

SAKARYA İLİ, GEYVE İLÇESİ, HACIOSMANLAR MAHALLESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANLARI (DÜŞÜK) (51-120 KİŞİ/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

T1 TİCARET ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

DEVAM ETTİRİLECEK ALANLARI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

SAĞLIK ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

SU, ATIKSI VE ATIK SİSTEMLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

SU YÜZEYİ

KARAYOLLARI

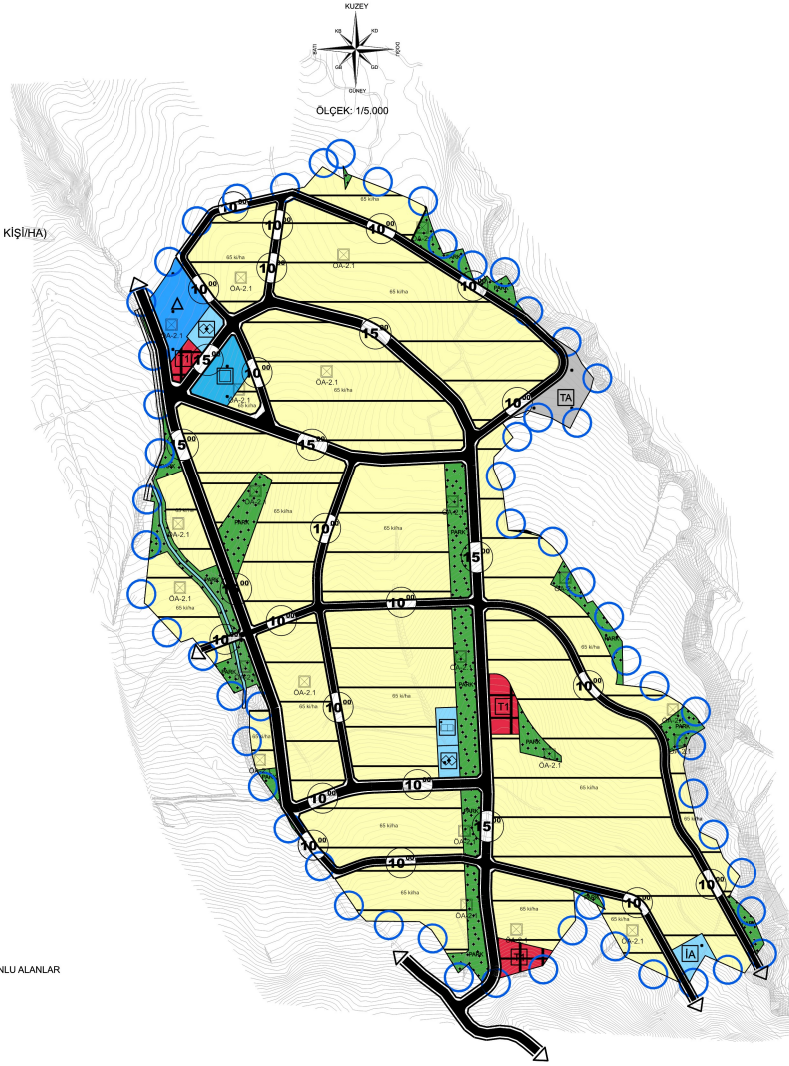
TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİZE SORUNLU ALANLAR



1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- Bu Plan; Plan Hattı, Plan Açıklama Raporu ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ve Uygulama Hükümleri ile bir bütündür.
- Bu Plan Sınırları İçinde, Plan ve Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ile Halen Yönetimlikte Bulunan ve Bu Planın Onayından Sonra Yürürlüğe Girecek Olan İlgili Diğer Mevzuat Hükümleri ve Mevzuat Değişiklikleri (Kanun, Tüzük, Yönetmelik, Tebliğ) Geçerlidir.
- Yerleşme 1. Derece Deprem Kuşağında Olduğundan Yapılaşma Esnasında Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliğin İlgili Hükümlerine Uyulacaktır.
- Büyük Kamu Kurum Alanları, Kentsel Açık ve Yeşil Alanlarda Afet Sonrası Kullanımlar Dikkate Alınarak "Acil Durum Kullanım Alanı" Olarak Planlanacaktır.
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) A Alt Enerji İletim Tesisleri Yakınında ve Çevresinde Yapılacak Her Türlü Proje, Uygulama ve İnşaat Öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Görüşü Alınacaktır. TEİAŞ Enerji İletim Hattı Altındaki Yapılaşmalarda 30/11/2000 Tarihli ve 24246 Sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği Hükümlerine Uyulacaktır.
- 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve Bu Kanuna İstinaden Çıkarılan; Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Uygulanmasına Dair Teknik Usulur Tebliği, Katı Atıkların Kontrol Yönetmeliği, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Ve Yönetimi Yönetmeliği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, Toprak Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği Hükümlerine Ve Meri Mevzuat Hükümlerinde Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
- İlgili İdaresince Yamaç ve Yüzey Suları Altyapı (Yağmursuyu) Sistemi İçerisinde Bertaraf Edilecektir.
- 01.12.2025 onaylı Sakarya İl, Geyve İlçesi, Haciosmanlar Mahallesi içerisinde yer alan, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt rapor hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama Alanı Kapsamında; Nazım İmar Planı Değişikliği Yapılmaksızın, Nazım Planın Ulaşım, Yoğunluk ve Kullanım Kararlarında Olumsuzluklar İçeren Ve Plan Bütünlüğünü Bozucu Nitelik Taşıyan Plan Değişiklikleri Yapılamaz.
- Bu Plandan Ölçü Alınmaz ve Uygulama Yapılamaz. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Onaylanmadan Uygulamaya Geçilmez. Yapılaşma Koşulları ve Diğer Hususlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Plan Notlarında Belirlenecektir.

TANIMLAR

- Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 ki/ha):**
Kentsel Gelişme Konut Alanları İçerisinde Düşük Yoğunluklu Konut Yerleşimlerinin, 65 Kişi/Ha, Öngörüldüğü Alanlardır. Yapılaşma Koşulları ve Ulaşım Sistemine İlişkin Detay Kararları 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Belirlenecektir.
- T1 Ticaret Alanı:**
İş Merkezleri, Yönetim Binaları, Banka, Finans Kurumları, Ofis- Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal ve Kültürel Tesisler ile Lokanta, Restoran, Gazino, Düşün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Sağlık Kasını ve Muayenehane, Gibi Ticaret ve Hizmetlere İlişkin Yapıların Yapılabildiği Alanlardır.
Bu Alanlarda Hiçbir Şekilde Çevre Sağlığı Açısından Tehlike Ya Da Olumsuzluk Arz Eden, Görüntü, Gürültü, Hava Kirliliği Oluşturan İmalatlar Yer Alamaz. Yapılaşma Koşulları 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.
- Açık ve Yeşil Alanlar:**
Park ve Dinlenme Alanları Kentte Yaşayanların Yeşil Bitki Örtüsü ile Dinlenme İhtiyaçları İçin Ayrılan Alanlardır. Parklar, Gezi ve Dinlenme Alanları, Manzara Parkları-Seyir Terasları, Meydan, Açık Bireysel Spor Alanı Vb. Olarak Kullanılacaktır. Bu Alanlarda Ekolojik Etkiler Yapılarak Mevcut Yeşil Doku Korunacak, Gerekli İse Peyzaj Kalitesi Artırılacaktır. Bu Alanlarda Encümen Kararıyla Açık Havuz/Süs Havuzu, Açık Spor ve Oyun Alanı, Genel Tuvalet, Pergola, Kameriye Yapılabilir.
Bu Alanlar Öncelikle Afet ve Kriz Durumunda Kentin Geçici İdari, Toplanma İhtiyaçlarının Karşlanması Amacı ile Tasarlanacak, Diğer Aslı Fonksiyonları Bu Kapsamda Oluşturulacaktır.
Bu Alanlarda Alt Ölçekli Planlarda Yerleşme Dokusu İçerisinde Şehirdeki Yaya Sirkülasyonunu Yönlendiren, Halkın Toplanma, Bir Araya Gelme, Kutlama Gibi Toplumsal Davranışlarına İmkân Vererek Sosyal Yaşama Hizmet Eden, Alanın Özellikli Bozulmadan Özel Mülkiyete Konu Edilmeksizin ve Meydan Kullanımı Engellenmeksizin Altı Otopark Olarak Kullanılabilen Meydanlar Yapılabilir.
- Sağlık Alanı:**
Hastane, sağlık ocağı, aile sağlığı merkezi, doğumevi, dispanser, poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü ve benzeri sağlık fonksiyonlarında hizmet veren kamuya ait veya gerçek/tüzel kişiler tarafından işletilecek tesisler için, uygulama imar planında kamu sağlık tesis alanı olarak ayrılan alanlardır. Bu alanlarda uygulanacak yapılaşma koşulları; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
- İbadet Alanı:**
İbadet Yerlerinde Cami/ Mesit Vase ve Görünüşünün Önüne Geçmemek, Gürültü ve Kirlilik Oluşturmamak, İmalathane Niteliğinde Olmamak, Gayri Sıhhi Özellik Taşımamak ve Giriş Çıkışları İbadet Yerinin Girişlerinden Ayrı Olmak Kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığına Belirlenecek Usul ve Esaslara Göre Dini Tesis Hizmet Veren Tıkarı Mekânlar Yapılabilen Alanlardır. Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.
- Eğitim Alanı:**
Okul Öncesi, İlk ve Orta Öğretim ile Yüksek Öğretime Hizmet Vermek Üzere Kamuya veya Gerçek veya Tüzel Kişiler Ait; Eğitim Kampüsü, Genel, Mesleki ve Teknik Eğitim Fonksiyonlarına İlişkin Okul ve Okula Hizmet Veren Yurt, Yemekhane ve Spor Salonu Gibi Tesisler İçin Ayrılan Alanlardır. Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.
- Sosyal Tesis Alanı:**
Sosyal Yaşamın Niteliğini ve Düzeyini Artırmak Amacı ile Toplumun Faydalanacağı Kreş, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri Gibi Fonksiyonlarda Hizmet Vermek Üzere Ayrılan Alanlardır. Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.
- Kültürel Tesis Alanı:**
Toplumun Kültürel Faaliyetlerine Yönelik Hizmet Vermek Üzere Kütüphane, Halk Eğitim Merkezi, Sergi Salonu, Sanat Galerisi, Müze, Konser, Konferans, Kongre Salonları, Sinema, Tiyatro ve Opera Gibi Fonksiyonların Yer Aldığı Kamu veya Özel Mülkiyetteki Alanlar ile Cemevi Yapılanın Bulunduğu Alanlardır. Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.
- Teknik Altyapı Alanı:**
Kamu veya Özel Sektör Tarafından Yapılacak Elektrik, Petrol ve Doğalgaz İletim Hatları, İçme ve Kullanma Suyu ile Yer Altı ve Yer Üstü Her Türlü Arıtma, Kanalizasyon, Atık İşleme Tesisleri, Trafo, Her Türlü Enerji, Ulaştırma, Haberleşme Gibi Servislerin Temini İçin Yapılan Tesisler ile Açık veya Kapalı Otopark Alanlarının Yapılabileceği Alanlardır. Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.
- Doğal Karakteri Korunacak Alan:**
Doğal topografyası, bitki örtüsü, peyzaj değeri ve çevresel özellikleri korunması gereken, doğal silüet ve ekolojik bütünlüğün sürdürülebilirliğinin esas alındığı alanlardır. Bu alanlarda doğal çevre ile uyumlu kullanım kararlarının geliştirilmesi hedeflenmektedir.