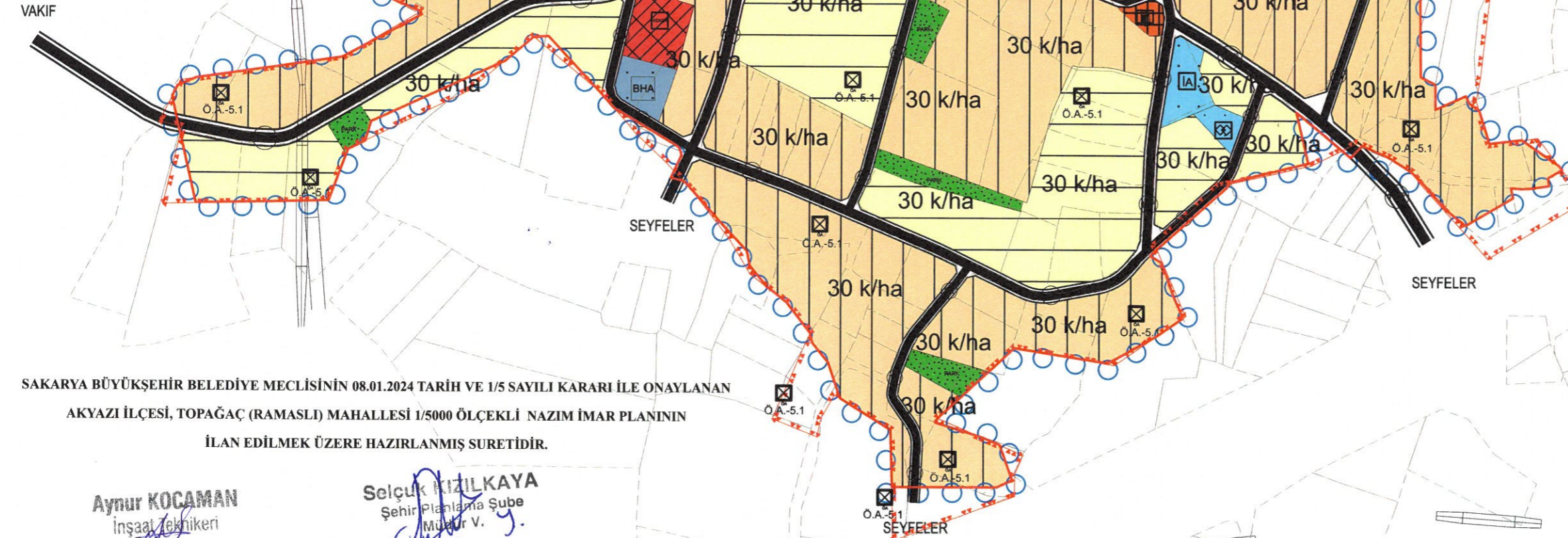


AKYAZI (SAKARYA)

TOPAĞAÇ MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

- SINIRLAR**
PLANLAMA SINIRLARI
PLAN ONAMA SINIRI
KONUT ALANLARI
MEVCUT KONUT ALANLARI
- SEYREK YOĞUNLUKLU (30 ki/ha)
GELİŞME KONUT ALANI
SEYREK YOĞUNLUKLU (30 ki/ha)
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANI
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI**
ÖNEMLİ ALAN SINIRI
ÖNEMLİ ALAN 5.1. (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B. SORUNLU)
- SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**
EĞİTİM ALANI
SOSYAL TESİS ALANI
SAĞLIK ALANI
İBADET ALANI
- AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**
PARK VE YEŞİL ALAN
- ULAŞIM**
KARAYOLLARI
BİRİNCİ DERECE YOL
İKİNCİ DERECE YOL
OTOPARK ALANI
- ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM SULAAMA ALANLARI**
ENERJİ NAKİL HATTI



PLAN NOTLARI

- A) DAYANAK:**
BU PLAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU VE 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ,
14/06/2014 TARİH VE 29030 SAYILI RESMİ GAZETE DE YAYIMLANANAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ"
B) PLANLAMAMIN KAPSAMI VE HEDEFİ:
KAPSAM
BU PLAN, AKYAZI İLÇESİ, "TOPAĞAÇ MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI" KAPSAR.
PLANLAMAMIN HEDEFİ
BU PLAN, KAPSAMI DÂHİLİNDE, ARAZI KULLANIMI, YERLEŞME VE YAPILAŞMANIN PLAN, FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞMASININ SAĞLANMASI, AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASI, DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL ÇEVRENİN, EKOLOJİK SİSTEMLERİN KORUNMASI, YAŞATILMASI VE GELİŞTİRİLMESİ, ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN, BUGÜNKÜ VE GELECEK KUŞAKLARIN SAĞLIK VE YAŞAM DÜZEYİNİN GELİŞTİRİLMESİ, ÜLKEMİZİN VE BÖLGESİNİN VİZYONUNA KATKI BULUNACAK ŞEKİLDE; YAŞAMA, ÇALIŞMA, DİNLENME EYLEMLERİ İLE SANAYİ, HİZMETLER SEKTÖRÜ VE BU FAALİYETLERİN TAMAMINDAKİ EYLEMLERİ İÇEREN MEKÂNIN; SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞTURULMASI İLE BİRLİKTE; PLANLAMA KAPSAMINDA; KENTSEL SOSYAL ALTYAPI HİZMETLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ, TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ, ULAŞIM BAĞLANTILARININ GÜÇLENDİRİLMESİ, MÜLKİYET SORUNLARININ ÇÖZÜMLENMESİ, YAPILAŞMA KOŞULLARININ BELİRLENMESİ, HEDEFLENMEKTEDİR.
- C) GENEL HÜKÜMLER:**
1- BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN, KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE
-SAKARYA İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
-SAKARYA İLİ MERKEZ PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
-12.02.2019 TARİHİNDE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜD RAPORU ESASLARINA UYULACAKTIR.
-29.05.2019 TARİH E.1681088 SAYILI İL TARIM ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN YAZIDA HAZIRLANAN TOPRAK KORUMA PROJESİNDE BELİRLENEN ŞARTLARA UYULMASI KOŞULUYLA İMAR PLANI YAPILMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.
2- BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA, KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİKLERDE OLAN DEĞİŞİKLİKLER VE YENİ HUKUKİ METİNLER DE PLAN VEYA PLAN HÜKÜMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA GEÇERLİ OLACAKTIR.
3- PLANLAMA ALANI TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASINDA KUZAY ANADOLU FAY HATTINA YAKINLIĞINDAN DOLAYI YÜKSEK TEHLİKE SEVİYESİNDE YER ALMAKTA DİR.
4- BU PLANLAMA ALANINDA İNŞA EDİLECEK OTOPARK İHTİYAÇLARI YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
5- 22.06.2018 TARİH E.259991 SAYILI TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 5. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN YAZIDA EKAT YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN MESAFELERE GÖRE UYGULAMA YAPILMASINI TEMİN ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇİŞİ ALANDAKİ İRTIFAK KORIDORU BOYUNCA TEJAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
6- 09.07.2018 TARİH VE E.5007 SAYILI SAKARYA SU VE KANALİZASYON İDARE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN YAZIDA MEVCUT YOLLARIN KORUNMASI VE AÇIK YAĞMUR SUYU KANALLARININ KAPATILMAMASI KOŞULU İLE İMAR PLANI HAZIRLANMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.
7- 26.06.2018 TARİH VE E.245304 SAYILI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN YAZIDA KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YA DA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDE GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
8- KONUT ALANLARINDA 10.00 M. VE ÜZERİ TAŞIT YOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE, ZEMİN KATLARDAN GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYEN, İMALAT DIŞI GÜNLÜK KULLANIMA UYGUN TİCARİ FAALİYETLER YAPILABİLİR.
9- KONUT ALANINDA ZEMİN KATINDA İŞYERİ YAPILAN PARSELLERDE HİÇBİR ŞEKİLDE YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI, ÇEVRE SAĞLIĞINI OLUMSUZ ŞEKİLDE ETKİLEYEN DEPO VE İMALATHANELER YAPILAMAZ.
- D) ÖZEL HÜKÜMLER:**
İMAR UYGULAMALARINDA VE İMAR-İNŞAAT DURUMU DÜZENLEMESİ SİRASINDA MEVCUT YAPILAŞMA VE KADASTRAL SINIRLARIN KORUNMASI GEREKTİĞİ HALLERDE; PLANDAKİ YOL GENİŞLİĞİNİ AZALTILMAMAK ŞARTI İLE 2.00 M. KADAR YOL GÜZERGAHINI DÜZELTMEYE BELEDİYE İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
UYGULAMA İMAR PLANLARI İÇERİSİNDE ÖN, YAN VE ARKA BAHÇEDE ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE; KAPALI MEKAN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, KATLI OLMAYAN BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, PARSEL SINIRINA EN AZ 1.50 METRE MESAFE BIRAKILMAK KAYDINDA ASGARİ ÖLÇÜLERDE SUBASMAN SEVİYESİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE BİNA GİRİŞ MERDİVENİ VE BİNA CEPHESİNDE İTİBAREN GENİŞLİĞİ 2.50 METREYİ GEÇMEYEN MARKİZLER YAPILABİLİR.
KENTSEL ALAN KULLANIMLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER
1. KONUT ALANLARI
KÖŞE BAŞI PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 18.00 M.'DEN ARA PARSELLERDE PARSEL CEPHESİ 16.00 M.'DEN PARSEL DERİNLİĞİ 20.00 M.'DEN, PARSEL ALANI 800 M²'DEN AZ OLMAMAZ.
2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
2.1. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANI
KARAYOLLARI VE BELEDİYELERİN YAPIMI VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ - AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARININ KURULUŞU, DENETİM, EMNİYET VE RUHSATLANDIRMA İŞLEMLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK", "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
EMSAİL VE YAPIL YAKLAŞMA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALIMAK ŞARTI İLE SADECE BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU İLE İDARİ VE YARDIMCI BİNA DIŞINDA TİCARİ AMAÇLI YAPILAMAZ.
MEVCUT AKARYAKIT ALANLARINDA YENİ İNŞAAT YAPILMASI HALİNDE (BAŞVURU) SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GSM RUHSAT DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ VE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINDAN İZİN ALINMADAN YAPILAMAZ.
3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
3.1 EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI
OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMELİ AYRILAN ALANLARDIR.
3.2 SAĞLIK TESİS ALANLARI
HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMELİ AYRILAN ALANLARDIR.
3.3 İBADET ALANLARI
İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİS AIT LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUALET GİBİ MÜSTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.
4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
4.1 PARK ALANLARI
TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, AMAÇLI ALANLAR BOTANİK VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR.
BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYAÇ KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELDAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ. 30.000 M² VE DAHA BÜYÜK PARK ALANLARINDA PARK ALANININ DAHA NİTELİKLİ KULLANILMASINI TEMİNEN KULLANIMI PAKKI İLE BÜTÜMLÜLEŞKEK SPOR TESİSLERİ, SOSYAL TESİSLERİ GÜNÜBÜRLÜK KULLANILAN YER ALABİLİR.
KAMUYA AİT ALANLAR İLE HER TÜRLÜ YEŞİL VE AÇIK ALANLARDA AFET DURUMUNDA KULLANILMAK ÜZERE, KAMUYA AİT 1000 M² VE ÜZERİ ALANLARDA, 100 M²'Yİ GEÇMEYEN (TOPLANMA MERKEZİ, WC, DÜŞ GİBİ) TEK KATLI MUHTARLIK BİNASI, AFET ANINDA GEREKLİ OLABİLECEK ALET VE TEÇHİZATLARIN KONULACAĞI YAPILAR YAPILABİLİR.

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 08.01.2024 TARİH VE 1/5 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN
AKYAZI İLÇESİ, TOPAĞAÇ (RAMASLI) MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANININ
İLAN EDİLMEK ÜZERE HAZIRLANMIŞ SURETİDİR.

Aynur KOÇAMAN
İnşaat Teknikeri

Selçuk KIZILKAYA
Şehir Planlama Şube
Müdürü V.