

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTISINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~A) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTISINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~I) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SIHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456



PLAN İŞLEM NO:
842,1

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

	KANDIRA İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ KANDIRA İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	İmza 

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

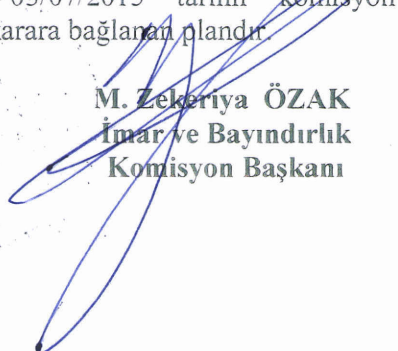
14.07/2015


Arzu YIGIT
Şef - Şehir Plancısı


İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.


Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.


M. Zekeriya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07/2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan plandır.


Gökmen MENGÜC
Başkan a.
Genel Sekreter Yrd.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TESPİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~h) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ı) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TESPİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TESPİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~



~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~H) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~H) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

~~HH) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~


MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

PLAN İŞLEM NO:

847,8

	İZMİT İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ İZMİT İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı	İmza
	Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

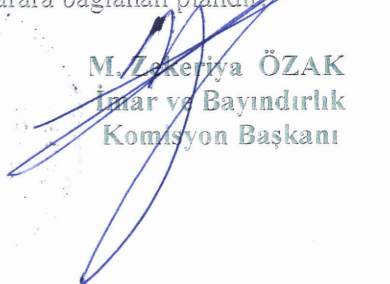
14...07/2015


Arzu YİĞİT
Şef - Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.


Osman GÜNLÜ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.


M. Zakeriya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14...07/2015 tarih ve 419. sayılı kararı ile onaylanan plandır.


Gökmen MENGÜÇ
Başkan a.
Genel Sekreter Yrd.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TESHİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTISINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSİZİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~ı) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSİZİN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TESHİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI GERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TESHİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTISINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSİZİN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSİZİN DOĞRUDAN UYGULAMA İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~



~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~I) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SIHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88

KBBMK:14.06.2012/351

KBBMK:17.07.2014/456

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

PLAN İŞLEM NO:
84614

	DERİNCE İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ DERİNCE İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	İmza 

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

14/07/2015

Arzu YIGİT
Şef - Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun teklifine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

M. Zekeriya ÖZAK
İmar ve Şehircilik Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/07/2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan plandır.

Gökmen MEHMETÇİ
Başkan
Genel Sekreter Yrd.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~ı) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~I) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

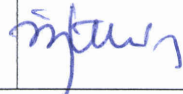
~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SIHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456

PLAN İŞLEM NO:
843.2

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

	GÖLCÜK İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ GÖLCÜK İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı	İmza
	Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

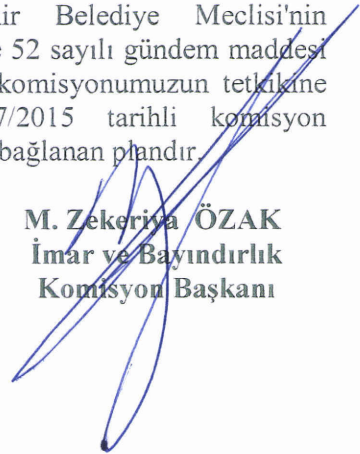
14.07.2015


Arzu YİĞİT
Şef - Şehir Plancısı


İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.


Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.


M. Zekeriya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan plandır.


Gökmen MENGÜÇ
Başkan a.
Genel Sekreter Yrd.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~ı) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ıı) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~I) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

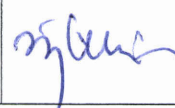
MESKÛN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

PLAN İŞLEM NO:

853.2

	DİLOVASI İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ DİLOVASI İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	İmza 

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

14.07.2015

Arzu YİĞİT
Şef - Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

M. Zakariya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan plandır.

Gökmen MENGÜC
Başkan a.
Genel Sekreter Yrd.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSİZİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~i) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSİZİN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSİZİN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSİZİN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

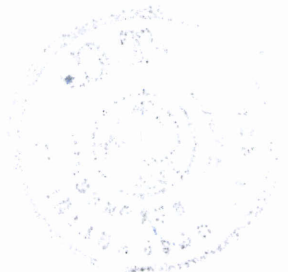
~~I) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~


MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456



PLAN İŞLEM NO:
850,16

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

	GEBZE İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ GEBZE İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	İmza 

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

14.07/2015


Arzu YİĞİT
Şef - Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.


Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.


M. Zekeriya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07/2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan plandır.


Gökmen MENGÜÇ
Başkan'a
Genel Sekreter Yard.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~ı) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~I) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

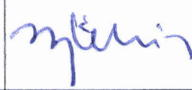
~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456

PLAN İŞLEM NO:
848.3...

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

	KÖRFEZ İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ KÖRFEZ İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı	İmza
	Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

14/07/2015

Arzu YİĞİT
Şef - Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

M. Zekeriya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/07/2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan plandır.

Gökmen MENGÜC
Başkan a.
Genel Sekreter Yrd.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~ı) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~I) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SIHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ		
	DARICA İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ DARICA İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı	İmza
	Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	

PLAN İŞLEM NO:
852,3

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

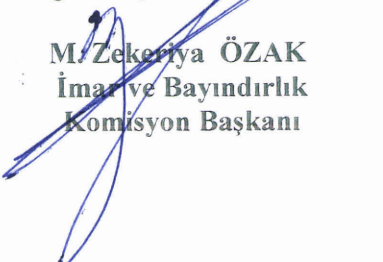
14.07.2015


Arzu YIGIT
Şef - Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.


Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.


M. Zekeriya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2015 tarih ve 479 sayılı kararı ile onaylanan plandır.


Gökmen MENGÜC
Başkan a.
Genel Sekreter Yrd.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~i) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~H) — C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~H) — PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

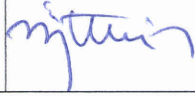
~~III) — C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SIHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456


PLAN İŞLEM NO:
85114

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

	ÇAYIROVA İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ ÇAYIROVA İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı	İmza
	Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından
hazırlanan nazım/uygulama imar planları
tarafımda kontrol edilmiştir.

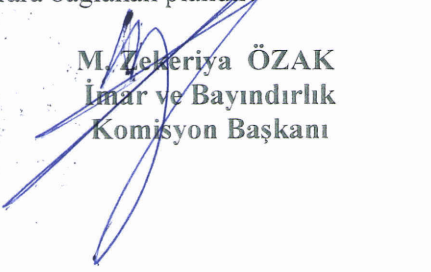
14.07/2015


Arzu YİĞİT
Şef - Şehir Plancısı


İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından
hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire
Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine
sunulan plandır.


Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi
olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine
sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon
toplantısında karara bağlanan plandır.


M. Zekeriya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07/2015 tarih ve
419 sayılı kararı ile onaylanan plandır.


Gökmen MENGÜC
Başkan a.
Genel Sekreter Yrd.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~ı) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE VIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~I) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~H) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~


~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456

PLAN İŞLEM NO:
845,6

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

	BAŞISKELE İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ BAŞISKELE İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	İmza 

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

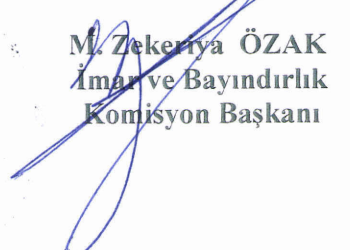
14.07.2015


Arzu YİĞİT
Şef - Şehir Plancısı


İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.


Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.


M. Zekeriya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/07/2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan plandır.


Gökmen MENCÜC
Başkan a.
Genel Sekreter Yrd.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~ı) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) — C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) — PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

~~III) — C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456



**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

PLAN İŞLEM NO:
849.5

	KARTEPE İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ KARTEPE İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	İmza 

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

14.07/2015

Arzu YİĞİT
Şef - Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

M. Zekariya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/07/2015 tarih ve 419. sayılı kararı ile onaylanan plandır.

Gökmen MENSLİC
Başkan'a
Genel Sekreter Yard.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE YER ALAN YOĞUNLUK DEĞERLERİ AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA GEÇERLİDİR. SÖZ KONUSU MESKÛN KONUT ALANLARINDA YOĞUNLUĞU ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ/REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA ANCAK SÖZ KONUSU YOĞUNLUK İLE ALANA GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLARDA AYRILMASI İLE MÜMKÜNDÜR.

MESKÛN KONUT ALANLARINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KAPALI ALAN MİKTARI 30 M² OLARAK HESAP EDİLECEKTİR.

~~ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE;~~

~~A) 0.50 İLE 1.00 HA ARASINDA YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 3 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~B) 1.00 HA ÜSTÜNDE YER ALAN ALANLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KAT ADEDİ 3 VE DAHA FAZLA OLAN ALANLARDA AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK VE EN AZ 5 ADET PARSEL TEVHİT ETMEK SURETİYLE OLUŞACAK ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.10, KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN HÜKÜMLERİNE DAYANILARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİNDE UYGULAMADA DİKKATE ALINMAK ÜZERE;~~

~~ı) A PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 0.50 HA, B PARAGRAFINDAN YARARLANILARAK GERÇEKLEŞTİRİLMEK İSTENECEK UYGULAMADA MİN İFRAZ KOŞULUNUN 1.00 HA OLACAĞI,~~

~~ii) UYGULAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN OTOPARK İHTİYACININ KENDİ ALANLARI İÇERİNDE KARŞILANACAĞI HUSUSUNDA UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DÜZENLENECEKTİR.~~

~~BUNUN YANINDA A VE B PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN ALANLARI ELDE ETME ADINA İMAR YOLLARININ KALDIRILMASI SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, SÖZ KONUSU YOLUN TERKE KONU OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, KALDIRILMAK İSTENEN MİKTARI KADAR ALANIN TERKE KONU BİR KULLANIM OLARAK ÖNERİLMESİ ZORUNLUDUR. ANCAK; İNŞAAT FAALİYETLERİ HENÜZ BAŞLAMIS VE EN AZ SUBASMAN SEVİYESİNE ULAŞMIŞ BİR YA DA DAHA FAZLA YAPI BULUNAN ALANLARIN TAMAMINDA HİÇBİR ŞEKİLDE A VE B PARAGRAFLARI İLE YAPILAN DÜZENLEMELER UYGULANAMAZ.~~

~~AYRICA TOPLU YAPILAŞMANIN TEŞVİK EDİLMESİNİN YANI SIRA RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE YIPRANMIŞ ESKİ KENT DOKULARININ MEVCUT PLAN KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE YENİLENMESİNİ TEŞVİK ETMEK AMACIYLA AŞAĞIDA İFADE EDİLDİĞİ ŞEKLİYLE EMSAL ALANI ARTIŞINDAN DOLAYI GELECEK NÜFUSUN İHTİYACI İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN DOĞRUDAN UYGULAMA (İNŞAAT RUHSATI) AŞAMASINDA KULLANILMAK ÜZERE;~~

~~C) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %30'U KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.10 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 1 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~D) 0.15 HA DAN BÜYÜK ADALARDA UYGULAMA YAPILMAK İSTENİLEN ADA İÇERİSİNDE MERİ İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULUNUN EN AZ %50'Sİ KADAR RUHSATSIZ, ÇARPIK YAPILAŞMIŞ VE ESKİ YAPI BULUNMASI, SÖZ KONUSU YAPILARIN TAMAMININ YIKILMASI İLE İLGİLİ TAAHÜTNAME VERİLMESİ VE GEREKİYOR İSE AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HAZIRLANMAK KOŞULUYLA EMSAL DEĞERİ 0.20 VE KAT YÜKSEKLİĞİ 2 KAT İLAVE EDİLMEK SURETİYLE ARTIRILABİLİR.~~

~~I) C VE D PARAGRAFINDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARA ESAS OLMAK ÜZERE İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNCE MEVCUT YAPILARIN TESPİTİ VE DEĞERLENDİRMESİNE YÖNELİK İSTENECEK TESPİT HARİTASI VE RAPORUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESPİT HARİTASI VE RAPORU İLE İLGİLİ ŞEKİL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK OLUP ÇALIŞMALAR BU DOĞRULTUDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.~~

~~II) PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ TEMİN AMAÇLI TEVHİTLERDE TEVHİT SONRASI OLUŞACAK PARSEL İÇERİSİNDE 17.08.1999 TARİHİNDEN SONRA YAPILMIŞ RUHSATLI VE İSKANLI YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA YIKILMASI GEREKEN YAPI MİKTARINDAN SAYILMAMAK SURETİYLE KORUNMASINDA BİR SAKINCA BULUNMAMAKTADIR.~~

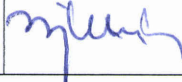
~~III) C VE D PARAGRAFINDA YAPILACAK DÜZENLEMELER 17.07.2014 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMIŞ ADALAR İÇİN GEÇERLİDİR. AYRICA SÖZ KONUSU PARAGRAFLARDA YAPILAN DÜZENLEME SONRASI ARTTIRILAN KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENDİĞİ ŞEKLİYLE ARTTIRILIR.~~

MESKÜN KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA, ZEMİN KATLARINDA DÜKKÂN, KUAFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SIHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEYİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ ÖN KOSULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARIDA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

KBBMK:16.02.2012/88
KBBMK:14.06.2012/351
KBBMK:17.07.2014/456

PLAN İŞLEM NO:
864/1

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

	KARAMÜRSEL İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	1/5.000 ÖLÇEKLİ KARAMÜRSEL İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 456 sayılı kararına yapılan itirazlar	1/5.000
Değişikliği Hazırlayan	Adı Soyadı	İmza
	Duygu ÖZTEKİN Y. Şehir Plancısı	

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan nazım/uygulama imar planları tarafımda kontrol edilmiştir.

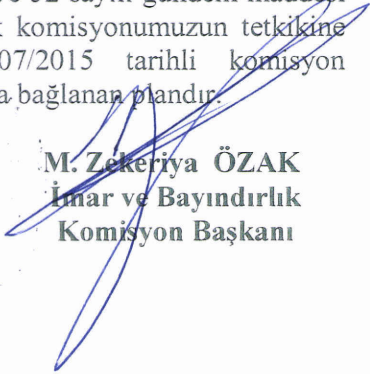
14.07/2015


Arzu YIGIT
Şef - Şehir Plancısı


İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 10/09/2015 tarih ve 146924 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.


Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/06/2015 tarih ve 52 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 03/07/2015 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.


M. Zekeriya ÖZAK
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07/2015 tarih ve 419 sayılı kararı ile onaylanan plandır.


Gökmen MBNÜÇ
Başkan a
Genel Sekreter Yrd.

