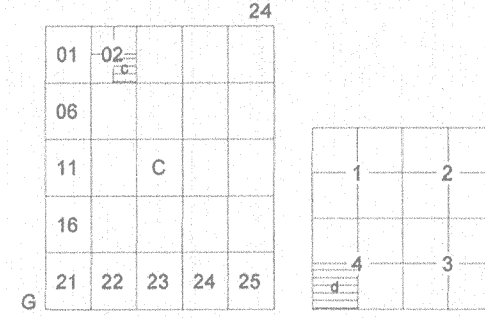
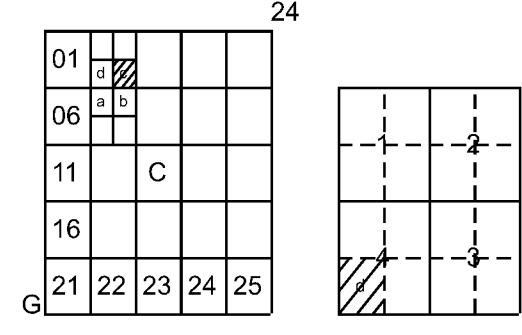
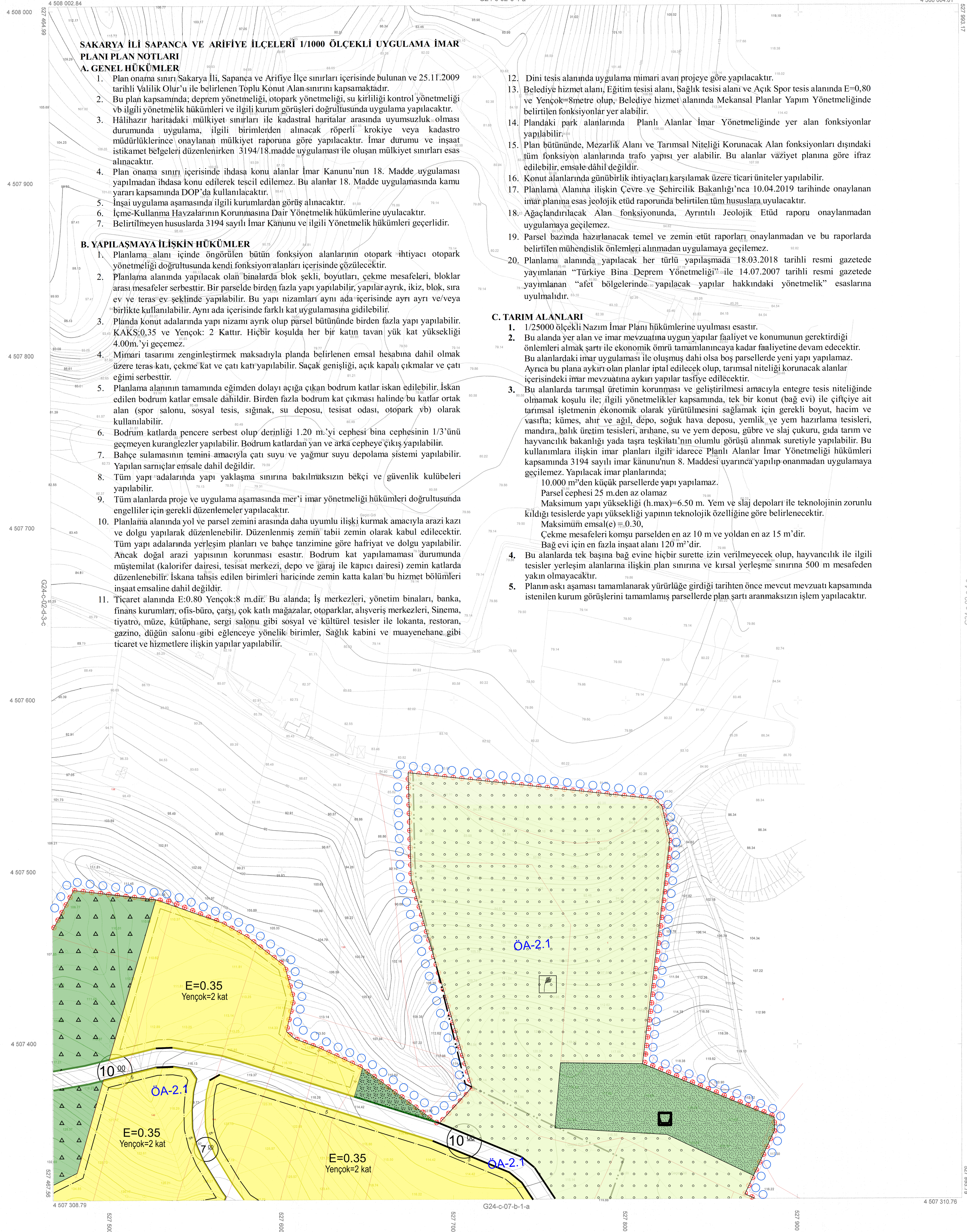


SAKARYA İLİ SAPANCA VE ARIFIYE İLÇELERİ  
TOPLU KONUT ALANINA AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



SAKARYA-SAPANCA

G24-c-02-c-4-d



SAKARYA İLİ SAPANCA VE ARIFIYE İLÇELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI  
A. GENEL HÜKÜMLER

- Plan onama sınırı Sakarya İli, Sapanca ve Arifiye İlçe sınırları içerisinde bulunan ve 25.11.2009 tarihli Valilik Olur'u ile belirlenen Toplu Konut Alan sınırını kapsamaktadır.
- Bu plan kapsamında, deprem yönetmeliği, otopark yönetmeliği, su kirliliği kontrol yönetmeliği vb ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda uygulama, ilgili birimlerden alınacak röperli krokiye veya kadastro müdürlüklerince onaylanan mülkiyet raporuna göre yapılacaktır. İmar durumu ve inşaat istikamet belgeleri düzenlenirken 3194/18.madde uygulaması ile oluşan mülkiyet sınırları esas alınacaktır.
- Plan onama sınırı içerisinde ihdasa konu alanlar İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılmadan ihdasa konu edilerek tescil edilemez. Bu alanlar 18. Madde uygulamasında kamu yararı kapsamında DOP'da kullanılacaktır.
- İnşai uygulama aşamasında ilgili kurumlardan görüş alınacaktır.
- Çiçme-Kullanma Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

B. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı otopark yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözülecektir.
- Planlama alanında yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri, bloklar arası mesafeler serbesttir. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir, yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ev ve teras'ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve/veya birlikte kullanılabilir. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir.
- Planda konut adalarında yapı nizamı ayrı olup parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. KAKS,0.35 ve Yençok: 2 Katlır. Hiçbir koşulda her bir katın tavan yük kat yüksekliği 4.00m.'yi geçemez.
- Mimari tasarımı zenginleştirmek amacıyla planda belirlenen emsal hesabına dahil olmak üzere teras katı, çekme kat ve çatı katı yapılabilir. Saçak genişliği, açık kapalı çıkımlar ve çatı eğimi serbesttir.
- Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar ortak alan (spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisat odası, otopark vb) olarak kullanılabilir.
- Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1.20 m.'yi cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
- Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılabilir. Yapılan sarnıçlar emsale dahil değildir.
- Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırına bakılmaksızın bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir.
- Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında mer'i imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Planlama alanında yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Bodrum kat yapılamaması durumunda müşterilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi) zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimleri haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dahil değildir.
- Ticaret alanında E:0.80 Yençok:8 m.dir. Bu alanda; İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, Sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

- Dini tesis alanında uygulama mimari avan projeye göre yapılacaktır.
- Belediye hizmet alanı, Eğitim tesisi alanı, Sağlık tesisi alanı ve Açık Spor tesis alanında E=0,80 ve Yençok=8metre olup, Belediye hizmet alanında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.
- Plandaki park alanlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan fonksiyonlar yapılabilir.
- Plan bütününde, Mezarlık Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan fonksiyonları dışındaki tüm fonksiyon alanlarında trafo yapısı yer alabilir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir, emsale dâhil değildir.
- Konut alanlarında günlük ihtiyaçları karşılamak üzere ticari üniteler yapılabilir.
- Planlama Alanına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na 10.04.2019 tarihinde onaylanan imar planına esas Jeolojik Etüd raporunda belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.
- Aşağılandırılacak Alan fonksiyonunda, Ayrıntılı Jeolojik Etüd raporu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.
- Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

C. TARIM ALANLARI

- 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine uyulması esastır.
- Bu alanda yer alan ve imar mevzuatına uygun yapılar faaliyet ve konumunun gerektirdiği önlemleri almak şartı ile ekonomik ömrü tamamlanncaya kadar faaliyetine devam edecektir. Bu alanlardaki imar uygulaması ile oluşmuş dahi olsa boş parsellerde yeni yapı yapılamaz. Ayrıca bu plana aykırı olan planlar iptal edilecek olup, tarımsal niteliği korunacak alanlar içerisindeki imar mevzuatına aykırı yapılar tasfiye edilecektir.
- Bu alanlarda tarımsal üretimin korunması ve geliştirilmesi amacıyla entegre tesis niteliğinde olmamak koşulu ile, ilgili yönetmelikler kapsamında, tek bir konut (bağ evi) ile çiftçiye ait tarımsal işletmenin ekonomik olarak yürütülmesini sağlamak için gerekli boyut, hacim ve vasıfta; kümes, ahır ve ağıl, depo, soğuk hava deposu, yemlik ve yem hazırlama tesisleri, mandıra, balık üretim tesisleri, arıhane, su ve yem deposu, gübre ve slaj çukuru, gıda tarım ve hayvancılık bakanlığı yada tarımsal teşkilat'ın olumlu görüşü alınmak suretiyle yapılabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları ilgili idarece Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri kapsamında 3194 sayılı imar kanunu'nun 8. Maddesi uyarınca yapıp onanmadan uygulamaya geçilemez. Yapılacak imar planlarında; 10.000 m²'den küçük parsellerde yapı yapılamaz. Parsel cephesi 25 m.den az olamaz. Maksimum yapı yüksekliği (h,max)=6.50 m. Yem ve slaj depoları ile teknolojinin zorunlu kıldığı tesislerde yapı yüksekliği yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir. Maksimum emsal(e) = 0.30, Çekme mesafeleri komşu parselden en az 10 m ve yoldan en az 15 m'dir. Bağ evi için en fazla inşaat alanı 120 m²'dir.
- Bu alanlarda tek başına bağ evine hiçbir surette izin verilmeyecek olup, hayvancılık ile ilgili tesisler yerleşim alanlarına ilişkin plan sınırına ve kırsal yerleşme sınırına 500 m mesafeden yakın olmayacaktır.
- Planın askı aşaması tamamlanarak yürürlüğe girdiği tarihten önce mevcut mevzuatı kapsamında istenilen kurum görüşlerini tamamlamış parsellerde plan şartı aranmaksızın işlem yapılacaktır.

SAPANCA İLÇESİ SAPANCA BELEDİYESİ  
TARAFINDAN YAPILAN SAPANCA İLÇE  
YAYINLARI 4000 HA ALANDA 1/1  
ÖLÇEKLİ ORTOFOTO VE SAYI  
FOTOGRAFİ METRİK HARİTALARIN ÜRETİLMİŞ  
İÇİ KAPSAMINDA ÜRETİLEN 171 ADET 1/1  
ÖLÇEKLİ VE 21 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ  
HALHAZIR HARİTA İNCELENDİ ONANDI

İbrahim OZKAN  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY

13/11/2020

Ozan OZKAN  
BELEDİYE BAŞKANI

PROJEKSİYON : TM  
DİLİM GENİŞLİĞİ : 3  
ORTA MERİDİYEN : 30  
DATUM : ITRF96  
EPOK : 2005.00

YETGİNER HARİTA TEKNOLOJİ İNŞAAT. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ

Murat Can YETGİNER