

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BAŞISKELE PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARAR ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.7.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ VE BÜYÜKLÜĞÜ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNE MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

1.3.ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HÂLİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATAÇAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RISK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLÖJİK ETÜTLER, AFET VE RISK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK
YÖREYE

2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**2.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR**

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), **İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR.** SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDE 2.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² YI GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARINI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6,50) M.YI VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35 İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ÇAYIROVA PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONLARI GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. SÖZ KONUSU ALANLARDA UYGULAMA. “YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR” PLAN HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILAÇAKTIR.

1.2.7.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA, PLANDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI AYKEN KORUNACAKTIR. ANCAK PLAN ÜZERİNDE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI ÇİZİLMEYİP İFADELENDİRİLEN ALANLARDA, ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.8.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” VE “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.9.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” VE “ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
DARICA PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONLARI GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. SÖZ KONUSU ALANLARDA UYGULAMA. “YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR” PLAN HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILAÇAKTIR.

1.2.7.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA, PLANDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI AYKEN KORUNACAKTIR. ANCAK PLAN ÜZERİNDE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI ÇİZİLMEYİP İFADELENDİRİLEN ALANLARDA, ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.8.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” VE “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.9.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” VE “ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN

2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESIS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMAÇIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 2.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KBBMK:15.10.2010/563
KBBMK:16.02.2012/88

2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESIS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESIS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE

DARICA 1/5000

ÖNERİ 2

YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35 İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
DERİNCE PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARAR ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.7.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ VE BÜYÜKLÜĞÜ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNE MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

1.3.ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HÂLİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RISK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLJİK ETÜTLER, AFET VE RISK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK
YÖREYE

2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), **İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR.** SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDE 2.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² YI GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARINI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.YI VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35 İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
DİLOVASI PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARAR ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.7.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ VE BÜYÜKLÜĞÜ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNE MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

1.3.ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HÂLİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATAÇAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RISK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLJİK ETÜTLER, AFET VE RISK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK
YÖREYE

2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**2.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR**

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), **İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR.** SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDE 2.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² YI GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.YI VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35 İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
GEBZE OTOYOL GÜNEY PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ .

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONLARI GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. SÖZ KONUSU ALANLARDA UYGULAMA. “YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR” PLAN HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILAÇAKTIR.

1.2.7.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA, PLANDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI AYKEN KORUNACAKTIR. ANCAK PLAN ÜZERİNDE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI ÇİZİLMEYİP İFADELENDİRİLEN ALANLARDA, ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.8.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” VE “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.9.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” VE “ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
GEBZE OTOYOL KUZEYİ PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONLARI GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. SÖZ KONUSU ALANLARDA UYGULAMA. “YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR” PLAN HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILAÇAKTIR.

1.2.7.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA, PLANDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI AYKEN KORUNACAKTIR. ANCAK PLAN ÜZERİNDE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI ÇİZİLMEYİP İFADELENDİRİLEN ALANLARDA, ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.8.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” VE “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.9.BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” VE “ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN

2.5.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.5.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESIS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.5.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMAÇIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 2.5.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KBBMK:15.10.2010/563
KBBMK:16.02.2012/88

2.5.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² YI GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESIS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMAÇI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESIS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE

YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35 İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU

3.9. PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA, YERLEŞİM ALANLARI İÇİNDE ÖLÇEK NEDENİ İLE GÖSTERİLEMİYEN YEŞİL ALANLAR İLE SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DENGELİ VE FONKSİYONEL OLARAK DAĞITILMASI SAĞLANACAKTIR. AYRICA; BU PLANDA GÖSTERİLMİYEN ANCAK MEVCUT İMAR PLANLARINDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KALDIRILMASI, DEĞİŞTİRİLMESİ VB. DURUMLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE AYKIRI HAREKET EDİLEMEZ.

3.10. İMAR PLANI İLE GETİRİLEN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPOĞRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.11. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KENTSEL YERLEŞİM YADA GELİŞİM LEKESİ İÇERİSİNDE YER ALMAYAN, BU PLAN HÜKÜMLERİ İLE YERLEŞİM VE GELİŞİM LEKESİ İFADELENDİRİLECEK OLAN KIRSAL YERLEŞİM ALANLARININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILABİLİR.

3.12. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA "YERLEŞME ALANLARI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR DIŞINDA YAPILACAK AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İÇİN 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK DUYULMAKSIZIN, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILABİLİR.

3.13. DİĞER TARIM ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA KAMPİNG, YAYLA TURİZMİ ALANLARI VE İKİNCİ KONUT ALANLARI YAPIMINA DÖNÜK TALEPLERDE; PLAN HÜKÜMLERİNİN "DİĞER TARIM ALANLARI" MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR KAPSAMINDA, 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILABİLİR.

3.14. SİT ALANLARINDA İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

3.15. BU PLAN KAPSAMINDA; YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI (SU, GÜNEŞ, RÜZGAR VB.) KULLANARAK ELEKTRİK ÜRETECEK SANTRALLER İLE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (TRAFO MERKEZLERİ, ARITMA TESİSLERİ, KATI ATIK DEPOLAMA SAHALARI VB.) YAPILMAK İSTENDİĞİNDE 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA, 1/25000 ÖLÇEKLİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAK SURETİYLE HAZIRLANACAK VE ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.16. 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE KANUNUNUN (23.07.2004) YÜRÜRLÜK TARİHİNDEN ÖNCE YAPILDIĞINI BELGELENDİREN KANATLI HAYVAN ÜRETİMİNE YÖNELİK TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMELERİNİ ENGELLER BİR KURUM GÖRÜŞÜ OLMADIĞI TAKDİRDE, ÜLKEMİZ EKONOMİSİNE İHRACAT, İSTİHDAM VB. KATKILARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, ESASLI TAMİR VE TADİLAT İLE İLAVE YAPI YAPILMAKSIZIN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLMELERİNE İZİN VERİLİR. BU KAPSAMDA İHTİYAÇ DUYULACAK İŞLETME VE ÇALIŞMA BELGESİ İÇİN; TESİSLERİN BULUNDUĞU PARSELDE HAZIRLANACAK VAZİYET PLANININ İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATILMASI İLE SÖZ KONUSU TESİSLER İÇİN UYGUNLUK YAZISI DÜZENLENECEK OLUP, BU YAZI SONRASI SÖZ KONUSU TESİSLERDEN AYRICA İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN BELGESİ ARANMAYACAKTIR. SÖZ KONUSU TESİSLERİN YIKILMASI SONRASI MEVCUT PLAN KULLANIM KARARLARI ÇERÇEVESİNDE HAREKET EDİLECEKTİR.

KBBMK:12.06.2009/313

KBBMK:16.02.2012/88

3.17. KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. GÖL VE AKARSU KIYILARIYLA, DENİZ VE GÖLLERİN KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR.

3.18. İLGİLİ İDARELER TARAFINDAN BU PLANIN ONAY TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜRE ZARFINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİN ÖN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE HAZIRLANARAK ONAYLANMIŞ NAZIM, UYGULAMA VE MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU İMAR PLANLARINDA KULLANIM KARARI İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE BU PLAN İLE GETİRİLMİŞ OLAN KULLANIM KARARINA AYKIRI KULLANIM KARARI GETİRİLEMEZ.

ANCAK MEVZİİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

6.1.3.KIRSAL KONUT ALANLARI:

"KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE BU PLANDA GELİŞME SINIRLARI İLE BİRLİKTE YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARIDIR.

BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI İLE TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR.

KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE BU PLANDA GELİŞME SINIRLARI İLE BİRLİKTE YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN AŞAĞIDA İFADE EDİLEN KOŞULLAR ÇERÇEVESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

MESKUN KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 100 KİŞİ/HEKTAR
GELİŞME KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 75 KİŞİ/HEKTAR' DIR.

KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 35 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

KIRSAL KONUT ALANLARI YUKARIDA İFADE EDİLEN SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA PLANLAMA NÜFUSU ESAS ALINARAK DÖRT FARKLI GRUPTA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BUNA GÖRE PLANLAMA NÜFUSU, 1-1000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN KIRSAL KONUT ALANLARI (A) GRUBU, 1001-2000 KİŞİ ARASINDA OLAN (B) GRUBU, 2001-3000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN (C) GRUBU VE 3000 VE ÜSTÜ KİŞİ OLAN İSE (D) GRUBU OLARAK ANILACAKTIR.

NÜFUS MİKTARI ESAS ALINARAK BELİRLENEN GRUPLARDA PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA;

(A) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: ASGARİ 750 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(B) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(C) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 2000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI AYRILMASI ZORUNLUDUR. AYRICA SÖZ KONUSU KÖYLERDE ALINACAK KURUM GÖRÜŞÜ SONRASI AYRILMASI GEREKEN SAĞLIK TESİS ALANI İÇİN 1000 M², İLKÖĞRETİM TESİS ALANI İÇİN 5000 M² ALAN AYRILACAKTIR.

(D) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA İSE PLANLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLAN YAPIM AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAKTIR.

YERLEŞİM VE GELİŞİM ALANI BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE HAZIRLANIP VE ONAYLANINCAYA KADAR HER TÜRLÜ İNŞAAT YAPIMI İLE İLGİLİ TALEP **YAPI İNŞAAT ALANI HİÇ BİR KOŞULDA 0,40' GEÇMEMEK ÜZERE** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ KISIMLARI **ÇERÇEVESİNDE İNŞAAT RUHSATI ALMAK SURETİYLE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YENİ YAPILACAK İNŞAATLARDA BU PLAN NOTLARINA EK OLARAK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN MESKUN VE GELİŞME KIRSAL KONUT ALAN YERLEŞİMLERİ TASARIM REHBERİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. AYRICA** BURALARDA OTURAN KİŞİLERİN TİCARİ OLMAYAN GÜNLÜK, ZORUNLU İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA YAPILAN FIRIN, SAMANLIK, HAYVAN BARINAĞI, KÜMES, AHIR GİBİ BASİT YAPILARI 6.50 M (TEK KAT) YÜKSEKLİĞİ VE TOPLAMDA 250 M² Yİ GEÇMEMEK, VAZİYET PLANINI İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATMAK VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULU İLE RUHSATA TABİ DEĞİLDİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN (KIRSAL NİTELİKLİ) MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

AYRICA İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BURALARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTA ÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ KAMU YAPILARI İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK YER SEÇİMİ, İLGİLİ KURUMLARIN KATILIMIYLA OLUŞTURULAN BİR KOMİŐYONCA HALİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU

YAPI VE TESİSLERE UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞU ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR.

6.6.TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI;**6.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR ;**

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

PLANLI KENTSEL YERLEŞİM ALANI KAPSAMINDA KALAN VE MEVCUT ALT ÖLÇEK PLANLARDA “TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDAKİ TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 6.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5’DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDE 6.6.2’DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KBBMK:15.10.2010/563

KBBMK:16.02.2012/88

6.6.2. DİĞER TARIM ALANLARI;

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YER ALACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5’DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI... VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI %30’I VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI (0.35)’Yİ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

HAZIRLANACAK VE ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.15. 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE KANUNUNUN (23.07.2004) YÜRÜRLÜK TARİHİNDEN ÖNCE YAPILDIĞINI BELGELENDİREN KANATLI HAYVAN ÜRETİMİNE YÖNELİK TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMELERİNİ ENGELLER BİR KURUM GÖRÜŞÜ OLMADIĞI TAKDİRDE, ÜLKEMİZ EKONOMİSİNE İHRACAT, İSTİHDAM VB. KATKILARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, ESASLI TAMİR VE TADİLAT İLE İLAVE YAPI YAPILMAKSIZIN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLMELERİNE İZİN VERİLİR. BU KAPSAMDA İHTİYAÇ DUYULACAK İŞLETME VE ÇALIŞMA BELGESİ İÇİN; TESİSLERİN BULUNDUĞU PARSELDE HAZIRLANACAK VAZİYET PLANININ İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATILMASI İLE SÖZ KONUSU TESİSLER İÇİN UYGUNLUK YAZISI DÜZENLENECEK OLUP, BU YAZI SONRASI SÖZ KONUSU TESİSLERDEN AYRICA İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN BELGESİ ARANMAYACAKTIR. SÖZ KONUSU TESİSLERİN YIKILMASI SONRASI MEVCUT PLAN KULLANIM KARARLARI ÇERÇEVESİNDE HAREKET EDİLECEKTİR.

3.16. KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. GÖL VE AKARSU KIYILARIYLA, DENİZ VE GÖLLERİN KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR.

3.17.İLGİLİ İDARELER TARAFINDAN BU PLANIN ONAY TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜRE ZARFINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİN ÖN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE HAZIRLANARAK ONAYLANMIŞ NAZIM, UYGULAMA VE MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU İMAR PLANLARINDA KULLANIM KARARI İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE BU PLAN İLE GETİRİLMİŞ OLAN KULLANIM KARARINA AYKIRI KULLANIM KARARI GETİRİLEMEZ.

ANCAK MEVZİİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

3.18.BU PLAN DA DİĞER TARIM ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN, KIRSAL KONUT ALANI KULLANIMINA SAHİP ANCAK HERHANGİ BİR KADASTRO YOLUNDAN MAHREÇ ALAMAYAN KADASTRAL PARSELLERE, KOMŞU PARSELDEN MERİ KANUNLARDA TANIMLANDIĞI ŞEKLİYLE GEÇİŞ İZİNİ İLE ULAŞILMASI DURUMUNDA BU PARSELLERDE İLGİLİ PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE YAPI YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

3.19.BU PLANDA DİĞER TARIM ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN KULLANIMLARININ TAMAMINA YADA EN AZ İKİSİNE GİREN PARSELLERDE UYGULAMA ORAN OLARAK EN ÇOK ALANI KAPSAYAN KULLANIMA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

3.20.BU PLANDA İSKİ İÇME SUYU HAVZA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARDA, PLAN PAFTALARINDA VE NOTLARINDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA

6.1.3 MESKUN KONUT ALANLARI (KIRSAL NİTELİKLİ);

"KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE BU PLANDA YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARIDIR."

BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI İLE TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR.

KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE BU PLANDA YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN AŞAĞIDA İFADE EDİLEN KOŞULLAR ÇERÇEVESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

MESKUN KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 100 KİŞİ/HEKTAR

KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 35 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

KIRSAL KONUT ALANLARI YUKARIDA İFADE EDİLEN SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA PLANLAMA NÜFUSU ESAS ALINARAK DÖRT FARKLI GRUPTA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BUNA GÖRE PLANLAMA NÜFUSU, 1-1000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN KIRSAL KONUT ALANLARI (A) GRUBU, 1001-2000 KİŞİ ARASINDA OLAN (B) GRUBU, 2001-3000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN (C) GRUBU VE 3000 VE ÜSTÜ KİŞİ OLAN İSE (D) GRUBU OLARAK ANILACAKTIR.

NÜFUS MİKTARI ESAS ALINARAK BELİRLENEN GRUPLARDA PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA;

(A) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: ASGARİ 750 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(B) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(C) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 2000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI AYRILMASI ZORUNLUDUR. AYRICA SÖZ KONUSU KÖYLERDE ALINACAK KURUM GÖRÜŞÜ SONRASI AYRILMASI GEREKEN SAĞLIK TESİS ALANI İÇİN 1000 M², İLKÖĞRETİM TESİS ALANI İÇİN 5000 M² ALAN AYRILACAKTIR.

(D) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA İSE PLANLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLAN YAPIM AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAKTIR.

YERLEŞİM ALANI BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE HAZIRLANIP VE ONAYLANINCAYA KADAR HER TÜRLÜ İNŞAAT YAPIMI İLE İLGİLİ TALEP **YAPI İNŞAAT ALANI HİÇ BİR KOSULDA 0,40'İ GEÇMEMEK ÜZERE** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ KISIMLARI **ÇERÇEVESİNDE İNŞAAT RUHSATI ALMAK SURETİYLE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YENİ YAPILACAK İNŞAATLARDA BU PLAN NOTLARINA EK OLARAK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN MESKUN KIRSAL KONUT ALAN YERLEŞİMLERİ TASARIM REHBERİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.** AYRICA BURALARDA OTURAN KİŞİLERİN TİCARİ OLMAYAN GÜNLÜK, ZORUNLU İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA YAPILAN FIRIN, SAMANLIK, HAYVAN BARINAĞI, KÜMES, AHIR GİBİ BASİT YAPILARI 6.50 M (TEK KAT) YÜKSEKLİĞİ VE TOPLAMDA 250 M² Yİ GEÇMEMEK, VAZİYET PLANINI İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATMAK VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULU İLE RUHSATA TABİ DEĞİLDİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN (KIRSAL NİTELİKLİ) MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 6.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ" İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 6.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

6.6.2 DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN "MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ" OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YER ALACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA

KBBMK:22.08.2019/301

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
GÖLCÜK PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLA İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1. BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2. BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3. BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR

1.2.4. BU PLANDA “UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMESİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.1. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

1.1.1. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 2.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

1.1.2. DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİT PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARAR ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.7.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ VE BÜYÜKLÜĞÜ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNE MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

1.3.ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HÂLİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATAÇAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RISK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLJİK ETÜTLER, AFET VE RISK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK
YÖREYE

2.1.2. MESKUN KONUT ALANLARI (KIRSAL NİTELİKLİ)

KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARIDIR.

BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI İLE TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR.

KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN AŞAĞIDA İFADE EDİLEN KOŞULLAR ÇERÇEVESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

MESKUN KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 100 KİŞİ/HEKTAR

KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 35 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

KIRSAL KONUT ALANLARI YUKARIDA İFADE EDİLEN SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA PLANLAMA NÜFUSU ESAS ALINARAK DÖRT FARKLI GRUPTA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BUNA GÖRE PLANLAMA NÜFUSU, 1-1000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN KIRSAL KONUT ALANLARI (A) GRUBU, 1001-2000 KİŞİ ARASINDA OLAN (B) GRUBU, 2001-3000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN (C) GRUBU VE 3000 VE ÜSTÜ KİŞİ OLAN İSE (D) GRUBU OLARAK ANILACAKTIR.

NÜFUS MİKTARI ESAS ALINARAK BELİRLENEN GRUPLARDA PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA;

(A) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: ASGARI 750 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(B) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(C) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 2000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI AYRILMASI ZORUNLUDUR. AYRICA SÖZ KONUSU KÖYLERDE ALINACAK KURUM GÖRÜŞÜ SONRASI AYRILMASI GEREKEN SAĞLIK TESİS ALANI İÇİN 1000 M², İLKÖĞRETİM TESİS ALANI İÇİN 5000 M² ALAN AYRILACAKTIR.

(D) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA İSE PLANLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN **MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAKTIR.**

YERLEŞİM ALANI BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE HAZIRLANIP VE ONAYLANINCAYA KADAR HER TÜRLÜ İNŞAAT YAPIMI İLE İLGİLİ TALEP **YAPI İNŞAAT ALANI** HİÇ BİR KOŞULDA 0,40'İ GEÇMEMEK ÜZERE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ KISIMLARI ÇERÇEVESİNDE İNŞAAT RUHSATI ALMAK SURETİYLE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YENİ YAPILACAK İNŞAATLARDA BU PLAN NOTLARINA EK OLARAK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN MESKUN KIRSAL KONUT ALAN YERLEŞİMLERİ TASARIM REHBERİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. AYRICA BURALARDA OTURAN KİŞİLERİN TİCARİ OLMAYAN GÜNLÜK, ZORUNLU İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA YAPILAN FIRIN, SAMANLIK, HAYVAN BARINAĞI, KÜMES, AHIR GİBİ BASİT YAPILARI 6.50 M (TEK KAT) YÜKSEKLİĞİ VE TOPLAMDA 250 M² Yİ GEÇMEMEK, VAZİYET PLANINI İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATMAK VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULU İLE RUHSATA TABİ DEĞİLDİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN (KIRSAL NİTELİKLİ) MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

AYRICA İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BURALARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTA ÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ KAMU YAPILARI İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK YER SEÇİMİ, İLGİLİ KURUMLARIN KATILIMIYLA OLUŞTURULAN BİR KOMİSYONCA HÂLİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU YAPI VE TESİSLERE UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞU ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR.

BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN UYGULAMA İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ANCAK PLAN SINIRININ KIRSAL KONUT ALAN SINIRINDAN FARKLI OLMASI DURUMUNDA; KIRSAL KONUT ALANI DIŞINDA PLAN KARARI BULUNMASI DURUMUNDA PLAN

KARARLARINA GÖRE, KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇİNDE ANCAK PLAN DIŞINDA KALAN ALANLARDA İSE YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**2.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR**

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), **İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR.** SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDE 2.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² YI GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARİ YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35 İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KALDIRILMASI, DEĞİŞTİRİLMESİ VB. DURUMLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE AYKIRI HAREKET EDİLEMEZ.

3.10. İMAR PLANI İLE GETİRİLEN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPOĞRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.11. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KENTSEL YERLEŞİM YADA GELİŞİM LEKESİ İÇERİSİNDE YER ALMAYAN, BU PLAN HÜKÜMLERİ İLE YERLEŞİM VE GELİŞİM LEKESİ İFADELENDİRİLECEK OLAN KIRSAL YERLEŞİM ALANLARININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILABİLİR.

3.12. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA "YERLEŞME ALANLARI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR DIŞINDA YAPILACAK AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İÇİN 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK DUYULMAKSIZIN, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILABİLİR.

3.13. DİĞER TARIM ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA KAMPİNG, YAYLA TURİZMİ ALANLARI VE İKİNCİ KONUT ALANLARI YAPIMINA DÖNÜK TALEPLERDE; PLAN HÜKÜMLERİNİN "DİĞER TARIM ALANLARI" MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR KAPSAMINDA, 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI YAPILMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILABİLİR.

3.14. SİT ALANLARINDA İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

3.15. BU PLAN KAPSAMINDA; YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI (SU, GÜNEŞ, RÜZGAR VB.) KULLANARAK ELEKTRİK ÜRETECEK SANTRALLER İLE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (TRAFO MERKEZLERİ, ARITMA TESİSLERİ, KATI ATIK DEPOLAMA SAHALARI VB.) YAPILMAK İSTENDİĞİNDE 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA, 1/25000 ÖLÇEKLİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAK SURETİYLE HAZIRLANACAK VE ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.16. 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE KANUNUNUN (23.07.2004) YÜRÜRLÜK TARİHİNDEN ÖNCE YAPILDIĞINI BELGELENDİREN KANATLI HAYVAN ÜRETİMİNE YÖNELİK TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMELERİNİ ENGELLER BİR KURUM GÖRÜŞÜ OLMADIĞI TAKDİRDE, ÜLKEMİZ EKONOMİSİNE İHRACAT, İSTİHDAM VB. KATKILARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, ESASLI TAMİR VE TADİLAT İLE İLAVE YAPI YAPILMAKSIZIN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLMELERİNE İZİN VERİLİR. BU KAPSAMDA İHTİYAÇ DUYULACAK İŞLETME VE ÇALIŞMA BELGESİ İÇİN; TESİSLERİN BULUNDUĞU PARSELDE HAZIRLANACAK VAZİYET PLANININ İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATILMASI İLE SÖZ KONUSU TESİSLER İÇİN UYGUNLUK YAZISI DÜZENLENECEK OLUP, BU YAZI SONRASI SÖZ KONUSU TESİSLERDEN AYRICA İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN BELGESİ ARANMAYACAKTIR. SÖZ KONUSU TESİSLERİN YIKILMASI SONRASI MEVCUT PLAN KULLANIM KARARLARI ÇERÇEVESİNDE HAREKET EDİLECEKTİR.

KBBMK:12.06.2009/313

KBBMK:16.02.2012/88

3.17. KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. GÖL VE AKARSU KIYILARIYLA, DENİZ VE GÖLLERİN KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR.

3.18. İLGİLİ İDARELER TARAFINDAN BU PLANIN ONAY TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜRE ZARFINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİN ÖN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE HAZIRLANARAK ONAYLANMIŞ NAZİM, UYGULAMA VE MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU İMAR PLANLARINDA KULLANIM KARARI İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE BU PLAN İLE GETİRİLMİŞ OLAN KULLANIM KARARINA AYKIRI KULLANIM KARARI GETİRİLEMEZ.

ANCAK MEVZİİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

3.19. BU PLAN DA DİĞER TARIM ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, KIRSAL KONUT ALANI VE GELİŞME KIRSAL KONUT ALANI KULLANIMINA SAHİP ANCAK HERHANGİ BİR KADASTRO YOLUNDAN MAHREÇ ALAMAYAN KADASTRAL PARSELLERE, KOMŞU PARSELDEN MERİ KANUNLARDA TANIMLANDIĞI ŞEKLİYLE GEÇİŞ İZİNİ İLE ULAŞILMASI DURUMUNDA BU PARSELLERDE İLGİLİ PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE YAPI YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

KBBMK:15.06.2017/381

MESKUN KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 100 KİŞİ/HEKTAR
GELİŞME KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 75 KİŞİ/HEKTAR' DIR.

KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 35 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

KIRSAL KONUT ALANLARI YUKARIDA İFADE EDİLEN SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA PLANLAMA NÜFUSU ESAS ALINARAK DÖRT FARKLI GRUPTA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BUNA GÖRE PLANLAMA NÜFUSU, 1-1000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN KIRSAL KONUT ALANLARI (A) GRUBU, 1001-2000 KİŞİ ARASINDA OLAN (B) GRUBU, 2001-3000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN (C) GRUBU VE 3000 VE ÜSTÜ KİŞİ OLAN İSE (D) GRUBU OLARAK ANILACAKTIR.

NÜFUS MİKTARI ESAS ALINARAK BELİRLENEN GRUPLARDA PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA;

(A) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: ASGARİ 750 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(B) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(C) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 2000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI AYRILMASI ZORUNLUDUR. AYRICA SÖZ KONUSU KÖYLERDE ALINACAK KURUM GÖRÜŞÜ SONRASI AYRILMASI GEREKEN SAĞLIK TESİS ALANI İÇİN 1000 M², İLKÖĞRETİM TESİS ALANI İÇİN 5000 M² ALAN AYRILACAKTIR.

(D) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA İSE PLANLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLAN YAPIM AIT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAKTIR.

YERLEŞİM VE GELİŞİM ALANI BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE HAZIRLANIP VE ONAYLANINCAYA KADAR HER TÜRLÜ İNŞAAT YAPIMI İLE İLGİLİ TALEP **YAPI İNŞAAT ALANI DEĞERİ HİÇ BİR KOŞULDA 0,40'İ GEÇMEMEK ÜZERE** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ KISIMLARI **ÇERÇEVESİNDE İNŞAAT RUHSATI ALMAK SURETİYLE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YENİ YAPILACAK İNŞAATLARDA BU PLAN NOTLARINA EK OLARAK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN MESKUN VE GELİŞME KIRSAL KONUT ALAN YERLEŞİMLERİ TASARIM REHBERİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. AYRICA** BURALARDA OTURAN KİŞİLERİN TİCARİ OLMAYAN GÜNLÜK, ZORUNLU İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA YAPILAN FIRIN, SAMANLIK, HAYVAN BARINAĞI, KÜMES, AHIR GİBİ BASİT YAPILARI 6.50 M (TEK KAT) YÜKSEKLİĞİ VE TOPLAMDA 250 M² Yİ GEÇMEMEK, VAZİYET PLANINI İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATMAK VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULU İLE RUHSATA TABİ DEĞİLDİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN (KIRSAL NİTELİKLİ) MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

AYRICA İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BURALARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTA ÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ KAMU YAPILARI İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK YER SEÇİMİ, İLGİLİ KURUMLARIN KATILIMIYLA OLUŞTURULAN BİR KOMİSYONCA HALİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU YAPI VE TESİSLERE UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞU ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR.

BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN UYGULAMA İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ANCAK PLAN SINIRININ KIRSAL KONUT ALAN SINIRINDAN FARKLI OLMASI DURUMUNDA; KIRSAL KONUT ALANI DIŞINDA PLAN KARARI BULUNMASI DURUMUNDA PLAN KARARLARINA GÖRE, KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇİNDE ANCAK PLAN DIŞINDA KALAN ALANLARDA İSE YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

KIRSAL KONUT ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KONUT AMAÇLI İNŞAAT YAPACAK OLAN VE KÖYDE İKAMET EDENLERDEN RUHSAT VE İSKAN AŞAMALARINDA, BELEDİYELERİNCE HER NE AD ADI ALTINDA OLURSA OLSUN HARÇ VE HİZMET BEDELİ ALINAMAZ.

İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN KIRSAL KONUT ALANLARINDA, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

PLANLI KENTSEL YERLEŞİM ALANI KAPSAMINDA KALAN VE MEVCUT ALT ÖLÇEK PLANLARDA "TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDAKİ TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT **İNŞAAT ALANI KATSAYISI** 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 6.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN **TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR.** SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ" İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 6.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KBBMK:15.10.2010/563

KBBMK:16.02.2012/88

6.6.2. DİĞER TARIM ALANLARI;

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN "MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ" OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YER ALACAK İFRAZ 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI... VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI %30'İ VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI (0.35)'Yİ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ" İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

BU MADDEDE ANILAN YAPILAR İLGİLİ BAKANLIK VE KURULUŞLARCA HAZIRLANMIŞ BULUNAN 1/50 VEYA 1/100 ÖLÇEKLİ TİP PROJELER ÜZERİNDEN DE YAPILABİLİR.

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, **GELİŞME KONUT ALANLARI İÇİN PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ**, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA DA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, **MESKUN KONUT ALANLARI İÇİN PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ**, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.7.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA DA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ VE BÜYÜKLÜĞÜ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNE MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

1.3.ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HALİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER

2.4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.4.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.4.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDE 2.4.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KBBMK:15.10.2010/563
KBBMK:16.02.2012/88

2.4.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TUM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL

HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AIT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA

YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KALDIRILMASI, DEĞİŞTİRİLMESİ VB. DURUMLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE AYKIRI HAREKET EDİLEMEZ.

3.10. İMAR PLANI İLE GETİRİLEN KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPOĞRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK VE FİZİKİ EŞİKLER DİKKATE ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.11.1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KENTSEL YERLEŞİM YADA GELİŞİM LEKESİ İÇERİSİNDE YER ALMAYAN, BU PLAN HÜKÜMLERİ İLE YERLEŞİM VE GELİŞİM LEKESİ İFADELENDİRİLECEK OLAN KIRSAL YERLEŞİM ALANLARININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILABİLİR.

3.12. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA "YERLEŞME ALANLARI" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR DIŞINDA YAPILACAK AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İÇİN 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK DUYULMAKSIZIN, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILABİLİR.

3.13. DİĞER TARIM ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA KAMPİNG, YAYLA TURİZMİ ALANLARI VE İKİNCİ KONUT ALANLARI YAPIMINA DÖNÜK TALEPLERDE; PLAN HÜKÜMLERİNİN "DİĞER TARIM ALANLARI" MADDESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR KAPSAMINDA, 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI YAPILMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILABİLİR.

3.14. SİT ALANLARINDA İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

3.15. BU PLAN KAPSAMINDA; YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI (SU, GÜNEŞ, RÜZGAR VB.) KULLANARAK ELEKTRİK ÜRETECEK SANTRALLER İLE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (TRAFO MERKEZLERİ, ARITMA TESİSLERİ, KATI ATIK DEPOLAMA SAHALARI VB.) YAPILMAK İSTENDİĞİNDE 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA, 1/25000 ÖLÇEKLİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAK SURETİYLE HAZIRLANACAK VE ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.16. 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE KANUNUNUN (23.07.2004) YÜRÜRLÜK TARİHİNDEN ÖNCE YAPILDIĞINI BELGELENDİREN KANATLI HAYVAN ÜRETİMİNE YÖNELİK TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMELERİNİ ENGELLER BİR KURUM GÖRÜŞÜ OLMADIĞI TAKDİRDE, ÜLKEMİZ EKONOMİSİNE İHRACAT, İSTİHDAM VB. KATKILARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, ESASLI TAMİR VE TADİLAT İLE İLAVE YAPI YAPILMAKSIZIN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLMELERİNE İZİN VERİLİR. BU KAPSAMDA İHTİYAÇ DUYULACAK İŞLETME VE ÇALIŞMA BELGESİ İÇİN; TESİSLERİN BULUNDUĞU PARSELDE HAZIRLANACAK VAZİYET PLANININ İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATILMASI İLE SÖZ KONUSU TESİSLER İÇİN UYGUNLUK YAZISI DÜZENLENECEK OLUP, BU YAZI SONRASI SÖZ KONUSU TESİSLERDEN AYRICA İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN BELGESİ ARANMAYACAKTIR. SÖZ KONUSU TESİSLERİN YIKILMASI SONRASI MEVCUT PLAN KULLANIM KARARLARI ÇERÇEVESİNDE HAREKET EDİLECEKTİR.

KBBMK:12.06.2009/313

KBBMK:16.02.2012/88

3.17. KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. GÖL VE AKARSU KIYILARIYLA, DENİZ VE GÖLLERİN KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR.

3.18. İLGİLİ İDARELER TARAFINDAN BU PLANIN ONAY TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜRE ZARFINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİN ÖN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE HAZIRLANARAK ONAYLANMIŞ NAZİM, UYGULAMA VE MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU İMAR PLANLARINDA KULLANIM KARARI İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE BU PLAN İLE GETİRİLMİŞ OLAN KULLANIM KARARINA AYKIRI KULLANIM KARARI GETİRİLEMEZ.

ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

3.19. BU PLAN DA DİĞER TARIM ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, KIRSAL KONUT ALANI VE GELİŞME KIRSAL KONUT ALANI KULLANIMINA SAHİP ANCAK HERHANGİ BİR KADASTRO YOLUNDAN MAHREÇ ALAMAYAN KADASTRAL PARSELLERE, KOMŞU PARSELDE MERİ KANUNLARDA TANIMLANDIĞI ŞEKLİYLE GEÇİŞ İZİNİ İLE ULAŞILMASI DURUMUNDA BU PARSELLERDE İLGİLİ PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE YAPI YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

KBBMK:15.06.2017/381

MESKUN KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 100 KİŞİ/HEKTAR
GELİŞME KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 75 KİŞİ/HEKTAR' DIR.

KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 35 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

KIRSAL KONUT ALANLARI YUKARIDA İFADE EDİLEN SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA PLANLAMA NÜFUSU ESAS ALINARAK DÖRT FARKLI GRUPTA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BUNA GÖRE PLANLAMA NÜFUSU, 1-1000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN KIRSAL KONUT ALANLARI (A) GRUBU, 1001-2000 KİŞİ ARASINDA OLAN (B) GRUBU, 2001-3000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN (C) GRUBU VE 3000 VE ÜSTÜ KİŞİ OLAN İSE (D) GRUBU OLARAK ANILACAKTIR.

NÜFUS MİKTARI ESAS ALINARAK BELİRLENEN GRUPLARDA PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA;

(A) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: ASGARİ 750 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(B) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(C) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 2000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI AYRILMASI ZORUNLUDUR. AYRICA SÖZ KONUSU KÖYLERDE ALINACAK KURUM GÖRÜŞÜ SONRASI AYRILMASI GEREKEN SAĞLIK TESİS ALANI İÇİN 1000 M², İLKÖĞRETİM TESİS ALANI İÇİN 5000 M² ALAN AYRILACAKTIR.

(D) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA İSE PLANLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLAN YAPIM AIT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAKTIR.

YERLEŞİM VE GELİŞİM ALANI BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE HAZIRLANIP VE ONAYLANINCAYA KADAR HER TÜRLÜ İNŞAAT YAPIMI İLE İLGİLİ TALEP **YAPI İNŞAAT ALANI DEĞERİ HİÇ BİR KOŞULDA 0,40'İ GEÇMEMEK ÜZERE** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ KISIMLARI **ÇERÇEVESİNDE İNŞAAT RUHSATI ALMAK SURETİYLE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YENİ YAPILACAK İNŞAATLARDA BU PLAN NOTLARINA EK OLARAK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN MESKUN VE GELİŞME KIRSAL KONUT ALAN YERLEŞİMLERİ TASARIM REHBERİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. AYRICA** BURALARDA OTURAN KİŞİLERİN TİCARİ OLMAYAN GÜNLÜK, ZORUNLU İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA YAPILAN FIRIN, SAMANLIK, HAYVAN BARINAĞI, KÜMES, AHIR GİBİ BASİT YAPILARI 6.50 M (TEK KAT) YÜKSEKLİĞİ VE TOPLAMDA 250 M² Yİ GEÇMEMEK, VAZİYET PLANINI İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATMAK VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULU İLE RUHSATA TABİ DEĞİLDİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN (KIRSAL NİTELİKLİ) MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

AYRICA İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BURALARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTA ÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ KAMU YAPILARI İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK YER SEÇİMİ, İLGİLİ KURUMLARIN KATILIMIYLA OLUŞTURULAN BİR KOMİSYONCA HALİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU YAPI VE TESİSLERE UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE İLGİLİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞU ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR.

BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN UYGULAMA İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ANCAK PLAN SINIRININ KIRSAL KONUT ALAN SINIRINDAN FARKLI OLMASI DURUMUNDA; KIRSAL KONUT ALANI DIŞINDA PLAN KARARI BULUNMASI DURUMUNDA PLAN KARARLARINA GÖRE, KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇİNDE ANCAK PLAN DIŞINDA KALAN ALANLARDA İSE YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

KIRSAL KONUT ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KONUT AMAÇLI İNŞAAT YAPACAK OLAN VE KÖYDE İKAMET EDENLERDEN RUHSAT VE İSKAN AŞAMALARINDA, BELEDİYELERİNCE HER NE AD ADI ALTINDA OLURSA OLSUN HARÇ VE HİZMET BEDELİ ALINAMAZ.

İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN KIRSAL KONUT ALANLARINDA, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

PLANLI KENTSEL YERLEŞİM ALANI KAPSAMINDA KALAN VE MEVCUT ALT ÖLÇEK PLANLARDA "TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDAKİ TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR ÇERÇİSİNDE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT **İNŞAAT ALANI KATSAYISI** 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 6.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN **TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR**. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ" İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 6.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KBBMK:15.10.2010/563

KBBMK:16.02.2012/88

6.6.2. DİĞER TARIM ALANLARI;

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN "MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ" OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YER ALACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

BU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI... VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI %30'İ VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI (0.35)'Yİ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ" İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

BU MADDEDE ANILAN YAPILAR İLGİLİ BAKANLIK VE KURULUŞLARCA HAZIRLANMIŞ BULUNAN 1/50 VEYA 1/100 ÖLÇEKLİ TIP PROJELER ÜZERİNDEN DE YAPILABİLİR.

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KARAMÜRSEL PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONLARI GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. SÖZ KONUSU ALANLARDA UYGULAMA. “YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR” PLAN HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILAÇAKTIR.

1.2.7.BU PLANDA “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA, PLANDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI AYKEN KORUNACAKTIR. ANCAK PLAN ÜZERİNDE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI ÇİZİLMEYİP İFADELENDİRİLEN ALANLARDA, ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.8.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” VE “**ÖNCELİKLİ PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.9.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” VE “**ÖNCELİKLİ**

2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5’DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 2.6.2’DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KBBMK:15.10.2010/563
KBBMK:16.02.2012/88

2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5’DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TUM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHİR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30’U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE

KARAMÜRSEL 1/5000

ÖNERİ 2

YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35 İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KARTEPE PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

KBBMK:16.02.2017/107kartepe revizyon 2.itiraz

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**ETAPLAMA SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONLARI GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. SÖZ KONUSU ALANLARDA UYGULAMA. “YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR” PLAN HÜKMÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

1.2.7.BU PLANDA “**ETAPLAMA SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA, PLANDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI AYNE KORUNACAKTIR. ANCAK PLAN ÜZERİNDE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI ÇİZİLMEYİP İFADELENDİRİLEN ALANLARDA, ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.8.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” VE “**ETAPLAMA SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA,

ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

2.5. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.5.1. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNU'NUN 13. MADDESİ'NİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

"TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, Yençok 6,50 METRE (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.5.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ" İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 2.5.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

2.5.2. DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNU'NUN 13. MADDESİ'NİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN "MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ" OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35'İ GEÇEMEZ. SÖZ

KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KÖRFEZ PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKUN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARIÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.7.BU PLANDA “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ VE BÜYÜKLÜĞÜ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNE MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

1.3.ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HALİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RİSK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDE 2.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN “MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ” OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² YI GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0,30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.YI VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.35 İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

3.17. İLGİLİ İDARELER TARAFINDAN BU PLANIN ONAY TARİHİNE KADAR GEÇEN SÜRE ZARFINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİN ÖN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE HAZIRLANARAK ONAYLANMIŞ NAZIM, UYGULAMA VE MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU İMAR PLANLARINDA KULLANIM KARARI İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE BU PLAN İLE GETİRİLMİŞ OLAN KULLANIM KARARINA AYKIRI KULLANIM KARARI GETİRİLEMEZ.

ANCAK MEVZİİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

3.18. BU PLAN DA DİĞER TARIM ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN, KIRSAL KONUT ALANI KULLANIMINA SAHİP ANCAK HERHANGİ BİR KADASTRO YOLUNDAN MAHREÇ ALAMAYAN KADASTRAL PARSELLERE, KOMŞU PARSELDEN MERİ KANUNLARDA TANIMLANDIĞI ŞEKLİYLE GEÇİŞ İZİNİ İLE ULAŞILMASI DURUMUNDA BU PARSELLERDE İLGİLİ PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE YAPI YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

3.19. BU PLANDA DİĞER TARIM ALANI, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN KULLANIMLARININ TAMAMINA YADA EN AZ İKİSİNE GİREN PARSELLERDE UYGULAMA ORAN OLARAK EN ÇOK ALANI KAPSAYAN KULLANIMA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

3.20. BU PLANDA İSKİ İÇME SUYU HAVZA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARDA, PLAN PAFTALARINDA VE NOTLARINDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI HÜKÜMLER UYGULANAMAZ. PLAN PAFTALARINDA VE NOTLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM BULUNSA DAHİ İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİNE AYKIRI YAPILAŞMA VE KULLANIM KARARI ALINAMAZ.

3.21. BU PLANDA İSKİ İÇME SUYU HAVZA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ORTA MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA ORTALAMA 20KİŞİ/HA, UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA İSE ORTALAMA 25 KİŞİ/HA YOĞUNLUK DEĞERİ, KAMU HİZMETİ İÇİN AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI HARİÇ ÖZEL KONUT DIŞI YAPILAŞMALARDA DA KAKS:0.25 DEĞERİ AŞILAMAZ.

3.22. İSKİ İÇME SUYU HAVZALARININ UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA BRÜT 25 KİŞİ/HEKTAR DEĞERLERİ BAZ ALINARAK NÜFUS ATAMASI YAPILACAKTIR. TOPLAM NÜFUS DEĞERİ AŞILMADAN NET YOĞUNLUKLAR ÇEVRENİN YAPILAŞMASINA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA ATANACAKTIR.

3.23. PLAN PAFTALARI ÜZERİNDE SEHVEN ÇİZİLEN TARAMALARLA PLAN NOTLARININ TUTMAMASI DURUMUNDA PLAN NOTLARINDAKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4-AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

4.1. KOCAELİNDE, ÖZELLİKLE KENTSEL YERLEŞİMİN YOĞUN OLDUĞU ALANLAR 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP HER ŞART VE KOŞULDA "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

BU PLAN KAPSAMINDA YAPILANMA KARARI GETİRİLECEK ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK, JEOFİZİK, ETÜD RAPORU HAZIRLATILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

4.2. BU ALANLARDA YÜRÜTÜLECEK ALT ÖLÇEKLİ (1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI) PLANLAMALARDA; ALANIN AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA DOĞAL YAPI İLE YAPILAŞMA - YATIRIM ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK PLANLAMAYA KONU ALANDA DEĞERLENDİRME YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN

6.1.3. MESKUN KONUT ALANLARI (KIRSAL NİTELİKLİ)

"KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE BU PLANDA YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARIDIR."

BU ALANLARDA KONUT, TARIMSAL DEPOLAMA YAPILARI İLE TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ DİĞER YAPILAR YER ALABİLİR.

KENTSEL KONUT ALANI DIŞINDA KALAN, KANUNİ DÜZENLEMELER ÖNCESİ KÖY YA DA KÖY MAHALLESİ STATÜSÜNDE OLAN VE BU PLANDA YERLEŞİK ALAN SINIRLARI TANIMLI KIRSAL KARAKTERLİ YERLEŞME ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN AŞAĞIDA İFADE EDİLEN KOŞULLAR ÇERÇEVESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAKTIR.

MESKUN KIRSAL KONUT ALANLARINDA BRÜT YOĞUNLUK; 100 KİŞİ/HEKTAR

KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 35 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

KIRSAL KONUT ALANLARI YUKARIDA İFADE EDİLEN SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA PLANLAMA NÜFUSU ESAS ALINARAK DÖRT FARKLI GRUPTA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. BUNA GÖRE PLANLAMA NÜFUSU, 1-1000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN KIRSAL KONUT ALANLARI (A) GRUBU, 1001-2000 KİŞİ ARASINDA OLAN (B) GRUBU, 2001-3000 KİŞİ ARASINDA YER ALAN (C) GRUBU VE 3000 VE ÜSTÜ KİŞİ OLAN İSE (D) GRUBU OLARAK ANILACAKTIR.

NÜFUS MİKTARI ESAS ALINARAK BELİRLENEN GRUPLARDA PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA;

(A) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: ASGARİ 750 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(B) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(C) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 2000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI AYRILMASI ZORUNLUDUR. AYRICA SÖZ KONUSU KÖYLERDE ALINACAK KURUM GÖRÜŞÜ SONRASI AYRILMASI GEREKEN SAĞLIK TESİS ALANI İÇİN 1000 M², İLKÖĞRETİM TESİS ALANI İÇİN 5000 M² ALAN AYRILACAKTIR.

(D) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA İSE PLANLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLAN YAPIM AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAKTIR.

YERLEŞİM ALANI BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKİLİYLE HAZIRLANIP VE ONAYLANINCAYA KADAR HER TÜRLÜ İNŞAAT YAPIMI İLE İLGİLİ TALEP **YAPI İNŞAAT ALANI HIÇ BİR KOŞULDA 0,40'İ GEÇMEMEK ÜZERE** 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ KISIMLARI **ÇERÇEVESİNDE İNŞAAT RUHSATI ALMAK SURETİYLE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. YENİ YAPILACAK İNŞAATLARDA BU PLAN NOTLARINA EK OLARAK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN MESKUN KIRSAL KONUT ALAN YERLEŞİMLERİ TASARIM REHBERİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.** AYRICA BURALARDA OTURAN KİŞİLERİN TİCARİ OLMAYAN GÜNLÜK, ZORUNLU İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA YAPILAN FIRIN, SAMANLIK, HAYVAN BARINAĞI, KÜMES, AHIR GİBİ BASİT YAPILARI 6.50 M (TEK KAT) YÜKSEKLİĞİ VE TOPLAMDA 250 M² Yİ GEÇMEMEK, VAZİYET PLANINI İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATMAK VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULU İLE RUHSATA TABİ DEĞİLDİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN (KIRSAL NİTELİKLİ) MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

6.6.TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI

6.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

PLANLI KENTSEL YERLEŞİM ALANI KAPSAMINDA KALAN VE MEVCUT ALT ÖLÇEK PLANLARDA "TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDAKİ TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), **İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 6.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR**. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ" İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 6.6.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

6.6.2. DİĞER TARIM ALANLARI

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN "MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ" OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YER ALACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE

4.8. BU PLAN KAPSAMINDA; YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI (SU, GÜNEŞ, RÜZGAR VB.) KULLANARAK ELEKTRİK ÜRETECEK SANTRALLER İLE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (TRAFO MERKEZLERİ, ARITMA TESİSLERİ, KATI ATIK DEPOLAMA SAHALARI VB.) YAPILMAK İSTENDİĞİNDE 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA, 1/25000 ÖLÇEKLİ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAK SURETİYLE HAZIRLANACAK VE ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.

KBBMK:16.02.2012/88

4.9. 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE KANUNU (23.07.2004) YÜRÜRLÜK TARİHİNDEN ÖNCE YAPILDIĞINI BELGELENDİREN KANATLI HAYVAN ÜRETİMİNE YÖNELİK TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMELERİNİ ENGELLER BİR KURUM GÖRÜŞÜ OLMADIĞI TAKDİRDE, ÜLKEMİZ EKONOMİSİNE İHRACAT, İSTİHDAM VB. KATKILARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK İMAR PLANLARINDA YERLEŞİM VE İSTİHDAM ALANLARI DIŞINDA BULUNAN TESİSLERDE ESASLI TAMİR VE TADİLAT İLE İLAVE YAPI YAPILMAKSIZIN BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE 31.12.2009 TARİHİNE KADAR BAŞVURMALARI DURUMUNDA SÖZ KONUSU TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLMELERİ İÇİN İHTİYAÇ DUYULACAK İŞLETME VE ÇALIŞMA BELGESİ İÇİN; TESİSLERİN BULUNDUĞU PARSELDE HAZIRLANACAK VAZİYET PLANININ İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATILMASI İLE SÖZ KONUSU TESİSLER İÇİN UYGUNLUK YAZISI DÜZENLENECEK OLUP, BU YAZI SONRASI SÖZ KONUSU TESİSLERDEN AYRICA İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN BELGESİ ARANMAYACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88

4.10. KIYILAR DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDADIR. GÖL VE AKARSU KIYILARIYLA, DENİZ VE GÖLLERİN KIYILARINI ÇEVRELEYEN SAHİL ŞERİTLERİNDEN YARARLANMADA ÖNCELİKLE KAMU YARARI GÖZETİLİR. KIYILARIN EKOLOJİK ÖZELLİKLERİ KORUNACAKTIR.

KBBMK:12.06.2009/313

KBBMK:16.02.2012/88

4.11. BU PLAN KAPSAMINDA KALIP, DAHA ÖNCE İLGİLİ İDARELER TARAFINDAN 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNİN ÖN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE HAZIRLANARAK ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

ANCAK MEVZİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

KBBMK:16.02.2012/88

V-AFETE YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER

5.1. KOCAELİ ÖZELLİKLE KENTSEL YERLEŞİMİN YOĞUN OLDUĞU ALANLAR 1.DERECE DEPREM BÖLGESİNDE KALMAKTA OLUP HER ŞART VE KOŞULDA "AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

BU PLAN KAPSAMINDA YAPILANMA KARARI GETİRİLECEK ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK, JEOFİZİK, ETÜD RAPORU HAZIRLATILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

5.2. BU ALANLARDA YÜRÜTÜLECEK ALT ÖLÇEKLİ (1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI) PLANLAMALARDA; ALANIN AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA DOĞAL YAPI İLE YAPILAŞMA - YATIRIM ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK PLANLAMAYA KONU ALANDA DEĞERLENDİRME YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLOJİK ETÜTLER, AFET VE RISK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLOJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN,VB...) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

5.3. BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GÜZERGAH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANACAK JEOLOJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

5.4. İMAR PLANLARINDA ANA YOL GENİŞLİKLERİ AFET SONRASI TRAFİK AKIŞINI ENGELLEMEMEYECİK BİÇİM VE GENİŞLİKTE BELİRLENECEKTİR.

5.5. AFET SONRASI ACİL YARDIM VE DESTEK MERKEZİ İLE YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANILABİLECEK ALANLAR, DEPOLAR VE DAĞITIM İSTASYONLARI OLUŞTURULACAK VE ALT ÖLÇEK PLANLARDA GEREKLİ BÖLGELERDE ÖNERİLECEKTİR.

PLANLI KENTSEL YERLEŞİM ALANI KAPSAMINDA KALAN VE MEVCUT ALT ÖLÇEK PLANLARDA "TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN" OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDAKİ TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMA VE İFRAZ, TEVHİT İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), İNŞAAT ALANI KATSAYISI 0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 6.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARLA BİRLİKTE İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAYAN VE TABANDA 75 M² VE 2 KATI GEÇMEYEN TARIMSAL AMAÇLI BAĞ EVİ YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ" İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 9.2'DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOYOL VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

KBBMK:17.07.2009/366

KBBMK:15.10.2010/563

KBBMK:16.02.2012/88

9.2. DİĞER TARIM ALANLARI;

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 3. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİN DIŞINDA KALAN "MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ" OLUP DİĞER TARIM ALANLARI OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANDA YER ALACAK İFRAZ İŞLEMİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA (250) M² Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLDAN (10.00) M VE PARSEL SINIRLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR.

SU HAVZALARINDA KALMAKLA BİRLİKTE PLAN NOTLARINDA ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİŞ ALANLAR HARİCİNDE KALAN DİĞER TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOYOL VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

BU ALANLARDA BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA TARIMSAL ÜRETİMİ KORUMAK AMACI İLE ÜRETİMDEN PAZARLAMAYA KADAR TÜM FAALİYETLERİ İÇEREN ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAMAK KAYDIYLA, KONUTLA BİRLİKTE VEYA AYRI YAPILAN, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU DEPOLARI, GÜBRE VE SİLAJ ÇUKURLARI, ARI HANELER, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ VE UN DEĞİRMENLERİ GİBİ KONUT DIŞI YAPILAR, MAHREÇ ALDIĞI YOLA (10.00) M.DEN, PARSEL HUDUTLARINA (5.00) M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK , PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KATSAYISI %30'U VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN BİRİNCİ FIKRA KOŞULLARINA UYULMAK ÜZERE YAPILACAK KONUTLA BİRLİKTE YAPIMI HALİNDE DE İNŞAAT ALANI KATSAYISI (0.35)'İ GEÇEMEZ. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE "TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ" İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR.

DİĞER TARIM ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİ 5403 SAYILI KANUN ÇERÇEVESİNDE YAPILACAK OLUP, İFRAZ SONRASI OLUŞACAK PARSELLERİN TAPU KADASTRO VEYA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN KAMU

ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA, YAPILAN İFRAZDAN SONRA EN AZ (25.00) M. CEPHESİ BULUNMASI ZORUNLUDUR. YENİ YERLEŞME ALANI OLUŞTURMA AMAÇLI İFRAZ İŞLEMİ YAPILAMAZ.