

SERDİVAN MERKEZ KUZEY 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 TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA HAZIRLANMIŞTIR.

TANIMLAR

T2 TİCARET ALANI: BÜYÜK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER (KONGRE, SEMİNER, TİYATRO, SİNEMA VB.), DÜĞÜN SALONU, GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, BÜYÜK OTELLER VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, RESTORANLAR, BÜYÜK İŞ MERKEZLERİ, İŞYERLERİ, TIBBİ HİZMETLER AMAÇLI YAPILARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

T3 TİCARET ALANI: İMAR PLANINDA ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT YA DA TİCARET KULLANIMI OLARAK AYRILAN ALANLARDIR. ZEMİN KATIN TİCARET, ÜST KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA; KONUT KULLANIMLARI İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANACAKTIR

TİCK (KONUT+TİCARET) ALANLARI: BU ALANLAR; TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET VE TİCARET + KONUT, KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN, YAHUT TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

GENEL HÜKÜMLER:

1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLARLA 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 SERDİVAN İLÇESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. 17/10/2014 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN SERDİVAN BELEDİYESİ MERKEZ KUZEY BÖLGESİ VE YAZLIK MAHALLELERİNİ KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.
4. AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40'I GEÇEMEZ. ANCAK, ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE, TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

5. BU PLANDA;

BİRDEN FAZLA KAT ADEDİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ, YAPI YOĞUNLUĞU, YAPI NİZAMI, KULLANMA KARARI VERİLEN PARSEL İLE BU DURUMDAKİ YAPI ADALARINDA, PARSELİN VEYA ADANIN FARKLI YAPILAŞMA VE KULLANIM KARARLARINA AİT ALANLARIN SINIRI, İMAR HATTINDAN İTİBAREN PARSEL VEYA YAPI ADASI DERİNLİĞİNCE 30.00 METREDİR
KADEME HATTI BULUNAN PARSELLERDE İFRAZ VE TEVHİT TALEPLERİ KADEME HATTI DİKKATE ALINARAK GERÇEKLEŞTİRİLİR.

6. TİCARET + KONUT ALANLARINDA ÜST KATLARIN TAMAMI KONUT VEYA TİCARİ KULLANIMINA AYRILABİLİR. KARMA KULLANIMLARDA BİNA GİRİŞİ VE HOLLER AYRI OLARAK DÜZENLENİR.

YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

2. TİCARET ALANLARINDA HİÇBİR SURET İLE ÇEVRE VE HALK SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZ EDEN GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATHANELER VE DEPOLAR YAPILAMAZ.

3. 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.

4. DAHA ÖNCE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARI VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPI RUHSATI ALINIP İNŞAATINA BAŞLANAN RUHSAT MÜDDETİ DEVAM EDEN VEYA RUHSATI HÜKÜMSÜZ HALE GELEN İNŞAATLAR İLE YAPI KULLANMA İZİN BELGELİ MEVCUT YAPILARA İLİŞKİN RUHSAT BAŞVURULARINDA; BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE, EMSAL DEĞERLERİNİ, KAT SAYISINI VE BİNA YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK VE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN YANGIN, DEPREM VE İMAR MEVZUATI İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE YÖNETMELİKLERE DE UYGUN OLMAK ŞARTIYLA RUHSATI VE ONAYLI PROJESİNE GÖRE EN ÇOK 1 KAT OLMAK ŞARTI İLE KAT İLAVESİ YAPILABİLİR. BU BİNALARDA EMSALİ AŞMAMAK AMACIYLA, MİN. CEPHE ŞARTINI SAĞLAYAN ÇEKME KAT, YARIM KAT VB. ÇÖZÜMLER GELİŞTİRİLEBİLİR.

AYRICA BU PARSELLERDE YENİ BİNA/BİNALAR YAPILACAK KADAR BOŞ ALAN BULUNMASI HALİNDE İMAR MEVZUATINA UYGUN İLAVE BİNALAR YAPILABİLİR.

5. BU PLAN DAHİLİNDE YAPILACAK KONUT AMAÇLI YAPILARDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 70,00 M² DEN DAHA KÜÇÜK OLAMAZ. BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT BRÜT İNŞAAT ALANININ HESABINA; BODRUM KATTA VE / VEYA BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLER, KAPICI DAİRESİ, DEPO, MÜŞTEMİLAT, ODUNLUK-KÖMÜRLÜK V.B. ORTAK ALANLAR DAHİL DEĞİLDİR.

6. PARSEL ALANININ EMSAL HESABI SONUCU BİR KATIN ALANI 70 M² NİN ALTINDA KALMASI HALİNDE İMAR DURUMUNDA BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE TECAVÜZ ETMEMEK ŞARTIYLA (MERDİVEN, ASANSÖR BOŞLUĞU, BALKON VE ZEMİN TERASLARI HARİÇ) TABAN ALANI VE KAT ALANLARI 70 M² OLACAK ŞEKİLDE YAPTIRILIR. BU DURUMDA BODRUM KAT HARİÇ EN ÇOK 3 KATLI BİNA YAPILABİLİR. BU YAPILARDA TAKS, KAKS ŞARTI ARANMAZ.

7. AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ ALANLARDA BİNA CEPHESİ 6.00 M. BİNA DERİNLİĞİ 7.00 M. DEN AZ OLAMAZ. ANCAK; BU PLANDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLAN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK İFRAZ EDİLEN VE BİTİŞİĞİNDE BOŞ PARSEL BULUNMAYAN ALANLARDA; DÜZENLİ YAPILAŞMA SAĞLAMAK AMACIYLA ADADAKİ MEVCUT YAPILAŞMAYA GÖRE İKİLİ, ÜÇLÜ VE DÖRTLÜ BLOK OLUŞTURMAYA, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİNİ 2 M. YE DÜŞÜRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMDA PLANDA BELİRTİLEN EMSAL VE KAKS DEĞERLERİ PLAN NOTU HÜKÜMLERİ AŞILAMAZ.

8. BU PLANDAN ÖNCE +2.30 VEYA +2.40 M. OLARAK PROJELENDİRİLEREK RUHSAT ALAN YAPILARIN BODRUM KATLARI HİÇBİR SURETTE TADİLAT YAPILARAK İSKAN EDİLEMEZ.

9. TİCARİ VE KONUT AMAÇLI BİNALARDA ASMA KAT YAPILAMAZ. ANCAK İMAR MEVZUATINA UYGUN GALERİ BOŞLUKLARI YAPILABİLİR.

10. İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR-İNŞAAT DURUMU DÜZENLENMESİ SIRASINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ HALLERDE;

PLANDAKİ YOL GENİŞLİĞİNİ AZALTMAMAK ŞARTI İLE 2.00 METREYE KADAR YOL GÜZERGÂHINI DÜZELTMEME EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ İLE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ/ YETKİLİDİR.

11. ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ KONUT ALANLARI İLE KONUT ALANLARINDA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M² DEN AZ OLMAMAK ŞARTIYLA, 10.00 M. VE ÜZERİ İMAR YOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, İMAR YOLUNDAN EN AZ 5.00 M. ÇEKİLMESİ ŞARTIYLA ZEMİN KATLARINDA GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYEN, İMALAT DIŞI GÜNLÜK İHTİYAÇLARA KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ FAALİYETLER YAPILABİLİR.

12. EĞİMDEN DOLAYI ORTAYA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLMESİ HALİNDE İSKÂN EDİLEN BODRUM KAT EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLECEKTİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KAT EN ÇOK 1 BODRUM KATI AŞAMAZ. AÇIĞA ÇIKAN VE İSKÂN EDİLEN BODRUM KAT HARİCİNDEKİ DİĞER GÖRÜNEN BODRUM KAT SAYISI 1 KATI GEÇEMEZ.

13. DOĞAL ARAZİ VE BAHÇELER HAFRİYAT EDİLEREK BOŞALTILMAK SURETİYLE EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. MEVCUT ARAZİ YAPISI BOZULAMAZ.

16. BİNALARA KOT, PARSELİN KOT ALDIĞI YOL CEPHESİNDEKİ BİNA GENİŞLİĞİNİN ORTASINDA BULUNAN TRETUVAR SEVİYESİ RÖPER KABUL EDİLİR. BİRDEN FAZLA YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE KOT ALINACAK NOKTA MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE İDARESİNCE BELİRLENİR.

17. BİNA YÜKSEKLİĞİ 0.00 KOTUNDAN BAŞLAYARAK SAÇAK KOTUNA KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. 0.00 KOTU, BİNANIN YÖNETMELİĞE VE PLAN NOTUNA GÖRE KOT ALDIĞI NOKTADIR. BİNA YÜKSEKLİĞİNİN SAÇAK KOTUNDAN AZ OLMASI HALİNDE, BU YÜKSEKLİK ÇATI YÜKSEKLİĞİNE VE BODRUM YÜKSEKLİĞİNE DAHİL EDİLEMEZ. ÇATI HER SURETTE SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYACAKTIR

18. IŞIKLIK İHTİYACI OLMAYAN KONUT AMAÇLI YAPILARDA IŞIKLIK YAPILAMAZ.

19. YANGIN YÖNETMELİĞİNİN ZORUNLU KILDIĞI MERDİVENLER HARİÇ, ORTAK KAT MERDİVENLERİNİN ÇATIYA ÇIKMA ZORUNLULUĞU YOKTUR. ANCAK TÜM YAPILARDA, ÇATI ARASINA VE ÇATIYA ÇIKIŞ SAĞLAYACAK BOŞLUKLAR BIRAKILACAKTIR.

21. ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN YÜKSELTME YAPILMAKSIZIN EN FAZLA %45 EĞİMLE YAPILABİLİR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.00 M. GEÇEMEZ. ÇATI ARASI PİYES YAPILMAYAN BİNALARDA, GÜVERCİNLİK, FENER, V.B. YAPILAMAZ.

22. AYRIK NİZAMA TABİ YAPILARDA SON KATI ÇATI İLE BİRLİKTE YAPILABİLİR. BU PLAN VE YÖNETMELİKTEKİ ÇATI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERE TABİ DEĞİLDİR. ANCAK; DIŞ DUVAR YÜKSEKLİKLERİ 1.80 M.'DEN FAZLA OLAMAZ.

23. ÇATI YÜZEYLERİNDE FARKLI EĞİM(KADEME) VE KISMI ÇATI/TERAS YAPILAMAZ. ÇATI ARALARINDA VE TERAS ÇATILARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BU KISIMLARDA ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, İKLİMLENDİRME VE KASKAT SİSTEMLERİNİ DE İÇEREBİLEN TESİSAT ODASI YAPILABİLİR. AYRICA ÇATI ARALARINDA PLAN NOTLARI VE İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLERDE YAPILABİLİR.

24. ÇATI EĞİMİ BİNANIN AÇIK OLAN HER CEPHESİNE VERİLMEK ZORUNDADIR VE ÇATI MAHYA KOTU BİNANIN DAR CEPHESİNE GÖRE HESAPLANACAKTIR. KAMU ADINA YAPILAN BİNALAR ÇATI HÜKÜMLERİNE TABİ DEĞİLDİR.

25. BÜTÜN YAPILARDA MAX. 1.20 METRE KAPALI ÇIKMA 1.50 METRE AÇIK ÇIKMA (BETONARME DÖŞEME) YAPILABİLİR. GÖMME BALKON DERİNLİĞİ MAX 2.50 METREDİR. GÖMME BALKON İLE ÇIKMA BALKON AYNI ANDA YAPILABİLİR.

26. ZEMİN ETÜDÜ SONUÇLARINA GÖRE YAPILAN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA TEDBİRLİ BÖLGELERDE (QA,,QB,QC,QC1,QC2) KALAN PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMEL GÖMME DERİNLİĞİ 1.00 M.' DEN AZ OLAMAZ.

27. YÜRÜRLÜKTE BULUNAN PLANLARA UYGUN OLARAK 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18.MADDE UYGULAMASI YAPILARAK ELDE EDİLMİŞ PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANDA, İLGİLİ İDARELERİN RESEN YAPTIĞI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI, YOLUN GENİŞLEMESİ YA DA PARSELİN UMUMİ HİZMET ALANLARINA İSABET ETMESİ İLE YENİDEN BEDELSİZ KAMUYA TERK EDİLMESİ DURUMUNDA SÖZ KONUSU PARSEL İÇİN ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE TAKS/ EMSAL/ KAKS DEĞERLERİ TERKTEN ÖNCE SAHİP OLDUĞU ALAN ÜZERİNDEN VERİLİR

31. AYRIK NİZAMA TABİ EMSAL/KAKS DEĞERİ VERİLEN TİCARET ALANLARINDAKİ ANA ARTERE CEPHESİ BULUNMAYAN ARKA KISIMDA KALAN PARSELLERDE VE PARSELİN ANA ARTERDEN CEPHE ALMAYAN KISIMLARINDA KONUT YAPILABİLİR.

32. ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) ALTINDA KALAN PARSELLERDE, İLGİLİ KURUM VE

KURULUŞLARIN EMNİYET MESAFELERİ NEDENİYLE İMAR PLANINDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNİN KULLANILAMAMASI HALİNDE, BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ İLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI ŞARTIYLA EKSİK KATLI YAPI YAPILABİLİR VE PLANDA BELİRTİLEN KAKS/EMSAL DEĞERLERİ KULLANILABİLİR. ANCAK BU TAŞINMAZLARDA EKSİK KATLI YAPILMASI HALİNDE TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS) HİÇBİR SURETTE 0,60'I AŞAMAZ **SBB 12/04/2021 4/186**

PARSEL CEPHE VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ

KONUT VE TİCARET 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 500 M²' DEN AZ OLAMAZ.
- SINIR DÜZELTMESİ AMACIYLA YAPILAN TEVHİD/İFRAZ İŞLEMLERİNDE BU ŞARTLAR ARANMAZ

34. İMAR PLANI İLE GETİRİLEN KAT ADEDİNDEN (İKİ KATTAN AZ BİNA YAPMAMAK ŞARTIYLA) EKSİK KATLI BİNA YAPILABİLİR VE BU DURUMDA YAPILACAK BİNALAR BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL EDEMEZ. TABAN ALANI %60'YI GEÇEMEZ, BU BİNALARDA

YÖNETMELİKTE VE PLANDA BELİRTİLEN TOPLAM BİNA YÜKSEKLİĞİ AŞILAMAZ.

TEK BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK KULLANILAN KONUT BİNALARI (DUBLEKS, TRIBLEKS) VE ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILAR HARİÇ BİNALARDA ÇEKME KAT, YARIM KAT YAPILAMAZ, TAŞIYICI SİSTEM AKSLARI AZALTILAMAZ.

35. YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN ALANLARDA, YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN SAYIDA AĞAÇ DİKİLECEK OLUP, BU AĞAÇLARIN CİNSİNİN BELİRLENMESİNDE İDARE YETKİSİNİ KULLANABİLİR.

36. ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI VE PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLA NAZARAN +3.00 METRE VE DAHA YÜKSEK OLAN PARSELLERDE KOT TABİİ ZEMİNDEN VERİLEBİLİR. TABİİ ZEMİN KOTU YOLA GÖRE +3.00 METREYİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA YAPI ADASININ TAMAMI ETÜD EDİLMEK ŞARTIYLA İDARECE BELİRLENİR. ANCAK MEVCUT YAPILAŞMA VARSA BU BİNALARIN KOTLARI DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN KOTU VE İSTİNAT DUVARI YÜKSEKLİĞİ BELİRLENİR. BU DURUMDA YÜKSEKLİĞİ 3 METREYİ AŞMAYAN İSTİNAT DUVARI YAPILMASI MECBURİDİR. SU BASMAN KOTU YOL KOTUNA GÖRE MAKSİMUM 3.00 METRE +1.00 METREYİ GEÇMEZ. TABİİ ZEMİNİ YOLA NAZARAN YÜKSEK OLAN VE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILAN BU PARSELLERDE TABİİ ZEMİN TESVİYE EDİLMEK SURETİYLE ÖN BAHÇELERİN ALTI OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR VE YOL CEPHESİNDEN İSTİNAT DUVARINDA UYGUN BOŞLUK BIRAKILARAK BU OTOPARKLARA GİRİŞ/ÇIKIŞ YAPILABİLİR.

37. KONUT KULLANIMLI YAPILARDA AÇIK ÇIKMALARIN TABİİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKULİ MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

- 1. YENÇOK AŞILMAMAK ŞARTIYLA SU BASMAN KOTU MAKSİMUM KONUTLARDA 1.20 METRE, TİCARİ BİNALARDA 0.20 METRE YAPILABİLİR.**
- 2. K.D.K.Ç.A., SANAYİ ALANI, KÜÇÜK SANAYİ ALANI VE BİTİŞİK NİZAMA TABİ ADALARDA YAPININ TABAN ALANI BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNE KADAR KULLANILABİLİR.**

RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜNE İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 1- BU HÜKÜMLERDEN FAYDALANACAK YAPILARIN; 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI OLARAK TESPİT EDİLMİŞ OLMASI VE YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILAŞMA İZNİ BULUNAN ALANLARDAN KONUT ALANI, TİCARET ALANI VEYA KONUT + TİCARET ALANI'NDA KALMASI GEREKMEKTEDİR.**
- 2- YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YOL VE DONATI ALANLARI TERKLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAYACAKTIR.**
- 3- BU HÜKÜMLERDEN FAYDALANAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ.**
- 4- UYGULAMA YAPILACAK PARSELLERDE YAPILARIN KULLANIM AMACI; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINA VE BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.**
- 5- PARSELDEKİ RİSKLİ YAPININ TESPİTİ VE EMSAL DEĞERİNİN HESABI;**
 - 5.1. TESPİTİ; 6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA HÜKÜMLERİNE GÖRE, İLGİLİ BAKANLIKÇA YETKİLENDİRİLMİŞ BÜRO VEYA KURUM TARAFINDAN,**
 - 5.2. YAPILARIN YÜKSEKLİK/KAT VE YAPILAŞMA DÜZENİ İLE EMSAL DEĞERİNİN HESAPLANMASI; YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE ÇEVRE YAPILAŞMA ŞARTLARINA VE BU PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK, BELEDİYEMİZ BÜNYESİNDE BULUNAN TEKNİK EKİP TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.**
- 6- PLANLARDA EMSAL DEĞERİ VERİLMİŞ PARSELLERDE, DÖNÜŞÜME GİRECEK MEVCUT YAPININ/YAPILARIN TABAN ALANI HESABI YAPILACAKTIR. MEVCUT YAPININ TAKS DEĞERİNİN % 60' I GEÇMESİ HALİNDE YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN ÇEKME MESAFELERİ VE YAPILAŞMA DÜZENİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA, MEVCUT YAPININ TAKS DEĞERİNE KADAR; % 60'IN ALTINDA KALMASI HALİNDE İŞE TAKS %60' A KADAR TAMAMLANABİLECEKTİR.**
- 7- BU PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA İDARE TARAFINDAN ADA BAZINDA İMAR DURUMU DÜZENLENMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.**

- 8- BİRDEN FAZLA YAPININ BULUNDUĞU PARSELLERDE 1999 DEPREMİ VE SONRASINDA AFAD, ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI İLE DÖNEMLERİN İLGİLİ KURUMLARI TARAFINDAN TESPİT EDİLEREK BİR KISMI YIKILMIŞ VE YIKILMAMIŞ BİNALARIN BULUNDUĞU PARSELLER İLE BİR BLOKTA YAPILAN RİSK ANALİZİ SONUCU RİSKLİ YAPI ÇIKMASI HALİNDE, PARSELDEKİ TÜM BLOKLARIN RİSKLİ YAPI TESPİTİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

BLOKLARDAN HERHANGİ BİRİNİN RİSKLİ YAPI KAPSAMINDA KALMAMASI DURUMUNDA; YAPININ BULUNDUĞU ALAN İMAR İNŞAAT DURUMU DÜZENLEMeye ELVERİŞLİ OLACAK ŞEKİLDE İFRAZ EDİLEBİLİR.

AYNI PARSELDE BULUNAN RİSKLİ OLMAYAN BİNALAR DA TALEP EDİLMESİ HALİNDE RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜNE DAHİL EDİLEBİLİR.

- 9- EN AZ BİRİNDE 4 VE ÜZERİ KATLI RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLEN PARSEL YA DA PARSELLERDE EMSAL DEĞERLERİ VE YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞERLERİ;

- 9.1. ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLEN PARSELİN MÜNFERİDEN BAŞVURMASI DURUMUNDA; RİSKLİ YAPILAR İÇİN; 9.4.'TE YER ALAN ARTIŞ MİKTARINA GÖRE ARTTIRILARAK BULUNAN EMSAL DEĞERİ, YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞER OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.
- 9.2. ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLEN VE BOŞ PARSELLER İLE ÜZERİNDE HİÇBİR YAPI BULUNMAYAN BİRDEN ÇOK PARSELİN TEVHİDEN BAŞVURMASI DURUMUNDA; EMSAL DEĞERİ ORANSAL OLARAK * FORMÜLE GÖRE HESAPLANACAKTIR.
- 9.3. ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLEN PARSELİN, BİTİŞİK BOŞ PARSELLE VEYA RİSKLİ YAPI SINIFINA GİRMİYEN YAPI BULUNAN BİR BAŞKA PARSELLE TEVHİDEN BAŞVURMASI DURUMUNDA; EMSAL DEĞERİ ORANSAL OLARAK * FORMÜLE GÖRE HESAPLANACAKTIR.

* Oransal

hesaplanan emsal
değeri

$$\text{*Oransal hesaplanan emsal değeri} = \frac{E_{r1} * A_{r1} + E_{b1} * A_{b1} + \dots}{A_{(r1+b1+\dots)}}$$

E_r : Riskli yapının emsal değeri veya min plandaki emsal değeri .

A_r : Riskli yapının olduğu parselin alan büyüklüğü.

E_b : Boş veya riskli yapı sınıfına girmeyen yapıların yer aldığı parsel veya parsellerin yürürlükteki uygulama imar planındaki emsal değerleri.

A_b : Boş veya riskli yapı sınıfına girmeyen yapıların yer aldığı parsel veya parsellerin alan büyüklüğü.

$A_{(r+b)}$: Tevhiden oluşan parselin alan büyüklüğü.

Formüle göre Oransal hesaplanan emsal değerinin 9.4. madde hükmü çerçevesinde arttırılması sonucu çıkan emsal değer, yapılaşmaya esas emsal değer olarak kabul edilecek olup, hazırlanmış örnek tablo hükümlerin sonunda verilmiştir.

- 9.4. ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI TESPİT EDİLEN MÜSTAKİL PARSELLERDE 9.1. MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE HESAPLANAN EMSAL DEĞERİ; 9.2 VE 9.3.MADDELERDE GEÇEN NİTELİKLERE HAİZ BİRDEN ÇOK PARSELİN TEVHİDİNDEN OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA DA **9.2. VE 9.3. MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE ORANSAL HESAPLANAN EMSAL DEĞERLERİ KONUT ALANLARINDA;**

- 9.4.1. 500 M²' YE KADAR OLAN PARSELLERDE %5;
9.4.2. 500M²'DEN 1000 M²' YE KADAR OLAN PARSELLERDE %10,
9.4.3. 1000 M²'DEN 2000 M²' YE KADAR OLAN PARSELLERDE %15,
9.4.4. 2000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE %20 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARINDA:

- 9.4.5. 500 M²' YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 10;
9.4.6. 500M²'DEN 1000 M²' YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 15;
9.4.7. 1000M² VE ÜZERİ PARSELLERDE %25 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

% ORANLARLA ARTIŞ SONUCU BULUNACAK BU DEĞERLER, YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞERLER OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

- 9.5. TEK BAŞINA VEYA YOL VE DONATI ALANLARINA TERK SONUCU VEYA TEVHİDEN OLUŞACAK PARSELİN TEK BİR İMAR ADASINI OLUŞTURMASI DURUMUNDA, 9.4. MADDESİNDEKİ PARSEL BOYUTU ŞARTI ARANMAKSIZIN, BU TÜR İMAR ADALARINDA

9.1. MADDE HÜKMÜNE GÖRE HESAPLANAN YA DA 9.2. VE 9.3. MADDE HÜKÜMLERİNE GÖRE ORANSAL HESAPLANAN EMSAL DEĞERLERİ; %25 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR. BU İŞLEM SONUCU BULUNACAK DEĞER, YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞER OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

10. BU PLAN HÜKÜMLERİNE İSTİNADEN MEVCUT YAPILARIN EMSAL HESABI DEĞERLENDİRİLİRKEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN EKLENTİLERİ HARİÇ BRÜT ALANLARI TOPLAMI ESAS ALINACAKTIR. YIKILAN YAPIDAKİ ORTAK ALANLAR (MERDİVEN VE KORİDORLARI) ORANSAL EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEYECEKTİR.

11. MEVCUT YAPILARDA YAPI KAYIT BELGESİ OLMASI DURUMUNDA; YAPI KAYIT BELGESİ OLAN ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLİR. ANCAK RUHSATSIZ YAPILAR VEYA YAPILARIN RUHSATSIZ KISIMLARI PLANDAKİ EMSAL HAKLARINDAN FAYDALANIR, ORANSAL EMSAL HESAPLAMALARINDAN FAYDALANAMAZ.

12. TİCARET ALANLARINDA ANA ARTERE CEPHESİ OLAN BLOKLARIN ZEMİN VE 1. KATI TİCARİ OLARAK KULLANILMASI ZORUNLU OLUP, TALEP OLMASI HALİNDE DİĞER KATLAR İLE ANA ARTERE CEPHESİ OLMAYAN BLOKLAR KONUT AMAÇLI KULLANILABİLİR.

13. BU HÜKÜMLERE GÖRE; İMAR DURUMU İMAR DURUMU VERİLİRKEN ÇEVRE SİLÜETİ DİKKATE ALINARAK KAT ADEDİNİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİ OLUP, TEVHİT VE ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA YIKILAN BİNA KATINDAN FAZLA KATLI YENİ YAPI İNŞA EDİLEBİLECEK OLUP BU UYGULAMALARDA YENİ YAPI HİÇBİR SURETTE KAT BODRUM+ ZEMİN+ 4 KATI GEÇEMEZ. BUNUN HARİCİNDE PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA İSE; YIKILAN BİNA KATI KADAR YA DA İMAR PLANINDAKİ KAT ADEDİNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE YENİ YAPI YAPILABİLECEK OLUP, BU UYGULAMALARDA YENİ YAPI HİÇBİR SURETTE BODRUM+ ZEMİN+ 3 KATI GEÇEMEZ.

14. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALINMASI VE YAPILAŞMA DÜZENİNE UYULMASI KOŞULUYLA, **YOL KOTU ALTINDA EN AZ 1 BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.** ANCAK, EN AZ BİR KOMŞU PARSELE CEPHESİNİN BİTİŞİK OLMASI DURUMUNDA; TEKNİK GEREKÇELERLE (BİTİŞİKTEKİ YAPININ DEVRİLME RİSKİ GİBİ) BODRUM KATIN İNŞA EDİLEMEYECEĞİNE DAİR İLGİLİ PROJE MÜELLİFİNCE VE FENNİ MESULÜ TARAFINDAN HAZIRLANACAK TEKNİK RAPORUN BELEDİYEMİZE SUNULMASI DURUMUNDA BODRUM KAT YAPILMAYABİLİR. ÖNLEMLİ ALANLARDA KALAN PARSELLERDE LİTERATÜRDE KABUL EDİLEN YÖNTEMLERE GÖRE ZEMİN İYİLEŞTİRİLMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

15. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM OLUP MECBURİ DURUMDA BİTİŞİK, İKİZ YA DA SIRALI UYGULAMA YAPILABİLİR. BİTİŞİK NİZAM ÖNGÖRÜLMESİ DURUMUNDA YAPI ARALARINA **DİLATASYON DERZİ BIRAKILMASI ZORUNLU OLUP, BU İŞLEMLERE İLİŞKİN ALINAN GEREKLİ TEDBİRLER YAPI DENETİM FİRMASI VE BELEDİYEMİZCE KONTROL EDİLECEKTİR.**

17. BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANARAK İNŞAA EDİLEN KONUTLARDAKİ KAT YÜKSEKLİĞİ 3 METREYİ, TİCARET ALANLARINDAKİ ZEMİN KATLARDA KAT

YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ, DİĞER KATLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 3 METREYİ GEÇEMEZ.

19. KÜÇÜK PARSELLER TEVHİT EDİLEREK 200 M² VE ÜZERİ ALANA SAHİP OLDUKTAN SONRA RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜ İLE İLGİLİ PLAN NOTU HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANABİLİR.

21. BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANAN PARSELLER SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BULUNAN “MİMARİ KULLANIM ALANI” HAKLARINDAN FAYDALANAMAZ. EMSAL HARİCİ ALANLARI TOPLAMI %30 İLE SINIRLIDIR.

23. YOL KOTU ÜZERİNDEKİ BODRUM KATLAR KAT ADEDİ OLARAK SAYILACAK OLUP BU ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEMEYECİTİR. ANCAK BU BODRUM KATLARDA BULUNAN VE İSKAN EDİLEN ALANLAR İLE YAPI KAYIT BELGESİ BULUNAN ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLİR.

24. ADA BAZINDA BELİRLENECEK BAĞÇE MESAFELERİ ÖN-ARKA-YAN İSTİKAMETLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. KORUNABİLİR YAPILARIN İSTİKAMETİ MEVCUT YAPI İSTİKAMETİ OLARAK KABUL EDİLİR.

25. BU HÜKÜMLERDEN; YAPI YASAKLI ALAN, HEYELAN ALANI, TAŞKINA MARUZ ALAN, KIYI ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN, ORMAN ALANI, SİT VE DİĞER KORUMA ALANLARI, HASSAS ALANLAR, DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR, DÜNYA MİRASI ALANLAR, 5366 SAYILI KANUN GEREĞİ BAKANLAR KURULU KARARIYLA İLAN EDİLEN YENİLEME ALANLARI VE DİĞER ÖZEL KANUNLAR İLE BELİRLENEN ALANLARDA KALAN TAŞINMAZLAR FAYDALANAMAZ.

26. BODRUM KATLARDA PAİYNİN ZORUNLU KILDIĞI (SU DEPOSU, SİĞİNAK, TESİSAT ODASI VB.) ALANLARDAN KALAN ALANLARI; ARAÇ GİRİŞİNE UYGUN OLAN KISIMLARI OTO PARK OLARAK DÜZENLEMEK ZORUNLUDUR. OTO PARK İHTİYACININ BİR BODRUM KATTA KARŞILANAMAMASI HALİNDE BAĞÇELER OTO PARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU DURUMDA DA YETERLİ OTO PARK İHTİYACININ KARŞILANAMAMASI HALİNDE OTO PARK ÜCRETİ ÖDENİR.

27. BU HÜKÜMLER, PLAN NOTU OLARAK İLGİLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YAPILACAK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAYINA DAİR ALINACAK MECLİS KARAR TARİHİNDEN İTİBAREN **3 YIL SÜRE İLE GEÇİCİ OLARAK** YÜRÜRLÜKTE OLACAKTIR. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNİ ONAYAN MECLİS KARARININ ALINACAĞI TARİHTEN İTİBAREN GEÇEN 3 YIL İÇERİSİNDE RİSKLİ YAPININ YIKILMIŞ VE YENİ YAPI RUHSATI ALINMIŞ OLMASI GEREKLİDİR.

*FORMÜLE GÖRE ORANSAL HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNİN
9.4. MADDEYE GÖRE ORANSAL OLARAK ARTIRILMASI SONUCU
YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞERLERİN BULUNDUĞU
KONUTLAR İÇİN ÖRNEK TABLO

200 m ² parselde 400 m ² yapı (E=2.00)	100 m ² Boş Parsel (E=1.05)	200 m ² Boş Parsel (E=1.05)	Toplam Parsel Alanı=500 m ²	=1.43 1.43 + (1.43*%10) =1.573
400 m ² parselde 1000 m ² yapı (E=2.50)	100 m ² Boş Parsel (E=1.05)		Toplam Parsel Alanı=1000 m ²	=1.82 1.82 + (1.82*%15) =2.093
800 m ² parselde 1000 m ² yapı (E=2.50)	200 m ² Boş Parsel (E=1.05)		Toplam Parsel Alanı=2000 m ²	=2.015 2.015+ (2.015*%20) =2.418
1000 m ² parselde 2500 m ² yapı (E=2.50)			Toplam Parsel Alanı=3000 m ²	=2.177 2.177+ (2.177*%20) =2.612

*FORMÜLE GÖRE ORANSAL HESAPLANAN EMSAL DEĞERİNİN

200 m ² parselde 400 m ² yapı (E=2.00)	100 m ² Boş Parsel (E=1.05)	200 m ² Boş Parsel (E=1.05)	Toplam Parsel Alanı=500 m ²	=1.43 1.43 + (1.43*%15) =1.644
400 m ² parselde 1000 m ² yapı (E=2.50)	100 m ² Boş Parsel (E=1.05)		Toplam Parsel Alanı=1000 m ²	=1.82 1.82 + (1.82*%25) =2.275
800 m ² parselde 1000 m ² yapı (E=2.50)	200 m ² Boş Parsel (E=1.05)		Toplam Parsel Alanı=2000 m ²	=2.015 2.015+ (2.015*%25) =2.518
1000 m ² parselde 2500 m ² yapı (E=2.50)			Toplam Parsel Alanı=3000 m ²	=2.177 2.177+ (2.177*%25) =2.721

9.4. MADDEYE GÖRE ORANSAL OLARAK ARTIRILMASI SONUCU
YAPILAŞMAYA ESAS EMSAL DEĞERLERİN BULUNDUĞU AYRIK NİZAMA TABİ
TİCARİ İÇİN ÖRNEK TABLO

- Bitişik nizam tabi Ticaret Alanlarında; 9.4. maddeye göre oransal olarak artırılması sonucu yapılaşmaya esas emsal değeri hesaplanırken, boş veya risksiz yapının bulunduğu parselin Emsal değeri imar inşaat durumuna göre hesaplanacaktır