HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
LEJANT

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- FONKSİYON SINIRI

2. YERLEŞİM ALANLARI

KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLAR

- E=..... EMSAL
- Y ençok=...m BİNA YÜKSEKLİĞİ

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCK TİCARET-KONUT ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- D DEPOLAMA ALANI

4. KORUNACAK ALANLAR

- TTV TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI (ANIT AĞAÇ)

B.A.K.D.E.K.A.

- ORMAN ALANI
- TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

5. SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİS ALANI

- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI
- LİSE ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

- SOSYAL TESİS ALANI
- KREŞ KREŞ, GÜNDÜZ BAKIMEVİ

İBADET ALANLARI

- CAMİ

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI
- PASİF YEŞİL ALAN
- REKREASYON ALANI
- MEYDAN
- MEZARLIK ALAN

7. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- TAŞKIN TAŞKINA MARUZ ALAN
- ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR)
- ÖNLEMLİ ALANLAR-3 (SU BASKINI AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK ALANLAR)
- ÖNLEMLİ ALANLAR-2.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR)

8. TEKNİK ALT YAPI

KARAYOLLARI

- BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- TAŞIT YOLU
- P GENEL OTOPARK ALANI
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ

9. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- İÇME SUYU TESİSLERİ ALANI (TERFİ MERKEZİ)
- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI
- SU YÜZEYİ

K

ÖLÇEK:1/1000

0 25 50 75 100 m.

PROJEKSİYON: UTM / DATUM: ITRF96
DİLİM GEN: 3 DERECE/ DİLİM NO: 30

ÖZLEM PLANLAMA

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

AMAÇ

BU PLANIN AMACI; İNSAN, TOPLUM, ÇEVRE İLİŞKİLERİNDE KİŞİ VE AİLE MUTLULUĞU İLE TOPLUM HAYATININ YAKINDAN ETKİLEYEN FİZİKSEL ÇEVREYİ SAĞLIKLI BİR YAPIYA KAVUŞTURMAK, YATIRIMLARIN YER SEÇİMLERİNİ VE GELİŞME EĞİLİMLERİNİ YÖNLENDİRMEK VE TOPRAĞIN KORUNMA, KULLANMA DENGESİNİ EN RASYONEL BİÇİMDE BELİRLEMEK ÜZERE HAZIRLANMIŞ OLAN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE UYUMLU; BUNLARIN YOĞUNLUK VE DÜZENİNİ, YOLLARI VE UYGULAMA İÇİN GEREKLİ İMAR UYGULAMA PROGRAMLARINA ESAS OLACAK UYGULAMA ETAPLARINI VE ESASLARINI VE DİĞER BİLGİLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE GÖSTERMEK VE BU PLAN İLE ÖNGÖRÜLEN YAPILAŞMANIN HANGİ ESASLAR DAHİLİNDE YAPILACAĞINI BELİRLEMEKTİR.

KAPSAM

BU PLAN HÜKÜMLERİ HENDEK İLÇESİ KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NA 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, MEKÂNSAL 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 İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE SAKARYA 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, KURTKÖY (YEŞİLYURT) MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

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

4. PİS SU SİSTEMİ OLMAYAN ALANLARDA; 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, PİS SU ÇUKURLARI YAPILACAK, KANALLAR, BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU, HİÇ BİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. TURİSTİK TESİSLERDE, ATIK SU ARITMA TESİSİ KURULMASI ZORUNLUDUR. ATIK SU SİSTEMİNİN, ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN BELGELENMEDEN VE ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN, YAPIYA İSKÂN İZNİ VERİLMEZ.

5. DSİ TAŞKIN ALANLARI, ULUSAL ULAŞIM AKSLARI 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 İŞLERİ'NDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMADAN VE GEREKLİ ISLAH TESİSLERİ YAPILMADAN YAPI İZNİ VERİLMEZ.

8. YOL, YEŞİL ALAN, PARK, OTOPARK VB. DONATI ALANLARININ KAMUYA TERKİ SAĞLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

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

10. DOĞAL ARAZİ VE BAHÇELER HAFREDİLEREK BOŞALTILMAK SURETİYLE OLUŞAN EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. MEVCUT ARAZİNİN KENDİNE ÖZGÜ DOĞAL YAPISI BOZULAMAZ.

11. KAZI VE İNŞAAT YAPIMI SÜRESİNCE, YÜKLENİCİ TARAFINDAN ÇEVRENİN GÜVENLİĞİ İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMADAN İNŞAİ FAALİYETİN DEVAMINA İZİN VERİLMEZ.

12. YAPILACAK İNŞAATLARDA 18 MART 2018 TARİHLİ VE 30364 (MÜKERRER) RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE UYULMASI ZORUNLUDUR.

13. 19.01.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN SAKARYA İLİ, HENDEK İLÇESİ, YEŞİLYURT MAHALLESİNİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA UYULMASI ESASTIR.

14. YOĞUN AĞAÇLIK ALANLARDA; İMAR DURUMU PARSELDEKİ AĞAÇLARIN KORUNMASINA YÖNELİK OLARAK AĞAÇ RÖLEVESİ ALINDIKTAN SONRA BELİRLENECEKTİR. BU PARSELLERDE BİNA VEYA BİNALARIN KONUMLARI, YÜKSEKLİKLERİ, GABARİLERİ VE RENKLERİ MEVCUT AĞAÇLAR DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR. AĞAÇLARIN KESİLMESİNİN ZORUNLU OLDUĞU DURUMLARDA ORMAN İDARESİNDEN ALINACAK GÖRÜŞE GÖRE KARAR VERİLECEKTİR.

B) UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

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

2. PLANDA YAPILAŞMA DÜZENİ EMSAL GÖSTERİMİYLE TANIMLANAN VE AYRIK VEYA BLOK NİZAM YERLEŞİM DÜZENİNE SAHİP YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS=0.40'I GEÇEMEZ. ANCAK, EMSAL DEĞERİ İLE ÇEKME MESAFESİ BELİRLENİP TAKS DEĞERİ BELİRLENMEYEN PARSELLERDE TAKS=0.60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE 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 PARSELASYON PLANI YAPILMAYACAK/YAPILAMAYACAK PARSELLERDE İMAR PLANLARINDAN DOLAYI OLUŞAN TERKİN %45'İ GEÇMESİ VE BEDELSİZ YAPILMASI HALİNDE ÇEKME MESAFELERİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA%45'İN ÜZERİNDEKİ TERKEDİLECEK KISMIN TABAN ALANI VE EMSAL HESABINDA KULLANDIRILMASINDA HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 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.

4. BU PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA 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 HİÇBİR SURET İLE KAT İLAVESİ VERİLEMEZ.

5. SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ MİNİMUM MAHAL ALAN ŞARTINA GÖRE YAPI YAPILMASINA MÜSAİT OLMAYAN PARSELLERİN KOMŞU PARSEL/PARSELLERİN PARSELASYON İŞLEMLERİNİ TAMAMLAMIŞ OLMASI VE ÜZERİNDE YAPI BULUNMAMASI DURUMUNDA TEVHİD EDİLMESİ ZORUNLUDUR. BU PARSELLERE TEVHİD EDİLMEDEN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

6. BU PLANDA BELİRLENEN EMSAL DEĞERLERİNİN AŞILMAMASI ŞARTIYLA MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE İKİLİ, ÜÇLÜ VE DÖRTLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİNİ 2 M. YE DÜŞÜRMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

7. EĞİMDEN DOLAYI ORTAYA ÇIKAN KATLARDA İSKÂN EDİLEBİLECEK ALANLAR EMSAL HESABINA DÂHİLDİR.

8. İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR-İNŞAAT DURUMU DÜZENLENMESİ SIRASINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ HALLERDE; ORTALAMA 3 METREYE KADAR YOL GÜZERGÂHINI VE ADA İÇİNDEKİ KAMUSAL FONKSİYONLARINAYIRIM HATLARINI DÜZELTMEYE, TRAFİK VE YAYA YOLLARINI BELEDİYE ALEYHİNE OLMAMAK KAYDIYLA YAZILI DEĞERDEN 3.00 M'YE KADAR GENİŞLETMEYE, AYRICA KARAYOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE İMAR HATTI-PARSEL-KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDA ORTALAMA 3 METREYE KADAR İMAR HATTINI DÜZENLEMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

9. AYRIK NİZAMLI YAPI ADALARINDA; ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYMAK ŞARTI İLE EKSİK KATLI YAPI YAPILABİLİR. BU YERLERDE FARKLI ÇATI TİPLERİNİ BELİRLEMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

10. KAMUYA AİT ALANLAR İLE HER TÜRLÜ YEŞİL VE AÇIK ALANLARDA AFET DURUMUNDA KULLANILMAK ÜZERE (TOPLANMA MERKEZİ, WC, DUŞ VB.) MAKSİMUM 250 M²'Yİ GEÇMEYEN TEK KATLI MUHTARLIK BİNASI, AFET ANINDA GEREKLİ OLABİLECEK ALET VE TECHİZATLARIN KONULACAĞI YAPILAR YAPILABİLİR.

11. BİTİŞİK NİZAMDA ÖN BAHÇE MESAFESİ SIFIRDIR. ANCAK OLUŞMUŞ DURUMA İSTİKAMET HATTI VE ÇEKME MESAFESİ VERMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

12. TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA

- ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI DURUMUNDA PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN YÜKSEK VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN EN UZAK NOKTASI 10 M VEYA DAHA FAZLA VEYA PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLDAN AŞAĞIDA VE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN EN UZAK NOKTASI 10 M VEYA DAHA FAZLA İSE TABİİ ZEMİNDEN KOT VERMEYE HENDEK BELEDİYESİ HARİTA BİRİMİ YETKİLİDİR.

13. İFRAZ ŞARTLARI

- KONUT İMARLI YAPI ADALARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDE;
  - KÖŞE 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 OLAMAZ.
- TİCARET-KONUT İMARLI YAPI ADALARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDE;
  - KÖŞE BAŞI PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 20.00 M. DEN,
  - ARA PARSEL İSE CEPHE UZUNLUĞU 18.50 M. DEN,
  - PARSEL DERİNLİĞİ 25.00 M. DEN,
  - ALAN BÜYÜKLÜĞÜ 500 M² DEN AZ OLAMAZ.
- FARKLI YAPILAŞMA KOŞULLARI BULUNAN PARSELLERDE İFRAZ VE TEVHİT TALEPLERİNİ, KADEME HATTI, PARSEL DURUMU VE MEVCUT YAPILAŞMANIN DİKKATE ALINMASI SURETİYLE DEĞERLENDİRMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

14. BAHÇE MESAFELERİ

- BU PLANDA BAHÇE MESAFELERİ BELİRTİLEN VE BELİRTİLMEYEN ALANLARDA; YAPILAŞMASI KISMEN VEYA TAMAMEN TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARININ CEPHE ALDIĞI İMAR YOLU BOYUNCA İMAR ADALARINDA BİNA DERİNLİĞİNİN 7 M. OLARAK SAĞLANMASI AMACIYLA ÖN BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
- MEVCUT YAPILAŞMA DURUMUNA GÖRE ÖN BAHÇE MESAFELERİNDE İMAR YOLU BOYUNCA BULUNAN ADALARDA İSTİKAMET BELİRLEMEYE HENDEK BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

15. ÇIKMALAR

- ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE; KAPALI MEKÂN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE GİRİŞ MERDİVENLERİ YAPILABİLİR. ANCAK PARSEL SINIRINA 1,5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

16. YÜKSEKLİKLER

- PLANDA BELİRTİLEN YENÇOK DEĞERİNİN AŞILMAMASI ŞARTI İLE İSTENİLEN ÖLÇÜLERDE KAT YÜKSEKLİĞİ KULLANILABİLİR. ANCAK, HİÇBİR SURET İLE KAT YÜKSEKLİKLERİ 2.60 METREDEN AZ OLAMAZ.
- SUBASMAN KOTU MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE 0.20 METRE İLE 1.20 METRE ARASINDA VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- MEVZUATA UYGUN MEVCUT YAPILARIN ZEMİN KATINDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.

17. SAÇAKLAR

- SAÇAKLAR ÇIKMALARDAN SONRA EN ÇOK 0.5 METRE YAPILABİLİR. KENDİ BAHÇESİ İÇİNDEKİ BİNA GİRİŞLERİNDE VE ZEMİN KATTAKİ DÜKKÂN, MAĞAZA GİBİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE PARSEL SINIRINI TAŞMAYACAK VE DERİNLİĞİ 1.80 M'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE GİRİŞ SAÇAKLARI YAPILABİLİR.
- SAÇAK ALTLARI VE ÜSTLERİ HİÇBİR ŞEKİLDE KAPALI ALAN HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

18. ÇATILAR

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

C) ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

1.1. YERLEŞİK KONUT ALANI

- ANALİTİK ETÜTLER VE BULGULAR NETİCESİNDE KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ ASGARİ 55 M² OLARAK HESAPLANMIŞ OLUP, KIRSAL KARAKTERİN KORUNMASI AMACIYLA YAPILACAK YENİ KONUTLARDA DA BU STANDART ESAS ALINACAKTIR.
- KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M² DEN AZ OLMAMAK ŞARTIYLA, ZEMİN KATLARINDA GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYEN, İMALAT DIŞI GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ FAALİYETLERE YÖNELİK ZEMİN KATIN İŞYERİ OLARAK RUHSATLANDIRILMASINDA 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 KESİTE SAHİP YOLLARA CEPHELİ KONUT ALANI FONKSİYONUNDA KALAN PARSELLERDEKİ ZEMİN KATLARDA OLASI TİCARET TALEPLERİNE YÖNELİK BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMASI HALİNDE EMSAL VE YAPILAŞMA KOŞULLARI AYNI KALMAK KAYDIYLA BU PLANDAKİ "2.1. TİCARET+KONUT ALANLARI" MADDESİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. ZEMİN KAT TİCARET TALEBİNE İLAVE OLARAK EMSAL VE YAPILAŞMA ŞARTLARININ DA DEĞİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TALEPLERE İLİŞKİN UYGULAMALAR İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN VE SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İLE YAPILABİLİR.

2. ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET + KONUT ALANLARI

- BU ALANLAR; TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TİCARET + KONUT, KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYAHUTTA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK KONUT VEYA TİCARET TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE KONUT VEYA TİCARET TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR. BU BİNALARIN YOLA BAKAN CEPHESİ TİCARİ AMAÇLI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ ŞARTIYLA GERİ KALAN KISMI ZEMİN KATTAN İTİBAREN KONUT OLARAK TERTİPLENEBİLİR.
- PLANDA TİCARET-KONUT İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VERECEK NİTELİKTE OLUŞUMLAR YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI VE PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

2.2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.
- KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE İSE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN "GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ" ALINACAKTIR.
- BU ALANLARDA EN FAZLA OLMAK ÜZERE;
  - İNŞAAT ALANI KAT SAYISI, EMSAL (E) = 0.20 VE
  - $Y_{ENÇOK}$ = 9.50 METRE OLACAKTIR.
- EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, SOSYAL TESİSLER YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA "LPG İKMAL İSTASYONU" İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLERİN HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

2.3. DEPOLAMA ALANLARI

- HER TÜRLÜ TARIM, GIDA, SANAYİ, MAMUL, HAMMADDE, ARA VE ANA MALI DEPOLAMAK AMACIYLA AYRILAN VE DÜZENLENEN ALANLARDIR.
- BU ALANLARDA "GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" UYARINCA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.
- BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR, ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİ TÜRÜ İHTİYACA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
- BU ALANLARDA 29.09.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜĞÜ"NDE BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMASI İLE BİNASI YAPILAMAZ.
- EN AZ OLMAK ÜZERE YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLERDE;
  - PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, 2000 M²,
  - PARSEL CEPHESİ 25 METRE, PARSEL DERİNLİĞİ 50 METRE,
  - İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL): 0.60,
  - $Y_{ENÇOK}$=10.50 METRE OLACAKTIR.

3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.1. PARK

- TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNİK, EĞLENCE, FUAR, AMAÇLI ALANLAR BOTANİK VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELÂDAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ. 30.000 M² VE DAHA BÜYÜK PARK ALANLARINDA PARK ALANININ DAHA NİTELİKLİ KULLANILMASINI TEMİNEN KULLANIMI PARK İLE BÜTÜNLEŞECEK SPOR TESİSLERİ, SOSYAL TESİSLER İLE GÜNÜBİRLİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTLARI;
  - EMSAL(E) =0.05,
  - $Y_{ENÇOK}$= 4.50 METRE OLACAKTIR.
- BU ALANLAR ÖNCELİKLE AFET VE KRİZ DURUMUNDA KENTİN GEÇİCİ İDARİ, TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE TASARLANACAK, DİĞER ASLİ FONKSİYONLARI BU KAPSAMDA OLUŞTURULACAKTIR.

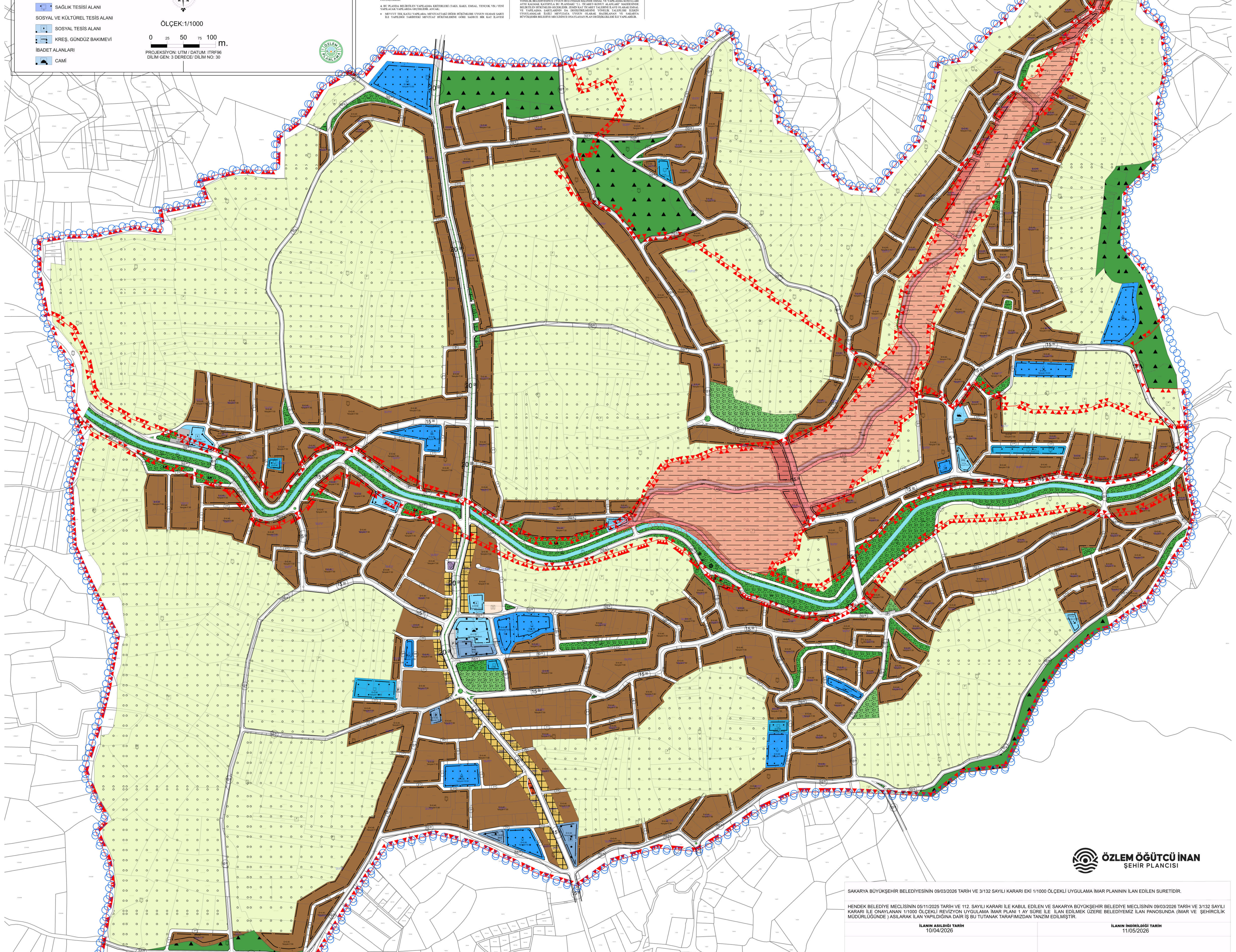
3.2. REKREASYON ALANLARI

- KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENME, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİ GOLF, GO-KART, GİBİ SPORTİF FAALİYETLERİN, HAYVAN BARINAKLARININ, HAYVANAT BAHÇESİ, ARBORETUM GİBİ KULLANIMLARIN DA YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞARTLARI;
  - MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 5.000 M²,
  - PARSEL CEPHESİ: 40 M. VE PARSEL DERİNLİĞİ: 50 M.DEN AZ OLAMAZ.
  - EMSAL(E)=0.10,
  - $Y_{ENÇOK}$= 6.50 METREDİR.
- BU ALANDA PEYZAJ PROJESİ YAPILMADAN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE UYGUN BULUNMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

4. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

4.1. TAŞKINA MARUZ ALAN

- 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ'NDE VE 3 MAYIS 2019 TARİHLİ VE 30763 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNDE" BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- DERELERİN YOL GEÇİŞİ OLMAYAN KISIMLARINDA KÖPRÜ VEYA MENFEZ YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE KARAYOLU YOL BOYU MÜHENDİSLİK YAPILARI İÇİN AFET YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA HİDROLİK KESİT BELİRLENEREK, GEÇİŞ YAPILARININ (KÖPRÜ, MENFEZ) HİDROLİK AÇIDAN UYGUNLUĞU İÇİN DSİ 32. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ (SAKARYA) GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
- DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.08.2022 TARİHLİ VE 2544245 SAYILI GÖRÜŞÜNDEKİ TÜM HUSUSLARA VE PLANLAMA SAHASI İÇERİSİNDE KALAN DERELER (KURTKÖY VE MAŞAT DERELERİ) İÇİN BELİRTİLEN TAŞKIN ISLAH VE KONTROL TEDBİRLERİNİN YANI SIRA, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.



ÖZLEM ÖĞÜTCÜ İNAN
ŞEHİR PLANCISI

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 09/03/2026 TARİH VE 3/132 SAYILI KARARI EKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ İLAN EDİLEN SURETİDİR.

HENDEK BELEDİYE MECLİSİNİN 05/11/2025 TARİH VE 112. SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEN VE SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 09/03/2026 TARİH VE 3/132 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI 1 AY SÜRE İLE İLAN EDİLMEK ÜZERE BELEDİYEMİZ İLAN PANOSUNDA (İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNDE) ASILARAK İLAN YAPILDIĞINA DAİR İŞ BU TUTANAK TARAFIMIZDAN TANZİM EDİLMİŞTİR.

İLANIN ASILDIĞI TARİH	İLANIN İNDİRİLDİĞİ TARİH
10/04/2026	11/05/2026