

T.C.
SAKARYA İLİ SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ'NİN
2025 YILININ 2. DÖNEM,
6.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN 1. OTURUMU

02/06/2025 PAZARTESİ GÜNÜ SAAT:14.00'DA YAPTIĞI
TOPLANTIYA AİT KARAR ÖZETİDİR.

Belediye Meclisi 5393 sayılı Kanununun 20. maddesine göre 02 Haziran 2025 Pazartesi günü saat 14.00'da, Meclis Başkanı Osman ÇELİK'in Başkanlığında Belediyemiz Meclis Salonunda toplandı. Meclis üyelerinden Burak ERKEN, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Yavuz FİDANOĞLU, Burhan TAN, Ercan BAYLAN, Adem KIYAK, Adem KÜMBET, Hayati ÖZSİPAHİ, Yavuz Said TOÇOĞLU, Gökhan ÇUBUKÇUOĞLU, Müdür BİLMEZ, Bekir ÇEKEN, Metin KOCABEY, Ercüment BERBER, Özgür GÜVEN, Kadir KINALI, Murat YÖRDAN, Şaban KOLUDRA, Asuman OKTAY, Nilgün Aslı ERİŞİR, Ahmet Yavuz ÖZBUDAK, Sinan BAL, Yıldray BAŞLI, İsmail ZORTUL, Kutay İNCE, Selahattin KARABAŞ, Berre Derin ÇİFTÇİ ve Abdullah DURAK'ın toplantıda hazır bulunduğu, Kayhan ALVER ve Nejdet KIRCI'nın mazereti nedeniyle toplantıya katılmadığı görüldü. Yapılan yoklamada meclis üye çoğunluğunun toplantı salonunda olduğu görülerek birleşim açıldı

Gündemin 1. maddesi olan; İlçemiz, Aralık Mahallesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen Kırsal Yerleşim Alan sınırları, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/11/2014 tarih ve 12/322 sayılı kararı ile onaylanmış olup 13.07.2015 tarih ve 7/298 sayılı karar ile kesinleşmiştir. Toprak Koruma Kurulunun 24.01.2021 tarih ve 170/7 sayılı kararına istinaden sınırlar revize edilmiştir. Revize edilen sınırlar Serdivan Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarih ve 56 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 3/183 sayılı kararı ile onaylanmış olup, 1 (bir) ay askı süresi içerisinde (25/03/2025-25/04/2025) yapılan itirazlar;

Askı süresi içinde tarafımıza iletilen itirazlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre incelenerek;

1. Aralık Mahallesi, 124 parselin Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
2. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
3. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
4. Aralık Mahallesi, 339 parselin Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
5. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 19 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
6. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**

7. Aralık Mahallesi, 12, 420 parsellerin tamamının ve 8 ada 66 parselin Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
8. Aralık Mahallesi, 289 parselin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
9. Aralık Mahallesi, 60 parselin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
10. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
11. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
12. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
13. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
14. Aralık Mahallesi, 457 parselin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
15. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
16. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
17. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
18. Aralık Mahallesi, 9 ada 17, 18, 19, 56 parsellerin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
19. Aralık Mahallesi, 78 parselin tamamının Kırsal Yerleşim Alanı sınırları içine dahil edilmesine ilişkin yapılan itirazın; söz konusu sınır Toprak Koruma Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenmiş olan Kırsal Yerleşim Alanı Sınırı dışında kaldığından oy birliğiyle **reddinin uygun olacağı,**
- Kırsal Yerleşim Alan Sınırı içerisinde kısmi olarak kalan veya bitişiğindeki parseller için Tarım İl Müdürlüğünden uygun görüş alınması durumunda Kırsal Yerleşim Sınırı tekrardan değerlendirilmesi uygun görülmüş olup, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabulü, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 2. maddesi olan; İlçemiz, Serdivan (idari Bahçelievler) Mahallesi, 416 ada, 3 nolu parsel ile Yol ve Park Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 2/122 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan, Mer'i planda Cami Alanı fonksiyonunda kalmakta olan 416 ada 3 parsel ile Yol ve Park Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 416 ada 3 parselin batısında bulunan yol alanının ve bir kısım Park Alanının kaldırılarak Cami Alanı fonksiyonuna ilave edilmesi ve 416 ada 3 parselin kuzeyindeki Park Alanının yeniden düzenlenmesi uygun görülmüş olup, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabulü, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 3. maddesi olan; Sakarya Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 18.04.2025 tarih ve 10655640 sayılı yazısı ile İlçemiz, Serdivan (idari Esentepe) Mahallesi, 18662 nolu parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.2025 tarih ve 2/126 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Esentepe Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 18662 parsel Mer'i planda Emsal(E): 0.90 yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" fonksiyonunda iken, Emsal(E): 0.90, Yençok= 10.50 m yapılaşma şartlarında "Yurt Alanı" fonksiyonuna alınması uygun görülmüş olup, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabulü, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 4. maddesi olan; Sakarya Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 18.04.2025 tarih ve 10655501 sayılı yazısı ile İlçemiz, Serdivan (idari Arabacıalanı) Mahallesi, 1289 ada, 2 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2025 tarih ve 1/36 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği; 1289 ada, 2 parsel Mer'i planda Emsal (E): 0.90, Yençok: 10.00 m yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" fonksiyonunda iken, Emsal (E): 0.90, Yençok: 10.00 m yapılaşma şartlarında "Yurt Alanı" fonksiyonuna alınması uygun görülmüş olup, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabulü, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 5. maddesi olan; Serdivan Belediye Meclisi'nin 02.01.2024 tarih ve 01 sayılı kararına istinaden Kızılay Serdivan Şube Başkanlığına 20 yıllığına tahsisi yapılan Mülkiyeti Belediyemize ait İlçemiz, Serdivan (idari Kemalpaşa) Mahallesi, 18950 nolu parsel, mer'i planda Emsal (E): 0.60, Yençok: 9.00 yapılaşma şartlarında "Sosyal Tesis Alanı" fonksiyonunda ve yollara ve komşu parsel ile 5 m çekme mesafesi şartlarında iken, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; "Sosyal Tesis Alanı" Emsal (E): 1.50, Yençok: 12.00m yapılaşma şartlarında ve 7m'lik ve 10m'lik yola 3m, 30m'lik yola 5m, komşu parsel ile 2m çekme mesafesi olacak şeklindeki düzenlenmiş olup, Emsal (E): 1.50, Yençok: 12.00m yapılaşma şartlarında ve 7m'lik ve 10m'lik yola 3m, 30m'lik yola 5m, komşu parsel ile 3m çekme mesafesi şartlarında olacak şekilde değiştirilerek onaylanması uygun görülmüş olup, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabulü, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 6. maddesi olan;
Belediye Meclisinin 03.03.2025 tarih ve 14 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen Serdivan Merkez 2. Kısım (Kuzey) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ile ilgili değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre incelenerek aşağıdaki kararlar alınmıştır:

SERDİVAN MERKEZ 2. KISIM (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 MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA HAZIRLANMIŞTIR.

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

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.

2. 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.

~~ZEMİN ETÜDÜ SONUÇLARINA GÖRE YAPILAN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA, TEDBİRLİ BÖLGELERDE KALAN PARSELLERDE YAPILACAK BİR KAT VE DAHA FAZLA YAPILARIN TEMEL GÖMME DERİNLİĞİ HER DURUMDA EN AZ 1.20 METRE OLACAKTIR. BU DERİNLİK, YAPININ OTURACAĞI ZEMİN KOŞULLARI VE TAŞIMA KAPASİTESİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK PROJELENDİRİLİR.~~

~~ALÜVYONEL ZEMİNLERDE YAPILACAK BİR KAT VE DAHA FAZLA YAPILARDA TEMEL GÖMME DERİNLİĞİ; KAYMA DALGASI HIZI (Vs) 180 m/s'DEN DÜŞÜKSE, ZEMİN SINIFI TBDY 2018'E GÖRE ZE VEYA ZF İSE, KOHEZYONSUZ ZEMİNLER İÇİN SPT-N DEĞERİ 10'DAN KÜÇÜKSE, KİLLİ ZEMİNLER İÇİN DRENAJSIZ KAYMA MUKAVEMETİ (Cu) DEĞERİ 25-30 kPa'DAN DÜŞÜKSE VEYA PLASTİSİTE İNDEKSİ (PI) 20'DEN BÜYÜK VE ZEMİN NORMAL KONSOLİDE ÖZELLİKLER GÖSTERİYORSA, YAPININ TOPLAM OTURMA MİKTARI 5 CM'DEN FAZLA TAHMİN EDİLİYORSA, FARKLI OTURMA RİSKİ TESPİT EDİLMİŞSE, ZEMİN ÜZERİNDE YAPILAN SIVILAŞMA ANALİZLERİNDE RİSK BELİRLENMİŞSE, SUYA DOYGUN ALÜVYONEL~~

~~BİR ZEMİN MEVCUTSA EN AZ 1.50 METRE OLACAKTIR. YUKARIDA BAHSEDİLEN ŞARTLARDAN EN AZ BİRİNİN OLMASI DURUMUNDA DA EN AZ 1.5 METRE OLACAKTIR.~~

3. AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40 OLARAK UYGULANIR. ANCAK, ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS (EMSAL) VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE, TAKS %60'I GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

4. 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.

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

YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

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

3. 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 VE HAFİF YAPI MALZEMESİ (YIĞMA, ÇELİK, AHŞAP) KULLANMAK 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.

4. BU PLAN DAHİLİNDE YAPILACAK KONUT AMAÇLI YAPILARDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 50,00 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, MERDİVEN, ASANSÖR BOŞLUĞU V.B. ORTAK ALANLAR DAHİL DEĞİLDİR.

5. 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 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.

6. AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ ALANLARDA HER KENARDA 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 2.00 M.'YE DÜŞÜRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMDA PLANDA BELİRTİLEN EMSAL VE KAKS DEĞERLERİ PLAN NOTU HÜKÜMLERİ AŞILAMAZ.

~~ARKA VEYA YAN BAHÇELERİN BİTİŞİK PLANLANMASINA RAĞMEN CEPHE ŞARTININ SAĞLANAMADIĞI PARSELLERDE YAPILACAK YAPILAR BODRUM HARİÇ 2 KATTAN FAZLA OLAMAZ.~~

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

ONAYLI PROJESİNDE MERDİVENİN ÇATIYA ULAŞMAYARAK SON KATLARDAKİ BAĞIMSIZLAR İLE BAĞLANTILI ÇATI ARASI PİYESLERİN BULUNMASI DURUMUNDA ÇATI EĞİMİ %45'E KADAR ARTIRILABİLİR.

ONAYLI PROJESİNDEKİ GÜVERCİNLİKLERİ ARTIRMAMAK; BULUNDUĞU PARSELDEKİ MALİKLERDEN MUVAFAKATNAME ALMAK VE GÜNCEL YÖNETMLİKLERE TABİ OLMAK ŞARTI İLE ÇATI ARASINDAKİ PİYES ÖNÜ TERAS OLARAK KULLANABİLMEK İÇİN TADİLAT RUHSATI ALABİLİR.

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

9. 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 GÜZERGAHINI DÜZELTMEME EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ İLE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

10. HALKIN GÜNÜBİRİLİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA İMAR PLANLARINDA 10.00 M. VE DAHA GENİŞ YOLA CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDEKİ BİNANIN ZEMİN KATININ İŞYERİ OLARAK RUHSATLANDIRILMASINA CİVARDAKİ BİNALARIN DURUMUNA GÖRE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AYRICA; İMAR PLANINDA 10.00 M'DEB DAHA DAR BİR YOLA CEPHELİ OLUP, BU YOLDAN SONRA PARK, YEŞİL ALAN, AÇIK OTOYOL VB. GİBİ KULLANIMLAR İLE BU KULLANIMLARDAN SONRA 10.00 VE DAHA

GENİŞ İMAR YOLU BULUNAN, TOPLAM ENKESİTİ 15.00 M.'DEN DAHA FAZLA OLAN YERLERDE BU HÜKMÜN UYGULANMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

~~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.~~

11. 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.

DUBLEKS, TRİBLEKS VE GİRİŞLERİ BİRBİRİNDEN BAĞIMSIZ OLAN MÜSTAKİL BİNALARIN GÖMÜLÜ BODRUM KATLARI İLE EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR; EMSAL VE %30 EMSAL DIŞI ALANLAR HESABINA DAHİL EDİLMEZ. BODRUM KATTAKİ BİRİMLERE BİNA İÇİNDEN VEYA DIŞINDAN MERDİVEN YAPILMAK SURETİYLE ULAŞIM SAĞLANABİLİR.

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

13. 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.

14. 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.

15. İŞIKLIK İHTİYACI OLMAYAN KONUT AMAÇLI YAPILARDA İŞIKLIK YAPILAMAZ.

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

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

18. 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.

19. 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.

20. 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.
- ~~ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR VE MÜSTAKİL KONUTLAR HARİÇ BÜTÜN BİNALARA YÖNETMELİK VE PLAN NOTLARINA UYGUN ÖRTÜLÜ ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. KLİMA SİSTEMİ PROJESİNDE BELİRTİLMEK ŞARTIYLA ÇATIDA UYGUN BOŞUKLAR BIRAKILABİLİR.~~
21. 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.
22. ZEMİN ETÜDÜ SONUÇLARINA GÖRE YAPILAN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA ÖNLEMLİ ALÜVYONEL BÖLGELERDE (QA,,QB,QC,QC1,QC2) KALAN PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMEL GÖMME DERİNLİĞİ; TEK KATLI YAPILARDA MİNİMUM 1.00 M., 2 KATLI YAPILARDA MİNİMUM 1.20 M., 2 KATTAN FAZLA YAPILARDA İSE MİNİMUM 1.50 M. OLARAK TABİİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN UYGULANIR. DİĞER ZEMİN KOŞULLARINDA İSE TEK KATLI YAPILARDA MİNİMUM 1.00 M., BİRDEN FAZLA KATLI YAPILARDA İSE MİNİMUM 1.20 M.TABİİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN UYGULANIR.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. BİR TAŞINMAZDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE UMUMİ HİZMET ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAN TOPLAM TERK ORANLARININ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ İLE BELİRLENMİŞ EN YÜKSEK DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI OLAN % 45'İ GEÇMESİ HALİNDE YAPILAŞMA ŞARTLARI %45 TOPLAM KESİNTİ ÜZERİNDEN VERİLİR.

27. PARSEL CEPHE VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ

KONUT VE TİCARET ALANLARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLER;

1. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 18.00 M.'DEN,
2. ARA PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 16.00 M.'DEN,
3. PARSEL DERİNLİĞİ 20.00 M. DEN,
4. PARSEL ALANI 500 M²' DEN AZ OLAMAZ.
5. SINIR DÜZELTMESİ AMACIYLA YAPILAN TEVHİD/İFRAZ İŞLEMLERİNDE BU ŞARTLAR ARANMAZ

28. İMAR PLANI İLE GETİRİLEN KAT ADEDİNDEN EKSİK KATLI BİNA YAPILABİLİR VE BU DURUMDA YAPILACAK BİNALAR BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL EDEMEZ. TABAN ALANI % 60'Yİ 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.

TEK BAĞIMSIZLI KONUT YAPILARINDA ÇEKME KAT VEYA YARIM KAT YAPILMASI DURUMUNDA YARIM KAT ÖNÜNDEKİ ALAN % 30 EMSAL DIŞI ALANLARA DAHİL EDİLİR.

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

30. 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 VE 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 GEÇEMEZ. 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 ARAÇ GEÇİŞİ İÇİN UYGUN BOŞLUK BIRAKILARAK BU OTOPARKLARA GİRİŞ/ÇIKIŞ YAPILABİLİR.

~~ÖN BAHÇE ALTINDA YAPILAN OTOPARK YAPISI ANA BİNA TEMELİNDEN AYRI, BAĞIMSIZ VEYA DERZLİ OLARAK YAPILMALIDIR.~~

YOL CEPHELERİNDEKİ İSTİNAT DUVARLARININ BETONARME YAPILMASI ZORUNLUDUR. YOL CEPHESİNDE OLMAYAN VE PARSEL İÇERİSİNDE OLUŞTURULMASI GEREKEN İSTİNAT DUVARLARI, TAŞ VEYA BETONARME DUVAR YAPILABİLİR. DUVAR YÜKSEKLİĞİNİN 3.00 METREYİ GEÇMESİ DURUMUNDA BETONARME DUVAR YAPILMASI ZORUNLUDUR. ~~YOL CEPHESİNDE YAPILACAK İSTİNAT DUVARLARI YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAKSIZIN BETONARME OLARAK YAPILACAKTIR.~~

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

~~32. BAHÇE MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK KAYDI İLE EMSAL VE %30 EMSAL DIŞI ALAN HESABINA DAHİL EDİLMEYEN, EN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT İNŞAAT ALANININ YARISI KADAR AÇIK HAVUZ YAPILABİLİR.~~

PARSELİN ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA YAPILAN AÇIK HAVUZLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN TAKS, EMSAL VE %30 EMSAL DIŞI ALANLAR HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

~~33. ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLU OLAN BİNALAR DIŞINDAKİ YAPILARDA ASANSÖR BOŞLUĞU BIRAKILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. ARAZİ EĞİMİ SEBEBİYLE BİNANIN FARKLI KATLARINDAN (ARA KATLARDA) GİRİŞ YAPILAN BİNALARDA EN FAZLA 3 KAT AŞAĞI VE 3 KAT YUKARI ÇIKILAN BİNALARDA ASANSÖR BOŞLUĞU BIRAKMA ZORUNLULUĞU YOKTUR.~~

~~34. YAPI İNŞAAT ALANI 300 M² Yİ GEÇMEYEN EN ÇOK 2 KATLI TİCARİ YAPILARDA ASANSÖR ZORUNLULUĞU YOKTUR.~~

35. İMAR PLANINDA YAPI KÖŞELERİNDE PAH BULUNMAMASI HALİNDE SAĞA VE SOLA 2 METRE ÇEKİLMEK ŞARTIYLA BAHÇE DUVARLARINDA GEREKLİ PAH BIRAKILIR. İMAR PLANINDA PAH BULUNMASI HALİNDE PAH ÖLÇÜLERİ İLE İLGİLİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

~~36. BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ 1.50 M. GEÇEMEZ. AYRICA ÜZERİNE 1.20 M. AŞMAYAN PARMAKLIK YAPILABİLİR.~~

~~37. BU PLAN DAHİLİNDE ESNEK DERZ UYGULAMASI YAPILMAYACAKTIR.~~

~~38. STATİK OLARAK İKİ KATLI OLARAK ÇÖZÜLMESİ ŞARTIYLA (AYRIK, YOLA CEPHE ŞARTI VEYA ESTETİK KURUL) TEK KATLI YAPI YAPILABİLİR.~~

~~39. 2000 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARDA GRİ SU SİSTEMİNİN BULUNMASI ZORUNLUDUR.~~

MEKANİK TESİSAT PROJELERİNİN; ÇATI YÜZEYİNDEN TOPLANACAK YAĞMUR SULARININ FİLTRE EDİLEREK BİR TANKTA TOPLANMASI VE BİNA TUVALET SİFONLARINDA KULLANILMASI AMACIYLA YAĞMUR SUYU TOPLAMA SİSTEMİ İÇERMESİ TÜM BİNALARDA ZORUNLUDUR. ANCAK KÜÇÜK PARSELLERDE SİSTEMİN ÇALIŞMA ŞARTLARININ SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. TOPLAMA TANKİNİN HACMİ; YAPININ BULUNDUĞU İLİN AYLIK M²YE DÜŞEN EN FAZLA ORTALAMA YAĞIŞ MİKTARI İLE BİNANIN ÇATI ALANI ESAS ALINARAK HESAPLANIR. TOPLANAN

~~YAĞMUR SUYUNUN BİNA TUVALET SIFONLARININ İHTİYACINDAN FAZLA OLAN KISMI, TESİSAT PROJESİNDE GÖSTERİLMEK SURETİYLE BAHÇE VEYA DİĞER ORTAK ALANLARDA KULLANILABİLİR. YAĞMUR SUYU TOPLAMA TANKI, BİNA BÜNYESİNDE VEYA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE YA DA BAHÇE ZEMİNİ ALTINDA KONUMLANDIRILABİLİR. TOPLAMA TANKI TAHLİYE HATTI VARSA YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİNE BAĞLANIR, ATIK SU ŞEBEKESİNE BAĞLANAMAZ.~~

~~GRİ SU SİSTEMİ DE BULUNAN BİNALARDA TOPLANAN YAĞMUR SULARININ BU SİSTEME VERİLMESİNİN MÜMKÜN OLMASI HALİNDE YAĞMUR SUYU İÇİN AYRICA BİR TOPLAMA TANKI YAPILMA ZORUNLULUĞU ARANMAZ. BİR DEN FAZLA YAPI YAPILABİLEN PARSELLERDE, YAPILARDAN HERHANGİ BİRİNE BU BENDİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞ OLMASI HALİNDE BELİRTİLEN ZORUNLULUKLAR ARANMAZ.~~

39. YENÇOK AŞILMAMAK ŞARTIYLA SU BASMAN KOTU MAKSİMUM KONUTLARDA 1.00 METRE, TİCARİ BİNALARDA 0.20 METRE YAPILABİLİR.

40. K.D.K.Ç.A., SANAYİ ALANI, KÜÇÜK SANAYİ ALANI VE BİTİŞİK NİZAMA TABİ ADALARDA YAPININ TABAN ALANI BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNE KADAR KULLANILABİLİR.

41. DÜŞÜK BASINÇLI ENJEKSİYON YÖNTEMLERİ, YALNIZCA TARİHİ YAPILAR, KAMUSAL ALANLAR VE MEVCUT YAPILARIN KORUNMASINA YÖNELİK ÖZEL DURUMLAR DIŞINDA ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMİ OLARAK UYGULANAMAZ. ANCAK TAŞIMA GÜCÜNÜN ARTIRILMASI VEYA OTURMA KONTROLÜ AMACIYLA, SIVILAŞMA POTANSİYELİ OLMAYAN ZEMİNLERDE YA DA UYGUN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİYLE ENTEGRE BİÇİMDE PROJELENDİRİLEN UYGULAMALAR, TEKNİK RAPOR VE HESAPLAMALARI İLE BİRLİKTE SUNULMASI KAYDIYLA DEĞERLENDİRMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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 İZİNİ BULUNAN ALANLARDAN KONUT ALANI, TİCARET ALANI, YOL BOYU TİCARET ALANI VEYA KONUT + TİCARET ALANI'NDA KALMASI GEREKMEKTEDİR. AYRICA BU FAYDALANACAK OLAN YAPILARIN 2000 YILI ÖNCESİ YAPILAR OLMASI 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 İSE TAKS %60' A KADAR TAMAMLANABİLECEKTİR.

~~7- BU PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA İDARE TARAFINDAN ADA BAZINDA İMAR DURUMU DÜZENLENMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.~~

8- BİR DEN 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 BİR DEN 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 GİRMEYEN 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;~~

9.4.1. 500 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %10;

~~9.4.2. 500 M² DEN 1000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %10;~~

9.4.2. 500 M² DEN 1000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %15,

~~9.4.3. 1000 M² DEN 2000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %15;~~

9.4.3. 1000 M² DEN 2000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %20,

~~9.4.4. 2000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE %20 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.~~

9.4.4. 2000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE % 25 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

2000 -5000 M² ARASI PARSELLERDE % 30 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

5000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE % 35 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

~~TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARINDA;~~

TİCARET, TİCARET+KONUT , YOL BOYU TİCARET, KONUT HARİCİ DİĞER ALANLARINDA;

~~9.4.5. 500 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 10;~~

9.4.5. 500 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 15;

~~9.4.6. 500 M²'DEN 1000 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 15;~~

9.4.6. 500 M²'DEN 1000 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 20;

9.4.7. 1000 M² - 2000 M² PARSELLERDE % 25 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

2000 M² -5000 M² PARSELLERDE %30 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

5000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE %35 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; %30 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 EDİLMEMEYECEKTİR.~~

~~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.~~

11. BİR YAPIDA BAĞIMSIZ BİRİMLERDEN BİRİNİN YAPI KAYIT BELGESİ ALMIŞ OLMASI DURUMUNDA YAPININ TAMAMI BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANIR. RUHSATSIZ YAPILAR VEYA YAPILARIN RUHSATSIZ KISIMLARI BU PLANDAKİ KAT HAKLARINDAN VE MEVCUT YAPININ EMSAL HAKLARINDAN FAYDALANABİLİR; ANCAK İLAVE VERİLEN 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.~~

12. TİCARET ALANLARINDA VEYA YOL BOYU TİCARET ALANLARINDA YER ALAN PARSELLERDE ANA ARTERE CEPHESİ OLAN BLOKLARIN ZEMİN KATLARININ TİCARİ OLARAK KULLANILMASI ZORUNLU OLUP, TALEP OLMASI HALİNDE DİĞER KATLAR İLE ANA ARTERE CEPHESİ OLMAYAN BLOKLAR KONUT AMAÇLI KULLANILABİLİR. KONUT ALANLARINDA KALAN PARSELLERDE İSE ZEMİN KATLARI TİCARİ OLARAK KULLANILABİLİR.

13. HALKIN GÜNÜBİRİLİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA İMAR PLANLARINDA 10.00 M. VE DAHA GENİŞ YOLA CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDEKİ BİNANIN ZEMİN KATININ İŞYERİ OLARAK RUHSATLANDIRILMASINA ÇIVARDAKİ BİNALARIN DURUMUNA GÖRE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AYRICA; İMAR PLANINDA 10.00 M'DEB DAHA DAR BİR YOLA CEPHELİ OLUP, BU YOLDAN SONRA PARK, YEŞİL ALAN, AÇIK OTOPARK VB. GİBİ KULLANIMLAR İLE BU KULLANIMLARDAN SONRA 10.00 VE DAHA GENİŞ İMAR YOLU BULUNAN, TOPLAM ENKESİTİ 15.00 M.'DEN DAHA FAZLA OLAN YERLERDE BU HÜKMÜN UYGULANMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

~~14. BU HÜKÜMLERE GÖRE; 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 BODRUM+ ZEMİN+ 4 KATI GEÇEMEZ.~~

BU PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YENİ YAPILACAK YAPILAR HİÇBİR SURETTE 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.~~

BUNUN HARİCİNDE PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA İSE; BODRUM+ZEMİN+4 KATI GEÇMEMEK ŞARTI İLE YIKILAN BİNA KATI KADAR BİNA YAPILABİLİR.

15. 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.

16. 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 3.50 METREYİ, TİCARET ALANLARINDAKİ ZEMİN KATLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ, DİĞER KATLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 3 METREYİ GEÇEMEZ.

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

~~19. BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANAN PARSELLER SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BULUNAN “MİMARİ KULLANIM ALANI” HAKLARINDAN FAYDALANAMAZ. EMSAL HARİCİ ALANLARI TOPLAMI %30 İLE SINIRLIDIR.~~

20. BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANAN PARSELLER SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BULUNAN “MİMARİ KULLANIM ALANI” HAKLARINDAN FAYDALANABİLİR.

21. 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.

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

23. 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.

24. BODRUM KATLARDA PAİYNİN ZORUNLU KILDIĞI (SU DEPOSU, SİĞINAK, TESİSAT ODASI VB.) ALANLARDAN KALAN ALANLARI; ARAÇ GİRİŞİNE UYGUN OLAN KISIMLARI OTOPARK OLARAK DÜZENLEMELİK ZORUNLUDUR. OTOPARK İHTİYACININ BİR BODRUM KATTA KARŞILANAMAMASI HALİNDE BAHÇELER OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU DURUMDA DA YETERLİ OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANAMAMASI HALİNDE OTOPARK ÜCRETİ ÖDENİR.

25. KAT İRTİFAKI VEYA KAT MÜLKİYETİ BULUNAN ANCAK YERİNDE MEVCUT OLMAYAN YAPILARIN DURUMU:

BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANACAK ÇOKLU BLOKLARIN YER ALDIĞI PARSELLERDE; KAT İRTİFAKI VEYA KAT MÜLKİYETİ BULUNAN YAPILAR -YIKILMIŞ OLSALAR (DAHİ) EMSAL HESABINA VE ORANSAL EMSAL HESAPLARINA DAHİL EDİLİR.

26. TERK ALANLARI İÇİN EMSAL HAKKININ KORUNMASI HUSUSU:

BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANACAK PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI, YOLUN GENİŞLEMESİ YA DA PARSELİN UMUMİ HİZMET ALANLARINA İSABET ETMESİ İLE BEDELSİZ KAMUYA TERK EDİLMESİ DURUMUNDA SÖZ KONUSU PARSEL İÇİN ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE TAKS / EMSAL / KAKS DEĞERLERİ TERKTEN SONRA SAHİP OLDUĞU ALAN ÜZERİNDEN VERİLİR.

27. YAŞAM ALANLARINDA DOĞAL AYDINLATMA VE HAVALANDIRMANIN SAĞLANMASI:

BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANILARAK YAPILACAK TÜM BİNALARIN KONUT KULLANIMLARINDA MUTFAK, ISLAK HACİMLER VE KORİDORLAR HARIÇ TÜM MEKANLARIN DOĞRUDAN PENCERE AÇILMAK SURETİYLE, DOĞAL AYDINLATMA VE HAVALANDIRMALARININ YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA YAPAY HAVALANDIRMA VEYA DOLAYLI AYDINLATMA YÖNTEMLERİ YETERLİ KABUL EDİLMEMEYECİTİR.

28. 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 tabii Ticaret Alanlarında; 9.4. maddeye göre oransal olarak arttırılması sonucu yapılaşmaya esas emsal değeri hesaplanırken, boş veya risksiz yapının bulunduğu parselin Emsal değeri imar inşaat durumuna göre hesaplanacaktır.*

hükümlerinin yukarıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi uygun görülmüş olup, İmar Komisyonundan geldiği şekilde kabulü, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 7. maddesi olan; Belediye Meclisinin 03.03.2025 tarih ve 15 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen Serdivan Merkez 1.Kısım (Güney) 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları ile ilgili değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre incelenerek aşağıdaki kararlar alınmıştır:

SERDİVAN MERKEZ 1. KISIM (GÜNEY) 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 MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA HAZIRLANMIŞTIR.

TANIMLAR:

T1 TİCARET ALANI: İŞ MERKEZİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, MAĞAZALAR, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, MÜZE, KÜTÜPHANE, TİYATRO, LOKANTA, RESTORAN, BANKA, FİNANS KURUMLARI, DERSHANE, FIRIN AMAÇLI İŞYERLERİNİN 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 BINA 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;

6. 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 NAZİM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ,
- SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SERDİVAN İLÇESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

7. 17/10/2014 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN ~~SERDİVAN BELEDİYESİ MERKEZ KUZAY BÖLGESİ VE YAZLIK MAHALLELERİNİ KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.~~

~~ZEMİN ETÜDÜ SONUÇLARINA GÖRE YAPILAN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA, TEDBİRLİ BÖLGELERDE KALAN PARSELLERDE YAPILACAK BİR KAT VE DAHA FAZLA YAPILARIN TEMEL GÖMME DERİNLİĞİ HER DURUMDA EN AZ 1.20 METRE OLACAKTIR. BU DERİNLİK, YAPININ OTURACAĞI ZEMİN~~

KOŞULLARI VE TAŞIMA KAPASİTESİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK PROJELENDİRİLİR.

~~ALÜVYONEL ZEMİNLERDE YAPILACAK BİR KAT VE DAHA FAZLA YAPILARDA TEMEL GÖMME DERİNLİĞİ; KAYMA DALGASI HIZI (V_s) 180 m/s'DEN DÜŞÜKSE, ZEMİN SINIFI TBDY-2018'E GÖRE ZE VEYA ZF İSE, KOHEZYONSUZ ZEMİNLER İÇİN SPT-N DEĞERİ 10'DAN KÜÇÜKSE, KİLLİ ZEMİNLER İÇİN DRENAJSIZ KAYMA MUKAVEMETİ (C_u) DEĞERİ 25-30 kPa'DAN DÜŞÜKSE VEYA PLASTİSİTE İNDEKSİ (PI) 20'DEN BÜYÜK VE ZEMİN NORMAL KONSOLİDE ÖZELLİKLER GÖSTERİYORSA, YAPININ TOPLAM OTURMA MİKTARI 5 CM'DEN FAZLA TAHMİN EDİLİYORSA, FARKLI OTURMA RİSKİ TESPİT EDİLMİŞSE, ZEMİN ÜZERİNDE YAPILAN SIVILAŞMA ANALİZLERİNDE RİSK BELİRLENMİŞSE, SUYA DOYGUN ALÜVYONEL BİR ZEMİN MEVCUTSA EN AZ 1.50 METRE OLACAKTIR. YUKARIDA BAHSEDİLEN ŞARTLARDAN EN AZ BİRİNİN OLMASI DURUMUNDA DA EN AZ 1.5 METRE OLACAKTIR.~~

8. AYRIK VEYA BLOK NİZAM OLAN YERLERDE, UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIKÇA BELİRLENMEMİŞ İSE TAKS %40 OLARAK UYGULANIR. ANCAK, ÇEKME MESAFELERİ İLE KAKS (EMSA) VERİLİP TAKS VERİLMEYEN PARSELLERDE, TAKS %60'İ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

9. BU PLANDA;

BİR DEN 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.

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

YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

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

41. 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.

42. 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 VE HAFİF YAPI MALZEMESİ (YIĞMA, ÇELİK, AHŞAP) KULLANMAK 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.

43. BU PLAN DAHİLİNDE YAPILACAK KONUT AMAÇLI YAPILARDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 50,00 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, MERDİVEN, ASANSÖR BOŞLUĞU V.B. ORTAK ALANLAR DAHİL DEĞİLDİR.

44. 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 HARIÇ) TABAN ALANI VE KAT ALANLARI 70 M² OLACAK ŞEKİLDE YAPTIRILIR. BU DURUMDA BODRUM KAT HARIÇ EN ÇOK 3 KATLI BİNA YAPILABİLİR. BU YAPILARDA TAKS, KAKS ŞARTI ARANMAZ.

45. AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ ALANLARDA HER KENARDA 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 2.00 M.'YE DÜŞÜRMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU DURUMDA PLANDA BELİRTİLEN EMSAL VE KAKS DEĞERLERİ PLAN NOTU HÜKÜMLERİ AŞILAMAZ.

~~ARKA VEYA YAN BAHÇELERİN BİTİŞİK PLANLANMASINA RAĞMEN CEPHE ŞARTININ SAĞLANAMADIĞI PARSELLERDE YAPILACAK YAPILAR BODRUM HARIÇ 2 KATTAN FAZLA OLAMAZ.~~

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

ONAYLI PROJESİNDE MERDİVENİN ÇATIYA ULAŞMAYARAK SON KATLARDAKİ BAĞIMSIZLAR İLE BAĞLANTILI ÇATI ARASI PİYESLERİN BULUNMASI DURUMUNDA ÇATI EĞİMİ %45'E KADAR ARTIRILABİLİR.

ONAYLI PROJESİNDEKİ GÜVERCİNLİKLERİ ARTIRMAMAK; BULUNDUĞU PARSELDEKİ MALİKLERDEN MUVAFAKATNAME ALMAK VE GÜNCEL YÖNETMLİKLERE TABİ OLMAK ŞARTI İLE ÇATI ARASINDAKİ PİYES ÖNÜ TERAS OLARAK KULLANABİLMEK İÇİN TADİLAT RUHSATI ALABİLİR.

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

48. 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.

49. HALKIN GÜNÜBİRİLİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA İMAR PLANLARINDA 10.00 M. VE DAHA GENİŞ YOLA CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDEKİ BİNANIN ZEMİN KATININ İŞYERİ OLARAK RUHSATLANDIRILMASINA CİVARDAKİ BİNALARIN DURUMUNA GÖRE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AYRICA; İMAR PLANINDA 10.00 M'DEB DAHA DAR BİR YOLA CEPHELİ OLUP, BU YOLDAN SONRA PARK, YEŞİL ALAN, AÇIK OTOYOL VB. GİBİ KULLANIMLAR İLE BU KULLANIMLARDAN SONRA 10.00 VE DAHA GENİŞ İMAR YOLU BULUNAN, TOPLAM ENKESİTİ 15.00 M.'DEN DAHA FAZLA OLAN YERLERDE BU HÜKMÜN UYGULANMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

~~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.~~

50. 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.

DUBLEKS, TRİBLEKS VE GİRİŞLERİ BİRBİRİNDEN BAĞIMSIZ OLAN MÜSTAKİL BİNALARIN GÖMÜLÜ BODRUM KATLARI İLE EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR; EMSAL VE %30 EMSAL DIŞI ALANLAR HESABINA DAHİL EDİLMEZ. BODRUM KATTAKİ BİRİMLERE BİNA İÇİNDEN VEYA DIŞINDAN MERDİVEN YAPILMAK SURETİYLE ULAŞIM SAĞLANABİLİR.

51. DOĞAL ARAZİ VE BAHÇELER HAFRIYAT EDİLEREK BOŞALTILMAK SURETİYLE EĞİMDEN KAT KAZANILAMAZ. MEVCUT ARAZİ YAPISI BOZULAMAZ.

52. BİNALAR KOT, PARSELİN KOT ALDIĞI YOL CEPHESİNDEKİ BİNA GENİŞLİĞİNİN ORTASINDA BULUNAN TRETUVAR SEVİYESİ RÖPER KABUL EDİLİR. BİR DEN FAZLA YOLA CEPHESİ BULUNAN PARSELLERDE KOT ALINACAK NOKTA MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE İDARESİNCE BELİRLENİR.

53. 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.

54. İŞIKLIK İHTİYACI OLMAYAN KONUT AMAÇLI YAPILARDA İŞIKLIK YAPILAMAZ.

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

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

57. 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.

58. 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 İÇERE BİLEN TESİSAT ODASI YAPILABİLİR. AYRICA

ÇATI ARALARINDA PLAN NOTLARI VE İMAR YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLERDE YAPILABİLİR.

59. 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.

~~ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR VE MÜSTAKİL KONUTLAR HARIÇ BÜTÜN BİNALARLA YÖNETMELİK VE PLAN NOTLARINA UYGUN ÖRTÜLÜ ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. KLİMA SİSTEMİ PROJESİNDE BELİRTİLMEK ŞARTIYLA ÇATIDA UYGUN BOŞUKLAR BIRAKILABİLİR.~~

60. 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.

~~61. ZEMİN ETÜDÜ SONUÇLARINA GÖRE YAPILAN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA ÖNLEMLİ ALÜVYONEL BÖLGELERDE (QA,,QB,QC,QC1,QC2) KALAN PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARIN TEMEL GÖMME DERİNLİĞİ; TEK KATLI YAPILARDA MİNİMUM 1.00 M., 2 KATLI YAPILARDA MİNİMUM 1.20 M., 2 KATTAN FAZLA YAPILARDA İSE MİNİMUM 1.50 M. OLARAK TABİİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN UYGULANIR. DİĞER ZEMİN KOŞULLARINDA İSE TEK KATLI YAPILARDA MİNİMUM 1.00 M., BİRDEN FAZLA KATLI YAPILARDA İSE MİNİMUM 1.20 M.TABİİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN UYGULANIR.~~

62. 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.

63. 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.

64. 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.

~~65. BİR TAŞINMAZDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE UMUMİ HİZMET ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAN TOPLAM TERK ORANLARININ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ İLE BELİRLENMİŞ EN YÜKSEK DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI OLAN %45'İ GEÇMESİ HALİNDE YAPILAŞMA ŞARTLARI %45 TOPLAM KESİNTİ ÜZERİNDEN VERİLİR.~~

66. PARSEL CEPHE VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ

KONUT VE TİCARET ALANLARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLER;

6. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 18.00 M.'DEN,

7. ARA PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 16.00 M.' DEN,

8. PARSEL DERİNLİĞİ 20.00 M. DEN,

9. PARSEL ALANI 500 M² DEN AZ OLAMAZ.

10. SINIR DÜZELTMESİ AMACIYLA YAPILAN TEVHİD/İFRAZ İŞLEMLERİNDE BU ŞARTLAR ARANMAZ.

67. İMAR PLANI İLE GETİRİLEN KAT ADEDİNDEN EKSİK KATLI BİNA YAPILABİLİR VE BU DURUMDA YAPILACAK BİNALAR BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL EDEMEZ. TABAN ALANI % 60'Yİ 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 HARIÇ BİNALARDA ÇEKME KAT, YARIM KAT YAPILAMAZ, TAŞIYICI SİSTEM AKSLARI AZALTILAMAZ.

TEK BAĞIMSIZLI KONUT YAPILARINDA ÇEKME KAT VEYA YARIM KAT YAPILMASI DURUMUNDA YARIM KAT ÖNÜNDEKİ ALAN % 30 EMSAL DIŞI ALANLARA DAHİL EDİLİR.

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

69. 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 VE 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 MECBURDİR. SU BASMAN KOTU YOL KOTUNA GÖRE MAKSİMUM 3.00 METRE +1.00 METREYİ GEÇEMEZ. 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 ARAÇ GEÇİŞİ İÇİN UYGUN BOŞLUK BIRAKILARAK BU OTOPARKLARA GİRİŞ/ÇIKIŞ YAPILABİLİR.

~~ÖN BAHÇE ALTINDA YAPILAN OTOPARK YAPISI ANA BİNA TEMELİNDEN AYRI, BAĞIMSIZ VEYA DERZLİ OLARAK YAPILMALIDIR.~~

YOL CEPHELERİNDEKİ İSTİNAT DUVARLARININ BETONARME YAPILMASI ZORUNLUDUR. YOL CEPHESİNDE OLMAYAN VE PARSEL İÇERİSİNDE OLUŞTURULMASI GEREKEN İSTİNAT DUVARLARI, TAŞ VEYA BETONARME DUVAR YAPILABİLİR. DUVAR YÜKSEKLİĞİNİN 3.00 METREYİ GEÇMESİ DURUMUNDA BETONARME DUVAR YAPILMASI ZORUNLUDUR. ~~YOL CEPHESİNDE YAPILACAK İSTİNAT DUVARLARI YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAKSIZIN BETONARME OLARAK YAPILACAKTIR.~~

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

~~71. BAHÇE MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK KAYDI İLE EMSAL VE %30 EMSAL DIŞI ALAN HESABINA DAHİL EDİLMEYEN, EN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT İNŞAAT ALANININ YARISI KADAR AÇIK HAVUZ YAPILABİLİR.~~

PARSELİN ÇEKME MESAFELERİNİ İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA YAPILAN AÇIK HAVUZLAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN TAKS, EMSAL VE %30 EMSAL DIŞI ALANLAR HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

~~72. ASANSÖR YAPILMASI ZORUNLU OLAN BİNALAR DIŞINDAKİ YAPILARDA ASANSÖR BOŞLUĞU BIRAKILMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. ARAZİ EĞİMİ SEBEBİYLE BİNANIN FARKLI KATLARINDAN (ARA KATLARDA) GİRİŞ YAPILAN BİNALARDA EN FAZLA 3 KAT AŞAĞI VE 3 KAT YUKARI ÇIKILAN BİNALARDA ASANSÖR BOŞLUĞU BIRAKMA ZORUNLULUĞU YOKTUR.~~

~~73. YAPI İNŞAAT ALANI 300 M² Yİ GEÇMEYEN EN ÇOK 2 KATLI TİCARİ YAPILARDA ASANSÖR ZORUNLULUĞU YOKTUR.~~

74. İMAR PLANINDA YAPI KÖŞELERİNDE PAH BULUNMAMASI HALİNDE SAĞA VE SOLA 2 METRE ÇEKİLMEK ŞARTIYLA BAHÇE DUVARLARINDA GEREKLİ PAH BIRAKILIR. İMAR PLANINDA PAH BULUNMASI HALİNDE PAH ÖLÇÜLERİ İLE İLGİLİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

~~75. BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ 1.50 M. GEÇEMEZ. AYRICA ÜZERİNE 1.20 M. AŞMAYAN PARMAKLIK YAPILABİLİR.~~

~~76. BU PLAN DAHİLİNDE ESNEK DERZ UYGULAMASI YAPILMAYACAKTIR.~~

~~77. STATİK OLARAK İKİ KATLI OLARAK ÇÖZÜLMESİ ŞARTIYLA (AYRIK, YOLA CEPHE ŞARTI VEYA ESTETİK KURUL) TEK KATLI YAPI YAPILABİLİR.~~

~~78. 2000 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARDA GRİ SU SİSTEMİNİN BULUNMASI ZORUNLUDUR.~~

~~MEKANİK TESİSAT PROJELERİNİN; ÇATI YÜZEYİNDEN TOPLANACAK YAĞMUR SULARININ FİLTRE EDİLEREK BİR TANKTA TOPLANMASI VE BİNA TUVALET SİFONLARINDA KULLANILMASI AMACIYLA YAĞMUR SUYU TOPLAMA SİSTEMİ İÇERMESİ TÜM BİNALARDA ZORUNLUDUR. ANCAK KÜÇÜK PARSELLERDE SİSTEMİN ÇALIŞMA ŞARTLARININ SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR. TOPLAMA TANKININ HACMİ; YAPININ BULUNDUĞU İLİN AYLIK M²'YE DÜŞEN EN FAZLA ORTALAMA YAĞIŞ MİKTARI İLE BİNANIN ÇATI ALANI ESAS ALINARAK HESAPLANIR. TOPLANAN YAĞMUR SUYUNUN BİNA TUVALET SİFONLARININ İHTİYACINDAN FAZLA OLAN KISMI, TESİSAT PROJESİNDE GÖSTERİLMEK SURETİYLE BAHÇE VEYA DİĞER ÖRTAK ALANLARDA KULLANILABİLİR. YAĞMUR SUYU TOPLAMA TANKI, BİNA BÜNYESİNDE VEYA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE YA DA BAHÇE ZEMİNİ ALTINDA KONUMLANDIRILABİLİR. TOPLAMA TANKI TAHLİYE HATTI VARSA YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİNE BAĞLANIR, ATIK SU ŞEBEKESİNE BAĞLANAMAZ.~~

~~GRİ SU SİSTEMİ DE BULUNAN BİNALARDA TOPLANAN YAĞMUR SULARININ BU SİSTEME VERİLMESİNİN MÜMKÜN OLMASI HALİNDE YAĞMUR SUYU İÇİN AYRICA BİR TOPLAMA TANKI YAPILMA ZORUNLULUĞU ARANMAZ. BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLEN PARSELLERDE, YAPILARDAN HERHANGİ BİRİNE BU BENDİN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞ OLMASI HALİNDE BELİRTİLEN ZORUNLULUKLAR ARANMAZ.~~

39. YENÇOK AŞILMAMAK ŞARTIYLA SU BASMAN KOTU MAKSİMUM KONUTLARDA 1.00 METRE, TİCARİ BİNALARDA 0.20 METRE YAPILABİLİR.

40. K.D.K.Ç.A., SANAYİ ALANI, KÜÇÜK SANAYİ ALANI VE BİTİŞİK NİZAMA TABİ ADALARDA YAPININ TABAN ALANI BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNE KADAR KULLANILABİLİR.

41. DÜŞÜK BASINÇLI ENJEKSİYON YÖNTEMLERİ, YALNIZCA TARİHİ YAPILAR, KAMUSAL ALANLAR VE MEVCUT YAPILARIN KORUNMASINA YÖNELİK ÖZEL DURUMLAR DIŞINDA ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMİ OLARAK UYGULANAMAZ. ANCAK TAŞIMA GÜCÜNÜN ARTIRILMASI VEYA OTURMA KONTROLÜ AMACIYLA, SIVILAŞMA POTANSİYELİ OLMAYAN ZEMİNLERDE YA DA UYGUN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİYLE ENTEGRE BİÇİMDE PROJELENDİRİLEN UYGULAMALAR, TEKNİK RAPOR VE HESAPLAMALARI İLE BİRLİKTE SUNULMASI KAYDIYLA DEĞERLENDİRMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

RİSKLİ YAPILARIN DÖNÜŞÜMÜNE İLİŞKİN HÜKÜMLER

10- BU HÜKÜMLERDEN FAYDALANACAK YAPILARIN; 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI OLARAK TESPİT EDİLMİŞ OLMASI VE YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE YAPILAŞMA İZİNİ BULUNAN ALANLARDAN KONUT ALANI, TİCARET ALANI, YOL BOYU TİCARET ALANI VEYA KONUT + TİCARET ALANI'NDA KALMASI GEREKMEKTEDİR. AYRICA BU FAYDALANACAK OLAN YAPILARIN 2000 YILI ÖNCESİ YAPILAR OLMASI GEREKMEKTEDİR.

11- YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YOL VE DONATI ALANLARI TERKLERİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAYACAKTIR.

12- BU HÜKÜMLERDEN FAYDALANAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ.

13- UYGULAMA YAPILACAK PARSELLERDE YAPILARIN KULLANIM AMACI; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINA VE BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

14- 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.

15- 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.

~~16- BU PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA İDARE TARAFINDAN ADA BAZINDA İMAR DURUMU DÜZENLENMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.~~

17- 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.

18- 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 GİRMEYEN 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;~~

9.4.1. 500 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %10;

~~9.4.2. 500 M² DEN 1000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %10;~~

9.4.2. 500 M² DEN 1000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %15,

~~9.4.3. 1000 M² DEN 2000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %15;~~

9.4.3. 1000 M² DEN 2000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE %20,

~~9.4.4. 2000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE %20 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.~~

9.4.4. 2000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE % 25 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

2000 -5000 M² ARASI PARSELLERDE % 30 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

5000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE % 35 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

~~TİCARET, TİCARET+KONUT ALANLARINDA;~~

TİCARET, TİCARET+KONUT , YOL BOYU TİCARET, KONUT HARİCİ DİĞER ALANLARINDA;

~~9.4.5. 500 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 10;~~

9.4.5. 500 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 15;

~~9.4.6. 500 M² DEN 1000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 15;~~

9.4.6. 500 M² DEN 1000 M² YE KADAR OLAN PARSELLERDE % 20;

9.4.7. 1000 M² - 2000 M² PARSELLERDE % 25 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

2000 M² -5000 M² PARSELLERDE %30 ORANINDA ARTTIRILACAKTIR.

5000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE %35 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; %30 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 HARIÇ 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.~~

11. BİR YAPIDA BAĞIMSIZ BİRİMLERDEN BİRİNİN YAPI KAYIT BELGESİ ALMIŞ OLMASI DURUMUNDA YAPININ TAMAMI BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANIR. RUHSATSIZ YAPILAR VEYA YAPILARIN RUHSATSIZ KISIMLARI BU PLANDAKİ KAT HAKLARINDAN VE MEVCUT YAPININ EMSAL HAKLARINDAN FAYDALANABİLİR; ANCAK İLAVE VERİLEN 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.~~

12. TİCARET ALANLARINDA VEYA YOL BOYU TİCARET ALANLARINDA YER ALAN PARSELLERDE ANA ARTERE CEPHESİ OLAN BLOKLARIN ZEMİN KATLARININ TİCARİ OLARAK KULLANILMASI ZORUNLU OLUP, TALEP OLMASI HALİNDE DİĞER KATLAR İLE ANA ARTERE CEPHESİ OLMAYAN BLOKLAR KONUT AMAÇLI KULLANILABİLİR. KONUT ALANLARINDA KALAN PARSELLERDE İSE ZEMİN KATLARI TİCARİ OLARAK KULLANILABİLİR.

13. HALKIN GÜNÜBİRİLİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA İMAR PLANLARINDA 10.00 M. VE DAHA GENİŞ YOLA CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDEKİ BİNANIN ZEMİN KATININ İŞYERİ OLARAK RUHSATLANDIRILMASINA CİVARDAKİ BİNALARIN DURUMUNA GÖRE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AYRICA; İMAR PLANINDA 10.00 M'DEB DAHA DAR BİR YOLA CEPHELİ OLUP, BU YOLDAN SONRA PARK, YEŞİL ALAN, AÇIK OTOYOL VB. GİBİ KULLANIMLAR İLE BU KULLANIMLARDAN SONRA 10.00 VE DAHA GENİŞ İMAR YOLU BULUNAN, TOPLAM ENKESİTİ 15.00 M.'DEN DAHA FAZLA OLAN YERLERDE BU HÜKMÜN UYGULANMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

14. BU HÜKÜMLERE GÖRE; 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 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.~~

BUNUN HARİCİNDE PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA İSE; BODRUM+ZEMİN+4 KATI GEÇMEMEK ŞARTI İLE YIKILAN BİNA KATI KADAR BİNA YAPILABİLİR.

15. 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.

16. 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 3.50 METREYİ, TİCARET ALANLARINDAKİ ZEMİN KATLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ, DİĞER KATLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 3 METREYİ GEÇEMEZ.

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

~~19. BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANAN PARSELLER SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BULUNAN "MİMARİ KULLANIM ALANI" HAKLARINDAN FAYDALANAMAZ. EMSAL HARİCİ ALANLARI TOPLAMI %30 İLE SINIRLIDIR.~~

20. BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANAN PARSELLER SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BULUNAN "MİMARİ KULLANIM ALANI" HAKLARINDAN FAYDALANABİLİR.

21. 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.

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

23. 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.

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

25. KAT İRTİFAKI VEYA KAT MÜLKİYETİ BULUNAN ANCAK YERİNDE MEVCUT OLMAYAN YAPILARIN DURUMU:

BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANACAK ÇOKLU BLOKLARIN YER ALDIĞI PARSELLERDE; KAT İRTİFAKI VEYA KAT MÜLKİYETİ BULUNAN YAPILAR -YIKILMIŞ OLSALAR (DAHİ) EMSAL HESABINA VE ORANSAL EMSAL HESAPLARINA DAHİL EDİLİR.

26. TERK ALANLARI İÇİN EMSAL HAKKININ KORUNMASI HUSUSU:

BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANACAK PARSELLERİN BULUNDUĞU ALANDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI, YOLUN GENİŞLEMESİ YA DA PARSELİN UMUMİ HİZMET ALANLARINA İSABET ETMESİ İLE BEDELSİZ KAMUYA TERK EDİLMESİ DURUMUNDA SÖZ KONUSU PARSEL İÇİN ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE TAKS / EMSAL / KAKS DEĞERLERİ TERKTEN SONRA SAHİP OLDUĞU ALAN ÜZERİNDEN VERİLİR.

27. YAŞAM ALANLARINDA DOĞAL AYDINLATMA VE HAVALANDIRMANIN SAĞLANMASI:

BU PLAN HÜKÜMLERİNDEN FAYDALANILARAK YAPILACAK TÜM BİNALARIN KONUT KULLANIMLARINDA MUTFAK, ISLAK HACİMLER VE KORİDORLAR HARIÇ TÜM MEKANLARIN DOĞRUDAN PENCERE AÇILMAK SURETİYLE, DOĞAL AYDINLATMA VE HAVALANDIRMALARININ YAPILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA YAPAY HAVALANDIRMA VEYA DOLAYLI AYDINLATMA YÖNTEMLERİ YETERLİ KABUL EDİLMEMEYECİTİR.

28. 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 nizama tabi Ticaret Alanlarında; 9.4. maddeye göre oransal olarak arttırılması sonucu yapılaşmaya esas emsal değeri hesaplanırken, boş veya risksiz yapının bulunduğu parselin Emsal değeri imar inşaat durumuna göre hesaplanacaktır.*

hükümlerinin yukarıdaki şekilde yeniden düzenlenmesi uygun görülmüş olup, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabulü, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 8. maddesi olan; Mülkiyeti Belediyemize ait; İlçemiz sınırları içerisinde Vatan Mah. 5551 nolu parsel 271,73 m² arsa, Vatan Mah. 5552 nolu parsel 243,75 m² arsa, Vatan Mah. 5553 nolu parsel 639,74 m² arsa, Köprübaşı Mah. 5147 nolu parsel 1319,62 m² arsa, Kemalpaşa Mah. 2242 ada 1 nolu parsel 1447,19 m² arsa, İstiklal Mah. 2246 ada 3 nolu parsel 460,28 m² arsa, Reşadiye Mah. 2490 ada 145 nolu parsel 294.79 m² arsa, Reşadiye Mah. 2490 ada 148 nolu parsel 508,98 m² arsa, Kemalpaşa Mah. 18767 nolu parsel 760,76 m² arsa, olmak üzere toplam 9 (dokuz) adet, muhtelif büyüklükteki arsaların satışının yapılabilmesi için, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18.maddesinin (e) bendi gereğince, Belediye Başkanı Osman ÇELİK'e ve Belediye Encümenine yetki verilmesi, yapılan işaretle oylamada CHP Meclis Üyelerinin ret oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

Gündemin 9. maddesi olan; Mülkiyeti Belediyemize ait Serdivan Cumhuriyet Mah. 2481 ada-137 parsel 1.177,11 m², Serdivan Kemalpaşa Mah. 17957 parsel 2.326,03 m², Serdivan Beşköprü Mah. 18122 parsel 3.640,69 m², Serdivan Arabacalanı Mah. 7780 parsel 1.199,00 m², Serdivan İstiklal Mah. 1999 ada-2 parsel 2.585,10 m², Serdivan Esentepe Mah. 2161 ada I parsel 1.292,45 m², Serdivan İstiklal Mah. 2227 ada, 3 parsel 2.068,45 m², Serdivan Yazlık Mah. 770 parsel 2.180,00 m², Serdivan Yazlık Mah. 92 parsel 640,00 m², Serdivan Beşköprü Mah. 18958 parsel 1.005,65 m², Serdivan Kemalpaşa Mah. 18592 parsel 1.067,43 m², Serdivan Yazlık Mah. 99 parsel 1.500,00 m², Serdivan Kemalpaşa Mah. 18948 parsel 1.605,90 m² olmak üzere 13 adet taşınmazın 6183 Sayılı Kanunun geçici 8. maddesi ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18. Maddesinin (e) bendine göre takyidsiz olarak Maliye Hazinesi adına devir yapılmasına, devir işlemleri için Belediye Başkanı Osman ÇELİK'e ve Belediye Encümeni'ne yetki verilmesi, yapılan işaretle oylamada CHP Meclis Üyelerinin ret oyuna karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

Gündemin 10. maddesi olan; Fen İşleri Müdürlüğünün ilgi yazısına istinaden ilçemiz sınırları dahilinde baskı beton tretuar, bordür yapımı ve sokak yayalaştırma ve düzenleme işinde kullanılmak üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesine göre İller Bankası A.Ş'den 25.000.000,00 TL (yirmibeşmilyontürklirası) kredi alınması ile ilgili tüm işlemler için Belediye Başkanı Osman ÇELİK'e yetki verilmesi, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 11. maddesi olan; Fen İşleri Müdürlüğünün ilgi yazısına istinaden planlanan asfaltlama çalışmasında ihtiyaç duyulan bitüm malzemesinin alımında kullanılmak üzere 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesine göre İller Bankası A.Ş'den 20.000.000,00 TL(yirmimilyontürklirası) kredi alınması ile ilgili tüm işlemler için Belediye Başkanı Osman ÇELİK'e yetki verilmesi, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 12. maddesi olan; Arsin Belediye Başkanlığının 27/05/2025 tarih ve 16700 sayılı ilgi yazısında Belediye hizmet sahasında kullanılmak üzere hibe yolu ile taraflarına 1 adet damperli kamyon verilmesi talep edilmiştir. Belediyemiz demirbaş listesinde kayıtlı olan 2011 model, Mercedes-Benz marka, 90291500903402 motor ve NMB37537312099947 şasi nolu 54 B 4823 plakalı Damperli Kamyonun 237 sayılı Taşıt Kanununun 10. maddesi ve Taşınır Mal Yönetmeliği'nin 31. maddesi 1. fıkrasında yer alan "Kamu idareleri, ihtiyaç fazlası taşınırıları bu taşınıra ihtiyaç duyan

diğer kamu idarelerine bedelsiz olarak devredebilir veya geçici olarak tahsis edebilir." hükmüne göre Arsin Belediye Başkanlığına bedelsiz olarak devir edilmesi, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 13. maddesi olan; 05.05.2025 tarih ve 31 sayılı Meclis Kararı ile Hukuk Komisyonuna havale edilen Serdivan Belediyesi Afet İşleri Müdürlüğü Çalışma Usul ve Esasları Yönetmeliğine ait Hukuk Komisyon Raporunun Komisyonundan geldiği şekliyle kabulü, yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Gündemde görüşülecek başka madde bulunmadığından 07.07.2025 Pazartesi günü saat 14.00' de toplanılmak üzere birleşim kapatıldı. 02/06/2025

Osman ÇELİK
Meclis Başkanı

Hayati ÖZSİPAHI
Meclis Kâtibi

Yavuz FİDANOĞLU
Meclis Kâtibi