

SAPANCA İLÇESİ AKÇAY MAHALLESİ (KUZEY) 1/5000 ÖLÇEKLİ KISMİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

A) GENEL HÜKÜMLER

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

➤ SAKARYA 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

➤ 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.

2) BU PLAN VE BU PLAN NOTLARINA AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

➤ BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ VE HALEN YÜRÜRLÜĞÜ DEVAM EDEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI KAPSAMINDAKİ ALANLARDA;

A) ARAZİ KULLANIMI, ULAŞIM, SOSYAL VE TEKNİK DONATı ALANLARI VB. GİBİ PLAN KARARLARI BU PLANLA DEĞİŞTİRİLMİŞ İSE; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YENİDEN DÜZENLENMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

B) ARAZİ KULLANIMI, ULAŞIM, SOSYAL VE TEKNİK DONATı ALANLARI VB. GİBİ PLAN KARARLARI BU PLANLA DEĞİŞTİRİLMEMİŞ İSE; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE UYGULAMA DEVAM ETİRİLECEKTİR.

➤ BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUMLARI VE BÜYÜKLÜKLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI HAZIRLANIRKEN, ALANIN JEOLÖJİK DURUM, TOPOĞRAFYA, MÜLKİYET YAPISI, BİTKİ ÖRTÜSÜ VB. GİBİ ÖZELLİKLERİNE GÖRE VE ONAYLI İMAR UYGULAMALARI NEDENİYLE, PLAN BÜTÜNLÜĞÜ BOZULMAYACAK ŞEKİLDE VE TOPLAM STANDARTLARIN ALTINA DÜŞÜLMEMEK ŞARTI İLE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

3) HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE 01/01/2019 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ESASTIR.

4) 03.06.2014 TARİHİNDE ONAYLANAN SAKARYA İLİ, SAPANCA İLÇESİ, AKÇAY, UZUNKUM, HACİMERCAN, FEVZİYE, MEMNUNİYE, İKRAMIYE, BALKAYA, MURADIYE, ERDEMLİ MAHALLELERİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA UYULMASI ESASTIR.

5) YOL, YEŞİL ALAN, OTOYOL VE DİĞER DONATı ALANLARININ KAMUYA TERKİ YAPILMADAN YAPI İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

6) YERİ VE İLGİSİNE GÖRE 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE BUNA BAĞLI TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

7) SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE YÖNETMELİKTE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

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

9) İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.08.2015 TARİH VE 6907 SAYILI YAZISINDA SAPANCA İLÇESİ, AKÇAY MAHALLESİ, 19-20-I-J PAFTA ÜZERİNDE İL İDARE KURULUNUN 14.12.1995 TARİH VE 2453 SAYI VE 20.08.1998 TARİH VE 2148 SAYILI KARARLARI İLE MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN 5403 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ TALİMATININ 10.6 VE 11.7 MADDELERİNE İSTİNADEN 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDA YAPILACAK HERHANGİ BİR İŞLEM BULUNMAMAKTADIR.

B) ÖZEL HÜKÜMLER

1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1.1. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI

➤ TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

➤ BU ALANLARDA BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU 25-50 KİŞİ/HA OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR.

➤ TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ TANIMLARINA UYGUN TURİZM TESİS ALANLARI, MÜSTAKİL KULLANIMA UYGUN II. KONUT ALANLARI VEYA PLANLAMA ALANININ TEMEL KARAKTERİNİ NİTELEYEN BU İKİ KULLANIMI DESTEKLEYİCİ VE HİZMET ODAKLI TİCARET ALANLARI OLARAK PLANLANAN KARMA KULLANIM ALANLARINDA TURİZM KULLANIMI TERCİH EDİLDİĞİ TAKDİRDE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN TÜRE TESİSLER (OTEL, BUTİK OTEL, ÖZEL KONAKLAMA TESİSLERİ, MOLA NOKTALARI, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG (ÇADIR, KARAVAN, MOTOKARAVAN, BUNGALOV İÇEREN TESİSLER), KIRSAL TURİZM TESİSLERİ, HOSTEL, APART OTEL) AŞAĞIDAKİ ŞARTLARA GÖRE YAPILABİLİR:

- YAPILACAK TESİSLERDE ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK TESİSİN YER ALDIĞI ÇEVRENİN DOĞAL, TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.
- TERCİH EDİLEN TURİZM ALT TÜRÜNE GÖRE ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, ASGARİ İFRAZ VE YERLEŞME İLE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.
- TURİZM TESİS ALANLARINDA YAPILAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNE "TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK YAPI VE TURİZM TESİSİ" YAPILIP TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
- KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLI KALMAK ÜZERE YENİ YAPI RUHSATI VERİLECEK TURİSTİK TESİS ALANLARINDA PROJESİNDE GÖSTERİLMEK VE TESİSLE BÜTÜNLÜK GÖSTERMEK ŞARTIYLA TİCARİ BİRİMLER OLUŞTURULABİLİR. BU ŞEKİLDE OLUŞTURULAN TİCARİ BİRİMLER KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLEMEZ. TESİS DIŞINDA HİZMET VEREN TİCARİ BİRİM OLUŞTURULAMAZ. BU KAPSAMDA TESİS BÜNYESİNDE "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN "GASTRONOMİ TESİSLERİ" YAPILABİLİR.

➤ TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARINDA YAPILACAK TESİSLERE İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLAN VE PROJELEDE TOPOĞRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

➤ TİCARET KULLANIMI TERCİH EDİLDİĞİ TAKDİRDE; HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE VEYA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

2. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2.1.1. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.1.1.1. PARK VE YEŞİL ALAN

➤ 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,
- AZAMİ YAPI YÜKSEKLİĞİ (Y_{ençok})= 4.50 M 'DİR.

➤ BU ALANLAR ÖNCELİKLE AFET VE KRİZ DURUMUNDA KENTİN GEÇİCİ İDARİ, TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE TASARLANACAK, DİĞER ASLİ FONKSİYONLARI BU KAPSAMDA OLUŞTURULACAKTIR.

LEJANT

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ PLAN ONAMA SINIRI

--- MÜLKİYET SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI

■ BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

■ PARK VE YEŞİL ALAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

■ ÖNLEMLİ ALANLAR-2.1 (ÖNLEM ALINILACAK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR)

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

■ İBADET ALANI

■ SAĞLIK ALANI

■ SOSYAL TESİS ALANI

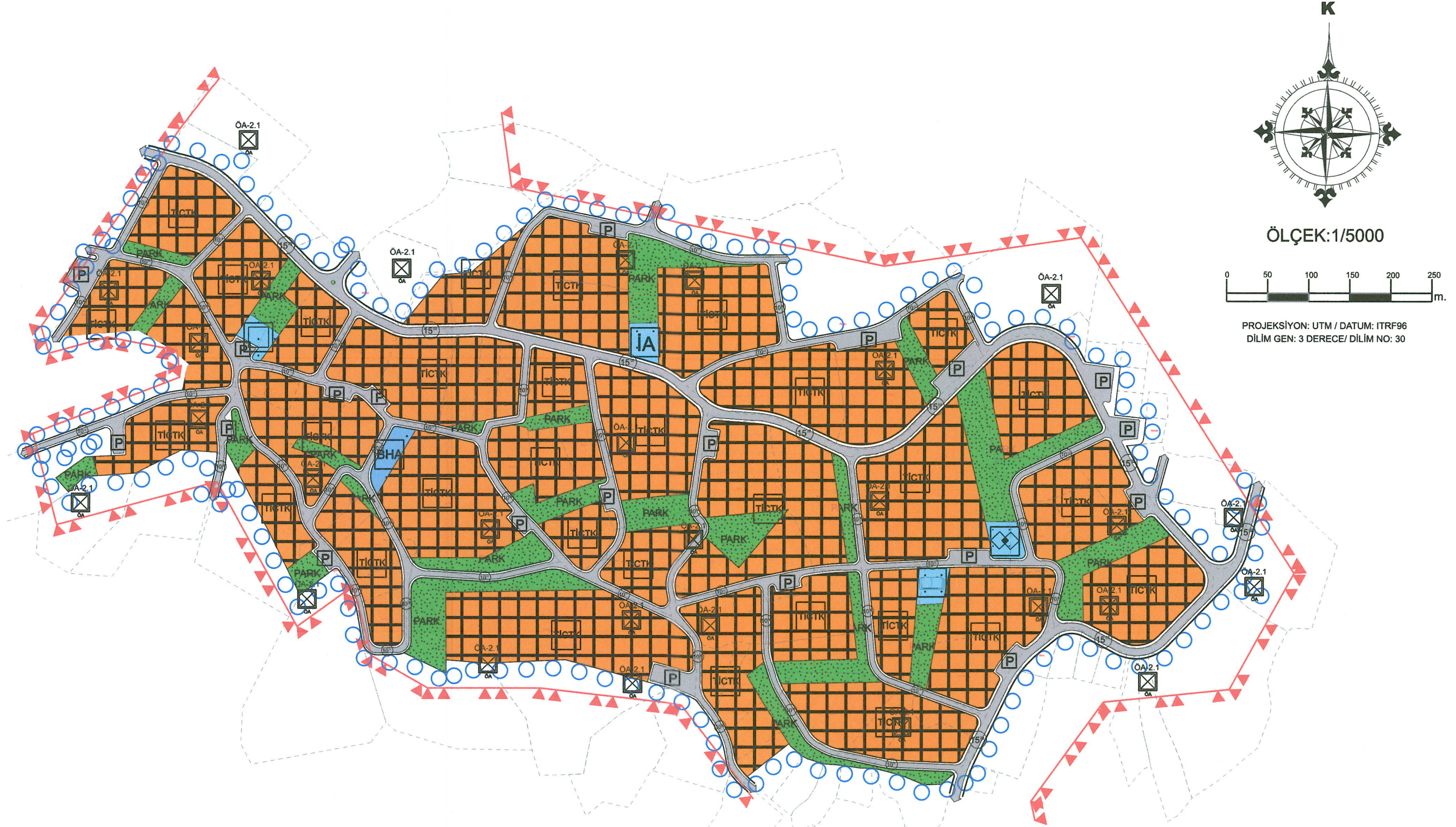
■ KÜLTÜREL TESİS ALANI

TEKNİK ALTYAPI

KARAYOLLARI

■ İKİNCİ DERECE YOL

■ GENEL OTOPARK ALANI



PLAN MÜELLİFİ



ÖZLEM ÖĞÜTCÜ İNAN
ŞEHİR PLANCISI
Mithatpaşa Mah. Milli Eğitimlik Cad. Emver Erşir
İş Merkezi No:103/206 D:51 Adapazarı/SAKARYA
Tel: 0505 288 8414 Faks: 0505 288 8414
Oda Sicil No: 7191 Diploma No: 270

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 13.07.2016 TARİH VE 7.379 SAYILI KARARI EKI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANININ İLAN EDİLEN SURETİDİR.

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.07.2016 TARİH VE 7.379 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 1 AY SÜRE İLE İLAN EDİLMEK ÜZERE BELEDİYEMİZ İLAN PANOSUNDA (İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI BİNASINDAKİ PANO) ASILARAK İLAN YAPILDIĞINA DAİR İŞ BU TUTANAK TARAFIMIZDAN TANZİM EDİLMİŞTİR.

İLANIN ASILDIĞI TARİH

24.07.2016

İLANIN İNDİRİLDİĞİ TARİH

24.08.2016