

KOCAELI  
G23-b-21-c

G23-b-21-a



ONAY  
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi  
Yerleşimce, Fizyonomik, Yıkım ve  
Tarihiye Komisyonu Sayı: 234  
08/04/2008  
15.45.2008



B-23-b-21-c

15.04.2008

KOCAELI - G23-b-21-c

Resim: 2500 Tarihli Havva Fotoğrafından Üretilmiştir.  
Yapılan Fotoğraf: ANA-KONTROL Planlama Şeklinde Harita  
Kocaeli İmarat Şirketi Harita LİM. Şİ.

1:5000

*Harita Kontrolü*  
KONTROL  
Harita Kontrolörü  
Harita Kontrolörü  
Harita Kontrolörü

Proje Müdürü  
Hasan Tunalı SUDOR

Proje Müdürü  
Nesrin ÖLÜSOĞUTLU



# KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

## 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİMİ

### SINIRLAR

#### YÖNETİMSEL SINIRLAR

	İL SINIRI
	İLÇE SINIRI
	BELEDİYE SINIRI

#### PLANLAMA SINIRLARI

	NAZIM PLAN ONAMA SINIRI
	TADILAT SINIRI
	UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI
	ÖNCELİKLE PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI
	SIT SINIRI
	SIT KORUMA ALAN SINIRI
	TESCİLLİ YAPI KORUMA ALAN SINIRI
	MİLLİ PARK SINIRLARI
	AFET KONUTLARI ALAN SINIRI

#### KENTSEL DÖNÜŞÜM ALAN SINIRI

KBBMK:12.07.2012/2372

#### GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ ALAN SINIRI

RİSKLİ ALAN SINIRI

#### KIYI KENAR ÇİZGİSİ

SULAK ALAN SINIRI

#### EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ SINIRI

TAMPON BÖLGE SINIRI

#### ÖZEL HÜKÜM BÖLGESİ

ORMAN (2B) ALAN SINIRI

ORMAN ALAN SINIRI

MERA ALAN SINIRI

DEMİRYOLLARI KAMULAŞTIRMA ALANI SINIRI

ÖZEL PLANLAMA ALAN SINIRI

KBBMK:12.09.2013/3558

#### PLANLAMA ALT BÖLGELERİ SINIRI

ÖZEL KOŞULLU ALAN SINIRLARI

J JEOLOJİK TOPOGRAFIK BİYOMETEOROLOJİK ÖNLEM GEREKTİREN ALANLAR

GÖZLEMSEL JEOLOJİK ETÜD SINIRI

TAŞKIN ALAN SINIRI (DSI)

ÇÖP SAĞLIK KORUMA BANDI SINIRI

A S KULLANIM SEKLI VE ASKERI AMAÇI NEDENİYLE ÖZEL ÖNLEM GETİRİLEN ALAN SINIRI

TÜPRAŞ ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRI

KBBMK:18.02.2011/122

SANAYİ TESİSLERİ ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ KORUMA KUŞAĞI

SU KAYNAKLARI KORUMA KUŞAĞI SINIRI

SU TOPLAMA HAVZASI SINIRI (İSK)

SU TOPLAMA HAVZASI SINIRI (İSU)

UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI (İSU)

ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI (İSU)

KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI (İSU)

MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI (İSU)

SU TOPLAMA HAVZASI SINIRI (DSI)

UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI (DSI)

ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI (DSI)

KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI (DSI)

YÜKSEK YOĞUNLUKTA (400-600+ kişi/ha.) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

ORTA YOĞUNLUKTA (200-400 kişi/ha.) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

AZ YOĞUNLUKTA (0-200 kişi/ha.) YERLEŞİK KONUT ALANLARI

YA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ YENİLENECEK ALANLAR

GELİŞME KONUT ALANLARI

KIRSAL KONUT ALANLARI

#### KENTSEL ALAN KULLANIMI

##### KONUT YERLEŞME ALANLARI

YÖNETİM MERKEZLERİ

DSI BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI

ASKERİ ALANLAR

MIA KENTSEL VE BÖLGESEL MERKEZİ İŞ ALANLARI (MIA)

KBBMK:12.09.2013/3558

MIA ALT BÖLGE NUMARALARI (B1, BII, BIV)

M2 2. DERECE TALİ İŞ MERKEZLERİ (M2)

M3 3. DERECE TALİ İŞ MERKEZLERİ (M3)

TT TOPTAN TİCARET ALANI

P PAZARLAMA ALANI

DEPOLAMA ALANI

SANAYİ ALANI

KANDIRA TAŞ SANAYİ

ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK ALANLARI

SB SERBEST BÖLGE

TGB TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ ALANI

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

KÇ KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (KÇ)

TURİZM YERLEŞME ALANLARI

TURİZM TESİS ALANI

GÜNÜBİRLİK ALANLAR

#### KORUMA ALANLARI

##### SIT KORUMA ALANLARI

1. DERECE SIT KORUMA ALANLARI

2. DERECE SIT KORUMA ALANLARI

3. DERECE SIT KORUMA ALANLARI

A ARKEOLOJİK SIT ALANI

K KENTSEL SIT ALANI

DOĞAL SIT ALANLARI

BUGÜNKÜ ARAZI KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARİMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

DİĞER TARIM ALANLARI

MERA ALANLARI

SEMT ÖLÇEĞİNDE SPOR VE OYUN ALANLARINI BARINDIRAN ALANLARDIR. SEMTİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA 2.10.8. MADDEDE İFADE EDİLEN FAALİYETLERDEN BİRİ YADA BİR KAÇI AYNI ALAN İÇERİSİNDE YER ALIR.

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

## **2.11.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI**

### **2.11.1.GENEL OTOPARKLAR (KAPALI VE AÇIK)**

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

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

### **2.11.2.TIR VE KAMYON PARKLARI**

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

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

### **2.11.3.OTOTERMINALLER**

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

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

### **2.11.4.BAKIM, AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI**

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

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

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

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

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

BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

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

EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX)

; 7.00 METRE' DİR

KBBMK:18.02.2011/123

## **2.12.RİSKLİ ALAN**

6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ İLE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR.