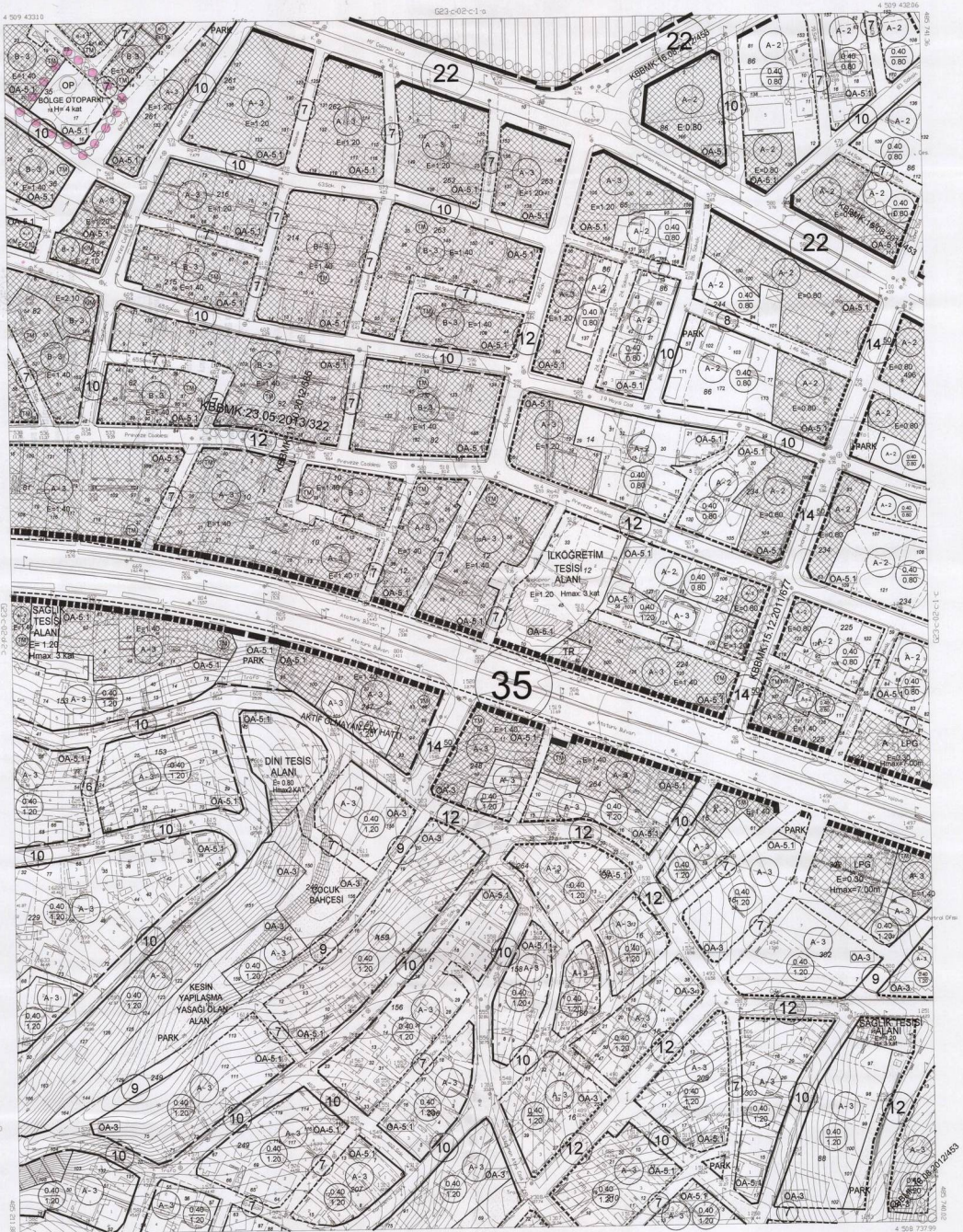
G23-c-02-c-1-d



09.03.2000 TARİHİNDE ONAYLANAN
HALİHAZIR HARİTALARIN ASILININ AYNIDIR.

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

SOSYAL TESİS ALANLARI

ÖZEL YURT ALANLARI

DİNİ TESİSLER ALANI

KENTSEL VE BÖLGESEL SPOR ALANLARI

SEMT SPOR ALALARI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

ERİŞME KONTROLLÜ OTOYOL
(D-130 KARAYOLU)

1. DERECE KENTİÇİ YOLLAR

2. DERECE KENTİÇİ YOLLAR

2. DERECE KENTİÇİ YOLLAR

3. DERECE KENTİÇİ YOLLAR

YAYA YOLLARI

OTOPARKLAR

OTOTERMİNALLERİ

AKARYAKIT İSTASYONLARI

AKARYAKIT VE LPG SATIŞ İSTASYONLARI

MEYDANLAR

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ENERJİ ÜRETİM - DAĞITIM VE SULAMA

TRAFO ALANLARI

SU- KANALİZASYON VE ÇÖP

İSHALE HATTI

KANALİZASYON HATTI

KBBMK:11.07.2013/423

GÖLCÜK İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onay tarihinden sonra, kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlarda olan değişiklikler ve yeni hukuki metinler de plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır. Planlama sınırı içinde özel kanunlarla belirlenmiş alanların bulunması halinde, bu alanlarda özel kanun hükümleri geçerlidir.

1.2. Alanda uygulama imar planı çalışmaları öncesi yaptırılan ve ilgili dareler tarafından değişik tarihlerde onaylanan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları esas alınmak suretiyle hazırlanan "Kocaeli İli, Gölcük İlçesi, Gölcük Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Ulaşlı, İhsaniye, Yazlık, Hisareyn, Gölcük, 373 sayılı genelgesi dahilinde yeni format kapsamında düzenlenmesine ilişkin imar planına esas jeolojik-jeofizik-jeoteknikettüt raporlarının 19.01.2010 tarih ve ... olup, uygulama bu raporda ifade edilen esaslar doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. Planlama alanı içinde Ulaşlı da sınırları belirlenmiş olan ve Dondurulmuş Konut Alanı olarak ifadelendirilen alanlarda basit onarım ve tadilatlar dışında esaslı tamir ve tadilat ile hiçbir ilave yapı yapılmasına müsaade edilemez.

2.2. Konut Alanlarında 10.00 m. ve üzerindeki yollara cepheli parsellerde ayrık nizam olmak şartıyla fırın binaları yapılabilir. Fırın binaları blok nizam teşekkülü içinde kesinlikle yer alamazlar. Bu şekilde yapılan Binaların üst katları hiçbir şekilde konut amaçlı kullanılamaz. Fırın amaçlı yapılacak binaların üst katları ancak fırının tamamlayıcı fonksiyonları için kullanılabilir.

2.3. Ticaret ve konut alanlarında hiçbir şekilde Oto Galerileri yer alamaz.

2.4. Planlama alanı içinde sınırları belirlenmiş olan ve planda (T)sembolü ile tanımlanmış olan "Uygulamada Birlikte Hareket Etme Mecburiyetinde Olan Adalar" da parsel sahiplerince hazırlatılacak ve Belediyece kabul edilecek mimari avan proje çerçevesinde imar durumu alınacak ve uygulama sonucunda İmar adasındaki yapıların bir bütün haline gelmesi sağlanacaktır.

2.5. Konut ve Ticaret Alanı kullanımına sahip alanlarda Konumuna göre imar planı ve plan notlarında veya Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' nde getirilmiş olan max. Kat Alanı Kat Sayısını (KAKS) aşmayacak ve bahçe mesafelerine uyulacak şekilde imar planı ile getirilen max. kat adedi veya bina yüksekliği (h.max) değerinin altında Taban Alanı Kat Sayısını (TAKS) aşarak, noksan katlı bina inşa edilebilir.

2.6. 2.5. madde kapsamında İmar planı kat sayısı sınırı altında noksan katlı projelendirilen ve bu koşula uygun olarak bina yapılan parsellerde, imar planı kararları ile getirilen max kat adedine veya bina yüksekliğine (h.max) göre bina yapılması ancak mevcut noksan katlı binanın yıklarak, konumuna göre imar planı ve plan notları veya Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği koşulları doğrultusunda yapının projelendirilmesi yolu ile olur. Hiçbir şekilde mevcut yapının üzerine ilave kat yapılamaz.

2.7. İmar planı üzerinde yapılanma düzeni E (Emsal) değerini verilerek belirlenmiş Konut ve Günübirlik Alanlarında TAKS %40'ı aşamaz.

2.8. İmar planı üzerinde yapılanma düzeni E (Emsal) değeri verilerek belirlenmiş Konut Alanlarında ifraz işlemi, maksimum kat yüksekliği ve sayısı esas alınarak ayrık nizam yapılanma koşulları göz önünde bulundurulmak suretiyle Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde getirilen şartların altına düşmeyecek şekilde yapılır.

2.9. Belediye, mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Zemin ve üst katları ticari amaçlı kullanılacak parsellerde hazırlanacak projelerde tabela konumları belirlenecektir. Klima dış üniteleri ile ilgili teknik çözümler verilecektir.

2.10. Üst ölçek plan kararları ile yol genişlikleri artan aksılarda bulunan imar yasasının 18.madde uygulaması görmüş parsellerde imar hakkı, yolda kalan kısmın terk edilmesi koşulu ile artan yol genişliği öncesi uygulama görmüş parsel üzerinden verilir. Bu hak, plan üzerinde belirtilen çekme mesafelerine uymak kaydı ile kullanılabilir.

2.11. Plan üzerinde belirlenmiş Kentsel İş Merkezi (KIM) bölgesinde her iki parselden de çekme yapılabildiği taktirde yan çekme mesafesi 2.00 m.(2+2) ' ye kadar indirilebilir. Ancak teşekkül etmiş konut ve ticaret bölgelerinde Belediye bloklaşmayı belirlerken cephe hattını, ön, arka ve blok başı çekme mesafelerini, mevcut yapılaşmayı göz önüne alarak değiştirmeye ve yeniden tayin etmeye yetkilidir.

2.12. Plan üzerinde belirlenmiş olan Kentsel İş Merkezi (KIM) bölgesinde İmar planında kat adedi 3 kata kadar (3 kat dahil) olan yapı adalarında yer alan binaların bina derinliği 20m.yi geçmemek şartıyla arka bahçe mesafesi 3.00 m olarak uygulanır.

2.13. Plan üzerinde belirlenmiş olan Ticaret Merkezi (T.M.) bölgesinde zemin katlarda arka bahçe mesafesi, 20.00 m bina derinliği şartı aranmaksızın en az 3 m. olarak uygulanır.

2.14. Plan üzerinde belirlenmiş olan Açık Depolama Alanlarında (A.D.) Emsal değerleri 0.10 ve 100 m2 yi geçmeyen sökülüp takılabilir İdari bina ve müştemilatı yapılabilir. Açık depolama alanlarında min. İfraz şartı 1500 m2 dir. Parsellerin cephe ve derinlikleri 30.00 m nin altına düşmemek koşuluyla imar adalarının cephe ve derinliklerine göre belirlenir.

2.15. Planda belirlenmiş olan Bölge Parkı içinde bir bütün olarak parsel malikleri yada Belediyesince kentsel tasarım projesi hazırlanacaktır. Projeye göre mülkiyet sınırları yeniden düzenlenebilir. Bölge parklarında tanımlanan kullanımlar için E:0.05, hmax: 4.50m. (1 kat) yi geçemez. Bu yapılaşma değeri ile Bölge Parkının tamamında ortaya çıkacak kapalı alanın toplamı hiçbir şekilde 1000 m2 yi geçemez.

2.16. Ticaret Alanlarında kamu veya özel mülkiyete konu olan parsellerde parsel alanının tümü otopark yapılmak istenildiğinde avam projesi ve yeri Belediye tarafından uygun bulunmak ve UKOME kararı alınmak koşulu ile plan değişikliğine gerek kalmaksızın otopark yapılabilir. Plan lejantında belirlenen Emsal (E) değerleri içinde kalmak şartı ile katlı otopark yapılabilir. Bu durumda net iç yüksekllik min. 2.30m. olmak kaydıyla bina yüksekliğine 1.00 m. ilave edilir.

2.17. Plan üzerinde belirlenmiş olan Günübirlik Tesis Alanlarında konaklama içermeyen, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark v.b. kullanımlar ile tenis, mini golf, ok kros gibi her türlü sportif faaliyetleri yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak yapılar mümkün mertebe sökülür takılır malzemeden yapılmaya çalışılacaktır. Ancak bu yapılar bulunduğu alanın yapı karakterini yansıtan malzemenin türüne bağlı olarak (taş v.b.) kalıcı olarak da inşa edilebilir.

2.18. ÖHB (Özel Hüküm Bölgesi) olarak belirlenmiş alanlarda;

A) 5.000 m2 ile 10.000m2 arasında yer alan alanlarda,

i) Meri uygulama imar planında taks değeri 0.40 ın altında ve kat adedi 2 ve daha az olan alanlarda toplam emsal 0.80 i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilebilir.

ii) Meri uygulama imar planında kat adedi 3 ve daha fazla olan alanlarda emsal değeri 0.10, kat yüksekliği ise 1 kat ilave edilmek suretiyle artırılabilir.

B) 10.000 m2 üstü alanlarda, kat adedi 3 ve daha fazla olan alanlarda emsal değeri 0.20, kat adedi ise 1 kat ilave etmek suretiyle artırılır. Aynı alanlarda kat adedi 2 ve daha az ise toplam emsal değeri 0.80'i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilir. Bu kapsamda oluşturulacak alanlarda;

i) A paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min ifraz koşulu 5.000 m2, B paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min. ifraz koşulu 10.000m2 dir.

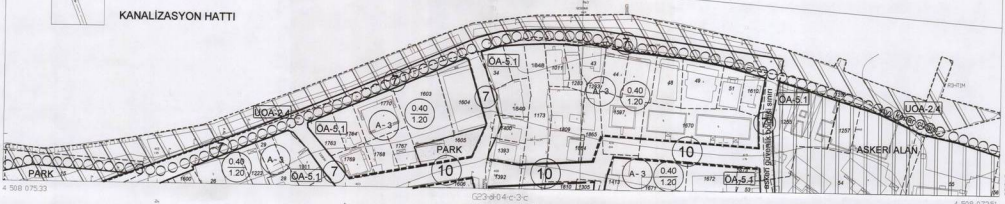
ii) Uygulama alanı içerisinde yapılacak yapıların otopark ihtiyacı kendi alanları içerisinde karşılanacaktır.

2.19. Planda yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında (K.D.K.Ç.A) herhangi bir imar adasında konut amaçlı kullanılan yapılar varsa o imar adasında sağlık, çevre, trafik gibi koşullar göz önünde bulundurularak kamyon-tır park yeri, beton santrali, servis istasyonları, lojistik firmalarına ait tesisler v.b. yapılara izin verilip verilmeyeceği hususunda belediyesi yetkilidir.

KBBMK:11.07.2013/395
KBBMK:12.07.2012/395
KBBMK:16.08.2012/453

KBBMK:11.04.2013/205

2.20. G23c02c1d Uygulama imar planı paftası 35 ada 16,17 ve 18 parsellerde yapılaşma alanda yapılacak zemin etüdüne bağlı olarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir. Ancak hiç bir koşulda yapı yüksekliği 4 katı geçemez.



06.07.2000 TARİHİNDE ONAYLANAN HALİHAZIR HARİTALARIN ASLININ AYNIDIR.