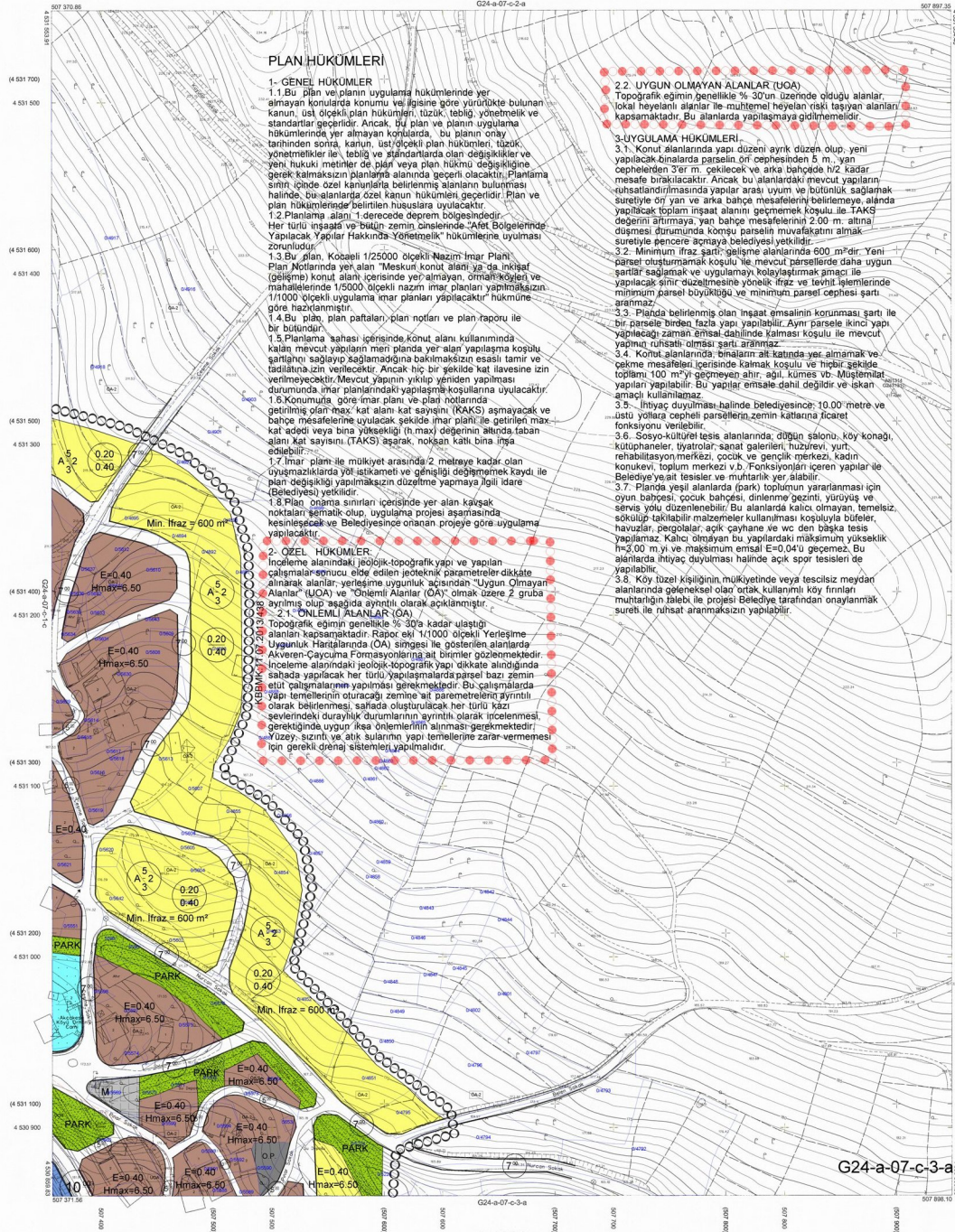
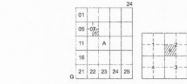


## KANDIRA İLÇESİ (Akçakese Köyü)

KOCAELİ

G24-a-07-c-2-d

G24-a-07-c-2-d



## PLAN HÜKÜMLERİ

## 1- GENEL HÜKÜMLER

1.1 Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve işine göre yürürlükte bulunan kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir. Ancak, bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onayı tarihinden sonra, karın, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, yönetmelikler ile, tebliğ ve standartlarda olan değişiklikler ve yeni hukuki metinler de plan veya plan hükümlerine göre kalmaksızın planların alanına geçerli olacaktır. Planlama sınırlarında belirtilmiş alanların bulunması halinde, bu alanlarda özel kanun hükümleri geçerlidir. Plan ve plan hükümlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.2 Planlama alanı 1. derecede deprem bölgesindedir. Her türlü inşaat ve bütün zemin zindelerinde "Alef Bölgeinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

1.3 Bu plan, Kocaeli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Alanlarında yer alan "Meskuri konut alanı" yığda inkişaf (geişme) konut alanı içerisinde yer almayan, omlar köyü ve mahallelerinde 1/5000 ölçekli nazım imar planları yapılmaksızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır" hükmüne göre hazırlanmıştır.

1.4 Bu plan, plan patfali, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

1.5 Planlama sahası içerisinde konut alanı kullanımında kalan mevcut yapıların meri planda yer alan yapılaşma koşulu şartlarına uygun şekilde tamir ve tadilatına izin verilecektir. Ancak, hiç bir şekilde kat yüksekliği arttırılmayacaktır. Mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda imar planlarındaki yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

1.6 Konumunda göre imar planı ve plan notlarında belirtilen maksimum kat adedi kat sayısını (KAKS) aşmayacak ve bahçe mesafelerine uyulacak şekilde imar planı ile getirilen maksimum kat adedi veya bina yüksekliği (h max) değerinin altında taban alanı kat sayısını (TAKS) aşarak, noxsan kat bina inşa edilebilir.

1.7 İmar planı ile mülkiyet arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzluklarda yol istikameti ve genişliği değişim kayıt ile alan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilgili idare (Belediyesi) yetkilidir.

1.8 Plan onama sınırları içerisinde yer alan kavşak noktaları göstermek üzere, uygulama projesi aşamasında kesilen ve Belediye'nin onama projesine göre uygulama yapılacaktır.

## 2- ÖZEL HÜKÜMLER

İnceleme alanındaki jeolojik-topografik yapı ve yapılan çalışmalar sonucu elde edilen jeoteknik parametreler dikkate alınarak alanlar, yerleşme uygunluk açısından "Uygun Olmayan Alanlar" (UOA) ve "Önemli Alanlar (OA)" olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

2.1 ÖNEMLİ ALANLAR (OA)  
Topografik eğimin genellikle % 30'a kadar üstü olduğu alanları kapsamaktadır. Rapör eki 1/1000 ölçekli Yerleşme Uygunluk Haritalarında (OA) simgesi ile gösterilen alanlardır. Mevcut Çayyusu Formasyonlarına ait birimler içlerindedir. İnceleme alanındaki jeolojik-topografik yapı dikkate alındığında sahadada yapılacak her türlü yapılaşmalarda parsel bazı zemin altı zemin şartlarının yerleşim için uygun olmadığı görülmüştür. Bu sahadalarda yapı temellerinin oturacağı zemine ait parametrelerin ayrıntılı olarak belirlenmesi, sahadada oluşturulacak her türlü kazı seviyelerindeki duyarlılık durumlarının ayrıntılı olarak incelenmesi, gerekçesinde uygun fesa önlemlerinin alınması gerekmektedir.

Yüzeysel sızıntı ve atık sularının yapı temellerine zarar vermesi için gerekli drenaj sistemleri yapılmalıdır.

## 2.2 UYGUN OLMAYAN ALANLAR (UOA)

Topografik eğimin genellikle % 30'un üzerinde olduğu alanlar. Lokal heyetleri alanlar ile mütemmel heyetleri taşıyan alanları kapsamaktadır. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir.

## 3-UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.1 Konut alanlarında yapı düzeni ayrı düzen olup, yeni yapılacak binalarda parselin ortı cephesinden 5 m, yan cephesinden 3'er m. çekilecek ve arka bahçede 1/2 kadar mesafe bırakılacaktır. Ancak, bu alanlardaki mevcut yapıların ruhsatlandırılmasında yapılar arası ve bütünlük sağlamak suretiyle oryan ve arka bahçe mesafelerinin belirlenmesi, alanda yapılacak toplam inşaat alanını geçmemek koşulu ile TAKSİT değerini aşmıyayan bahçe mesafelerinin 2.00 m. altına düşmesi durumunda komşu parselin muvafakatını almak suretiyle pencere açmaya belediyesi yetkilidir.

3.2 Minimum irtifa şartı gelişme alanlarında 600 m'dir. Yani parsel oturtulmaması koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlanarak ve uygulamayı kolaylaştırmak amaçlı ile yapılacak sınırlı düzeltmelere yönelik irtifa ve levhli işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı aranmaz.

3.3 Planda belirlenmiş olan inşaat emsalinin korunması şartı ile bir parselde bina, fazla yapı yapılabılır. Aynı parselde ikinci yapı yapılacak zaman emsal dahilinde kalması koşulu ile mevcut yapıdan ruhsatlı olması şartı aranmaz.

3.4 Köhnü alanlarında, binaların alt katında yer almayan ve bahçe mesafelerini içlerinde kalmak koşulu ve hiçbir şekilde toplamı 100 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ahır, ağıl, kümes vb. Müstahzak yapıları yapılabilir. Bu yapılar emsalle dahi değildir ve istkan amaçlı kullanılmaz.

3.5 İhtiyaç duyulması halinde belediyesince: 10.00 metre ve üstü yollara cepheli parsellerin zemin katlarına ficarete fonksiyonu verilebilir.

3.6 Sosyal-kültürel tesis alanlarında: düğün salonu, köy konağı, kütüphaneler, tiyatrolar-sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukları, toplum merkezi v.b. Fonksiyonları içeren yapılar ile Belediye'ye ait tesisler ve muhtarlık yer alabilir.

3.7 Planda yeşil alanlarda (park) toplumun yararlanmasını için oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme beçenti, yürüyüş ve servis yolu düzenlenebilir. Bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sükülüp takilabilir malzemeler kullanılması koşuluyla büfe, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan ya yapılacak maksimum yükseklik h=3,00 m yi ve maksimum emsal E=0,04'ü geçemez. Bu alanlarda ihtiyaç duyulması halinde açık spor tesisleri de yapılabilir.

3.8 Köy tüzel kişiliğinin mülkiyetinde veya tescilli meydan alanlarında geleneksel olarak ortak kullanımlı köy fırınları muhtarlığın baleb ile projesi Belediye tarafından onaylanarak suretle ruhsat alınmaksızın yapılabilir.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi  
Tarafından Fotogrametrik yöntemle  
çizilmiştir Kocaeli İline ait 1/1000  
ölçekli sayısal Harita Harita 3194  
sayılı İmar Kanununa İlişkin mevzuat  
göre incelenmiş ve onanmıştır.

14 000



Belediye MÜHÜRÜ  
İmar ve Şehircilik Şube Müdürü

KANDIRA İLÇESİ (Akçakese Köyü) G24-a-07-c-2-d

KOCAELİ

G24-a-07-c-3-a

1:1000  
1/1000

Kontrastlar ve pefla bölünmesi en son güncellenmiş  
TUTANAK tablo 2005.0 kullanılarak GİRİŞİ yapılmış ve  
Transverse Mercator (TM) kullanılarak düzeltilmiştir.

Ayrıca 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından  
Özellikler Yapılar saçağın çizilmesi gösterilmiştir.

Yüklenici Firma: KUTLUBEYİ HARİTA A.Ş.  
ÇETİNKAYA MAH. A.Ş.  
(Ortak Ortak)

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETİNKAYA

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

SELMİ SAYDAN

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

DİLEK AYDIN

Harita Yüksek Mühendisi

Harita Yüksek Mühendisi

ESREF AKGÖZ

Harita Yüksek Mühendisi

Harita Mühendisi

HALIHAZIR HARİTİ (BET)

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ

HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.

SERKAN ÖZGÜR

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Mühendisi