T.C.
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ARİFİYE İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Sayı : 2026/11
Tarih : 13.05.2026

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Belediyemiz Meclisinin **04.05.2026** tarih ve **2026/50** sayılı kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Arifiye İlçesi Merkez Mahalleler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ilişkin hazırlanan dosya incelenmiş olup;

Yapılan değerlendirme sonucunda: Arifiye İlçesi Merkez Mahalleler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu B) Uygulama Hükümleri'nin 38. "*Kot farkından dolayı açığa çıkan su basman seviyesi hariç bütün cepheleri gömülü olan bodrum katlar ile eğimden dolayı bir kısmı açığa çıkan bodrum katlarda tertiplenen ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla zorunlu otopark alanları dışındaki alanlar emsal ve %30 hesabına dahil olmayan alanlar olarak değerlendirilerek emsal harici tutulur.*" ve 39. "*Bodrum katlarda yer alan su basman seviyesi hariç bütün cepheleri tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si konut dışı yapılarda 300 m²'si emsal ve %30 hesabına dahil olmayan alanlar olarak değerlendirilerek emsal harici tutulur.*" maddelerinin eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği dosyası hazırlanan dosyası 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi ve 5393 sayılı Kanununun 18/c maddesi ile "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerince incelenmiş olup İmar ve Bayındırlık Komisyonunca oy birliği ile **kabulüne** mütalaa edilmiştir.

E K İ :
Arifiye İlçesi Merkez Mahalleler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ilişkin ait dosya.

Mehmet AYVAZ
Üye

Nuri YAVAŞ
Üye

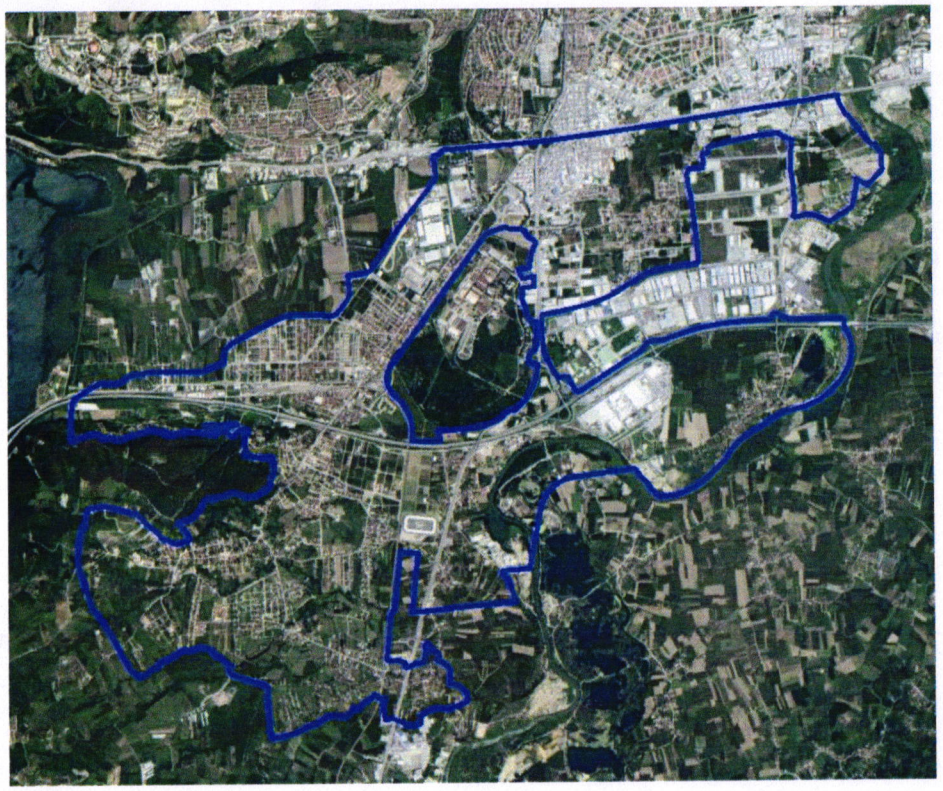
Yaşar BEĞEN
Üye

Yılmaz GÜMÜŞ
Üye

Harun KURT
Başkan

ASKI PAFTASI VE İLAN TUTANAĞI

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

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

31. BÜTÜN YAPILARDA MAX.1,20 METRE KAPALI ÇIKMA, 1,50 MT. AÇIK ÇIKMA(BETONARME DÖŞEME)YAPILABİLİR. GÖMME BALKON DERİNLİĞİ MAX.2,50 METREDİR. GÖMME BALKON İLE ÇIKMA BALKON AYNI ANDA YAPILABİLİR.

32. ARAZİNİN MEYİLLİ OLMASI VE PARSELİN TABİİ ZEMİNİ YOLA NAZARAN +3,00 METRE VE DAHA YÜKSEK OLAN PARSELLERDE KOT TABİİ ZEMİNDEN VERİLEBİLİR.

33. MEVZUATA UYGUN MEVCUT YAPILARIN ZEMİN KATINDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA KAT YÜKSEKLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.

34. BİR PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASINA AİT PARSELASYON PLANI YAPILIP BELEDİYE ENCÜMENİNCE KABUL EDİLİP TAPIYA TESCİL EDİLMEDEN O ADADAKİ HERHANGİ BİR PARSELE YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.

35. ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE; KAPALI MEKAN OLUŞTURMAYAN VE TÜM CEPHELERİ AÇIK, BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ NİTELİĞİ TAŞIMAYAN, TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNE GİRİŞ MERDİVENLERİ YAPILABİLİR. ANCAK PARSEL SINIRINA 1,50 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

36. SU DEPOLARI VE HİDROFOR, GEREKLİ DRENAJ VE YALITIM TEDBİRLERİ ALINARAK BİNANIN BODRUM YA DA ÇATI KATINDA TERTİPLENEBİLECEĞİ GİBİ, AYNI KOŞULLARI TAŞIMAK ŞARTIYLA, BİNA ALANI DIŞINDA; YOL CEPHESİNDE PARSEL SINIRINA 3,00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDIYLA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇELERDE TOPRAĞA GÖMÜLÜ ŞEKİLDEDE YERLEŞTİRİLEBİLİR.

37. ZEMİN SIVILAŞMASI OLAN VE GEOTEKNİK RAPORA GÖRE; BODRUM KAT YAPILDIĞI TAKDİRDE ZEMİN İYİLEŞMESİBE GEREK KALMAYAN PARSELLERDE YAPILACAK BODRUM KATLARININ SU BASMAN SEVİYESİ HARİÇ BÜTÜN CEPHELERİNDEN TAMAMEN GÖMÜLÜ OLMASI ŞARTIYLA, BODRUM KATTA TERTİPLENEN ORTAK ALANLAR EMSAL VE %30 HESABINA DAHİL OLMAYAN ALANLARDA DEĞERLENDİRİLEREK, EMSAL HARİCİ TUTURULUR.2024-1-25

38. KOT FARKINDAN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN SU BASMAN SEVİYESİ HARİÇ BÜTÜN CEPHELERİ GÖMÜLÜ OLAN BODRUM KATLAR İLE EĞİMDEN DOLAYI BİR KISMI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDA TERTİPLENEN ORTAK ALAN NİTELİĞİNDE OLMAK KAYDIYLA ZORUNLU OTOPARK ALANLARI DIŞINDAKİ ALANLAR EMSAL VE %30 HESABINA DAHİL OLMAYAN ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK EMSAL HARİCİ TUTULUR.

39. BODRUM KATLARDA YER ALAN SU BASMAN SEVİYESİ HARİÇ BÜTÜN CEPHELERİ TAMAMEN GÖMÜLÜ OLAN VE ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ MESCİT VE MÜŞTEMİLATIN KONUTLARDA 150 M²'Sİ KONUT DIŞI YAPILARDA 300 M²'Sİ EMSAL VE %30 HESABINA DAHİL OLMAYAN ALANLAR OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK EMSAL HARİCİ TUTULUR.

C) KULLANIM ALANLAR

1. KONUT ALANLARI
YERLEŞME VE GELİŞME ALANLARINDA KONUT KULLANIMINA YÖNELİK PLANLANAN ALANLARDIR.

2. TI TİCARET ALANLARI
2.1. İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE YA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN ...../...../..... TARİH VE ...../..... SAYILI KARARI EKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PAFTASININ İLAN EDİLEN SURETİDİR.

ARİFİYE BELEDİYESİ

İLÇE	ARİFİYE
MAHALLE	
ADA/PARSEL	
PAFTA NO.	

Belediye Meclisimizin ...../...../..... tarih ve ...../..... sayılı kararı ile kabul edilen ve Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin ...../...../..... tarih ve ...../..... sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 1 (bir) ay süre ile ilan edilmek üzere Belediyemiz ilan panosunda asılarak ilan yapıldığına dair iş bu tutanak tarafımızdan tanzim edilmiştir.

İlanın Asıldığı Tarih	İlanın İndirildiği Tarih
...../...../.....	...../...../.....