

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 24
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Serdivan Merkez (1.Kısım) Güney
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan
Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel
Hükümler 1.maddesinin iptaline” ilişkin
değişiklik plan notları.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdiris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Belediye Meclisinin 03.12.2018 tarih ve 92 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen; Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 13.11.2018 tarih ve 36266 sayılı yazısına istinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan Merkez (1.Kısım) Güney 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin iptaline” ilişkin değişiklik plan notlarının tamamının revize edilmesinden dolayı dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi'ne iadesi oybirliği ile uygun görüldüğüne dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne tanzim edilen 24.05.2019 tarih ve 2019/02 sayılı İmar Komisyon Raporu.(PİN: 4260,49) Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 13.11.2018 tarih ve 36266 sayılı yazısına istinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan Merkez (1.Kısım) Güney 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin iptaline” ilişkin değişiklik plan notlarının tamamının revize edilmesinden dolayı dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi'ne iadesi (PİN:4260,49), yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 25
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Serdivan Merkez (2.Kısım) Kuzey
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan
Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel
Hükümler 1.maddesinin iptaline” ilişkin
değişiklik plan notları.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR’ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN’in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00’te Meclis Salonunda toplandı.

Belediye Meclisinin 03.12.2018 tarih ve 92 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen; Sakarya Büyükşehir Belediyesi’nin 13.11.2018 tarih ve 36265 sayılı yazısına istinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan Merkez (2.Kısım) Kuzey 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin iptaline” ilişkin değişiklik plan notlarının tamamının revize edilmesinden dolayı dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi’ne iadesi oybirliği ile uygun görüldüğüne dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne tanzim edilen 24.05.2019 tarih ve 2019/02 sayılı İmar Komisyon Raporu.(PİN:6010,73) Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Sakarya Büyükşehir Belediyesi’nin 13.11.2018 tarih ve 36265 sayılı yazısına istinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan Merkez (2.Kısım) Kuzey 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin iptaline” ilişkin değişiklik plan notlarının tamamının revize edilmesinden dolayı dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi’ne iadesi (PİN: 6010,73), yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı’na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 26
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Serdivan Beşköprü Mah. 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı
/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.mad.
İptaline” ilişkin değişiklik plan notları.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdiris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Belediye Meclisinin 03.12.2018 tarih ve 92 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen; Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 13.11.2018 tarih ve 36269 sayılı yazısına İstinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan, Beşköprü Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin iptaline” ilişkin değişiklik plan notlarının tamamının revize edilmesinden dolayı dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi'ne iadesi oybirliği ile uygun görüldüğüne dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne tanzim edilen 24.05.2019 tarih ve 2019/02 sayılı İmar Komisyon Raporu.(PİN:7158,10) Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 13.11.2018 tarih ve 36269 sayılı yazısına İstinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan, Beşköprü Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin iptaline” ilişkin değişiklik plan notlarının tamamının revize edilmesinden dolayı dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi'ne iadesi (PİN: 7158,10), yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 27
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Serdivan Esentepe Mah. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/ Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1. mad. iptaline” ilişkin değişiklik plan notları.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR’ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdiris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN’in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00’te Meclis Salonunda toplandı.

Belediye Meclisinin 03.12.2018 tarih ve 92 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen; Sakarya Büyükşehir Belediyesi’nin 13.11.2018 tarih ve 36268 sayılı yazısına İstinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan, Esentepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin İptaline” ilişkin dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi’ne iadesi oybirliği ile uygun görüldüğüne dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne tanzim edilen 24.05.2019 tarih ve 2019/02 sayılı İmar Komisyon Raporu.(PİN: 8092,8) Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Sakarya Büyükşehir Belediyesi’nin 13.11.2018 tarih ve 36268 sayılı yazısına İstinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan, Esentepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin İptaline” ilişkin dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi’ne iadesi (PİN: 8092,8), yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı’na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 28
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Serdivan Selahiye Mah. 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Plan Notları“2.Konut
Alanları, Aynı Parsel İçerisinde Birden
Fazla Yapı (Site) Yapılması.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI,ERCÜMENT BERBER, İDRİS SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Belediye Meclisinin 03.12.2018 tarih ve 92 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen; Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 13.11.2018 tarih ve 36268 sayılı yazısına İstinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan, Esentepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin İptaline” ilişkin dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi'ne iadesi oybirliği ile uygun görüldüğüne dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce tanzim edilen 24.05.2019 tarih ve 2019/02 sayılı İmar Komisyon Raporu.(PİN:1657,2) Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Sakarya Büyükşehir Belediyesi'nin 13.11.2018 tarih ve 36268 sayılı yazısına İstinaden Resmi Gazetede 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ile yayımlanarak 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğine istinaden Serdivan, Esentepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları “Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler 1.maddesinin İptaline” ilişkin dosyanın Sakarya Büyükşehir Belediyesi'ne iadesi (PİN:1657,2), yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 29
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Bahçelievler Mahallesi, 1470 ada, 97no'lu parselin bulunduğu ada ile 1470 ada, 98 no'lu parselin bulunduğu adalar arasından geçen 10 m lik imar yolunun kaldırılması.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Belediye Meclisinin 03.12.2018 tarih ve 92 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen; Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 26.12.2018 tarih ve 41488 sayılı yazısına istinaden İlçemiz, Bahçelievler Mahallesi, 1470 ada, 97 no'lu parselin bulunduğu ada ile 1470 ada, 98 no'lu parselin bulunduğu adalar arasından geçen 10 m lik imar yolunun kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi oybirliği ile uygun görüldüğüne dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne tanzim edilen 24.05.2019 tarih ve 2019/02 sayılı İmar Komisyon Raporu. (PİN:6010,77) Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 26.12.2018 tarih ve 41488 sayılı yazısına istinaden İlçemiz, Bahçelievler Mahallesi, 1470 ada, 97 no'lu parselin bulunduğu ada ile 1470 ada, 98 no'lu parselin bulunduğu adalar arasından geçen 10 m lik imar yolunun kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi (PİN: 6010,77), yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 30
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Serdivan Merkez 1.Kısım (Güney) Karar
Revizyon Uygulama İmar Planı Plan
Notlarında değişiklik yapılması.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdiris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldray BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Belediye Meclisinin 04.06.2018 tarih ve 59 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen; Serdivan Merkez 1.Kısım (Güney) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi oybirliği ile uygun görüldüğüne dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce tanzim edilen 24.05.2019 tarih ve 2019/03 sayılı İmar Komisyon Raporu. (PİN:4260,54) Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Serdivan Merkez 1.Kısım (Güney) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları;

“Yasal Dayanak;

3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu Ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu İle Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Kapsamında Hazırlanmıştır.

Genel Hükümler;

1. Bu Plan Ve Planın Uygulama Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ, Ve Standartlar İle;

- Sakarya 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ve Uygulama Hükümleri,
- Sakarya Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri,
- Sakarya Büyükşehir Belediyesi Serdivan İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri Geçerlidir.

2. Planlama Alanı 1.Derece Deprem Kuşağında Olduğundan Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

3. 21/06/2000 Tarihinde Onaylanan Serdivan Belediyesi, Revize İmar Planı Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu, 18/04/2001 Tarihinde Onaylanan Serdivan Belediyesi Genişleme Alanı İmar Planına Esas Ve İmar Plan Değişikliklerine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarına Uyulacaktır.

- Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu İle Üretilen Yerleşime Uygunluk Haritalarında Uygun Olmayan Alan, Yapı Yasaklı, Sakıncalı Alan Ve Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alanlar (Uoa, Y.Y, Yy1, Yy2, Sa, Aje) Olarak Tanımlanan Ve Bu Plan Kapsamında Kullanım Kararları Getirilen Alanlarda; İlgili İdarelerce, İmar Plan Revizyonuna Esas Yeni Bir Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu Hazırlatılarak Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı - Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü' Nün 28.09.2011 Tarih 102732 Sayılı Genelgesi Doğrultusunda İmara İlişkin İşlemlere (Ruhsat, İmar İzni, Yola Terk Vb.) İzin Verilmeyecektir.

4. Kat Adetleri; Emsal Ya Da Kaks Verilen Alanlarda Binanın Taban Alanı;

Emsal Ya Da Kaks Değerinin Planda Belirtilen Yapı En Çok Yüksekliğine Tekabül Eden Kat Adedine Bölünmesi İle Bulunan Değeri Geçemez.

Kat Adetleri;

- **Yençok = 4 Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 1,**
- **Yençok = 8 Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 2,**
- **Yençok = 10.5 Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 3,**
- **Yençok = 15 Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 4, Olarak**

Kabul Edilecektir.

Planda Taban Alanı Belirtilemeyen Yerlerde Bulunan Değer Hiçbir Suret İle 0.40 Değerini Aşamaz.

Ticaret Alanlarında Kat Adetleri;

- **Yençok = 4 Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 1,**
- **Yençok = 7,5 Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 2,**
- **Yençok = 10.5 Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 3,**

Ticaret Bölgelerinde Yapılacak Yapılarda; Emsal Ve Taban Alanı Tarifinde Geçen Muafiyetler De Dahil Olmak Üzere,

- **İki Katlı Binalarda Bina Taban Alanı Parsel Alanının %50 Sini,**
- **Üç Katlı Binalarda Bina Taban Alanı Parsel Alanının %40 İni Geçemez.**
- **Bu Binalarda Kapalı Çıkma Ve Çekme Kat Yapılamaz. Yapı Yaklaşma Ve Bahçe Çekme Mesafeleri İhlal Edilemez.**
- **İki Katlı Binaların Üzerinin Çatı İle Kapatılması Zorunludur.**

Ancak;

Emsal Yada Kaks Verilen Ticaret Alanlarında Eksik Katlı Yapı Yapılması Halinde Toplam İnşaat Alanı, Yapı Yaklaşma Mesafeleri, Bahçe Çekme Mesafelerini İhlal Etmemek, Yençok:8.50 M'yi Aşmamak (Çatı İle Kapatılmak) Şartıyla Taks: 0.50 'Yi Geçemez.

- **K.D.K.Ç.A. , Sanayi Alanı, Küçük Sanayi Alanında Yapının Taban Alanı Bahçe Çekme Mesafelerine Kadar, Kullanılabilir.**

5. Bu Planda;

- **Birden Fazla Kat Adedi,**
- **Bina Yüksekliği,**
- **Yapı Yoğunluğu,**
- **Yapı Nizamı,**
- **Kullanma Kararı Verilen Parsel İle Bu Durumdaki Yapı Adalarında,**

Parselin Veya Adanın Farklı Yapılaşma Ve Kullanım Kararlarına Ait Alanların Sınırı, İmar Hattından İtibaren Parsel Veya Yapı Adası Derinliğince 25 Metredir. Kademe Hattı Bulunan Parsellerde İfraz Ve Tevhit Talepleri Kademe Hattı Dikkate Alınarak Gerçekleştirilir.

6. Ticaret+Konut Alanlarında Üst Katların Tamamı Konut Kullanımına Ayrılabilir.

Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

1. Ayrık Nizama Tabi Ve Araç Trafığına Açık Yola Cepheli Parselde Yapılacak

12 Daire Üzeri Konut Yapıları, Emsal Hesabına Dahil Alanı 1000 M2 Ve Üzeri Konut Harici Yapıların Tamamı Trafik Akışının Sağlıklı Yürütülebilmesini Sağlamak, Otopark İhtiyaçlarını Parselde Çözdürmek Amacıyla Yapı Ruhsatı Verilmeden Önce Otopark Uygunluğu, Giriş-Çıkışı Ve Yol Bağlantılarını Gösteren Trafik Etüt Raporu Hazırlatılarak Ve Projesini Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığına Onaylatılması Gereklemektedir. Proje Onayı Alınmadan Yapı Ruhsatı Düzenlenemez Ve Onaylanan Projenin Yerinde Uygulandığına Dair Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığından "Uygundur" Belgesi Alınmadan Binaya Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilemez.

2. Ticaret Alanlarında Hiçbir Suret İle Çevre Ve Halk Sağlığı Açısından Tehlike Arz Eden Görüntü, Gürültü, Hava Kirliliği Oluşturan İmalathaneler Ve Depolar Yapılamaz.

3. Planda Akaryakıt (A), Akaryakıt+Lpg (A+Lpg) Veya Lpg Olarak Ayrılan Alanlarda Kalabalık Grupların Yararlanmasına Yönelik Sosyal Ve Ticari (Düğün Salonu, Çok Amaçlı Salonlar V.B.) Tesisler Yapılamaz.

4. Daha Önce Yürürlükte Bulunan Mevzuat Hükümlerine Göre Yapı Ruhsatı Alınıp İnşaatına Başlanan Ruhsat Müddeti Devam Eden Veya Ruhsatı Hükümsüz Hale Gelen İnşaatlar İle Yapı Kullanma İzin Belgesi Mevcut Yapılara İlişkin Ruhsat Başvurularında; Bu Plan Hükümlerine Göre Kat İlavesi Veya Emsal Artışına Sebep Olacak Değişiklikler Ve İlaveler Yapılamaz. Bu Planda Belirtilen Yapılaşma Kriterleri (Taks, Kaks, Emsal Ve $Y_{yençok}$ V.B.) Boş Parsellerde Geçerlidir.

5. Bu Plan Dahilinde Yapılacak Konut Amaçlı Yapıların Brüt İnşaat Alanı 70,00 M² Daha Küçük Olamaz. Brüt İnşaat Alanına; Bodrum Katta Ve / Veya Bahçede Yapılan Eklentiler, Kapıcı Dairesi, Depo, Müştemilat, Odunluk-Kömürlük V.B. Ortak Alanlar Dahil Edilemez.

6. Bu Plandan Önceki İmar Planları Ve Yönetmelik Hükümlerine Göre İfrazı

Yapılan Ayrık Yapı Nizamına Tabi Alanlarda; Yüzölçümü 200 M² Den Küçük, Cephesi 8 M. Den Az Ve Bitişğinde Boş Parsel Veya Üzerinde Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Binalı Parsellerin Bulunması Halinde, Bu Parsellere Tevhit Edilmeden Yapı Ruhsatı Verilmez.

Ancak;

A) Yüzölçümü 200 M²'Den Küçük Ve Bitişğinde Boş Parsel Bulunmayan Parsellerde Yapılacak Konut Ve Ticari Amaçlı Yapılar Bahçe Çekme Mesafelerini Aşmamak Şartıyla Taks 70.00 M² Yi Geçemez.

B) Yüzölçümü 300 M²'Den Küçük Ve Bitişğinde Boş Parsel Bulunmayan, Ayrık Nizama Tabi Konut Amaçlı Yapılarda Bir Eksik Katlı Yapı Yapılması Şartı İle, Bahçe Çekme Mesafelerinin İhlal Edilmemesi Ve Hiçbir Suret İle Planda Belirtilen Kaks/Emsal Değerinin Aşılmaması Halinde Taks:0.40 Verilebilir.

7. Ayrık Yapı Nizamına Tabi Alanlarda Bina Cephesi 6.00 M., Bina Derinliği 7.00 M. Den Az Olamaz. Ancak; Bu Plandan Önce Yürürlükte Bulunan Plan Ve Mevzuat Hükümlerine Uygun Olarak İfraz Edilen Ve Bitişğinde Boş Parsel Bulunmayan Alanlarda; Minimum Bina Cephe Ve Derinlik Kriterlerini Sağlamak Amacıyla Bitişindeki Mevcut Yapılaşmaya Göre İkili, Üçlü Ve Dörtlü Blok Oluşturmaya, Arka Ve Yan Bahçe Mesafesini 2 M. Ye Düşürmeye Belediyesi Yetkilidir. Hiçbir Suret İle Planda Belirtilen Taks Ve Kaks Değerleri Aşılmaz.

8. Bu Plandan Önce +2.30 Veya +2.40 M. Olarak Projelendirilerek Ruhsat Alan Yapıların Bodrum Katları Hiçbir Surette Tadilat Yapılarak İskan Edilemez.

9. Binalarda Asma Kat Yapılamaz.

10. İmar Uygulamalarında Ve İmar-İnşaat Durumu Düzenlenmesi Sırasında Mevcut Yapılaşma Ve Kadastral Sınırların Korunması Gerekliği Hallerde; Plandaki Yol Genişliğini Azaltmamak Şartı İle 2.00 M. Kadar Yol Güzergâhını Düzeltmeye İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Yetkilidir

11. Zemin Katları Ticaret Olarak Teşekkül Etmiş Konut Alanları İle Konut Alanlarında Parsel Büyüklüğü 400 M² Den Az Olmamak Şartıyla, 10.00 M. Ve Üzeri İmar Yoluna Cephesi Olan Parsellerde, İmar Yolundan En Az 5.00 M. Çekilmesi Şartıyla Zemin Katlarında Gürültü, Duman, Atık Üretmeyen, İmalat Dışı Günlük İhtiyaçlara Karşılığa Yönelik Ticari Faaliyetler Yapılabilir.

12. Eğimden Dolayı Ortaya Çıkan Katlarda İskan Edilebilecek Alanlar Emsal Hesabına Dahildir.

A) Planda Belirtilen Taban Alan Katsayısı Daha Az Kullanılarak, Planda Belirtilen Kat Adetinden Daha Fazla Katlı Bina Yapılamaz.

B) İmar Planında 4 Kat Olarak Belirlenen Alanlarda Kattan Kat Kazanılarak Daha Fazla Katlı Yapı Yapılamaz. Bu Alanlarda Bodrum Katlar Dahil Görünen Kat Adeti Hiçbir Suret İle 4'ü Geçemez.

C) İmar Planında 3 Kat Olarak Belirlenen Alanlarda Kattan Kat Kazanılarak Daha Fazla Katlı Yapı Yapılamaz. Bu Alanlarda Bodrum Katlar Dahil Görünen Kat Adeti Hiçbir Suret İle 3'ü Geçemez.

13. Doğal Arazi Ve Bahçeler Hafriyat Edilerek Boşaltılmak Suretiyle Eğimden Kat Kazanılmaz.

14. Ayrık Nizama (A-..) Tabi Konut Alanlarında Yapılacak Olan 0.00 Kotu Altındaki Bodrum Katlar, Bahçe Çekme Mesafelerine Taşamaz Ve Hiçbir Şekilde Doğal Zemin Üzerine Çıkamaz.

15. Konut Alanlarında Bina Dışında Müştemilat Yapılamaz. Ancak İdarenin Görüşü Alınmak Şartıyla, Araç Trafikğine Kapalı Olan Yollarda Zemin Katı İşyeri Olarak Kullanılan Parsellerde, Parsel Sınırlarını İhlal Etmeyecek Şekilde Sökülüp Takılabilir Malzemededen Pergola, Kameriye, Sundurma V.B. Yapılabilir.

16. Binalara Kot, Parselin Yol Aldığı Kot Cephesindeki Bina Genişliğinin Ortasında Bulunan Tretuvar Seviyesi Röper Kabul Edilir.

17. Bina Yüksekliği 0.00 Kotundan Başlayarak Saçak Kotuna Kadar Olan Yüksekliktir.

0.00 Kotu, Binanın Yönetmeliğe Ve Plan Notuna Göre Kot Aldığı Noktadır. Bina Yüksekliğinin Saçak Kotundan Az Olması Halinde, Bu Yükseklik Çatı Yüksekliğine Ve Bodrum Yüksekliğine Dahil Edilemez. Çatı Her Surette Saçak Ucundan Başlayacaktır.

18. Işıklık İhtiyacı Olmayan Konut Amaçlı Yapılarda Işıklık Yapılamaz.

19. Tüm Yapılarda, Çatı Arasına Ve Çatıya Çıkış Sağlanacaktır.

20. Kapıcı Dairesi, 10 Daireden Az Olan Binalarda Kapıcı Dairesi Yapılamaz. 30 Daireye Kadar Olan Binalarda En Çok 1 Kapıcı Dairesi Yapılabilir.

21. Çatı Eğimi Saçak Ucundan Yükseltme Yapılmaksızın En Fazla % 33 Eğimle Yapılabilir. Mahya Yüksekliği 3.50 M. Geçemez. Çatı Arası Piyes, Güvercinlik, Fener, Ortak Alan Ve Ekleni V.B. Yapılamaz.

22. Ayrık Nizama Tabi Yapılarda Son Katı Çatı İle Birlikte Yapılabilir. Bu Plan Ve Yönetmelikteki Çatı İle İlgili Hükümlere Tabi Değildir. Ancak; Dış Duvar Yükseklikleri 1.80 M.'Den Fazla Olamaz.

23. Çatı Yüzeylerinde Farklı Eğim (Kademe) Yapılamaz.

24. Çatı Eğimi Binanın Açık Olan Her Cephesine Verilmek Zorundadır Ve Çatı Mahya Kotu Binanın Dar Cephesine Göre Hesaplanacaktır.

25. Bütün Yapılarda Max. 1.00 M. Kapalı Çıkma 1.50 M. Açık Çıkma (Betonarme Döşeme) Yapılabilir. Gömme Balkon Derinliği Max 1.50 M Dir. Gömme Balkon İle Çıkma Balkon Aynı Anda Yapılabilir.

26. Zemin Etüdü Sonuçlarına Göre Yapılan Yerleşime Uygunluk Haritasında Tedbirli Bölgelerde (Qa,Qb,Qc,Qc1,Qc2) Kalan Parsellerde Yapılacak Yapıların Temel Kazısı 1.00 M.' Den Az Olamaz.

27. Yürürlükte Bulunan Planlara Uygun Olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde Uygulaması Yapılarak Elde Edilmiş Parsellerin Bulunduğu Alanda, İlgili İdarelerin Resen Yaptığı Plan Değişikliği Sonrası, Yolun Genişlemesi Yada Parselin Umumi Hizmet Alanlarına İsbet Etmesi İle Yeniden Bedelsiz Kamuya Terk Edilmesi Durumunda Söz Konusu Parsel İçin Çekme Mesafelerini Aşmamak Kaydı İle Taks/ Emsal/ Kaks Değerleri Terkten Önce Sahip Olduğu Alan Üzerinden Verilir.

28. Bahçe Duvarlarının Yüksekliği Binaların Yol Tarafındaki Cephe Hatlarının Önünde 1.00 M Yi, Diğer Cephelede İse 1.50 M. Geçemez. Ayrıca Üzerine 1.00 M. Aşmayan Parmaklık Yapılabilir.

29. Kot Farkı Sebebiyle İstinat Duvarı Yapılmasının Zorunlu Olduğu Parsellerde; Zemin Ve Temel Etüt Raporlarındaki Parametrelere Bağlı Hesapları Ve Projelendirilmesi Yapılarak İstinat Duvarı İçin Ruhsat Alınması Zorunludur. İstinat Duvarı Yapılmadan Bina İnşaatına Başlanamaz. İstinat Duvarı Yüksekliği Yan Ve Arka Cephelede Doğal Zemin Kotu Üzerine 2 Metreden Fazla Çıkılamaz. Ancak Adanın Tamamında Kamu Kurum Ve Kuruluşları Tarafından Yapılan/Yaptırılan Veya Yapıldıktan Sonra Kamuya Devri Yapılacak Olan Yapılarda Yönetmeliğin Ve Plan Notlarının İstinat Duvarları İle İlgili Yükseklik Şartları Hükümleri Uygulanmaz.

30. Köşe Başı Parsellerdeki Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafesi; Aynı Yoldan Cephe Alan Adadaki Diğer Parsellerin Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafelerine Göre Belirlenecektir.

31. Ayrık Nizama Tabi Emsal/Kaks Değeri Verilen Ticaret Alanlarındaki Ana Artere Cephesi Bulunmayan Arka Kısımda Kalan Parsellerde Ve Parselin Ana Arterden Cephe Almayan Kısımlarında Konut Yapılabilir.

32. Enerji Nakil Hatta (Enh) Altında Kalan Parsellerde, İlgili Kurum Ve Kuruluşların Emniyet Mesafeleri Nedeniyle İmar Planında Belirtilen Kat Adedinin Kullanılmaması Halinde, Bahçe Çekme Mesafeleri İle Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulması Şartıyla Eksik Katlı Yapı Yapılabilir Ve Planda Belirtilen Kaks/Emsal Değerleri Kullanılabilir. Ancak Bu Taşınmazlarda Eksik Katlı Yapılması Halinde Taban Alanı Katsayısı (Taks) Hiçbir Surette 0,40 İ Aşamaz.

33. Planda E:1,00 Olan 4 Katlı Konut Adalar İle E:0,75 Olan 3 Katlı Konut Adalarında Taban Alanı 0,30 Dan; E:0,90 Olan 3 Katlı Konut Adalarında Taban Alanı 0,35 Den; E:1,05 Olan 3 Katlı Konut Adalarında Taban Alanı 0,40 Dan; E: 0,90 Olan 3 Katlı Tick Adalarında Taban Alanı 0,35 Den Ve E: 1,00 Olan 3 Katlı Ticaret Adalarında İse Taban Alanı 0,40 Dan Fazla Olamaz.

Parsel Cephe Ve Alan Büyüklükleri

Konut Ve Ticaret Alanlarında Yeni Oluşturulacak Parseller;

- Köşe Başı Parsellerde Parsel Cephesi 18.00 M.'Den,
- Ara Parsellerde Parsel Cephesi 16.00 M.' Den,
- Parsel Derinliği 20.00 M. Den,
- Parsel Alanı 500 M²' Den Az Olamaz.”

Yapıların Kat Adetleri, Kat Yüksekliği Ve Çekme Mesafeleri

Yapı Kat Adedi	Yapı Yüksekliği (Metre)		Yan Bahçe Mesafesi (Metre)	Arka Bahçe Mesafesi(Metre)
	Konut	T1-Tick		
2 Kat	7.00	8.50	3.00	3.00
3 Kat	10.00	12.00	3.00	3.00
4 Kat	13.00		3.00	3.50

Şeklinde İken

“Yasal Dayanak;

3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu Ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu İle Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Kapsamında Hazırlanmıştır.

Genel Hükümler;

1. **Bu Plan Ve Planın Uygulama Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ, Ve Standartlar İle;**
 - **Sakarya 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ve Uygulama Hükümleri,**
 - **Sakarya Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri,**
 - **Sakarya Büyükşehir Belediyesi Serdivan İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri Geçerlidir.**

2. **Planlama Alanı 1.Derece Deprem Kuşağında Olduğundan Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.**

3. **17/10/2014 Tarihinde Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından Onaylanan Serdivan Belediyesi Merkez Kuzey Bölgesi Ve Yazlık Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporuna Uyulacaktır.**

4. **22.02.2018 Tarih Ve 30340 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin 5-E Maddesinde Bahsi Geçen; “Ticaret Alanları, Ticaretin Yapılabildiği Karma Kullanımlar İle Ticaretin Yapılabildiği Konut Alanlarında, Binanın İhtiyacı Olan Otoparkını Parsel Veya Bina Bünyesinde Karşulamak, Otopark Dışında Hiçbir Kullanım Getirmemek, Bahçe Mesafelerini Korumak Şartıyla Bağımsız Bölüm Olarak Bodrum Katlarında Ve Girişi Zemin Kattan Da Olabilen Ticari Amaçlı Otoparklar Yapılabilir. Ticari Amaçlı Dışa Dönük Olarak Kullanılan Otoparklarda 634 Sayılı Kanun Uyarınca Parsel Maliklerinin Muvafakatı Ve Ukome Ya Da Trafik/Ulaşım Komisyonu Görüşü Alınarak Uygulama Yapılır. Bu Otoparkların, Giriş Ve Çıkışlarının Binanın Kullanımına Ait Otoparklardan Ayrı Düzenlenmesi, Tavan Döşemelerinde Ve Diğer Bağımsız Bölümlere Bitişik Duvarlarında İlgili Mevzuatına Göre Ses, Isı Ve Su Yalıtımı Yapılması, Dışa Bakan Cephelerinin Bina Estetiğiyle Uyumlu Olması Zorunludur.” Maddesine İstinaden Bodrum Katlarda Yapılacak Olan Bağımsız Ve Ticari Otopark Alanları Emsal Hesabına Dahil Değildir. Bu Binaların Yeni Yapılacak Olanlarında Kat Maliklerinin Muvafakatı Aranmaz. Ancak, Mevcut Binalarda Kat Maliklerinin Muvafakatı Aranır.**

5. **Sakarya 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri Uyarınca Serdivan İlçesi Sınırları İçerisinde Kalan Bölgede Besicilik Faaliyeti Yapılamaz.**

6. **Sakarya 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki “Diğer Tarım Alanları”Nda;**

- a) **Kadastral Yola Cephesi Olmak,**
- b) **İnşaat Alanı Katsayısı %5 Den Fazla Olmamak,**
- c) **Yapı İnşaat Alanları Toplamı Hiçbir Koşulda (250) M²Yi Geçmemek,**
- d) **Saçak Seviyelerinin Tabii Zeminden Yüksekliği (6.50) M.Yi Ve 2 Katı Aşmamak,**
- e) **Yola Ve Parsel Sınırlarına (5.00) M.Den Fazla Yaklaşmamak,**

Şartı İle Bir Ailenin Oturmasına Mahsus Bağ Evi Yapılabilir.

7. Kat Adetleri;

Emsal Ya Da Kaks Verilen Alanlarda Bina Yüksekliğine Göre Kat Adedi;

-Konut Alanlarında Kat Adetleri;

$Y_{en\check{c}ok} = 4.40$ Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 1,

$Y_{en\check{c}ok} = 7.60$ Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 2,

$Y_{en\check{c}ok} = 11.00$ Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 3,

$Y_{en\check{c}ok} = 14.00$ Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 4, Olarak Kabul Edilecektir.

-Yençok Aşılmamak Şartıyla Su Basman Kotu Maksimum 1.20 Metre Yapılabilir.

-Konut Alanlarında Zemin Katlar İşyeri Yapılması Halinde Su Basman Kotu Maksimum 0.20 Metre Yapılmak Şartıyla Yençok Aşılmaz. Yükseklik Kazanmak Amacıyla Sıfır Kotu Altında Su Basman Yapılamaz

-Ticaret Alanlarında Kat Adetleri;

$Y_{en\check{c}ok} = 4.50+0.20$ Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adedi 1,

$Y_{en\check{c}ok} = 8.50+0.20$ Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adedi 2,

$Y_{en\check{c}ok} = 12.50+0.20$ Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adedi 3,

8. Yapı Nizamı;

Uygulama İmar Planı İle Belirlenen Ayrık, Blok Ve Bitişik Nizamdan Birini,

- 1) **Ayrık Nizam:** Hiç Bir Yanından Komşu Parseldeki Binalara Bitişik Olmayan Yapı Nizamını,
- 2) **Bitişik Nizam:** Bir Veya Birden Fazla Komşu Parsellerdeki Binalara Bitişik Olan Ve Ortak Alandan Arka Bahçeye Çıkış Sağlanan Yapı Nizamını,
- 3) **Blok Nizam:** İmar Planı Veya Bu Yönetmelikte Cephe Uzunluğu, Derinliği Ve Yüksekliği Belirlenmiş Yapı Kütesinin, Bir Parsel Veya Dilatasyonla Ayrılmak Suretiyle Birden Fazla Parsel Üzerine Oturduğu Bahçeli Yapı Nizamını (Bir Taraftan Komşu Parseldeki Binaya Bitişik, Diğer Taraftan Ayrık Olan İkili Veya İkiz Nizamlar, Blok Nizam Olarak Değerlendirilir.),

9. **Yapı İnşaat Alanı:** Işıklıklar Ve Avlular Hariç Olmak Üzere, Bodrum Kat, Asma Kat Ve Çatı Arasında Yer Alan Mekânlar, Çatı Veya Kat Bahçeleri, Çatıda, Katta Ve Zemindeki Teraslar, Balkonlar, Açık Çıkmalar İle Binadaki Ortak Alanlar Dâhil Yapının İnşa Edilen Bütün Katlarının Alanını,

10. **Taban Alanı Kat Sayısı (Taks):** Taban Alanının İmar Parseli Alanına Oranıdır. (Taban Alanı Kat Sayısı, Arazi Eğimi Nedeniyle Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zeminin Üzerinde Kalan Tüm Bodrum Katlar İle Zemin Kat İzdüşümü Birlikte Değerlendirilerek Hesaplanır.),

Taban Alanı Bahçede Yapılan Eklenti Ve Müstemilatı Dâhil Yapıların Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinde Kalan Kısımının, Yapı Yaklaşma Sınırnını İhlal Etmek Kaydıyla Parseldeki İzdüşümünün Kapladığı Alanıdır.

(1) Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinde Etrafı Açık Bırakılarak Kolonlar Üzerinde İnşa Edilen Yapılarda Taban Alanı, Zemine Oturan En Dış Çeperlerdeki Kolonların Dış Yüzeylerinin En Kısa Doğru Parçalarıyla Birleştirilmesiyle Hesaplanır.

(2) Uygulama İmar Planında Belirlenmemişse Taks'a Ve Bahçe Mesafelerine Göre Belirlenen Taban Alanının Küçük Olanı Uygulanır.

(3) Tamamen Toprağın Altında Kalan Kısımları Hariç, Kısmen Veya Tamamen Açığa Çıkan Bodrum Katların Oturum Alanı, Hiçbir Şekilde Taban Alanı Katsayısı İle Belirlenen Taban Alanını Geçemez.

(4) Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinde Planla Veya Bu Yönetmelikle Öngörülen Taban Alanının Dışında, Bu Yönetmelikle İzin Verilenler Hariç Yapı Yapılamaz.

Taban Alanına Dâhil Edilmeyecek Kullanımlar;

A) Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Zemin Seviyesindeki Veya Bu Seviyenin Altındaki Avlular, İç Bahçeler, Bina Giriş Holleri,

B) Bağımsız Bölüm Olarak Düzenlenmeyen Veya Bağımsız Bölümün Eklentisi Niteliği Taşımayan, Yapının Ana Taşıyıcı Sistemleri İle Bütünleşik Olmayan, Bahçe Alanının %10'unu Geçmeyen; Kameriye, Pergola, Sundurma, Açık Yüzme Ve Süs Havuzu,

C) Bağlantılı Olduğu Bağımsız Bölümün Veya Bulunduğu Katın Brüt Alanının %20'sini Aşmayan Üstü Açık Veya Sökülür-Takılır Hafif Malzeme İle Örtülü Zemin Terasları Ve Balkonlar,

Ç) Çevre Düzenlemesi Ve Güvenliği İçin Yapılan Bahçe Duvarı, İstinat Duvarları, 6 M²'yi Geçmeyen Kontrol Veya Bekçi Kulübeleri,

D) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Gerekli Gördüğü, Normal Merdiven Haricinde Kaçış Yolu İçerisinde Yer Alan, Asgari Ölçülerde Ve Adetlerde Yapılan Merdiven Evi,

E) Asgari Ölçülerdeki; Temele Kadar İnen Asansör Boşlukları, Işıklıklar, Çöp Ve Atık Ayrıştırma Bacaları, Hava Bacaları, Şaftlar,

F) Ana Yapının Dışında Kalan; Binaya Ait Arıtma Tesisi Ve Trafolar, Jeneratör, Yağmur Suyu Toplama Havuzu, Eysel Atık Ve Geri Dönüşüm Hazneleri,

G) Akaryakıt Pompaları Ve Taşıyıcıları Hariç Olmak Üzere Kanopiler Ve Arkatlar,

H) Açık Otoparklar,

I) Giriş Saçakları (Markizler),

İ) Tamamen Toprağın Altında Kalan Veya 0.00 Kotu Altında Kalan; Su Sarnıcı, Gri Su Toplama Havuzu, Otopark, Sığınak Ve Tesisat Hacimleri, Yakıt Ve Su Depoları.

(6) Ayrık Veya Blok Nizam Olan Yerlerde, Taks %60'ı Geçmemek Şartıyla, Çekme Mesafelerine Göre Uygulama Yapılır.

11. **Katlar Alanı Katsayısı (Kaks) (Emsal):** Yapının İnşa Edilen Tüm Kat Alanlarının Toplamının İmar Parseli Alanına Oranını,

Katlar Alanı

(1) Katlar Alanı; Bodrum Kat, Asma Kat, Çatı Arası Piyesi Ve Açık/Kapalı Çıkmalar Dâhil, Kullanılabilen Bütün Katların, Katlar Alanına Dâhil Edilmeyen Alanları Çıktıktan Sonraki Alanları Toplamıdır. Kullanılabilen Alanlar Deyiminden; Konut, İşyeri, Eğlence Ve Dinlenme Yerleri Gibi Oturmaya, Çalışmaya, Eğlenmeye, Dinlenmeye Veya İbadet Etmeye Ayrılan Alanlar Anlaşılır.

(2) Tamamen Toprağın Altında Kalması Nedeniyle; Emsal Hesabına Konu Edilmeyen Alanlar İle Kat Adedine Konu Edilmeyen Katların Hiç Bir Cephesi Kazı Ve Tesviye Yapılarak Açığa Çıkarılamaz.

(3) Emsal Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar, Proje Değişikliği İle İmar Planında Belirlenen Emsal Değerini Aşacak Şekilde Emsal Hesabına Konu Alan Haline Getirilemez, Müstakil Bağımsız Bölüm Haline Dönüştürülemez Ve Kat Mülkiyeti Tesis Edilemez.

(4) Uygulama İmar Planında Taks Ve Kaks Verilmeyen Bitişik Nizam Parsellerde, Taks Ve Kaks Aranmaksızın Bahçe Mesafelerine Göre Uygulama Yapılır.

Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar

(1) Aşağıdaki Kullanım Alanları Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmez,

A) Taban Alanına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar,

B) Son Katın Üzerindeki Teras Çatılar Ve Çatı Bahçeleri Ve Gezilemeyen Teras Çatılar,

C) Üstü Sökülür-Takılır Hafif Malzeme İle Kenarları Rüzgâr Kesici Cam Panellerle Kapatılmış Olsa Dahi Açık Oturma Yerleri,

D) Yönetmelik Ve Plan Notlarında Öngörülen Asgari Sayıda Her Bir Kapıcı Dairesinin 75 M²'si,

E) Atrium Ve Galeri Boşlukları,

F) Konutların Bodrum Katlarında, Ortak Alan Niteliğindeki Mescit Ve Müştemilatın 100 M²'si,

G) Konut Dışı Kullanımlarda, Ortak Alan Niteliğindeki Mescit Ve Müştemilatın 30m² Si, Bodrum Katta İse 200 M²'si,

H) Bina İçin Gerekli Minimum Sığınak Alanı,

I) Ticari Amaç İçermeyen, Bodrum Veya Zemin Kattaki Ortak Alan Niteliğindeki Çocuk Oyun Alanlarının Ve Çocuk Bakım Ünitelerinin Toplam 75 M²'Si,

J) Ticari Amacı Olmayan Ve Yapı İçin Hesaplanan En Az Otopark Alanının, İki Katını Geçmeyen Eklenti Otopark İle Bodrum Katlarda Yapılanlar İle Tamamen Gömülü Olan Ve Ortak Alan Niteliğinde Olan Otopark Alanları,

K) Bina Veya Tesise Ait Olan Isıtma, Soğutma, Havalandırma Sistemleri Ve Enerji Verimliliği Sistemlerinin Bulunduğu Alanlar, Arıtma Tesisi, Yakıt Ve Su Depoları, Silolar, Trafolar, Jeneratör, Isı Merkezi, Enerji Odası, Kömürlük, Eşanjör Ve Hidrofor Bölmeleri,

L) Bütün Cepheleri Tamamen Toprağın Altında Kalan Bodrum Katları İle Kısmen Açıkta Kalan, Yola Cephesi Bulunmayan Bodrum Katlarında Yer Alan; Tek Başına Bağımsız Bölüm Oluşturmayan, Bir Bağımsız Bölümün Eklentisi Veya Parçası Olmayan, Ticari Amaç İçermeyen, Yapı Yaklaşma Sınırı İçinde Kalan Ve 500 M²'yi Aşmayacak Şekilde Düzenlenen Ortak Alan Niteliğindeki; Jimnastik Salonu, Oyun Ve Hobi Odaları, Yüzme Havuzu, Sauna Gibi Sosyal Tesis, Spor Birimleri İle Ortak Depolar,

M) Bütün Cepheleri Tamamen Toprağın Altında Kalan Bodrum Katları İle Kısmen Açıkta Kalan, Yola Cephesi Bulunmayan Bodrum Katlarında Yer Alan, Bina Cephelerinde İlave Kat Görünümüne Neden Olmayan Ve Tek Başına Bağımsız Bölüm Oluşturmayan; Konut Kullanımlı Bağımsız Bölümün Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 30'unu Aşmayan Depo Amaçlı Eklentiler, Ticari Kullanımlı Bağımsız Bölümün Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 70'sini Aşmayan Depo Amaçlı Eklentiler,

N) Sökülür-Takılır-Katlanır Cam Panellerle Kapatılmış Olanlar Dâhil Olmak Üzere Balkonlar Ve Açık Çıkmalara, Kat Bahçe Ve Terasları, İç Bahçeler, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Gerekli Gördüğü, Normal Merdiven Haricinde Kaçış Yolu İçerisinde Yer Alan, Asgari Ölçülerde Ve Adetlerde Yapılan Merdiven Evi Haricindeki Kat Ve Ara Sahanlıkları Dâhil Asgari Ölçülerdeki Açık Veya Kapalı Merdivenler Ve Merdiven Evine Bu Alanın %50'si Kadar Yapılacak İlave Alan, Tek Bağımsız Bölümlü Konutlar Hariç; Bina Giriş Holleri İle Kat Holleri Ve Asansör Önü Sahanlıkların Asgari Ölçülerdeki Kısımları,

Katlar Alanına Dâhil Edilmez.

(2) Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Kullanımlar Ve İmar Yönetmelikleri İle Getirilebilecek Emsal Harici Tüm Alanların Toplamı; Parselin Toplam Emsale Esas Alanının % 30'unu Aşamaz.

Ancak; 27/11/2007 Tarihli Ve 2007/12937 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle Yürürlüğe Konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Gereğince Yapılması Zorunlu Olan, Korunumlu Ya Da Korunumsuz Normal Merdiven Dışındaki Yangın Merdiveninin Asgari Ölçülerdeki Alanı, Konferans, Spor, Sinema Ve Tiyatro Salonları Gibi Özellik Arz Eden Umumi Yapılarda Düzenlenmesi Zorunlu Olan Boşluklar İle Binaların Bodrum Katlarında Yapılan;

A) Zorunlu Otopark Alanlarının 2 Katı,

B) Sığınak, Asansör Boşlukları, Bacalar, Şaftlar, Işıklıklar, Isı Ve Tesisat Merkezi, Su Deposu, Enerji Odası, Kömürlükler Ve Kapıcı Dairelerinin İlgili Mevzuat, Standart Ya Da Bu Yönetmeliğe Göre Hesap Edilen Asgari Alanları,

C) Konut Kullanımlı Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 30'unu, Ticari Kullanımlı Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 70'ini Aşmayan Depo Amaçlı Eklentiler,

D) Ortak Alan Niteliğindeki Mescit Ve Müştemilatın Konut Dışı Yapılarda 30 M²'Si,

E) Bütün Cepheleri Tamamen Gömülü Olmak Ve Ortak Alan Niteliğinde Olmak Kaydıyla; Otopark Alanları Ve Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar Maddesinin (L) Bendinde Belirtilen Tamamen Gömülü Ortak Alanlar,

Bu Hesaba Dâhil Edilmeksizin Emsal Haricidir.

Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

1. Ticaret Alanlarında Hiçbir Suret İle Çevre Ve Halk Sağlığı Açısından Tehlike Arz Eden Görüntü, Gürültü, Hava Kirliliği Oluşturan İmalathaneler Ve Depolar Yapılamaz.

2. Planda Akaryakıt (A), Akaryakıt+Lpg (A+Lpg) Veya (Lpg) Olarak Ayrılan Alanlarda Kalabalık Grupların Yararlanmasına Yönelik Sosyal Ve Ticari (Düğün Salonu, Çok Amaçlı Salonlar V.B.) Tesisler Yapılamaz.

3. **Zemin Katları Ticaret Olarak Teşekkül Etmiş Konut Alanlarında Ve Konut Alanında Kalmakla Birlikte Parsel Büyüklüğü 300 M² Den Az Olmamak Şartıyla, 10.00 M. Ve Üzeri İmar Yoluna Cephesi Olan Parsellerde, Zemin Katlarında Gürültü, Duman, Atık Üretmeyen, İmalat Dışı Günlük İhtiyaçlara Karşılıklı Yönelik Ticari Faaliyetler Yapılabilir.**
4. **Zemin Katta Bulunan İşyerlerine Ait Olan Bodrum Kattaki Depo Eklentileri, İşyeri İçerisinden Yapılacak Merdiven İle Kendilerine Ait Depolara İrtibatlandırılabilir. Bu Durumdaki Eklenti Depolar Emsal Hesabına Dahil Edilmeyip Eklenti Hesabına Dahil Edilirler.**
5. **Daha Önce Yürürlükte Bulunan Mevzuat Hükümlerine Göre Yapı Ruhsatı Alınup İnşaatına Başlanan Ruhsat Müddeti Devam Eden Veya Ruhsatı Hükümsüz Hale Gelen İnşaatlar İle Yapı Kullanma İzin Belgesi Mevcut Yapılara İlişkin Ruhsat Başvurularında; Bu Plan Hükümlerine Göre Kat İlavesi Veya Emsal Artışına Sebep Olacak Değişiklikler Ve İlaveler Yapılamaz.**
- Bu Planda Belirtilen Yapılaşma Kriterleri (Taks, Kaks, Emsal Ve Yençok V.B.) Boş Parsellerde Ve Parselde Yeni Bina/Binalar Yapılacak Kadar Boş Alan Bulunan Parsellerin Yeni Yapılacak Binaları İçin Geçerlidir.**
- Daha Önce 1 Katlı Olarak Ruhsat Alan Ve Yerinde Bu Ruhsata Uygun Olarak Yapılmış Olan Binalara, İmar Mevzuatı Ve Statik Yönden Uygun Olması Şartıyla Mevcut Yapı Ölçülerinde En Çok 1 Kat İlavesi Yapılabilir. İmar Mevzuatına Uygun Olarak İlave Olarak Balkon Ve Zemin Terası Yapılabilir.**
6. **Cami Alanı, Dini Tesis, İbadet Yeri Olarak Ayrılan Alanlarda Planla Getirilen “Taks” Ve “Yençok” Yükseklik Sınırı Bu Alanlarda Yapılacak Olan Kurs, Lojman, Cami Müştemilatı V.B Yapılar İçindir. Camiler, Taks Ve Bu Yükseklik Sınırına Tabi Değildir.**
7. **Bina Cephe Ve Derinliklerini, Çevre Dokusunu Bozmayacak Şekilde Yaptırmaya İlgili İdare Yetkilidir.**
8. **Köşe Başı Parsellerdeki Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafesi; Aynı Yoldan Cephe Alan Adadaki Diğer Parsellerin Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafeleri Dikkate Alınarak Belirlenecektir.**
9. **Zemin Katlarda Bahçe Mesafelerini (Yönetmelikte Belirlenen) İhlal Etmeyen Zemin Terası Ve Balkonlar Yapılabilir. Ön Bahçede İse Zemin Terası Ölçü Ve Bahçe Mesafelerini Sağlayan Balkonlar Yapılabilir. Bu Şartları Sağlayan Balkonların Altında 2.40 M Yükseklik Şartı Aranmaz.**
10. **Bu Plan Dahilinde Yapılacak Konut Amaçlı Yapıların Brüt İnşaat Alanı 70,00 M² Den Daha Küçük Olamaz. Brüt İnşaat Alanına; Bodrum Katta Ve / Veya Bahçede Yapılan Eklentiler, Kapıcı Dairesi, Depo, Müştemilat, Odunluk-Kömürlük V.B. Ortak Alanlar Dahil Edilemez.**
11. **Parsel Alanının Emsal Hesabı Sonucu Bir Katın Alanı 70 M² Nin Altında Kalması Halinde (Merdiven, Asansör Boşluğu, Balkon Ve Zemin Terasları Hariç) Bir Kat Alanı 70 M² (Merdiven, Asansör Boşluğu, Balkon Ve Zemin Terasları Hariç) Olacak Şekilde, İmar Durumunda Belirlenen Çekme Mesafelerine Tecavüz Etmemek Şartıyla Yapılır. Bu Durumda En Çok 3 Katlı Bina Yapılabilir. Bu Yapılarda Taks, Kaks, Emsal Şartı Aranmaz.**
12. **Ayrıık Yapı Nizamına Tabi Alanlarda Bina Cephesi 6.00 M. Bina Derinliği 7.00 M. Den Az Olamaz. Ancak; Bu Plandan Önce Yürürlükte Bulunan Plan Ve Mevzuat Hükümlerine Uygun Olarak İfraz Edilen Ve Bitişğinde Boş Parsel Bulunmayan Alanlarda; Düzenli Yapılaşma Sağlamak Amacıyla Adadaki Mevcut Yapılaşmaya Göre İkili, Üçlü Ve Dörtlü Blok Oluşturmaya, Arka Ve Yan Bahçe Mesafesini 2 M. Ye Düşürmeye Belediyesi Yetkilidir. Bu Durumda Planda Belirtilen Emsal Ve Kaks Değerleri Plan Notu Hükümleri Aşılmaz.**
13. **Konut Alanlarında İmar Planı İle Getirilen Kat Adedinden (İki Kattan Az Bina Yapmamak Şartıyla) Eksik Katlı Bina Yapılabilir. Bu Durumda Yapılacak Binalar Bahçe Çekme Mesafelerini İhlal Edemez. Tek Bağımsız Birim Olarak Kullanılan Binalar Hariç (Dubleks, Tripleks) Bu Binalara Çekme Kat, Yarım Kat, Asma Kat, Yapılamaz, Taşıyıcı Sistem Aksları Azaltılamaz. Bu Durumda Taban Alanı %60’yi Geçemez, Bu Binalarda Yönetmelikte Ve Plan Notlarında Belirtilen Kat Sayısına Ait Kat Yükseklikleri Aşılmaz.**
14. **Bu Plandan Önce +2.30 Veya +2.40 M. Olarak Projelendirilerek Ruhsat Alan Yapıların Bodrum Katları Hiçbir Surette Tadilat Yapılarak İskan Edilemez.**
15. **Ticari Ve Konut Amaçlı Binalarda Asma Kat Yapılamaz. Ancak İmar Mevzuatına Uygun Galeri Boşlukları Yapılabilir.**
16. **Işıklık İhtiyacı Olmayan Konut Amaçlı Yapılarda Işıklık Yapılamaz.**
17. **İmar Uygulamalarında Ve İmar-İnşaat Durumu Düzenlenmesi Sırasında Mevcut Yapılaşma Ve Kadastral Sınırların Korunması Gerekliği Hallerde; Plandaki Yol Genişliğini Azaltmamak Şartı İle 3.00 Metreye Kadar Yol Güzergâhını Düzeltmeye İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Yetkilidir**

18. Doğal Arazi Ve Bahçeler Hafriyat Edilerek Boşaltılmak Suretiyle Eğimden Kat Kazanılmaz. Mevcut Arazi Yapısı Bozulamaz. Ancak Arazi Yapısına Uygun Kademelendirme Ve Çevre Düzenlemesi Yapılabilir.

19. Eğimden Dolayı Ortaya Çıkan Bodrum Katlarda İskan Edilen Alanlar Emsal Hesabına Dahildir. Su Basmanı Hariç, Tamamen Toprağa Gömülü Ya Da Kısmen Açığa Çıkan Ve Otopark, Depo Ve Ortak Alan Olarak Kullanılan Bodrum Katları Taks, Kaks, Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

20. Eğimden Dolayı Tamamen Açığa Çıkış Ve İskan Edilen Bodrum Katlar Nedeniyle Planda Belirtilen Kat Adedinden Daha Fazla Katlı Bina Yapılamaz. Otopark Rampaları Ve Otopark Girişi Yapılan Yan Ve Arka Cepheler İle Kısmi Bodrum Olarak Açığa Çıkan Ve İskan Edilmeyen Bodrum Katlarda Bu Hüküm Uygulanmaz.

21. Kısmi Olarak Açığa Çıkan Bodrum Kat 1 Bodrum Katı Geçemez. (Kısmen Açığa Çıkan Bodrum Kat; Yola Nazaran Eksi Kotta Olan Parsellerde, Bahçe Düzenlemeleri Hariç Tabii Zemin Kotları Değiştirilmeden Binanın Bodrum Katının Kısmen Açığa Çıkan Arka Ve Yan Cepheleridir.)

22. Bodrum Katlar İmar Durumunda Belirtilen Bahçe Mesafelerini İhlal Edemez Ve Tabii Zemin Kotu Üzerine Çıkamaz. Ancak Bodrum Katlarda Otopark Yapılması Halinde Yan Ve Arka Bahçeler Hariç Ön Bahçeler Otopark Yönetmeliğine Uygun Olarak Düzenlenir. Diğer Bahçe Mesafelerinde İse İhtiyaç Olması Halinde İmar Ve Otopark Yönetmeliğine Uygun Olarak Asgari Ölçülerde Otopark Rampası Yapılabilir.

23. Eğimli Arazilerde Eğimden Dolayı Açığa Çıkan Bodrum Katların Ön Cepheleri, Su Basman Kotu Hariç, Bina Cephesi İle Parsel Sınırı Arası Yol Ve Bina Kotuna Uygun Olarak Dolgu Yapılır. Ancak, Arazinin Eğimli Olması Sebebiyle Bodrum Katlar Hariç, İskan Edilen Bodrum Katlar İle Normal Katları Yol Kotu Altında Kalan Binalarda İskan Edilen Bodrum Katları İle Normal Katları İçin Yol Ve Bina Arasında Kalan Kısmın Yol Kotuna Kadar Olan Kısmı Dolgu İle Doldurulması İstenmez, Sadece İskan Edilmeyen Bodrum Katlar Dolgu İle Doldurulacaktır. Yan İle Arka Bahçe Kotlarında Ön Bahçe Kotuna, Varsa Mevcut Teşekküle Uyulur. Yan Ve Arka Bahçeler Yönetmeliğin Ve Plan Notlarının Kademe Ve Tesfiye İle İlgili Maddelerine Uygun Olarak Tesfiye Ve Bahçe Düzenlemesi Yapılabilir.

24. Kot Farkı Sebebiyle İstinat Duvarı Yapılmasının Zorunlu Olduğu Parsellerde; Zemin Ve Temel Etüt Raporlarındaki Parametrelere Bağlı Hesapları Ve Projelendirilmesi Yapılarak İstinat Duvarı İçin Ruhsat Alınması Zorunludur.

-İstinat Duvarı Yapılmadan Yapı Kullanma İzni Verilmez.

-İstinat Duvarı Yüksekliği Yan Ve Arka Cephelerde Doğal Zemin Kotu Üzerine 2 Metreden Fazla Çıkılamaz.

-Duvar Boyunca Eğim Varsa, Ortalama Yükseklik 2.00 Metreyi Geçemez. Doğal Zemin Altına İnen Duvarlarda Yükseklik Şartı Statik Yönden Belirlenir.

-Ancak Adanın Tamamında Kamu Kurum Ve Kuruluşları Tarafından Yapılan/Yaptırılan Veya Yapıldıktan Sonra Kamuya Devri Yapılacak Olan Yapılarda Yönetmeliğin Ve Plan Notlarının İstinat Duvarları İle İlgili Yükseklik Şartları Hükümleri Uygulanmaz.

25. Bina Giriş Markizleri, Su Basman Kotuna Çıkan Bina Giriş Merdivenleri, Engelli Rampaları İle Eğimli Arazilerde, Yoldan Üst Ve Alt Bahçelere İniş Çıkış Amaçlı Kullanılan Bina Dışında Yapılan Bahçe Merdivenleri Ve Engelli Rampaları Bahçe Çekme Mesafeleri İçinde Yapılabilir. Bu Merdivenler Taks Ve Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

26. Konut Ve Ticaret Alanlarında Bina Dışında Müstemilat Yapılamaz. Ancak İdarenin Görüşü Alınmak Şartıyla, Araç Ve Yaya Trafiğini Engellemeyecek Şekilde Zemin Katı İşyeri Olarak Kullanılan Parsellerde, Parsel Sınırlarını İhlal Etmeyecek Şekilde İlgili İdaresinin Görüşü Doğrultusunda, Sökülüp Takılabilir Malzemeden Pergola, Kamariye, Sundurma V.B. Yapılabilir. Bu İmalatların Kaldırılması Halinde Herhangi Bir Hak Talep Edilemez. Ancak Yapı Ruhsatı Alındığı Tarihte Yürürlükte Bulunan Yönetmelik Gereği Parselde Dikilmesi Zorunlu Ağaç Sayısı Kadar Ağaç Muhafaza Edilmek Zorundadır. Yönetmelik Gereği Parselde Otopark Olarak Tahsis Edilen Alanlarda Bu Uygulamalar Yapılamaz.

27. Yönetmelikte Belirtilen Alanlarda, Yönetmelikte Belirtilen Sayıda Ağaç Dikilecek Olup, Bu Ağaçların Cinsinin Belirlenmesinde İdare Yetkisini Kullanabilir.

28. Binalara Kot, Parselin Kot Aldığı Yol Cephesindeki Bina Genişliğinin Ortasında Bulunan Tretuvar Seviyesi Röper Kabul Edilir. Birden Fazla Yola Cephesi Bulunan Parsellerde Kot Alınacak Nokta Mevcut Teşekküle Göre İdaresince Belirlenir.

29. Arazinin Meyilli Olması Ve Parselin Tabii Zemini Yola Nazaran +3.00 Metre Ve Daha Yüksek Olan Parsellerde Kot Tabii Zeminden Verilebilir. Tabii Zemin Kotu Yola Göre +3.00 Metreyi Geçmemek Şartıyla Yapı Adasının Tamamı Etüd Edilmek Şartıyla İdarece Belirlenir. Ancak Mevcut Yapılaşma Varsa Bu Binaların Kotları Dikkate Alınarak Tabii Zemin Kotu Belirlenir. Bu Durumda İstinat Duvarı Yapılması Mecburidir. Tabii Zemini Yola Nazaran Yüksek Olan Ve Tabii Zeminden Kotlandırma Yapılan Bu Parsellerde Tabii Zemin Tesviye Edilmek Suretiyle Ön Bahçelerin Altı Otopark Olarak Kullanılabilir Ve Yol Cephesinden İstinat Duvarında Uygun Boşluk Bırakılarak Bu Otoparklara Giriş/Çıkış Yapılabilir.

30. Planda Belirtilen Taban Alan Katsayısı Daha Az Kullanılarak, Planda Belirtilen Kat Adedinden Daha Fazla Katlı Bina Yapılamaz.

31. Bina Yüksekliği 0.00 Kotundan Başlayarak Saçak Kotuna Kadar Olan Yüksekliktir. 0.00 Kotu, Binanın Yönetmeliğe Ve Plan Notuna Göre Kot Aldığı Noktadır. Bina Yüksekliğinin Saçak Kotundan Az Olması Halinde, Bu Yükseklik Çatı Yüksekliğine, Su Basman Yüksekliğine Ve Bodrum Yüksekliğine Dahil Edilemez. Çatı Her Surette Saçak Ucundan Başlayacaktır.

32. Yangın Yönetmeliğinin Zorunlu Kıldığı Merdivenler Hariç, Ortak Kat Merdivenlerinin Çatıya Çıkma Zorunluluğu Yoktur. Ancak Tüm Yapılarda, Çatı Arasına Ve Çatıya Çıkış Sağlayacak Boşluklar Bırakılacaktır.

-Çatı Eğimi Saçak Ucundan Yükseltme Yapılmaksızın En Fazla % 40 Eğimle Yapılabilir. Mahya Yüksekliği 4.50 Metreyi Geçemez. Çatı Arası Piyas, Güvercinlik, Fener, Ortak Alan Ve Eklenti V.B. Yapılamaz.

-Ayrık Nizama Tabi Yapılarda Son Katı Çatı İle Birlikte Yapılabilir. Bu Plan Ve Yönetmelikteki Çatı İle İlgili Hükümlere Tabi Değildir. Ancak; Dış Duvar Yükseklikleri 1.80 M.'Den Fazla Olamaz.

-Çatı Yüzeylerinde Farklı Eğim (Kademe) Ve Kısmı Çatı/Teras Yapılamaz, Merdiven Evi, Su Deposu, Enerji Odası, Ortak Anten Tesisatı Ve Asansör Kulesi Haricinde Başka Bir İmalat Yapılamaz.

-Çatı Eğimi Binanın Açık Olan Her Cephesine Verilmek Zorundadır Ve Çatı Mahya Kotu Binanın Dar Cephesine Göre Hesaplanacaktır. Kamu Adına Yapılan Binalar Çatı Hükümlerine Tabi Değildir.

33. Kapıcı Dairesi; 12 Daireden Az Olan Binalarda Kapıcı Dairesi Yapılamaz. 40 Daireye Kadar Olan Binalarda En Çok 1 Kapıcı Dairesi Yapılabilir. Yönetmelikte Belirtilen İhtiyaç Harici Yapılan Kapıcı Daireleri Emsal Hesabına Dahildir. (Bodrum Katta Yapılanlar Hariç)

34. Bütün Yapılarda Max. 1.20 Metre Kapalı Çıkma 1.50 Metre Açık Çıkma (Betonarme Döşeme) Yapılabilir. Gömme Balkon Derinliği Max 2.50 Metredir. Gömme Balkon İle Çıkma Balkon Aynı Anda Yapılabilir.

35. Zemin Etüdü Sonuçlarına Göre Yapılan Yerleşime Uygunluk Haritasında Tedbirli Bölgelerde (Qa,Qb,Qc,Qc1,Qc2) Kalan Parsellerde Yapılacak Yapıların Temel Kazısı 1.00 M.' Den Az Olamaz.

36. Yürürlükte Bulunan Planlara Uygun Olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde Uygulanması Yapılarak Elde Edilmiş Parseller İle Aynı Kanunun 15 Ve 16 İnci Maddelerine Göre Kamuya Bedelsiz Olarak Terki Yapılan Parsellerin Bulunduğu Alanda, İlgili İdarelerin Resen Yaptığı Plan Değişikliği Sonrası, Yolun Genişlemesi Ya Da Parselin Umumi Hizmet Alanlarına İsbet Etmesi Ve Bedelsiz Kamuya Terk Edilmesi Durumunda Söz Konusu Parsel İçin Çekme Mesafelerini Aşmamak Kaydı İle Taks/ Emsal/ Kaks İmar Yolundan Dolayı Terkten Önce Sahip Olduğu Alan Üzerinden Verilir.

37. Enerji Nakil Hattı (Enh) Altında Kalan Parsellerde, İlgili Kurum Ve Kuruluşların Emniyet Mesafeleri Nedeniyle İmar Planında Belirtilen Kat Adedinin Kullanılmaması Halinde, Bahçe Çekme Mesafeleri İle Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulması Şartıyla Eksik Katlı Yapı Yapılabilir Ve Planda Belirtilen Kaks/Emsal Değerleri Kullanılabilir. Ancak Bu Taşınmazlarda Eksik Katlı Yapılması Halinde Taban Alanı Kat Sayısı (Taks) Hiçbir Surette 0,60 Yi Aşamaz.

38. Katında En Çok Bir Bağımsız Bölüm Bulunan Ve Kat Emsal Alanı 100 M²Nin Altında Olan Konut Kullanımlı Üç (3) Ve Daha Az Katlı Binalarda Asansör Boşluğu Bırakma Zorunlu Değildir.

-Eğimli Arazi Sebebiyle Binaya Ara Katlardan Girilmesi Halinde Girişe Göre Çıkılan Ve İnilen Kat Sayısının İki Olması Durumunda Asansör Yapılması Zorunlu Değildir. Ancak, Toplam Kat Sayısı Üçü Geçmesi Halinde Asansör Boşluğu Yapılması Zorunludur.

-Dubleks Ve Tripleks Olarak Kullanılan Konut Binalarında Asansör Boşluğu Bırakılması Zorunlu Değildir. Ancak, Talep Edilmesi Halinde Asansör Boşluğu Bırakılabilir.

Çeşitli Hükümler

1. Yençok Aşılmamak Şartıyla Su Basman Kotu Maksimum Konutlarda 1.20 Metre, Ticari Binalarda 0.20 Metre Yapılabilir.

2. Yükseklik Kazanmak Amacıyla Sıfır Kotu Altında Su Basman Yapılamaz.

3. Emsal Ya Da Kaks Verilen 3 Katlı Ticaret Alanlarında Eksik Katlı Yapı Yapılması Halinde Toplam İnşaat Alanı, Yapı Yaklaşma Mesafeleri, Bahçe Çekme Mesafelerini İhlal Etmemek, Yençok:10,00 M²yi Aşmamak (Üzeri Çatı İle Kapatılmak) Şartıyla Taks: 0.60'ı Geçemez. Bu Binalarda; Çekme Kat, İhtiyaç Harici Işıklık, Galeri Boşluğu Ve İç Bahçe V.B Yapılamaz.

4. K.D.K.Ç.A., Sanayi Alanı, Küçük Sanayi Alanında Yapının Taban Alanı Bahçe Çekme Mesafelerine Kadar Kullanılabilir.

5. Bu Planda;

-Birden Fazla Kat Adedi, Bina Yüksekliği, Yapı Yoğunluğu, Yapı Nizamı, Kullanma Kararı Verilen Parsel İle Bu Durumdaki Yapı Adalarında, Parselin Veya Adanın Farklı Yapılaşma Ve Kullanım Kararlarına Ait Alanların Sınırı, İmar Hattından İtibaren Parsel Veya Yapı Adası Derinliğince 50,00 Metredir.

*-Kademe Hattı Bulunan Parsellerde İfraz Ve Tevhit Talepleri Kademe Hattı Dikkate Alınarak Gerçekleştirilir.
-İfraz Yapılmaksızın Bina Yapılacak Bu Parsellerde, Cadde (Veya Geniş Olan Yol) Cephesindeki Kullanım Kararı Ve Emsal Değeri Parsel Derinliği Boyunca Kullanılabilir.*

6. Ticaret + Konut Alanlarında Üst Katların Tamamı Konut Veya Ticari Kullanımına Ayrılabilir. Karma Kullanımlarda Bina Giriş Ve Holler Ayrı Olarak Düzenlenir.

7. Ayrık Nizama Tabi Emsal/Kaks Değeri Verilen Ticaret Alanlarındaki Ana Artere Cephesi Bulunmayan Arka Kısımda Kalan Parsellerde Ve Parselin Ana Arterden Cephe Almayan Kısımlarında Konut Yapılabilir. Karma Kullanımlarda Bina Giriş Ve Holler Ayrı Olarak Düzenlenir.

Mevcut Tesekkül

- 1. Planların Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Kısmen Veya Tamamen Yapılaşması Tesekkül Etmiş İmar Adalarında, Yapı Yaklaşma Mesafeleri, Kotlandırma, Arka Bahçelerin Tesviyesi İle Parsel Dışına Taşmamak Kaydı İle Ön Cephedeki Açık Ve Kapalı Çıkmaları Mevcut Tesekküle Belirlenir.*
- 2. Ancak, Yan Ve Arka Bahçe Mesafeleri İle Açık Ve Kapalı Çıkma Ölçüleri Parselin Sağında Ve Solunda Bulunan Mevcut Binaların Yan Ve Arka Bahçe Mesafesine Ve Bu Mesafe İçinde Yapılan Açık Ve Kapalı Çıkmalara Ve Plan Notu İle Belirtilen Ölçülere Uygun Olarak Verilir.*

Parsel Cephe Ve Alan Büyüklükleri

Konut Ve Ticaret Alanlarında Yeni Oluşturulacak Parseller;

- Köşe Başı Parsellerde Parsel Cephesi 18.00 M.'Den,*
- Ara Parsellerde Parsel Cephesi 16.00 M.' Den,*
- Parsel Derinliği 20.00 M. Den,*
- Parsel Alanı 500 M²' Den Az Olamaz.*
- Sınır Düzeltmesi Amacıyla Yapılan Tevhid/İfraz İşlemlerinde Bu Şartlar Aranmaz.*

Yapıların Kat Adetleri, Kat Yüksekliği Ve Çekme Mesafeleri

Yapı Kat Adedi	Yapı Yüksekliği (Metre)		Yan Bahçe Mesafesi (Metre)	Arka Bahçe Mesafesi(Metre)
	Konut	T1-Tick		
2 Kat	7.60	8.50	3.00	3.00
3 Kat	11.00	12.50	3.00	3.00
4 Kat	14.00		3.00	3.50

Şeklinde değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına ilişkin yapılan tadilat teklifi (PİN: 4260,54) yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 31
:13.06.2019

Özü: Serdivan Merkez 2.Kısım (Kuzey) Karar Trh
Revizyon Uygulama İmar Planı Plan
Notlarında değişiklik yapılması.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Belediye Meclisinin 04.06.2018 tarih ve 59 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen; Serdivan Merkez 2.Kısım (Kuzey) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi oybirliği ile uygun görüldüğüne dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne tanzim edilen 24.05.2019 tarih ve 2019/04 sayılı İmar Komisyon Raporu. (PİN:6010,79) Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

-KARAR: Serdivan Merkez 2. Kısım (Kuzey) Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları

“Yasal Dayanak;

3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu Ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu İle Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Kapsamında Hazırlanmıştır.

Genel Hükümler;

1. Bu Plan Ve Planın Uygulama Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ, Ve Standartlar İle;

- *Sakarya 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ve Uygulama Hükümleri,*
- *Sakarya Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri,*
- *Sakarya Büyükşehir Belediyesi Serdivan İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri Geçerlidir.*

2. Planlama Alanı 1.Derece Deprem Kuşağında Olduğundan Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

3. 17/10/2014 Tarihinde Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından Onaylanan Serdivan Belediyesi Merkez Kuzey Bölgesi Ve Yazlık Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporuna Uyulacaktır.

4. Kat Adetleri;

Emsal Ya Da Kaks Verilen Alanlarda Binanın Taban Alanı; Emsal Ya Da Kaks Değerinin Planda Belirtilen Yapı En Çok Yüksekliğine Tekabül Eden Kat Adedine Bölünmesi İle Bulunan Değeri Geçemez.

Kat Adetleri;

- $Y_{en\cok} = 4$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 1,
- $Y_{en\cok} = 8$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 2,
- $Y_{en\cok} = 10.5$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 3,
- $Y_{en\cok} = 15$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 4, Olarak Kabul Edilecektir.

Planda Taban Alanı Belirtilemeyen Yerlerde Bulunan Değer Hiçbir Suret İle 0.40 Değerini Aşamaz.

Ticaret Alanlarında Kat Adetleri;

- $Y_{en\cok} = 4$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 1,
- $Y_{en\cok} = 7,5$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 2,
- $Y_{en\cok} = 10.5$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 3,

Ticaret Bölgelerinde Yapılacak Yapılarda; Emsal Ve Taban Alanı Tarifinde Geçen Muafiyetler De Dahil Olmak Üzere,

- İki Katlı Binalarda Bina Taban Alanı Parsel Alanının %50 Sini,
- Üç Katlı Binalarda Bina Taban Alanı Parsel Alanının %40 İni Geçemez.
- Bu Binalarda Kapalı Çıkma Ve Çekme Kat Yapılamaz. Yapı Yaklaşma Ve Bahçe Çekme Mesafeleri İhlal Edilemez.
- İki Katlı Binaların Üzerinin Çatı İle Kapatılması Zorunludur.

Ancak;

Emsal Yada Kaks Verilen Ticaret Alanlarında Eksik Katlı Yapı Yapılması Halinde Toplam İnşaat Alanı, Yapı Yaklaşma Mesafeleri, Bahçe Çekme Mesafelerini İhlal Etmemek, Yençok:8.50 M'yi Aşmamak (Çatı İle Kapatılmak) Şartıyla Taks: 0.50 'Yi Geçemez.

- K.D.K.Ç.A. , Sanayi Alanı, Küçük Sanayi Alanında Yapının Taban Alanı Bahçe Çekme Mesafelerine Kadar, Kullanılabilir.

5. Bu Planda;

- Birden Fazla Kat Adedi,
- Bina Yüksekliği,
- Yapı Yoğunluğu,
- Yapı Nizamı,
- Kullanma Kararı Verilen Parsel İle Bu Durumdaki Yapı Adalarında, Parselin Veya Adanın Farklı Yapılaşma Ve Kullanım Kararlarına Ait Alanların Sınırı, İmar Hattından İtibaren Parsel Veya Yapı Adası Derinliğince 25 Metredir. Kademe Hattı Bulunan Parsellerde İfraz Ve Tevhit Talepleri Kademe Hattı Dikkate Alınarak Gerçekleştirilir.

6. Ticaret + Konut Alanlarında Üst Katların Tamamı Konut Kullanımına Ayrılabilir.

Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

1. Ayrık Nizama Tabi Ve Araç Trafığına Açık Yola Cepheli Parselde Yapılacak 12 Daire Üzeri Konut Yapıları, Emsal Hesabına Dahil Alanı 1000 M² Ve Üzeri Konut Harici Yapıların Tamamı Trafik Akışının Sağlıklı Yürütülebilmesini Sağlamak, Otopark İhtiyaçlarını Parselde Çözdürmek Amacıyla Yapı Ruhsatı Verilmeden Önce Otopark Uygunluğu, Giriş-Çıkışı Ve Yol Bağlantılarını Gösteren Trafik Etüt Raporu Hazırlatılarak Ve Projesini Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığına Onaylatılması Gerekmetedir. Proje Onayı Alınmadan Yapı Ruhsatı Düzenlenemez Ve Onaylanan Projenin Yerinde Uygulandığına Dair Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığından "Uygundur" Belgesi Alınmadan Binaya Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilemez.

2. Ticaret Alanlarında Hiçbir Suret İle Çevre Ve Halk Sağlığı Açısından Tehlike Arz Eden Görüntü, Gürültü, Hava Kirliliği Oluşturan İmalathaneler Ve Depolar Yapılamaz.

3. Planda Akaryakıt (A), Akaryakıt+Lpg (A+Lpg) Veya Lpg Olarak Ayrılan Alanlarda Kalabalık Grupların Yararlanmasına Yönelik Sosyal Ve Ticari (Dügün Salonu, Çok Amaçlı Salonlar V.B.) Tesisler Yapılamaz.

4. **Daha Önce Yürürlükte Bulunan Mevzuat Hükümlerine Göre Yapı Ruhsatı Alınıp İnşaatna Başlanan Ruhsat Müddeti Devam Eden Veya Ruhsatı Hükümsüz Hale Gelen İnşaatlar İle Yapı Kullanma İzin Belgesi Mevcut Yapılara İlişkin Ruhsat Başvurularında; Bu Plan Hükümlerine Göre Kat İlavesi Veya Emsal Artışına Sebep Olacak Değişiklikler Ve İlaveler Yapılamaz. Bu Planda Belirtilen Yapılaşma Kriterleri (Taks, Kaks, Emsal Ve Y_{encok} V.B.) Boş Parsellerde Geçerlidir.**
5. **Bu Plan Dahilinde Yapılacak Konut Amaçlı Yapıların Brüt İnşaat Alanı $70,00 \text{ M}^2$ Daha Küçük Olamaz. Brüt İnşaat Alanına; Bodrum Katta Ve / Veya Bahçede Yapılan Eklentiler, Kapıcı Dairesi, Depo, Müştemilat, Odunluk-Kömürlük V.B. Ortak Alanlar Dahil Edilemez.**
6. **Bu Plandan Önceki İmar Planları Ve Yönetmelik Hükümlerine Göre İfrazı Yapılan Ayrık Yapı Nizamına Tabi Alanlarda; Yüzölçümü 200 M^2 Den Küçük, Cephesi 8 M. Den Az Ve Bitişğinde Boş Parsel Veya Üzerinde Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Binalı Parsellerin Bulunması Halinde, Bu Parsellere Tevhit Edilmeden Yapı Ruhsatı Verilmez.**
- Ancak;**
- A) **Yüzölçümü 200 M^2 Den Küçük Ve Bitişğinde Boş Parsel Bulunmayan Parsellerde Yapılacak Konut Ve Ticari Amaçlı Yapılar Bahçe Çekme Mesafelerini Aşmamak Şartıyla Taks $70,00 \text{ M}^2$ Yi Geçemez.**
- B) **Yüzölçümü 300 M^2 Den Küçük Ve Bitişğinde Boş Parsel Bulunmayan, Ayrık Nizama Tabi Konut Amaçlı Yapılarda Bir Eksik Katlı Yapı Yapılması Şartı İle, Bahçe Çekme Mesafelerinin İhlal Edilmemesi Ve Hiçbir Suret İle Planda Belirtilen Kaks/Emsal Değerinin Aşılmaması Halinde Taks:0.40 Verilebilir.**
7. **Ayrık Yapı Nizamına Tabi Alanlarda Bina Cephesi 6.00 M., Bina Derinliği 7.00 M. Den Az Olamaz. Ancak; Bu Plandan Önce Yürürlükte Bulunan Plan Ve Mevzuat Hükümlerine Uygun Olarak İfraz Edilen Ve Bitişğinde Boş Parsel Bulunmayan Alanlarda; Minimum Bina Cephe Ve Derinlik Kriterlerini Sağlamak Amacıyla Bitişindeki Mevcut Yapılaşmaya Göre İkili, Üçlü Ve Dörtlü Blok Oluşturmaya, Arka Ve Yan Bahçe Mesafesini 2 M. Ye Düşürmeye Belediyesi Yetkilidir. Hiçbir Suret İle Planda Belirtilen Taks Ve Kaks Değerleri Aşılmaz.**
8. **Bu Plandan Önce $+2.30$ Veya $+2.40$ M. Olarak Projelendirilerek Ruhsat Alan Yapıların Bodrum Katları Hiçbir Surette Tadilat Yapılarak İskan Edilemez.**
9. **Binalarda Asma Kat Yapılamaz.**
10. **İmar Uygulamalarında Ve İmar-İnşaat Durumu Düzenlenmesi Sırasında Mevcut Yapılaşma Ve Kadastral Sınırların Korunması Gerekli Hallerde; Plandaki Yol Genişliğini Azaltmamak Şartı İle 2.00 M. Kadar Yol Güzergâhını Düzeltmeye İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Yetkilidir**
11. **Zemin Katları Ticaret Olarak Teşekkül Etmiş Konut Alanları İle Konut Alanlarında Parsel Büyüklüğü 400 M^2 Den Az Olmamak Şartıyla, 10.00 M. Ve Üzeri İmar Yoluna Cephesi Olan Parsellerde, İmar Yolundan En Az 5.00 M. Çekilmesi Şartıyla Zemin Katlarında Gürültü, Duman, Atık Üretmeyen, İmalat Dışı Günlük İhtiyaçlara Karşılıklı Ticari Faaliyetler Yapılabilir.**
12. **Eğimden Dolayı Ortaya Çıkan Katlarda İskan Edilebilecek Alanlar Emsal Hesabına Dahildir.**
- A) **Planda Belirtilen Taban Alan Katsayısı Daha Az Kullanılarak, Planda Belirtilen Kat Adetinden Daha Fazla Katlı Bina Yapılamaz.**
- B) **İmar Planında 3 Kat Olarak Belirlenen Alanlarda Kattan Kat Kazanılarak Daha Fazla Katlı Yapı Yapılamaz. Bu Alanlarda Bodrum Katlar Dahil Görünen Kat Adedi Hiçbir Suret İle 3'ü Geçemez.**
13. **Doğal Arazi Ve Bahçeler Hafriyat Edilerek Boşaltılmak Suretiyle Eğimden Kat Kazanılmaz.**
14. **Ayrık Nizama (A-..) Tabi Konut Alanlarında Yapılacak Olan 0.00 Kotu Altındaki Bodrum Katlar, Bahçe Çekme Mesafelerine Taşamaz Ve Hiçbir Şekilde Doğal Zemin Üzerine Çıkamaz.**
15. **Konut Alanlarında Bina Dışında Müştemilat Yapılamaz. Ancak İdarenin Görüşü Alınmak Şartıyla, Araç Trafikine Kapalı Olan Yollarda Zemin Katı İşyeri Olarak Kullanılan Parsellerde, Parsel Sınırlarını İhlal Etmeyecek Şekilde Sökülüp Takılabilir Malzemededen Pergola, Kameriye, Sundurma V.B. Yapılabilir.**

16. *Binalara Kot, Parselin Yol Aldığı Kot Cephesindeki Bina Genişliğinin Ortasında Bulunan Tretuvar Seviyesi Röper Kabul Edilir.*
17. *Bina Yüksekliği 0.00 Kotundan Başlayarak Saçak Kotuna Kadar Olan Yüksekliktir. 0.00 Kotu, Binanın Yönetmeliğe Ve Plan Notuna Göre Kot Aldığı Noktadır. Bina Yüksekliğinin Saçak Kotundan Az Olması Halinde, Bu Yükseklik Çatı Yüksekliğine Ve Bodrum Yüksekliğine Dahil Edilemez. Çatı Her Surette Saçak Ucundan Başlayacaktır.*
18. *Işıklık İhtiyacı Olmayan Konut Amaçlı Yapılarda Işıklık Yapılamaz.*
19. *Tüm Yapılarda, Çatı Arasına Ve Çatıya Çıkış Sağlanacaktır.*
20. *Kapıcı Dairesi, 10 Daireden Az Olan Binalarda Kapıcı Dairesi Yapılamaz. 30 Daireye Kadar Olan Binalarda En Çok 1 Kapıcı Dairesi Yapılabilir.*
21. *Çatı Eğimi Saçak Ucundan Yükseltme Yapılmaksızın En Fazla %33 Eğimle Yapılabilir. Mahya Yüksekliği 3.50 M. Geçemez. Çatı Arası Piyes, Güvercinlik, Fener, Ortak Alan Ve Eklenti V.B. Yapılamaz.*
22. *Ayrık Nizama Tabi Yapılarda Son Katı Çatı İle Birlikte Yapılabilir. Bu Plan Ve Yönetmelikteki Çatı İle İlgili Hükümlere Tabi Değildir. Ancak; Dış Duvar Yükseklikleri 1.80 M.'Den Fazla Olamaz.*
23. *Çatı Yüzeylerinde Farklı Eğim (Kademe) Yapılamaz.*
24. *Çatı Eğimi Binanın Açık Olan Her Cephesine Verilmek Zorundadır Ve Çatı Mahya Kotu Binanın Dar Cephesine Göre Hesaplanacaktır.*
25. *Bütün Yapılarda Max. 1.00 M. Kapalı Çıkma 1.50 M. Açık Çıkma (Betonarme Döşeme) Yapılabilir. Gömme Balkon Derinliği Max 1.50 M Dir. Gömme Balkon İle Çıkma Balkon Aynı Anda Yapılabilir.*
26. *Zemin Etüdü Sonuçlarına Göre Yapılan Yerleşime Uygunluk Haritasında Tedbirli Bölgelerde (Qa,Qb,Qc,Qc1,Qc2) Kalan Parsellerde Yapılacak Yapıların Temel Kazısı 1.00 M.' Den Az Olamaz.*
27. *Yürürlükte Bulunan Planlara Uygun Olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde Uygulaması Yapılarak Elde Edilmiş Parsellerin Bulunduğu Alanda, İlgili İdarelerin Resen Yaptığı Plan Değişikliği Sonrası, Yolun Genişlemesi Yada Parselin Umumi Hizmet Alanlarına İsbet Etmesi İle Yeniden Bedelsiz Kamuya Terk Edilmesi Durumunda Söz Konusu Parsel İçin Çekme Mesafelerini Aşmamak Kaydı İle Taks/ Emsal/ Kaks Değerleri Terkten Önce Sahip Olduğu Alan Üzerinden Verilir.*
28. *Bahçe Duvarlarının Yüksekliği Binaların Yol Tarafındaki Cephe Hatlarının Önünde 1.00 M Yi, Diğer Cephelerde İse 1.50 M. Geçemez. Ayrıca Üzerine 1.00 M. Aşmayan Parmaklık Yapılabilir.*
29. *Kot Farkı Sebebiyle İstinat Duvarı Yapılmasının Zorunlu Olduğu Parsellerde; Zemin Ve Temel Etüt Raporlarındaki Parametrelere Bağlı Hesapları Ve Projelendirilmesi Yapılarak İstinat Duvarı İçin Ruhsat Alınması Zorunludur. İstinat Duvarı Yapılmadan Bina İnşaatına Başlanamaz. İstinat Duvarı Yüksekliği Yan Ve Arka Cephelerde Doğal Zemin Kotu Üzerine 2 Metreden Fazla Çıkılamaz. Ancak Adanın Tamamında Kamu Kurum Ve Kuruluşları Tarafından Yapılan/Yaptırılan Veya Yapıldıktan Sonra Kamuya Devri Yapılacak Olan Yapılarda Yönetmeliğin Ve Plan Notlarının İstinat Duvarları İle İlgili Yükseklik Şartları Hükümleri Uygulanmaz.*
30. *Köşe Başı Parsellerdeki Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafesi; Aynı Yoldan Cephe Alan Adadaki Diğer Parsellerin Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafelerine Göre Belirlenecektir.*
31. *Ayrık Nizama Tabi Emsal/Kaks Değeri Verilen Ticaret Alanlarındaki Ana Artere Cephesi Bulunmayan Arka Kısımda Kalan Parsellerde Ve Parselin Ana Arterden Cephe Almayan Kısımlarında Konut Yapılabilir.*
32. *Enerji Nakil Hatta (Enh) Altında Kalan Parsellerde, İlgili Kurum Ve Kuruluşların*

Emniyet Mesafeleri Nedeniyle İmar Planında Belirtilen Kat Adedinin Kullanılmaması Halinde, Bahçe Çekme Mesafeleri İle Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulması Şartıyla Eksik Katlı Yapı Yapılabilir Ve Planda Belirtilen Kaks/Emsal Değerleri Kullanılabilir. Ancak Bu Taşınmazlarda Eksik Katlı Yapılması Halinde Taban Alanı Katsayısı (Taks) Hiçbir Surette 0,40 İ Aşamaz.

33. Planda E: 0,75 Olan 3 Katlı Konut Adalarında Taban Alanı 0,30 ‘Dan; E: 0,90 Olan 3 Katlı Konut Adalarında Taban Alanı 0,35’den; E: 1,05 Olan 3 Katlı Konut Adalarında Taban Alanı 0,40 ‘Dan; E:0,90 Olan 3 Katlı Tick Adalarında Taban Alanı Katsayısı 0,35’den Ve E:1,00 Olan Ticaret Adalarında İse Taban Alanı 0,40’dan Fazla Olamaz.

Parsel Cephe Ve Alan Büyüklükleri

Konut Ve Ticaret Alanlarında Yeni Oluşturulacak Parseller;

- **Köşe Başı Parsellerde Parsel Cephesi 18.00 M. ’Den,**
- **Ara Parsellerde Parsel Cephesi 16.00 M. ’ Den,**
- **Parsel Derinliği 20.00 M. Den,**
- **Parsel Alanı 500 M²’ Den Az Olamaz.”**

Yapıların Kat Adetleri, Kat Yüksekliği Ve Çekme Mesafeleri

Yapı Kat Adedi	Yapı Yüksekliği (Metre)		Yan Bahçe Mesafesi (Metre)	Arka Bahçe Mesafesi(Metre)
	Konut	T1-Tick		
2 Kat	7.00	7.50	3.00	3.00
3 Kat	10.00	12.00	3.00	3.00
4 Kat	13.00		3.00	3.50

Şeklinde İken;

“Yasal Dayanak;

3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu Ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu İle Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Kapsamında Hazırlanmıştır.

Genel Hükümler;

1. Bu Plan Ve Planın Uygulama Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ, Ve Standartlar İle;

- **Sakarya 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ve Uygulama Hükümleri,**
- **Sakarya Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri,**
- **Sakarya Büyükşehir Belediyesi Serdivan İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri Geçerlidir.**

2. Planlama Alanı 1.Derece Deprem Kuşağında Olduğundan Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

3. 17/10/2014 Tarihinde Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından Onaylanan Serdivan Belediyesi Merkez Kuzey Bölgesi Ve Yazlık Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporuna Uyulacaktır.

4. 22.02.2018 Tarih Ve 30340 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin 5-E Maddesinde Bahsi Geçen; “Ticaret Alanları, Ticaretin Yapılabildiği Karma Kullanımlar İle Ticaretin Yapılabildiği Konut Alanlarında, Binanın İhtiyacı Olan Otoparkını Parsel Veya Bina Bünyesinde Karşulamak, Otopark Dışında Hiçbir Kullanım Getirmemek, Bahçe Mesafelerini Korumak Şartıyla Bağımsız Bölüm Olarak Bodrum Katlarında Ve Girişi Zemin Kattan Da Olabilen Ticari Amaçlı Otoparklar Yapılabilir. Ticari Amaçlı Dışa Dönük Olarak Kullanılan Otoparklarda 634 Sayılı Kanun Uyarınca Parsel Maliklerinin Muvafakati Ve Ukome Ya Da Trafik/Ulaşım Komisyonu Görüşü Alınarak Uygulama Yapılır. Bu Otoparkların, Giriş Ve Çıkışlarının Binanın Kullanımına Ait Otoparklardan Ayrı Düzenlenmesi, Tavan Döşemelerinde Ve Diğer Bağımsız Bölümlere Bitişik Duvarlarında İlgili Mevzuatına Göre Ses, Isı Ve Su Yalıtımı Yapılması, Dışa Bakan Cephelerinin Bina Estetiğiyle Uyumlu Olması Zorunludur.” Maddesine İstinaden Bodrum Katlarda Yapılacak Olan Bağımsız Ve Ticari Otopark Alanları Emsal Hesabına Dahil Değildir. Bu Binaların Yeni Yapılacak Olanlarında Kat Maliklerinin Muvafakati Aranmaz. Ancak, Mevcut Binalarda Kat Maliklerinin Muvafakati Aranır.

5. *Sakarya 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri Uyarınca Serdivan İlçesi Sınırları İçerisinde Kalan Bölgede Besicilik Faaliyeti Yapılamaz.*

6. *Sakarya 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki “Diğer Tarım Alanları”Nda;*

- a) *Kadastral Yola Cephesi Olmak,*
- b) *İnşaat Alanı Katsayısı %5 Den Fazla Olmamak,*
- c) *Yapı İnşaat Alanları Toplamı Hiçbir Koşulda (250) M²Yi Geçmemek,*
- d) *Saçak Seviyelerinin Tabii Zeminden Yüksekliği (6.50) M.Yi Ve 2 Katı Aşmamak,*
- e) *Yola Ve Parsel Sınırlarına (5.00) M.Den Fazla Yaklaşmamak,*

Şartı İle Bir Ailenin Oturmasına Mahsus Bağ Evi Yapılabilir.

7. Kat Adetleri;

Emsal Ya Da Kaks Verilen Alanlarda Bina Yüksekliğine Göre Kat Adedi;

-Konut Alanlarında Kat Adetleri;

Y_{ençok} = 4.40 Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 1,

Y_{ençok} = 7.60 Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 2,

Y_{ençok} = 11.00 Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 3,

Y_{ençok} = 14.00 Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 4, Olarak Kabul Edilecektir.

-Yençok Aşılmamak Şartıyla Su Basman Kotu Maksimum 1.20 Metre Yapılabilir.

-Konut Alanlarında Zemin Katlar İşyeri Yapılması Halinde Su Basman Kotu Maksimum 0.20 Metre Yapılmak Şartıyla Yençok Aşılmaz. Yükseklik Kazanmak Amacıyla Sıfır Kotu Altında Su Basman Yapılamaz

-Ticaret Alanlarında Kat Adetleri;

Y_{ençok} = 4.50+0.20 Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adedi 1,

Y_{ençok} = 8.50+0.20 Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adedi 2,

Y_{ençok} = 12.50+0.20 Metre’ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adedi 3,

8. Yapı Nizamı:

Uygulama İmar Planı İle Belirlenen Ayrık, Blok Ve Bitişik Nizamdan Birini,

1) Ayrık Nizam: Hiç Bir Yanından Komşu Parseldeki Binalara Bitişik Olmayan Yapı Nizamını,

2) Bitişik Nizam: Bir Veya Birden Fazla Komşu Parsellerdeki Binalara Bitişik Olan Ve Ortak

Alandan Arka Bahçeye Çıkış Sağlanan Yapı Nizamını,

3) Blok Nizam: İmar Planı Veya Bu Yönetmelikte Cephe Uzunluğu, Derinliği Ve Yüksekliği Belirlenmiş Yapı Kitlesinin, Bir Parsel Veya Dilatasyonla Ayrılmak Suretiyle Birden Fazla Parsel Üzerine Oturduğu Bahçeli Yapı Nizamını (Bir Taraftan Komşu Parseldeki Binaya Bitişik, Diğer Taraftan Ayrık Olan İkili Veya İkiz Nizamlar, Blok Nizam Olarak Değerlendirilir.),

9. Yapı İnşaat Alanı: *İşıklıklar Ve Avlular Hariç Olmak Üzere, Bodrum Kat, Asma Kat*

Ve Çatı Arasında Yer Alan Mekânlar, Çatı Veya Kat Bahçeleri, Çatıda, Katta Ve Zemindeki Teraslar, Balkonlar, Açık Çıkmalar İle Binadaki Ortak Alanlar Dâhil Yapının İnşa Edilen Bütün Katlarının Alanını,

10. Taban Alanı Kat Sayısı (Taks): *Taban Alanının İmar Parseli Alanına Orandır.*

(Taban Alanı Kat Sayısı, Arazi Eğimi Nedeniyle Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zeminin Üzerinde Kalan Tüm Bodrum Katlar İle Zemin Kat İzdüşümü Birlikte Değerlendirilerek Hesaplanır.),

Taban Alanı Bahçede Yapılan Eklenti Ve Müştemilatı Dâhil Yapıların Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinde Kalan Kısmının, Yapı Yaklaşma Sınırını İhlal Etmemek Kaydıyla Parseldeki İzdüşümünün Kapladığı Alanıdır.

(1) Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinde Etrafı Açık Bırakılarak Kolonlar Üzerinde İnşa Edilen Yapılarda Taban Alanı, Zemine Oturan En Dış Çeperlerdeki Kolonların Dış Yüzeylerinin En Kısa Doğru Parçalarıyla Birleştirilmesiyle Hesaplanır.

(2) Uygulama İmar Planında Belirlenmemişse Taks’a Ve Bahçe Mesafelerine Göre Belirlenen Taban Alanının Küçük Olanı Uygulanır.

(3) *Tamamen Toprağın Altında Kalan Kısımları Hariç, Kısmen Veya Tamamen Açığa Çıkan Bodrum Katların Oturum Alanı, Hiçbir Şekilde Taban Alanı Katsayısı İle Belirlenen Taban Alanını Geçemez.*

(4) *Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinde Planla Veya Bu Yönetmelikle Öngörülen Taban Alanının Dışında, Bu Yönetmelikle İzin Verilenler Hariç Yapı Yapılamaz.*

Taban Alanına Dâhil Edilmeyecek Kullanımlar;

A) *Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Zemin Seviyesindeki Veya Bu Seviyenin Altındaki Avlular, İç Bahçeler, Bina Giriş Holleri,*

B) *Bağımsız Bölüm Olarak Düzenlenmeyen Veya Bağımsız Bölümün Eklentisi Niteliği Taşımayan, Yapının Ana Taşıyıcı Sistemleri İle Bütünleşik Olmayan, Bahçe Alanının %10'unu Geçmeyen; Kameriye, Pergola, Sundurma, Açık Yüzme Ve Süs Havuzu,*

C) *Bağlantılı Olduğu Bağımsız Bölümün Veya Bulunduğu Katın Brüt Alanının %20'sini Aşmayan Üstü Açık Veya Sökülür-Takılır Hafif Malzeme İle Örtülü Zemin Terasları Ve Balkonlar,*

Ç) *Çevre Düzenlemesi Ve Güvenliği İçin Yapılan Bahçe Duvarı, İstinat Duvarları, 6 M²'yi Geçmeyen Kontrol Veya Bekçi Kulübeleri,*

D) *Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Gerekli Gördüğü, Normal Merdiven Haricinde Kaçış Yolu İçerisinde Yer Alan, Asgari Ölçülerde Ve Adetlerde Yapılan Merdiven Evi,*

E) *Asgari Ölçülerdeki; Temele Kadar İnen Asansör Boşlukları, Işıklıklar, Çöp Ve Atık Ayırıştırma Bacaları, Hava Bacaları, Şaftlar,*

F) *Ana Yapının Dışında Kalan; Binaya Ait Arıtma Tesisi Ve Trafolar, Jeneratör, Yağmur Suyu Toplama Havuzu, Eysel Atık Ve Geri Dönüşüm Hazneleri,*

G) *Akaryakıt Pompaları Ve Taşıyıcıları Hariç Olmak Üzere Kanopiler Ve Arkatlar,*

H) *Açık Otoparklar,*

I) *Giriş Saçakları (Markizler),*

İ) *Tamamen Toprağın Altında Kalan Veya 0.00 Kotu Altında Kalan; Su Sarnıcı, Gri Su Toplama Havuzu, Otopark, Sığınak Ve Tesisat Hacimleri, Yakıt Ve Su Depoları.*

(6) *Ayrıık Veya Blok Nizam Olan Yerlerde, Taks %60'ı Geçmemek Şartıyla, Çekme Mesafelerine Göre Uygulama Yapılır.*

11. Katlar Alanı Katsayısı (Kaks) (Emsal): *Yapının İnşa Edilen Tüm Kat Alanlarının Toplamının İmar Parseli Alanına Oranını,*

Katlar Alanı

(1) *Katlar Alanı; Bodrum Kat, Asma Kat, Çatı Arası Piyesi Ve Açık/Kapalı Çıkmalar Dâhil, Kullanılabilen Bütün Katların, Katlar Alanına Dâhil Edilmeyen Alanları Çıktıktan Sonraki Alanları Toplamıdır. Kullanılabilen Alanlar Deyiminden; Konut, İşyeri, Eğlence Ve Dinlenme Yerleri Gibi Oturmaya, Çalışmaya, Eğlenmeye, Dinlenmeye Veya İbadet Etmeye Ayrılan Alanlar Anlaşılır.*

(2) *Tamamen Toprağın Altında Kalması Nedeniyle; Emsal Hesabına Konu Edilmeyen Alanlar İle Kat Adedine Konu Edilmeyen Katların Hiç Bir Cephesi Kazı Ve Tesviye Yapılarak Açığa Çıkarılamaz.*

(3) *Emsal Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar, Proje Değişikliği İle İmar Planında Belirlenen Emsal Değerini Aşacak Şekilde Emsal Hesabına Konu Alan Haline Getirilemez, Müstakil Bağımsız Bölüm Haline Dönüştürülemez Ve Kat Mülkiyeti Tesis Edilemez.*

(4) *Uygulama İmar Planında Taks Ve Kaks Verilmeyen Bitişik Nizam Parsellerde, Taks Ve Kaks Aranmaksızın Bahçe Mesafelerine Göre Uygulama Yapılır.*

Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar

(1) *Aşağıdaki Kullanım Alanları Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmez,*

A) *Taban Alanına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar,*

B) *Son Katın Üzerindeki Teras Çatılar Ve Çatı Bahçeleri Ve Gezilemeyen Teras Çatılar,*

C) *Üstü Sökülür-Takılır Hafif Malzeme İle Kenarları Rüzgâr Kesici Cam Panellerle Kapatılmış Olsa Dahi Açık Oturma Yerleri,*

D) *Yönetmelik Ve Plan Notlarında Öngörülen Asgari Sayıda Her Bir Kapıcı Dairesinin 75 M²'si,*

E) *Atrium Ve Galeri Boşlukları,*

F) *Konutların Bodrum Katlarında, Ortak Alan Niteliğindeki Mescit Ve Müştemilatın 100 M²'si,*

G) Konut Dışı Kullanımlarda, Ortak Alan Niteliğindeki Mescit Ve Müştemilatın 30m² Si, Bodrum Katta İse 200 M²'si,

H) Bina İçin Gerekli Minimum Sığınak Alanı,

I) Ticari Amaç İçermeyen, Bodrum Veya Zemin Kattaki Ortak Alan Niteliğindeki Çocuk Oyun Alanlarının Ve Çocuk Bakım Ünitelerinin Toplam 75 M²'Si,

J) Ticari Amacı Olmayan Ve Yapı İçin Hesaplanan En Az Otopark Alanının, İki Katını Geçmeyen Eklenti Otopark İle Bodrum Katlarda Yapılanlar İle Tamamen Gömülü Olan Ve Ortak Alan Niteliğinde Olan Otopark Alanları,

K) Bina Veya Tesise Ait Olan Isıtma, Soğutma, Havalandırma Sistemleri Ve Enerji Verimliliği Sistemlerinin Bulunduğu Alanlar, Arıtma Tesisi, Yakıt Ve Su Depoları, Silolar, Trafolar, Jeneratör, Isı Merkezi, Enerji Odası, Kömürlük, Eşanjör Ve Hidrofor Bölümleri,

L) Bütün Cepheleri Tamamen Toprağın Altında Kalan Bodrum Katları İle Kısmen Açıkta Kalan, Yola Cephesi Bulunmayan Bodrum Katlarında Yer Alan; Tek Başına Bağımsız Bölüm Oluşturmayan, Bir Bağımsız Bölümün Eklentisi Veya Parçası Olmayan, Ticari Amaç İçermeyen, Yapı Yaklaşma Sınırı İçinde Kalan Ve 500 M²'yi Aşmayacak Şekilde Düzenlenen Ortak Alan Niteliğindeki; Jimnastik Salonu, Oyun Ve Hobi Odaları, Yüzme Havuzu, Sauna Gibi Sosyal Tesis, Spor Birimleri İle Ortak Depolar,

M) Bütün Cepheleri Tamamen Toprağın Altında Kalan Bodrum Katları İle Kısmen Açıkta Kalan, Yola Cephesi Bulunmayan Bodrum Katlarında Yer Alan, Bina Cephelerinde İlave Kat Görünümüne Neden Olmayan Ve Tek Başına Bağımsız Bölüm Oluşturmayan; Konut Kullanımlı Bağımsız Bölümün Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 30'unu Aşmayan Depo Amaçlı Eklentiler, Ticari Kullanımlı Bağımsız Bölümün Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 70'sini Aşmayan Depo Amaçlı Eklentiler,

N) Sökülür-Takılır-Katlanır Cam Panellerle Kapatılmış Olanlar Dâhil Olmak Üzere Balkonlar Ve Açık Çıkmalar, Kat Bahçe Ve Terasları, İç Bahçeler, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Gerekli Gördüğü, Normal Merdiven Haricinde Kaçış Yolu İçerisinde Yer Alan, Asgari Ölçülerde Ve Adetlerde Yapılan Merdiven Evi Haricindeki Kat Ve Ara Sahanlıkları Dâhil Asgari Ölçülerdeki Açık Veya Kapalı Merdivenler Ve Merdiven Evine Bu Alanın %50'si Kadar Yapılacak İlave Alan, Tek Bağımsız Bölümlü Konutlar Hariç; Bina Giriş Holleri İle Kat Holleri Ve Asansör Önü Sahanlıkların Asgari Ölçülerdeki Kısımları,

Katlar Alanına Dâhil Edilmez.

(2)Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Kullanımlar Ve İmar Yönetmelikleri İle Getirilebilecek Emsal Harici Tüm Alanların Toplamı; Parselin Toplam Emsale Esas Alanının % 30'unu Aşamaz.

Ancak; 27/11/2007 Tarihli Ve 2007/12937 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle Yürürlüğe Konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Gereğince Yapılması Zorunlu Olan, Korunumlu Ya Da Korunumsuz Normal Merdiven Dışındaki Yangın Merdiveninin Asgari Ölçülerdeki Alanı, Konferans, Spor, Sinema Ve Tiyatro Salonları Gibi Özellik Arz Eden Umumi Yapılarda Düzenlenmesi Zorunlu Olan Boşluklar İle Binaların Bodrum Katlarında Yapılan;

A) Zorunlu Otopark Alanlarının 2 Katı,

B) Sığınak, Asansör Boşlukları, Bacalar, Şaftlar, Işıklıklar, Isı Ve Tesisat Merkezi, Su Deposu, Enerji Odası, Kömürlükler Ve Kapıcı Dairelerinin İlgili Mevzuat, Standart Ya Da Bu Yönetmeliğe Göre Hesap Edilen Asgari Alanları,

C) Konut Kullanımlı Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 30'unu, Ticari Kullanımlı Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 70'ini Aşmayan Depo Amaçlı Eklentiler,

D) Ortak Alan Niteliğindeki Mescit Ve Müştemilatın Konut Dışı Yapılarda 30 M²'Si,

E) Bütün Cepheleri Tamamen Gömülü Olmak Ve Ortak Alan Niteliğinde Olmak Kaydıyla; Otopark Alanları Ve Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar Maddesinin (L) Bendinde Belirtilen Tamamen Gömülü Ortak Alanlar,

Bu Hesaba Dâhil Edilmeksizin Emsal Haricidir.

Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

1. Ticaret Alanlarında Hiçbir Suret İle Çevre Ve Halk Sağlığı Açısından Tehlike Arz Eden Görüntü, Gürültü, Hava Kirliliği Oluşturan İmalathaneler Ve Depolar Yapılamaz.

2. Planda Akaryakıt (A), Akaryakıt+Lpg (A+Lpg) Veya (Lpg) Olarak Ayrılan Alanlarda Kalabalık Grupların Yararlanmasına Yönelik Sosyal Ve Ticari (Düğün Salonu, Çok Amaçlı Salonlar V.B.) Tesisler Yapılamaz.

3. Zemin Katları Ticaret Olarak Teşekkül Etmiş Konut Alanlarında Ve Konut Alanında Kalmakla Birlikte Parsel Büyüklüğü 300 M² Den Az Olmamak Şartıyla, 10.00 M. Ve Üzeri İmar Yoluna Cephesi Olan Parsellerde, Zemin Katlarında Gürültü, Duman, Atık Üretmeyen, İmalat Dışı Günlük İhtiyaçlara Karşılılamaya Yönelik Ticari Faaliyetler Yapılabilir.

4. Zemin Katta Bulunan İşyerlerine Ait Olan Bodrum Kattaki Depo Eklentileri, İşyeri İçerisinden Yapılacak Merdiven İle Kendilerine Ait Depolara İrtibatlandırılabilir. Bu Durumdaki Eklenti Depolar Emsal Hesabına Dahil Edilmeyip Eklenti Hesabına Dahil Edilirler.

5. Daha Önce Yürürlükte Bulunan Mevzuat Hükümlerine Göre Yapı Ruhsatı Alınıp İnşaatına Başlanan Ruhsat Müddeti Devam Eden Veya Ruhsatı Hükümsüz Hale Gelen İnşaatlar İle Yapı Kullanma İzin Belgeli Mevcut Yapılara İlişkin Ruhsat Başvurularında; Bu Plan Hükümlerine Göre Kat İlavesi Veya Emsal Artışına Sebep Olacak Değişiklikler Ve İlaveler Yapılamaz.

Bu Planda Belirtilen Yapılaşma Kriterleri (Taks, Kaks, Emsal Ve Yençok V.B.) Boş Parsellerde Ve Parselde Yeni Bina/Binalar Yapılacak Kadar Boş Alan Bulunan Parsellerin Yeni Yapılacak Binaları İçin Geçerlidir.

Daha Önce 1 Katlı Olarak Ruhsat Alan Ve Yerinde Bu Ruhsata Uygun Olarak Yapılmış Olan Binalara, İmar Mevzuatı Ve Statik Yönden Uygun Olması Şartıyla Mevcut Yapı Ölçülerinde En Çok 1 Kat İlavesi Yapılabilir. İmar Mevzuatına Uygun Olarak İlave Olarak Balkon Ve Zemin Terası Yapılabilir.

6. Cami Alanı, Dini Tesis, İbadet Yeri Olarak Ayrılan Alanlarda Planla Getirilen “Taks” Ve “Yençok” Yükseklik Sınırı Bu Alanlarda Yapılacak Olan Kurs, Lojman, Cami Müştemilatı V.B Yapılar İçindir. Camiler, Taks Ve Bu Yükseklik Sınırına Tabi Değildir.

7. Bina Cephe Ve Derinliklerini, Çevre Dokusunu Bozmayacak Şekilde Yaptırmaya İlgili İdare Yetkilidir.

8. Köşe Başı Parsellerdeki Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafesi; Aynı Yoldan Cephe Alan Adadaki Diğer Parsellerin Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafeleri Dikkate Alınarak Belirlenecektir.

9. Zemin Katlarda Bahçe Mesafelerini (Yönetmelikte Belirlenen) İhlal Etmeyen Zemin Terası Ve Balkonlar Yapılabilir. Ön Bahçede İse Zemin Terası Ölçü Ve Bahçe Mesafelerini Sağlayan Balkonlar Yapılabilir. Bu Şartları Sağlayan Balkonların Altında 2.40 M Yükseklik Şartı Aranmaz.

10. Bu Plan Dahilinde Yapılacak Konut Amaçlı Yapıların Brüt İnşaat Alanı 70,00 M² Den Daha Küçük Olamaz. Brüt İnşaat Alanına; Bodrum Katta Ve / Veya Bahçede Yapılan Eklentiler, Kapıcı Dairesi, Depo, Müştemilat, Odunluk-Kömürlük V.B. Ortak Alanlar Dahil Edilemez.

11. Parsel Alanının Emsal Hesabı Sonucu Bir Katın Alanı 70 M² Nin Altında Kalması Halinde (Merdiven, Asansör Boşluğu, Balkon Ve Zemin Terasları Hariç) Bir Kat Alanı 70 M² (Merdiven, Asansör Boşluğu, Balkon Ve Zemin Terasları Hariç) Olacak Şekilde, İmar Durumunda Belirlenen Çekme Mesafelerine Tecavüz Etmemek Şartıyla Yaptırılır. Bu Durumda En Çok 3 Katlı Bina Yapılabilir. Bu Yapılarda Taks, Kaks, Emsal Şartı Aranmaz.

12. Ayrık Yapı Nizamına Tabi Alanlarda Bina Cephesi 6.00 M. Bina Derinliği 7.00 M. Den Az Olamaz. Ancak; Bu Plandan Önce Yürürlükte Bulunan Plan Ve Mevzuat Hükümlerine Uygun Olarak İfraz Edilen Ve Bitişğinde Boş Parsel Bulunmayan Alanlarda; Düzenli Yapılaşma Sağlamak Amacıyla Adadaki Mevcut Yapılaşmaya Göre İkili, Üçlü Ve Dörtlü Blok Oluşturmaya, Arka Ve Yan Bahçe Mesafesini 2 M. Ye Düşürmeye Belediyesi Yetkilidir. Bu Durumda Planda Belirtilen Emsal Ve Kaks Değerleri Plan Notu Hükümleri Aşlamaz.

13. Konut Alanlarında İmar Planı İle Getirilen Kat Adedinden (İki Kattan Az Bina Yapmamak Şartıyla) Eksik Katlı Bina Yapılabilir. Bu Durumda Yapılacak Binalar Bahçe Çekme Mesafelerini İhlal Edemez. Tek Bağımsız Birim Olarak Kullanılan Binalar Hariç (Dubleks, Tribleks) Bu Binalara Çekme Kat, Yarım Kat, Asma Kat, Yapılamaz, Taşıyıcı Sistem Aksları Azaltılamaz. Bu Durumda Taban Alanı %60'yi Geçemez, Bu Binalarda Yönetmelikte Ve Plan Notlarında Belirtilen Kat Sayısına Ait Kat Yükseklikleri Aşlamaz.

14. Bu Plandan Önce +2.30 Veya +2.40 M. Olarak Projelendirilerek Ruhsat Alan Yapıların Bodrum Katları Hiçbir Surette Tadilat Yapılarak İskan Edilemez.

15. Ticari Ve Konut Amaçlı Binalarda Asma Kat Yapılamaz. Ancak İmar Mevzuatına Uygun Galeri Boşlukları Yapılabilir.

16. Işıklık İhtiyacı Olmayan Konut Amaçlı Yapılarda Işıklık Yapılamaz.

17. İmar Uygulamalarında Ve İmar-İnşaat Durumu Düzenlenmesi Sırasında Mevcut Yapılaşma Ve Kadastral Sınırların Korunması Gerektiği Hallerde; Plandaki Yol Genişliğini Azaltmamak Şartı İle 3.00 Metreye Kadar Yol Güzergâhını Düzeltmeye İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Yetkilidir

18. Doğal Arazi Ve Bahçeler Hafriyat Edilerek Boşaltılmak Suretiyle Eğimden Kat Kazanılmaz. Mevcut Arazi Yapısı Bozulamaz. Ancak Arazi Yapısına Uygun Kademelendirme Ve Çevre Düzenlemesi Yapılabilir.

19. Eğimden Dolayı Ortaya Çıkan Bodrum Katlarda İskan Edilen Alanlar Emsal Hesabına Dahildir. Su Basmanı Hariç, Tamamen Toprağa Gömülü Ya Da Kısmen Açığa Çıkan Ve Otopark, Depo Ve Ortak Alan Olarak Kullanılan Bodrum Katları Taks, Kaks, Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

20. Eğimden Dolayı Tamamen Açığa Çıkmuş Ve İskan Edilen Bodrum Katlar Nedeniyle Planda Belirtilen Kat Adedinden Daha Fazla Katlı Bina Yapılamaz. Otopark Rampaları Ve Otopark Girişi Yapılan Yan Ve Arka Cepheler İle Kısmi Bodrum Olarak Açığa Çıkan Ve İskan Edilmeyen Bodrum Katlarda Bu Hüküm Uygulanmaz.

21. Kısmi Olarak Açığa Çıkan Bodrum Kat 1 Bodrum Katı Geçemez. (Kısmen Açığa Çıkan Bodrum Kat; Yola Nazaran Eksi Kotta Olan Parsellerde, Bahçe Düzenlemeleri Hariç Tabii Zemin Kotları Değiştirilmeden Binanın Bodrum Katının Kısmen Açığa Çıkan Arka Ve Yan Cepheleridir.)

22. Bodrum Katlar İmar Durumunda Belirtilen Bahçe Mesafelerini İhlal Edemez Ve Tabii Zemin Kotu Üzerine Çıkamaz. Ancak Bodrum Katlarda Otopark Yapılması Halinde Yan Ve Arka Bahçeler Hariç Ön Bahçeler Otopark Yönetmeliğine Uygun Olarak Düzenlenir. Diğer Bahçe Mesafelerinde İse İhtiyaç Olması Halinde İmar Ve Otopark Yönetmeliğine Uygun Olarak Asgari Ölçülerde Otopark Rampası Yapılabilir.

23. Eğimli Arazilerde Eğimden Dolayı Açığa Çıkan Bodrum Katların Ön Cepheleri, Su Basman Kotu Hariç, Bina Cephesi İle Parsel Sınırı Arası Yol Ve Bina Kotuna Uygun Olarak Dolgu Yapılır. Ancak, Arazinin Eğimli Olması Sebebiyle Bodrum Katlar Hariç, İskan Edilen Bodrum Katlar İle Normal Katları Yol Kotu Altında Kalan Binalarda İskan Edilen Bodrum Katları İle Normal Katları İçin Yol Ve Bina Arasında Kalan Kısmın Yol Kotuna Kadar Olan Kısmı Dolgu İle Doldurulması İstenmez, Sadece İskan Edilmeyen Bodrum Katlar Dolgu İle Doldurulacaktır. Yan İle Arka Bahçe Kotlarında Ön Bahçe Kotuna, Varsa Mevcut Teşekküle Uyulur. Yan Ve Arka Bahçeler Yönetmeliğin Ve Plan Notlarının Kademe Ve Tesfiye İle İlgili Maddelerine Uygun Olarak Tesfiye Ve Bahçe Düzenlemesi Yapılabilir.

24. Kot Farkı Sebebiyle İstinat Duvarı Yapılmasının Zorunlu Olduğu Parsellerde; Zemin Ve Temel Etüt Raporlarındaki Parametrelere Bağlı Hesapları Ve Projelendirilmesi Yapılarak İstinat Duvarı İçin Ruhsat Alınması Zorunludur.

-İstinat Duvarı Yapılmadan Yapı Kullanma İzni Verilmez.

-İstinat Duvarı Yüksekliği Yan Ve Arka Cephelerde Doğal Zemin Kotu Üzerine 2 Metreden Fazla Çıkamaz.

-Duvar Boyunca Eğim Varsa, Ortalama Yükseklik 2.00 Metreyi Geçemez. Doğal Zemin Altına İnen Duvarlarda Yükseklik Şartı Statik Yönden Belirlenir.

-Ancak Adanın Tamamında Kamu Kurum Ve Kuruluşları Tarafından Yapılan/Yaptırılan Veya Yapıldıktan Sonra Kamuya Devri Yapılacak Olan Yapılarda Yönetmeliğin Ve Plan Notlarının İstinat Duvarları İle İlgili Yükseklik Şartları Hükümleri Uygulanmaz.

25. Bina Giriş Markizleri, Su Basman Kotuna Çıkan Bina Giriş Merdivenleri, Engelli Rampaları İle Eğimli Arazilerde, Yoldan Üst Ve Alt Bahçelere İniş Çıkış Amaçlı Kullanılan Bina Dışında Yapılan Bahçe Merdivenleri Ve Engelli Rampaları Bahçe Çekme Mesafeleri İçinde Yapılabilir. Bu Merdivenler Taks Ve Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

26. Konut Ve Ticaret Alanlarında Bina Dışında Müştemilat Yapılamaz. Ancak İdarenin Görüşü Alınmak Şartıyla, Araç Ve Yaya Trafikini Engellemeyecek Şekilde Zemin Katı İşyeri Olarak Kullanılan Parsellerde, Parsel Sınırlarını İhlal Etmeyecek Şekilde İlgili İdaresinin Görüşü

Doğrultusunda, Sökülüp Takılabilir Malzemeden Pergola, Kameriye, Sundurma V.B. Yapılabilir. Bu İmalatların Kaldırılması Halinde Herhangi Bir Hak Talep Edilemez. Ancak Yapı Ruhsatı Alındığı Tarihte Yürürlükte Bulunan Yönetmelik Gereği Parselde Dikilmesi Zorunlu Ağaç Sayısı Kadar Ağaç Muhafaza Edilmek Zorundadır. Yönetmelik Gereği Parselde Otopark Olarak Tahsis Edilen Alanlarda Bu Uygulamalar Yapılamaz.

27. Yönetmelikte Belirtilen Alanlarda, Yönetmelikte Belirtilen Sayıda Ağaç Dikilecek Olup, Bu Ağaçların Cinsinin Belirlenmesinde İdare Yetkisini Kullanabilir.

28. Binalara Kot, Parselin Kot Aldığı Yol Cephesindeki Bina Genişliğinin Ortasında Bulunan Tretuvar Seviyesi Röper Kabul Edilir. Birden Fazla Yola Cephesi Bulunan Parsellerde Kot Alınacak Nokta Mevcut Teşekküle Göre İdaresince Belirlenir.

29. Arazinin Meyilli Olması Ve Parselin Tabii Zemini Yola Nazaran +3.00 Metre Ve Daha Yüksek Olan Parsellerde Kot Tabii Zeminden Verilebilir. Tabii Zemin Kotu Yola Göre +3.00 Metreyi Geçmemek Şartıyla Yapı Adasının Tamamı Etüd Edilmek Şartıyla İdarece Belirlenir. Ancak Mevcut Yapılaşma Varsa Bu Binaların Kotları Dikkate Alınarak Tabii Zemin Kotu Belirlenir. Bu Durumda İstinat Duvarı Yapılması Mecburidir. Tabii Zemini Yola Nazaran Yüksek Olan Ve Tabii Zeminden Kotlandırma Yapılan Bu Parsellerde Tabii Zemin Tesviye Edilmek Suretiyle Ön Bahçelerin Altı Otopark Olarak Kullanılabilir Ve Yol Cephesinden İstinat Duvarında Uygun Boşluk Bırakılarak Bu Otoparklara Giriş/Çıkış Yapılabilir.

30. Planda Belirtilen Taban Alan Katsayısı Daha Az Kullanılarak, Planda Belirtilen Kat Adedinden Daha Fazla Katlı Bina Yapılamaz.

31. Bina Yüksekliği 0.00 Kotundan Başlayarak Saçak Kotuna Kadar Olan Yüksekliktir. 0.00 Kotu, Binanın Yönetmeliğe Ve Plan Notuna Göre Kot Aldığı Noktadır. Bina Yüksekliğinin Saçak Kotundan Az Olması Halinde, Bu Yükseklik Çatı Yüksekliğine, Su Basman Yüksekliğine Ve Bodrum Yüksekliğine Dahil Edilemez. Çatı Her Surette Saçak Ucundan Başlayacaktır.

32. Yangın Yönetmeliğinin Zorunlu Kıldığı Merdivenler Hariç, Ortak Kat Merdivenlerinin Çatıya Çıkma Zorunluluğu Yoktur. Ancak Tüm Yapılarda, Çatı Arasına Ve Çatıya Çıkış Sağlayacak Boşluklar Bırakılacaktır.

-Çatı Eğimi Saçak Ucundan Yükseltme Yapılmaksızın En Fazla % 40 Eğimle Yapılabilir. Mahya Yüksekliği 4.50 Metreyi Geçemez. Çatı Arası Piyes, Güvercinlik, Fener, Ortak Alan Ve Eklenti V.B. Yapılamaz.

-Ayrık Nizama Tabi Yapılarda Son Katı Çatı İle Birlikte Yapılabilir. Bu Plan Ve Yönetmelikteki Çatı İle İlgili Hükümlere Tabi Değildir. Ancak; Dış Duvar Yükseklikleri 1.80 M.'Den Fazla Olamaz.

-Çatı Yüzeylerinde Farklı Eğim (Kademe) Ve Kısmı Çatı/Teras Yapılamaz, Merdiven Evi, Su Deposu, Enerji Odası, Ortak Anten Tesisatı Ve Asansör Kulesi Haricinde Başka Bir İmalat Yapılamaz.

-Çatı Eğimi Binanın Açık Olan Her Cephesine Verilmek Zorundadır Ve Çatı Mahya Kotu Binanın Dar Cephesine Göre Hesaplanacaktır. Kamu Adına Yapılan Binalar Çatı Hükümlerine Tabi Değildir.

33. Kapıcı Dairesi; 12 Daireden Az Olan Binalarda Kapıcı Dairesi Yapılamaz. 40 Daireye Kadar Olan Binalarda En Çok 1 Kapıcı Dairesi Yapılabilir. Yönetmelikte Belirtilen İhtiyaç Harici Yapılan Kapıcı Daireleri Emsal Hesabına Dahildir. (Bodrum Katta Yapılanlar Hariç)

34. Bütün Yapılarda Max. 1.20 Metre Kapalı Çıkma 1.50 Metre Açık Çıkma (Betonarme Döşeme) Yapılabilir. Gömme Balkon Derinliği Max 2.50 Metredir. Gömme Balkon İle Çıkma Balkon Aynı Anda Yapılabilir.

35. Zemin Etüdü Sonuçlarına Göre Yapılan Yerleşime Uygunluk Haritasında Tedbirli Bölgelerde (Qa,Qb,Qc,Qc1,Qc2) Kalan Parsellerde Yapılacak Yapıların Temel Kazısı 1.00 M.' Den Az Olamaz.

36. Yürürlükte Bulunan Planlara Uygun Olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde Uygulaması Yapılarak Elde Edilmiş Parseller İle Aynı Kanunun 15 Ve 16 İnci Maddelerine Göre Kamuya Bedelsiz Olarak Terki Yapılan Parsellerin Bulunduğu Alanda, İlgili İdarelerin Resen Yaptığı Plan Değişikliği Sonrası, Yolun Genişlemesi Ya Da Parselin Umumi Hizmet Alanlarına İsbet Etmesi Ve Bedelsiz Kamuya Terk Edilmesi Durumunda Söz Konusu Parsel İçin Çekme Mesafelerini Aşmamak Kaydı İle Taks/ Emsal/ Kaks İmar Yolundan Dolayı Terkten Önce Sahip Olduğu Alan Üzerinden Verilir.

37. Enerji Nakil Hattı (Enh) Altında Kalan Parsellerde, İlgili Kurum Ve Kuruluşların Emniyet Mesafeleri Nedeniyle İmar Planında Belirtilen Kat Adedinin Kullanılmaması Halinde, Bahçe Çekme Mesafeleri İle Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulması Şartıyla Eksik Katlı Yapı Yapılabilir Ve Planda Belirtilen Kaks/Emsal Değerleri Kullanılabilir. Ancak Bu Taşınmazlarda Eksik Katlı Yapılması Halinde Taban Alanı Kat Sayısı (Taks) Hiçbir Surette 0,60 Yi Aşamaz.

38. Katında En Çok Bir Bağımsız Bölüm Bulunan Ve Kat Emsal Alanı 100 M²Nin Altında Olan Konut Kullanımlı Üç (3) Ve Daha Az Katlı Binalarda Asansör Boşluğu Bırakma Zorunlu Değildir.

-Eğimli Arazi Sebebiyle Binaya Ara Katlardan Girilmesi Halinde Girişe Göre Çıkılan Ve İnilen Kat Sayısının İki Olması Durumunda Asansör Yapılması Zorunlu Değildir. Ancak, Toplam Kat Sayısı Üçü Geçmesi Halinde Asansör Boşluğu Yapılması Zorunludur.

-Dubleks Ve Tripleks Olarak Kullanılan Konut Binalarında Asansör Boşluğu Bırakılması Zorunlu Değildir. Ancak, Talep Edilmesi Halinde Asansör Boşluğu Bırakılabilir.

Cesitli Hükümler

1. Yençok Aşılmamak Şartıyla Su Basman Kotu Maksimum Konutlarda 1.20 Metre, Ticari Binalarda 0.20 Metre Yapılabilir.

2. Yükseklik Kazanmak Amacıyla Sıfır Kotu Altında Su Basman Yapılamaz.

3. Emsal Ya Da Kaks Verilen 3 Katlı Ticaret Alanlarında Eksik Katlı Yapı Yapılması Halinde Toplam İnşaat Alanı, Yapı Yaklaşma Mesafeleri, Bahçe Çekme Mesafelerini İhlal Etmemek, Yençok:10,00 M²yi Aşmamak (Üzeri Çatı İle Kapatılmak) Şartıyla Taks: 0.60'ı Geçemez. Bu Binalarda; Çekme Kat, İhtiyaç Harici Işıklık, Galeri Boşluğu Ve İç Bahçe V.B Yapılamaz.

4. K.D.K.Ç.A., Sanayi Alanı, Küçük Sanayi Alanında Yapının Taban Alanı Bahçe Çekme Mesafelerine Kadar Kullanılabilir.

5. Bu Planda;

-Birden Fazla Kat Adedi, Bina Yüksekliği, Yapı Yoğunluğu, Yapı Nizamı, Kullanma Kararı Verilen Parsel İle Bu Durumdaki Yapı Adalarında, Parselin Veya Adanın Farklı Yapılaşma Ve Kullanım Kararlarına Ait Alanların Sınırı, İmar Hattından İtibaren Parsel Veya Yapı Adası Derinliğince 50,00 Metredir.

-Kademe Hattı Bulunan Parsellerde İfraz Ve Tevhit Talepleri Kademe Hattı Dikkate Alınarak Gerçekleştirilir.

-İfraz Yapılmaksızın Bina Yapılacak Bu Parsellerde, Cadde (Veya Geniş Olan Yol) Cephesindeki Kullanım Kararı Ve Emsal Değeri Parsel Derinliği Boyunca Kullanılabilir.

6. Ticaret + Konut Alanlarında Üst Katların Tamamı Konut Veya Ticari Kullanımına Ayrılabilir. Karma Kullanımlarda Bina Giriş Ve Holler Ayrı Olarak Düzenlenir.

7. Ayrık Nizama Tabi Emsal/Kaks Değeri Verilen Ticaret Alanlarındaki Ana Artere Cephesi Bulunmayan Arka Kısımda Kalan Parsellerde Ve Parselin Ana Arterden Cephe Almayan Kısımlarında Konut Yapılabilir. Karma Kullanımlarda Bina Giriş Ve Holler Ayrı Olarak Düzenlenir.

Mevcut Teşekkür

- 1. Planların Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Kısmen Veya Tamamen Yapılaşması Teşekkül Etmiş İmar Adalarında, Yapı Yaklaşma Mesafeleri, Kotlandırma, Arka Bahçelerin Tesviyesi İle Parsel Dışına Taşmamak Kaydı İle Ön Cephedeki Açık Ve Kapalı Çıkmaları Mevcut Teşekküle Belirlenir.*
- 2. Ancak, Yan Ve Arka Bahçe Mesafeleri İle Açık Ve Kapalı Çıkma Ölçüleri Parselin Sağında Ve Solunda Bulunan Mevcut Binaların Yan Ve Arka Bahçe Mesafesine Ve Bu Mesafe İçinde Yapılan Açık Ve Kapalı Çıkmalara Ve Plan Notu İle Belirtilen Ölçülere Uygun Olarak Verilir.*

Parsel Cephe Ve Alan Büyüklükleri

Konut Ve Ticaret Alanlarında Yeni Oluşturulacak Parseller;

- Köşe Başı Parsellerde Parsel Cephesi 18.00 M.'Den,*
- Ara Parsellerde Parsel Cephesi 16.00 M.' Den,*
- Parsel Derinliği 20.00 M. Den,*
- Parsel Alanı 500 M²' Den Az Olamaz.*
- Sınır Düzeltmesi Amacıyla Yapılan Tevhid/İfraz İşlemlerinde Bu Şartlar Aranmaz.”*

Yapıların Kat Adetleri, Kat Yüksekliği Ve Çekme Mesafeleri

<i>Yapı Kat Adedi</i>	<i>Yapı Yüksekliği (Metre)</i>		<i>Yan Bahçe Mesafesi (Metre)</i>	<i>Arka Bahçe Mesafesi(Metre)</i>
	<i>Konut</i>	<i>T1-Tick</i>		
<i>2 Kat</i>	<i>7.60</i>	<i>8.50</i>	<i>3.00</i>	<i>3.00</i>
<i>3 Kat</i>	<i>11.00</i>	<i>12.50</i>	<i>3.00</i>	<i>3.00</i>
<i>4 Kat</i>	<i>14.00</i>		<i>3.00</i>	<i>3.50</i>

Şeklinde değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına ilişkin yapılan tadilat teklifi (PİN: 6010,79), yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 32
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Beşköprü Mahallesi Revizyon Uygulama
İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılması

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Belediye Meclisinin 04.06.2018 tarih ve 59 sayılı karar ile İmar Komisyonuna havale edilen; Beşköprü Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi oybirliği ile uygun görüldüğüne dair Emlak ve İstimlak Müdürlüğünce tanzim edilen 24.05.2019 tarih ve 2019/05 sayılı İmar Komisyon Raporu.(PİN:7158,12) Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Beşköprü Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları;

“Yasal Dayanak;

3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu Ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu İle Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Kapsamında Hazırlanmıştır.

Genel Hükümler;

1. Bu Plan Ve Planın Uygulama Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ, Ve Standartlar İle;
- Sakarya 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ve Uygulama Hükümleri,
- Sakarya Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri,
- Sakarya Büyükşehir Belediyesi Serdivan İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri Geçerlidir.

2. Planlama Alanı 1.Derece Deprem Kuşağında Olduğundan Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

3. 18/04/2000 Tarihinde Onaylanan Daha Önce Adapazarı Belediyesine Bağlı Olan Beşköprü Mahallesi İçin Adapazarı Belediyesi İmara Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarına Uyulacaktır.

Ancak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında Altlık Olarak Kullanılan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu İle Üretilen Yerleşime Uygunluk Haritalarında Uygun Olmayan Alan, Yapı Yasaklı, Sakıncalı Alan Ve Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alanlar (Uoa, Y.Y, Yy1, Yy2, Sa, Aje) Olarak Tanımlanan Ve Ancak Plan Bütünlüğünü Sağlamak Üzere Bu Plan Kapsamında Kullanım Kararları Getirilen Alanlarda; İlgili İdarelerce, İmar Plan Revizyonuna Esas Yeni Bir Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu Hazırlatılarak Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı - Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü' Nün 28.09.2001 Tarih 102732 Sayılı Genelgesi Doğrultusunda İmara İlişkin İşlemlere (Ruhsat, İmar İzni, Yola Terk Vb.) İzin Verilmeyecektir.

4. “Saski” Nin Görüşü Doğrultusunda, 4.İsale Hattı Faaliyete Geçene Kadar Mevcut Hat Üzerindeki Alanlarda Yapılaşmaya İzin Verilmeyecektir.

5. Plan Sınırları İçerisinde Emsal Yada Kaks Verilen Alanlarda Binanın Taban Alanı Katsayısı Aşağıdaki Hükümlerdeki Şekilde Bulunacak Olup,

Ticaret Alanlarındaki Ticari Kullanımlı Binalar İçin;

Taban Alanı Katsayısı; Emsal Yada Kaks Değerinin, 3 E Bölünmesi İle Bulunan Değeri Geçemez. Ancak;

- a) *Taban Alanı Katsayısı=0,40 Olarak Kullanılacak İse;*
 - *Kapalı Çıkma Ve Çekme Kat Yapılamaz.*
 - *Yapı Yaklaşma Ve Bahçe Mesafeleri İhlal Edilemez.*
- b) *Taban Alanı Katsayısı=0,50 Olarak Kullanılacak İse;*
 - *Binanın İki Katlı Olarak Yapılması Zorunludur.*
 - *Kapalı Çıkma Ve Çekme Kat Yapılamaz.*
 - *Yapı Yaklaşma Ve Bahçe Çekme Mesafeleri İhlal Edilemez.*
 - *Eksik Katlı Binanın Üzerinin Çatı İle Kapatılması Zorunludur.*
 - *Eksik Katlı Bina Yapılması Durumunda Yençok: 8,50 M Kullanılabilir.*

Ticaret Alanlarındaki Konut Kullanımlı Binalar İçin;

Taban Alanı Katsayısı; Emsal Yada Kaks Değerinin, 3 E Bölünmesi İle Bulunan Değeri Geçemez. Ancak;

Taban Alanı Katsayısı= 0,40 Olarak Kullanılacak İse;

- *Kapalı Çıkma Ve Çekme Kat Yapılamaz.*
- *Yapı Yaklaşma Ve Bahçe Mesafeleri İhlal Edilemez.*

Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

1. Plan Sınırları Dahilinde Yapılacak Tek Parseldeki 12 Daire Ve Üzeri Konut

Yapıları, Toplam İnşaat Alanı 1000 M² Ve Üzeri Olan Konut Dışı Yapıların Tamamı (Ticari Yapılar, Sanayi, Küçük Sanayi, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K.D.K.Ç.A.), Eğitim, Sağlık, Spor, Resmi Bina Ve Alışveriş Merkezi (Avm), ... Niteliğindeki Yapılar) Trafik Akışının Sağlıklı Yürütülebilmesini Sağlamak, Otopark İhtiyaçlarını Parsellerin De Çözdürmek Amacıyla Yapı Ruhsatı Verilmeden Önce Otopark Uygunluğu, Giriş-Çıkışı Ve Yol Bağlantılarını Gösteren Trafik Etüt Raporu Hazırlatarak Ve Projesini Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığına Onaylatmaları Gerekmetedir. Proje Onayı Alınmadan Yapı Ruhsatı Düzenlenemez Ve Onaylanan Projenin Yerinde Uygulandığına Dair Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığından Uygun Dur Belgesi Alınmadan Binaya Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilemez. Söz Konusu Yapılar Dışında Kalan Yapıların Otopark İhtiyaçlarını 3194 Sayılı İmar Kanununun 37. Maddesine Göre Parselinde Karşılatmaya Ve Bunların Denetimini Yapmaya İlçe Belediyesi Yetkilidir.

2. Ticaret Alanlarında Hiçbir Suret İle Çevre Ve Halk Sağlığı Açısından Tehlike

Arz Eden Görüntü, Gürültü, Hava Kirliliği Oluşturan İmalathaneler Ve Depolar Yapılamaz.

3. Planda Akaryakıt (A), Akaryakıt+Lpg (A+Lpg) Veya Lpg Olarak Ayrılan

Alanlarda Kalabalık Grupların Yararlanmasına Yönelik Sosyal Ve Ticari (Düğün Salonu, Çok Amaçlı Salonlar V.B.) Tesisler Yapılamaz.

4. Daha Önce Yürürlükte Bulunan Mevzuat Hükümlerine Göre Yapı Ruhsatı

Alınıp İnşaatına Başlanan Ruhsat Müddeti Devam Eden Veya Ruhsatı Hükümsüz Hale Gelen İnşaatlar İle Yapı Kullanma İzin Belgesi Mevcut Yapılara İlişkin Ruhsat Başvurularında; Bu Plan Hükümlerine Göre Kat İlavesi Veya Emsal Artışına Sebep Olacak Değişiklikler Ve İlaveler Yapılamaz. Bu Planda Belirtilen Yapılaşma Kriterleri (Taks, Kaks, Emsal Ve Y_{ençok} V.B.) Boş Parsellerde Geçerlidir.

5. Bu Plan Dahilinde Yapılacak Konut Amaçlı Yapıların Brüt İnşaat Alanı 70,00 M²

Daha Küçük Olamaz. Brüt İnşaat Alanına; Bodrum Katta Ve / Veya Bahçede Yapılan Eklentiler, Kapıcı Dairesi, Depo, Müstemilat, Odunluk-Kömürlük V.B. Ortak Alanlar Dahil Edilemez.

6. Bu Plandan Önceki İmar Planları Ve Yönetmelik Hükümlerine Göre İfrazı

Yapılan Ayrık Yapı Nizamına Tabi Alanlarda; Yüzölçümü 200 M² Den Küçük, Cephesi 8 M. Den Az Ve Bitişinde Boş Parsel Veya Üzerinde Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Binalı Parsellerin Bulunması Halinde, Bu Parsellere Tevhit Edilmeden Yapı Ruhsatı Verilmez.

Ancak;

- a) *Yüzölçümü 200 M²'Den Küçük Ve Bitişinde Boş Parsel Bulunmayan Parsellerde Yapılacak Konut Ve Ticari Amaçlı Yapılar Bahçe Çekme Mesafelerini Aşmamak Şartıyla Taks 70.00 M² Yi Geçemez.*

b) *Yüzölçümü 300 M2 Den Küçük Ve Bitişiginde Boş Parsel Bulunmayan, Ayrık Nizama Tabi Konut Amaçlı Yapılarda Bir Eksik Katlı Yapı Yapılması Şartı İle, Bahçe Çekme Mesafelerinin İhlal Edilmemesi Ve Hiçbir Suret İle Planda Belirtilen Kaks/Emsal Değerinin Aşılmaması Halinde Taks: 0,40 Verilebilir.*

7. *Ayrık Yapı Nizamına Tabi Alanlarda Bina Cephesi 6.00 M., Bina Derinliği 7.00 M. Den Az Olamaz. Ancak; Bu Plandan Önce Yürürlükte Bulunan Plan Ve Mevzuat Hükümlerine Uygun Olarak İfraz Edilen Ve Bitişiginde Boş Parsel Bulunmayan Alanlarda; Minimum Bina Cephe Ve Derinlik Kriterlerini Sağlamak Amacıyla Bitişigindeki Mevcut Yapılaşmaya Göre İkili, Üçlü Ve Dörtlü Blok Oluşturmaya, Arka Ve Yan Bahçe Mesafesini 2 M. Ye Düşürmeye Belediyesi Yetkilidir. Hiçbir Suret İle Planda Belirtilen Taks Ve Kaks Değerleri Aşılmaz.*

8. *Bu Plandan Önce +2.30 Veya +2.40 M. Olarak Projelendirilerek Ruhsat Alan Yapıların Bodrum Katları Hiçbir Surette Tadilat Yapılarak İskan Edilemez.*

9. *Binalarda Asma Kat Yapılamaz.*

10. *İmar Uygulamalarında Ve İmar-İnşaat Durumu Düzenlenmesi Sırasında Mevcut Yapılaşma Ve Kadastral Sınırların Korunması Gerektiği Hallerde; Plandaki Yol Genişliğini Azaltmamak Şartı İle 2.00 M. Kadar Yol Güzergâhını Düzeltmeye İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Yetkilidir.*

11. *Zemin Katları Ticaret Olarak Teşekkül Etmiş Konut Alanları İle Konut Alanlarında Parsel Büyüklüğü 300 M² Den Az Olmamak Şartıyla, 10.00 M. Ve Üzeri İmar Yoluna Cephesi Olan Parsellerde, İmar Yolundan En Az 5.00 M. Çekilmesi Şartıyla Zemin Katlarında Gürültü, Duman, Atık Üretmeyen, İmalat Dışı Günlük İhtiyaçlara Karşılıma Yönelik Ticari Faaliyetler Yapılabilir.*

12. *Eğimden Dolayı Ortaya Çıkan Katlarda İskan Edilebilecek Alanlar Emsal Hesabına Dahildir.*

13. *Planda Belirtilen Taban Alan Katsayısı Daha Az Kullanılarak, Planda Belirtilen Kat Adetinden Daha Fazla Katlı Bina Yapılamaz.*

14. *İmar Planında 4 Kat Olarak Belirlenen Alanlarda Kattan Kat Kazanılarak Daha Fazla Katlı Yapı Yapılamaz. Bu Alanlarda Bodrum Katlar Dahil Görünen Kat Adeti Hiçbir Suret İle 4'ü Geçemez.*

15. *İmar Planında 3 Kat Olarak Belirlenen Alanlarda Kattan Kat Kazanılarak Daha Fazla Katlı Yapı Yapılamaz. Bu Alanlarda Bodrum Katlar Dahil Görünen Kat Adeti Hiçbir Suret İle 3'ü Geçemez.*

16. *Doğal Arazi Ve Bahçeler Hafriyat Edilerek Boşaltılmak Suretiyle Eğimden Kat Kazanılmaz.*

17. *Ayrık Nizama (A-..) Tabi Konut Alanlarında Yapılacak Olan 0.00 Kotu Altındaki Bodrum Katlar, Bahçe Çekme Mesafelerine Taşamaz Ve Hiçbir Şekilde Doğal Zemin Üzerine Çıkamaz.*

18. *Konut Alanlarında Bina Dışında Müştemilat Yapılamaz. Ancak İdarenin Görüşü Alınmak Şartıyla, Araç Trafığına Kapalı Olan Yollarda Zemin Katı İşyeri Olarak Kullanılan Parsellerde, Parsel Sınırlarını İhlal Etmeyecek Şekilde Sökülüp Takulabilir Malzemedен Pergola, Kamerye, Sundurma V.B. Yapılabilir.*

19. *Binalara Kot, Parselin Yol Aldığı Kot Cephesindeki Bina Genişliğinin Ortasında Bulunan Tretuvar Seviyesi Röper Kabul Edilir.*

20. *Bina Yüksekliği 0.00 Kotundan Başlayarak Saçak Kotuna Kadar Olan Yüksekliktir. 0.00 Kotu, Binanın Yönetmeliğe Ve Plan Notuna Göre Kot Aldığı Noktadır. Bina Yüksekliğinin Saçak Kotundan Az Olması Halinde, Bu Yükseklik Çatı Yüksekliğine Ve Bodrum Yüksekliğine Dahil Edilemez. Çatı Her Surette Saçak Ucundan Başlayacaktır.*

21. *Işıklık İhtiyacı Olmayan Konut Amaçlı Yapılarda Işıklık Yapılamaz.*

22. *Tüm Yapılarda, Çatı Arasına Ve Çatıya Çıkış Sağlanacaktır.*

23. *Kapıcı Dairesi, 10 Daireden Az Olan Binalarda Kapıcı Dairesi Yapılamaz. 30 Daireye Kadar Olan Binalarda En Çok 1 Kapıcı Dairesi Yapılabilir.*

24. *Çatı Eğimi Saçak Ucundan Yükseltme Yapılmaksızın En Fazla % 33 Eğimle Yapılabilir. Mahya Yüksekliği 3.50 M. Geçemez. Çatı Arası Piyes, Güvercinlik, Fener, Ortak Alan Ve Eklenti V.B. Yapılamaz.*

25. *Ayrık Nizama Tabi Yapılarda Son Katı Çatı İle Birlikte Yapılabilir. Bu Plan Ve Yönetmelikteki Çatı İle İlgili Hükümlere Tabi Değildir. Ancak; Dış Duvar Yükseklikleri 1.80 M.'Den Fazla Olamaz.*

26. *Çatı Yüzeylerinde Farklı Eğim (Kademe) Yapılamaz.*

27. *Çatı Eğimi Binanın Açık Olan Her Cephesine Verilmek Zorundadır Ve Çatı Mahya Kotu Binanın Dar Cephesine Göre Hesaplanacaktır.*

28. *Bütün Yapılarda Max. 1.00 M. Kapalı Çıkma 1.50 M. Açık Çıkma (Betonarme Döşeme) Yapılabilir. Gömme Balkon Derinliği Max 1.50 M Dir. Gömme Balkon İle Çıkma Balkon Aynı Anda Yapılabilir.*

29. *Zemin Etüdü Sonuçlarına Göre Yapılan Yerleşime Uygunluk Haritasında Tedbiri Bölgelede (Qa,Qb,Qc,Qc1,Qc2) Kalan Parsellerde Yapılacak Yapıların Temel Kazısı 1.00 M.' Den Az Olamaz.*

30. *Yürürlükte Bulunan Planlara Uygun Olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde Uygulaması Yapılarak Elde Edilmiş Parsellerin Bulunduğu Alanda, İlgili İdarelerin Resen Yaptığı Plan Değişikliği Sonrası, Yolun Genişlemesi Yada Parselin Umumi Hizmet Alanlarına İsbet Etmesi İle Yeniden Bedelsiz Kamuya Terk Edilmesi Durumunda Söz Konusu Parsel İçin Çekme Mesafelerini Aşmamak Kaydı İle Taks/ Emsal/ Kaks Değerleri Terkten Önce Sahip Olduğu Alan Üzerinden Verilir.*

31. *Bahçe Duvarlarının Yüksekliği Binaların Yol Tarafındaki Cephe Hatlarının Önünde 1.00 M Yi, Diğer Cephelede İse 1.50 M. Geçemez. Ayrıca Üzerine 1.00 M. Aşmayan Parmaklık Yapılabilir.*

32. *Kot Farkı Sebebiyle İstinat Duvarı Yapılmasının Zorunlu Olduğu Parsellerde; Zemin Ve Temel Etüt Raporlarındaki Parametlere Bağlı Hesapları Ve Projelendirilmesi Yapılarak İstinat Duvarı İçin Ruhsat Alınması Zorunludur. İstinat Duvarı Yapılmadan Bina İnşaatına Başlanamaz. İstinat Duvarı Yüksekliği Yan Ve Arka Cephelede Doğal Zemin Kotu Üzerine 2 Metreden Fazla Çıkılamaz. Ancak Adanın Tamamında Kamu Kurum Ve Kuruluşları Tarafından Yapılan/Yaptırılan Veya Yapıldıktan Sonra Kamuya Devri Yapılacak Olan Yapılarda Yönetmeliğin Ve Plan Notlarının İstinat Duvarları İle İlgili Yükseklik Şartları Hükümleri Uygulanmaz.*

33. *Köşe Başı Parsellerdeki Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafesi; Aynı Yoldan Cephe Alan Adadaki Diğer Parsellerin Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafelerine Göre Belirlenecektir.*

34. 16.Cadde-Girne Caddesi – 3175.Sokak – 3060.Sokak İle D-100 Karayolu Arasında Kalan Bölgedeki T2 Adaları Haricindeki Ve D-100 Karayolunun Güneyindeki T2 Adaları Haricindeki Ayrık Nizama Tabi Emsal/Kaks Değeri Verilen Ticaret Alanlarındaki Ana Artere Cephesi Bulunmayan Arka Kısımda Kalan Parsellerde Ve Parselin Ana Arterden Cephe Almayan Kısımlarında Konut Yapılabilir.

35. *Enerji Nakil Hattı (Enh) Altında Kalan Parsellerde, İlgili Kurum Ve Kuruluşlarınemniyet Mesafeleri Nedeniyle İmar Planında Belirtilen Kat Adedinin Kullanılmaması Halinde, Bahçe Çekme Mesafeleri İle Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulması Şartıyla Eksik Katlı Yapı Yapılabilir Ve Planda Belirtilen Kaks/Emsal Değerleri Kullanılabilir. Ancak Bu Taşınmazlarda Eksik Katlı Yapılması Halinde Taban Alanı Katsayısı (Taks) Hiçbir Surette 0,40 İ Aşamaz.*

36. *Planda E:1,20 Olan 4 Katlı Konut Adalarında Taban Alanı 0,35'den; E:1,20 Olan 3 Katlı Konut Adalarında Taban Alanı 0,40'dan Ve E:1,00 Olan 3 Katlı Ticaret Adalarında İse Taban Alanı 0,40'dan Fazla Olamaz.*

Parsel Cephe Ve Alan Büyüklükleri

Konut Ve Ticaret Alanlarında Yeni Oluşturulacak Parseller;

- *Köşe Başı Parsellerde Parsel Cephesi 18.00 M.'Den,*
- *Ara Parsellerde Parsel Cephesi 16.00 M.' Den,*
- *Parsel Derinliği 20.00 M. Den,*
- *Parsel Alanı 500 M²' Den Az Olamaz.”*

Yapıların Kat Adetleri, Kat Yüksekliği Ve Çekme Mesafeleri

Yapı Kat Adedi	Yapı Yüksekliği (Metre)		Yan Bahçe Mesafesi (Metre)	Arka Bahçe Mesafesi(Metre)
	Konut	T2		
2 Kat	7.00	8.50	3.00	3.00
3 Kat	10.00	12.00	3.00	3.00
4 Kat	13.00		3.00	3.50

Şeklinde İken;

“Yasal Dayanak;

3194 Sayılı İmar Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu Ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu İle Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Kapsamında Hazırlanmıştır.

Genel Hükümler;

7. Bu Plan Ve Planın Uygulama Hükümlerinde Yer Almayan Konularda Konumu Ve İlgisine Göre Yürürlükte Bulunan Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ, Ve Standartlar İle;

- **Sakarya 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ve Uygulama Hükümleri,**
- **Sakarya Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri,**
- **Sakarya Büyükşehir Belediyesi Serdivan İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Plan Hükümleri Geçerlidir.**

8. Planlama Alanı 1.Derece Deprem Kuşağında Olduğundan Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.

9. 17/10/2014 Tarihinde Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından Onaylanan Serdivan Belediyesi Merkez Kuzey Bölgesi Ve Yazlık Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporuna Uyulacaktır.

10.22.02.2018 Tarih Ve 30340 Sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin 5-E Maddesinde Bahsi Geçen; “Ticaret Alanları, Ticaretin Yapılabildiği Karma Kullanımlar İle Ticaretin Yapılabildiği Konut Alanlarında, Binanın İhtiyacı Olan Otoparkını Parsel Veya Bina Bünyesinde Karşılama, Otopark Dışında Hiçbir Kullanım Getirmemek, Bahçe Mesafelerini Korumak Şartıyla Bağımsız Bölüm Olarak Bodrum Katlarında Ve Girişi Zemin Kattan Da Olabilen Ticari Amaçlı Otoparklar Yapılabilir. Ticari Amaçlı Dışa Dönük Olarak Kullanılan Otoparklarda 634 Sayılı Kanun Uyarınca Parsel Maliklerinin Muvafakati Ve Ukome Ya Da Trafik/Ulaşım Komisyonu Görüşü Alınarak Uygulama Yapılır. Bu Otoparkların, Giriş Ve Çıkışlarının Binanın Kullanımına Ait Otoparklardan Ayrı Düzenlenmesi, Tavan Döşemelerinde Ve Diğer Bağımsız Bölümlere Bitişik Duvarlarında İlgili Mevzuatına Göre Ses, Isı Ve Su Yalıtımı Yapılması, Dışa Bakan Cephelelerinin Bina Estetiğiyle Uyumlu Olması Zorunludur.” Maddesine İstinaden Bodrum Katlarda Yapılacak Olan Bağımsız Ve Ticari Otopark Alanları Emsal Hesabına Dahil Değildir. Bu Binaların Yeni Yapılacak Olanlarında Kat Maliklerinin Muvafakati Aranmaz. Ancak, Mevcut Binalarda Kat Maliklerinin Muvafakati Aranır.

11. Sakarya 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri Uyarınca Serdivan İlçesi Sınırları İçerisinde Kalan Bölgede Besicilik Faaliyeti Yapılamaz.

12. Sakarya 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki “Diğer Tarım Alanları”Nda;

- f) **Kadastral Yola Cephesi Olmak,**
- g) **İnşaat Alanı Katsayısı %5 Den Fazla Olmamak,**
- h) **Yapı İnşaat Alanları Toplamı Hiçbir Koşulda (250) M²Yi Geçmemek,**
- i) **Saçak Seviyelerinin Tabii Zeminden Yüksekliği (6.50) M.Yi Ve 2 Katı Aşmamak,**
- j) **Yola Ve Parsel Sınırlarına (5.00) M.Den Fazla Yaklaşmamak, Şartı İle Bir Ailenin Oturmasına Mahsus Bağ Evi Yapılabilir.**

13. Kat Adetleri;

Emsal Ya Da Kaks Verilen Alanlarda Bina Yüksekliğine Göre Kat Adedi;

-Konut Alanlarında Kat Adetleri;

- $Y_{en\check{c}ok} = 4.40$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 1,
- $Y_{en\check{c}ok} = 7.60$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 2,
- $Y_{en\check{c}ok} = 11.00$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 3,
- $Y_{en\check{c}ok} = 14.00$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adeti 4, Olarak Kabul Edilecektir.

-Yençok Aşılmamak Şartıyla Su Basman Kotu Maksimum 1.20 Metre Yapılabilir.

-Konut Alanlarında Zemin Katlar İşyeri Yapılması Halinde Su Basman Kotu Maksimum 0.20 Metre Yapılmak Şartıyla Yençok Aşılmaz. Yükseklik Kazanmak Amacıyla Sıfır Kotu Altında Su Basman Yapılamaz

-Ticaret Alanlarında Kat Adetleri;

- $Y_{en\check{c}ok} = 4.50+0.20$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adedi 1,
- $Y_{en\check{c}ok} = 8.50+0.20$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adedi 2,
- $Y_{en\check{c}ok} = 12.50+0.20$ Metre'ye Kadar Belirtilen Alanlarda Bina Kat Adedi 3,

14. Yapı Nizamı;

Uygulama İmar Planı İle Belirlenen Ayrık, Blok Ve Bitişik Nizamdan Birini,

- 1) **Ayrık Nizam:** Hiç Bir Yanından Komşu Parseldeki Binalara Bitişik Olmayan Yapı Nizamını,
- 2) **Bitişik Nizam:** Bir Veya Birden Fazla Komşu Parsellerdeki Binalara Bitişik Olan Ve Ortak Alandan Arka Bahçeye Çıkış Sağlanan Yapı Nizamını,
- 3) **Blok Nizam:** İmar Planı Veya Bu Yönetmelikte Cephe Uzunluğu, Derinliği Ve Yüksekliği Belirlenmiş Yapı Kütesinin, Bir Parsel Veya Dilatasyonla Ayrılmak Suretiyle Birden Fazla Parsel Üzerine Oturduğu Bahçeli Yapı Nizamını (Bir Taraftan Komşu Parseldeki Binaya Bitişik, Diğer Taraftan Ayrık Olan İkili Veya İkiz Nizamlar, Blok Nizam Olarak Değerlendirilir.),

15. **Yapı İnaaat Alanı:** Işıklıklar Ve Avlular Hariç Olmak Üzere, Bodrum Kat, Asma Kat Ve Çatı Arasında Yer Alan Mekânlar, Çatı Veya Kat Bahçeleri, Çatıda, Katta Ve Zemindeki Teraslar, Balkonlar, Açık Çıkmalar İle Binadaki Ortak Alanlar Dâhil Yapının İna Edilen Bütün Katlarının Alanını,

16. **Taban Alanı Kat Sayısı (Taks):** Taban Alanının İmar Parseli Alanına Orandır. (Taban Alanı Kat Sayısı, Arazi Eğimi Nedeniyle Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zeminin Üzerinde Kalan Tüm Bodrum Katlar İle Zemin Kat İzdüşümü Birlikte Değerlendirilerek Hesaplanır.),

Taban Alanı Bahçede Yapılan Eklenti Ve Müstemilatı Dâhil Yapıların Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinde Kalan Kısımının, Yapı Yaklaşma Sınırnı İhlal Etmek Kaydıyla Parseldeki İzdüşümünün Kapladığı Alanıdır.

(1) Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinde Etrafı Açık Bırakılarak Kolonlar Üzerinde İna Edilen Yapılarda Taban Alanı, Zemine Oturan En Dış Çeperlerdeki Kolonların Dış Yüzeylerinin En Kısa Doğru Parçalarıyla Birleştirilmesiyle Hesaplanır.

(2) Uygulama İmar Planında Belirlenmemişse Taks'a Ve Bahçe Mesafelerine Göre Belirlenen Taban Alanının Küçük Olanı Uygulanır.

(3) Tamamen Toprağın Altında Kalan Kısımları Hariç, Kısmen Veya Tamamen Açığa Çıkan Bodrum Katların Oturum Alanı, Hiçbir Şekilde Taban Alanı Katsayısı İle Belirlenen Taban Alanını Geçemez.

(4) Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerinde Planla Veya Bu Yönetmelikle Öngörülen Taban Alanının Dışında, Bu Yönetmelikle İzin Verilenler Hariç Yapı Yapılamaz.

Taban Alanına Dâhil Edilmeyecek Kullanımlar;

A) Tabii Zemin Veya Tesviye Edilmiş Zemin Seviyesindeki Veya Bu Seviyenin Altındaki Avlular, İç Bahçeler, Bina Giriş Holleri,

B) Bağımsız Bölüm Olarak Düzenlenmeyen Veya Bağımsız Bölümün Eklentisi Niteliği Taşımayan, Yapının Ana Taşıyıcı Sistemleri İle Bütünleşik Olmayan, Bahçe Alanının %10'unu Geçmeyen; Kameriye, Pergola, Sundurma, Açık Yüzme Ve Süs Havuzu,

C) Bağlantılı Olduğu Bağımsız Bölümün Veya Bulunduğu Katın Brüt Alanının %20'sini Aşmayan Üstü Açık Veya Sökülür-Takılır Hafif Malzeme İle Örtülü Zemin Terasları Ve Balkonlar,

Ç) Çevre Düzenlemesi Ve Güvenliği İçin Yapılan Bahçe Duvarı, İstinat Duvarları, 6 M²'yi Geçmeyen Kontrol Veya Bekçi Kulübeleri,

D) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Gerekli Gördüğü, Normal Merdiven Haricinde Kaçış Yolu İçerisinde Yer Alan, Asgari Ölçülerde Ve Adetlerde Yapılan Merdiven Evi,

E) Asgari Ölçülerdeki; Temele Kadar İnen Asansör Boşlukları, Işıklıklar, Çöp Ve Atık Ayrıştırma Bacaları, Hava Bacaları, Şaftlar,

F) Ana Yapının Dışında Kalan; Binaya Ait Arıtma Tesisi Ve Trafolar, Jeneratör, Yağmur Suyu Toplama Havuzu, Eysel Atık Ve Geri Dönüşüm Hazneleri,

G) Akaryakıt Pompaları Ve Taşıyıcıları Hariç Olmak Üzere Kanopiler Ve Arkatlar,

H) Açık Otoparklar,

I) Giriş Saçakları (Markizler),

İ) Tamamen Toprağın Altında Kalan Veya 0.00 Kotu Altında Kalan; Su Sarnıcı, Gri Su Toplama Havuzu, Otopark, Sığınak Ve Tesisat Hacimleri, Yakıt Ve Su Depoları.

(6) Ayrık Veya Blok Nizam Olan Yerlerde, Taks %60'ı Geçmemek Şartıyla, Çekme Mesafelerine Göre Uygulama Yapılır.

17. **Katlar Alanı Katsayısı (Kaks) (Emsal):** Yapının İna Edilen Tüm Kat Alanlarının Toplamının İmar Parseli Alanına Oranını,

Katlar Alanı

(1) Katlar Alanı; Bodrum Kat, Asma Kat, Çatı Arası Piyesi Ve Açık/Kapalı Çıkmalar Dâhil, Kullanılabilen Bütün Katların, Katlar Alanına Dâhil Edilmeyen Alanları Çıktıktan Sonraki Alanları Toplamıdır. Kullanılabilen Alanlar Deyiminden; Konut, İşyeri, Eğlence Ve Dinlenme Yerleri Gibi Oturmaya, Çalışmaya, Eğlenmeye, Dinlenmeye Veya İbadet Etmeye Ayrılan Alanlar Anlaşılır.

(2) Tamamen Toprağın Altında Kalması Nedeniyle; Emsal Hesabına Konu Edilmeyen Alanlar İle Kat Adedine Konu Edilmeyen Katların Hiç Bir Cephesi Kazı Ve Tesviye Yapılarak Açığa Çıkarılamaz.

(3) Emsal Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar, Proje Değişikliği İle İmar Planında Belirlenen Emsal Değerini Aşacak Şekilde Emsal Hesabına Konu Alan Haline Getirilemez, Müstakil Bağımsız Bölüm Haline Dönüştürülemez Ve Kat Mülkiyeti Tesis Edilemez.

(4) Uygulama İmar Planında Taks Ve Kaks Verilmeyen Bitişik Nizam Parsellerde, Taks Ve Kaks Aranmaksızın Bahçe Mesafelerine Göre Uygulama Yapılır.

Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar

(1) Aşağıdaki Kullanım Alanları Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmez,

A) Taban Alanına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar,

B) Son Katın Üzerindeki Teras Çatılar Ve Çatı Bahçeleri Ve Gezilemeyen Teras Çatılar,

C) Üstü Sökülür-Takılır Hafif Malzeme İle Kenarları Rüzgâr Kesici Cam Panellerle Kapatılmış Olsa Dahi Açık Oturma Yerleri,

D) Yönetmelik Ve Plan Notlarında Öngörülen Asgari Sayıda Her Bir Kapıcı Dairesinin 75 M²'si,

E) Atrium Ve Galeri Boşlukları,

F) Konutların Bodrum Katlarında, Ortak Alan Niteliğindeki Mescit Ve Müştemilatın 100 M²'si,

G) Konut Dışı Kullanımlarda, Ortak Alan Niteliğindeki Mescit Ve Müştemilatın 30m² Si, Bodrum Katta İse 200 M²'si,

H) Bina İçin Gerekli Minimum Sığınak Alanı,

I) Ticari Amaç İçermeyen, Bodrum Veya Zemin Kattaki Ortak Alan Niteliğindeki Çocuk Oyun Alanlarının Ve Çocuk Bakım Ünitelerinin Toplam 75 M²'Si,

J) Ticari Amacı Olmayan Ve Yapı İçin Hesaplanan En Az Otopark Alanının, İki Katını Geçmeyen Eklenti Otopark İle Bodrum Katlarda Yapılanlar İle Tamamen Gömülü Olan Ve Ortak Alan Niteliğinde Olan Otopark Alanları,

K) Bina Veya Tesise Ait Olan Isıtma, Soğutma, Havalandırma Sistemleri Ve Enerji Verimliliği Sistemlerinin Bulunduğu Alanlar, Arıtma Tesisi, Yakıt Ve Su Depoları, Silolar, Trafolar, Jeneratör, Isı Merkezi, Enerji Odası, Kömürlük, Eşanjör Ve Hidrofor Bölmeleri,

L) Bütün Cepheleri Tamamen Toprağın Altında Kalan Bodrum Katları İle Kısmen Açıkta Kalan, Yola Cephesi Bulunmayan Bodrum Katlarında Yer Alan; Tek Başına Bağımsız Bölüm Oluşturmayan, Bir Bağımsız Bölümün Eklentisi Veya Parçası Olmayan, Ticari Amaç İçermeyen, Yapı Yaklaşma Sınırı İçinde Kalan Ve 500 M²'yi Aşmayacak Şekilde Düzenlenen Ortak Alan Niteliğindeki; Jimnastik Salonu, Oyun Ve Hobi Odaları, Yüzme Havuzu, Sauna Gibi Sosyal Tesis, Spor Birimleri İle Ortak Depolar,

M) Bütün Cepheleri Tamamen Toprağın Altında Kalan Bodrum Katları İle Kısmen Açıkta Kalan, Yola Cephesi Bulunmayan Bodrum Katlarında Yer Alan, Bina Cephelerinde İlave Kat Görünümüne Neden Olmayan Ve Tek Başına Bağımsız Bölüm Oluşturmayan; Konut Kullanımlı Bağımsız Bölümün Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 30'unu Aşmayan Depo Amaçlı Eklentiler, Ticari Kullanımlı Bağımsız Bölümün Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 70'sini Aşmayan Depo Amaçlı Eklentiler,

N) Sökülür-Takılır-Katlanır Cam Panellerle Kapatılmış Olanlar Dâhil Olmak Üzere Balkonlar Ve Açık Çıkmalr, Kat Bahçe Ve Terasları, İç Bahçeler, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Gerekli Gördüğü, Normal Merdiven Haricinde Kaçış Yolu İçerisinde Yer Alan, Asgari Ölçülerde Ve Adetlerde Yapılan Merdiven Evi Haricindeki Kat Ve Ara Sahanlıkları Dâhil Asgari Ölçülerdeki Açık Veya Kapalı Merdivenler Ve Merdiven Evine Bu Alanın %50'si Kadar Yapılacak İlave Alan, Tek Bağımsız Bölümlü Konutlar Hariç; Bina Giriş Holleri İle Kat Holleri Ve Asansör Önü Sahanlıkların Asgari Ölçülerdeki Kısımları,

Katlar Alanına Dâhil Edilmez.

(2) Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Kullanımlar Ve İmar Yönetmelikleri İle Getirilebilecek Emsal Harici Tüm Alanların Toplamı; Parselin Toplam Emsale Esas Alanının % 30'unu Aşamaz.

Ancak; 27/11/2007 Tarihli Ve 2007/12937 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle Yürürlüğe Konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Gereğince Yapılması Zorunlu Olan, Korunumlu Ya Da Korunumsuz Normal Merdiven Dışındaki Yangın Merdiveninin Asgari Ölçülerdeki Alanı, Konferans, Spor, Sinema Ve Tiyatro Salonları Gibi Özellik Arz Eden Umumi Yapılarda Düzenlenmesi Zorunlu Olan Boşluklar İle Binaların Bodrum Katlarında Yapılan;

A) Zorunlu Otopark Alanlarının 2 Katı,

B) Sığınak, Asansör Boşlukları, Bacalar, Şaftlar, Işıklıklar, Isı Ve Tesisat Merkezi, Su Deposu, Enerji Odası, Kömürlükler Ve Kapıcı Dairelerinin İlgili Mevzuat, Standart Ya Da Bu Yönetmeliğe Göre Hesap Edilen Asgari Alanları,

C) Konut Kullanımlı Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 30'unu, Ticari Kullanımlı Bağımsız Bölüm Brüt Alanının % 70'ini Aşmayan Depo Amaçlı Eklentiler,

D) Ortak Alan Niteliğindeki Mescit Ve Müştemilatın Konut Dışı Yapılarda 30 M²'Si,

E) Bütün Cepheleri Tamamen Gömülü Olmak Ve Ortak Alan Niteliğinde Olmak Kaydıyla; Otopark Alanları Ve Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar Maddesinin (L) Bendinde Belirtilen Tamamen Gömülü Ortak Alanlar,

Bu Hesaba Dâhil Edilmeksizin Emsal Haricidir.

Yapı/Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

33. Ticaret Alanlarında Hiçbir Suret İle Çevre Ve Halk Sağlığı Açısından Tehlike Arz Eden Görüntü, Gürültü, Hava Kirliliği Oluşturan İmalathaneler Ve Depolar Yapılamaz.

34. Planda Akaryakıt (A), Akaryakıt+Lpg (A+Lpg) Veya (Lpg) Olarak Ayrılan Alanlarda Kalabalık Grupların Yararlanmasına Yönelik Sosyal Ve Ticari (Düğün Salonu, Çok Amaçlı Salonlar V.B.) Tesisler Yapılamaz.

35. Zemin Katları Ticaret Olarak Teşekkül Etmiş Konut Alanlarında Ve Konut Alanında Kalmakla Birlikte Parsel Büyüklüğü 300 M² Den Az Olmamak Şartıyla, 10.00 M. Ve Üzeri İmar Yoluna Cephesi Olan Parsellerde, Zemin Katlarında Gürültü, Duman, Atık Üretmeyen, İmalat Dışı Günlük İhtiyaçlara Karşılıma Yönelik Ticari Faaliyetler Yapılabilir.

36. Zemin Katta Bulunan İşyerlerine Ait Olan Bodrum Kattaki Depo Eklentileri, İşyeri İçerisinden Yapılacak Merdiven İle Kendilerine Ait Depolara İrtibatlandırılabilir. Bu Durumdaki Eklenti Depolar Emsal Hesabına Dahil Edilmeyip Eklenti Hesabına Dahil Edilirler.

37. Daha Önce Yürürlükte Bulunan Mevzuat Hükümlerine Göre Yapı Ruhsatı Alınup İnşaatına Başlanan Ruhsat Müddeti Devam Eden Veya Ruhsatı Hükümsüz Hale Gelen İnşaatlar İle Yapı Kullanma İzin Belgeli Mevcut Yapılara İlişkin Ruhsat Başvurularında; Bu Plan Hükümlerine Göre Kat İlavesi Veya Emsal Artışına Sebep Olacak Değişiklikler Ve İlaveler Yapılamaz.

Bu Planda Belirtilen Yapılaşma Kriterleri (Taks, Kaks, Emsal Ve Yençok V.B.) Boş Parsellerde Ve Parselde Yeni Bina/Binalar Yapılacak Kadar Boş Alan Bulunan Parsellerin Yeni Yapılacak Binaları İçin Geçerlidir.

Daha Önce 1 Katlı Olarak Ruhsat Alan Ve Yerinde Bu Ruhsata Uygun Olarak Yapılmış Olan Binalara, İmar Mevzuatı Ve Statik Yönden Uygun Olması Şartıyla Mevcut Yapı Ölçülerinde En Çok 1 Kat İlavesi Yapılabilir. İmar Mevzuatına Uygun Olarak İlave Olarak Balkon Ve Zemin Terası Yapılabilir.

38. Cami Alanı, Dini Tesis, İbadet Yeri Olarak Ayrılan Alanlarda Planla Getirilen “Taks” Ve “Yençok” Yükseklik Sınırı Bu Alanlarda Yapılacak Olan Kurs, Lojman, Cami Müstemilatı V.B Yapılar İçindir. Camiler, Taks Ve Bu Yükseklik Sınırına Tabi Değildir.

39. Bina Cephe Ve Derinliklerini, Çevre Dokusunu Bozmayacak Şekilde Yaptırmaya İlgili İdare Yetkilidir.

40. Köşe Başı Parsellerdeki Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafesi; Aynı Yoldan Cephe Alan Adadaki Diğer Parsellerin Bina Derinliği Ve Arka Bahçe Mesafeleri Dikkate Alınarak Belirlenecektir.

41. Zemin Katlarda Bahçe Mesafelerini (Yönetmelikte Belirlenen) İhlal Etmeyen Zemin Terası Ve Balkonlar Yapılabilir. Ön Bahçede İse Zemin Terası Ölçü Ve Bahçe Mesafelerini Sağlayan Balkonlar Yapılabilir. Bu Şartları Sağlayan Balkonların Altında 2.40 M Yükseklik Şartı Aranmaz.

42. Bu Plan Dahilinde Yapılacak Konut Amaçlı Yapıların Brüt İnşaat Alanı 70,00 M² Den Daha Küçük Olamaz. Brüt İnşaat Alanına; Bodrum Katta Ve / Veya Bahçede Yapılan Eklentiler, Kapıcı Dairesi, Depo, Müstemilat, Odunluk-Kömürlük V.B. Ortak Alanlar Dahil Edilemez.

43. Parsel Alanının Emsal Hesabı Sonucu Bir Katın Alanı 70 M² Nin Altında Kılması Halinde (Merdiven, Asansör Boşluğu, Balkon Ve Zemin Terasları Hariç) Bir Kat Alanı 70 M² (Merdiven, Asansör Boşluğu, Balkon Ve Zemin Terasları Hariç) Olacak Şekilde, İmar Durumunda Belirlenen Çekme Mesafelerine Tecavüz Etmemek Şartıyla Yaptırılır. Bu Durumda En Çok 3 Katlı Bina Yapılabilir. Bu Yapılarda Taks, Kaks, Emsal Şartı Aranmaz.

44. Ayrık Yapı Nizamına Tabi Alanlarda Bina Cephesi 6.00 M. Bina Derinliği 7.00 M. Den Az Olamaz. Ancak; Bu Plandan Önce Yürürlükte Bulunan Plan Ve Mevzuat Hükümlerine Uygun Olarak İfraz Edilen Ve Bitişğinde Boş Parsel Bulunmayan Alanlarda; Düzenli Yapılaşma Sağlamak Amacıyla Adadaki Mevcut Yapılaşmaya Göre İkili, Üçlü Ve Dörtlü Blok Oluşturmaya, Arka Ve Yan Bahçe Mesafesini 2 M. Ye Düşürmeye Belediyesi Yetkilidir. Bu Durumda Planda Belirtilen Emsal Ve Kaks Değerleri Plan Notu Hükümleri Aşılmaz.

45. Konut Alanlarında İmar Planı İle Getirilen Kat Adedinden (İki Kattan Az Bina Yapmamak Şartıyla) Eksik Katlı Bina Yapılabilir. Bu Durumda Yapılacak Binalar Bahçe Çekme Mesafelerini İhlal Edemez. Tek Bağımsız Birim Olarak Kullanılan Binalar Hariç (Dubleks, Tripleks) Bu Binalara Çekme Kat, Yarım Kat, Asma Kat, Yapılamaz, Taşıyıcı Sistem Aksları Azaltılamaz. Bu Durumda Taban Alanı %60'yi Geçemez, Bu Binalarda Yönetmelikte Ve Plan Notlarında Belirtilen Kat Sayısına Ait Kat Yükseklikleri Aşılmaz.

46. Bu Plandan Önce +2.30 Veya +2.40 M. Olarak Projelendirilerek Ruhsat Alan Yapıların Bodrum Katları Hiçbir Surette Tadilat Yapılarak İskan Edilemez.

47. Ticari Ve Konut Amaçlı Binalarda Asma Kat Yapılamaz. Ancak İmar Mevzuatına Uygun Galeri Boşlukları Yapılabilir.

48. Işıklık İhtiyacı Olmayan Konut Amaçlı Yapılarda Işıklık Yapılamaz.

49. İmar Uygulamalarında Ve İmar-İnşaat Durumu Düzenlenmesi Sırasında Mevcut Yapılaşma Ve Kadastral Sınırların Korunması Gerekliği Hallerde; Plandaki Yol Genişliğini Azaltmamak Şartı İle 3.00 Metreye Kadar Yol Güzergâhını Düzeltmeye İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Yetkilidir

50. Doğal Arazi Ve Bahçeler Hafriyat Edilerek Boşaltılmak Suretiyle Eğimden Kat Kazanılmaz. Mevcut Arazi Yapısı Bozulamaz. Ancak Arazi Yapısına Uygun Kademelendirme Ve Çevre Düzenlemesi Yapılabilir.

51. Eğimden Dolayı Ortaya Çıkan Bodrum Katlarda İskan Edilen Alanlar Emsal Hesabına Dahildir. Su Basmanı Hariç, Tamamen Toprağa Gömülü Ya Da Kısmen Açığa Çıkan Ve Otopark, Depo Ve Ortak Alan Olarak Kullanılan Bodrum Katları Taks, Kaks, Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

52. Eğimden Dolayı Tamamen Açığa Çıkış Ve İskan Edilen Bodrum Katlar Nedeniyle Planda Belirtilen Kat Adedinden Daha Fazla Katlı Bina Yapılamaz. Otopark Rampaları Ve Otopark Girişi Yapılan Yan Ve Arka Cepheler İle Kısmi Bodrum Olarak Açığa Çıkan Ve İskan Edilmeyen Bodrum Katlarda Bu Hüküm Uygulanmaz.

53. Kısmi Olarak Açığa Çıkan Bodrum Kat 1 Bodrum Katı Geçemez. (Kısmen Açığa Çıkan Bodrum Kat; Yola Nazaran Eksi Kotta Olan Parsellerde, Bahçe Düzenlemeleri Hariç Tabii Zemin Kotları Değiştirilmeden Binanın Bodrum Katının Kısmen Açığa Çıkan Arka Ve Yan Cepheleridir.)

54. Bodrum Katlar İmar Durumunda Belirtilen Bahçe Mesafelerini İhlal Edemez Ve Tabii Zemin Kotu Üzerine Çıkamaz. Ancak Bodrum Katlarda Otopark Yapılması Halinde Yan Ve Arka Bahçeler Hariç Ön Bahçeler Otopark Yönetmeliğine Uygun Olarak Düzenlenir. Diğer Bahçe Mesafelerinde İse İhtiyaç Olması Halinde İmar Ve Otopark Yönetmeliğine Uygun Olarak Asgari Ölçülerde Otopark Rampası Yapılabilir.

55. Eğimli Arazilerde Eğimden Dolayı Açığa Çıkan Bodrum Katların Ön Cepheleri, Su Basman Kotu Hariç, Bina Cephesi İle Parsel Sınırı Arası Yol Ve Bina Kotuna Uygun Olarak Dolgu Yapılır. Ancak, Arazinin Eğimli Olması Sebebiyle Bodrum Katlar Hariç, İskan Edilen Bodrum Katlar İle Normal Katları Yol Kotu Altında Kalan Binalarda İskan Edilen Bodrum Katları İle Normal Katları İçin Yol Ve Bina Arasında Kalan Kısmın Yol Kotuna Kadar Olan Kısmı Dolgu İle Doldurulması İstenmez, Sadece İskan Edilmeyen Bodrum Katlar Dolgu İle Doldurulacaktır. Yan İle Arka Bahçe Kotlarında Ön Bahçe Kotuna, Varsa Mevcut Teşekküle Uyulur. Yan Ve Arka Bahçeler Yönetmeliğin Ve Plan Notlarının Kademe Ve Tesfiye İle İlgili Maddelerine Uygun Olarak Tesfiye Ve Bahçe Düzenlemesi Yapılabilir.

56. Kot Farkı Sebebiyle İstinat Duvarı Yapılmasının Zorunlu Olduğu Parsellerde; Zemin Ve Temel Etüt Raporlarındaki Parametrelere Bağlı Hesapları Ve Projelendirilmesi Yapılarak İstinat Duvarı İçin Ruhsat Alınması Zorunludur.

-İstinat Duvarı Yapılmadan Yapı Kullanma İzni Verilmez.

-İstinat Duvarı Yüksekliği Yan Ve Arka Cephelerde Doğal Zemin Kotu Üzerine 2 Metreden Fazla Çıkılamaz.

-Duvar Boyunca Eğim Varsa, Ortalama Yükseklik 2.00 Metreyi Geçemez. Doğal Zemin Altına İnen Duvarlarda Yükseklik Şartı Statik Yönden Belirlenir.

-Ancak Adanın Tamamında Kamu Kurum Ve Kuruluşları Tarafından Yapılan/Yaptırılan Veya Yapıldıktan Sonra Kamuya Devri Yapılacak Olan Yapılarda Yönetmeliğin Ve Plan Notlarının İstinat Duvarları İle İlgili Yükseklik Şartları Hükümleri Uygulanmaz.

57. Bina Giriş Markizleri, Su Basman Kotuna Çıkan Bina Giriş Merdivenleri, Engelli Rampaları İle Eğimli Arazilerde, Yoldan Üst Ve Alt Bahçelere İniş Çıkış Amaçlı Kullanılan Bina Dışında Yapılan Bahçe Merdivenleri Ve Engelli Rampaları Bahçe Çekme Mesafeleri İçinde Yapılabilir. Bu Merdivenler Taks Ve Emsal Hesabına Dahil Edilmez.

58. Konut Ve Ticaret Alanlarında Bina Dışında Müstemilat Yapılamaz. Ancak İdarenin Görüşü Alınmak Şartıyla, Araç Ve Yaya Trafiğini Engellemeyecek Şekilde Zemin Katı İşyeri Olarak Kullanılan Parsellerde, Parsel Sınırlarını İhlal Etmeyecek Şekilde İlgili İdaresinin Görüşü Doğrultusunda, Sökülüp Takılabilir Malzemeden Pergola, Kamerye, Sundurma V.B. Yapılabilir. Bu İmalatların Kaldırılması Halinde Herhangi Bir Hak Talep Edilemez. Ancak Yapı Ruhsatı Alındığı Tarihte Yürürlükte Bulunan Yönetmelik Gereği Parselde Dikilmesi Zorunlu Ağaç Sayısı Kadar Ağaç Muhafaza Edilmek Zorundadır. Yönetmelik Gereği Parselde Otopark Olarak Tahsis Edilen Alanlarda Bu Uygulamalar Yapılamaz.

59. Yönetmelikte Belirtilen Alanlarda, Yönetmelikte Belirtilen Sayıda Ağaç Dikilecek Olup, Bu Ağaçların Cinsinin Belirlenmesinde İdare Yetkisini Kullanabilir.

60. Binalara Kot, Parselin Kot Aldığı Yol Cephesindeki Bina Genişliğinin Ortasında Bulunan Tretuvar Seviyesi Röper Kabul Edilir. Birden Fazla Yola Cephesi Bulunan Parsellerde Kot Alınacak Nokta Mevcut Teşekküle Göre İdaresince Belirlenir.

61. Arazinin Meyilli Olması Ve Parselin Tabii Zemini Yola Nazaran +3.00 Metre Ve Daha Yüksek Olan Parsellerde Kot Tabii Zeminden Verilebilir. Tabii Zemin Kotu Yola Göre +3.00 Metreyi Geçmemek Şartıyla Yapı Adasının Tamamı Etüd Edilmek Şartıyla İdarece Belirlenir. Ancak Mevcut Yapılaşma Varsa Bu Binaların Kotları Dikkate Alınarak Tabii Zemin Kotu Belirlenir. Bu Durumda İstinat Duvarı Yapılması Mecburidir. Tabii Zemini Yola Nazaran Yüksek Olan Ve Tabii Zeminden Kotlandırma Yapılan Bu Parsellerde Tabii Zemin Tesviye Edilmek Suretiyle Ön Bahçelerin Altı Otopark Olarak Kullanılabilir Ve Yol Cephesinden İstinat Duvarında Uygun Boşluk Bırakılarak Bu Otoparklara Giriş/Çıkış Yapılabilir.

62. Planda Belirtilen Taban Alan Katsayısı Daha Az Kullanılarak, Planda Belirtilen Kat Adedinden Daha Fazla Katlı Bina Yapılamaz.

63. *Bina Yüksekliği 0.00 Kotundan Başlayarak Saçak Kotuna Kadar Olan Yüksekliktir. 0.00 Kotu, Binanın Yönetmeliğe Ve Plan Notuna Göre Kot Aldığı Noktadır. Bina Yüksekliğinin Saçak Kotundan Az Olması Halinde, Bu Yükseklik Çatı Yüksekliğine, Su Basman Yüksekliğine Ve Bodrum Yüksekliğine Dahil Edilemez. Çatı Her Surette Saçak Ucundan Başlayacaktır.*

64. *Yangın Yönetmeliğinin Zorunlu Kıldığı Merdivenler Hariç, Ortak Kat Merdivenlerinin Çatıya Çıkma Zorunluluğu Yoktur. Ancak Tüm Yapılarda, Çatı Arasına Ve Çatıya Çıkış Sağlayacak Boşluklar Bırakılacaktır.*

-Çatı Eğimi Saçak Ucundan Yükseltme Yapılmaksızın En Fazla % 40 Eğimle Yapılabilir. Mahya Yüksekliği 4.50 Metreyi Geçemez. Çatı Arası Piyes, Güvercinlik, Fener, Ortak Alan Ve Eklenti V.B. Yapılamaz.

-Ayrık Nizama Tabi Yapılarda Son Katı Çatı İle Birlikte Yapılabilir. Bu Plan Ve Yönetmelikteki Çatı İle İlgili Hükümlere Tabi Değildir. Ancak; Dış Duvar Yükseklikleri 1.80 M.'Den Fazla Olamaz.

-Çatı Yüzeylerinde Farklı Eğim (Kademe) Ve Kısmı Çatı/Teras Yapılamaz, Merdiven Evi, Su Deposu, Enerji Odası, Ortak Anten Tesisatı Ve Asansör Kulesi Haricinde Başka Bir İmalat Yapılamaz.

-Çatı Eğimi Binanın Açık Olan Her Cephesine Verilmek Zorundadır Ve Çatı Mahya Kotu Binanın Dar Cephesine Göre Hesaplanacaktır. Kamu Adına Yapılan Binalar Çatı Hükümlerine Tabi Değildir.

65. *Kapıcı Dairesi; 12 Daireden Az Olan Binalarda Kapıcı Dairesi Yapılamaz. 40 Daireye Kadar Olan Binalarda En Çok 1 Kapıcı Dairesi Yapılabilir. Yönetmelikte Belirtilen İhtiyaç Harici Yapılan Kapıcı Daireleri Emsal Hesabına Dahildir. (Bodrum Katta Yapılanlar Hariç)*

66. *Bütün Yapılarda Max. 1.20 Metre Kapalı Çıkma 1.50 Metre Açık Çıkma (Betonarme Döşeme) Yapılabilir. Gömme Balkon Derinliği Max 2.50 Metredir. Gömme Balkon İle Çıkma Balkon Aynı Anda Yapılabilir.*

67. *Zemin Etüdü Sonuçlarına Göre Yapılan Yerleşime Uygunluk Haritasında Tedbirli Bölgelerde (Qa,Qb,Qc,Qc1,Qc2) Kalan Parsellerde Yapılacak Yapıların Temel Kazısı 1.00 M.' Den Az Olamaz.*

68. *Yürürlükte Bulunan Planlara Uygun Olarak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde Uygulanması Yapılarak Elde Edilmiş Parseller İle Aynı Kanunun 15 Ve 16 İnci Maddelerine Göre Kamuya Bedelsiz Olarak Terki Yapılan Parsellerin Bulunduğu Alanda, İlgili İdarelerin Resen Yaptığı Plan Değişikliği Sonrası, Yolun Genişlemesi Ya Da Parselin Umumi Hizmet Alanlarına İsbet Etmesi Ve Bedelsiz Kamuya Terk Edilmesi Durumunda Söz Konusu Parsel İçin Çekme Mesafelerini Aşmamak Kaydı İle Taks/ Emsal/ Kaks İmar Yolundan Dolayı Terkten Önce Sahip Olduğu Alan Üzerinden Verilir.*

69. *Enerji Nakil Hattı (Enh) Altında Kalan Parsellerde, İlgili Kurum Ve Kuruluşların Emniyet Mesafeleri Nedeniyle İmar Planında Belirtilen Kat Adedinin Kullanılmaması Halinde, Bahçe Çekme Mesafeleri İle Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulması Şartıyla Eksik Katlı Yapı Yapılabilir Ve Planda Belirtilen Kaks/Emsal Değerleri Kullanılabilir. Ancak Bu Taşınmazlarda Eksik Katlı Yapılması Halinde Taban Alanı Kat Sayısı (Taks) Hiçbir Surette 0,60 Yi Aşamaz.*

70. *Katında En Çok Bir Bağımsız Bölüm Bulunan Ve Kat Emsal Alanı 100 M²Nin Altında Olan Konut Kullanımlı Üç (3) Ve Daha Az Katlı Binalarda Asansör Boşluğu Bırakma Zorunlu Değildir.*

-Eğimli Arazi Sebebiyle Binaya Ara Katlardan Girilmesi Halinde Girişe Göre Çıktılan Ve İnilen Kat Sayısının İki Olması Durumunda Asansör Yapılması Zorunlu Değildir. Ancak, Toplam Kat Sayısı Üçü Geçmesi Halinde Asansör Boşluğu Yapılması Zorunludur.

-Dubleks Ve Tripleks Olarak Kullanılan Konut Binalarında Asansör Boşluğu Bırakılması Zorunlu Değildir. Ancak, Talep Edilmesi Halinde Asansör Boşluğu Bırakılabilir.

71. 16. Cadde-Girne Caddesi – 3175. Sokak – 3060. Sokak İle D-100 Karayolu Arasında Kalan Bölgedeki T2 Adaları Haricindeki Ve D-100 Karayolunun Güneyindeki T2 Adaları Haricindeki Ayrık Nizama Tabi Emsal/Kaks Değeri Verilen Ticaret Alanlarındaki Ana Artere Cephesi Bulunmayan Arka Kısımda Kalan Parsellerde Ve Parselin Ana Arterden Cephe Almayan Kısımlarında Konut Yapılabilir.

Çeşitli Hükümler

8. *Yençok Aşılmamak Şartıyla Su Basman Kotu Maksimum Konutlarda 1.20 Metre, Ticari Binalarda 0.20 Metre Yapılabilir.*

9. *Yükseklik Kazanmak Amacıyla Sıfır Kotu Altında Su Basman Yapılamaz.*

10. *Emsal Ya Da Kaks Verilen 3 Katlı Ticaret Alanlarında Eksik Katlı Yapı Yapılması Halinde Toplam İnşaat Alanı, Yapı Yaklaşma Mesafeleri, Bahçe Çekme Mesafelerini İhlal Etmemek, Yençok:10,00 M²yi Aşmamak (Üzeri Çatı İle Kapatılmak) Şartıyla Taks: 0.60'ı Geçemez. Bu Binalarda; Çekme Kat, İhtiyaç Harici Işıklık, Galeri Boşluğu Ve İç Bahçe V.B Yapılamaz.*

11. K.D.K.Ç.A., Sanayi Alanı, Küçük Sanayi Alanında Yapının Taban Alanı Bahçe Çekme Mesafelerine Kadar Kullanılabilir.

12. Bu Planda;

-Birden Fazla Kat Adedi, Bina Yüksekliği, Yapı Yoğunluğu, Yapı Nizamı, Kullanma Kararı Verilen Parsel İle Bu Durumdaki Yapı Adalarında, Parselin Veya Adanın Farklı Yapılaşma Ve Kullanım Kararlarına Ait Alanların Sınırı, İmar Hattından İtibaren Parsel Veya Yapı Adası Derinliğince 50,00 Metredir.

-Kademe Hattı Bulunan Parsellerde İfraz Ve Tevhit Talepleri Kademe Hattı Dikkate Alınarak Gerçekleştirilir.

-İfraz Yapılmaksızın Bina Yapılacak Bu Parsellerde, Cadde (Veya Geniş Olan Yol) Cephesindeki Kullanım Kararı Ve Emsal Değeri Parsel Derinliği Boyunca Kullanılabilir.

13. Ticaret + Konut Alanlarında Üst Katların Tamamı Konut Veya Ticari Kullanımına Ayrılabilir. Karma Kullanımlarda Bina Giriş Ve Holler Ayırılarak Düzenlenir.

14. Ayrık Nizama Tabi Emsal/Kaks Değeri Verilen Ticaret Alanlarındaki Ana Artere Cephesi Bulunmayan Arka Kısımda Kalan Parsellerde Ve Parselin Ana Arterden Cephe Almayan Kısımlarında Konut Yapılabilir. Karma Kullanımlarda Bina Giriş Ve Holler Ayırılarak Düzenlenir.

Mevcut Teşekkül

3. Planların Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önce Kısmen Veya Tamamen Yapılaşması Teşekkül Etmiş İmar Adalarında, Yapı Yaklaşma Mesafeleri, Kotlandırma, Arka Bahçelerin Tesviyesi İle Parsel Dışına Taşmamak Kaydı İle Ön Cephedeki Açık Ve Kapalı Çıkmaları Mevcut Teşekküle Belirlenir.

4. Ancak, Yan Ve Arka Bahçe Mesafeleri İle Açık Ve Kapalı Çıkma Ölçüleri Parselin Sağında Ve Solunda Bulunan Mevcut Binaların Yan Ve Arka Bahçe Mesafesine Ve Bu Mesafe İçinde Yapılan Açık Ve Kapalı Çıkmalara Ve Plan Notu İle Belirtilen Ölçülere Uygun Olarak Verilir.

Parsel Cephe Ve Alan Büyüklükleri

Konut Ve Ticaret Alanlarında Yeni Oluşturulacak Parseller;

- Köşe Başı Parsellerde Parsel Cephesi 18.00 M.'Den,
- Ara Parsellerde Parsel Cephesi 16.00 M.' Den,
- Parsel Derinliği 20.00 M. Den,
- Parsel Alanı 500 M²' Den Az Olamaz.
- Sınır Düzeltmesi Amacıyla Yapılan Tevhid/İfraz İşlemlerinde Bu Şartlar Aranmaz.

Yapıların Kat Adetleri, Kat Yüksekliği Ve Çekme Mesafeleri

Yapı Kat Adedi	Yapı Yüksekliği (Metre)		Yan Bahçe Mesafesi (Metre)	Arka Bahçe Mesafesi (Metre)
	Konut	T1-Tick		
2 Kat	7.60	8.50	3.00	3.00
3 Kat	11.00	12.50	3.00	3.00
4 Kat	14.00		3.00	3.50

Şeklinde değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına ilişkin yapılan tadilat teklifi (PİN: 7158,12), yapılan işaretle oylamada oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 33
13.06.2019

Özü: İmar Komisyonuna Havale Edilen Karar Trh :
Gündem Maddeleri.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Gündemin 10. maddesi olan; Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2018 tarih ve 5/325 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan İlçemiz, Orta Mahalle Kırsal Yerleşme Alan Sınırlarına ilan askı süresi içerisinde yapılan ve Serdivan Belediye Meclisi'nin 01.02.2018 tarih ve 12 sayılı kararı ile kabul edilen itirazlar Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.12.2018 tarih ve 11/742 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır. Onaylanan Orta Mahalle Kırsal Yerleşme Alan Sınırları 27.12.2018-28.01.2019 tarihleri arasında 1(bir) ay süre ile 2.kez askıya çıkarılmış olup, askı süresince yapılan itirazların görüşülmesi.

Gündemin 11. maddesi olan; İlçemiz, Arabacıalanı Mahallesi, 1379 ada ile 1383 ada arasında yer alan terkli alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi. (PİN: 6010,78)

Gündemin 12. maddesi olan; İlçemiz, Kazımpaşa Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında "TAKS değeri verilmiş olan "Konut", Ticaret+Konut (TİCK)" ve "Ticaret" fonksiyonlu yapı adalarında "TAKS" değerinin kaldırılıp, "Emsal" ve "Yençok" değerlerinin verilmesi şeklinde plan değişikliğine ilişkin imar planı tadilat teklifi.

Gündemin 13. maddesi olan; İlçemiz, Selahiye Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında "TAKS değeri verilmiş olan "Konut", Ticaret+Konut (TİCK)" ve "Ticaret" fonksiyonlu yapı adalarında "TAKS" değerinin kaldırılıp, "Emsal" ve "Yençok" değerlerinin verilmesi şeklinde plan değişikliğine ilişkin imar planı tadilat teklifi.

Gündemin 14. maddesi olan; İlçemiz, Kuruçeşme Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında "TAKS değeri verilmiş olan "Konut", Ticaret+Konut (TİCK)" ve "Ticaret" fonksiyonlu yapı adalarında "TAKS" değerinin kaldırılıp, "Emsal" ve "Yençok" değerlerinin verilmesi şeklinde plan değişikliğine ilişkin imar planı tadilat teklifi.

Gündemin 15. maddesi olan; Sakarya Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 02.05.2019 tarih ve 2101459 sayılı yazısına istinaden İlçemiz, Cumhuriyet Mahallesinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun geçici 8.madde hükümlerince yapılacak olan kadastro çalışmalarında, kadastro ekipleri ile birlikte çalışacak 6 (altı) adet bilirkişinin seçilmesi.

KARAR: Gündemin 10. maddesi olan; Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2018 tarih ve 5/325 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan İlçemiz, Orta Mahalle Kırsal

Yerleşme Alan Sınırlarına ilan askı süresi içerisinde yapılan ve Serdivan Belediye Meclisi'nin 01.02.2018 tarih ve 12 sayılı kararı ile kabul edilen itirazlar Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.12.2018 tarih ve 11/742 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır. Onaylanan Orta Mahalle Kırsal Yerleşme Alan Sınırları 27.12.2018-28.01.2019 tarihleri arasında 1(bir) ay süre ile 2.kez askıya çıkarılmış olup, askı süresince yapılan itirazların görüşülmesi.

Gündemin 11. maddesi olan; İlçemiz, Arabacıalanı Mahallesi, 1379 ada ile 1383 ada arasında yer alan terkli alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilat teklifi. (PİN: 6010,78)

Gündemin 12. maddesi olan; İlçemiz, Kazımpaşa Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında "TAKS değeri verilmiş olan "Konut", Ticaret+Konut (TİCK)" ve "Ticaret" fonksiyonlu yapı adalarında "TAKS" değerinin kaldırılıp, "Emsal" ve "Yençok" değerlerinin verilmesi şeklinde plan değişikliğine ilişkin imar planı tadilat teklifi.

Gündemin 13. maddesi olan; İlçemiz, Selahiye Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında "TAKS değeri verilmiş olan "Konut", Ticaret+Konut (TİCK)" ve "Ticaret" fonksiyonlu yapı adalarında "TAKS" değerinin kaldırılıp, "Emsal" ve "Yençok" değerlerinin verilmesi şeklinde plan değişikliğine ilişkin imar planı tadilat teklifi.

Gündemin 14. maddesi olan; İlçemiz, Kuruçeşme Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında "TAKS değeri verilmiş olan "Konut", Ticaret+Konut (TİCK)" ve "Ticaret" fonksiyonlu yapı adalarında "TAKS" değerinin kaldırılıp, "Emsal" ve "Yençok" değerlerinin verilmesi şeklinde plan değişikliğine ilişkin imar planı tadilat teklifi.

Gündemin 15. maddesi olan; Sakarya Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 02.05.2019 tarih ve 2101459 sayılı yazısına istinaden İlçemiz, Cumhuriyet Mahallesinde 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun geçici 8.madde hükümlerince yapılacak olan kadastro çalışmalarında, kadastro ekipleri ile birlikte çalışacak 6 (altı) adet bilirkişinin seçilmesi, yapılan işaretle oylamada İmar Tetkik Komisyonuna havaleleri oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 34
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Hukuk Komisyonuna Havale Edilen
Gündem Maddesi.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdiris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Gündemin 16. maddesi olan; Serdivan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan 'İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev ve Çalışma Esasları Yönetmelik değişikliği ' Taslağı Hukuk İşleri Müdürlüğünce Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun bulunmuş olup, yürürlüğe girebilmesi hususunda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.05.2019 tarih ve 63163087-115.01.99-1287 sayılı yazısı Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Serdivan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görev ve Çalışma Esasları Yönetmelik değişikliği, yapılan işaretle oylamada Hukuk Komisyonuna havalesi oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı

T.C.
SAKARYA SERDİVAN
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No : 35
Karar Trh :13.06.2019

Özü: Hukuk Komisyonuna Havale Edilen
Gündem Maddesi.

2019 YILININ 1. DÖNEM, 4.TOPLANTISININ, 1. BİRLEŞİMİNİN
1. OTURUMUNA AİT KARAR
13.06.2019

Belediye Meclisi, Meclis Başkanı Yusuf ALEMDAR'ın Başkanlığında, seçilmiş üyeler Rıdvan ELTURAN, Adem KÜMBET, Selvet KARAOĞLU, Cemil KOCACIK, Soner YILDIZ, Hüseyin HALDIZOĞLU, Şehime KAYA, Serhat YAVUZ GİRTİ, Yusuf KARACA, Köksal SALTİK, Adnan PALA, Hüseyin BAYRAKTAR, Adem KIYAK, Muhammed SANDIKÇI, Mehmet KOCABAY, İbrahim SINIRCI, Ercüment BERBER, İdris SÜMBÜL, Hilmi ŞİMŞEK, Kadir KINALI, Yıldırım BAŞLI, Yunus SALTİK, Şaban KOLUDRA, Feti CİN, Sabahattin BAYHAN, Sinan BAL, Vedat GÜLDEN, Yusuf Sedat BIÇAKÇI ve Şükrü BİLGİN'in iştirakiyle gündemdeki konuları karara bağlamak üzere 13.06.2019 Perşembe günü saat 14.00'te Meclis Salonunda toplandı.

Gündemin 17. maddesi olan; Serdivan Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğüne hazırlanan 'Yapı Kontrol Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği' Taslağı Hukuk İşleri Müdürlüğüne Mevzuat Hazırlama Usul ve Esasları hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun bulunmuş olup, yürürlüğe girebilmesi hususunda Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 22.05.2019 tarih ve 72370624-105.02-128 sayılı yazısı Mecliste okundu, tetkik ve müzakeresinden sonra gereği düşünüldü.

KARAR: Serdivan Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği, yapılan işaretle oylamada Hukuk Komisyonuna havalesi oybirliği ile kabul edildi.

Yusuf ALEMDAR
Meclis Başkanı

Muhammed SANDIKÇI
Meclis Katibi

Serhat Yavuz GİRTİ
Meclis Katibi

İşbu karar, gereği yapılmak üzere Belediye Başkanlığı'na sunulur. 13.06.2019

Yusuf ALEMDAR
Belediye Başkanı