

İlçesi : ÇAYIROVA  
 Belediyesi : ÇAYIROVA  
 Mahallesi/Köyü : ATATÜRK  
 Pafta : G23-b-4  
 Ada : -  
 Parsel : -  
 Konu : 13210 NOLU PARSELE HAZIRLANAN  
 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
 Plan Ölçeği : 1/25000 ölçekli nazım imar planı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından  
 hazırlanan uygulama imar planları 10.02.2022  
 tarihinde tarafınca kontrol edilmiştir.

Diyadin BALKAN  
 Şehir Plancısı  
 Seval YILGÖREN  
 Şehir Plancısı  
 Rahmi E. TÜMPALAY  
 Şehir Planlama Şube Müdürü

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından  
 hazırlanan 08.01.2022 tarih ve 1905359 sayılı  
 Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye  
 Meclisine sunulan planıdır.

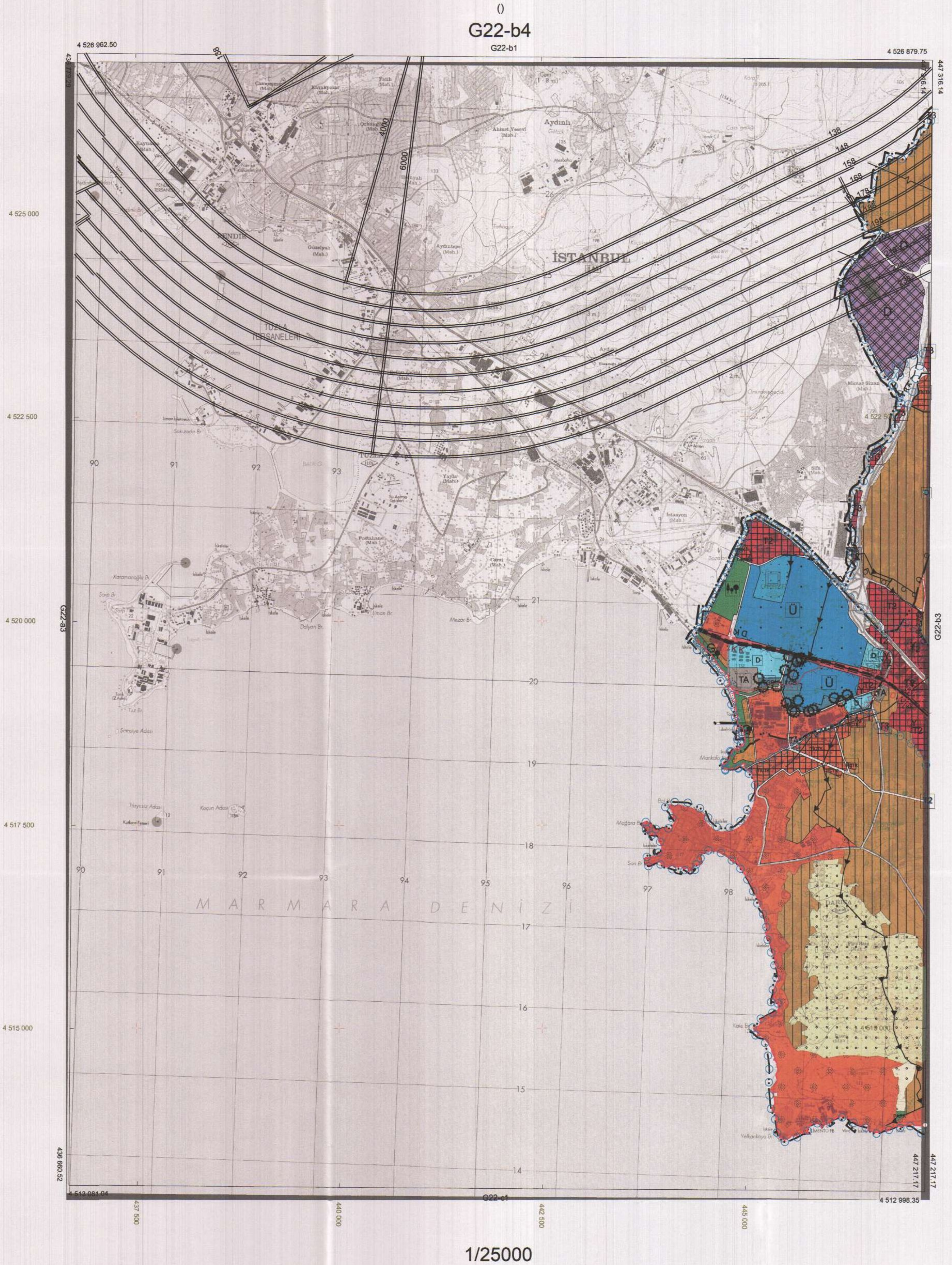
Özcan GÜNLÜK  
 İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2022 tarih  
 ve 72 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek  
 Komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 27.02.2022 tarihli  
 komisyon toplantısında karara bağlanan planıdır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih  
 89 sayılı kararı ile onaylanan planıdır.

Gökmen MENGÜCÜ  
 Başkan A.  
 Genel Sekreter Yard.  
 Berna ABİŞ  
 Katip Üye  
 Fatma Nur ÇELİK  
 Katip Üye

Sakulhan KELLEŞ  
 İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı



ONAYLI PLAN



İlçesi : ÇAYIROVA  
 Belediyesi : ÇAYIROVA  
 Mahallesi/Köyü : ATATÜRK  
 Pafta : G23-b-3  
 Ada : -  
 Parsel : -  
 Konu : 13210 NOLU PARSELEDE HAZIRLANAN  
 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
 Plan Ölçeği : 1/25000 ölçekli nazım imar planı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından  
 hazırlanan uygulama imar planları 10.02.2022  
 tarihinde tarafınca kontrol edilmiştir.

Dilem BALKAN  
 Şehir Plancısı

Seval İNGÖREN  
 Şehir Plancısı

Rahmi E. TÜMPALAY  
 Şehir Planlama Şube Müdürü

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından  
 hazırlanan 08.01.2022 tarih ve 1905359 sayılı  
 Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye  
 Meclisine sunulan plandır.

Çayhan BÜKLER  
 İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2022 tarih  
 ve 72 sayılı gündem maddesi olarak görüşülen  
 Komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 27.02.2022 tarihli  
 komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

Sadullah KETES  
 İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı

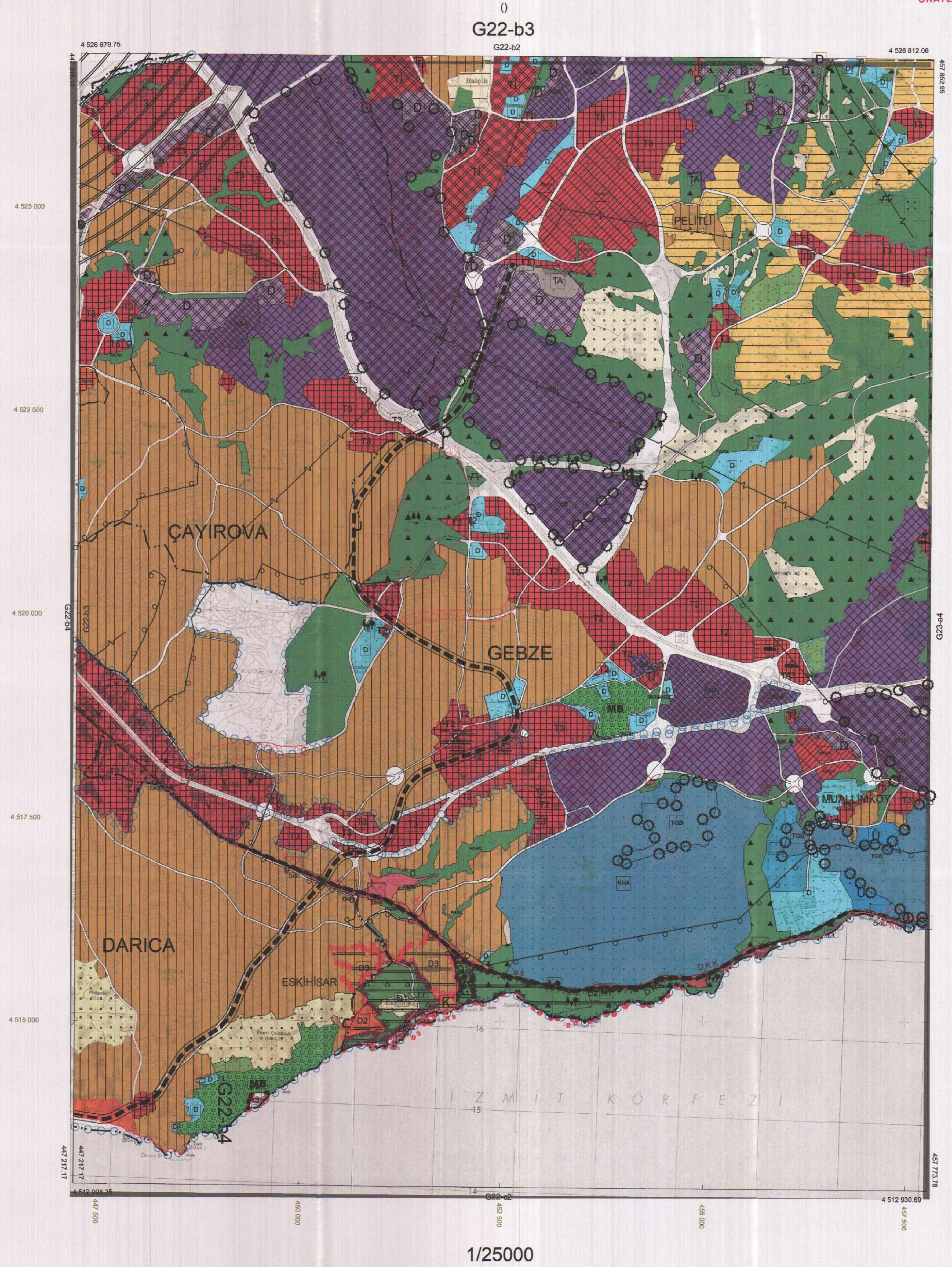
Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih  
 ve 89 sayılı kararı ile onaylanan plandır.

Gökmen MENİNGÜÇ  
 Başkan A  
 Genel Sekreter Yrd.

Berna ABLİŞ  
 Katip Üye

Fatma Nur ÇELİK  
 Katip Üye

ONAYLI PLAN





İlçesi : ÇAYIROVA  
 Belediyesi : ÇAYIROVA  
 Mahallesi/Köyü : ATATÜRK  
 Pafta : G22-B-18-B  
 Ada :  
 Parsel : 13210  
 Konu : 13210 NOLU parselde hazırlanan plan değişikliği  
 Plan Ölçeği : 1/5000 ölçekli nazım imar planı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan uygulama imar planları 10.02.2022 tarihinde tarafınca kontrol edilmiştir.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 08.01.2022 tarih ve 1905359 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuş planlar.

Didem BALKAN  
Şehir Planlama  
Seval AYGÖREN  
Şehir Planlama  
Rahmi E. TÜMPALAY  
Şehir Planlama Şube Müdürü

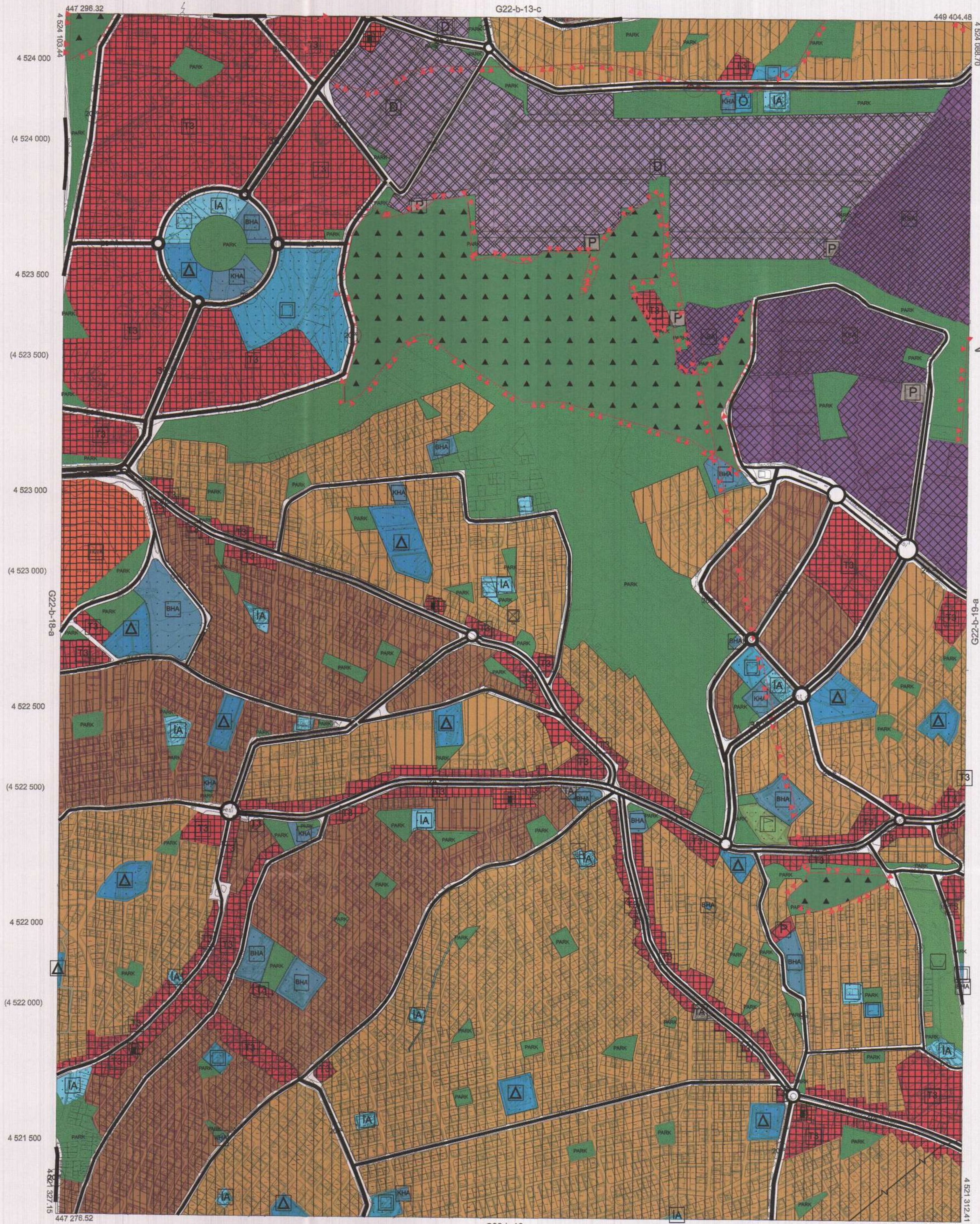
Osman GÜNLER  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

01					
06					
11	B				
16					
21	22	23	24	25	

## KOCAELİ-ÇAYIROVA

## G22-b-18-b

ONAYLI PLAN



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yapılan Kocaeli İline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanununun 7/a maddesine göre incelenmiş ve onaydır.

18.03.2019



KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-18-b

1:5000

Koordinatlar ve pafta bölümlenmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epochunda, GRS80 ellipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir. Yapılar sapak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETINKAYA  
Harita Mühendisi

KONTROL

DİLEK AYDIN

Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ

Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ

HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.  
SERKAN ÖZGÜR  
Harita Yüksek Mühendisi



İlçesi : ÇAYIROVA  
 Belediyesi : ÇAYIROVA  
 Mahallesi/Köyü : ATATÜRK  
 Pafta : G22-B-18-A  
 Ada : -  
 Parsel : 13210  
 Konu : 13210 NOLUparselde hazırlanan plan değişikliği  
 Plan Ölçeği : 1/5000 ölçekli nazım imar planı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan uygulama imar planları 10.02.2022 tarihinde tarafsızca kontrol edilmiştir.

Didem BALKAN  
 Şehir Plancısı

Seval AYŞÖREN  
 Şehir Plancısı

Rahmi E. TÜMPALAY  
 Şehir Planlama Şube Müdürü

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 08.01.2022 tarih ve 1905359 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

Osman GÜMLER  
 İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

01					
06					
11	B				
16					
21	22	23	24	25	

## KOCAELİ-ÇAYIROVA

## G22-b-18-a

ONAYLI PLAN

Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2022 tarih ve 72 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 27.01.2022 tarihli komisyon toplantısında kararı bağlanan plandır.

Sadullah KELES  
 İmar ve Şehircilik Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 89 sayılı kararı ile onaylanan plandır.

Gökmen MENKÜÇ  
 Başkan A.  
 Genel Sekreter Yardımcısı

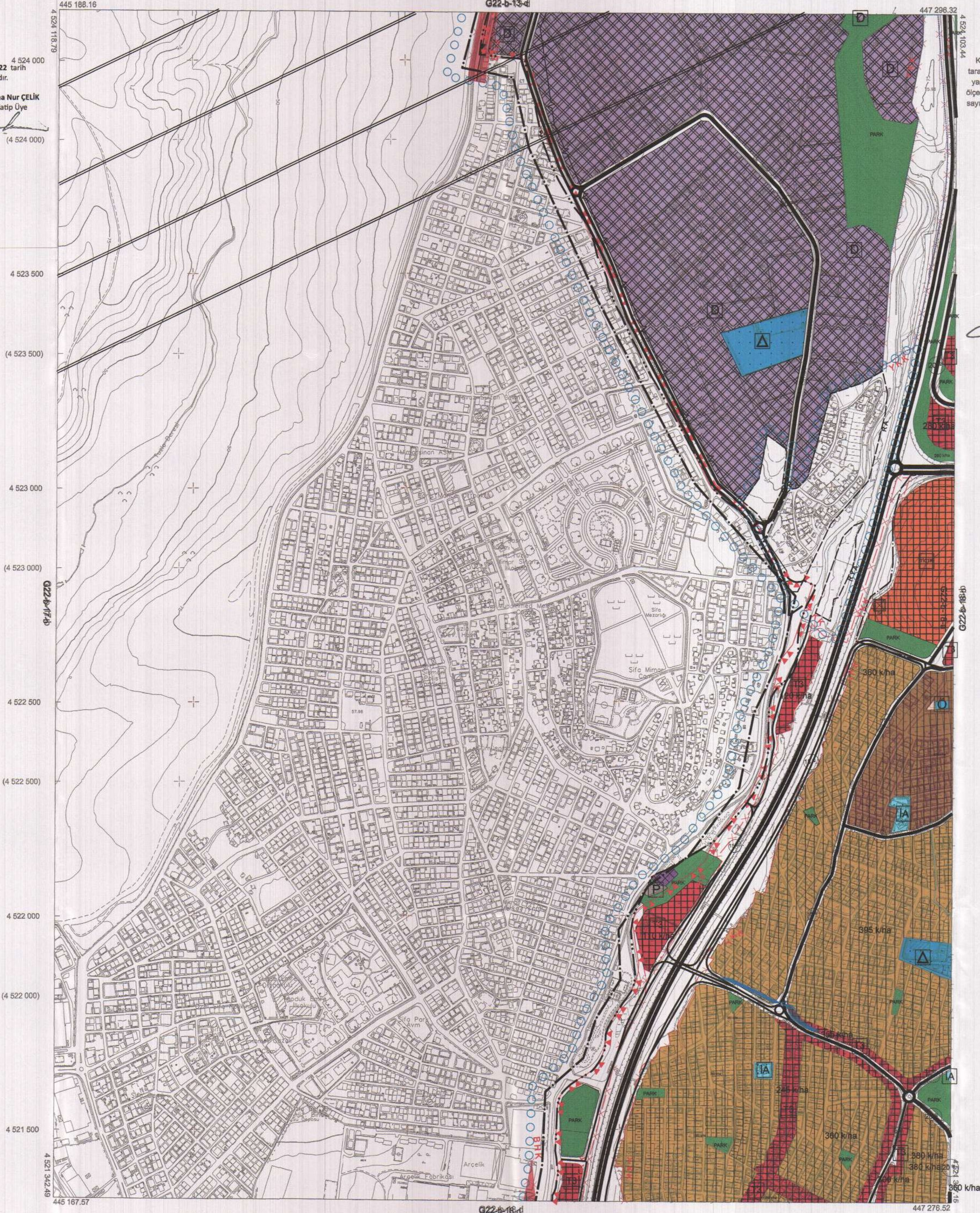
Berna ABİŞ  
 Katip Üye

Fatma Nur ÇELİK  
 Katip Üye

(4 524 000)

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yapılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanununun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18032019



KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-18-a

1:5000

Koordinatlar ve pafta bölümlenmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epojunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETİNKAYA  
 Harita Mühendisi

KONTROL

DİLEK AYDIN

Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ

Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ

HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.  
 SERKAN ONUR

Harita Yüksek Mühendisi



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.

#### **2.11.4. TERMİNAL (OTOGAR) ALANI**

ŞEHİRLER ARASI YADA KIRSAL YOLCU TAŞIYAN OTOBÜS, MİDİBÜS 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.

#### **2.11.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI ALANI**

BU PLANDA YAPILMAK İSTENECEK AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI İLE İLGİLİ OLARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM 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, KAMPİNG, 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=EMSA) ; 0,30

EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX)

; 7.00 METRE' DİR

### **3. ÖZEL HÜKÜMLER**

**3.1. "ATATÜRK MAHALLESİ, G22.B.18.A.2C-3B VE G22.B.18.B.4A-2D UYGULAMA İMAR PLANI PAFTALARINDA KALAN (KARMA KULLANIM) TURİZM+TİCARET+KONUT KULLANIMI GETİRİLEN ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA VERİLECEK YAPILAŞMA HAKKININ, %10'U TURİZM ALANI, %40'I TİCARET ALANI VE %50'Sİ KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.**



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

#### **2.4.2.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI ALANLARI**

KONAKLAMA İÇERMİYEN, 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.

#### **2.4.3. KARMA KULLANIM ALANLARI**

TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI: TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARIÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. İMAR PLANLARINDA TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM+KONUT, TURİZM+TİCARET KARMA KULLANIM ALANLARINDA KONUT KULLANIMINA DA YER VERİLMESİ HALİNDE, KONUT KULLANIMININ GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ AYRILMASI ZORUNLUDUR. KONUT KULLANIM ORANLARI ALANDA GERÇEKLEŞECEK PROJE ÇERÇEVESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR. İMAR PLANLARINDA KONUTUN YER ALDIĞI KARMA KULLANIMLARDA KONUT KULLANIM ORANININ BELİRTİLMEDİĞİ HALLERDE EN FAZLA % 30 KONUT KULLANABİLECEĞİ VARSAYILIR.

#### **2.5.KORUMA ALANLARI**

##### **2.5.1.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.

#### **2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

##### **2.6.1.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.

#### **2.7.YAPI YASAĞI YADA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR**

##### **2.7.1 JEOLJİK /JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUCUNA GÖRE BELİRLENEN ALANLAR.**

PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI, BU PLAN İÇİN YAPTIRILAN VE AFET İŞLERİ 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 NAZİM 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.