


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 12.09.2013 Karar No : 558
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	10.05.2013 / 74319
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2013 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 1. oturumu 12.09.2013 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2013-558 sayılı karardır.	

KONU:

İzmit Belediyesi, Körfez ve Sanayi Mahalleleri sınırları dahilinde, I.Derece Merkezi İş Alanı ve Yoğunluğu Ve Yapı Düzeni Ve/Ya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alan olarak belirlenmiş MİA alanında yapılan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 16.05.2013 tarih ve 152. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz, İzmit İlçesi, İzmit Belediyesi, Körfez ve Sanayi Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan ve nazım imar planlarında “Yoğunluğu ve Yapı Düzeni ve/veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alan (Y)” kapsamında “I. Derece Merkezi İş Alanı (MİA)” belirlenmiş yaklaşık 465 ha büyüklüğündeki alanda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notları değişiklikleri teklifi ile plan araştırma ve açıklama raporu Komisyonumuzca incelenmiştir. Yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde; planlama çalışmaları kapsamında yer alan 465 ha büyüklüğe sahip alanda planlama çalışmaları öncesi 3194 sayılı imar kanununun Plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğinin ön gördüğü araştırma çalışmalarının tamamının yapıldığı, yapılan araştırma sonrası elde edilen bilgilerin bir sistematik içerisinde raporlandığı ve bu araştırma çalışmaları sonrası elde edilen bilgiler ışığında planlama çalışmalarının yapıldığı anlaşılmıştır. Söz konusu alanda yapılan planlama çalışmaları sonrası;

1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile;

- Meri nazım imar planlarında belirlenen MİA sınırının, Planlama alanı genelinde bulunan mevcut yapıların fonksiyonları ve yapılaşma koşulları doğrultusunda revize edildiği, bu doğrultuda planlama alanının kuzeyinde yer alan Real Alışveriş Merkezi ve batısında



bulunan parsellerden plan onama sınırı içerisinde kalanların M2 Ticaret Alanı ve Sosyal Donatı Alanı olarak düzenlendiği,

- Planlama alanı içerisinde yer alan fonksiyonlara hizmet edecek Kentsel Sosyal Donatı Alanlarının MİA sınırları içerisinde düzenlendiği,

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile;

- Planlama alanı genelinde yer alacak işlevlerin mekansal dağılımı ve birbiri ile ilişkilerinin kurulduğu, mevcut kent merkezi, planlama alanı ve kıyı ilişkilerinin kurgusu hakkında genel prensipler ve farklı kullanımlara sahip planlama alt bölgeleri tarif edildiği,
- Planda oluşturulması düşünülen alt bölgelerden;

BLM1 Alt Bölgesi: Proje kapsamında mevcutta ticari amaçlı yapıların yoğun biçimde bulunduğu, İlin geleneksel kent merkezi ile yeni merkezi arasındaki bağlantının sağlanarak, kentin giriş-çıkış kapısı niteliğinde olacak transfer merkezinin yer alacağı, kamusal ve ticari amaçlı yapıların yoğun biçimde bulunacağı düşünülen alt bölgedir. Alanda mevcutta yer alan büyük ölçekli kamu yapılarının yanı sıra, Kocaeli ilinin mevcut kent merkezi bünyesinde ihtiyaç duyulan sosyal donatı alanları ile birlikte kentin yoğunluğunu taşıyacak çözümlerinin yer alması düşünüldüğü,

BLM2 Alt Bölgesi: Mevcutta üretim ağırlıklı tesislerin bulunduğu, ticari yatırımlarla dönüşümünün sağlanması hedeflenen, yoğun ticari faaliyetlerin yer alacağı ve aynı zamanda yeni kent merkezinin odak noktası olacak idari tesis ve kent meydanının yer alacağı, kıyıdaki yeşil alanlar, fuar ve ticari alanlar ile bağlantının kurulacağı bir alt bölge olacaktır. Yine bu alt bölgede, il bütününe hizmet edecek kapasitede bir Sosyo-Kültürel Tesisin ve mevcut üniversitelerin bölümlerinden bir kaçının ya da yeni bir üniversite yatırımının yapılacağı Yükseköğretim Tesisinin yer alması ön görüldüğü,

BLM3 Alt Bölgesi: Mevcut yapılaşmasında niteliksiz konut alanları ile depolama amaçlı yapıların bulunduğu, büyük bir kısmı boş parsellerden oluşan, yapılan plan çalışması ile ticari alanların yanı sıra konut alanlarının da yer seçebileceği, ayrıca yoğun konut ve ticari faaliyetlerle gelecek nüfus yoğunluğuna hizmet edebilecek sosyal donatı alanlarının bulunacağı,

BLM4 Alt Bölgesi: Mevcut yapılaşmasında, ağırlıklı olarak üretim yapılan tesislerin bulunduğu, doğusunda yer alan sanayi ve depolama amaçlı kullanımlar ile birlikte uyum sağlayacak nitelikte üretim tesislerinin yer seçeceği bölgeler olarak düzenlendiği,



- Belirlenen bu alt bölgeler ve bu alt bölgelere yüklenen kimlikler doğrultusunda meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planında belirlenmiş “Merkezi İş Alanı” sınırının revize edildiği,
- Alana verilen “**Merkezi İş Alanı**” fonksiyonu ile birlikte, alanda konut alanlarının da yer seçeceği göz önünde bulundurulduğunda, doğacak donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik yeni donatı alanları planlandığı, Kentsel Donatı alanlarının, kıyı-kent ilişkisinin kurulması, kıyıların aktif biçimde kullanılması ve ulaşılabilirlik gibi faktörler göz önünde bulundurularak planda yer seçtiği, bu doğrultuda Sulak Alan Etkilenme Bölgesi her ne kadar yönetmelikler doğrultusunda yapılaşmaya açılmış olsa da, ekolojik açıdan bu alanın sürdürülebilirlik çerçevesinde geleceğe aktarılması için bu alanların planda yeşil alan ve donatı alanı olarak ayrıldığı, ve kentsel donatı alanlarının Sulak Alan Koruma Bölgesi ile yoğun ticari faaliyetlerin yer alacağı ana aks ve bölgeler arasında bir geçiş alanı oluşturacak şekilde, kuzey-güney doğrultusunda alanda konumlandırıldığı,
- Merkezi İş Alanı tanımı içerisinde donatı alanları ile desteklenen konut alanlarının da yer alabileceğinin plan notu ile belirtildiği, bu alanların planlarda konut alanı olarak ayrılmadığı,
- Alanı iki eşit parçaya ayıracak şekilde kuzey-güney doğrultusunda, 50,00 metre genişliğinde, bölgeyi besleyecek bir ana ulaşım arteri planlandığı, kıyı ve kent arasındaki ilişkinin yeniden kurgulanması amacı ile meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 22.50 metrelik imar yolu olarak planlı Ömer Türkçakal bulvarının araç yolu en kesiti daraltılarak, yaya ağırlıklı düzenlenmesinin önerildiği,
- Ulaşım master planı dahilinde belirlenen akslar ile kuzey-güney, doğu-batı bağlantılarının sağlanması amaçlandığı için, bu sisteme eklenecek ve geleneksel merkez-yeni kent merkezi-konut alanları arasında bağlantıyı sağlayacak bir hafif raylı sistemin 50,00 metre genişliğindeki bulvar içerisinde çözümlenmesinin önerildiği,
- Planlama alanı içerisinde toplu taşıma sisteminin sağlayacağı faydalar göz önüne alınarak, mevcut ulaşım sistemleri ile birlikte, uygulanması düşünülen ulaşım yatırımları doğrultusunda, BLMİ Alt Bölgesi olarak düşünülen alan içerisinde ulaşım sistemleri arasında geçişin sağlanabileceği bir Transfer Merkezi ve bu sistemlere fayda sağlayabilecek tüm çözümleri barındıran bir ÖPA (Özel Proje Alanı) düzenlendiği,
- Planlama Alanı içerisinde yer alan ve perşembe günleri Perşembe Pazarı olarak kullanılmakta olan alanda, proje alanının yoğunluğunu hafifletebilecek ve tüm organizasyonlarda kullanılacak bir Kent Meydanı düzenlendiği,
- Proje Alanında yoğunluğun en fazla hissedileceği BLMİ Alt Bölgesi ve çevresinde, söz konusu yoğunluğun taleplerini karşılayabilecek ve tüm kente hizmet edebilecek Teknik Altyapı Alanları ile birlikte Sosyal Donatı Alanlarının düzenlendiği,

- İzmit Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarının;

" 2.3.4.Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanları (MİA)

Planda sınırları belirlenmiş ve mevcut kent merkezi ile bağlantısı son derece güçlü olan kentsel ve bölgesel merkezi iş alanında; ticaret, rezidans konut amaçlı yapılar, ileri teknoloji kullanan çevresel anlamda atığı ve emisyonu olmayan ayrıca varlığı ile bölgeye değer katacak üretim tesisleri, sosyal ve idari tesisler (özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslar arası konferans-kongre,

seminer merkezi, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar) turistik tesisler, büyük açık (meydan vb) ve yeşil alanlar, teknik altyapı tesis alanları ile bu kullanımların gerektirdiği diğer fonksiyonlar yer alabilir.

Bu alanlarda Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonları dışında yanıcı, parlayıcı patlayıcı etkisi olan depolamalar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanı, planda sınırları çizilmek suretiyle belirlenmiş olan BLM1, BLM2, BLM3 ve BLM4 olarak sembolize edilmiş alt bölgelerden oluşmakta olup, bu alt bölgelerde uygulama imar planları, planın bütünlüğü ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla birlikte hazırlanacaktır. Ancak plan onayı bir bütün olarak yapılabileceği gibi ayrı ayrı da yapılabilir.

Planlama alt bölgeleri imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında imar uygulaması için düzenleme alanı olarak da ele alınabilecektir. Alt Bölgeler fonksiyonel olarak işlevlendirilecek olup, nitelikli ve kademeli bir yapıda gelişimi sağlanacaktır.

BLM1 Alt Bölgesi: Kocaeli ilinin mevcut kent merkezi ile yeni MİA'nın bağlantısını sağlayacak olan BLM1 Alt Bölgesi, mevcut ulaşım olanakları ile makro-mikro ölçekte ulaşım yatırımları esas alınarak toplu taşıma sisteminde, yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini sağlayacak Transfer Merkezi'nin odakta yer alacağı bir çekim merkezi olarak planlanacaktır.

MİA kapsamında kalmasa dahi, mevcut Fuar Alanı da alt bölgenin denize ulaşma noktası olması ayrıca deniz ile ilgili ulaşım olanaklarının bu noktadan sağlanmasını mümkün kılacağından BLM1 Alt Bölgesi kapsamında bu bölgenin üstlendiği fonksiyon esas alınarak planlanacaktır.

BLM1 Alt Bölgesinde yapılaşma koşulu uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince ortak bir karar sonrası belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir.

BLM2 Alt Bölgesi: Mevcutta ticari amaçlı dönüşümlerin olduğu ancak ağırlıklı olarak üretim yapılan tesislerin bulunduğu bölgedir. Yoğun ticari faaliyetlerin yer alacağı bu alan aynı zamanda yeni kent merkezinin odak noktası olacak idari tesis ve yeni kent meydanının yer alacağı, kıyıdaki yeşil alanlar, fuar ve ticari alanlar ile bağlantının kurulacağı bir alt bölge olacaktır. Yine bu alt bölgenin, il bütününe hizmet edecek kapasitede bir sosyo-kültürel tesis ile mevcut üniversitelerin bölümlerinden bir kaçının ya da yeni bir üniversite yatırımının yapılacağı Yükseköğretim Okulu'nun yer alması ile şekillendirilecektir.

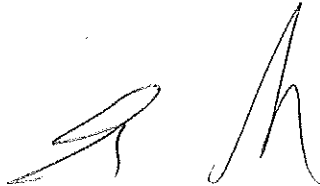
BLM2 Alt Bölgesinde yapılaşma koşulu uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince ortak bir karar sonrası belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir.

BLM3 Alt Bölgesi: Mevcutta niteliksiz konut alanları ile depolama amaçlı yapıların yer seçtiği, büyük bir kısmı boş parsellerden oluşan bir yapıya sahip bölge Ticari alanların yanı sıra konut alanlarının da yer seçebileceği bu bölgede konut varlığı nedeni ile donatı alanları yoğunlaştırılacaktır.

BLM3 Alt Bölgesinde yapılaşma koşulu uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince ortak bir karar sonrası belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir.

BLM4 Alt Bölgesi: Mevcutta ağırlıklı olarak üretim yapılan tesislerin bulunduğu bölge, doğusunda yer alan sanayi ve depolama amaçlı kullanımlar da göz önünde bulundurularak ileri teknoloji kullanan çevresel anlamda atığı ve emisyonu olmayan ayrıca varlığı ile bölgeye değer katacak nitelikli üretim tesislerinin yer seçeceği bir alt bölge olacaktır.

BLM4 Alt Bölgesinde yapılaşma koşulu uygulama imar planı ile oluşacak imar adaları için Büyükşehir ve İlçe Belediyesince ortak bir karar sonrası belirlenecek tasarım ilke ve kriterleri doğrultusunda hazırlanacak kitle tasarımları esas alınmak suretiyle bölge için



hazırlanacak uygulama imar planlarında belirlenecektir." şeklinde değiştirilmesinin önerildiği tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

- Nazım imar planı genel kararları doğrultusunda belirlenen kullanım kararlarının, ana ulaşım akslarının imar planına aktarıldığı,
- Planlama alanının doğal ve yapay eşikler ile gelişme eğilimleri doğrultusunda farklı alt bölgelere ayrıldığı, her alt bölgenin plan kararları ile getirilen alt kimliği, mevcut yapılaşma durumu, mülkiyet yapısı, gelişme eğilimleri, içerisinde yer alacak donatı alanları, yakın çevresi ile ilişkileri, erişim mesafeleri v.b. faktörler göz önünde bulundurularak kurgulandığı ve bu doğrultuda yapılaşma koşulları tanımlandığı,
- Alanın ulaşımının alanın sınırlarını oluşturan yollar aracılığı ile sağlanamayacağı, alan içerisinde ana bir arter oluşturulması gerekliliği, kopan kıyı-kent ilişkisinin kurulması ve sulak alan koruma alanının bulunduğu bölgede yoğun araç kullanımının azaltılması hedefleri doğrultusunda alanın doğusunda yer alan Ömer Türkçakal Bulvarı'nın yaya ağırlıklı düzenlenmesinin ön görüldüğü, alanın tam ortasından, alanı iki eşit parçaya ayıracak şekilde, İnterteks Fuar Merkezi'nin bulunduğu noktadan başlayarak Ömer Türkçakal Bulvarı'ndan ayrılarak alanın içerisinden geçirilen ana bir arter geçirildiği, bahse konu arterin Başiskele Kavşağı'na yaklaşık 500,00 metre mesafede tekrar Ömer Türkçakal Bulvarı'na bağlanacak şekilde düzenlendiği. bu ana aksın Kocaeli Yeni Kent Merkezi'nin prestij aksı olarak belirlendiği,
- 50,00 metre genişliğindeki bulvara paralel olarak mevcuttaki aks esas alınmak sureti ile planlama alt bölgelerinden BLM2 ve BLM3 ile BLM4 alt bölgesi arasında sınır görevi görececek şekilde 20,00 metre genişliğinde bir aks planlandığı,
- Alanda ulaşım kademelenmesi yapılarak bir ana akstan diğer bir ana aksa bağlantı sağlayan, sürekliliği olan, en kesiti daralmayan ya da genişlemeyen sabit bir en kesite sahip yollar oluşturulduğu, alan sınırları içerisindeki ana arterlerin 20,00 metre, bu ana arterleri paralel veya dik olarak kesen konutlara ve ticari birimlere hizmet edecek yolların ise 15,00 metre genişliğinde belirlendiği, alanda 15,00 metreden az genişliğe sahip olan 12,00 metre ve 10,00 metre genişliğindeki yolların Kullar Deresi'nin kuzeyinde ve güneyinde konumlandırıldığı,
- Toplu taşıma sisteminde, yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları için, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini sağlamak adına Transfer Merkezi önerildiği,
- Yapılaşma koşulları belirlenirken ticari faaliyetlerin yoğun olduğu emsal değerlerinin merkeze yakın konumlu alanlarda arttığı, güneye doğru inildikçe Başiskele İlçesi'nin düşük yoğunluklu ve konut kullanımı ağırlıklı yapısı da göz önünde bulundurularak, fonksiyonların nazım imar planı kararlarına uygun olarak düzenlenmesi suretiyle, yoğunlukların kuzeyde yoğun ticari faaliyetler olmak üzere güneye doğru inildikçe yoğunluğu azalan ticari faaliyetler ile birlikte yoğunluğu artan konut kullanımı olacak



şekilde düzenlendiği, bu doğrultuda emsal değerleri ile kat yüksekliklerinin de kuzeyden güneye doğru azalacak şekilde belirlendiği,

- Yoğunluk değerlerinin yalnızca alanın kuzeyi ve güneyinde yer alan kullanımlara göre değil aynı zamanda batısında yer alan İzmit Körfezi ve doğusunda yer alan D-130 Karayolu (Yeni Gölçük Yolu) da göz önünde bulundurularak batıdan - doğuya doğru da düzenlendiği, bu doğrultuda İzmit Körfezi'ne paralel giden ve bir engel görevi gören Ömer Türkçakal Bulvarı üzerinde düşük yoğunluklu, alanın kamusal kullanımını destekleyen ticari birimler olması ön görülürken, alanın ortasından geçmesi ön görülen 50,00 metre genişliğindeki bulvara doğru yoğunluğun artması ve bir prestij mekanı olan bu aksa cepheli parsellerin yoğun olarak kullanılmasının, doğuya D-130 Karayolu'na doğru gidildikçe yoğunluğun azalması ve D-130 Karayolu'na cepheli parsellerde nitelikli üretim yapan az yoğunluklu yapıların ya da showroom ve benzeri nitelikteki düşük yoğunluklu ticari yapıların olmasının hedeflendiği tespit edilmiştir.

BLM1 ALT BÖLGESİ

- BLM1 Alt Bölgesinin Kocaeli ilinin mevcut kent merkezi (Merkez İlçe İzmit İlçesi sınırları içerisinde yer alan doğuda Kocaeli Üniversitesi Anıtpark Yerleşkesi ile batıda Merkez Bankası olmak üzere yürüyüş yolu olarak bilinen eski tren yolu ve paralel aksları boyunca gelişmiş merkez alanı) ile Kocaeli Yeni Kent Merkezi olarak belirlendiği MİA'nın bağlantısını sağlayacak bir bölge olarak tanımlandığı,
- Alanda alışveriş, konaklama, rezidans konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, kongre merkezi, çok katlı araç parkı vb. kullanımların yer alması ve alanın yoğun olarak ticari amaçlı yapılaşması ön görüldüğünden minimum parsel büyüklüğünün bu tür yapıların kullanım alanları göz önünde bulundurularak 10.000 m2 olarak belirlendiği,
- Mevcutta üzerinde yapı yer alan Real AVM yakınında ve D-100 Karayolu'na paralel yan yola cepheli, daha önce uygulama görmüş, alan için belirlenen en az parsel büyüklüğünün altında parsel büyüklüğüne sahip ve konum olarak büyütülmesi mümkün olmayan parsellerde yapılaşma koşulunun meri 1/1000 ölçekteki uygulama imar planına uygun olacak şekilde düzenlendiği,
- Alanın yukarıda bahsi geçen kullanımların yanı sıra, yeni Valilik Binası'nın yer alacağı bölgeye yakın konumlu olan ve perşembe günleri Perşembe Pazarı olarak kullanılmakta olan alanın kent meydanı olarak düzenlendiği,
- Alanın kentin eski merkezi ile yeni merkezi arasındaki bağlayıcı bölge olmasının yanı sıra yükleneyeceği kamu ağırlıklı kimlik ulaşılabilirliğinin artması gerekliliğini beraberinde getirmektedir. Konumu itibari ile stratejik öneme sahip olan BLM1 Alt Bölgesi'nde bu doğrultuda mevcut ulaşım olanakları ile makro-mikro ölçekte ulaşım yatırımları esas alınarak toplu taşıma sisteminde, yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini sağlayacak Transfer Merkezi'nin yer alması ön görüldüğü, Marmaray ve hızlı tren projesine bağlı olarak Karayolları Genel Müdürlüğü, TCDD Genel Müdürlüğü v.b. kurumlardan alınacak görüşler doğrultusunda konumu ve formu kesinleşecek alanın mevcutta yer alan 42 Evler

İstasyonu, Hasan Gemici Spor Kompleksi ve Kocaeli Uluslararası Gençlik Merkezi binasının kuzeyinden başlayarak yeni Valilik Binasının bulunduğu alana kadar olan kısmının, ÖPA (Özel Proje Alanı) olarak düzenlendiği ve plan üzerinde gösterilen bu alanda transfer merkezinin (tren istasyonu, otobüs durakları, triaj alanları v.b.) yanı sıra bu kullanımı destekleyecek teknik altyapı, otopark alanları, sosyo-kültürel tesisler ile ticari ve konaklama gibi kullanımların da yer seçeceği şekilde bir proje oluşturulması ön görüldüğü tespit edilmiştir.

BLM2 ALT BÖLGESİ

- BLM2 Alt Bölgesi, BLM1 Alt Bölgesinin mevcut kent merkezinin çevresinde yer almakla birlikte, yeni kent merkezinin giriş kapısı olan 50,00 metre genişliğindeki yolun başlangıcı ve yeni kent merkezinin odak noktası olacak idari tesis ile yeni kent meydanının yer alacağı, ağırlıklı olarak ticari faaliyetlerin yer alacağı bir bölge olarak düşünüldüğü,
- Konumu itibari ile kıyıdaki yeşil alanlar, fuar ve ticari alanlar ile bağlantının kurulacağı bir alt bölge olarak öne çıkan alandaki yapılaşma koşullarının ve fonksiyonların bu doğrultuda belirlendiği,
- Alanda il bütününe hizmet edecek kapasitede bir sosyo-kültürel tesis ile mevcut üniversitelerin bölümlerinden bir kaçının ya da yeni bir üniversite yatırımının yapılacağı Yükseköğretim Okulu'nun yer almasının ön görüldüğü, bu alanların İzmit Körfezi Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesi sınırları içerisinde yer almakla birlikte, özel mülkiyete konu alan yönetmelikler doğrultusunda yoldan 50,00 metre çekmek sureti ile meri uygulama imar planında belirlenen emsal değeri ile Hmaks:10,00 metre olmak üzere yapılaşmaya açıldığı, bu doğrultuda alanda özel mülkiyete konu alanlardansa kamu kullanımlarının yer almasının ön görüldüğü, yoldan 50,00 metre olarak belirlenmiş çekme mesafesinin arttırılarak 50,00 metreden başlamak sureti ile 100,00 metreye kadar genişleyen yeşil bir bant oluşturulduğu bu alanın "Park Alanı" olarak düzenlendiği, Sosyo-Kültürel Tesis ile Yükseköğretim Alanı'nın yapılaşma koşullarının ise E:0,90 Hmaks: 3 kat olarak belirlendiği,
- BLM2 alt bölgesinde yapılaşma düzeni olarak bulvara cepheli olan yapılarda yüksek, deniz kenarına doğru alçalan karakterde olacak şekilde benimsendiği, yapıların arasında boşluklar bırakılarak görsel panorama noktaları oluşumunun sağlanmasının, böylelikle Merkezi İş Alanı ile İzmit Körfezi, deniz ve rıhtım ilişkisinin kurulmasının hedeflendiği,
- Alanda alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim v.b. kullanımların yer alması ve alanın oluşturulan bulvar üzerinde yoğun olarak ticari amaçlı, Ömer Türkçakal Bulvarı üzerinde silüet ve kıyı-kent ilişkisi göz önünde bulundurularak düşük yoğunluklu ticari birimler (ticaret, alışveriş, konaklama, eğlence birimleri, sağlık tesisleri ile gastronomiye yönelik tesisler) yer alacak şekilde, geri kalan bölümlerde ise konut ve ticaretin dengeli şekilde yapılaşacağı ön görüldüğünden minimum parsel büyüklüğü bu tür yapıların kullanım alanları göz önünde bulundurularak en az 5.000 m2 olarak belirlendiği, Ömer Türkçakal Bulvarı'na cepheli parsellerde oluşacak yapıların büyüklükleri, hacimleri ve yükseklikleri

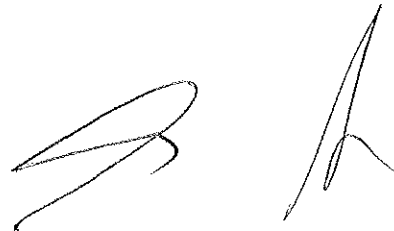
göz önünde bulundurularak en az parsel büyüklüğünün 2500 m2 olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

BLM3 ALT BÖLGESİ

- BLM3 Alt Bölgesinin plan bütünlüğü kapsamında yer alan diğer alt bölgelerdeki kullanımları desteklemek amacıyla sağlık tesisleri, eğitim tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel donatı alanları ile birlikte ticaret, alışveriş, konaklama, rezidans konut ve konut kullanımlarının yer seçeceği bir alt bölge olarak belirlendiği,
- BLM3 alt bölgesinde yapılaşma düzeni olarak bulvara cepheli olan yapılarda yüksek, deniz kenarına doğru alçalan karekterde olacak şekilde benimsendiği, yapıların arasında boşluklar bırakılarak görsel panorama vista noktaları oluşumunun sağlanması, böylelikle Merkezi İş Alanı ile İzmit Körfezi, deniz ve rıhtım ilişkisinin kurulmasının hedeflendiği,
- Alanda MİA'da yer alması ön görülen konut alanlarına ve barınacak nüfusa hizmet edecek kapasitede Kreş, İlköğretim Tesis Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Spor Tesis Alanı ile otopark alanı ayrıldığı, donatıların bu bölgede yer alacak şekilde belirlenmesinin bir nedeninin BLM3 Alt Bölgesinde yoğun olarak konut alanlarının yer alacağına ön görülmüş olmasının yanı sıra alanın İzmit Körfezi Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesi sınırları içerisinde yer alması olduğu, özel mülkiyete konu olan ve bir yandan da korunması gereken alanın yönetmelikler doğrultusunda yoldan 50,00 metre çekmek sureti ile meri uygulama imar planında belirlenen emsal değeri ile Hmaks:10,00 metre olmak üzere yapılaşmaya açıldığı, bu doğrultuda alanda özel mülkiyete konu alanlardansa kamu kullanımlarının yer almasının ön görüldüğü, 50,00 metre olarak belirlenmiş sınır arttırılarak 50,00 metreden başlamak sureti ile 85,00 metreye kadar genişleyen yeşil bir bant oluşturulduğu bu alanın "Park Alanı" olarak düzenlendiği, donatı alanları ile bu alanın donatı alanlarına hizmet edecek 20,00 metre genişliğindeki bir yol ile ayrıldığı, donatıların yapılaşma koşullarının ise E:0,90 Hmaks: 3 kat olarak belirlendiği,
- Alanda sağlık tesisleri, eğitim tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel donatı alanları ile birlikte ticaret, alışveriş, konaklama, rezidans konut ve konut kullanımlarının yer alması ve alanın oluşturulan bulvar üzerinde yoğun olarak ticari amaçlı, Ömer Türkçakal Bulvarı üzerinde silüet ve kıyı-kent ilişkisi göz önünde bulundurularak düşük yoğunluklu ticari birimler (ticaret, alışveriş, konaklama, eğlence birimleri, sağlık tesisleri ile gastronomiye yönelik tesisler) yer alacağı, geri kalan bölümlerde ise konut ağırlıklı yapılaşacağı ön görüldüğünden minimum parsel büyüklüğünün bu tür yapıların kullanım alanları göz önünde bulundurularak en az 3.000 m2 olarak belirlendiği, Ömer Türkçakal Bulvarı'na cepheli parsellerde oluşacak yapıların büyüklükleri, hacimleri ve yükseklikleri göz önünde bulundurularak en az parsel büyüklüğünün 2500 m2 olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

BLM4 ALT BÖLGESİ

- BLM4 Alt Bölgesi hâlihazırda ağırlıklı olarak üretim, depolama amaçlı yapıların yoğun olarak bulunduğu ve plan ile alanda ticari yapılar ile birlikte çevreye hiçbir atığı olmayan, hammadde ve ürün çıktısının nakliyesinde olumsuzluk oluşturmayacak, MİA alanıyla



uyumlu ileri teknoloji isteyen üretim ve depo yapıları ile mevcutta faaliyetini sürdürebilecek üretim tesislerin yer alması ön görüldüğü, alanda konut ya da konaklama tesislerinin yer almasının plan notları ile engellendiği, alanda yer alacak kullanımlar göz önünde bulundurularak parsel büyüklüğünün en az 3.000 m² olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca;

Alandaki dönüşümün sağlanması amacı ile Merkezi İş Alanı kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulmayan tesislerin/kullanımların buldukları alanı terk etmesi öncelikli hedef olmakla birlikte, yapılan yatırımlar ve oluşacak maddi kayıplar göz önünde bulundurularak daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış, faaliyetini sürdürmek isteyen tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verildiği, ancak bu tesislerin buldukları alanda faaliyetlerini sürdürmesinin teşvik edilmesi söz konusu olmadığı, bu nedenle genişleme veya büyüme hedefi doğrultusunda mevcut tesise ilave yapı yapılmak istendiğinde çekme mesafeleri, emsal değeri ve kat yüksekliği sınırlı tutulduğu (E: 0.60, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabileceği,

DONATI ALANLARI

Merkezi İş Alanı'nda oluşturulan donatı alanlarının meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda yapılan imar uygulaması sonucu düzenlenen parsellerden kesinti yapmadan kamu kullanımına ayrılmış (donatılar, yollar, kamu hisseleri v.b.) alanlar doğrultusunda oluşturulduğu

Donatı alanları oluşturulurken 09.04.2011 tarih ve 27900 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak 02.11.1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımına ait Esaslara Dair Yönetmeliğin eki Ek-1'de yer alan "Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı" tablosu doğrultusunda ve alan ile ilgili öngörülen yapılaşma koşulları doğrultusunda yapılan nüfus kestirimlerine bağlı olarak ihtiyaç duyulan donatı alanları hesapları göz önünde bulundurulduğu,

Alanda yer alan donatı alanlarının bir kısmının alanda barınacak nüfusa, bir kısmının ise kente hizmet etmekte olacağı, alanın yakın çevresinde yer alan konut alanlarında da merkezi iş

alanında barınacak kişilerin hizmet alacağı donatı alanlarının bulunduğu, bu doğrultuda Yükseköğretim Tesis Alanı, Sosyo-Kültürel Tesis Alanı, Park Alanları ile İdari Tesis Alanları kent bütününe; Eğitim Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanı, Dini Tesis Alanlarının ise bu alanda barınacak nüfusa yönelik oluşturulduğu,

Donatı alanları oluşturulurken barınan nüfusun yığılacağı bölgelerin, koruma alanlarının ve erişebilirliğin göz önünde bulundurulduğu, bu doğrultuda merkezi iş alanında barınacak nüfusa hizmet edecek donatı alanlarının konut alanlarının yoğun bir biçimde yer seçmesi ön görülen BLM3 alt bölgesinde yer seçtiği ve Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesi'nin koruma-kullanma dengesinin kamu eli ile sağlanması yönünde bu alan sınırları içerisinde kalacak şekilde belirlendiği tespit edilmiştir.

KOCAELİ YENİ KENT MERKEZİ (MİA) için İzmit 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarından ayrı olarak;

1. AMAÇ VE KAPSAM.

Yapı işlevleri, yapı yoğunlukları, yapılanma prensip ve biçimlerinin mekanda uygulanmasını sağlayacak, ölçek ve tekniği nedeni ile nazım planda belirtilmeyen, planlamaya ve yapılaşmaya ilişkin konularda açıklık getirecek ve tanımlayacak şekilde uygulama biçim ve koşullarını belirlemek amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi (MİA) planı ve plan notları, Kocaeli Büyükşehir Belediyesince çalışmaları tamamlanan 1/50.000 ölçekli Çevre düzeni, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planlarında sınırları belirlenmiş olan yaklaşık 465 ha'lık alana sahip MİA'nı kapsamaktadır.

2. PLANA ÖZEL TANIMLAR

2.1.ÖPA (Özel Proje Alanı)

Mevcut ulaşım olanakları ile makro-mikro ölçekte ulaşım yatırımları esas alınarak toplu taşıma sisteminde, yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini sağlayacak Transfer Merkezi'nin odağında yer aldığı alanı,

2.2.BLM (Planlama Alt Bölgeleri)

Kocaeli Yeni Kent Merkezi (MIA) planlama alanı sınırları içerisinde konum itibariyle aynı karakterde yer alan alanları belirlemek üzere plan üzerine sınırları çizilmek suretiyle tanımlanmış ve planda **B** ile sembolenmiş ve yapılaşma koşulları plan notunda tanımlı alanları,

2.3. ARKAD

Yapıyı dışarıdan kullanacak kişileri güneş ve yağmurdan korumak için yanları açık, üstü kapalı, kolonlar üzerinde duran bir üst örtüden oluşan yürüyen insani bir yerden bir yere yönlendirme isteği ile yapılan mimari elemanı,

tanımlamaktadır.

2.4. YÜKSEK KATLI BİNA

Yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen yapılardır. Herhangi bir cephesinden görünen yüksekliği 30.50 m' yi geçen yapılar olarak kabul edilir.

2.5. AVAN PROJE

Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden parselin büyüklüğüne bağlı olarak 1/100, 1/200 ölçeklerde yürürlükte bulunan imar plan ve mevzuatına göre düzenlenen projedir. Avan projeler imar durumu mahiyetinde olup, imar planında meydana gelecek değişikliklerden dolayı hiçbir hak iddia edilemez.

3. GENEL HÜKÜMLER.

3.1. 1/1000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi (MIA) Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan açıklama raporu ve uygulama hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte bulunan kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümleri ile 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan hükümleri geçerlidir.

3.2. Plan hükümleri planlama kapsamında plan üzerinde sınırları belirlenmiş tüm planlama alt bölgelerinde geçerlidir.

3.3. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulları (kat yüksekliği, emsal veya kaks) plan üzerinde belirtilen parseller hariç, diğer tüm parsellerde avan proje Büyükşehir Belediyesince uygun görülmeden herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

3.4. Planlama alt bölgeleri, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında imar uygulaması için '**düzenleme alanı**' olarak da ele alınacaktır. 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulaması, planlama alt bölgeleri bazında uygulanabileceği gibi gerektiğinde bitişik planlama alt bölgeleri ile birlikte düzenleme alanları oluşturulabilir. Alanda yeni plan ve plan hükümleri çerçevesinde, 3.5 ve 3.6. maddelerde yapılan düzenlemeler hariç, imar uygulaması yapılmadan yeni yapı yapılmasına müsaade edilmeyecektir.

3.5. Planlama alt bölgeleri kapsamında daha önce yapılmış 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulaması sonrası elde edilmiş parsellerde, yeni plan ve plan hükümlerinde ifade edilen parsel büyüklükleri ile ilgili şartları terk, ifraz yada tevhit ile sağlayacak parsellerde, yeni oluşacak parselasyon planının Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun görülmesi durumunda, bütüne yönelik imar uygulaması beklenmeden bu plan ve plan hükümleri çerçevesinde yeni yapı yapılmasına müsaade edilebilir. Ancak daha önce 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması yapılmamış parsellerde yukarıda ifade edilen şartlar sağlansa dahi uygulama yapılmaksızın hiçbir koşulda yeni yapı yapılmasına müsaade edilmeyecektir.

3.6. Planlama alt bölgeleri kapsamında 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması ile elde edilmiş parsellerde plan ile belirlenen kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının bulunması durumunda parselasyon planının Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun görülmesi koşuluyla, bu alanların **hila bedel** kamu eline geçmesi ile ilgili terk işlemi gerçekleştirilmek suretiyle, bütüne yönelik imar uygulaması beklenmeden bu plan ve plan hükümleri çerçevesinde yeni yapı yapılmasına müsaade edilebilir. Ancak yapılacak terk işlemi sonrası oluşan parselde yeni plan ve plan hükümlerinde ifade edilen parsel büyüklükleri ile ilgili şartların sağlanması zorunludur.

3.7. 3.5 ve 3.6. maddelerinin uygulanması ile oluşan parsellerde yapılaşma koşullarından Emsal, söz konusu parselin terkten önce sahip olduğu alan üzerinden kullanılacaktır.



3.8. 3.7. madde gereği kullandırılması gereken Emsal değerinin aynı parselde kullanılmaması durumunda planlama alt bölgeleri kapsamında aynı kişiye ait parsel/parSELLERE imar hakkı transferine, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun görülmesi durumunda müsaade edilir. Ancak Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesi'nde kalan parsellere hiçbir koşulda imar hakkı transferi yapılamaz.

3.9. 3.8. madde gereği transfer edilecek Emsal değeri hiçbir koşulda kullanılacağı parselin bu plan ve plan hükmünde belirlenen Emsal değerinin %25'ini geçemez. Bu husus Emsal transferi yapılan parselin tapu kaydına da şerh olarak düşülecektir.

3.10. 3.9. madde gereği transfer edilecek Emsal değerinin rahat kullanılabilmesi adına Emsalin kullanılacağı parselin sahip olduğu kat yüksekliğine ilave 3 kat verilebilir.

3.11. Planlama alt bölgeleri kapsamında kalan parseller de birden fazla bina yapılabilir. Yapılaşma koşulu plan üzerinde ifade edilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, planlama alt bölgeleri kapsamında kalan diğer tüm parsellerde blok boyları ve derinliği serbesttir.

3.12. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parsellerde kotlandırma parsel üzerine yapılacak binanın köşe noktalarının ortalaması alınmak suretiyle belirlenecektir. (Tabii zeminden kotlandırma) Su basman kotu maksimum +2.00 m alınacaktır.

3.13. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parsellerde yapılacak yapılarda statik stabilite sağlanmak koşulu ile çatı şekli, saçak ile açık ve kapalı çıkma şekli ve boyutu serbesttir.

3.14. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parseller de herhangi bir kısıtlamaya tabi tutulmadan teras kat, çekme ve çatı katı emsal alanına dahil edilmek suretiyle yapılabilir.

3.15. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parseller de yapılacak binalarda üzeri kapatılmamak koşulu ile iç bahçe ve teras kat ile üzeri kapatılsa dahi iki yada bir cephesi dışında diğer tüm cepheleri açık kat bahçeleri ile **arkadlar** herhangi bir kısılamaya tabi olmaksızın yapılabilir. Bu alanlar Emsal hesabına da dahil edilmeyecektir.

3.16. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan tüm yapı adalarında su ögesinin (kanal, yapay göl vb) tasarımı kullanılması özendirilmek adına, tasarımı kullanılacak su ögesinin (kanal, yapay göl vb) kapsadığı alan Emsal hesabına katılmayacağı gibi bu amaçla parsellerden kullanılan alan toplam inşaat alanına ilave edilecektir. Ancak bu şekilde elde edilecek su ögesi (kanal, yapay göl vb) hiçbir koşulda başka bir amaçla kullanılmayacak olup bu husus ilgili taşınmazın tapu kaydına da şerh olarak düşülecektir.

3.17. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması koşulu ile park, meydan, okul bahçeleri, ticaret alanları, dini tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı olarak belirlenen alanların mülkiyet sınırları (yapı yaklaşma sınırları esas alınmayacaktır) içerisinde +0.00 kotunun altında otopark düzenlenebilir. Bu alanlar olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir. Uygulama, Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

3.18. Planlama alt bölgeleri kapsamında planda gösterilen kavşaklar ile yol iç düzenlemeleri şematik olup bu alanlarda yeraltı-yerüstü, raylı, lastik tekerlekli toplu taşıma sistemleri de dâhil her türlü uygulama Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığınca onaylanacak uygulama projeleri doğrultusunda yapılacaktır. Gerekli olması durumunda hazırlanacak uygulama projeleri esas alınmak suretiyle imar planında değişiklik yapılmak suretiyle plan üzerin de toplu taşıma sistemleri gösterilebilir.

3.19. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller hariç, tüm parseller de yapılacak binaların/kullanımların otopark ihtiyacının parselinde karşılaması zorunludur. (Bedele dönüştürülemez) 3.17. madde kapsamında oluşturulacak otopark alanları Emsale dahil edilmeyecektir. Konut dışında diğer kullanımların otopark ihtiyacı ilgili yönetmelik çerçevesinde belirlenecek olup, konut kullanımında her bağımsız bölüm için en az bir araçlık otopark alanı ayrılması zorunludur.

3.20. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan parsellerin, parsel alanının %35'lik kısmından fazla açık otopark alanı oluşturulamaz.

3.21. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parsellerde hazırlanacak Peyzaj projelerinin Büyükşehir Belediyesi, Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığınca onaylanması zorunludur.

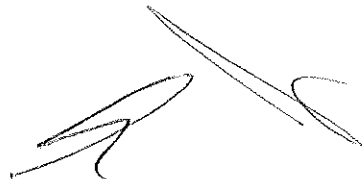
3.22. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) ile yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilen parseller hariç, diğer parsellerde yapılacak yapıların imar yoluna yaklaşma mesafesi 10.00 m den az olamaz. Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) binalarda yan bahçe mesafesi en az 4.00 m' dir. 4 kattan sonra ilave edilecek her kat için yan bahçe mesafesine 0.50 m ilave edilecektir. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arasındaki mesafe de bu hesap çerçevesinde belirlenecektir.

3.23. Yüksek katlı binaların komşu parsel sınırından en az çekme mesafesi 10.00 m.dir. 30.50 m. yükseklikten sonra artan her 3.00 m. yükseklik için yan bahçe mesafelerine 0.50 m. ilave edilecektir.

3.24. Bir parselde biri yüksek katlı diğeri normal katlı birden fazla bina yapılması halinde yüksek olan bina esas alınarak binalar arasındaki en az mesafe 15.00 m. olarak belirlenecektir. (30.50) m. yükseklikten sonra ilave her 3.00 m. yükseklik için bu mesafeye (0.50) m. ilave edilecektir.

3.25. Az katlı yaygın bir ana kitle üzerinde birden fazla yükselen blokların yapılması halinde bloklar arası mesafe en az 15.00 m olarak belirlenecektir. Yüksek blok esas alınarak ana kitle ile birlikte toplam 30.50 m. yükseklikten sonra ilave her 3.00 m yükseklik için bu mesafeye 1.00 m ilave edilecektir.

3.26. 3.24 ve 3.25. maddelerde ifade edilen kat yüksekliklerine bağlı artan çekme mesafeleri olduğu kattan itibaren başlatılacaktır. Ancak bu mesafe parsel sahibinin isteğine bağlı olarak yükselen kütlenin tabanından da başlatılabilir.



3.27. Planlama alt bölgeleri kapsamında yapılacak yapıların konut amaçlı kullanılacaklarının dışında kalan katlarının yüksekliğine +1.00 m ilave edilebilir. Ancak bu şekilde ilave edilecek yükseklikler kullanılmak suretiyle ilave kat kazanılamaz.

3.28. Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan ada ve parsellerin sınırları içerisinde yapı yaklaşma sınırları dışında kalan alanlarda 25 m² yi geçmeyen bekçi kulübesi, giriş nizamiyesi ve güvenlik binası yapılabilir.

3.29. Parselde yer alan yapılardan biri veya birkaçının özel sağlık, özel eğitim vb. amaçlı tesis olarak kullanılabilmesi, o amaç için ayrılan yapının başka bir amaçla kullanılmamasına bağlıdır.

3.30. Planlama alt bölgeleri kapsamında yeni akaryakıt, servis ve lpg istasyonu açılmasına müsaade edilmeyecektir. Ancak var olan ruhsatlı istasyonlarda bu kullanıma devam edilecek olup, bu istasyonlarda esaslı değişiklik yapılmasına ve genişletmeye izin verilmeyecektir.

3.31. Planlama alt bölgeleri kapsamında SEDAS tarafından istenecek genel trafolar planda bu amaç için ayrılan alanlarda, ayrılmamış ise kamuya terk edilen alanlarda (park, meydan vb.) Büyükşehir Belediye Başkanlığının onayı alınmak suretiyle yer altına gömülü olarak yapılabilir. Ayrıca ihtiyaç duyulması halinde genel trafo dışında bina için istenen trafoların bina içinde veya yapı yaklaşma mesafeleri içinde yeraltında yer alması zorunludur.

3.32. Planlama alt bölgeleri kapsamında tüm iletim hatları (elektrik, telefon vb.) yer altından geçirilecek olup, hiçbir koşulda iletim hatlarının havai hat olarak geçirilmesine müsaade edilmeyecektir.

3.33. BLM4 dışında Planlama alanı bütününde bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış tesislerin/kullanımların, bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir. Söz konusu tesislere ilave; E: 0.60, en fazla kat yüksekliği

9.50 m ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.

3.34. Planlama alt bölgeleri kapsamında yapılaşma; plan üzerinde yer alan sembollere bu plan hükümleri ile getirilen yapılaşma koşulu çerçevesinde gerçekleştirilecektir. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş alanların dışında kalan diğer alanlarda yapılacak parselasyon sonrası birden fazla sembole denk gelecek parsellerde uygulama, söz konusu parselin cephe aldığı en geniş yolda geçerli sembolün tanımladığı yapılaşma koşulu çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

3.35. Planlama alt bölgeleri kapsamında parselasyona ilişkin yapılacak uygulama çalışmalarında BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş alanlara denk gelecek parsellerin diğer sembollerin bulunduğu alanlara taşmamasına dikkat edilecektir. Ancak parselasyona ilişkin yapılacak uygulama çalışmaları sonrası %50 sinden fazlası Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesi sınırları içerisinde kalan parsellerde yapılaşma ile ilgili uygulama BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş alanlar için getirilen yapılaşma koşulları çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

3.36. Planlama alt bölgeleri kapsamında, BLM1 (BI) Alt Bölgesi ile BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş alanların dışında kalan diğer alanlarda **50.000 m² ve üstü parsellerde** uygulama yapılmak istendiğinde BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-A) olarak sembollenmiş alanlar için getirilen yapılaşma koşulları çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

4.MERKEZİ İŞ ALANI (MIA)

4.1. BLM1 ALT BÖLGESİ (PLANDA BI İLE SEMBOLLENMİŞ ALANLAR)

4.1.1. Kocaeli ilinin mevcut kent merkezi ile yeni MIA'nın bağlantısını sağlayacak olan BLM1 (BI) Alt Bölgesi, mevcut ulaşım olanakları ile makro-mikro ölçekte ulaşım yatırımları esas alınarak toplu taşıma sisteminde, yolcuların gideceği yerlere daha hızlı ve kolay ulaşmaları, aktarma yapacak yolcuların bir sistemden diğerine geçişlerini sağlayacak Transfer Merkezi'nin odakta yer alacağı bir çekim merkezidir. Bahsedilen çekim merkezi **ÖPA (Özel Proje Alanı)**

olarak belirlenmiş olup, bu alanın dışında kalan diğer yapı adalarında da bu kullanımı destekleyecek türde yapıların oluşması teşvik edilecektir.

4.1.2. BLM1 (BI) Alt Bölgesinde, en az parsel büyüklüğü 10.000 m2 dir. Bu alanda alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, kongre merkezi, çok katlı araç parkı vb. kullanımlar yer alacak olup,

I. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının 0-%30 luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda **Emsal:3.00,**

II. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının %31-%60 luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda **Emsal:2.00,**

III.Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının tamamını Ticaret, Alışveriş, konaklama ve eğlence birimleri ile en az %10'luk kısmı spor aktiviteleri, halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları, vb. sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik kullanılması durumunda **Emsal:3.50** olarak uygulanacaktır.

4.1.3. Ayrıntılı Jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak ve Cengiz Topel Hava Alanı Mania Kriterlerine uymak koşulu ile Tercih I'in kullanılması durumunda maksimum kat yüksekliği 15 kat, Tercih II'nin kullanılması durumunda maksimum Kat yüksekliği 10 kat, Tercih III'ün kullanılması durumunda ise maksimum kat yüksekliği 25 kat olarak uygulanacaktır.

4.1.4. Daha önce uygulama yapılmış ve alan için belirlenen en az parsel büyüklüğünün altında parsel büyüklüğüne sahip ve konum olarak büyütülmesi mümkün olmayan alanlarda yapılaşma koşulu plan üzerinde belirlenmiş olup, yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları bu alanlarda uygulanamaz.

4.1.5. BLM1 (BI) Alt Bölgesi kapsamında, ÖPA (Özel Proje Alanı) sembolü getirilerek sınırları belirlenmiş alanda, transfer merkezi (tren istasyonu, otobüs durakları, triaj alanları

v.b.), teknik altyapı, otopark alanları, sosyo-kültürel tesisler ile ticari ve konaklama işlevleri yer alacaktır.

4.1.6. ÖPA (Özel Proje Alanı) sembolü getirilerek sınırları belirlenmiş alanın +0.00 kotu altında oluşturulacak bodrum katlarında ticari amaçlı kullanımlar dışında kalan ve ana kullanımının tamamlayıcısı niteliğinde yer alan kullanımlar emsale dahil değildir. Bu alanda tüm cephe hatlarından en az 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenecek olup, **E:2.00 kat yüksekliği ise 4 kat** olarak uygulanacaktır. Söz konusu alanda uygulama, ilgili kurum görüşleri (Karayolları Genel Müdürlüğü, TCDD Genel Müdürlüğü vb.) alınmak suretiyle Büyükşehir Belediye Başkanlığının ilgili birimleri tarafından hazırlanacak ve onaylanacak kitle tasarımı projesi çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

4.1.7. BLM1 (BI) Alt Bölgesi kapsamında yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **E:2.00 kat yüksekliği ise 4 kat** olarak uygulanacaktır.

4.2. BLM2 ALT BÖLGESİ (PLANDA BII İLE SEMBOLLENMİŞ ALANLAR)

4.2.1. BLM2 (BII) Alt Bölgesi mevcutta ticari amaçlı dönüşümlerin olduğu ancak ağırlıklı olarak üretim yapılan tesislerin bulunduğu bölgedir. Yoğun ticari faaliyetlerin yer alacağı bu alan aynı zamanda yeni kent merkezinin odak noktası olacak idari tesis ve yeni kent meydanının yer alacağı, kıyadaki yeşil alanlar, fuar ve ticari alanlar ile bağlantının kurulacağı bir alt bölge olarak tasarlanacaktır.

4.2.2. BLM2 (BII) Alt Bölgesi İl bütününe hizmet edecek kapasitede bir sosyo-kültürel tesis ile mevcut üniversitelerin bölümlerinden bir kaçının ya da yeni bir üniversite yatırımının yapılacağı Yükseköğretim Okulu'nun yer alması ile şekillendirilecektir.

4.2.3. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde yapılaşma düzeni olarak bulvara cepheli olan yapılarda yüksek, deniz kenarına doğru alçalan karakterde yapılaşma benimsenmiştir. Yapıların arasında



boşluklar bırakılarak görsel panora vista noktaları oluşumunun sağlanması ve MIA'nın içiyle deniz kenarı ilişkisinin maksimum seviyede tutulacaktır.

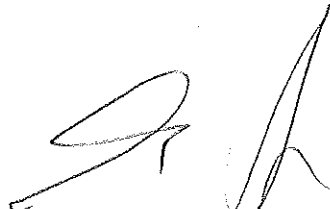
4.2.3. BLM2 (BII) Alt Bölgesi yeni oluşturulan Bulvar, Özel Hüküm Bölgesi, Ömer Türkçakal Bulvarı esas alınmak suretiyle yapılaşma koşulu itibariyle, 4.2.1 ve 4.2.3. maddelerde ifade edilen hedefleri gerçekleştirme adına, (BII-A), (BII-B), (BII-C) olmak üzere üç guruba ayrılmıştır. (BII-A) olarak açıklanacak plan hükümleri plan kapsamında alanda oluşturulan yeni Bulvara cepheli parseller için geçerli olup, Ömer Türkçakal Bulvarına cepheli olarak oluşturulacak parsellerde uygulanacak plan hükümleri (BII-B) de açıklanmıştır. Diğer parsellerde yapılaşma ile ilgili uygulanacak plan hükümleri ise (BII-C) de açıklanmıştır.

4.2.4. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda **parsel büyüklüğü en az 5.000 m2** dir. Ancak (BII-B) olarak sembollenen alanda en az **parsel büyüklüğü 2500 m2** dir.

4.2.5. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5000 m2 olarak bölümünden sonra artık parçanın 3000-5000 m2'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilecektir. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanlarda ise İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerini 2500 m2 olarak bölümünden sonra artık parçanın 1000-2500 m2'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilecektir.

4.2.6. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **E:2.00 kat yüksekliği ise 4 kat** olarak uygulanacaktır.

4.2.7. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-A) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup;



I. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının 0-%30 luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda **Emsal:2.40**,

II. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının %31-%60 luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda **Emsal:2.00** olarak uygulanacaktır.

III.Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının tamamını ticaret, alışveriş, konaklama ve eğlence birimleri ile en az %10 luk kısmı spor aktiviteleri, halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları, vb. sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik kullanılması durumunda **Emsal:3.00** olarak uygulanacaktır.

4.2.8. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-A) olarak sembollenmiş alanlarda ayrıntılı Jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak ve Cengiz Topel Hava Alanı Mania Kriterlerine uymak koşulu ile Tercih I'in kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 15 kat, Tercih II'nin kullanılması durumunda en fazla Kat yüksekliği 10 kat, Tercih III'ün kullanılması durumunda ise en fazla kat yüksekliği 25 kat olarak uygulanacaktır.

4.2.9. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanlarda Ticaret, alışveriş, konaklama, eğlence birimleri, sağlık tesisleri ile gastronomiye yönelik tesisler yer alacaktır. Bu alanda parsel büyüklüğü ve yapılaşma koşulları alanda yer alacak kullanımlar, siluet ve kıyı-kent ilişkisi göz önünde bulundurularak belirlenmiş olup; Emsal:1.20, kat yüksekliği ise 3 kattır.

4.2.10. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-C) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup;

I. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının 0-%30 luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda **Emsal:1.80**,

II. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının %31-%60 luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda **Emsal:1.50** olarak uygulanacaktır.

III.Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının tamamını Ticaret, Alışveriş, konaklama ve eğlence birimleri ile en az %10'luk kısmı spor aktiviteleri, halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları, vb. sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik kullanılması durumunda **Emsal:2.00** olarak uygulanacaktır.

4.2.11. BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-C) olarak sembolenmiş alanlarda ayrıntılı Jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak ve Cengiz Topel Hava Alanı Mania Kriterlerine uymak koşulu ile Tercih I'in kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 8 kat, Tercih II'nin kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 6 kat, Tercih III'ün kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 10 kat olarak uygulanacaktır.

4.3. BLM3 ALT BÖLGESİ (PLANDA BIII İLE SEMBOLLENMİŞ ALANLAR)

4.3.1. BLM3 (BIII) Alt Bölgesi plan bütünlüğü kapsamında yer alan diğer alt bölgelerde ki kullanımları desteklemek amacıyla sağlık tesisleri, eğitim tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel donatı alanları ile birlikte Ticaret, Alışveriş, konaklama, rezidans konut ve konut kullanımlarının yer seçeceği bir alt bölge olarak tasarlanacaktır.

4.3.2. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde yapılaşma düzeni olarak bulvara cepheli olan yapılarda yüksek, deniz kenarına doğru alçalan karekterde yapılaşma benimsenmiştir. Yapıların arasında boşluklar bırakılarak görsel panorama vista noktaları oluşumunun sağlanması ve MİA'nın içiyle deniz kenarı ilişkisinin maksimum seviyede tutulacaktır.

4.3.3. BLM3 (BIII) Alt Bölgesi yeni oluşturulan Bulvar, Özel Hüküm Bölgesi, Ömer Türkçakal Bulvarı esas alınmak suretiyle yapılaşma koşulu itibariyle, 4.3.1 ve 4.3.2. maddelerde ifade edilen hedefleri gerçekleştirme adına, (BIII-A), (BIII-B), (BIII-C) ve (BIII-D) olmak üzere dört gruba ayrılmıştır. (BIII-A) olarak açıklanacak plan hükümleri plan kapsamında alanda oluşturulan yeni Bulvara cepheli parseller için geçerli olup, Ömer Türkçakal Bulvarına cepheli olarak oluşturulacak parsellerde uygulanacak plan hükümleri (BIII-B) de Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesinde yer alacak parsellerde uygulanacak plan hükümleri (BIII-D) de açıklanmış olup, diğer parsellerde yapılaşma ile ilgili uygulanacak plan hükümleri ise (BIII-C) de açıklanmıştır.

4.3.4. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-B) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda **parsel büyüklüğü en az 3.000 m2** dir. Ancak (BIII-B) olarak sembollenen alanda en az **parsel büyüklüğü 2500 m2** dir.

4.3.5. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde İmar adalarının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 2500 m2/3000 m2 olarak bölümünden sonra artık parçanın 1000-3000 m2'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilecektir.

4.3.6. BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-B) ve (BIII-D) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **E:1.00 kat yüksekliği ise 3 kat** olarak uygulanacaktır.

4.3.7. BLM (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-A) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup; **Emsal 1.50**, en fazla **kat yüksekliği 6 kat** olarak uygulanacaktır.

4.3.8. BLM (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-B) olarak sembollenmiş alanlarda Ticaret, alışveriş, konaklama, eğlence birimleri, sağlık tesisleri ile gastronomiye yönelik tesisler yer alacak olup; **Emsal 1.05**, en fazla **kat yüksekliği 3 kat** olarak uygulanacaktır.

4.3.9. BLM (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-C) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup; **Emsal 1.25**, en fazla **kat yüksekliği 5 kat** olarak uygulanacaktır.

4.3.10. BLM (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-D) olarak sembollenmiş Sulak Alan Özel Hüküm bölgesinde kalan parsellerde Ticaret, alışveriş, konaklama, eğlence birimleri, sağlık tesisleri ile gastronomiye yönelik tesisler yer alacak olup; **Emsal: 0.90**, en fazla **kat yüksekliği 10.00 m** olarak uygulanacaktır.

4.3.11. BLM (BIII) Alt Bölgesi kapsamında, (BIII-D) olarak sembollenmiş Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesinde kalan adalar dışında, büyüklüğüne bakılmaksızın ada bütününde uygulama yapılmak istendiğinde yapılaşma koşullarından Emsal'e 0.20, kat yüksekliğine ise 2 kat ilave verilecektir.

4.3.12. BLM (BIII) Alt Bölgesi kapsamında, (BIII-D) olarak sembollenmiş Sulak Alan Özel Hüküm Bölgesi dışında yer alan parsellerin tamamında özel okul, özel sağlık tesisi, özel sosyo kültürel tesis yapılmak istenmesi durumunda Emsal'e 0.20, kat yüksekliğine ise 2 kat ilave verilecektir.

4.4. BLM4 ALT BÖLGESİ (PLANDA BIV İLE SEMBOLLENMİŞ ALANLAR)


4.4.1. BLM4 (BIV) Alt Bölgesi halihazırda ağırlıklı olarak üretim, depolama amaçlı yapıların yoğun olarak bulunduğu bir alandır. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde ticari yapılar ile birlikte çevreye hiçbir atığı olmayan, hammadde ve ürün çıktısının nakliyesinde olumsuzluk oluşturmayacak, MİA alanıyla uyumlu ileri teknoloji isteyen üretim ve depo yapıları ile mevcutta faaliyetini sürdürebilecek üretim tesisleri yer alacaktır.

4.4.2. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde parsel büyüklüğü en az 3.000 m2 dir.

4.4.3. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde İmar adalarının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 3000 m2 olarak bölümünden sonra artık parçanın 1500-3000 m2'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilecektir.

4.4.4. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için E:1.00 kat yüksekliği ise 3 kat olarak uygulanacaktır.

4.4.5. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde 4.4.1. madde de ifade edilen kullanımlar yer alacak olup;



I. Tercih: MIA alanıyla uyumlu ileri teknoloji isteyen üretim ve depo yapıları yapılması durumunda **Emsal:0.80, kat yüksekliği ise 3 kat** olarak uygulanacaktır.

II. Tercih: Ticari amaçlı yapıların yapılması durumunda ise **Emsal:1.50, kat yüksekliği ise 4 kat** olarak uygulanacaktır.

4.4.6. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde, 3.36. madde de ifade edilen istisnalar dışında hiçbir koşulda konut ve konaklama tesisleri yer alamaz.

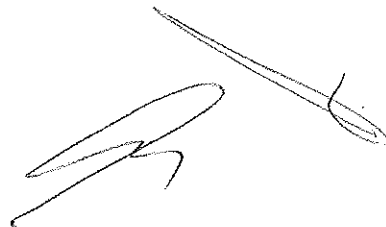
4.4.7. BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde yer alan mevcut yapılara ilave yapı yapılması yada esastlı tamir ve tadilatlarda 4.4.5. madde de tanımlanan Tercih I'de belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir” şeklinde plan notları oluşturulduğu tespit edilmiştir.

Nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine uygun olarak hazırlanan imar planı değişiklikleri;

1/5000 ölçekli nazım imar planında,

Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın söz konusu proje alanında yaptığı değerlendirme doğrultusunda,

- Alanın tam ortasından, alanı iki eşit parçaya ayıracak şekilde, İnterteks Fuar Merkezi'nin bulunduğu noktadan başlayarak Ömer Türkçakal Bulvarı'ndan ayrılarak alanın içerisinden geçirilen ana arterin, Başiskele Kavşağı'na yaklaşık 800,00 metre mesafede D-130 Karayoluna bağlanacak şekilde düzenlenmesi,
- 50,00 metre genişliğindeki bulvara paralel olarak mevcuttaki aks esas alınmak sureti ile planlama alt bölgelerinden BLM3 ile BLM4 alt bölgesi arasında sınır görevi görececek şekilde düzenlenen 20.00 m.'lik İmar Yolunun 25.00 m. olarak düzenlenmesi,
- Alanda ulaşım kademelenmesi yapılarak bir ana akstan diğer bir ana aksa bağlantı sağlayan, sürekliliği olan, en kesiti daralmayan ya da genişlemeyen sabit bir en kesite sahip olarak oluşturulan ve ana arter görevinde olan 20.00 m.'lik İmar Yollarının 25.00 m., Kullar Deresi'nin kuzeyinde konumlandırılan 12.00 m.'lik İmar Yolunun ise 20.00 m. olarak düzenlenmesi,
- Bahse konu görüş doğrultusunda planda önerilen plan onama sınırının Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından oluşturulan ulaşım kademelenmesini sağlamak adına yeniden düzenlenmesi,



BLM3 (BIII) alt bölgesinde yer alan ve alanda MIA'da yer alması ön görülen konut alanlarına ve barınacak nüfusa hizmet edecek kapasitede düzenlenen, Kreş, İlköğretim Tesis Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Spor Tesis Alanı ile Otopark alanlarında yer alacak faaliyetler doğrultusunda söz konusu Sosyal Donatı alanlarının yeniden düzenlenmesi,

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığının değerlendirilmesi ile değiştirilmesi öngörülen İmar Yollarının nazım imar planın uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmesi,

Ayrıca İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nca tespit edilen hususlardan;

Kocaeli Yeni Kent Merkezi (MIA) için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notlarının;

2.5. maddesinin *“Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden parselin büyüklüğüne bağlı olarak 1/100, 1/200 ölçeklerde yürürlükte bulunan imar plan ve mevzuatına göre düzenlenen mimari projedir. Avam projeler imar durumu mahiyetinde olup, imar planında meydana gelecek değişikliklerden dolayı hiçbir hak iddia edilemez.”* şeklinde,

3.1. maddesinin *“1/1000 ölçekli Kocaeli Yeni Kent Merkezi (MIA) Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan açıklama raporu ve uygulama hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte bulunan kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümleri, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan hükümleri İzmit İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin bu plan hükümlerine aykırı olmayan hükümleri geçerlidir.”* şeklinde,

3.15. maddesinin *“Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, tüm parseller de yapılacak binalarda üzeri kapatılmamak koşulu ile iç bahçe ve teras kat ile üzeri kapatılsa dahi iki yada bir cephesi dışında diğer tüm cepheleri açık kat bahçeleri herhangi bir kısıtlamaya tabi olmaksızın yapılabilir. Ayrıca BLM II ve BLM III planlama alt bölgelerinde, proje alanının ortasından geçen, 50.00 m. genişliğindeki Bulvara cephesi olan ve Ticari faaliyetlerin yoğun olarak kullanılması yönünde teşvik edilen*

parsellerin üzerinde yapılacak binaların Bulvara cepheli kısımlarında en az 6.00 m olmak üzere kesin ölçüleri avan proje ile belirlenecek arkad yapılması zorunludur. Bu alanlar da Emsal hesabına dahil edilmeyecektir.” şeklinde,

3.16. maddesinin, *“Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan tüm yapı adalarında su ögesinin (kanal, yapay göl vb) tasarımıda kullanılmasını özendirmek adına, tasarımıda kullanılacak su ögesinin (kanal, yapay göl vb) kapsadığı alan Emsal hesabına katılmayacağı gibi bu amaçla parsellerden kullanılan alanın %25 lik kısmı toplam inşaat alanına ilave edilecektir. Ancak bu şekilde elde edilecek su ögesi (kanal, yapay göl vb) hiçbir koşulda başka bir amaçla kullanılmayacak olup bu husus ilgili taşınmazın tapu kaydına da şerh olarak düşülecektir.” şeklinde,*

3.20. maddesinin, 3.23. olarak, *“Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan parsellerin, parsel alanının % 25 ’lik kısmından fazla açık otopark alanı oluşturulamaz.” şeklinde,*

3.22. maddesinin 3.25. olarak, *“Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) ile yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilen parseller hariç, diğer parsellerde yapılacak yapıların imar yoluna yaklaşma mesafesi 10.00 m den az olamaz. Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) binalarda yan bahçe mesafesi en az 5.00 m’ dir. 4 kattan sonra ilave edilecek her kat için yan bahçe mesafesine 0.75 m ilave edilecektir. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arasındaki mesafe de bu hesap çerçevesinde belirlenecektir.” şeklinde,*

3.23. maddesinin 3.26. olarak, *“Yüksek katlı binaların komşu parsel sınırından en az çekme mesafesi 10.00 m.dir. 30.50 m. yükseklikten sonra artan her 3.00 m. yükseklik için yan bahçe mesafelerine 0.75 m. ilave edilecektir.” şeklinde,*

3.24. maddesinin 3.27. olarak, *“Bir parselde biri yüksek katlı diğeri normal katlı birden fazla bina yapılması halinde yüksek olan bina esas alınarak binalar arasındaki en az mesafe 15.00 m. olarak belirlenecektir. (30.50) m. yükseklikten sonra ilave her 3.00 m. yükseklik için bu mesafeye (0.75) m. ilave edilecektir.” şeklinde,*



3.26. maddesinin 3.29. olarak, “3.27 ve 3.28. maddelerde ifade edilen kat yüksekliklerine bağlı artan çekme mesafeleri oluştuğu kattan itibaren başlatılacaktır. Ancak bu mesafe parsel sahibinin isteğine bağlı olarak yükselen kütlelerin tabanından da başlatılabilir.” şeklinde,

3.30. maddesinin 3.32. olarak “Planlama alt bölgeleri kapsamında yeni akaryakıt, servis ve lpg istasyonu açılmasına müsaade edilmeyecektir. Ancak var olan ruhsatlı istasyonlarda bu kullanıma devam edilecek olup, genişletmeye izin verilmeyecektir.” şeklinde,

4.1.2. maddesinin “BLMI (BI) Alt Bölgesinde, en az parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanda Ticaret, alışveriş, konaklama, rezidans konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezleri, halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları, vb. sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik yapılar, çok katlı araç parkı vb. kullanımlar yer alacak olup, **E:2.50**, kat yüksekliği ise Ayrıntılı Jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak ve Cengiz Topel Hava Alanı Mania Kriterlerine uymak koşulu ile **12 kat** olarak uygulanacaktır.” şeklinde,

4.1.6. maddesinin 4.1.5. olarak, “ÖPA (Özel Proje Alanı) sembolü getirilerek sınırları belirlenmiş alanın +0.00 kotu altında oluşturulacak bodrum katlarında ticari amaçlı kullanımlar dışında kalan ve ana kullanımının tamamlayıcısı niteliğinde yer alan kullanımlar emsale dahil değildir. Bu alanda tüm cephe hatlarından en az 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenecek olup, **E:1.20** kat yüksekliği ise **4 kat** olarak uygulanacaktır. Söz konusu alanda uygulama, ilgili kurum görüşleri (Karayolları Genel Müdürlüğü, TCDD Genel Müdürlüğü vb.) alınmak suretiyle Büyükşehir Belediye Başkanlığının ilgili birimleri tarafından hazırlanacak ve onaylanacak kitle tasarımı projesi çerçevesinde gerçeleştirilecektir.” şeklinde,

4.1.7. maddesinin 4.1.6. olarak, “BLMI (BI) Alt Bölgesi kapsamında yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **E:2.00** kat yüksekliği ise **5 kat** olarak uygulanacaktır.” şeklinde,

4.2.7. maddesinin, “BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-B) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **Emsal:2.00** kat yüksekliği ise **5 kat** olarak uygulanacaktır.” şeklinde,

4.2.8. maddesinin, “BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-A) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup; alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının azami %30 luk kısmı konut olarak kullanılabilir olup, bu alanlarda **Emsal 2.25**, en fazla kat yüksekliği **10 kat** olarak uygulanacaktır.” şeklinde,

4.2.11. maddesinin, 4.2.10. olarak, BLM2 “(BII) Alt Bölgesinde (BII-C) olarak sembollenmiş alanlarda Alışveriş, konaklama, rezidans konut, konut, ofis, açık ve kapalı eğlence merkezi, kültürel amaçlı yapılar, özel sağlık, özel eğitim vb. kullanımlar yer alacak olup; alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının azami %40 luk kısmı konut olarak kullanılabilir olup, bu alanlarda **Emsal 1.80**, en fazla kat yüksekliği **6 kat** olarak uygulanacaktır.” şeklinde,

4.3.6. maddesinin, “BLM3 (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-B) ve (BIII-D) olarak sembollenmiş alanların dışında diğer alanlarda yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için **E:2.00** kat yüksekliği ise **5 kat** olarak uygulanacaktır.” şeklinde,

4.3.8. maddesinin, “BLM (BIII) Alt Bölgesinde (BIII-B) olarak sembollenmiş alanlarda Ticaret, alışveriş, konaklama, eğlence birimleri, sağlık tesisleri ile gastronomiye yönelik tesisler yer alacak olup; Emsal 1.20, en fazla kat yüksekliği 3 kat olarak uygulanacaktır.” şeklinde,

4.4.4. maddesinin, “BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen



ticari amaçlı otoparklar için E:1.50 kat yüksekliği ise 4 kat olarak uygulanacaktır.” şeklinde,

4.4.6. maddesinin, “BLM4 (BIV) Alt Bölgesinde, 3.39. madde de ifade edilen istisnalar dışında hiçbir koşulda konut ve konaklama tesisleri yer alamaz.” şeklinde revize edilmesi,

Kocaeli Yeni Kent Merkezi (M1A) için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notlarından;

3.27. “Planlama alt bölgeleri kapsamında yapılacak yapıların konut amaçlı kullanılacaklarının dışında kalan katlarının yüksekliğine +1.00 m ilave edilebilir. Ancak bu şekilde ilave edilecek yükseklikler kullanılmak suretiyle ilave kat kazanılamaz.” hükmünün,

4.1.3. “Ayrıntılı Jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak ve Cengiz Topel Hava Alanı Mania Kriterlerine uymak koşulu ile Tercih I’in kullanılması durumunda maksimum kat yüksekliği 15 kat, Tercih II’nin kullanılması durumunda maksimum Kat yüksekliği 10 kat, Tercih III’ün kullanılması durumunda ise maksimum kat yüksekliği 25 kat olarak uygulanacaktır.” hükmünün,

4.2.9. “BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-A) olarak Sembollenmiş alanlarda ayrıntılı Jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak ve Cengiz Topel Hava Alanı Mania Kriterlerine uymak koşulu ile Tercih I’in kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 15 kat, Tercih II’nin kullanılması durumunda en fazla Kat yüksekliği 10 kat, Tercih III’ün kullanılması durumunda ise en fazla kat yüksekliği 25 kat olarak uygulanacaktır.” hükmünün,

4.2.12. “BLM2 (BII) Alt Bölgesinde (BII-C) olarak Sembollenmiş alanlarda ayrıntılı Jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak ve Cengiz Topel Hava Alanı Mania Kriterlerine uymak koşulu ile Tercih I’in kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 8 kat, Tercih II’nin kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 6 kat, Tercih III’ün kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 10 kat olarak uygulanacaktır.” hükmünün kaldırılması,

Kocaeli Yeni Kent Merkezi (M1A) için hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notlarına;



3.17. madde olarak, "Planlama alanında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, üzerinde 7.500 m2 ve daha fazla yapı yapılabilen parseller de yapılacak binaların gri sularının toplanması ve bu suların kullanılması adına gerekli düzenlemelerin yapılması esastır. Söz konusu düzenlemeler yapılmadan iskân müsaadesi verilemez." hükmünün,

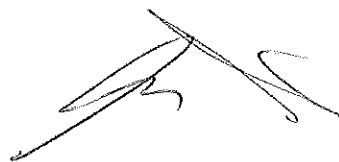
3.19. madde olarak, "Planlama alanında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, üzerinde 7.500 m2 ve daha fazla yapı yapılabilen parsellere ilişkin Trafik Etki Değerlendirmesi çalışmalarının yapılması ve bu çalışmaların Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından onaylanması zorunludur. Söz konusu Trafik Etki Değerlendirmesi çalışması onaylanmadan parsellere inşaat ruhsatı, Trafik Etki Değerlendirmesi çalışmasında öngörülen çözümlere yönelik imalatlar/düzenlemeler tamamlanmadan ise iskân müsaadesi verilemez." hükmünün,

3.20. madde olarak, "3.19. maddede ifade edilen Trafik Etki Değerlendirmesi çalışması sonrası ortaya konulan çözüme yönelik öneriler bu çalışmayı yaptıran parsel sahibi tarafından yapılacak olup, birden fazla parsel sahibini ilgilendiren önerilerin gerçekleşmesi adına Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı tarafları bir araya getirme adına gerekli koordinasyonu sağlamakla yükümlüdür." hükmünün,

3.35. madde olarak, "Planlama alanı kapsamında yer alan parsellerde yapılacak yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarından elde edilen enerjinin kullanılması esastır." hükmünün,

3.40. madde olarak, "Planlama alt bölgeleri kapsamında yer alan, yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen parseller (kat yüksekliği, emsal veya kaks) ile yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilen parseller hariç, diğer parsellerde yapılaşma koşullarına bağlı olmaksızın yapıların taban oturum alanı TAKS:0.50'yi geçemez." hükmünün eklenmesi,

Tüm bu değişiklikler sonucunda; 3.17 nolu maddenin 3.18, 3.18 nolu maddenin 3.21, 3.19 nolu maddenin 3.22, 3.21 nolu maddenin 3.24, 3.25 nolu maddenin 3.28, 3.28 nolu maddenin 3.30, 3.29 nolu maddenin 3.31, 3.31 nolu maddenin 3.33, 3.32 nolu maddenin 3.34. madde, 3.33 nolu maddenin 3.36. madde, 3.34 nolu maddenin 3.37, 3.35 nolu maddenin 3.38, 3.36 nolu maddenin 3.39, 4.1.4 nolu maddenin 4.1.3, 4.1.5 nolu maddenin 4.1.4, 4.2.10 nolu maddenin 4.2.9 olarak düzenlenmesi suretiyle, Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.



Belediyemiz Meclisi'nin 17.03.2011 tarih ve 200 sayılı kararı ile 5216 sayılı kanununun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisi'nde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 02.09.2013

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.09.2013 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İzmit Belediyesi, Körfez ve Sanayi Mahalleleri sınırları dahilinde, I.Derece Merkezi İş Alanı ve Yoğunluğu Ve Yapı Düzeni Ve/Ya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alan olarak belirlenmiş MIA alanında yapılan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri; Fahri ÖRENGÜL, Şaban SARIGÜLLE, Ali HAYMANALI, Mehmet Ali KAPLAN, Pınar NAAK, Yaşar SÖNMEZ, Fahrettin BÜYÜKOĞLU, Süleyman TANYILDIZ ve Saadet Partisi Meclis Üyesi İbrahim İLHAN'ın ret oylarına karşın, oyçokluğu ile kabul edildi.



Mehmet/Zekeriya ÖZAK
BAŞKAN VEKİLİ

Kerim BÜYÜKGÖZ
KATİP ÜYE

Okşin BECET TORUNOĞULLARI
KATİP ÜYE

Karar Tarihi : 12.09.2013
Teslim Alındığı Tarih : 24.09.2013
Kayıt No : 558