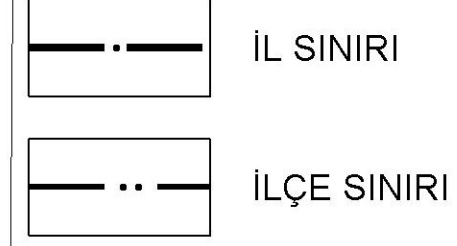


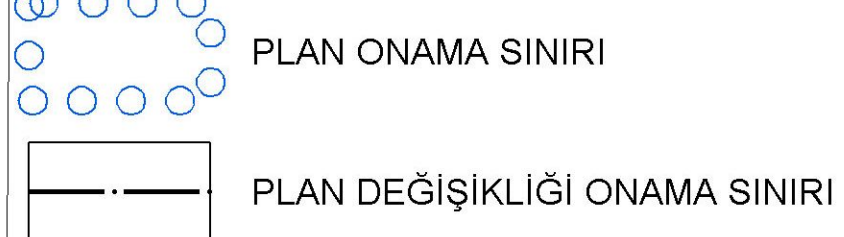
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİMİ

İDARİ SINIRLAR



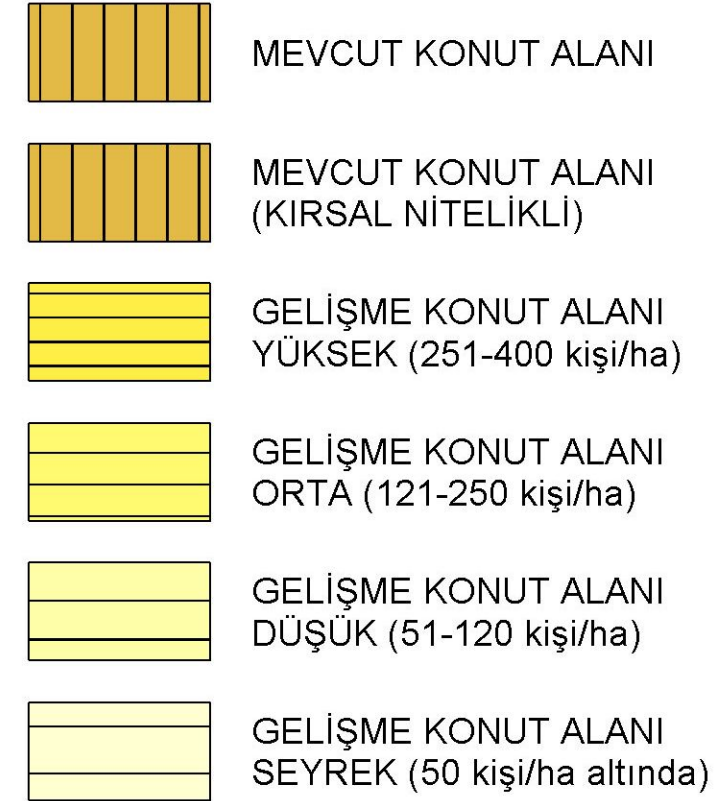
PLANLAMA SINIRLARI



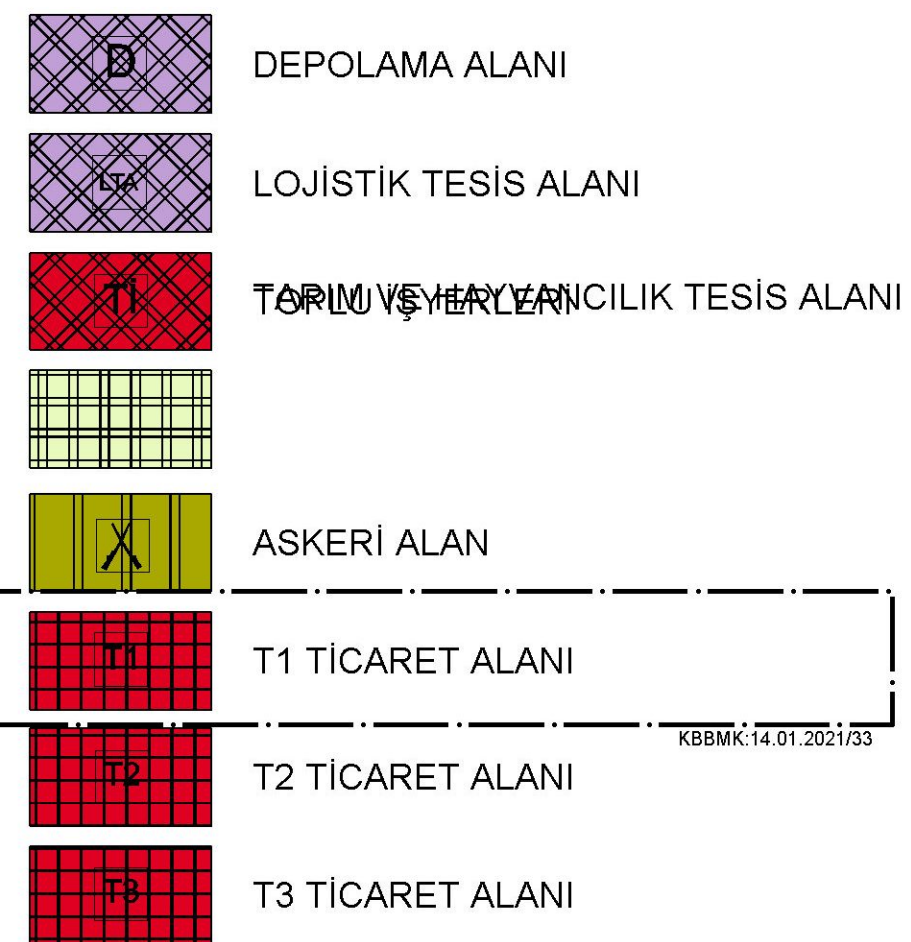
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR



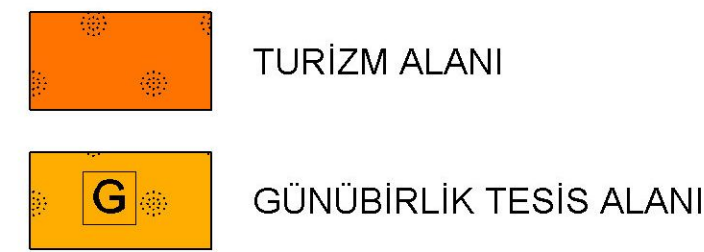
KONUT ALANLARI



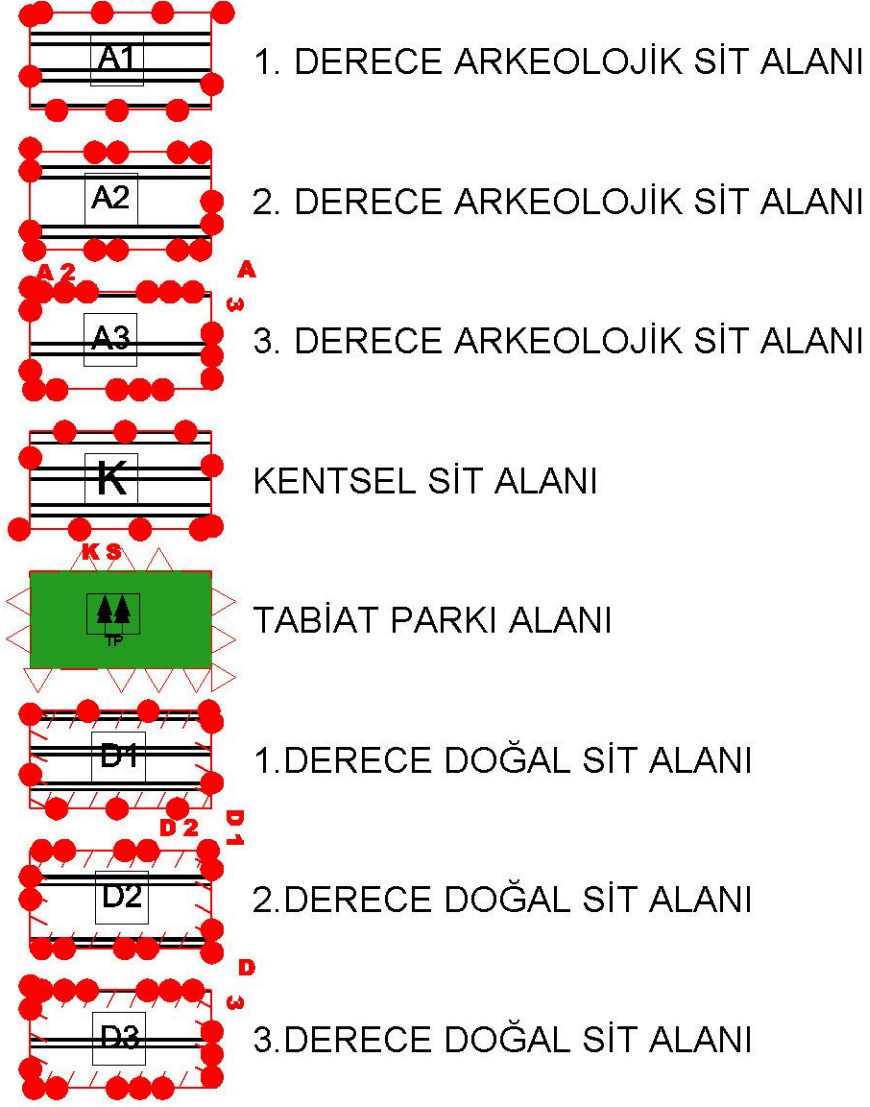
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TURİZM ALANLARI



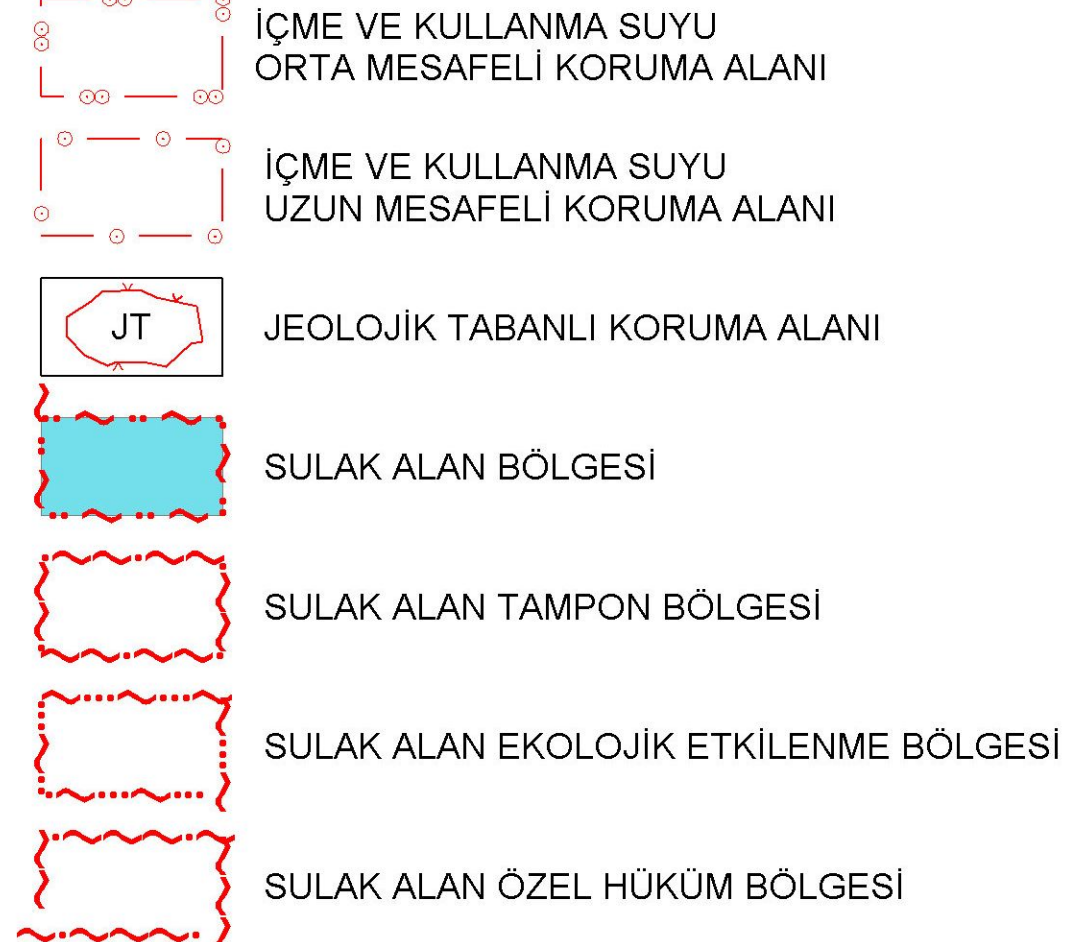
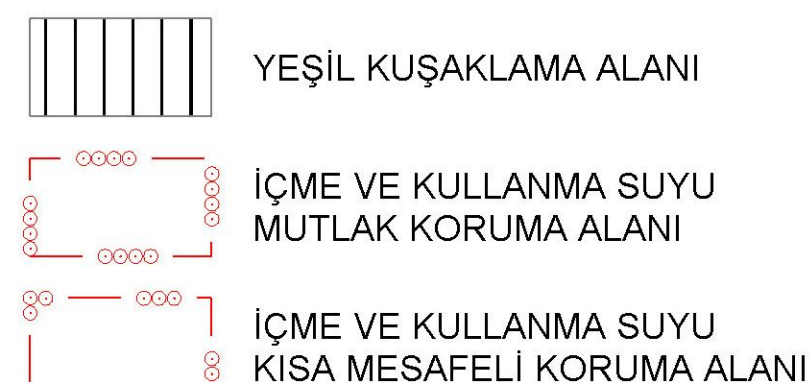
KORUNACAK ALANLAR



BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR



YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR



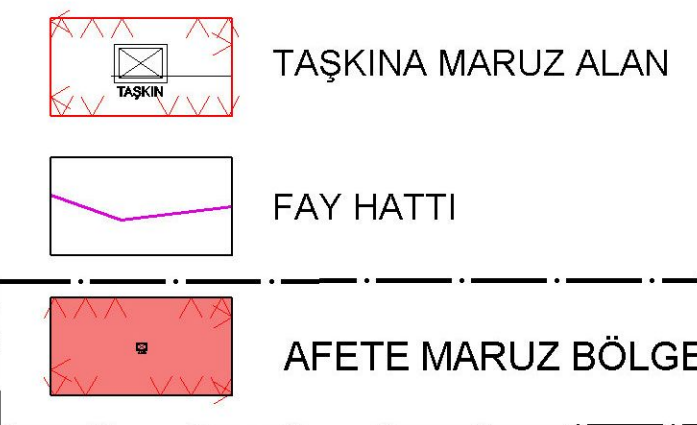
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



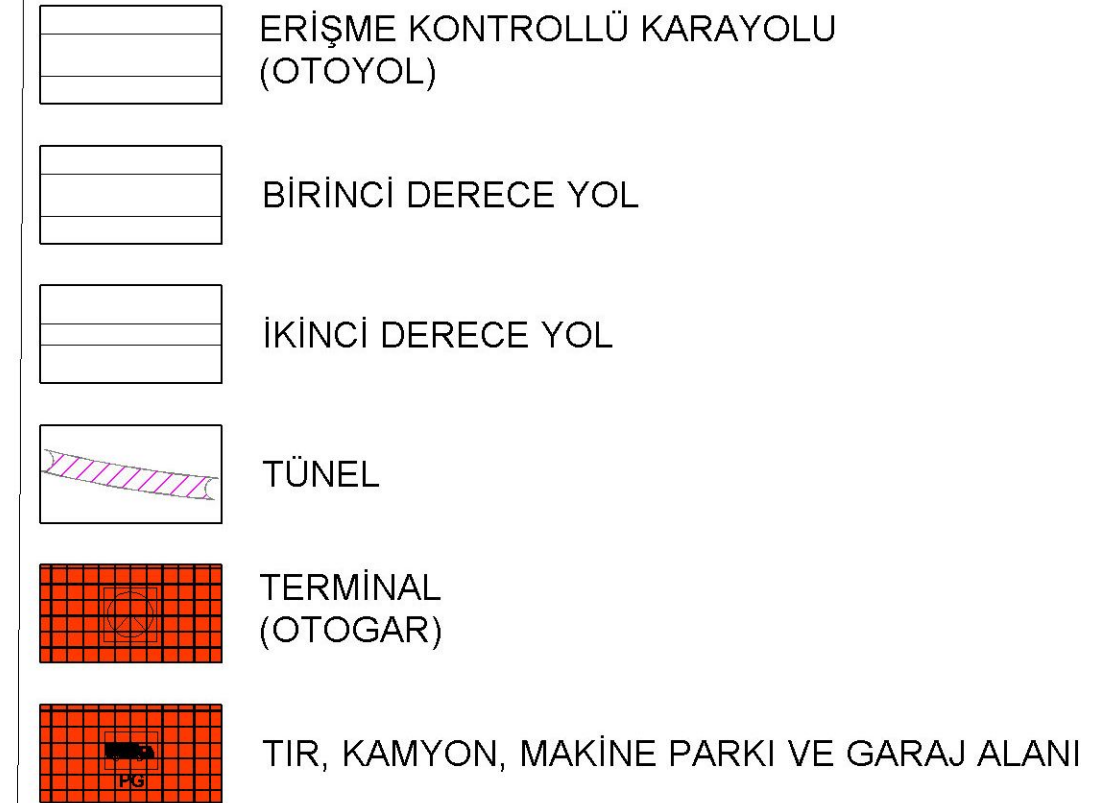
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



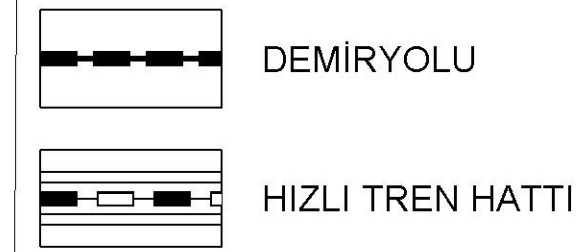
AFET TEHLİKELİ ALANLAR



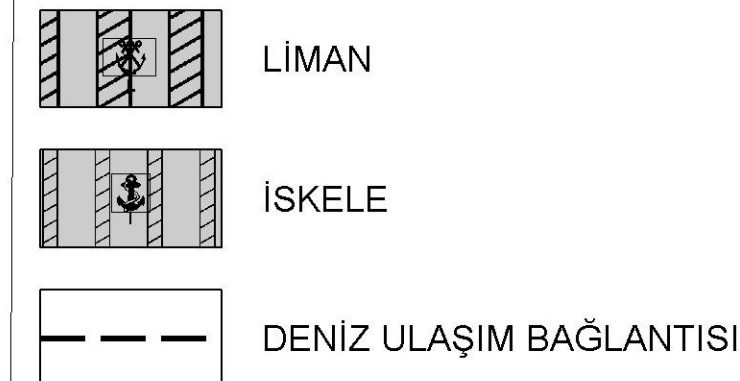
KARAYOLLARI



DEMİRYOLLARI



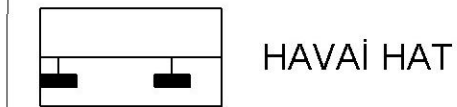
DENİZYOLLARI



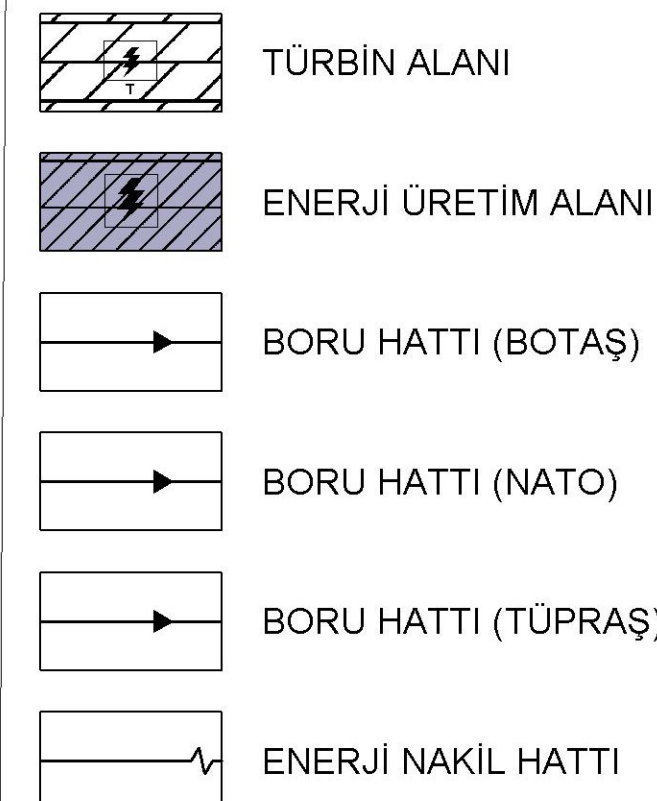
HAVAYOLLARI



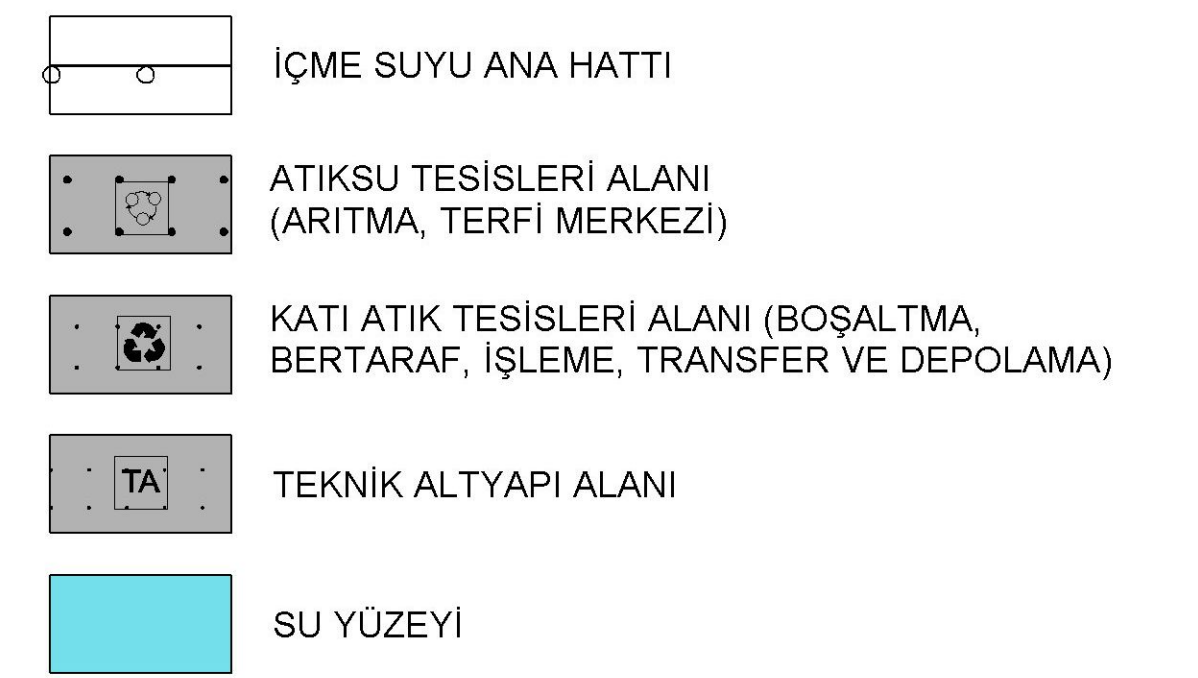
KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI



ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA



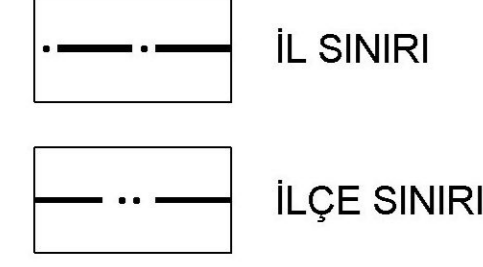
SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ



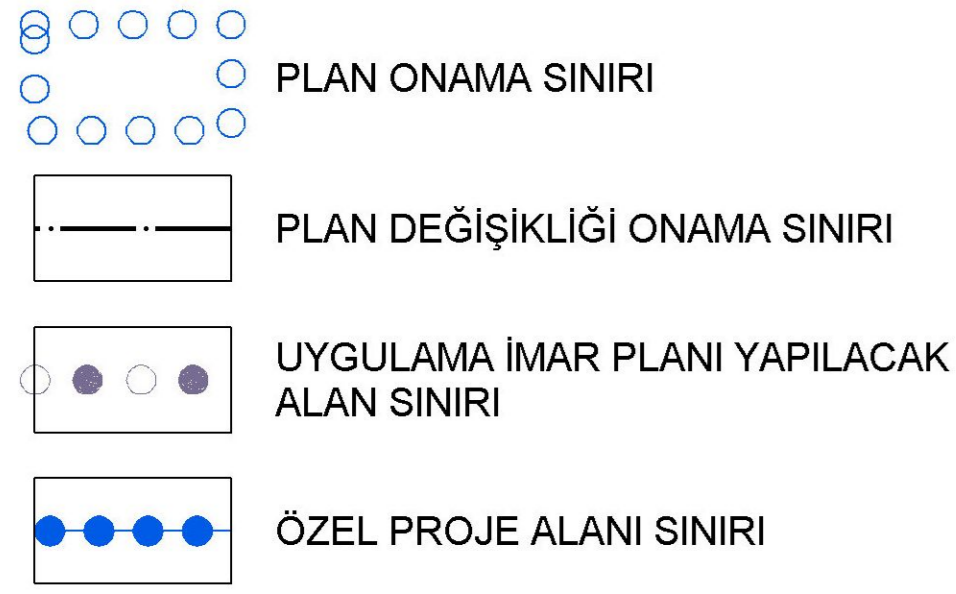
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİMİ

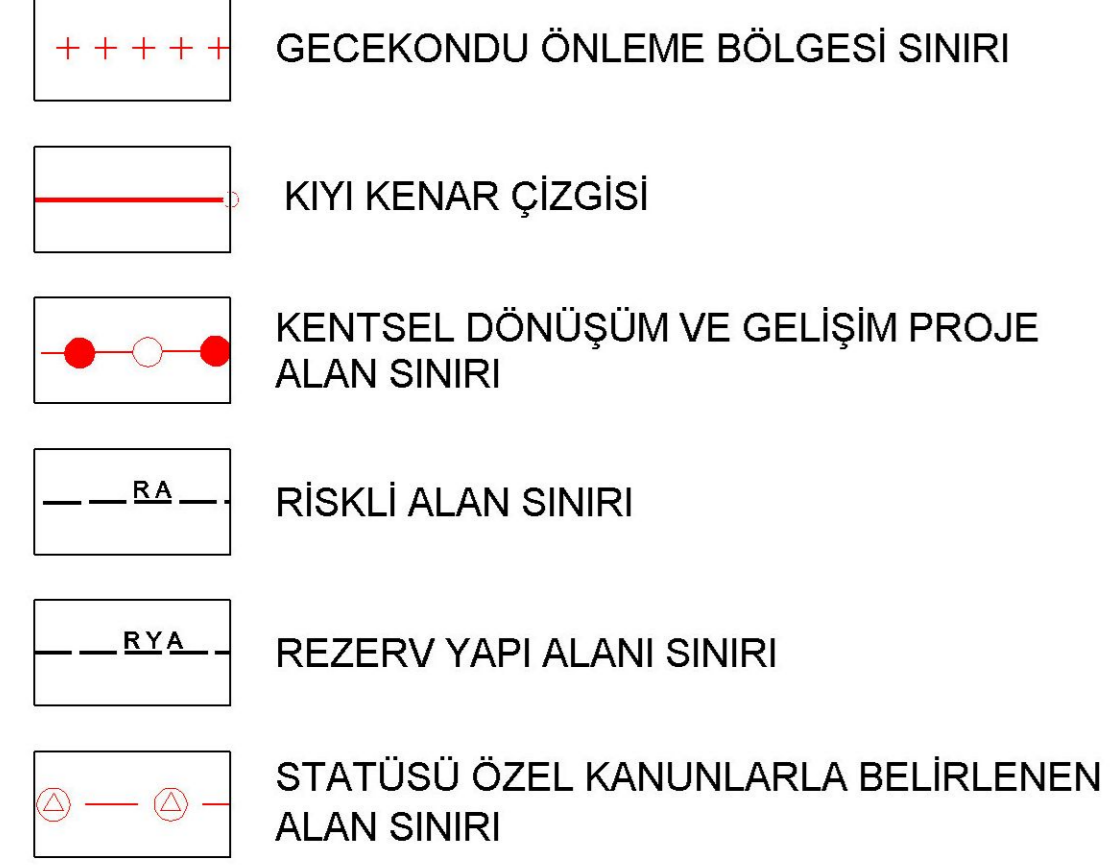
İDARİ SINIRLAR



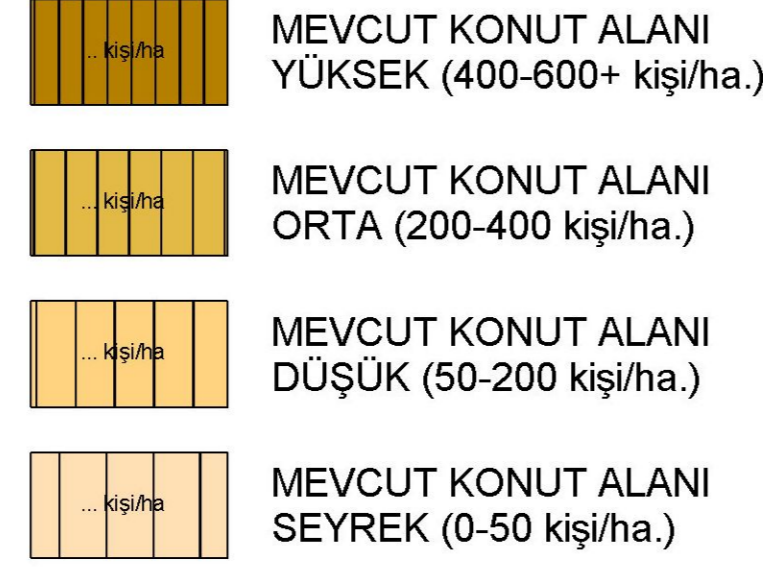
PLANLAMA SINIRLARI



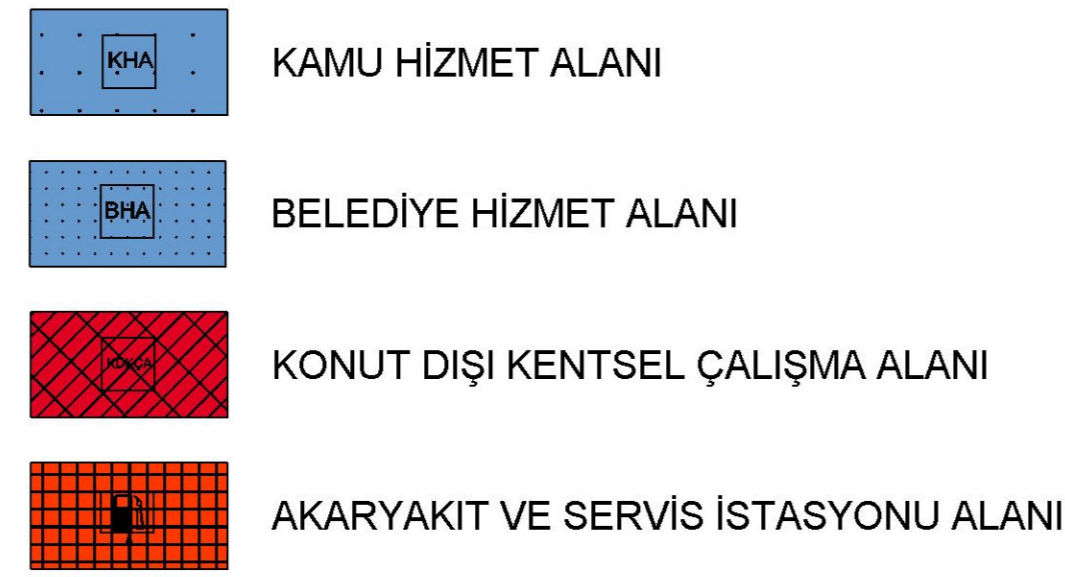
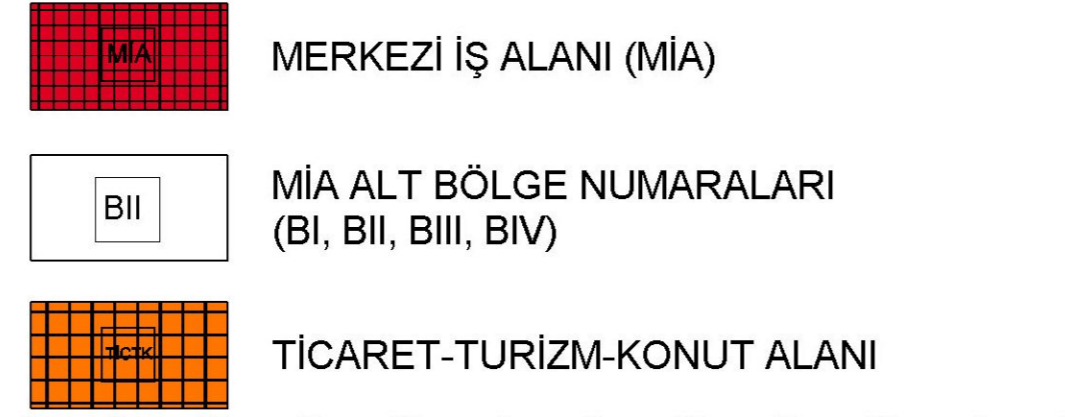
ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR



KONUT ALANLARI



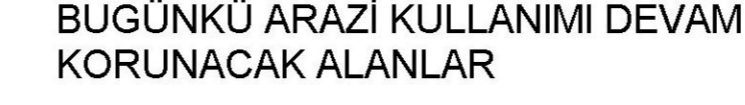
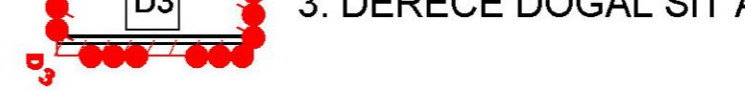
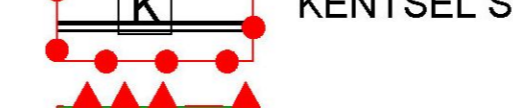
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



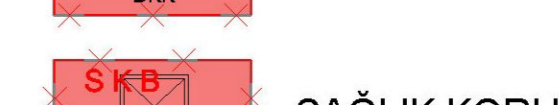
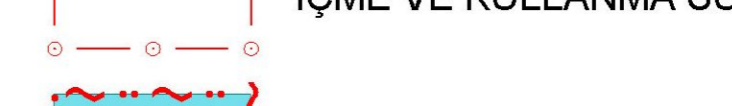
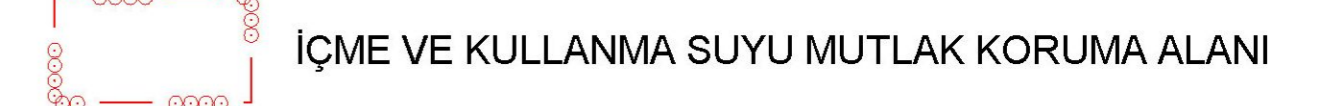
TURİZM ALANLARI



KORUNACAK ALANLAR

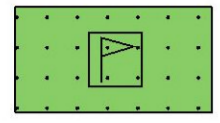


YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

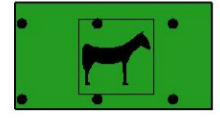




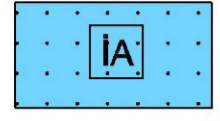
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI



SPOR ALANI

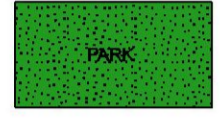


HİPODROM

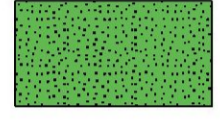


İBADET ALANI

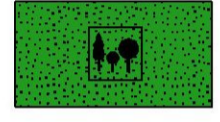
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



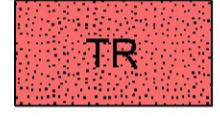
PARK VE YEŞİL ALAN



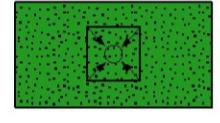
PASİF YEŞİL ALAN



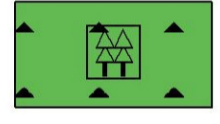
REKREASYON ALANI



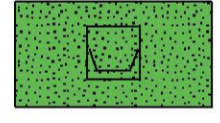
TİCARİ REKREASYON ALANI



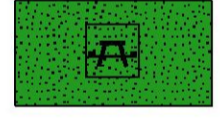
FUAR, PANAYIR VE
FESTİVAL ALANI



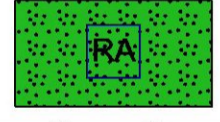
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN



MEZARLIK ALANI



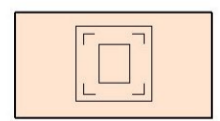
MESİRE YERİ



REKREATİF ALAN

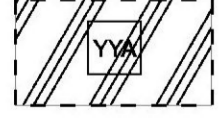


MİLLET BAHÇESİ



MEYDAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR



YAPI YASAKLI ALAN



AFETE MARUZ BÖLGE



TAŞKINA MARUZ ALAN



ÖNLEMLİ ALAN



UYGUN ALANLAR (UA)

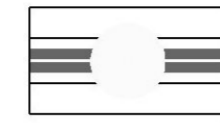


AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD
GEREKTİREN ALANLAR (AJE)

KARAYOLLARI



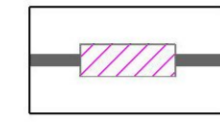
ERİŞME KONTROLLÜ OTOYOLLAR (50)



1.DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL
OTOYOLLAR (25-40)



2. VE 3. DERECE KENTİÇİ
OTOYOLLAR (15-20)



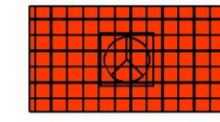
TÜNEL



GENEL OTOPARK

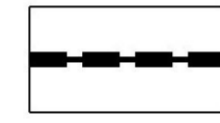


TİR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

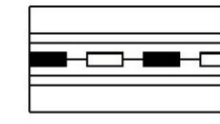


TERMİNAL (OTOGAR)

DEMİRYOLLARI

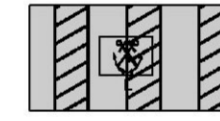


DEMİRYOLU

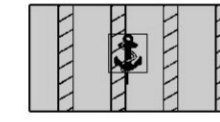


HIZLI TREN HATTI

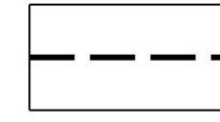
DENİZYOLLARI



LİMAN

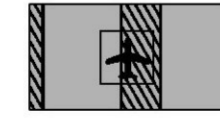


İSKELE



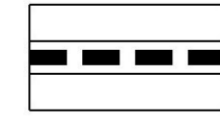
DENİZ ULAŞIM BAĞLANTISI

HAVAYOLLARI



HAVAALANI/HAVALIMANI

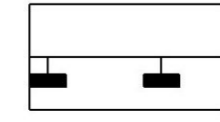
KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI



RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

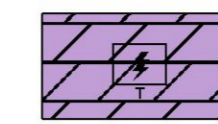


RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

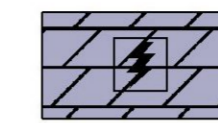


HAVAİ HAT

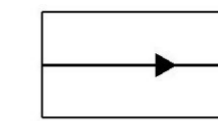
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA



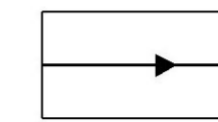
TÜRBİN ALANI



ENERJİ ÜRETİM ALANI



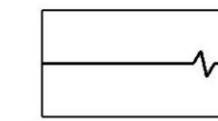
BORU HATTI (BOTAŞ)



BORU HATTI (NATO)

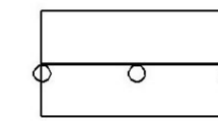


BORU HATTI (TÜPRAŞ)

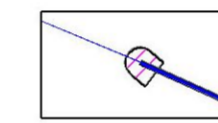


ENERJİ NAKİL HATTI

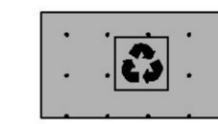
SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ



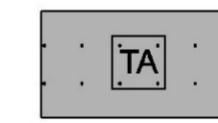
İÇME SUYU ANA HATTI



KOLEKTÖR HATTI



KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTMA,
BERTARAF, İŞLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)



TEKNİK ALTYAPI ALANI



SU YÜZEYİ

GEBZE
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1. DAYANAK

BU PLAN 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNUNUN GEÇİCİ 1. MADDESİNE İSTİNADEN, KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN KOCAELİ 2025 YILI 1/50000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANMIŞTIR.

2. PLANLAMANIN KAPSAMI VE HEDEFİ,

2.1. PLANLAMANIN KAPSAMI; BU PLAN 1/50000 ÖLÇEKLİ KOCAELİ 2025 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA BELİRLENEN MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE; GEBZE, ÇAYIROVA, DİLOVASI VE DARICA İLÇELERİNDEN OLUŞMAKTADIR.

2.2. PLANLAMANIN HEDEFİ;

2.2.1. BU PLAN ARAZİ KULLANIMI, YERLEŞME VE YAPILAŞMANIN PLAN, FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞMASINI TEMİN ETMEK, AFET ETKİLERİNİN AZALTILMASINI VE DOĞAL, TARİHİ, KÜLTÜREL ÇEVRENİN VE EKOLOJİK SİSTEMLERİN KORUNMASINI, YAŞATILMASINI VE GELİŞTİRİLMESİNİ,

2.2.2. DOĞAL, EKONOMİK VERİLERE DAYALI ÇOK NİTELİKLİ ÖZELLİKLER TAŞIYAN KOCAELİ İÇİN VİZYON GELİŞTİRİLMESİNİ,

2.2.3 BU PLANLAMA İLE BUGÜNKÜ VE GELECEK KUŞAKLARIN SAĞLIK VE YAŞAM DÜZEYİNİN GELİŞTİRİLMESİ YÖNÜNDE VE SÜRDÜRÜLEBİLİR; YAŞAMA, ÇALIŞMA, DİNLENME, EYLEMLERİ İLE SANAYİ, HİZMETLER, TARIM SEKTÖRLERİ İLE BU FAALİYETLERİN TAMAMINDAKİ EYLEMLERİ İÇEREN MEKANIN SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARINA UYGUN OLUŞMASI, AYRICA KIRSAL VE KENTSEL ALANDA ARAZİNİN VE DOĞAL KAYNAKLARIN EN UYGUN ŞEKİLDE;

KORUNMASI,
KULLANILMASI,
GELİŞTİRİLMESİ , HEDEFLEMEKTEDİR.

2.3. KORUMA HEDEFLERİ ;

2.3.1. SİT KORUMA ALANLARI;

BU ALANLAR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU GEREĞİ KORUMA KURULLARI TARAFINDAN SINIRLARI VE TÜRLERİ BELİRLENEN ALANLARDIR. KOCAELİ KENTİNDE PLANLAMAYA KONU ALAN KAPSAMINDA KALAN TARİHİ, KÜLTÜREL VE DOĞAL MİRASIN KORUNMASI VE BUNUNLA İLGİLİ DEĞERLERİN GELECEK NESİLLERE AKTARILMASI,

2.3.2. TARIM ALANLARI;

PLANLAMA ALANINDA 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDA "MUTLAK TARIM ALANI" OLARAK İFADE EDİLEN VE PLAN KAPSAMINDA TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İLE HALEN SULAMA YAPILAN VE SULAMA PROJESİ OLAN ALANLARIN KORUNMASI,

2.3.3. ORMAN ALANLARI;

ORMAN KANUNUNA GÖRE ORMAN SAYILAN ALANLARIN DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI,

2.3.4. SU HAVZALARI;

İÇME SUYU BARAJLARI SU TOPLAMA HAVZALARI, DOĞAL SU KAYNAKLARI, YERALTI SU KAYNAKLARI, SICAK SU KAYNAK ALANLARI, DOĞAL SU YATAKLARI-DERE ISLAHI YAPILAN ALANLAR, DERE KENARINDA KALAN ALANLAR VADİ ALANLARININ KORUNMASI,

2.3.5. EKOLOJİ;

DOĞAL YAŞAM İLE İLGİLİ OLARAK, TARIM, ORMAN, SU VB. ALANLARINI DA KAPSAYAN VE YAŞAMIN DEVAMLILIĞI İLE İLGİLİ EKOLOJİK DENGİNİN KORUNMASI,

2.3.6. KAMUSAL MÜLKİYETLER;

HAZİNE ARAZİLERİNİN ÖNCELİKLE KAMU İÇİN KULLANILMASININ SAĞLANMASI YÖNÜNDE PLANLAMA İLE İLGİLİ POLİTİKALARIN OLUŞTURULMASI,

2.3.7. DOĞAL YAPI;

SU HAVZALARI; İÇME SUYU BARAJI, SU TOPLAMA HAVZALARI, DOĞAL SU KAYNAKLARI, YER ALTI SU KAYNAKLARI, SICAK SU KAYNAK ALANLARI, DOĞAL SU YATAKLARI-DERE ISLAHI YAPILAN ALANLAR, DERE KENARINDA KALAN ALANLAR VADİ ALANLARININ DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI,

2.3.8. KAMUSAL, BÖLGESEL YATIRIMLAR

MEVCUT VE PROJE HALİNDEKİ ENERJİ NAKİL HATLARI, PETROL BORU, DOĞALGAZ BORU, SULAMA, İÇME SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KARAYOLU, DEMİRYOLU HATLARI KORİDÖR ALANLARI GİBİ YATIRIMLAR, YATIRIM ALANLARININ KORUNMASI, HEDEFLENMEKTEDİR.

2.4. KULLANILMA HEDEFLERİ;

2.4.1. KORUNMASI GEREKEN ALANLARIN KENTE KATILIMININ SAĞLANMASI İÇİN KULLANILMASI VE KULLANILMA İLKELERİNİN BELİRLENMESİ. KORUMANIN SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI VE GELECEĞE İLETİLMESİ İÇİN KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; KULLANIMI, YOĞUNLUĞU, NİTELİĞİ VE SÜRECİNİN TANIMLANMASI HEDEFLENMİŞTİR.

2.4.2. HUKUKUNA UYGUN OLARAK TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILAŞMALARIN, ÜLKE EKONOMİSİNE, KAMU VE TOPLUM YARARINA GETİRECEĞİ OLUMLU ETKİLER GÖZÖNÜNE ALINARAK SAĞLIKLI VE DÜZENLİ UYGULAMA YAPILMASI AMACI İLE KULLANILABİLMESİ HEDEFLENMEKTEDİR. ,

2.5. GELİŞTİRİLME HEDEFLERİ;

2.5.1. MEVCUT VE ÖNERİ KENTSEL ALAN KULLANIMLARINDA; SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİN SAĞLANMASI,

2.5.2. YAPILAŞMA VE ARAZİ KULLANIM KARARLARINDA, ÇAĞIN VE TEKNOLOJİNİN GEREĞİ FEN, SANAT, SAĞLIK VE ÇEVRE KOŞULLARINA UYGUN TEŞEKKÜLÜNÜN SAĞLANMASI.

2.5.3. BÖLGENİN JEOLJİK YAPISINA UYGUN YAPILAŞMANIN SAĞLANMASI,

2.5.4.MEKÂNSAL ÖZELLİĞİ-KONUMU GEREĞİ BAZI ALANLARIN ÖZEL PROJE ALANI OLARAK BELİRLENMESİ,

2.5.5.DESANTRALİZASYON İLE KENTİN DAHA OPTİMUM YAPILANDIRILMASI, MERKEZİ İŞ ALANLARI İLE BU ALANLARIN KADEMELENDİRİLMESİ, ULAŞIM, KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA ALTERNATİF FARKLILIĞIN SAĞLANMASI,

2.5.6. BÖLGELERDE FARKLI KENTSEL AKTİVİTELER İLE MEKÂNIN HER ZAMAN RASYONEL KULLANIMININ SAĞLANMASI,

2.5.7. KENTTE VADİ TABANLARI, AĞAÇLIK ALANLAR V.B. GİBİ OLUŞUMLARIN DOĞAL YAPIYA UYGUN YEŞİL ALANLAR OLARAK KENTSEL MEKANA KATILMASI, KORUMA ALANLARININ, DOĞAL YAPININ, HAVA KALİTESİNİN, SU KAYNAKLARININ KORUNMASININ SAĞLANMASI,

2.5.8. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİNDE HİZMET YOĞUN SEKTÖRÜN DESTEKLENMESİ VE BUNUN İÇİN GEREKLİ DONATILARIN (EĞİTİM ALANLARI, KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI, ULUSLARARASI KONGRE -FUAR MERKEZLERİ, SPOR ALANLARI, TURİZM TESİSLERİ VB.). BU ALANDA ÖNERİLMESİ,

2.5.9. NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN YÜKSEK, ALTYAPI VE SOSYAL DONATI ALANLARININ YETERSİZ OLDUĞU PLANLAMA ALANLARINDA, YOĞUNLUĞUN DÜŞÜRÜLMESİ, SOSYAL DONATI VE YEŞİL ALANLARIN ARTTIRILMASINA YÖNELİK PROJELER OLUŞTURULMASI.

2.5.10. BİRİNCİ DERECE DEPREM BÖLGESİ'NDE KALAN PLANLAMA ALANINDA, JEOLJİK YAPI, İNŞAAT VE YAPILAŞMALARLA İLE İLGİLİ KANUN, KARARNAME, YÖNETMELİK VE GENELGELER DOĞRULTUSUNDA YERLEŞİM ALANLARININ DAHA SAĞLIKLI YERSEÇİMİNİN YAPILMASI, GEREKİYORSA MEVCUT ALANLARDA YOĞUNLUĞUN AZALTILMASI YADA ARAZİ KULLANIM KARARLARININ YENİDEN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ,

2.5.11. PLANLAMA BÖLGESİNİN YÜKLENECEĞİ FONKSİYONLARIN BELİRLENMESİ MEVCUT NÜFUSUN VE ARTACAK NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI İHTİYACININ KARŞILANMASI VE SEKTÖREL ANALİZLERİN FİZİKSEL PLANA YANSITILMASI,

2.5.12. PLANLAMA ALANININ KONUMU GEREĞİ KOMŞU İLLERİN PLANLARI İLE ENTEGRASYONUNUN SAĞLANMASI,

2.5.13. PLANLAMA ALANININ YÜKLENECEĞİ FONKSİYONLARIN BELİRLENMESİ, MEVCUT VE ARTACAK NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI İHTİYACININ KARŞILANMASI VE SEKTÖREL ANALİZLERİN FİZİKSEL PLANA YANSITILMASI,

2.5.14. KENTİN GELİŞME EĞİMLERİNİN YÖNLENDİRİLMESİ, HEDEFLENMEKTEDİR.

3.GENEL HÜKÜMLER

3.1. BU PLAN, PLAN KARARLARI, UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3.2. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLARLAR GEÇERLİDİR. BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA, KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞİ VE STANDARTLARIDA OLAN DEĞİŞİKLİKLER VE YENİ HUKUKİ METİNLER DE PLAN VEYA PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN PLANLAMA ALANINDA GEÇERLİ OLACAKTIR. PLANLAMA SINIRI İÇİNDE ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENMİŞ ALANLARIN BULUNMASI HALİNDE, BU ALANLARDA ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.3. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

3.4. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI'NA UYGUN OLARAK YAPILACAK PLANLARDA (BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALAN İSTİSNALAR HARİÇ) 1/5000 NAZİM İMAR PLANI YAPILMADAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

- YAPILACAK İMAR PLANLARI ÖLÇEK KAPSAM VE NİTELİĞİNE BAĞLI OLARAK BELLİ BÖLGELERDE ETAPLAR HALİNDE YAPILACAKTIR.
- BU ETAPLAR PLANLAMA VE ARAZİ KULLANIMI AÇISINDAN ANLAMLI BİR BÜTÜNLÜĞÜ VE BÜYÜKLÜĞÜ İFADE EDER.
- PLANLAMA ALANINDA MEVZUATIN GEREKTİRDİĞİ STANDARTLARDA SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ÖNERİLECEKTİR.
- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

3.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE İMAR PARSELLERİ OLUŞTURULMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT EMSALİ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN VERİLİR.

3.6. TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLAR İÇİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA AŞAMASINDA DEVLET SU İŞLERİ'NDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3.7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLMEMİŞ İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI; İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMA AŞAMASINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ" İLE KONUMUNA GÖRE İSKİ VE İSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KOŞULLARA UYULACAKTIR. YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

İMAR PLANI VE İMAR PLANI NOTLARI ARASINDA FARKLILIK GÖSTERMESİ DURUMUNDA İMAR PLAN NOTLARI VE İSKİ HAVZA YÖNETMELİĞİ ESAS ALINIR.

3.8. 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.

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

3.10.1/50.000 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.

3.11. 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.

3.12.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.

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

3.14. BU PLAN KAPSAMINDA; YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI (SU, GÜNEŞ, RÜZGAR VB.) KULLANARAK ELEKTRİK ÜRETECEK SANTRALLER İLE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (TRAFİKO 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.

3.15. 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 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.

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 JEOLÖJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK, JEOFİZİK, ETÜD RAPORU HAZIRLANACAK 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 JEOLÖJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLÖJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN,VB...) VERİLERİNİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

4.3. 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 JEOLÖJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

4.4. İMAR PLANLARINDA YOL GENİŞLİKLERİ AFET SONRASI TRAFİK AKIŞINI ENGELLEMeyecek BİÇİM VE GENİŞLİKTE BELİRLENECEKTİR. PLAN YAPIMINDA OLUŞTURULACAK İMAR YOLLARINDA VE YAPI YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE HİÇ BİR KOŞULDA “ $K=(H1+H2)/2+7$ “ (K:KARŞILIKLI BİNA CEPHELERİ ARASINDAKİ MESAFE (M), H1:YOLUN BİR CEPHESİNDE ÖNERİLECEK YAPININ İRTİFAI, H2:YOLUN DİĞER CEPHESİNDE ÖNERİLECEK YAPININ İRTİFAIDIR.) FORMÜLÜNDE HESAPLANACAK DEĞERİN ALTINDA OLUŞTURULAMAZ.

4.5. 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.

4.6. BU PLANDA GÖSTERİLEN BÖLGE PARKLARI, KENTSEL PARKLAR, FUAR ALANLARI, SPOR ALANLARI VE BENZERİ ALANLAR AFET VE KRİZ DURUMUNDA ÖNCELİKLE KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA PROJELENDİRİLECEK DİĞER FONKSİYONLAR BU KAPSAMDA TASARLANACAKTIR.

4.7. FAY HATLARINA İSABET EDEN ALANLAR HİÇBİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA AÇILMAYACAKTIR. FAY ÇİZGİLERİNE PARALEL YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLUP, BU ALANLARDA İMAR PLANINDA YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

5-DENETİME İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

5.1. BU PLAN VE PLAN NOTLARINA, İMAR MEVZUATINA TİTİZLİKLE UYULMASI VE BU KONUDA İŞ VE İŞLEMLERİN BU KAPSAMDA TAKİP EDİLMESİ GEREKLİ GÖRÜLMEKTEDİR. BU KONUDAKİ İŞLEMLER ÖNCELİKLE KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN DENETLENECEK OLUP ANILAN PLAN NOTLARI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMADIĞININ TESPİT EDİLMESİ HALİNDE BU TÜR KONULAR HAKKINDA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE GEREĞİ YAPILACAKTIR.

5.2. BU NAZIM İMAR PLANI, UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANA AYKIRI OLARAK YAPILAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN VEYA UYGULAMALARIN SAPTANMASI HALİNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BU İŞLEMLERİN UYGUN HALE GETİRİLMESİNİ, UYGUN HALE GETİRİLEMİYENLERİN İSE İPTALİNİ İLGİLİ İDARELERDEN İSTER. AYKIRI UYGULAMALARDA ISRAR HALİNDE GEREKLİ HUKUKİ İŞLEMİ GERÇEKLEŞTİRİR.

6. ARAZİ KULLANIMI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ.

6.1. KONUT ALANLARI;

BU PLANLA GETİRİLEN ONANLI İMAR PLANI OLAN VEYA OLMAYAN MESKUN YADA ÖNERİ KENTSEL VEYA KIRSAL KONUT ALANLARI İLE KONUT KULLANIMININ GEREKTİRDİĞİ DONATI ALANLARINI KAPSAR.

6.1.1. MESKUN KONUT ALANLARI;

BU PLANDA MESKUN KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA YÜRÜLÜKTE YER ALAN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA Kİ YOĞUNLUK VE YAPILAŞMA DEĞERLERİ GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKUN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKUN KONUT ALANLARINDA YERLEŞİM BÖLGESİNİN İHTİYACI OLAN TİCARET, TURİZM, REKREASYON ALANLARI, PARK, EĞİTİM SAĞLIK VB GİBİ BÖLGENİN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK KENTSEL ALAN KULLANIMLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

6.1.2. İNKİŞAF (GELİŞME) KONUT ALANLARI;

BU PLANDA İNKİŞAF (GELİŞME) KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLAN GÖSTERİMİNDE YER ALAN YOĞUNLUK (BRÜT YOĞUNLUK) DEĞERLERİ GEÇERLİDİR.

BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER.

İNKİŞAF (GELİŞME) KONUT ALANLARINDA YAŞAYACAK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN VE PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA, ÖLÇEK NEDENİ İLE GÖSTERİLEMİYEN YEŞİL ALANLAR İLE TİCARET, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK OLUŞTURULMASI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DENGELİ VE FONKSİYONEL OLARAK DAĞITILMASI SAĞLANACAKTIR.

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

UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA YER ALAN KONUT BÖLGELERİNDE BRÜT 25KİŞİ/HA YOĞUNLUK DEĞERİ AŞILAMAZ. MUTLAK KORUMA ALANLARI, KISA MESAFELİ KORUMA ALANLARI, MUTLAK TARIM ALANLARI, ASKERİ ALANLAR VE ORMAN ALANLARI YOĞUNLUK HESABINA DÂHİL EDİLEMEZ. ANCAK İMAR PLANI ÜZERİNDE BÖLGESEL VE ADA BAZLI OLARAK BRÜT YAŞAYACAK NÜFUS AŞILMAMAK KAYDI İLE FARKLI YOĞUNLUK DEĞERLERİ VERİLEBİLİR.

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 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

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'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 PAFTALARINI ÜZERİNDE KEŞİN 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 ŞEKİLİLE 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.

KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇİNDE YADA DIŞINDA YER ALAN PARSELLERİN İÇERİSİNDEN VEYA KENARINDAN BİR KÖY ULAŞIM YOLU MEVCUTSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE BU KISIMLAR ÜCRETSİZ TERK EDİLMEK SURETİ İLE İFRAZ ŞARTLARINA UYGUN PARSEL OLUŞTURULABİLİR.

AYRICA %50 SİNDEN FAZLASI BU PLAN İLE BELİRLENEN KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN PARSELLERİN TAMAMI BİR DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN BU SINIR İÇERİSİNDE KALYORMUŞ GİBİ DEĞERLENDİRİLİR. ANCAK % 50 SİNDEN DAHA AZ BİR KISMI BU SINIRLAR İÇERİSİNDE KALAN PARSELİN SADECE BU SINIR İÇERİSİNDE KALAN KISMI DEĞERLENDİRİLİR. BU PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMİ GERÇELEŞTİRİLMESİ HALİNDE İFRAZ SONRASI OLUŞAN PARSELLER AYRI AYRI DEĞERLENDİRİLİR.

YUKARIDA İFADE EDİLEN HUSUSLARLA BİRLİKTE 6360 SAYILI KANUNUN YAYIM TARİHİ İTİBARIYLA KIRSAL KONUT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN VE 25/4/2006 TARİHLİ VE 5490 SAYILI NÜFUS HİZMETLERİ KANUNUNA GÖRE OLUŞTURULAN ULUSAL ADRES BİLGİ SİSTEMİNE KAYITLI VEYA BİLİM, SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI TARAFINDAN UYDU FOTOĞRAFLARIYLA TESPİT EDİLEN, ENTEGRE TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARDAKİ İŞLETMELER İLE BU YERLERDE OTURANLARIN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK BAKKAL, MANAV, BERBER, FIRIN, KAHVE, LOKANTA, PANSİYON, TANITIM VE TEŞHİR BÜFELERİ, YERLEŞİM YERİ HALKI TARAFINDAN KURULAN VE İŞLETİLEN KOOPERATİFLER İŞLETME RUHSATI ALMIŞ SAYILIR. BU İŞLETMELERİN BULUNDUĞU BİNALAR İLE KONUTLARDAN, 6360 SAYILI KANUNUN YAYIMLANDIĞI TARİHE KADAR BİTİRİLMİŞ OLANLAR, İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN FEN VE SANAT KURALLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN YAPILDIĞI TESPİT EDİLENLER RUHSATLANDIRILMIŞ SAYILIR. AYRICA BU YAPILAR ELEKTRİK, SU VE BUNUN GİBİ KAMU HİZMETLERİNDEN YARARLANDIRILIR. ANCAK; BU PARAGRAFIN ÖNGÖRDÜĞÜ UYGULAMALARIN ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMASI DURUMUNDA, ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA İMAR PLANLARI BULUNMAYAN KIRSAL YERLEŞİM ALANLARINDA, KIRSAL MESKUN ALANI İLE KIRSAL GELİŞME ALANI KULLANIMI İLE BERABER AYNI ZAMANDA ORMAN ALANI KARARI DA GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMAKSIZIN UYGULAMAYA GEÇİLMEYECEKTİR.

6.2. TİCARET VE YÖNETİM MERKEZİ ALANLARI;

6.2.1. 1. DERECE MERKEZİ İŞ ALANI(MİA);

1. DERECE MERKEZİ İŞ ALANINDA, TİCARET, REZİDANS KONUT AMAÇLI YAPILAR, SOSYAL VE İDARİ TESİSLER (ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLAR ARASI KONFERANS-KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR) TURİSTİK TESİSLER, BÜYÜK AÇIK (MEYDAN VB) VE YEŞİL ALANLAR, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR

BU ALANLARDA AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI DIŞINDA YANICI, PARLAYICI PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

MERKEZİ İŞ ALANI; DOĞAL, TARİHİ ÇEVRE İLE İLİŞKİSİNİ KURAN, ULAŞIM BAĞLANTILARINI, BELİRLENEN ALANI İÇİNDE VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİLERİNDE RAHATLATACAK ÇÖZÜMLER ÜRETEBEN, BELİRLENEN ALANI İÇİNDE YAPI POLİTİKALARINI OLUŞTURAN DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARINI VE KONUMLARINI BELİRLEYEN UYGUN ÖLÇEKLERDE KOCAELİ “DÜNYA KENTİ” VİZYONUNU DESTEKLEYEN “PROJELERİN” DE ÜRETİLECEĞİ BÖLGELERDİR.

6.2.2. 2. DERECE TİCARET ALANI (T2)

PLANLAMANIN DESANTRİLİZASYONU İÇİN ÖNERİLEN 2. DERECE TİCARET MERKEZLERİ HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN YOĞUNLAŞTIĞI, BÖLGESEL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANDIĞI ALT MERKEZLERDİR.

BU MERKEZLER, BÖLGESİNDE ÖNCELİKLE KONUT, SANAYİ VE DİĞER KENTSEL DONATILARA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

6.2.3. 3. DERECE TİCARET ALANI (T3)

BU MERKEZLER, BÖLGESİNDE ÖNCELİKLE KONUT, SANAYİ VE DİĞER KENTSEL DONATILARA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.2.4. TOPLU İŞ YERLERİ

BU ALANLARDA, AÇIK KAPALI PAZAR ALANI, TOPTAN TİCARET ALANLARI, TİCARİ DEPOLAMA ALANLARI, BÜYÜK ARAÇLAR İÇİN GEREKLİ PARK ALANLARI İLE MANEVRA ALANLARI İLE HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, KONAKLAMA TESİSLERİ, ÖZEL YADA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR VE SOSYAL TESİSLER İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.3. SANAYİ VE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

6.3.1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ:

12.04.2000 TARİH VE 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNUNDA TANIMLANAN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA OSB KANUNU VE YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ORGANİZE SANAYİ ALANI İLE İLGİLİ OLARAK BU PLANIN GENEL KULLANIM, KORUMA VE GELİŞME İLKE VE HEDEFLERİ ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ÇED YÖNETMELİĞİ UYARINCA YER TESPİTİ VE UYGULAMASI YAPILACAKTIR

6.3.2. SANAYİ ALANLARI

PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA, SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİRARADA FAALİYET GÖSTERMESİ İÇİN ÇABA SARFEDİLECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. YENİ PLANLANACAK SANAYİ ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA PLANLAMAYA KONU ALANIN YÜZDE ONU'NDAN (%10) AZ OLMAMAK ÜZERE YEŞİL ALAN AYRILMASI ZORUNLUDUR. SANAYİ TESİSLERİ TÜRÜ İHTİYACA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN SANAYİ TESİLERİNDE ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEYEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. ANCAK PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN SANAYİ ALANLARINDA, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

6.3.3. DEPOLAMA ALANLARI;

HER TÜRLÜ ARA VE ANA MALİ DEPOLAMAK AMACIYLA AYRILAN VE DÜZENLENEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOYOLLAR, GARAJLAR, ALTYAPI TESİSLERİ İLE DEPOLAMA İLE İRTİBATLI OLAN PAKETLEME VB İŞLEMLERE YÖNELİK İMALATLAR YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. YENİ PLANLANACAK DEPOLAMA ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA PLANLAMAYA KONU ALANIN YÜZDE ONU'NDAN (%10) AZ

OLMAMAK ÜZERE YEŞİL ALAN AYRILMASI ZORUNLUDUR. DEPOLAMA TESİSLERİ TÜRÜ İHTİYACA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA 29.09.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜĞÜ" NDE BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA BİNASI YAPILAMAZ.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. ANCAK PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN DEPOLAMA ALANLARINDA, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

6.3.4. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR, ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

İMAR PLANLARINDA YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ, SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA PLANLAMA YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.3.5. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI;

İÇİNDE KARAYOLU SERVİS HİZMETLERİ VERECEK TESİSLER, ŞEHİRLERARASI , ULUSLARARSI TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ KARGO, LOJİSTİK FAALİYETLERİ, YANICI PARLAYICI PATLAYICI MAL İÇERMİYEN DEPOLAR, BETON SANTRALLERİ, KİRLİTİCİ ETKİSİ VE ATIĞI OLMAYAN İMALATHANELER, RESMİ YADA ÖZEL, İDARİ, SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, SAĞLIK, EĞİTİM, YURT SPOR TESİSLERİ, BÖLGESEL MARKETLER, İŞ VE TİCARET MERKEZLERİ İLE BU FAALİYETLERİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.3.6. KAMU HİZMET ALANI

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU PLANDA KAMU HİZMET ALANI OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA KAMU YÖNETİMİ HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (VALİLİK, KAYMAKAMLIK VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TANIMLANARAK BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

6.3.7. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRIYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

6.3.8. LOJİSTİK TESİS ALANI

KARA, DEMİR, DENİZ VE HAVA YOLLARIYLA TAŞIMACILIK FAALİYETLERİNE YÖNELİK TÜM DEPOLAMA, DAĞITIM VE DESTEK HİZMETLERİNİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; KONTEYNER ALANLARI, ANTREPO VE DEPO, YÜKLEME VE BOŞALTMA GİBİ TÜM LOJİSTİK VE TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ ÖZEL VE KAMUYA AİT KURULUŞLARIN YÖNETİM BİRİMLERİ İLE KONAKLAMAYI DA İÇEREN LOJİSTİK FAALİYETLERİ DESTEKLEYİCİ HİZMETLER YER ALABİLİR.

6.3.9. SERBEST BÖLGE;

ÜLKEMİZDE İHRACAT İÇİN YATIRIM VE ÜRETİMİ ARTIRMAK, YABANCI SERMAYE VE TEKNOLOJİ GİRİŞİNİ HIZLANDIRMAK, EKONOMİNİN GİRDİ İHTİYACINI UCUZ VE DÜZENLİ ŞEKİLDE TEMİN ETMEK, DIŞ FİNANSMAN VE TİCARET İMKÂNLARINDAN DAHA FAZLA YARARLANMAK ÜZERE SINIRLARI BAKANLAR KURULU KARARI İLE OLUŞTURULAN, 3218 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLEN ALANLARDIR.

6.3.10. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ;

ÜNİVERSİTELER, ARAŞTIRMA KURUM VE KURULUŞLARI İLE ÜRETİM SEKTÖRLERİNİN İŞBİRLİĞİ SAĞLANARAK, ÜLKE SANAYİNİN ULUSLARARASI REKABET EDEBİLİR VE İHRACATA YÖNELİK BİR YAPIYA KAVUŞTURULMASI MAKSADıyla TEKNOLOJİK BİLGİ ÜRETMEK, ÜRÜNDE VE ÜRETİM YÖNTEMLERİNDE YENİLİK GELİŞTİRMEK, ÜRÜN KALİTESİNİ VEYA STANDARDINI YÜKSELTMEK, VERİMLİLİĞİ ARTIRMAK, ÜRETİM MALİYETLERİNİ DÜŞÜRMEK, TEKNOLOJİK BİLGİYİ TİCARİLEŞTİRMEK, TEKNOLOJİ YOĞUN ÜRETİM VE GİRİŞİMCİLİĞİ DESTEKLEMEK, KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ İŞLETMELERİN YENİ VE İLERİ TEKNOLOJİLERE UYUMUNU SAĞLAMAK, BİLİM VE TEKNOLOJİ YÜKSEK KURULUNUN KARARLARI DA DİKKATE ALINARAK TEKNOLOJİ YOĞUN ALANLARDA YATIRIM OLANAKLARI YARATMAK, ARAŞTIRMACI VE VASIFLI KİŞİLERE İŞ İMKÂNI YARATMAK, TEKNOLOJİ TRANSFERİNE YARDIMCI OLMAK VE YÜKSEKİLERİ TEKNOLOJİ SAĞLAYACAK YABANCI SERMAYENİN ÜLKEYE GİRİŞİNİ HIZLANDIRACAK TEKNOLOJİK ALT YAPIYI SAĞLAMAK AMACIYLA SINIRLARI SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA BELİRLENEN VE 4691 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLEN ALANLARDIR.

6.3.11. TERMİNAL (OTOGAR) ALANI

ŞEHİRLER ARASI YA DA KIRSAL YOLCU TAŞIYAN OTOBÜS, MİDÜBÜS VB. ARAÇLARIN SEVK VE İDARE EDİLDİĞİ, YOLCU İNDİRME VE BİNDİRME HİZMETLERİNİN GÖRÜLDÜĞÜ VE BU HİZMETLERE YÖNELİK BEKLEME SALONLARI, YAZIHANELER, İDARİ TESİS, LOKANTA VB. TAMAMLAYICI TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

6.4. TURİZM ALANLARI;

6.4.1. TURİZM TESİS ALANLARI

TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİS TARİFLERİNE UYGUN OLARAK YAPILAN VE YAPILACAK YAPILARIN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

KAPSAMINDA HER TÜRLÜ TURİSTİK VE GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI, TİCARİ TESİSLER, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, KONUT VE İKİNCİ KONUT KULLANIMIDA YER ALABİLEN ALANLARDIR.

MERKEZİ İŞ ALANINDA VE 2. DERECE TİCARET ALANLARINDA YER ALAN KULLANIMLAR BU ALANDA DA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YER ALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.4.2. TURİZM MERKEZİ ,KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM ALT BÖLGESİ

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN “KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ İLE TURİZM MERKEZLERİNİN BELİRLENMESİNE VE İLANINA İLİŞKİN YÖNETMELİK” İLE MEVCUT MEVZUAT KAPSAMINDA “TURİZM MERKEZİ” OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

6.4.3. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ANCAK KONAKLAMA HİZMETİNİ SAĞLAMAK AMACIYLA KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ , EĞLENCE ALANLARI İLE ELSANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLER YAPILACAKTIR.

ORMAN ALANLARI, AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR, ÖZEL MAHSÜL ALANLAR VE MEVCUT KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK TARIM ALANLARINDA; TURİZME YÖNELİK OLARAK SADECE GÜNÜBİRLİK TESİS VE KAMP ALANLARI YER ALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.5. BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIŞLARI

6.5.1. FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI;

ULUSAL YADA ULUSLARARASI NİTELİKTE TİCARİ MADDELERİN YADA HİZMETLERİN PERİYODİK SÜRELİ YADA SÜRESİZ SERGİLENDİĞİ ALANDIR. BU ALANLARDA PRESTİJ YAPILARI, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ SERVİS MEKANLARI KONAKLAMA TESİSLERİ İLE ALANDA YER ALACAK FAALİYETLERİN İHTİYACI OLAN TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.5.2. PARKLAR VE YEŞİL ALANLAR

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK, VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARIN ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL) $E=0,02$ 'Yİ YAPI YÜKSEKLİĞİ $H_{MAX}=4.50$ M'Yİ GEÇEMEZ.

6.5.3. REKREASYON ALANLARI;

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL) $E=0,05$ 'İ YAPI YÜKSEKLİĞİ $H_{MAX}=6.50$ 'Yİ GEÇEMEZ.

6.5.4. MEZARLIK ALANLARI

İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLER İLE DÜZENLEMELER ÇERÇEVESİNDE OLUŞTURULAN, İÇERİSİNDE KULLANIMIN TAMALAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GASILHANE, MORG, İDARİ TESİS VB. TESİSLERİNDE YER ALDIĞI ALANLARDIR. SÖZ KONUSU KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN TESİSLERE İLİŞKİN YAPILAR ALANIN %2 SİNDEN FAZLA OLAMAZ. YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50M DİR.

6.5.5. SPOR ALANLARI

BU ALANLARDA KENTİN İHTİYACINA YÖNELİK FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB GİBİ HER TÜRLÜ AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YER ALACAKTIR.. PLANDA GÖSTERİLEN BU ALANLARIN KORUNARAK BULUNDUKLARI YERDE GELİŞTİRİLMELERİ ESASTIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.5.6. HİPODRUM ALANI(H)

BU ALANDA HİPODRUM ALANINA AİT AHIR ALANLARI, BAKIM ÜNİTELERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

6.5.7. YÜKSEK ÖĞRETİM ALANLARI

2547 SAYILI YÜKSEK ÖĞRETİM KANUNU KAPSAMINDA KURULMUŞ, ALANI BELİRLENMİŞ VE BU PLAN KAPSAMINDA GÖSTERİLEN YADA HENÜZ KURULMAMIŞ VE ALANI BELLİ OLMAYAN ANCAK PLANIN HEDEF YILI İÇİN VE PLANLAMA KARARLARI AÇISINDAN KURULMASI ÖNERİLEN YÜKSEK ÖĞRETİM KURUMU ALANLARIDIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.5.8 SAĞLIK TESİS ALANLARI;

HASTANE VE SAĞLIK KURULUŞLARINA AİT TESİSLER, ZORUNLU ARITMA VE ATIK DEPOLAMA TESİSLERİ İLE ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA, KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI BARINDIRMAMAK KOŞULU İLE, SAĞLIK BAKANLIĞI İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. ANCAK PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN SAĞLIK TESİS ALANLARINDA, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

6.5.9. KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

BU ALANLAR KAPSAMINDA HER TÜRLÜ ÖZEL YA DA RESMİ, SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYACI OLAN, YASANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARIDIR.

ALT ÖLÇEK PLANLARDA BU ALANLAR KONUT ALANLARINDA ÖNERİLEN NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ DONATILAR İÇİN KULLANILABİLİR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. ANCAK PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARINDA, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

6.5.10. MİLLET BAHÇESİ

YAPISAL VE BİTKİSEL UNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR.

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 BELİRELENEMEZ.

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 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 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.

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

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.

"2510 SAYILI İSKAN KANUNU" UYARINCA HAZIRLANAN TARIMSAL İSKAN PROJELERİ KAPSAMINDA YAPILAŞMA AMACI TAŞIMAYAN TARIMSAL AMAÇLI İFRAZLARDA YOLA CEPHE KOŞULU ARANMAZ. TEVHİT İŞLEMLERİNDE M² ASGARİ BÜYÜKLÜK ŞARTI ARANMAZ.

BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATILI SERALAR İNŞAAT ALANI KATSAYISINA TABİDİR. ANCAK BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATILI SERALAR HİÇ BİR KOŞULDA HMAX:2.50 M YÜKSEKLİĞİ GEÇEMEZ. AYRICA SÖZ KONUSU SERALARIN YAPIMINDA PARSEL İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATI DIŞINDAKİ BASİT ÖRTÜ MAHİYETİNDEKİ SERALAR İSE YUKARIDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ VE İNŞAAT ALANI KAT SAYISINA TABİ DEĞİLDİR.

DİĞER TARIM ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA KAMPİNG, YAYLA TURİZMİ VE İKİNCİ KONUT ALANLARI YAPIMINA YÖNELİK TALEPLERDE; KADASTRO YOLUNA CEPHE SAĞLAMAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, PLANA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMAK VE ONAYLANMAK SURETİYLE, 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMADAN, AŞAĞIDAKİ ŞART VE KOŞULLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILABİLİR.

KAMPİNG ALANLARI: BU ALANLARDA KONAKLAMA İHTİYACININ TAŞINABİLİR YAPILARLA (ÇADIR,KARAVAN VB) SAĞLAYAN TURİZM AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR. AŞAĞIDA VERİLEN İNŞAAT ALANI KAT SAYISI DAHİLİNDE SADECE ORTAK KULLANIMA AYRILAN; DUŞ, TUVALET, ÇAMAŞIR YIKAMA, MUTFAK, DEPO, SERVİS ÜNİTESİ, RESEPSİYON GİBİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

BUNA GÖRE;

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) :0.02
EN FAZLA İNŞAAT ALANI : 100 M²
EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) : 4.50M

YAYLA TURİZMİ ALANLARI: YAYLA TURİZMİNE HİZMET EDECEK TESİSLERİN, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLERLE HAZIRLANMIŞ 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE UYGUN GÖRÜLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. YAYLA TURİZM ALANLARINDA MÜLKİYET DESENİNİN VE GELENEKSEL YAPININ KORUNMASI ESASTIR.

YAYLA ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA YAPILAŞMA KOŞULU;

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) : 0.04
EN FAZLA İNŞAAT ALANI : 400 M²
EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) : 6,50 M

İKİNCİ KONUT ALANLARI: İKİNCİ KONUT ALANLARINDA HAZIRLANACAK PLANLAR İLE ALANA GETİRİLECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN HER TÜRLÜ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA AYRILMASI GEREKMEKTEDİR. 50 (ELLİ) HA LİK ALANDAN DAHA FAZLA BİR ALANDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENDİĞİNDE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ. YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA 5000 M² LİK ALANA 1 (BİR) KONUT GELECEK ŞEKİLDE DÜZENLEMeye GİDİLECEK OLUP, PARSELİN TÜM CEPHE HATLARINDAN 15.00 M YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ AYRILMASI ZORUNLUDUR.

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) : 0.04
EN FAZLA KAT ADEDİ : 2 KAT (6.50 M)

ANCAK PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN DİĞER TARIM ALANLARINDA, YUKARIDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI OLAN HÜKÜMLERİ UYGULANAMAZ.

6.6.3. MERA ALANLARI;

BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU PLANDA MERA ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE MERA ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, KONUMUNA GÖRE BULUNDUĞU ALANIN KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE DEĞERLENDİRME YAPILACAKTIR.

6.7. ORMAN ALANLARI;

BU PLAN İLE ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA TÜM UYGULAMALAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU" VE BU KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.

PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR. TAHSİS AMACINA UYGUN KULLANILMA ADINA HAZIRLANACAK PLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI OLUP, AYRICA BU ALANLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI HAZIRLANMAYACAKTIR.

ORMAN ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRECEK FAALİYETLER İÇİN İLGİLİ BAKANLIĞIN ONAYI ALINACAKTIR.

MADEN OCAĞI İŞLETMESİ TALEPLERİNDE 6.13. MADDEDE BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE ORMAN ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, "6.6.2. DİĞER TARIM ALANLARI" NDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

AYRICA PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN ORMAN ALANLARINDA HIÇ BİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA MÜSAADE EDİLEMEZ.

6.8. ASKERİ ALANLAR

ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN " 2565 ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU " VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DÂHİLİNDE KENT DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN EKSİKLERİNİ TAMAMLAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

6.9.SİT ALANLARI:

BU ALANLARDA 2863/5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLGİLİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ KURUL KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.10.TEKNİK ALTYAPI ALANLARI:

DOĞAL GAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTOYOL ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSEPTİK ALANLARI, GİBİ SAĞLIKLI, TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TÜMÜDÜR.

BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR. PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

DOĞALGAZ VE PETROL TAŞIMA ALANLARINDA, BOTAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN DOĞALGAZ VE PETROL BORU HATTI GÜZERGAHI (BORU HATLARI) BOYUNCA VE POMPALAMA VE DAĞITIM İSTASYONLARI (İSTASYON) YAKIN ÇEVRESİNDE SABİT VEYA GEÇİCİ YERLEŞİM, BİNA, BENZİNLİK, VB. TESİS KURULAMAZ. BORU HATLARININ YAKIN ÇEVRESİNDE YANICI VE PATLAYICI MADDELER DEPOLANAMAZ.

ARITMA TESİSLERİ VE ÇÖP DEPOLAMA ALANLARINDA ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN YER SEÇİMİ YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.10.1. RÜZGAR ENERJİ SANTRAL ALANLARI

BU ALANLAR 4628 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU ÇERÇEVESİNDE, ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU (EPDK) TARAFINDAN VERİLEN ÜRETİM LİSANSI İLE BELİRLENMİŞ SAHALARDIR. BU ALANLARDA EPDK TARAFINDAN ONANMIŞ PROJEYE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE RÜZGAR ENERJİSİ SANTRALİ KURULABİLİR. SÖZ KONUSU PROJEYE İLİŞKİN İNŞAAT

AŞAMASINDA PROJEYE AYKIRILIK TEŞKİL EDECEK ŞEKİLDE DEĞİŞİKLİK, İLAVE VEYA GENİŞLEME YAPILAMAZ. BU ALAN İÇERİSİNDE FAALİYET GÖSTERECEK OLAN RÜZGAR ENERJİ SANTRALİNİN TÜRBİN, ŞAFT, TRAFÖ, YÖNETİM BİNALARI VE BU YAPILARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE ULAŞIM BAĞLANTILARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

6.11. İÇME SUYU HAVZALARI, YER ALTI SU KAYNAKLARI ALANLARI

HAVZADA YER ALAN SUYUN KONTROLÜ VE KORUNMASI AMACI İLE YÜRÜTÜLECEK FAALİYETLERDE YETKİ ALANINA GÖRE İSKİ, İSKİ VE/YA İSU YETKİLİ OLACAKTIR.

YERALTI SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU ALANIN 50.00 M. ÇEVRESİNDE YOL DAHİL HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. YERALTI SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU ALANIN 50.00 M. SINIRI DIŞINDA YER ALTI SU KAYNAKLARI KULLANAN TESİS TALEBİ OLMASI HALİNDE İSU, İSKİ VE/YA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE VARSA İLGİLİ DİĞER İDARELERDEN İZİN ALINMAK VE BU KURUMLARIN TALEP EDECEĞİ İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK TESİSE AİT FİZİBİLİTE RAPORU VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPTIRMAK KOŞULU İLE İZİN VERİLECEKTİR. BU ALANLARIN KULLANIMINA DÖNÜK İHTİYAÇ, İLGİLİ İDARELERCE BELİRLENECEKTİR.

BÖLGENİN EN ÖNEMLİ EKOLOJİK DEĞERLERİNİ OLUŞTURAN YER ALTI SUYU REZERVLERİ KİRLİLİK DURUMLARI İSU TARAFINDAN TAKİP EDİLEREK SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER RAPOR EDİLECEKTİR.

PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İSKİ (İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İSU (İZMİT SU VE KANALİZASYON İDARESİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARINDA BU PLAN İLE GETİRİLMİŞ KULLANIMLAR VE BU KULLANIMLARIN YAPILAŞMA KOŞULU ŞU ŞEKİLDEDİR.

6.11.1.İSKİ (İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI;

BU PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN VE SINIRLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN SU HAVZALARINDA "İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE AYKIRI KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

İSKİ İÇME SUYU HAVZASI İÇERİSİNDE YER ALAN KULLANIMLARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. ANCAK; YÖNETMELİK İLE BELİRLENMİŞ ORTALAMA 25 KI/HA YOĞUNLUK DEĞERİNİN VE HAVZA İÇERİSİNDEKİ KAPASİTE (TOPLAM) NÜFUSUN AŞILMAMASI KAYDI İLE BÖLGELERİN NİTELİĞİNE GÖRE FARKLI YOĞUNLUK DEĞERLERİ BELİRLENEBİLİR.

UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA YER ALAN KONUT BÖLGELERİNDE BRÜT 25KİŞİ/HA YOĞUNLUK DEĞERİ AŞILAMAZ. MUTLAK KORUMA ALANLARI, KISA MESAFELİ KORUMA ALANLARI, MUTLAK TARIM ALANLARI, ASKERİ ALANLAR VE ORMAN ALANLARI YOĞUNLUK HESABINA DÂHİL EDİLEMEZ. ANCAK İMAR PLANI ÜZERİNDE BÖLGESEL VE ADA BAZLI OLARAK BRÜT YAŞAYACAK NÜFUS AŞILMAMAK KAYDI İLE FARKLI YOĞUNLUK DEĞERLERİ VERİLEBİLİR.

KONUT DIŞI YAPILAŞMALARDA, KAMU HİZMETİ İÇİN AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK DONATI YAPILARI İLE ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI HARİÇ, KAKS 0,25 DEĞERİ AŞILAMAZ. ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA İSE KAKS 0,40 DEĞERİ AŞILAMAZ.

İSKİ GÖRÜŞLÜ PLANLARDA TADİLAT VEYA REVİZYON YAPILMASI HALİNDE YENİDEN İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.

UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA; KİMYASAL ATIK, ENDÜSTRİYEL ATIK, TIBBİ ATIK, ÇÖP, ARITMA ÇAMURU, TEHLİKELİ MADDE VE BENZERİ SUYUN KALİTESİNE OLUMSUZ ETKİ EDECEK ZEHİRLİ ZARARLI MADDELER DÖKÜLEMEZ. HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ DÖKÜLMESİNDE 18 MART 2004 TARİH VE 25406 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"

VE 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ ESAS ALINIR.

DÖKÜM FAALİYETİ İÇİN OLUMLU GÖRÜŞ VERİLEN HAVZA ALANLARINDA, DÖKÜM FAALİYETLERİNE; HAVZA SINIRLARINI DEĞİŞTİRMEMESİ VE HAVZAYA SU AKIŞINI ENGELLEMESİ ŞARTIYLA 18.03.2004 TARİH VE 25406 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN 'HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİ UYARINCA YETKİLİ İDARELERDEN İZİN/RUHSAT ALINMASI GEREKLİDİR.

İMAR PLANI VE İMAR PLANI NOTLARI ARASINDA FARKLILIK GÖSTERMESİ DURUMUNDA İMAR PLAN NOTLARI VE İSKİ HAVZA YÖNETMELİĞİ ESAS ALINIR.

İÇME SUYU HAVZALARINDA YER ALAN DERELERİN, ORMAN ALANLARI VE TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR DIŞINDA KALAN KISIMLARINDA; ISLAH PROJESİNE UYGUN OLARAK BU DERELERİN ISLAH KESİTİNİN HER İKİ YANINDA; TEMİZLİK, BAKIM VE ONARIMLARININ YAPILABİLMESİ MAKSADıyla İMAR PLANLARINDA EN AZ ON METRELİK DERE İŞLETME BANDI AYRILIR. DERE ISLAH ALANI İLE DERE İŞLETME BANDLARINDA YAPI YAPILAMAZ. ISLAH EDİLMEMİŞ DERE YATAKLARINA SINIR PARSELLERDE İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

6.11.2. İSU(İZMİT SU VE KANİLİZASYON İDARESİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI;

6.11.2.1. SAPANCA GÖLÜ HAVZASI;

KORUMA ALANLARI İÇİNDE KALAN TÜM KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞMELERİN ALTYAPILARI ÖNCELİKLE ELE ALINIP İYİLEŞTİRİLECEKLERDİR.

KATI ATIKLAR VE ARITMA ÇAMURLARI DÜZENLİ OLARAK TOPLANARAK HAVZA DIŞINA ÇIKARTILACAKTIR. KATI ATIK DEPOLAMA ALANI BELİRLENENE KADAR BELEDİYELERİN MEVCUT ÇÖP DEPOLAMA ALANLARINDA GEREKLİ TEDBİRLERİ ALMALARI ESASTIR. HAVZA DIŞINDA YENİ KATI ATIK DEPOLAMA ALANI BELİRLENDİKTEN SONRA, DAHA ÖNCE KULLANILAN ÇÖP DEPOLAMA ALANLARI BELEDİYELERİNCE REHABİLİTE EDİLECEKTİR.

SAPANCA GÖLÜ ÇEVRESİNE BÜTÜNÜYLE HİZMET VEREN VE HAVZA İÇİNDEKİ TÜM ATIK SULARIN TOPLANMASI VE ARITILMASINI SAĞLAYAN BİR KOLEKTÖRÜN İNŞA EDİLMESİ ESASTIR. EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SULARIN DOĞRUDAN DERE YATAKLARINA DEŞARJINA İZİN VERİLMEZ. KOLEKTÖR İNŞA EDİLENE KADAR; MEVCUT SANAYİLER, ATIK SULARINI SKKY'NDEKİ (SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ) DEŞARJ STANDARTLARINI SAĞLAYARAK HAVZA DIŞINA ÇIKARACAKLAR VEYA GERİ DÖNÜŞÜMLÜ KULLANMA SİSTEMİNİ KURACAKLARDIR.

KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, TARIM VE HAYVANCILIKTAN KAYNAKLANAN ATIK SULAR İÇİN 19.3.1971 TARİH VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"TE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE SIZDIRMAZ DEPOLAR YAPTIRILACAK VE DEPOLARDAN DÜZENLİ OLARAK ATIK SULARIN TOPLANMASI VE BELİRLENEN KANALLARA BOŞALTILMASI İÇİN İLGİLİ İDARELERCE GEREKLİ SİSTEMLER OLUŞTURULACAKTIR.

PİSSU ÇUKURLARI KESİNLİKLE SAPANCA GÖLÜ'NE, AKARSULARA, KURU DERELERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.

KORUMA KUŞAKLARI İÇİNDE KALAN TÜM KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞMELERİN ALTYAPILARI ÖNCELİKLE ELE ALINIP İYİLEŞTİRİLECEKLERDİR.

6.11.2.1.1.MUTLAK KORUMA ALANI;

İÇME VE KULLANMA SUYU REZERVUARLARININ MAKSİMUM SU SEVİYESİNDEN (+33 M.) İTİBAREN 300 M. GENİŞLİKTEKİ ŞERİT MUTLAK KORUMA ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, MUTLAK KORUMA ALANI İÇERİSİNDE; 3621/2830 SAYILI KIYI KANUNUNDA BELİRLENDİĞİ

ŞEKLİYLE TESPİT EDİLEN KIYI KENAR ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN 100 M.LİK KIYI ŞERİDİNİN İLK 50M.Sİ İÇİNDE GÖLDEN FAYDALANMAK, PİKNİK, YÜZME, BALIK TUTMA VE AVLANMA İHTİYAÇLARI İÇİN CEPLER TEŞKİL EDİLEBİLİR. BU CEPLER SU ALMA YAPISINA 300 M.DEN YAKIN OLAMAZ.

İKİNCİ 50 M OLAN 50-100 M. ARASINDA REKREASYON VE PİKNİK AMAÇLI KULLANILMASINA DÖNÜK YÜRÜME YOLU, DİNLENME ALANLARI VE SÖKÜLEBİLİR VE TAKILABİLİR MALZEMEDEN OLUŞAN GÖLGELİKLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İFRAZ YAPILAMAZ. BU ALANLARDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

100 M.DEN SONRA MUTLAK KORUMA ALANI SINIRINA KADAR OLAN VE EŞME BELEDİYESİ YERLEŞİM ALANI DIŞINDA OLAN ALANLARDA İMAR PLANI OLSA BİLE İMAR UYGULAMASI YAPILMAMIŞ ALANLARDA; REKREASYON VE PİKNİK AMACIYLA KULLANILMASINA DÖNÜK KAMU YARARLI VE GÜNÜBİRLİK TURİZM İHTİYACINA CEVAP VERECEK YAPILAR YAPILABİLİR. BU YAPILAR SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN MEYDANA GELEN, GEÇİCİ NİTELİKTE KIR KAHVESİ, BÜFE VE BENZERİ YAPILARDIR. MİNİMUM İFRAZ 5000M² VE E=0.02 OLMAK ŞARTIYLA İZİN VERİLİR. BU YAPILARDA;

MAX. İNŞAAT ALANI: 100M²
HMAX= 3.5 M

KENTSEL ALANLARIN GENEL ÖZELLİKLERİNDEN FARKLI ÖZELLİKLERİ BULUNAN; KORUMA - KULLANMA BAĞLAMINDA TİTİZLİKLE ELE ALINMASI ZORUNLU OLAN VE GÖL KIYISINDA YER ALAN EŞME BELEDİYESİ YERLEŞİM ALANINDA 100M. DEN SONRA Kİ MUTLAK KORUMA ALANINDA BU PLANDA MESKUN KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA E=0.15 MİNİMUM BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ 150M² , HMAX=6.50M. OLMAK ÜZERE 1000M².DEN BÜYÜK PARSELLERDE KONUT VE TURİZM AMAÇLI YAPI YAPILABİLİR. HER YAPIDA ANCAK BİR AİLE İKAMET EDECEKTİR. MİNİMUM İFRAZ 1000M² OLUP DAHA KÜÇÜK PARSELLERDE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

SAPANCA GÖLÜ MUTLAK KORUMA ALANI İÇERİSİNDE YUKARIDA İFADE EDİLEN ŞARTLARIN DIŞINDA HİÇ BİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ

6.11.2.1.2.KISA MESAFELİ KORUMA ALANI;

HAVZA'NIN DOĞU SINIRINDA VE GÖL'ÜN KUZEYİNDE KIRCAALİ MAHALLESİ'NDEN BAŞLAYARAK AYAN DERESİ'NE ULAŞAN; AYAN DERESİ BOYUNCA GÜNEY BATIYA YÖNELDİKTEN SONRA KUZEYE DOĞRU BİR YAY ÇİZEREK TEKRAR GÜNEY BATIYA YÖNELDİKTEN SONRA ENERJİ NAKİL HATTI BOYUNCA BATIYA UZANAN VE HAVZA SINIRINA ULAŞAN, BATIDA UZUNLARLA BELDESİ'NİN YEŞİLTEPE MAHALLESİ'NİN GÜNEYİNDE E-5' TEN AYRILARAK BATIKHANE DERESİ İLE AYGIR DERESİ'NİN KESİŞTİĞİ NOKTAYA ULAŞAN, GÜNEYDE AYGIR DERESİ'NDEN BAŞLAYARAK ESKİ İZMİT YOLU BOYUNCA DOĞUYA DOĞRU UZANARAK TEM OTOYOLU'NA ULAŞAN. BURADAN BAŞLAYARAK TEM OTOYOLU BOYUNCA DOĞUYA DOĞRU GİDEREK KURUÇEŞME'DE GÜNEYE YÖNELİP ÜNLÜCE'Yİ ÇEVRELEDİKTEN SONRA HAVZA SINIRINA ULAŞAN SINIR KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI OLUP BU SINIR İLE MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI ARASINDA KALAN ALAN KISA MESAFELİ KORUMA ALANI OLARAK TANIMLANMIŞTIR. KISA MESAFELİ KORUMA ALANI İÇERİSİNDE; DERE KIYILARI DOLDURULAMAZ. TAŞKINLAR İÇİN HAZIRLANACAK PROJELER İLGİLİ KURUMCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLAR İÇİN HAZIRLANACAK İMAR PLANLARINDA MEVCUT YA DA YENİDEN AÇILACAK YOLLARIN DRENAJLARI YAPILIR VE DRENAJ SULARI İLGİLİ İDARECE VERİLECEK STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE DERELERE DEŞARJ EDİLİR. BU ALAN İÇİNDE GÖL'ÜN GÜNEY VE BATI KESİMİNDE GÜBRE VE PESTİSİT KULLANMADAN, ANCAK DOĞAL YÖNTEMLERLE TARIM VE MEYVECİLİK YAPILIR. BU ALANDA AYNI KOŞULLARLA HAYVANCILIK YAPILABİLİR.

AYRICA BU ALANDA, BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ MESKUN KONUT ALANLARINDA, İFRAZ (EN AZ) 750 M², E= 0.20, HMAX:6.50 M. GELİŞME KONUT ALANLARINDA İSE; EMSAL (E) (EN FAZLA): 0.20, İFRAZ (EN AZ) 750 M², HMAX: 6.50 M. OLACAKTIR. PLANDA MESKUN YADA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSİ YAPILMAK İSTENDİĞİNDE E:0.40 DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI İSE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANDA, BU PLAN İLE GETİRİLEN TİCARET ALANLARINDA E:0,40, HMAX:9.50M, OLMAK KAYDIYLA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE BELİRLENECEK OLUP, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE KAMU TESİSLERİNDE EMSAL (E) (EN FAZLA):0.50 OLMAK ÜZERE DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

PLANDA SINIRLARI BELİRLENMİŞ KISA MESAFELİ KORUMA ALANI İÇERİSİNDE, YUKARIDA İFADE EDİLEN KULLANIMLAR İLE İLGİLİ OLARAK BU MADDEDE YER ALAN DÜZENLEMLER DİŞİNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BU PLAN HÜKÜMLERİNİN İLGİLİ KISIMLARINA GÖRE İŞLEM YAPILIR. AYRICA YUKARIDA İFADE EDİLMİYEN ANCAK BU ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN KULLANIMLAR İLE İLGİLİ OLARAKTA BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BU KULLANIMLARA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLAN PLAN HÜKÜMLERİ UYGULANIR. ANCAK DİĞER TARIM ALANI OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA TARIMSAL TESİS YAPILAŞMA TALEPLERİNDE YAPILMAK İSTENECEK KONUT TA DAHİL E:0.10 DEĞERİNİ AŞAMAZ, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA İSE BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 6.6.1 MADDEDE İFADE EDİLEN 5403 SAYILI KANUN ÇERÇEVESİNDE İZİN VERİLECEK TESİSLERE E:0.03, HMAX:4.50 M, ENFAZLA İNŞAAT ALANI 150 M2 OLMAK SURETİYLE İZİN VERİLİR.

6.11.2.1.3.ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI;

GÖLÜN KUZEY KESİMİNDE, DOĞUDAKİ AŞAĞIDERE KÖYÜ' NÜN KUZEYİNDEN BAŞLAYARAK EŞME'NİN KUZEYİNE KADAR GENELLİKLE ORMAN ALANLARININ GÜNEY SINIRINI İZLEYEREK DEVAM EDEN, EŞME'NİN KUZEYİNDEN DOĞU – BATI YÖNÜNDE DOĞRUSAL OLARAK DEVAM EDİP HAVZA SINIRINA ULAŞAN, BATIDA CENGİZ TOPEL HAVA ALANI'NİN DOĞU SINIRINDA GÜNEYE İNEREK TEM OTOYOL'UNA ULAŞAN, BU NOKTADA BÜYÜK DERBENT BELEDİYE SINIRINI İZLEYEREK AYGIR DERESİ'NE ULAŞAN, GÜNEY'DE AYGIR DERESİ'NDEN BAŞLAYARAK ORMAN SINIRLARINI İZLEYEN, YANIK KÖY VE DİBEKTAŞI MAHALLELERİNİN GÜNEYİNDEN GEÇTİKTEN SONRA MAHMUDIYE VE DİLEKLİ KÖYLERİNİ DE İÇİNE ALDIKTAN SONRA HAVZA SINIRINA ULAŞAN SINIR ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI OLUP BU SINIR İLE KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI ARASINDA KALAN ALAN ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI OLARAK TANIMLANMIŞTIR. ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI İÇERİSİNDE; DERE KIYILARI DOLDURULAMAZ. TAŞKINLAR İÇİN HAZIRLANACAK PROJELER İLGİLİ KURUMCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLAR İÇİN HAZIRLANACAK İMAR PLANLARINDA MEVCUT YA DA YENİDEN AÇILACAK YOLLARIN DRENAJLARI YAPILIR VE DRENAJ SULARI İLGİLİ İDARECE VERİLECEK STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE DERELERE DEŞARJ EDİLİR.

BU ALANDA BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ MESKUN KONUT ALANLARINDA, İFRAZ (EN AZ) 750 M2, E=0.20, HMAX:6.50 M. GELİŞME KONUT ALANLARINDA İSE; EMSAL (E) (EN FAZLA): 0.20, İFRAZ (EN AZ) 750 M2, HMAX: 6.50 M. MESKUN KONUT ALANINDA İFRAZ (EN AZ): 750 M2 OLACAKTIR. PLANDA MESKUN YADA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSİ YAPILMAK İSTENDİĞİNDE E:0.40 DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI İSE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANDA, BU PLAN İLE GETİRİLEN TİCARET ALANLARINDA E:0,40, HMAX:9.50M OLMAK KAYDIYLA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE BELİRLENECEK OLUP, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE KAMU TESİSLERİNDE EMSAL (E) (EN FAZLA):0.50 OLMAK ÜZERE DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

AYRICA; BU PLAN İLE GETİRİLEN TURİZM TESİS ALANLARINDA E:0,40, HMAX:9.50M OLMAK KAYDIYLA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE BELİRLENECEK OLUP, SANAYİ, DEPOLAMA, KONUTDIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA E:0.40 OLUP DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

PLANDA SINIRLARI BELİRLENMİŞ ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI İÇERİSİNDE, YUKARIDA İFADE EDİLEN KULLANIMLAR İLE İLGİLİ OLARAK BU MADDEDE YER ALAN DÜZENLEMLER DİŞİNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BU PLAN HÜKÜMLERİNİN İLGİLİ KISIMLARINA GÖRE İŞLEM YAPILIR. AYRICA YUKARIDA İFADE EDİLMİYEN ANCAK BU ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN KULLANIMLAR İLE İLGİLİ OLARAKTA BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BU KULLANIMLARA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLAN PLAN HÜKÜMLERİ UYGULANIR. ANCAK DİĞER TARIM ALANI OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA TARIMSAL TESİS YAPILAŞMA TALEPLERİNDE

YAPILMAK İSTENECEK KONUT TA DAHİL E:0.10 DEĞERİNİ AŞAMAZ, TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARDA İSE BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 6.6.1 MADDEDE İFADE EDİLEN 5403 SAYILI KANUN ÇERÇEVESİNDE İZİN VERİLECEK TESİSLERE E:0.03, HMAX:4.50 M, ENFAZLA İNŞAAT ALANI 150 M2 OLMAK SURETİYLE İZİN VERİLİR.

6.11.2.1.4. UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI (SU TOPLAMA HAVZASI);

PLANDA SINIRLARI BELİRLENMİŞ UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI İÇERİSİNDE BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ MESKUN KONUT ALANLARINDA, İFRAZ (EN AZ) 750 M2, E=0.20, HMAX:6.50 M. GELİŞME KONUT ALANLARINDA İSE; EMSAL (E) (EN FAZLA): 0.25, İFRAZ (EN AZ) 1000 M2, HMAX: 6.50 M. MESKUN KIRSAL KONUT ALANINDA İFRAZ (EN AZ): 750 M2, GELİŞME KIRSAL KONUT ALANLARINDA İSE İFRAZ (EN AZ): 1000 M2 OLACAKTIR. PLANDA MESKUN YADA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA TURİZM TESİSİ YAPILABİLİR. TURİZM TESİSİ YAPILMAK İSTENDİĞİNDE E:0.40 DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI İSE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANDA, BU PLAN İLE GETİRİLEN TİCARET ALANLARINDA E:0,60, HMAX:9.50M OLMAK KAYDIYLA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE BELİRLENECEK OLUP, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE KAMU TESİSLERİNDE EMSAL (E) (EN FAZLA):0.50 OLMAK ÜZERE DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

AYRICA; BU PLAN İLE GETİRİLEN TURİZM TESİS ALANLARINDA E:0,60, HMAX:9.50M OLMAK KAYDIYLA PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE BELİRLENECEK OLUP, SANAYİ, DEPOLAMA, KONUTDIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA E:0.60 OLUP DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

PLANDA SINIRLARI BELİRLENMİŞ ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI İÇERİSİNDE, YUKARIDA İFADE EDİLEN KULLANIMLAR İLE İLGİLİ OLARAK BU MADDEDE YER ALAN DÜZENLEMLER DIŞINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BU PLAN HÜKÜMLERİNİN İLGİLİ KISIMLARINA GÖRE İŞLEM YAPILIR. AYRICA YUKARIDA İFADE EDİLMİYEN ANCAK BU ALAN İÇERİSİNDE YER ALAN KULLANIMLAR İLE İLGİLİ OLARAKTA BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BU KULLANIMLARA YÖNELİK HAZIRLANMIŞ OLAN PLAN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

6.12.2.2. DİĞER SU HAVZALARI;

İSU (İZMİT SU VE KANALİZASYON İDARESİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE DSİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN ALAN VE ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMEMİŞ DİĞER SU HAVZALARINDA, MUTLAK KORUMA ALANI DIŞINDA KALAN ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALAN KIRSAL KONUT ALANLARINDA BU PLAN HÜKÜMLERİNDE KIRSAL KONUT ALANLARI İÇİN BELİRLENMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARI MESKUN KIRSAL KONUT ALANINDA İFRAZ (EN AZ): 750 M2, GELİŞME KIRSAL KONUT ALANLARINDA İSE İFRAZ (EN AZ): 1000 M2 OLACAK ŞEKİLDE GEÇERLİ OLUP DİĞER KULLANIMLARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

İSU (İZMİT SU VE KANALİZASYON İDARESİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE DSİ SORUMLULUĞUNDA OLUP ÖZEL HÜKÜM GETİRİLMİYEN DİĞER SU HAVZALARINDA YER ALAN DERE YATAKLARINA SINIR PARSELLERDE, SU HAVZALARI İLE İLGİLİ İDARENİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

6.13. MADEN OCAĞI, TAŞOCAĞI YERİ, TABİ MALZEME ALANLARI,

SÖZ KONUSU SAHALARDA 3213/5177 SAYILI MADEN KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

ANCAK İSKİYE BAĞLI SU TOPLAMA HAVZALARINDA İSKİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6.14.KATI ATIK DEPOLAMA ALANLARI,

ÇEVRE DÜZENİ PLANI BÜTÜNÜ İÇİNDE KİMYASAL, TIBBİ, TEHLİKELİ ATIKLARIN, KATI ATIKLARIN KAYNAĞINDA AYRI TOPLANMASI, BUNLARIN DEPONE ALANLARINA TAŞINMASI, TRANSFER İSTASYONLARININ KURULMASI, GERİ KAZANIM İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLMESİNİ KAPSAYAN ATIK YÖNETİMİ SİSTEMİNİN KURULMASI İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI, VALİLİKLER, BELEDİYELER TARAFINDAN TAMAMLANARAK İŞLEMLER BUNA GÖRE YÜRÜTÜLECEKTİR. PLANLAMA KARARLARININ UYGULANMASINA YÖNELİK OLARAK ÖNERİLEN BİRLİKLER, KATI ATIK YÖNETİM SİSTEMİNİN KURULMASINI ÜSTLENECEKTİR. YÖNETİM SİSTEMİ KURULUNCAYA KADAR KATI ATIKLARIN, KİMYASAL ATIKLARIN VE TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİKLERİ KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

DÜZENLİ DEPOLAMA TESİSLERİ KURULACAK SAHANIN ÜZERİNDE KOKU KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN GÜNLÜK ÖRTÜ TOPRAĞI SERİLECEKTİR. AYRICA ÇÖP DEPONİ MERKEZİNDE TOZ OLUŞUMUNU ÖNLEMELİK İÇİN DÜZENLİ OLARAK SULAMA İŞLERİ YAPILACAKTIR.

SIZINTI SULARININ YERALTI SULARINA KARIŞMASINI ÖNLEMELİK İÇİN DEPONİ SAHASININ TABANI GEÇİRİMSİZ TABAKA (KİL, HDPF, GEOTEKSTİL VB) İLE KAPLANMALIDIR.

İÇME VE KULLANMA TEMİN EDİLEN VE EDİLECEK OLAN YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ KİRLENMEYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÇÖP DEPOLAMA SAHASINDA OLUŞACAK OLAN GAZLARIN PATLAMA RİSKİNİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN GAZ TOPLAMA BACALARI YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR.

ÇEVRE GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACI İLE ÇÖP DEPONİ SAHALARININ ETRAFI TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEKTİR.

ANCAK İSKİYE BAĞLI SU TOPLAMA HAVZALARINDA İSKİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

6.14.1. ÇÖP DEPOLAMA ALANI,

TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE İDARECE (KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ) ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR. TOPLAMA AYIRMA DEĞERLENDİRME FAALİYETİ İLE ENTEGRE TESİSLERLE BİRLİKTE "ATIKLARIN DÜZENLEMESİNE DAİR YÖNETMELİK" ÇERÇEVESİNDE ÇÖP GAZINDAN ELEKTRİK ÜRETİMİNE YÖNELİK TESİSLER VE FAALİYETLERDE YAPILABİLİR.

DÜZENLİ DEPOLAMA TESİSLERİ KURULACAK SAHANIN ÜZERİNDE KOKU KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN GÜNLÜK ÖRTÜ TOPRAĞI SERİLECEKTİR. AYRICA ÇÖP DEPONİ MERKEZİNDE TOZ OLUŞUMUNU ÖNLEMELİK İÇİN DÜZENLİ OLARAK SULAMA İŞLERİ YAPILACAKTIR.

SIZINTI SULARININ YERALTI SULARINA KARIŞMASINI ÖNLEMELİK İÇİN DEPONİ SAHASININ TABANI GEÇİRİMSİZ TABAKA (KİL, HDPF, GEOTEKSTİL VB) İLE KAPLANMALIDIR.

İÇME VE KULLANMA TEMİN EDİLEN VE EDİLECEK OLAN YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ KİRLENMEYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÇÖP DEPOLAMA SAHASINDA OLUŞACAK OLAN GAZLARIN PATLAMA RİSKİNİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN GAZ TOPLAMA BACALARI YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR.

ÇEVRE GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACI İLE ÇÖP DEPONİ SAHALARININ ETRAFI TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEKTİR.

ANCAK İSKİYE BAĞLI SU TOPLAMA HAVZALARINDA İSKİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR

6.14.2. ENTEGRE KATI ATIK BERTARAF VE DÜZENLİ DEPOLAMA TESİSİ

BU ALANLARDA EVSEL VE EVSEL NİTELİKLİ KATI ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASI VE YAKMA İŞLEMİYLE BERTARAFI SAĞLANACAK OLUP İDARECE (KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ) ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR. TOPLAMA AYIRMA DEĞERLENDİRME FAALİYETİ İLE ENTEGRE TESİSLERLE BİRLİKTE "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" ÇERÇEVESİNDE ATIKTAN VE ÇÖP GAZINDAN ENERJİ ÜRETİMİNE YÖNELİK TESİSLER VE FAALİYETLERDE YAPILABİLİR.

DÜZENLİ DEPOLAMA TESİSLERİ KURULACAK SAHANIN ÜZERİNDE KOKU KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN GÜNLÜK ÖRTÜ TOPRAĞI SERİLECEKTİR. AYRICA DÜZENLİ DEPOLAMA SAHASINDA TOZ OLUŞUMUNU ÖNLEMELİK İÇİN DÜZENLİ OLARAK SULAMA İŞLERİ YAPILACAKTIR.

SIZINTI SULARININ YERALTI SULARINA KARIŞMASINI ÖNLEMELİK İÇİN DEPONİ SAHASININ TABANI GEÇİRİMSİZ TABAKA (KİL, HDPF, GEOTEKSTİL VB) İLE KAPLANMALIDIR.

İÇME VE KULLANMA TEMİN EDİLEN VE EDİLECEK OLAN YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ KİRLENMEYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. DÜZENLİ DEPOLAMA SAHASINDA OLUŞACAK OLAN GAZLARIN PATLAMA RİSKİNİ ORTADAN KALDIRMAK İÇİN GAZ TOPLAMA BACALARI YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR.

ÇEVRE GÜVENLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACI İLE DÜZENLİ DEPOLAMA SAHALARININ ETRAFI TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEKTİR.

BU ALANDA "ATIKLARIN YAKILMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK", "ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİK" VE ATIKLARIN BERTARAFINA DAİR DİĞER MEVZUATA UYULACAKTIR.

6.15.KUZEY MARMARA OTOYOLU

KUZEY MARMARA OTOYOLU PROJESİNDE TÜNEL İLE GEÇİLEN KESİMLERDE HAZIRLANACAK OLAN VE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK PARSELLERDE TÜNEL UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE BELİRLENECEK TÜNEL ÜSTÜ KULLANIM ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA KARAYOLLARINDAN ALINACAK İZİN DOĞRULTUSUNDA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
GEBZE 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 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 AYNEN 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. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET (DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN,VB...) VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

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

1.5.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 JEOLJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

1.6.BU PLAN ESAS ALINARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YOL GENİŞLİKLERİ AFET SONRASI TRAFİK AKIŞINI ENGELLEMİYECEK BİÇİM VE GENİŞLİKTE BELİRLENECEKTİR. PLAN YAPIMINDA OLUŞTURULACAK İMAR YOLLARINDA VE YAPI YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE HİÇ BİR KOŞULDA “ $K=(H1+H2)/2+7$ ” (K:KARŞILIKLI BİNA CEPHELERİ ARASINDAKİ MESAFE (M), H1:YOLUN BİR CEPHESİNDE ÖNERİLECEK YAPININ İRTİFAI, H2:YOLUN DİĞER CEPHESİNDE ÖNERİLECEK YAPININ İRTİFAIDIR.) FORMÜLÜNDE HESAPLANACAK DEĞERİN ALTINDA OLUŞTURULAMAZ. ANCAK “**UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI**” ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA KIRSAL KARAKTERLİ MESKUN ALANLAR HARİÇ YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA 10.00 M NİN ALTINDA İMAR YOLU OLUŞTURULAMAZ.

1.7.BU PLANDA GÖSTERİLEN BÖLGE PARKLARI, KENTSEL PARKLAR, FUAR ALANLARI, SPOR ALANLARI VE BENZERİ ALANLAR AFET VE KRİZ DURUMUNDA ÖNCELİKLE KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE KULLANILABİLİR, PROJELENDİRİLMESİNDE BU HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR.

1.8.TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILIŞ AŞAMASINDA DEVLET SU İŞLERİ'NDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.9. BU PLANDA YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTİFA HAKLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINCAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAKLARI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AYRILACAKTIR.

1.10.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLMEMİŞ İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI; İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMA AŞAMASINDA “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ” İLE YETKİ VE SORUMLULUK ALANLARINA GÖRE İSKİ “İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ”, “ATIKSULARIN KANILAZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ” VE İSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KOŞULLARA UYULACAKTIR. YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.11. 23.07.2004 TARİHİNDEN ÖNCE TARIMSAL DEPO AMAÇLI RUHSAT ALMAK SURETİYLE YAPILMIŞ VE HALİHAZIRDA ÜRETİME YÖNELİK FAALİYETİNİ SÜRDÜREN VE PLANDA SANAYİ, DEPOLAMA, KONUTDIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI VB. KULLANIMLARDA KALMAYAN SANAYİ TESİSLERİ DONDURULMUŞ SANAYİ TESİSLERİDİR. SÖZ KONUSU TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANA KESİNLİKLE İLAVE VE YENİ YAPI YAPILMASINA AYRICA SÖZ KONUSU TESİSLERİN ESASLI TAMİRİNE MÜSAADE EDİLMİYECİKTİR. ANCAK SÖZ KONUSU TESİSLERİN ÜLKEMİZ EKONOMİSİNE İHRACAT, İSTİHDAM VB. KATKILARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULDUĞUNDA, 15 YIL SÜRE İLE BULUNDUĞU ALANLARDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMEŞİNE MÜSAADE EDİLECEKTİR. SÖZ KONUSU TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLMELERİ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAKLARI İŞYERİ AÇILIŞ BELGESİ;

İNŞAAT RUHSATI VE İSKAN BELGESİ ARANMAKSIZIN, İLGİLİ BELEDİYESİ TARAFINDAN İŞYERİ AÇILIŞ BELGESİ DÜZENLENMESİ İÇİN ARANAN DİĞER ŞARTLARIN YERİNE GETİRMESİ KOŞULU İLE DÜZENLENECEKTİR.

1.12. 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.

1.13. BU PLANDA İSKİ İÇME SUYU HAVZA SINIRLARI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARDA ORTALAMA 25 KİŞİ/HA YOĞUNLUK DEĞERİ, KAMU HİZMETİ İÇİN AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI HARİÇ ÖZEL KONUT DIŞI YAPILAŞMALARDA İSE KAKS:0.25 DEĞERİ AŞILAMAZ.

1.14. BU PLANDA GÖSTERİLEN RİSKLİ ALANLAR, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ İLE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR.

2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1.KONUT ALANLARI

BU PLANDA KONUT YAPIMI İÇİN AYRILAN MESKÛN KONUT ALANLARI VE KENTİN GELİSMESİ İÇİN AYRILAN GELİŞME KONUT ALANLARINDAN OLUSAN İSKÂN ALANLARIDIR.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

2.1.2.GELİŞME KONUT ALANLARI

BU PLANDA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA PLAN GÖSTERİMİNDE YER ALAN NÜFUS MİKTARI 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.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA 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.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEK OLUP, EN AZ 1 HA LIK ALANDA TOPLU YAPI YAPILMASI İLE İLGİLİ OLARAK GELECEK TALEPLERDE BU

DEĞER 35 M2 OLARAK ALINACAKTIR. AYRICA SINIRLARI BU PLANDA BELİRLENMİŞ YADA İLGİLİ YASALAR ÇERÇEVESİNDE DAHA SONRA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLAN **KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARINDA** TOPLU YAPI YAPILMASINI ÖZENDİRMEK AMACIYLA, EN AZ BİR İMAR ADASINDA UYGULANMAK ÜZERE, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAKSIZIN, 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YER ALAN YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN EMSAL DEĞERİ 0.10 ARTIRILIR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 15.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 15.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR. ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA EN AZ 1 HA LİK ALANDA UYGULAMA YAPMAK KOŞULUYLA İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE EMSAL DEĞERİ 0.10 ARTIRILABİLİR.

(BU MADDE İSKİ HAVZASI İÇİNDE UYGULANMAZ.)

2.2.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1.KAMU HİZMET ALANI

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIS VE KAMU KURUM VE KURULUSLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU PLANDA YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA KAMU YÖNETİMİ HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (VALİLİK, KAYMAKAMLIK, BELEDİYE VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TANIMLANARAK BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

2.2.3. ASKERİ ALANLAR

ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN “ 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU “ VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DÂHİLİNDE KENT DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

2.2.4. 2. DERECE TİCARET ALANI (T2)

PLANLAMANIN DESANTRİLİZASYONU İÇİN ÖNERİLEN 2. DERECE TİCARET MERKEZLERİ HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN YOĞUNLAŞTIĞI, BÖLGESEL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANDIĞI ALT MERKEZLERDİR.

BU MERKEZLER, BÖLGESİNDE ÖNCELİKLE KONUT, SANAYİ VE DİĞER KENTSEL KULLANIMLARA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

PLANDA YER ALAN TALİ İŞ MERKEZLERİ ÜZERİNDE İFADE EDİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ, ALANDA YER ALACAK KONUTTAN KAYNAKLANACAK OLAN YOĞUNLUĞUNUN %60 KARŞILIĞINI İFADE EDEN DEĞERDİR.

KONUT ORANININ ARTTIRILMASINA YÖNELİK TALEPLERE, ALANA GELEN İLAVE NÜFUS İÇİN AYRILMASI GEREKEN ASGARİ DONATI ALANLARININ AYRILMASI, GEREKLİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN YAPILMASI VE BU DONATI ALANININ/ALANLARININ KAMUYA BİLA BEDEL TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA İZİN VERİLEBİLİR.

2.2.5. 3. DERECE TİCARET ALANI (T3)

BU MERKEZLER, BÖLGESİNDE ÖNCELİKLE KONUT, SANAYİ VE DİĞER KENTSEL KULLANIMLARA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

İSKİ HAVZASI İÇİ TİCARET+KONUT KULLANIMDA OLAN ALANLARDA KONUTTAN KAYNAKLANACAK OLAN YOĞUNLUĞUNUN %60 KARŞILIĞINI İFADE EDEN DEĞERDİR. HIÇBİR KOŞULDA TİCARET YAPILACAK KISMIN DEĞERİ EMSAL=0,25 DEĞERİ AŞILAMAZ.

2.2.6. TOPLU İŞYERLERİ

BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER VE İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRÜN PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE TİCARİ AMAÇLI DEPOLAMA ALANLARI İLE KONAKLAMA TESİSLERİ, ÖZEL YADA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR VE SOSYAL TESİSLER İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLAR, BÖLGESEL ÖLÇEKTE HİZMET VERMEK AMACIYLA OLUŞTURULMUŞ VE İÇERİSİNDE, TOPTAN SATIŞ YAPAN İŞYERLERİ, SEBZE-MEYVE HALLERİ, BALIK HALLERİ, LOJİSTİK AMAÇLI TESİSLER, KARGO ŞİRKETLERİ, PERAKENDE SATIŞ YAPMAYAN VE ÜRETİM FAALİYETİ

İÇERMEYEN TİCARİ DEPOLAR, VB. İŞYERLERİ İLE BU KULLANIMLARI DESTEKLEYEN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN BULUNACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.7. PAZAR ALANLARI

BU ALANLAR ÖNCELİKLE BÖLGESİNE HİZMET GÖTÜRMEK AMACIYLA OLUŞTURULMUŞ VE İÇERİSİNDE PERAKENDE SATIŞ YAPILAN SEMT PAZARLARININ BULUNACAĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

PLANLAMA ALANINDA CADDELER ÜZERİNDE KURULU OLAN SEMT PAZARLARI PLANDA BELİRLENEN ALANLARDA TOPLANACAKTIR. PAZARLARIN CADDE VE SOKAKLAR ÜZERİNDEN SABİT BÖLGELERE TAŞINMASI SAĞLANACAKTIR.

2.2.8. DEPOLAMA ALANLARI (TİCARİ/SANAYİ)

SANAYİ ÜRETİMİ VE TİCARİ FAALİYET İLE İLİŞKİLİ HER TÜRLÜ ARA VE ANA MALİ DEPOLAMAK AMACIYLA AYRILAN VE DÜZENLENEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOYERLER, GARAJLAR, ALTYAPI TESİSLERİ İLE DEPOLAMA İLE İRTİBATLI OLAN PAKETLEME VB. İŞLEMLERE YÖNELİK İMALATLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. DEPOLAMA TESİSLERİ TÜRÜ (SANAYİ VEYA TİCARİ) BULUNACAĞI ALANIN KULLANIM TÜRÜNE VE İHTİYACA GÖRE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA 29.09.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜĞÜ" NDE BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA TESİS BİNASI YAPILAMAZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

AYRICA, BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI, AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPTIRILAN ETÜTLER SONRASI AFETE MARUZ BÖLGE OLARAK İLAN EDİLEN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN VE BU PLAN İLE DEPOLAMA ALANI KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILAŞMA İLE İLGİLİ YENİ BİR ETÜT ONAYLANMADAN HIÇ BİR ŞEKİLDE YAPI YAPILAMAZ. SÖZ KONUSU ALANDA KALAN DEPOLAMA ALANI AÇIK STOK SAHASI OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.2.9. SANAYİ ALANLARI

BU PLANDA HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE AMACA GÖRE HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLERDE YER ALABİLİR. BU ALANLARDA BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİRARADA FAALİYET GÖSTERMESİ İÇİN ÇABA SARFEDİLECEKTİR. PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA, SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEYEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.10.KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR (MARANGOZ, DEMİRCİ, OTOTAMİRCİSİ VB.) ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNİN PLANLARI SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.11.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA)

BU ALANLARDA, SERVİS İSTASYONLARI (YOL GEÇİS İZİN BELGESİ ALINMASI, SAĞLIK KORUMA BANTLARININ SAĞLANMASI VE DİĞER FONKSİYONLARDAN AYRILMASI HALİNDE), ŞEHİRLERARASI, ULUSLARARASI TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ KARGO, LOJİSTİK FİRMALARINA AİT TESİSLER, YANICI PARLAYICI PATLAYICI MAL İÇERMİYEN DEPOLAR, BETON SANTRALLERİ, KİRLETİCİ ETKİSİ VE ATIĞI OLMAYAN İMALATHANELER, ÇOK KATLI MAĞAZALAR İLE BU KULLANIMLARI DESTEKLEYEN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALACAKTIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2.12.SERBEST BÖLGE

ÜLKEMİZDE İHRACAT İÇİN YATIRIM VE ÜRETİMİ ARTIRMAK, YABANCI SERMAYE VE TEKNOLOJİ GİRİŞİNİ HIZLANDIRMAK, EKONOMİNİN GİRDİ İHTİYACINI UCUZ VE DÜZENLİ ŞEKİLDE TEMİN ETMEK, DIŞ FİNANSMAN VE TİCARET İMKÂNLARINDAN DAHA FAZLA YARARLANMAK ÜZERE SINIRLARI BAKANLAR KURULU KARARI İLE OLUŞTURULAN, 3218 SAYILI SERBEST BÖLGELER KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLEN ALANLARDIR.

2.2.13.TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

ÜNİVERSİTELER, ARAŞTIRMA KURUM VE KURULUŞLARI İLE ÜRETİM SEKTÖRLERİNİN İŞBİRLİĞİ SAĞLANARAK, ÜLKE SANAYİNİN ULUSLARARASI REKABET EDEBİLİR VE İHRACATA YÖNELİK BİR YAPIYA KAVUŞTURULMASI MAKSADIYLA TEKNOLOJİK BİLGİ ÜRETMEK, ÜRÜNDE VE ÜRETİM YÖNTEMLERİNDE YENİLİK GELİŞTİRMEK, ÜRÜN KALİTESİNİ VEYA STANDARDINI YÜKSELTMEK, VERİMLİLİĞİ ARTIRMAK, ÜRETİM MALİYETLERİNİ DÜŞÜRMEK, TEKNOLOJİK BİLGİYİ TİCARİLEŞTİRMEK, TEKNOLOJİ YOĞUN ÜRETİM VE GİRİŞİMCİLİĞİ DESTEKLEMEK, KÜÇÜK VE ORTA ÖLÇEKLİ İŞLETMELERİN YENİ VE İLERİ TEKNOLOJİLERE UYUMUNU SAĞLAMAK, BİLİM VE TEKNOLOJİ YÜKSEK KURULUNUN KARARLARI DA DİKKATE ALINARAK TEKNOLOJİ YOĞUN ALANLARDA YATIRIM OLANAKLARI YARATMAK, ARAŞTIRMACI VE VASIFLI KİŞİLERE İŞ İMKÂNİ YARATMAK, TEKNOLOJİ TRANSFERİNE YARDIMCI OLMAK VE YÜKSEK/İLERİ TEKNOLOJİ SAĞLAYACAK YABANCI SERMAYENİN ÜLKEYE GİRİŞİNİ HIZLANDIRACAK TEKNOLOJİK ALT YAPİYİ SAĞLAMAK AMACIYLA SINIRLARI SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA BELİRLENEN VE 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLEN ALANLARDIR.

2.3.TURİZM YERLEŞME ALANLARI

2.3.1.TURİZM TESİS ALANI

GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERCE BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI GERÇEKLEŞTİRİLEN VE TURİZM SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN TİCARİ İŞLETMELERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI CİVARIN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.2.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI ALANLARI

KONAKLAMA İÇERMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, EĞLENCE ALANLARI İLE EL SANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.4. KORUMA ALANLARI

2.4.1.SİT KORUMA ALANLARI

2863/5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLGİLİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ KURUL KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR.

SİT ALANLARINDA KULLANIM KARARLARI, İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK OLAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE BU PLANIN İLKE VE STRATEJİLERİNE AYKIRI OLMAMAK ÜZERE, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEK VE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA KESİNLEŞECEKTİR.

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 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 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 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.

2.5.2.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 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 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 YAPILABİLİR.

DİĞER TARIM ALANLARINDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE İFRAZ SONRASI OLUŞACAK PARSELLERİN KADASTRO YOLUNA VEYA KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA EN AZ (25.00) M. CEPHESİ BULUNMASI ZORUNLUDUR. YENİ YERLEŞME ALANI OLUŞTURMA AMAÇLI İFRAZ İŞLEMİ YAPILAMAZ.

"2510 SAYILI İSKAN KANUNU UYARINCA HAZIRLANAN TARIMSAL İSKAN PROJELERİ KAPSAMINDA YAPILAŞMA AMACI TAŞIMAYAN TARIMSAL AMAÇLI İFRAZLARDA YOLA CEPHE KOŞULU ARANMAZ." TEVHİT İŞLEMLERİNDE ASGARİ BÜYÜKLÜK ŞARTI ARANMAZ.

BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATILI SERALAR İNŞAAT ALANI KATSAYISINA TABİDİR. ANCAK BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATILI SERALAR HİÇ BİR KOŞULDA HMAX:2.50 M YÜKSEKLİĞİ GEÇEMEZ. AYRICA SÖZ KONUSU SERALARIN YAPIMINDA PARSEL İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

BETON TEMEL VE ÇELİK ÇATI DIŞINDAKİ BASİT ÖRTÜ MAHİYETİNDEKİ SERALAR İSE YUKARIDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİ VE İNŞAAT ALANI KAT SAYISINA TABİ DEĞİLDİR.

DİĞER TARIM ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA KAMPİNG, YAYLA TURİZMİ VE İKİNCİ KONUT ALANLARI YAPIMINA YÖNELİK TALEPLERDE; KADASTRO YOLUNA CEPHE SAĞLAMAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, PLANA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMAK VE ONAYLANMAK SURETİYLE, 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANLARI YAPILMADAN, AŞAĞIDAKİ ŞART VE KOŞULLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILABİLİR.

KAMPİNG ALANLARI: BU ALANLARDA KONAKLAMA İHTİYACININ TAŞINABİLİR YAPILARLA (ÇADIR, KARAVAN VB) SAĞLAYAN TURİZM AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR. AŞAĞIDA VERİLEN İNŞAAT ALANI KAT SAYISI DAHİLİNDE SADECE ORTAK KULLANIMA AYRILAN; DUŞ, TUVALET, ÇAMAŞIR YIKAMA, MUTFAK, DEPO, SERVİS ÜNİTESİ, RESEPSİYON GİBİ ÜNİTELER YAPILABİLİR. BUNA GÖRE;

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL)	:0.02
EN FAZLA İNŞAAT ALANI	:100 M²
EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX)	:4.50M

YAYLA TURİZMİ ALANLARI: YAYLA TURİZMİNE HİZMET EDECEK TESİSLERİN, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLERLE HAZIRLANMIŞ 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE UYGUN GÖRÜLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. YAYLA TURİZM ALANLARINDA MÜLKİYET DESENİNİN VE GELENEKSEL YAPININ KORUNMASI ESASTIR.

YAYLA ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA YAPILAŞMA KOŞULU;
EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) : 0.04
EN FAZLA İNŞAAT ALANI : 400 M²
EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) : 6,50 M

İKİNCİ KONUT ALANLARI: İKİNCİ KONUT ALANLARINDA HAZIRLANACAK PLANLAR İLE ALANA GETİRİLECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN HER TÜRLÜ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA AYRILMASI GEREKMEKTEDİR. 50 (ELLİ) HA LIK ALANDAN DAHA FAZLA BİR ALANDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENDİĞİNDE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE 1/25.000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI YAPILMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ. YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA 5000 M² LIK ALANA 1 (BİR) KONUT GELECEK ŞEKİLDE DÜZENLEMeye GİDİLECEK OLUP, PARSELİN TÜM CEPHE HATLARINDAN 15.00 M YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ AYRILMASI ZORUNLUDUR.

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) : 0.04
EN FAZLA KAT ADEDİ : 2 KAT (6.50 M)

ANCAK PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN DİĞER TARIM ALANLARINDA, YUKARIDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI OLAN HÜKÜMLERİ UYGULANAMAZ.

2.5.3.MERA ALANLARI

BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
BU PLANDA MERA ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE MERA ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, KONUMUNA GÖRE BULUNDUĞU ALANIN KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE DEĞERLENDİRME YAPILACAKTIR.

2.6. YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

2.6.1 JEOLJİK /JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUCUNA GÖRE BELİRLENEN ALANLAR

PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI, BU PLAN İÇİN YAPTIRILAN VE AFETİŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLI GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜT RAPORU İLE DAHA ÖNCE FARKLI ZAMANLARDA YERLEŞİM ALANLARI İÇİN YAPTIRILMIŞ VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ SONUÇLARINA GÖRE BELİRLENMİŞTİR.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜDLER HAZIRLANIRKEN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONANMIŞ ETÜT RAPORLARININ ÇALIŞMA SINIRLARI İLE KORALE EDİLEREK, BU RAPORLARA DAYALI OLARAK YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMIŞ SAHALAR, İNCELEME ALANI DIŞINA ALINMIŞ VE DEĞERLENDİRME DIŞINDA TUTULMUŞTUR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIMI ESNASINDA ALANDA DAHA ÖNCE AYRINTILI OLARAK ETÜT YAPILMIŞ ALANLARIN DIŞINDA KALAN ALANLARDA, AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU RAPORLAR HAZIRLANMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

DAHA ÖNCE HAZIRLANARAK İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONANMIŞ RAPORLARIN SONUÇLARI İLE İNCELEME ALANININ GÖZLEMSEL YÖNTEM KULLANILARAK ELDE EDİLEN JEOLJİK ETÜT RAPORU VERİLERİNE DAYALI OLARAK BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU 3 BAŞLIK ALTINDA DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

A)YERLEŞİME UYGUN ALANLAR: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜD VE DAHA ÖNCE ONAYLI JEOLJİK ETÜD SONUÇLARINA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

B)ÖNLEMLİ ALANLAR: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜD VE DAHA ÖNCE ONAYLI JEOLJİK ETÜD SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLEREK ÖNLEMLİ ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

C)YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR: /5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLJİK ETÜD VE DAHA ÖNCE ONAYLI JEOLJİK ETÜD SONUÇLARINA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

2.6.2. İÇME SUYU HAVZALARI, YER ALTI SU KAYNAKLARI

HAVZADA YER ALAN SUYUN KONTROLÜ VE KORUNMASI AMACI İLE YÜRÜTÜLECEK FAALİYETLERDE YETKİ ALANINA GÖRE DSİ, İSKİ VEYA İSU YETKİLİ OLACAKTIR.

YERALTI SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU ALANIN 50.00 M. ÇEVRESİNDE YOL DAHİL HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. YERALTI SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU ALANIN 50.00 M. SINIRI DIŞINDA YER ALTI SU KAYNAKLARI KULLANAN TESİS TALEBİ OLMASI HALİNDE İSU, İSKİ VE/YA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE VARSA İLGİLİ DİĞER İDARELERDEN İZİN ALINMAK VE BU KURUMLARIN TALEP EDECEĞİ İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK TESİSE AİT FİZİBİLİTE RAPORU VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPTIRMAK KOŞULU İLE İZİN VERİLECEKTİR. BU ALANLARIN KULLANIMINA DÖNÜK İHTİYAÇ, İLGİLİ İDARE LERCE BELİRLENECEKTİR.

BÖLGENİN EN ÖNEMLİ EKOLJİK DEĞERLERİNİ OLUŞTURAN YER ALTI SUYU REZERVLERİ KİRLİLİK DURUMLARI İSU TARAFINDAN TAKİP EDİLEREK SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER RAPOR EDİLECEKTİR.

2.6.2.1. İSKİ (İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI

BU PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SINIRLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN SU HAVZALARINDA 23/01/2011 TARİHİNDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE AYKIRI KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

2.6.2.1.1.İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN MUTLAK VE DERE MUTLAK KORUMA ALANLARINDA UYULMASI GEREKLİ ESASLAR

MUTLAK KORUMA ALANLARINA DÖKÜM YAPILAMAZ. KISA VE ORTA MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA, DÖKÜM SAHASI OLUŞTURULAMAZ. KISA VE ORTA MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA BULUNAN ESKİ TAŞ, MADEN, KUM, MICİR, KİL VS. OCAKLARINA DOĞAL YAPISININ İKAME EDİLMESİ MAKSADILYLA VE DOLUM SONRASI AĞAÇLANDIRILMAK ŞARTIYLA SADECE KİRLENMEMİŞ HAFRİYAT TOPRAĞI DÖKÜMÜNE MÜSAADE EDİLİR.

2.6.2.1.2. İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN İÇME SUYU HAVZALARINDA YAPILAŞMA İLE İLGİLİ UYULMASI GEREKEN ESASLAR

UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA YER ALAN KONUT BÖLGELERİNDE BRÜT 25KİŞİ/HA YOĞUNLUK DEĞERİ AŞILAMAZ. MUTLAK KORUMA ALANLARI, KISA MESAFELİ KORUMA ALANLARI, MUTLAK TARIM ALANLARI, ASKERİ ALANLAR VE ORMAN ALANLARI YOĞUNLUK HESABINA DÂHİL EDİLEMEZ. ANCAK İMAR PLANI ÜZERİNDE BÖLGESEL VE ADA BAZLI OLARAK BRÜT YAŞAYACAK NÜFUS AŞILMAMAK KAYDI İLE FARKLI YOĞUNLUK DEĞERLERİ VERİLEBİLİR. KONUT DIŞI YAPILAŞMALARDA, KAMU HİZMETİ İÇİN AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK DONATI YAPILARI İLE ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI HARİÇ, KAKS 0,25 DEĞERİ AŞILAMAZ. ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA İSE KAKS 0,40 DEĞERİ AŞILAMAZ.

UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA, TUZ İLE METAL SERTLEŞTİRME, METAL KAPLAMA, ASİTLE YÜZEY TEMİZLEME, TEKSTİL BOYAMA VE EMPRİME BASKI, HURDA PLASTİK YIKAMA, LİFTLİ YIKAMA-YAĞLAMA, YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI KİMYASAL MADDE DEPOLARI, İMALATINDAN SANAYİ ATIKSUYU KAYNAKLANAN KİMYASAL MADDE ÜRETİM TESİSLERİ, HURDA KÂĞITTAN KÂĞIT İMAL TESİSLERİ, HAM DERİ İŞLEME, ASİT İMAL VE DOLUM YERLERİ, ZİRAİ MÜCADELE İLACI İMAL VE DOLUM YERLERİ, PİL, BATARYA, AKÜ İMAL YERLERİ, DOMUZ ÇİFTLİKLERİ, İLAÇ SENTEZ FABRİKALARI, AĞIR METAL TUZU ÜRETİMİ, CAM YIKAMA, YÜN YIKAMA, KİMYEVİ MADDE DEPOLARI VE AKARYAKIT DOLUM TESİSLERİ, FONKSİYONLARINA YER VERİLEMEZ. KATI ATIK HİHAİ DEPOLAMA VE BERTARAF TESİSLERİNE UZUN MESAFELİ KORUMA ALANININ ORTA MESAFELİ KORUMA ALANINDAN İTİBAREN YATAY OLARAK 3(ÜÇ)KM GENİŞLİĞİNDEKİ KISMINDA İZİN VERİLEMEZ. YUKARIDA BELİRTİLENLERİN

DIŞINDAKİ FAALİYETLER KONUSUNDA, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNİN 20.MADDESİ HÜKÜMLERİ DE DİKKATE ALINIR.

İSKİ GÖRÜŞLÜ PLANLARDA TADİLAT VEYA REVİZYON YAPILMASI HALİNDE YENİDEN İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA; KİMYASAL ATIK, ENDÜSTRİYEL ATIK, TIBBİ ATIK, ÇÖP, ARITMA ÇAMURU, TEHLİKELİ MADDE VE BENZERİ SUYUN KALİTESİNE OLUMSUZ ETKİ EDECEK ZEHİRLİ ZARARLI MADDELER DÖKÜLEMEZ. HAFRIYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ DÖKÜLMESİNDE 18 MART 2004 TARİH VE 25406 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "HAFRIYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ ESAS ALINIR.

DÖKÜM FAALİYETİ İÇİN OLUMLU GÖRÜŞ VERİLEN HAVZA ALANLARINDA, DÖKÜM FAALİYETLERİNE; HAVZA SINIRLARINI DEĞİŞTİRMEMESİ VE HAVZAYA SU AKIŞINI ENGELLEMESİ ŞARTIYLA 18.03.2004 TARİH VE 25406 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN 'HAFRIYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİ UYARINCA YETKİLİ İDARELERDEN İZİN/RUHSAT ALINMASI GEREKLİDİR. İMAR PLANI VE İMAR PLANI NOTLARI ARASINDA FARKLILIK GÖSTERMESİ DURUMUNDA İMAR PLAN NOTLARI VE İSKİ HAVZA YÖNETMELİĞİ ESAS ALINIR.

2.6.2.2. İSU(İZMİT SU VE KANALİZASYON İDARESİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI

İSU (İZMİT SU VE KANALİZASYON İDARESİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARINDA 1/50.000 VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN PLAN HÜKMÜNDE YER ALAN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

2.7. MADEN OCAĞI, TAŞOCAĞI YERİ, TABİ MALZEME ALANLARI

SÖZ KONUSU SAHALARDA 3213/5177 SAYILI MADEN KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.8.1.PARKLAR VE YEŞİL ALANLAR

KENTTE YASAYANLARIN YESİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. İMAR PLANINDA PARK ALANLARININ İÇERSİNDE PARK İÇİN GEREKLİ BASKA TESİSLER GÖSTERİLMEMİŞSE, BU ALANLARDA KALICI OLMAYAN, TEMELSİZ, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMELER KULLANILMASI VE BELEDİYE MECLİS KARARI ALINMASI KOSULU İLE BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE WC DEN BASKA TESİS YAPILAMAZ. KALICI OLMAYAN BU YAPILARDAKİ MAKSİMUM YÜKSEKLİK H=3.00 M.Yİ VE MAKSİMUM EMSAL E=0,04'Ü ANCAK HIÇ BİR KOŞULDA TOPLAM YAPI ALANI 200 M²'Yİ GEÇEMEZ.

YAPI YASAKLI ALAN KAPSAMINDA YER ALMAYAN 5000 M² VE ÜSTÜ PARK ALANLARININ ALTI KAPALI OTOPARK ALANI OLARAK DEĞERLEDİRİLEBİLİR.

2.8.2. REKREASYON ALANLARI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL) E=0,05'İ YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX=6.50'Yİ GEÇEMEZ.

2.8.3.DİĞER YEŞİL ALANLAR

2.8.3.1. ORMAN ALANLARI

BU PLAN İLE ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA TÜM UYGULAMALAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU" VE BU KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.

PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

ORMAN ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRECEK FAALİYETLER İÇİN İLGİLİ BAKANLIĞIN ONAYI ALINACAKTIR.

MADEN OCAĞI İŞLETMESİ TALEPLERİNDE 2.7. MADDE DE BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE ORMAN ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, TARIM VE KÖYİŞLERİ İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE GEBZE PLANLAMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNDE "DİĞER TARIM ALANLARI" İÇİN ÖNGÖRÜLMÜŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YAPILAŞMAYA MÜSAADE EDİLİR.

ORMAN KANUNU'NUN 2.MADDESİNİN (B) BENDİNE KONU OLAN ALANLARDA, YERLEŞİM ALANI NİTELİĞİNDEKİ ALANLAR HUKUKİ DURUMDA OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLERİN SONUCUNA GÖRE, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ ALINARAK, BU PLANIN NÜFUS KABULLERİ, İLKE VE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İNCELENEREK, BU ALANLARDA MAHKEME KARARLARI SONUCU DOĞACAĞI HAKLAR SAKLI KALMAK VE GEREKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN YAPILMASI KAYDIYLA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLEBİLİR. TARIMSAL NİTELİK KAZANMIŞ OLAN KISIMLARDA İSE ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA GEREK DUYULMAKSIZIN BU PLANIN İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILIR.

2.8.3.2.FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI

ULUSAL YADA ULUSLARARASI NİTELİKTE TİCARİ MADDELERİN YADA HİZMETLERİN PERİYODİK SÜRELİ YADA SÜRESİZ SERGİLENDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUMLARI VE BÜYÜKLÜKLERİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK PRESTİJ YAPILARI, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ SERVİS MEKANLARI, KONAKLAMA TESİSLERİ, İBATDET TESİSLERİ İLE ALANDA YER ALACAK FAALİYETLERİN İHTİYACI OLAN TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.8.3.2.1. MERMER BORSASI VE FUAR ALANI

"BELEDİYEMİZ GEBZE İLÇESİ, PELİTLİ VE MOLLAFENARİ MAHALLELERİNDE PLANLANAN MERMER BORSASI VE FUAR ALANI, ÜLKEMİZDE ÜRETİLEN MERMER VE DOĞAL TAŞLARIN PERİYODİK SÜRELİ YADA SÜRESİZ YERLİ YADA ULUSAL PAZARA SUNULACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUMLARI VE BÜYÜKLÜKLERİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK PRESTİJ YAPILARI, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ SERVİS MEKANLARI, KONAKLAMA TESİSLERİ, İBADET TESİSLERİ İLE ALANDA YER ALACAK FAALİYETLERİN İHTİYACI OLAN TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA, MERMERCİLİKLE İLİŞKİSİ OLSA DAHI ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE VEYA OLUMSUZ ARZ EDEN GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR HİÇBİR ŞEKİLDE YER ALAMAZ.

BU ALANDA YER ALAN MESİRE ALANI, SAĞLIK TESİSİ ALANI VB. OLARAK PLANLANAN ANCAK TAHSİSİ İŞLEMLERİ TAMAMLANMAYAN ALANLAR ORMAN LEJANTİ İLE BİRLİKTE GÖSTERİLMİŞ OLUP BU ALANLARDA TAHSİS İŞLEMİNİN TAMAMLANMASI KOŞULU İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN UYGULAMA YAPILABİLECEKTİR.

BU ALANDA AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜT GEREKTİREN ALAN (AJE) SINIRLARI İÇERİSİNDE İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ"

2.8.3.3. MEZARLIK ALANI

İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLER İLE DÜZENLEMELER ÇERÇEVESİNDE OLUŞTURULAN, İÇERİSİNDE KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GASILHANE, MORG, İDARİ TESİS VB. TESİSLERİNDE YER ALDIĞI ALANLARDIR. SÖZ KONUSU KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN TESİSLERE İLİŞKİN YAPILAR ALANIN %2 SİNDEN FAZLA OLAMAZ. YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50M DİR.

2.9.KENTSEL SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

2.9.1. EĞİTİM ALANLARI

KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YADA KURUMLARA AİT OKUL ÖNCESİ EĞİTİM TESİSLERİ VE İLKÖĞRETİM TESİSLERİNİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. PLANDA YERLERİ TANIMLANANLARIN DIŞINDA PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMESİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

İLGİLİ ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE VARSA PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9.2 YÜKSEK EĞİTİM TESİSLERİ VE KAMPUS ALANLARI

2547 SAYILI YÜKSEK ÖĞRETİM KANUNU KAPSAMINDA KURULMUŞ, ALANI BELİRLENMİŞ VE BU PLAN KAPSAMINDA GÖSTERİLEN YADA HENÜZ KURULMAMIŞ VE ALANI BELLİ OLMAYAN ANCAK PLANIN HEDEF YILI İÇİN VE PLANLAMA KARARLARI AÇISINDAN KURULMASI ÖNERİLEN YÜKSEK ÖĞRETİM KURUMU ALANLARIDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YA DA KURUMLARA AİT KÜLTÜREL HİZMET BİNALARI, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, SİNEMA, TİYATRO, SOSYAL TESİSLER (HALI SAHA, DÜĞÜN SALONU VB.) VB. TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9.4. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YADA KURUMLARA AİT KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9.5. SAĞLIK ALANLARI

KAMU YA DA ÖZEL KİŞİ YADA KURUMLARA AİT SAĞLIK OCAGI, DOĞUMEVİ, DİSPANSER, POLİKLİNİK HASTAHANE VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9.6. İBADET ALANLARI

DİNİ HİZMET YERLERİ VE MÜSTEMİLATLARINA AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9.7. SPOR ALANLARI

KENTİN VE BÖLGENİN SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KENT ÖLÇEKLERİ HİYERARSİSİNE GÖRE GEREKLİ SPOR VE OYUN ALANLARI BULUNUR. BUNLAR FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İHTİVA EDEN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

2.10.1.GENEL OTOPARKLAR (KAPALI VE AÇIK)

DÜZENLENDİĞİ ALANIN MEVCUT VE GELECEKTEKİ ŞARTLARI VE İHTİYAÇLARI GÖZÖNÜNDE BULUNDURULARAK OLUŞTURULAN. İHTİYACA GÖRE AÇIK, KAPALI YA DA KATLI OLARAK BELEDİYELER VEYA DİĞER KAMU KURULUŞLARI VE ÖZEL KİŞİLER TARAFINDAN YAPILAN VE İŞLETİLEN TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI, YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.2. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

DOĞAL GAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTOPARK ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSEPTİK ALANLARI, GİBİ SAĞLIKLI TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TÜMÜDÜR.

BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR. PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

DOĞALGAZ VE PETROL TAŞIMA ALANLARINDA, BOTAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN DOĞALGAZ VE PETROL BORU HATTI GÜZERGÂHI (BORU HATLARI) BOYUNCA VE POMPALAMA VE DAĞITIM İSTASYONLARI (İSTASYON) YAKIN ÇEVRESİNDE SABİT VEYA GEÇİCİ YERLEŞİM, BİNA, BENZİNLİK, VB. TESİS KURULAMAZ. BORU HATLARININ YAKIN ÇEVRESİNDE YANICI VE PATLAYICI MADDELER DEPOLANAMAZ.

ARITMA TESİSLERİ VE ÇÖP DEPOLAMA ALANLARINDA ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN YER SEÇİMİ YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.3. TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

YÜK TAŞIMAK ÜZERE KULLANILAN KAMYON, RÖMARKÖR, DORSE VB. ARAÇLARIN PARK ETMESİ VE SERVİS ALMASI İÇİN OLUŞTURULMUŞ ALANLARDIR. SÖZ KONUSU ALANDA ALANI KULLANACAK ARAÇLARIN YIKAMA-YAĞLAMA VB. İHTİYAÇLARININ KARŞILANACAĞI ÜNİTELER VE BU ARAÇLARI KULLANAN PERSONELİN KONAKLAMA VB. İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER İLE ALANDA GÖRÜLEN HİZMETLERE YÖNELİK İDARİ TESİS, YAZIHANE VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ALANIN %2 SİNDEN FAZLA YAPI YAPILAMAZ. YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50M DİR.

2.10.4. TERMİNAL (OTOGAR) ALANI

ŞEHİRLER ARASI YA DA KIRSAL YOLCU TAŞIYAN OTOBÜS, MİDÜBÜS VB. ARAÇLARIN SEVK VE İDARE EDİLDİĞİ, YOLCU İNDİRME VE BİNDİRME HİZMETLERİNİN GÖRÜLDÜĞÜ VE BU HİZMETLERE YÖNELİK BEKLEME SALONLARI, YAZIHANELER, İDARİ TESİS, LOKANTA VB. TAMAMLAYICI TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

BU ALANLARA AİT YAPILAŞMA KOŞULLARI YAKIN ÇEVRESİNDE YER ALAN YAPILAŞMA KARAKTERİ, ZEMİN YAPISI VB. DURUMLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.10.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI ALANI

BU PLANDA YAPILMAK İSTENECEK AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İLE İLGİLİ OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

AKARYAKIT İSTASYONLARI MEVCUT PLANLI VE RUHSATLI OLANLAR DIŞINDA ORMAN ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ ALANLARI, KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALANLARI DIŞINDA KALAN ALANLARDA; YER VE KONUMUNUN ÖZELLİĞİNE VE KONUSU VE İLGİ ALANINA GİREN KANUNLAR KAPSAMINDA ÖNERİLECEKTİR.

KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLU TRAFİK KANUNU” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” VE BU KONUDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN “GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ” ALINACAKTIR.

ALANDA EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPING, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR. ANCAK ALANDA “LPG İKMAL İSTASYONU” İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (DÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLER) HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (E=EMSAL) ; 0,30

EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX)

; 7.00 METRE' DİR

2.10.4.KUZEY MARMARA OTOYOLU

KUZEY MARMARA OTOYOLU PROJESİNDE TÜNEL İLE GEÇİLEN KESİMLERDE HAZIRLANACAK OLAN VE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLECEK PARSELLERDE TÜNEL UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE BELİRLENECEK TÜNEL ÜSTÜ KULLANIM ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA KARAYOLLARINDAN ALINACAK İZİN DOĞRULTUSUNDA YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.