYGULAMALAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE BAKANLIĞA ÇIKARILAN DİĞER YÖNETMELİKLERDE YER ALAN TANIMLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLİR.</p> <p>4. PİS SU SİSTEMİ OLMAYAN ALANLARDA; 19/03/1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEHİDE YAYIMLANAN "LAĞİM MİCRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK, KANALLAR, BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU, HIÇ BİR ŞEKİLDE GOL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARİ EDİLEMEZ. TURİSTİK TESİSLERDE, ATIK SU ARITMA TESİSİ KURULMASI ZORUNLUDUR. ATIK SU SİSTEMİNİN ÇEVRE KİMLİĞİ YARATILMAYAN ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI İLGİLİ KURUM TARAFINDAN BELİRLENMEDEN VE ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN, YAPILMA İZİN VERİLMEZ.</p> <p>5. DSİ TAŞKIN ALANLARI, ULUSAL ULAŞIM AKSILARI KORUMA KUŞAKLARI, SU KAYNAK VE HAVZALARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, BORU HATLARI, GİBİ KORUMA ALANLARINDA PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MEVCUT MEVZUAT HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA KURUM GÖRÜŞLERİNE GÖRE HAREKET EDİLECEKTİR.</p> <p>6. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLER İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT AMAÇLI İMAR DURUMU VERİLEMEZ.</p> <p>7. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLARDA DEVLET SU İŞLERİNDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMADAN VE GEREKLİ İSLAH TESİSLERİ YAPILMADAN YAPILIZI VERİLEMEZ.</p> <p>8. YOL, YEŞİL ALAN, PARK, OTOPARK VE DONATI ALANLARININ KAMUYA TERKİ SAĞLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.</p> <p>9. SİT VE KORUMA ALANLARINDA İLGİLİ MEVZUATI KAPSAMINDA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA KURULLARI VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KOMİSYONLARININ KARARLARI DOGRULTULUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.</p> <p>10. DOĞAL ARAZİ VE BAĞÇELER HAFİZLİKLERİNE DOŞALTILMAK SÜRETTİYLE OLUŞAN BÖİMDEN KAT KAZANILAMAZ. MEVCUT ARAZİNİN KENDİNE ÖZÜ DOĞAL YAPISI BOZULAMAZ.</p> <p>11. KAZI VE İNŞAAT YAPIMI SÜRESİNCE, YÜKLENİCİ TARAFINDAN GÜVENLİĞİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAAT FAALİYETİ YÜRÜTMESİ İZİN VERİLMEZ.</p> <p>12. YAPILACAK İNŞAATLARDA 18 MART 2018 TARİHLİ VE 30964 (MÜKERRER) RESMİ GAZETEHİDE YAYIMLANANAK YÜRÜRLÜĞÜ GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.</p> <p>13. 19/01/2024 TARİHİNDE ONAYLANAN SAKARYA İLİ HENDEK İLÇESİ, YEŞİLYURT MAHALLESİNİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JELOİK VE JEOTEKNİK ETİD RAPORUNA UYULMASI ESASTIR.</p> <p>14. YOĞUN AĞAÇLIK ALANLARDA, İMAR DURUMU PARSELDEKİ AĞAÇLARIN KORUNMASINA YÖNELİK OLARAK AĞAÇ RÖLEVSİ ALINDIKTAN SONRA BELİRLENCEKTİR. BU PARSELLERDE BİNA VEYİ BİNALARIN KONTUMLARI, YÜKSEKLİKLERİ, GABARİLERİ VE RENKLERİ MEVCUT AĞAÇLAR HİKAYETE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENCEKTİR. AĞAÇLARIN KESİLMESİNİN ZORUNLU OLDUĞU DURUMLARDA ORMAN İDARESİNİN ALINACAK GÖRÜŞÜ GÖRE KARAR VERİLECEKTİR.</p>
B) UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	<p>1. İMAR PLANI ONAMA SINIRLARINDA KALAN ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI VE PARSELEŞİM PLANLARI, BİR İMAR ADASINDAN AZ OLMAMAK VE BÜTÜNLÜK TAŞIYACAK ŞEKİLDE, BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRDÜĞÜ BÜYÜKLÜKTE VE ALANDA TEK ETAP VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.</p> <p>2. PLANDA YAPILAMA DÜZENİ EMSAL GÖSTERİMİYLE TANIMLANAN VE AYRIK VEYA BLOK NİZAM YERLEŞİM DÜZENİNE SAHİP YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS-0,401 GEÇEMEZ. ANCAK, EMSAL DEĞERİ İLE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENİP TAKS DEĞERİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE TAKS-0,601 GEÇEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNİ GÖRE UYGULAMA YAPTIRMAYA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.</p> <p>3. DAHA ÖNCE DOP KESİNTİSİ YAPILMAMIŞ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'İN 7. MADDESİNE GÖRE PARSELEŞİM PLANI YAPILMAYACAK YAPILANMAYACAK PARSELLERDE İMAR PLANLARINDAN DOLAYI OLUŞAN TERKİN 94'1 GEÇMESİ VE BEBELSİZ YAPILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA 45'11 ÜZERİNDEKİ TERKİLEDEKİ KİSİMİN TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANILMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. 502 KONSU PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMİ DE YAPILMASI HALİNDE TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANILACAK OLAN ALAN İFRAZ SONUCUNDA OLUŞAN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALANLARI ORANINDA PATLAKTIRILIR.</p> <p>4. BU PLANDA BELİRTİLEN YAPILAMA KRİTERLERİ (TAKS, KAKS, EMSAL, YENÇOK VB) YENİ YAPILACAK YAPILARDA GEÇERLİDİR. ANCAK,</p> <ul style="list-style-type: none"> MEVCUT TEK KATLI YAPILARA, MEVZUATTAKİ DİĞER HÜKÜMLERE UYGUN OLMASI ŞARTI İLE YAPILDIĞI TARİHTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE SADECE BİR KAT İLAVESİ

**SAKARYA İLİ HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN NOTLARI G25A19A1D NO LU PAFTA ÜZERİNDE YER ALMAKTADIR.



ÖZLEM ÖĞÜTÇÜ İNAN
ŞEHİR PLANÇISI



**HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

AMAC

BU PLANIN AMACI İNSAN TOPLUMU ÇEVRE İLİŞKİLERİNDE KİŞİ VE AİLE MUTLULUĞU İLE TOPLUM HAYATINI YAKINDAN ETKİLEYEN FİZİKSEL ÇEVREYİ SAĞLIKLI BİR YAPIDA KAVUŞTURMAK, YATIRIMLARIN YER SEÇİMLERİNİ VE GELİŞME BÖLÜMLERİNİ YÖNLENDİRMEK VE TOPLAM KÖRÜNÜMÜ, KULLANMA DENGESİNİ EN RASYONEL BİÇİMDE BELİRLEMİŞ ÜZERE HAZIRLANMIŞ OLAN İTİD ÖLÇEKLİ PLANLARLA İLE UYUMLU BİNLERİNİ YÖNLENDİRMEK VE DÜZENLİ YOLLARI VE UYGULAMA İÇİN GEREKLİ İMAR UYGULAMA PROGRAMLARINA ESAS OLACAK UYGULAMA ETAPLARINI VE ESASLARINI VE DİĞER BELGİLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE GÖSTERMEK VE BU PLAN İLE ÖNGÖRÜLEN YAPILANMANIN HANGİ ESASLAR DAHİLİNDE YAPILACAGINI BELİRLEMİKTİR.

KAPSAM

BU PLAN HÜKÜMLERİ HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR VE UYGULAMA ALANI PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI OLAN ALANLARDA GEÇERLİDİR.

YASAL DAYANAK

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

A) GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLİŞİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TUZUK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLA İLE SAKARYA 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTE OLAN 125/000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE GÖRE YAPILACAK BÖTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TUZUK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

3. PROJE HAZIRLANMASI, YAPIM RUHSATI VE ARAZİ DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN UYGULAMALAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE BAKANLIĞA ÇIKARILAN DİĞER YÖNETMELİKLERDE YER ALAN TANIMLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

4. PİS SU SİSTEMİ OLMAYAN ALANLARDA; 19/03/1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEHİDE YAYIMLANAN "LAĞİM MİCRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK, KANALLAR, BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU, HIÇ BİR ŞEKİLDE GOL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARİ EDİLEMEZ. TURİSTİK TESİSLERDE, ATIK SU ARITMA TESİSİ KURULMASI ZORUNLUDUR. ATIK SU SİSTEMİNİN ÇEVRE KİMLİĞİ YARATILMAYAN ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI İLGİLİ KURUM TARAFINDAN BELİRLENMEDEN VE ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN, YAPILMA İZİN VERİLMEZ.

5. DSİ TAŞKIN ALANLARI, ULUSAL ULAŞIM AKSILARI KORUMA KUŞAKLARI, SU KAYNAK VE HAVZALARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, BORU HATLARI, GİBİ KORUMA ALANLARINDA PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MEVCUT MEVZUAT HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA KURUM GÖRÜŞLERİNE GÖRE HAREKET EDİLECEKTİR.

6. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN PARSELLER İLE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT AMAÇLI İMAR DURUMU VERİLEMEZ.

7. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLARDA DEVLET SU İŞLERİNDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMADAN VE GEREKLİ İSLAH TESİSLERİ YAPILMADAN YAPILIZI VERİLEMEZ.

8. YOL, YEŞİL ALAN, PARK, OTOPARK VE DONATI ALANLARININ KAMUYA TERKİ SAĞLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

9. SİT VE KORUMA ALANLARINDA İLGİLİ MEVZUATI KAPSAMINDA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA KURULLARI VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KOMİSYONLARININ KARARLARI DOGRULTULUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

10. DOĞAL ARAZİ VE BAĞÇELER HAFİZLİKLERİNE DOŞALTILMAK SÜRETTİYLE OLUŞAN BÖİMDEN KAT KAZANILAMAZ. MEVCUT ARAZİNİN KENDİNE ÖZÜ DOĞAL YAPISI BOZULAMAZ.

11. KAZI VE İNŞAAT YAPIMI SÜRESİNCE, YÜKLENİCİ TARAFINDAN GÜVENLİĞİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAAT FAALİYETİ YÜRÜTMESİ İZİN VERİLMEZ.

12. YAPILACAK İNŞAATLARDA 18 MART 2018 TARİHLİ VE 30964 (MÜKERRER) RESMİ GAZETEHİDE YAYIMLANANAK YÜRÜRLÜĞÜ GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

13. 19/01/2024 TARİHİNDE ONAYLANAN SAKARYA İLİ HENDEK İLÇESİ, YEŞİLYURT MAHALLESİNİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JELOİK VE JEOTEKNİK ETİD RAPORUNA UYULMASI ESASTIR.

14. YOĞUN AĞAÇLIK ALANLARDA, İMAR DURUMU PARSELDEKİ AĞAÇLARIN KORUNMASINA YÖNELİK OLARAK AĞAÇ RÖLEVSİ ALINDIKTAN SONRA BELİRLENCEKTİR. BU PARSELLERDE BİNA VEYİ BİNALARIN KONTUMLARI, YÜKSEKLİKLERİ, GABARİLERİ VE RENKLERİ MEVCUT AĞAÇLAR HİKAYETE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENCEKTİR. AĞAÇLARIN KESİLMESİNİN ZORUNLU OLDUĞU DURUMLARDA ORMAN İDARESİNİN ALINACAK GÖRÜŞÜ GÖRE KARAR VERİLECEKTİR.

B) UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

1. İMAR PLANI ONAMA SINIRLARINDA KALAN ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI VE PARSELEŞİM PLANLARI, BİR İMAR ADASINDAN AZ OLMAMAK VE BÜTÜNLÜK TAŞIYACAK ŞEKİLDE, BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRDÜĞÜ BÜYÜKLÜKTE VE ALANDA TEK ETAP VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

2. PLANDA YAPILAMA DÜZENİ EMSAL GÖSTERİMİYLE TANIMLANAN VE AYRIK VEYA BLOK NİZAM YERLEŞİM DÜZENİNE SAHİP YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS-0,401 GEÇEMEZ. ANCAK, EMSAL DEĞERİ İLE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENİP TAKS DEĞERİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE TAKS-0,601 GEÇEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNİ GÖRE UYGULAMA YAPTIRMAYA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

3. DAHA ÖNCE DOP KESİNTİSİ YAPILMAMIŞ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'İN 7. MADDESİNE GÖRE PARSELEŞİM PLANI YAPILMAYACAK YAPILANMAYACAK PARSELLERDE İMAR PLANLARINDAN DOLAYI OLUŞAN TERKİN 94'1 GEÇMESİ VE BEBELSİZ YAPILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA 45'11 ÜZERİNDEKİ TERKİLEDEKİ KİSİMİN TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANILMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. 502 KONSU PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMİ DE YAPILMASI HALİNDE TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANILACAK OLAN ALAN İFRAZ SONUCUNDA OLUŞAN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALANLARI ORANINDA PATLAKTIRILIR.

4. BU PLANDA BELİRTİLEN YAPILAMA KRİTERLERİ (TAKS, KAKS, EMSAL, YENÇOK VB) YENİ YAPILACAK YAPILARDA GEÇERLİDİR. ANCAK,

- MEVCUT TEK KATLI YAPILARA, MEVZUATTAKİ DİĞER HÜKÜMLERE UYGUN OLMASI ŞARTI İLE YAPILDIĞI TARİHTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE SADECE BİR KAT İLAVESİ

YAPILABİLİR FAKAT 17 AĞUSTOS 1999 DEPREMİ ÖNCESİ YAPILAN YAPILARA HIÇBİR SURET İLE KAT İLAVESİ VERİLEMEZ.

5. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ MİNİMUM MAHAL ALAN ŞARTINA GÖRE YAPILMASINA MÜSAİT OLMAYAN PARSELLERİN KOMŞU PARSEL PARSELLERİN PARSELEŞİM İŞLEMİNİ TAMAMLAMIS OLMASI VE ÜZERİNDE YAPILMIŞ BULUNMAMASI DURUMUNDA TEVHİD EDİLMESİ ZORUNLUDUR. BU PARSELLERDE TEVHİD EDİLMEDEN YAPIM RUHSATI DÜZENLENMEZ.

6. BU PLANDA BELİRLENEN EMSAL DEĞERLERİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA MEVCUT YAPILAMA GÖRE İKİL, ÜÇLÜ VE DÖRTLÜ BLOK OLUSTURMAYA, ARKA VE YAN BAĞÇE MESAFESİNİ 2 M. VE DOĞRUMAYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

7. BÖİMDEN DOLAYI ORTAYA ÇIKAN KATLARDA İSKÂN EDİLEBİLECEK ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR.

8. İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR-İNŞAAT DURUMU DÜZENLENMESİ SIRASINDA MEVCUT YAPILAMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ HALLERDE, ORTALAMA 3 METREYE KADAR YOL GÜZERGAHINI VE ADA İÇİNDEKİ KAMUSAL FONKSİYONLARINAYRIMI HATLARINI DÜZELTMEYE, TRAFİK VE YAYA YOLLARINI BELEDİYE ALEYHİNE OLMAMAK KAYDITLA YAZILI DEĞERDEN 3,00 M'YE KADAR GENİŞLETMEYE, AYRICA KARAYOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE İMAR HATTI-PARSEL-KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRI ARASINDAKİ UYUMSUZLUKLARDA ORTALAMA 3 METREYE KADAR İMAR HATTINI DÜZENLEMAYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

9. AYRIK NİZAMLI YAPI ADALARINDA, ÇEKME MESAFELERİNİN İHALAL ETMEMEK VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNİ UYMAK ŞARTI İLE EKSKİ KATLI YAPILAR, BU YERLERDE FARKLI ÇATI TİPLERİNİ BELİRLEMAYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

10. KAMUYA AİT ALANLAR İLE HER TÜRLÜ YEŞİL VE AÇIK ALANLARDA AFET DURUMUNDA KULLANILMAK ÜZERE TOPLANMA MERKEZİ, PUS YU VE MÄKSİMİM 250 M²'Yİ GEÇMEYEN TEK KATLI MUHTARLIK BİNASI, AFET ANINDA GEREKLİ OLABİLECEK ALET VE TECHİZATLARIN KONTULACAK YAPILAR YAPILABİLİR.

11. İHTİŞK NİZAMDAN ÖN BAĞÇE MESAFESİ SIFIRDIR. ANCAK OLUŞMUŞ DURUMA İSTİKAMET HATTI VE ÇEKME MESAFESİ VERMEYE YETKİLİDİR.

11. TABİİ ZEMİN DEN KOTLANDIRMA

ARAZİNİN MEYILLI OLMASI DURUMUNDA PARSELİN TABİİ ZEMİN YOLDAN YÜKSEK VE ÖN BAĞÇE MESAFESİNİN EN UZAK NOKTASI 10 M VEYA DAHA FAZLA VEYA PARSELİN TABİİ ZEMİN YOLDAN AŞAĞIDA VE ÖN BAĞÇE MESAFESİNİN EN UZAK NOKTASI 10 M VEYA DAHA FAZLA İSE TABİİ ZEMİN DEN KOT VERMEYE HENDEK BELEDİYESİ HARTI BİRİMİ YETKİLİDİR.

12. İFRAZ ŞARTLARI

KONUT İMARLI YAPI ADALARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDE;

- KOŞE BAŞI PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 20,00 M DEN,
- ARA PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 18,00 M DEN,
- PARSEL DERİNLİĞİ 25,00 M DEN,
- ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² DEN AZ OLMAMAZ.

TİCARİT-KONUT İMARLI YAPI ADALARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDE;

- KOŞE BAŞI PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 30,00 M DEN,
- ARA PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 18,50 M DEN,
- PARSEL DERİNLİĞİ 25,00 M DEN,
- ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DEN AZ OLMAMAZ.

FARKLI YAPILAMA KONTUMLARI BULUNAN PARSELLERDE İFRAZ VE TEVHİD TALEPLERİNİ, KADİME HATTI, PARSEL DURUMU VE MEVCUT YAPILANMANIN DİKKATE ALINMASI SÜRETTİYLE DEĞERLENDİRMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

13. BAĞÇE MESAFELERİ

BU PLANDA BAĞÇE MESAFELERİ BELİRTİLEN VE BELİRTİLMİYEN ALANLARDA, YAPILAMASI KİSİMİN VEYA TAMAMEN ŞEKİLSİZ İMAR ADALARININ CEPHE ALDİĞI İNŞAAT YOLU BÖİLMESİNE İZİN VERİLMEZ. İNŞAAT YOLU BÖİLMESİNİN 7 M OLARAK SAĞLANMASI AMACIYLA ÖN BAĞÇE MESAFESİNİ BELİRLEMAYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

4. İNŞAAT YOLU BÖİLMESİNİN 7 M OLARAK SAĞLANMASI AMACIYLA ÖN BAĞÇE MESAFESİNİ BELİRLEMAYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

5. İNŞAAT YOLU BÖİLMESİNİN 7 M OLARAK SAĞLANMASI AMACIYLA ÖN BAĞÇE MESAFESİNİ BELİRLEMAYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

14. ÇEKİMLER

ÖN, YAN VE ARKA BAĞÇELERDE, KAPALI MEKÂN OLUŞTURMAYAN VE TİM CEPHELERİNİ AÇIK, BAĞIMSIZ BÖİM VEYA BAĞIMSIZ BÖİLMENİN NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDE GİRİŞ MERDİVENLERİ YAPILABİLİR. ANCAK PARSEL SINIRINA 1,5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

15. YÜKSEKLİKLER

PLANDA BELİRTİLEN YENÇOK DEĞERİNİN AŞILMAMASI ŞARTI İLE İSTENİLEN ÇUKULDERDE KAT YÜKSEKLİĞİ KULLANILABİLİR. ANCAK, HIÇBİR SURET İLE KAT YÜKSEKLİKLERİ 2,60 METREDEN AZ OLMAMAZ.

SIRKASMAN KÖTÜ MEVCUTLUĞU PARSEL TESEKİLE GÖRE 0,20 METRE İLE 1,20 METRE ARASINDA ZERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

MEVZUATA UYGUN MEVCUT YAPILARIN ZEMİN KATINDA İSTİBÂE BAĞLI TİCARİT YAPILMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.

16. SAÇAKLAR

SAÇAKLAR ÇIKMALARINDAN SONRA EN ÇOK 0,5 METRE YAPILABİLİR. KENDİ BAĞÇESİ İÇİNDEKİ BİNA GİRİŞLERİNDE VE ZEMİN KATTAKİ DÜKÄN, MAĞAZA GİBİ BAĞIMSIZ BÖİMLERDE PARSEL SINIRI TAŞIMAYACAK VE DERİNLİĞİ 1,80 M'Yİ GEÇMEYEBİLECEK ŞEKİLDE GİRİŞ SAÇAKLARI YAPILABİLİR.

SAÇAK ALTILARI VE ÜSTLERİ HIÇBİR ŞEKİLDE KAPALI ALAN HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

17. ÇATILAR

BODRUM HARİC 2 KATI GEÇMEYEN AYRIK NİZAM BİNALARDA ÇATI ARASI FİYESİ VE ÇATIDAKİ DEĞİŞİK ÇÖZÜMLERİN KABULÜNDE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

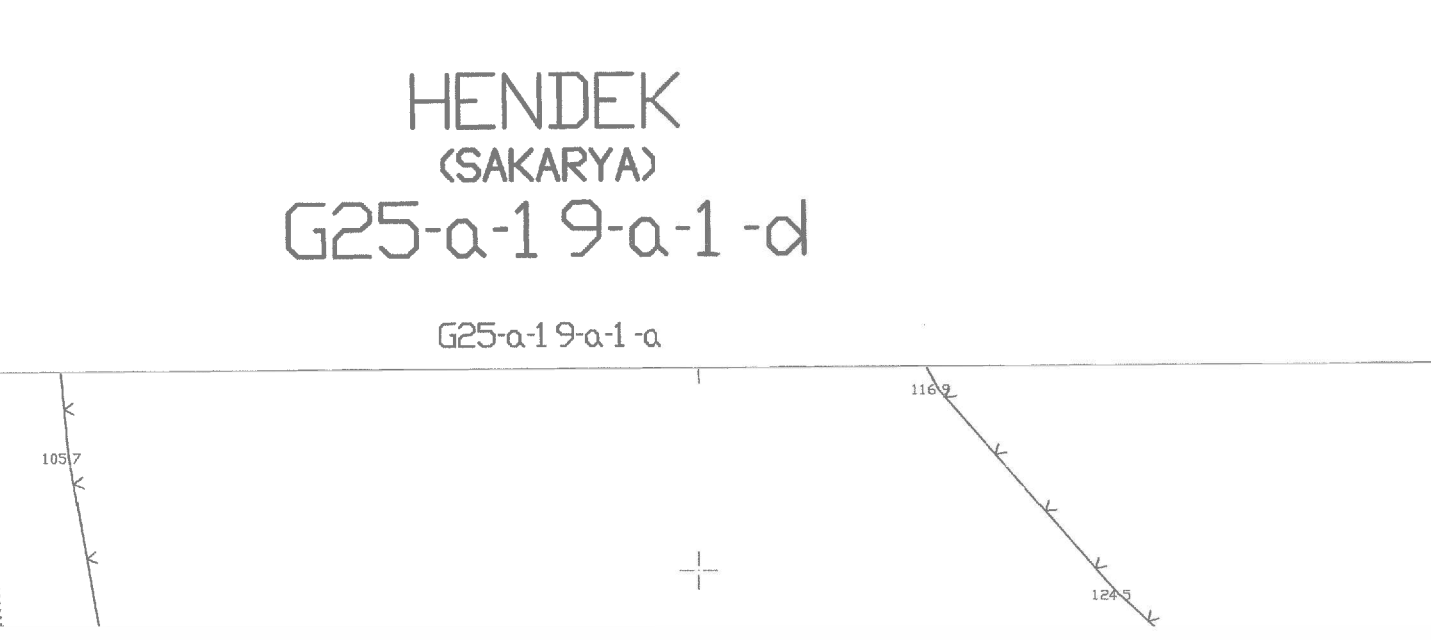
1.1. YERLEŞİK KONUT ALANI

ANALİTİK ETÜTLER VE BULGULAR NETİCESİNDE KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ ASĞARI 55 M² OLARAK HESAPLANMIŞ OLUŞU. KIRSAL KARAKTERİN KORUNMASI AMACIYLA YAPILACAK YENİ KONUTLARDA DA BU STANDART ESAS ALINACAKTIR.

KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M² DEN AZ OLMAMAK ŞARTIYLA, ZEMİN KATLARINDA GÜKÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYEN, İMALAT DİŞİ GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ FAALİYETLERE YÖNELİK ZEMİN KATINI İŞYERİ OLARAK RUHSATLANMAMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR. İLGİLİ YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE OTOPARK GEREKSİNİMİ HESABININ YAPILMASI VE AYRILMASI ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA ASMA KAT YAPILAMAZ.

MEYDANA VE VEYA 10 METRE VE ÜZERİ KESİTİ SAHİP YOLLARA CEPHELİ KONUT ALANI FONKSİYONUNDA KALAN PARSELLERDEKİ ZEMİN KATLARDA OLASI TİCARİT TALEPLERİNE YÖNELİK BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMASI HALİNDE EMSAL VE YAPILAMA KOŞULLARI AYNI KALMAK KAYDITLA BU PLANDAKİ "2.1. TİCARİT-KONUT ALANLARI" MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. ZEMİN KAT TİCARİT TALEBİNİ İLAVE OLARAK EMSAL VE YAPILAMA ŞARTLARININ DA DEĞİŞTİRİLMESİNİ YÖNELİK TALEPLERE İLİŞKİN UYGULAMALAR İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN VE SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİNCE ONAYLANAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İLE YAPILABİLİR.



2. ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARİT + KONUT ALANLARI

- BU ALANLAR, TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARİT, TİCARİT + KONUT, KULLANILANLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA HATTI TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TİCARİT TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARININ TİCARİT VEYA İHTİŞKİ SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TİCARİT TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR. BU BİNALARIN YOLA BAKAN CEPHESİ TİCARİT AMAÇLI OLARAK PROJELENDİRİLMİŞ ŞARTIYLA GERİ KALAN KİSİMİ ZEMİN KATTAN İTİBAREN KONUT OLARAK TERKİPLENEBİLİR.
- PLANDA TİCARİT KONUT İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA GÜNLÜK İHTİYAÇA CEVAP VEREBEK NİTELİKTE OLUŞUMLAR YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA YANCI, PARLAYICI VE PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ.