

NÜFUS MİKTARI ESAS ALINARAK BELİRLENEN GRUPLARDA PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA;

(A)GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: ASGARİ 750 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(B)GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 1000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI,

(C)GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA: 2000 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE PARK VE DİNLENME ALANI, 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE DİNİ TESİS ALANI İLE 1500 M² BÜYÜKLÜĞÜNDE SOSYO KÜLTÜREL TESİS ALANI AYRILMASI ZORUNLUDUR. AYRICA SÖZ KONUSU KÖYLERDE ALINACAK KURUM GÖRÜŞÜ SONRASI AYRILMASI GEREKEN SAĞLIK TESİS ALANI İÇİN 1000 M², İLKÖĞRETİM TESİS ALANI İÇİN 5000 M² ALAN AYRILACAKTIR.

(D) GRUBU KIRSAL KONUT ALANLARINDA İŞE PLANLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAKTIR.

YERLEŞİM VE GELİŞİM ALANI BELİRLENMİŞ KIRSAL KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YUKARIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE HAZIRLANIP VE ONAYLANINCAYA KADAR HER TÜRLÜ İNŞAAT YAPIMI İLE İLGİLİ TALEP 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ KISIMLARI ÇERÇEVESİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. ANCAK KÖYDE OTURAN KİŞİLERİN TİCARİ OLMAYAN GÜNLÜK, ZORUNLU İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA YAPILAN FIRIN, SAMANLIK, HAYVAN BARINAĞI, KÜMES, AHIR GİBİ BASİT YAPILAR, 6.50 M (TEK KAT) YÜKSEKLİĞİ VE TOPLAMDA 250 M² Yİ GEÇMEMEK, VAZİYET PLANINI İLGİLİ BELEDİYESİNE ONAYLATMAK VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULU İLE RUHSATA TABİ DEĞİLDİR. AYRICA, KÖY CAMİ VE MÜŞTEMİLATI DA VAZİYET PLANINI BELEDİYESİNE ONAYLATMAK VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KOŞULU İLE RUHSATA TABİ DEĞİLDİR.

KIRSAL KONUT ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KONUT AMAÇLI İNŞAAT YAPACAK OLAN VE KÖYDE İKAMET EDENLERDEN RUHSAT VE İSKAN AŞAMALARINDA, BELEDİYELERİNCE HER NE AD ADI ALTINDA OLUYORSA OLSUN HARÇ VE HİZMET BEDELİ ALINAMAZ.

İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN KIRSAL KONUT ALANLARINDA, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:11.07.2013/393

PARSELİN İÇERİSİNDE VEYA KENARINDA BİR KÖY ULAŞIM YOLU MEVCUTSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE BU KISIMLAR ÜCRETSİZ TERK EDİLMEK SURETİ İLE İFRAZ ŞARTLARINA UYGUN PARSEL OLUŞTURULABİLİR.

6.1.4. YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/YA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR (Y);

BU PLAN KAPSAMINDA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR, ÖNCELİKLE PLANLANMASI YAPILACAK ALANLAR OLUP, (Y) GÖSTERİMİ İLE İFADELENDİRİLMİŞTİR. (Y) GÖSTERİMİ İLE İFADELENDİRİLMİYEN ANCAK BU PLAN İLE MERİ İMAR PLANLARINDAN FARKLI KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALAN KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLARDA;

A) BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI İLE OLUŞACAK YAPILAŞMAYA FONKSİYON, GÖRÜNTÜ, ÜRETİM TÜRÜ VB. ÖZELLİKLERİ İLE AYKIRI VE BU YAPILAŞMA İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULAMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDAN TASFİYE EDİLMESİ/DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ESASTIR. BU DURUMDA YER ALAN YAPILARIN TASFİYE EDİLMESİ/DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ŞEKLİ VE ŞARTI UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

B) BU PLAN KAPSAMINDA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA NAZİM İMAR PLANLARINA UYGUN UYGULAMA İMAR PLANLARI HAZIRLANIP ONAYLANMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE YENİ YAPI YAPILMASINA MÜSAADE EDİLMEYECEKTİR.

C) HİÇBİR KOŞULDA PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULUNMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMEŞİ KONUSUNDA ÖZELLİKLE YAPILAŞMA KOŞULLARI AÇISINDAN TEŞVİK EDİCİ DÜZENLEME YAPILMAYACAKTIR. ANCAK MEVCUT TESİSİN ÇEVRESEL AÇIDAN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK SURETİYLE TEKNOLOJİK OLARAK YENİLENMESİNE MÜSAADE EDİLEBİLECEKTİR.

D) BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI İLE OLUŞACAK YAPILAŞMAYA FONKSİYON, GÖRÜNTÜ, ÜRETİM TÜRÜ VB. ÖZELLİKLERİ İLE AYKIRI VE BU YAPILAŞMA İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULAMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDAN TASFİYE EDİLMESİ/DÖNÜŞTÜRÜLMESİ

İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN KIRSAL KONUT ALANLARINDA, İSKİ YÖNETMELİĞİNDE SU HAVZALARI İLE İLGİLİ OLARAK GETİRİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINA AYKIRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLEMEZ.

KBBMK:16.02.2012/88

KBBMK:11.07.2013/393

PARSELİN İÇERİSİNDE VEYA KENARINDA BİR KÖY ULAŞIM YOLU MEVCUTSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE BU KISIMLAR ÜCRETSİZ TERK EDİLMEK SURETİ İLE İFRAZ ŞARTLARINA UYGUN PARSEL OLUŞTURULABİLİR.

6.1.4. YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/YA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR (Y);

BU PLAN KAPSAMINDA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR, ÖNCELİKLE PLANLANMASI YAPILACAK ALANLAR OLUP, (Y) GÖSTERİMİ İLE İFADELENDİRİLMİŞTİR. (Y) GÖSTERİMİ İLE İFADELENDİRİLMİYEN ANCAK BU PLAN İLE MERİ İMAR PLANLARINDAN FARKLI KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALAN KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR. YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLARDA;

A) BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI İLE OLUŞACAK YAPILAŞMAYA FONKSİYON, GÖRÜNTÜ, ÜRETİM TÜRÜ VB. ÖZELLİKLERİ İLE AYKIRI VE BU YAPILAŞMA İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULAMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDAN TASFİYE EDİLMESİ/DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ESASTIR. BU DURUMDA YER ALAN YAPILARIN TASFİYE EDİLME/DÖNÜŞTÜRÜLME ŞEKLİ VE ŞARTI UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

B) BU PLAN KAPSAMINDA YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA NAZIM İMAR PLANLARINA UYGUN UYGULAMA İMAR PLANLARI HAZIRLANIP ONAYLANMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE YENİ YAPI YAPILMASINA MÜSAADE EDİLMEMEYECİTİR.

C) HİÇBİR KOŞULDA PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULUNMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMEK KONUSUNDA ÖZELLİKLE YAPILAŞMA KOŞULLARI AÇISINDAN TEŞVİK EDİCİ DÜZENLEME YAPILMAYACAKTIR. ANCAK MEVCUT TESİSİN ÇEVRESEL AÇIDAN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK SURETİYLE TEKNOLOJİK OLARAK YENİLENMESİNE MÜSAADE EDİLEBİLECEKTİR.

D) BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARI İLE OLUŞACAK YAPILAŞMAYA FONKSİYON, GÖRÜNTÜ, ÜRETİM TÜRÜ VB. ÖZELLİKLERİ İLE AYKIRI VE BU YAPILAŞMA İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULAMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDAN TASFİYE EDİLMESİ/DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ADINA YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BU SÜRECİ HIZLANDIRACAK/TEŞVİK EDECEK DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR. AYRICA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYGULANMIŞ ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ DIŞINDA YENİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İMKANLAR ÖLÇÜSÜNDE BELİRLENECEK/ARANACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88

KBBMK:11.07.2013/408

6.2. TİCARET VE YÖNETİM MERKEZİ ALANLARI:

6.2.1. I. DERECE MERKEZİ İŞ ALANI(MİA);

1. DERECE MERKEZİ İŞ ALANINDA, TİCARET, REZİDANS KONUT AMAÇLI YAPILAR, SOSYAL VE İDARİ TESİSLER (ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLAR ARASI KONFERANS-KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR) TURİSTİK TESİSLER, BÜYÜK AÇIK (MEYDAN VB) VE YEŞİL ALANLAR, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR

BU ALANLARDA AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI DIŞINDA YANICI, PARLAYICI PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

MERKEZİ İŞ ALANI; DOĞAL, TARİHİ ÇEVRE İLE İLİŞKİSİNİ KURAN, ULAŞIM BAĞLANTILARINI, BELİRLENEN ALANI İÇİNDE VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİLERİNDE RAHATLATAÇAK ÇÖZÜMLER ÜRETEK, BELİRLENEN ALANI İÇİNDE YAPI POLİTİKALARINI OLUŞTURAN DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARINI VE KONUMLARINI BELİRLEYEN UYGUN ÖLÇEKLERDE KOCAELİ "DÜNYA KENTİ" VİZYONUNU DESTEKLEYEN "PROJELERİN" DE ÜRETİLECEĞİ BÖLGELERDİR.

KBBMK:16.02.2012/88

6.2.2. II. DERECE MERKEZİ İŞ ALANI;

PLANLAMANIN DESANTRİLİZASYONU İÇİN ÖNERİLEN 2. DERECE TİCARET MERKEZLERİ HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN YOĞUNLAŞTIĞI, BÖLGESEL GEREKSİNİMLERİN KARŞILANDIĞI ALT MERKEZLERDİR.