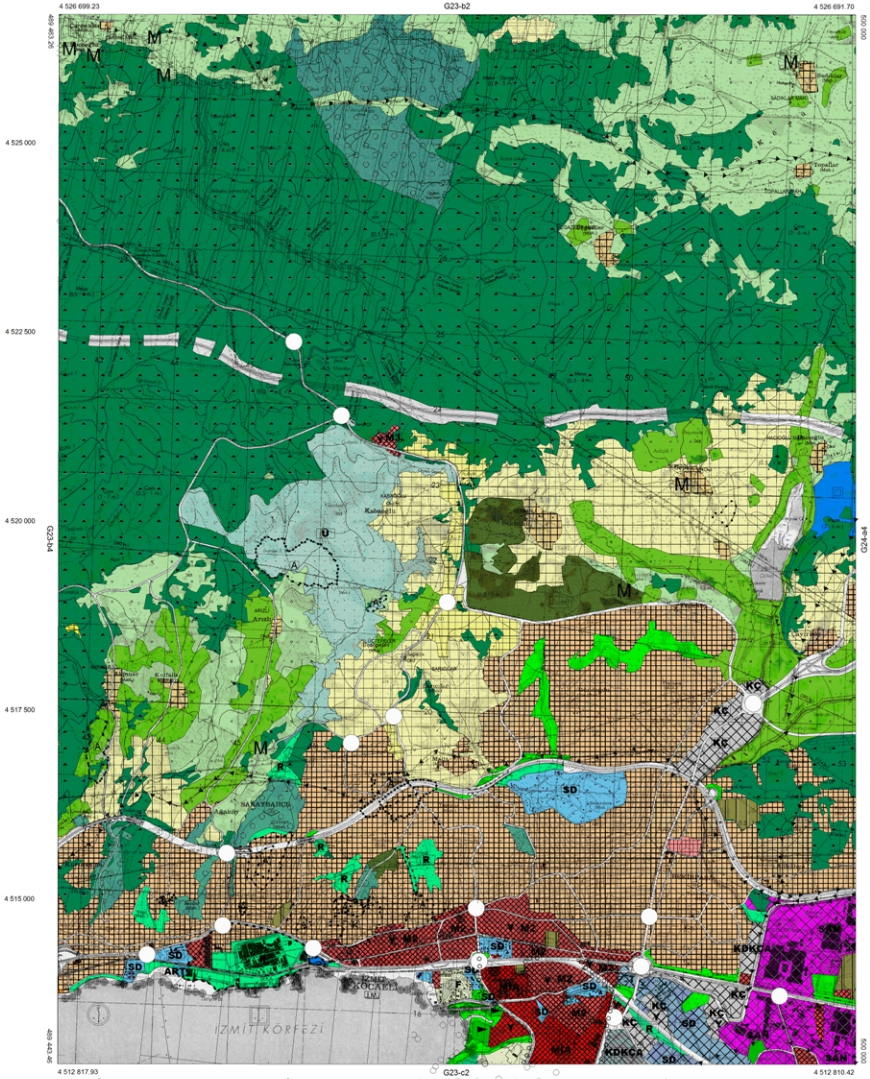


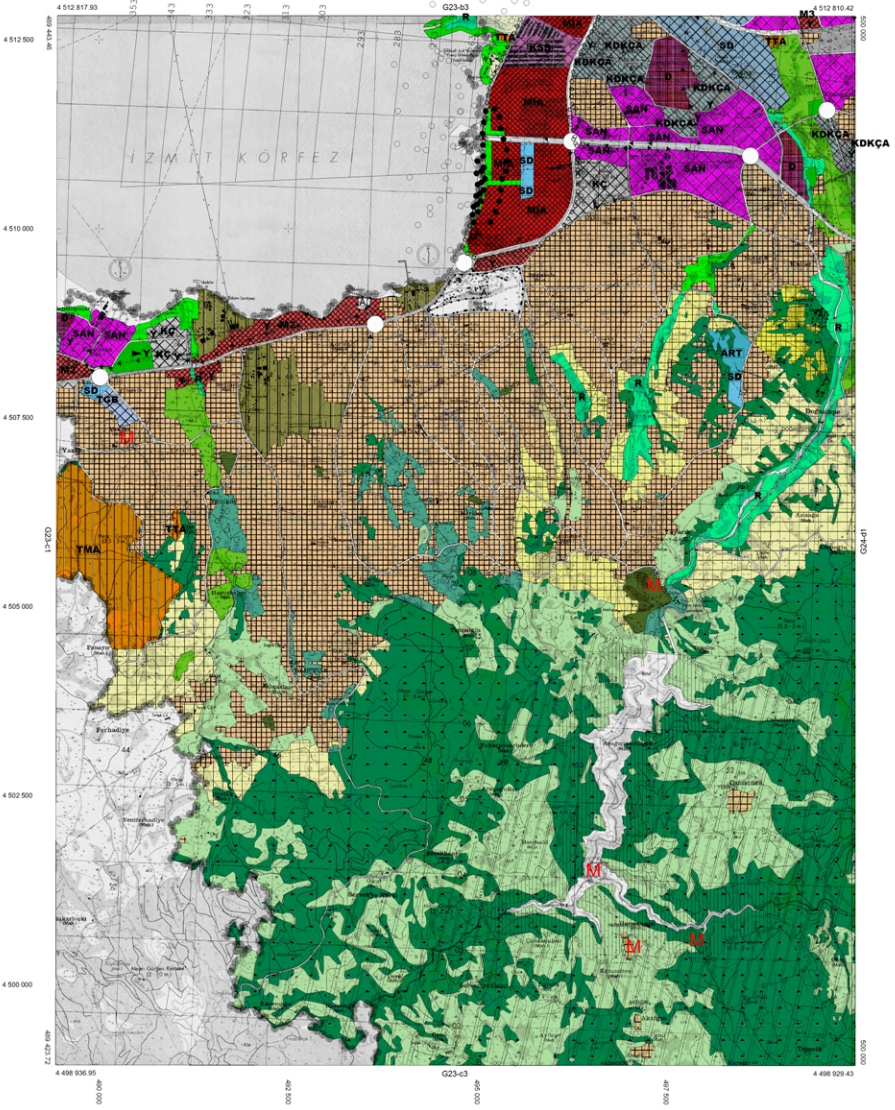
KOCAELI  
(İZMİT)  
G23-b3



1/25000

KOCAELI-G23-B3  
(İZMİT)

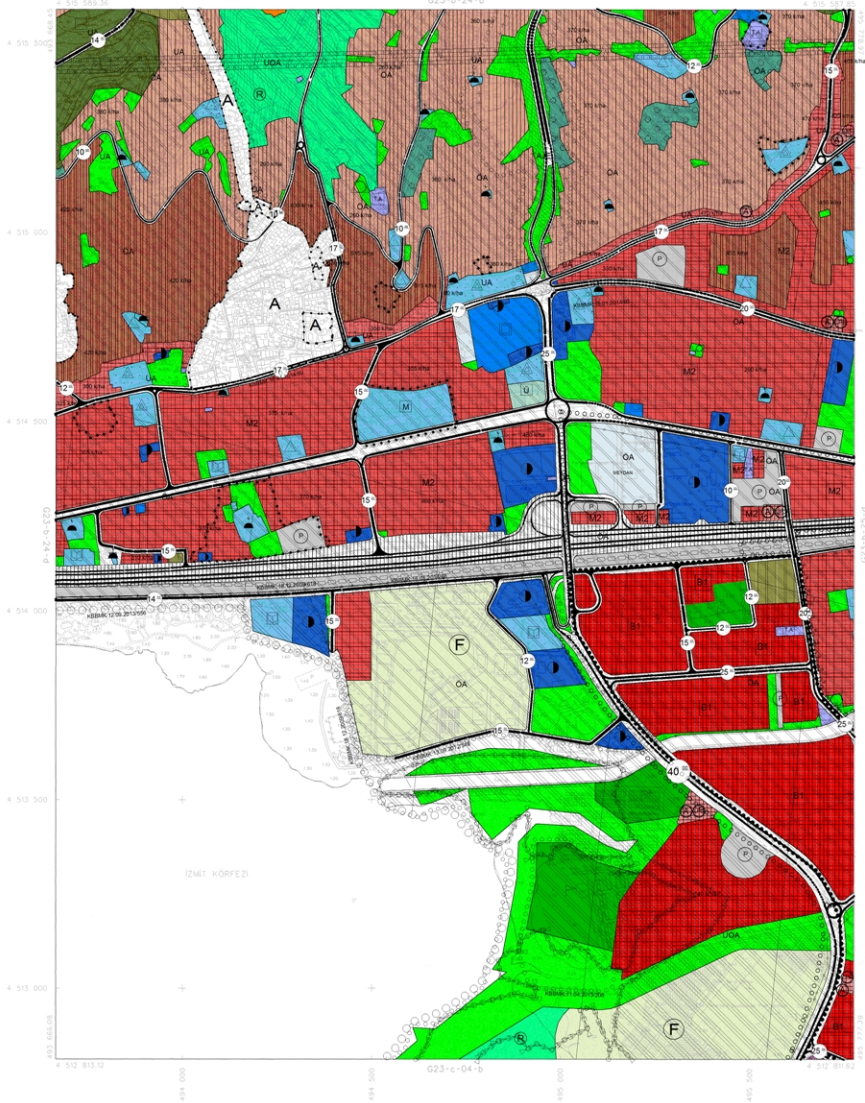
KOCAELI  
(İZMİT)  
G23-c2



1/25000

# KOCAELI G23-b-24-c

G23-b-24-b



ONAY  
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi  
Korunma ve Planlama Komisyonu  
Tarih: 05.05.2008  
Kırsal Alanlar Komisyonu Kararı: 202  
Şehir İmar Kanununa 1/5 Mülkiyet  
Göze İnceleme ve Onay.



Harita: 2008 Tarih: Yeni Fotoğrafçılık Üst Kuruluş  
Tarih: 05.05.2008  
Proje: ANA-KENT - Planlama Şirketi, Harita  
Şirketi İmarat Sanayi Ticaret Ltd Şti.

Proje Mühürü: [Signature]  
Harita: [Signature]  
Harita: [Signature]

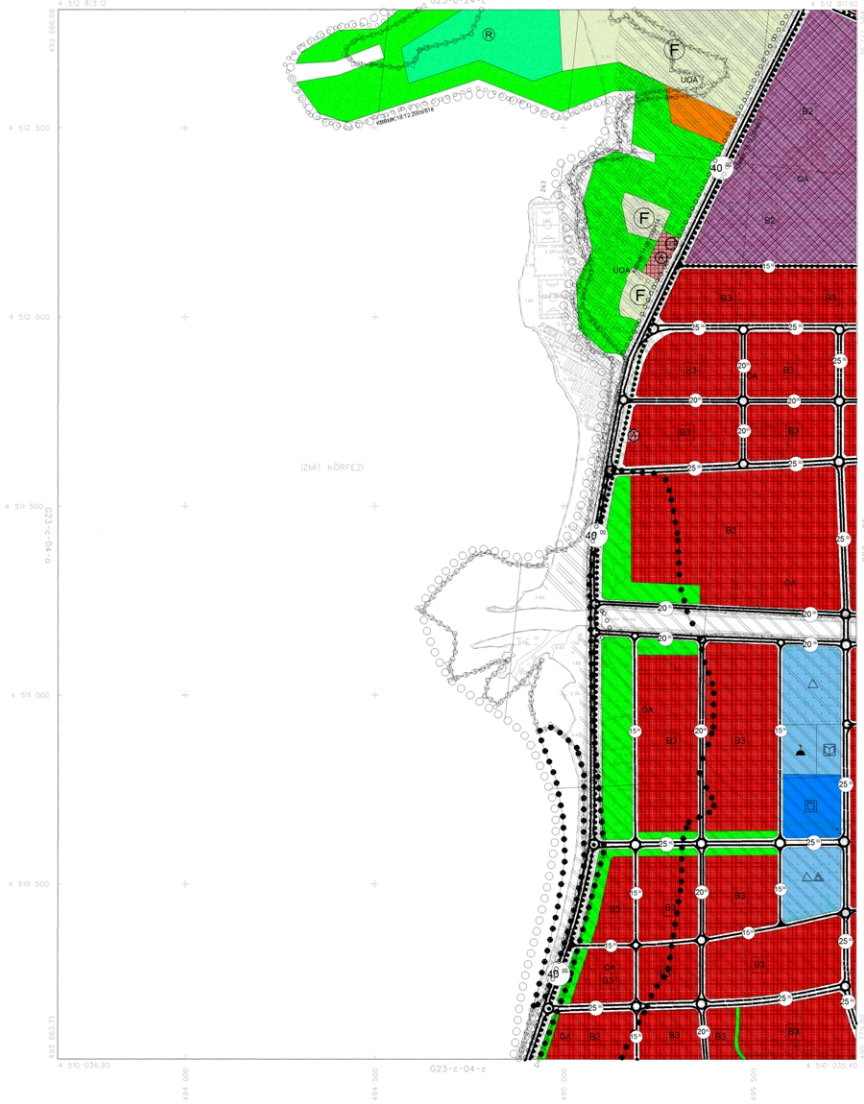
1:5000

KONTROL  
[Signature]  
[Signature]  
Harita: [Signature]  
Harita: [Signature]  
Harita: [Signature]

KOCAELİ - G23-b-24-c

KOCAELİ  
G23-c-04-b

G23-b-24-c



ONAY  
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi  
Trafikden Sorumlu Fen İşleri  
Müdürlüğü  
15.08.2008



Harita: 2005 Tarzı Yeni Teşkilatından Gırtlıcağı  
Yapıcı Firma : ANA-İNTER Planlama Sanayi ve Ticaret  
Mimari İşleri Sanayi Ticaret Ltd Şti.

Proje Mühendisi: İsmail SEYİRKİ  
İmarat Sorumlusu: Mustafa YILMAZ

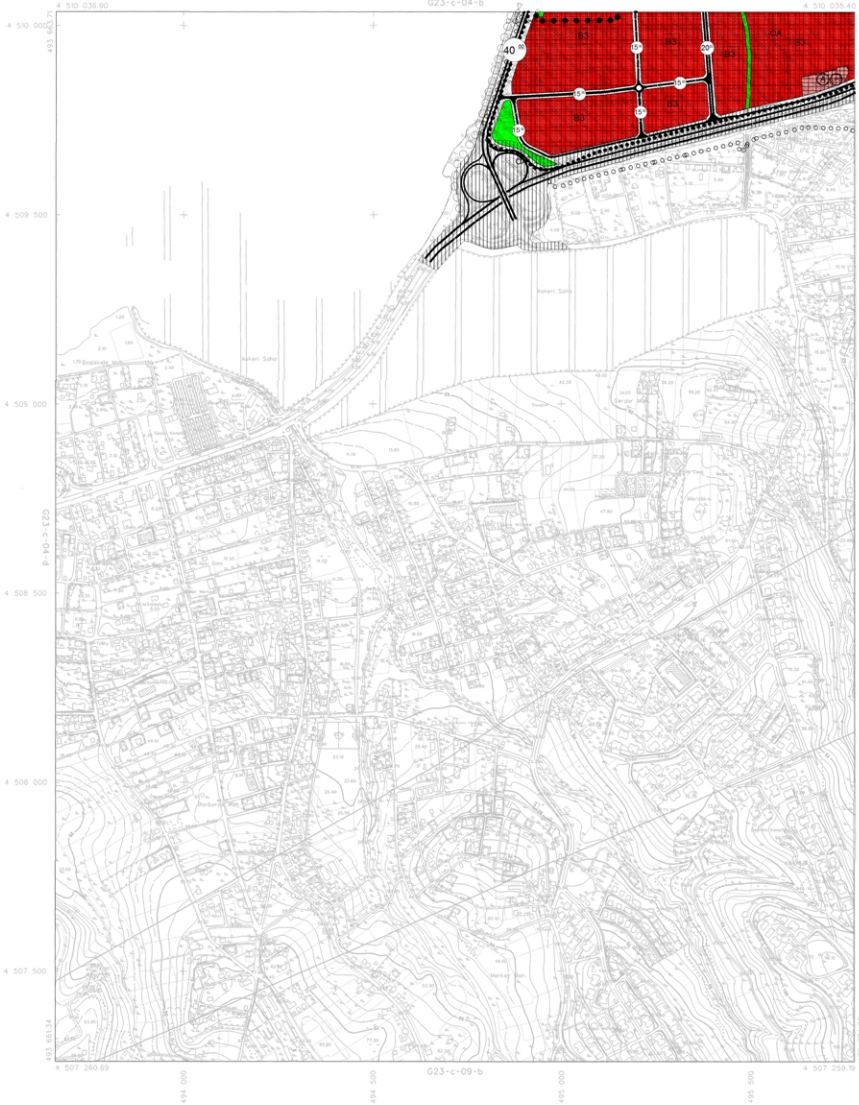
Proje Müdürü: Mustafa YILMAZ  
Harita: 0102000001

1:5000

KONTROL  
İsmail SEYİRKİ  
Harita Mühendisi  
Harita Sorumlusu

Sarıhan ÖZGÜR  
Harita Sorumlusu  
Harita Kontrol Sorumlusu

KOCAELİ  
G23-c-04-c



ONAY

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi  
Ticaret ve Fikrî Sermaye Müdürlüğü  
Yapılaşma Kurulunca Harita AS 1/5000  
Kırsal Bölge Haritası Harita 3304  
Sırtı Harita Haritasının 7/4 Bölümüne  
Göre İnceleme ve Onay.

15.08.2008



Harita 3305 Tarifi Harita Fotoğrafından Üretilmiştir.  
Yapma Fikri : ANA-KENT Planlama Sanatları Harita  
Mimarlık İnşaat Sanayi Ticaret Ltd. Sti.

Proje Mühendisi: Hasan Yener 08000  
Proje Sorumlusu: Mustafa ÖZGÜÇLÜ

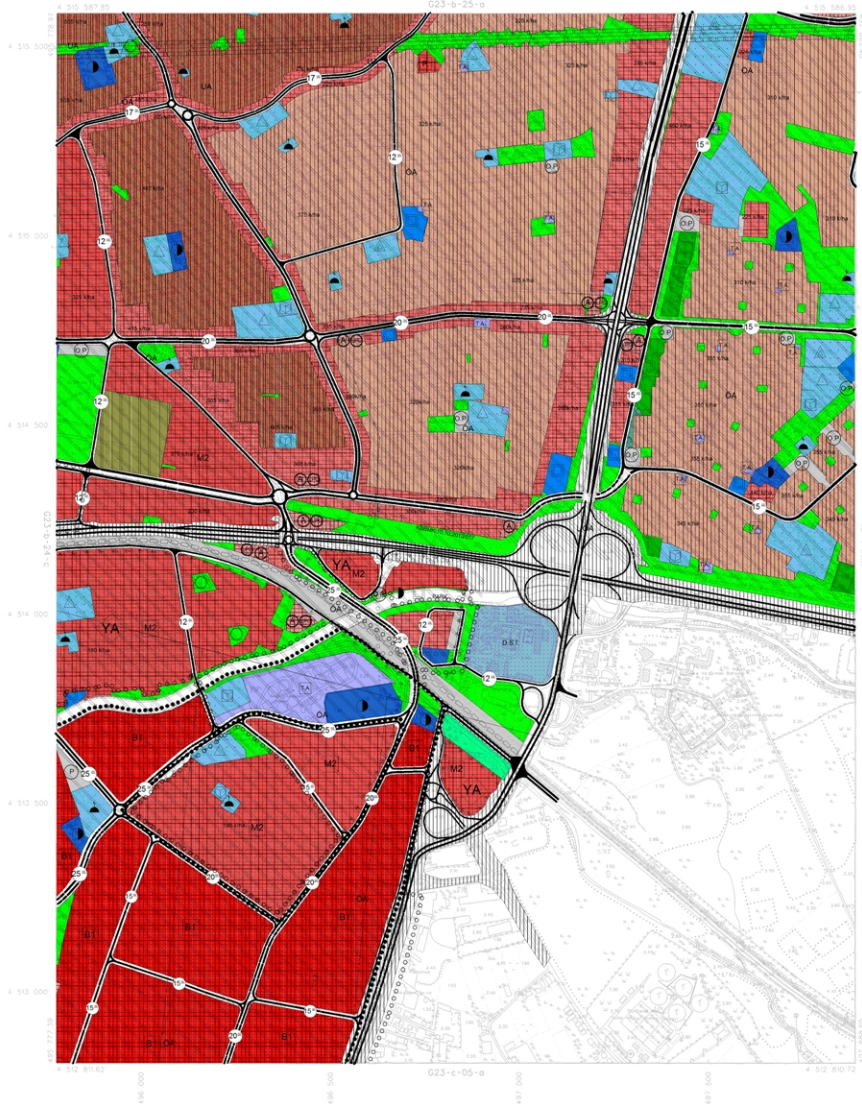
1:5000

KONTROL  
MUSTAFA ÖZGÜÇLÜ  
Harita Mühendisi  
Harita No: 01/21  
Mustafa ÖZGÜÇLÜ  
Harita Mühendisi  
Harita No: 01/21

KOCAELİ - G23-c-04-c

# KOCAELI G23-b-25-d

G23-b-25-a



### ÖZET

Konut Bölgesinde Araştırma  
Tavanlı, Katlı ve Katlı Yapıların  
Yapılması İçin, Şehir ve Bölge  
Planlama Kanunları ile İlgili  
Diğer Kanun ve Yönetmeliklerle  
İlgili Kanun ve Yönetmeliklerle  
İlgili Kanun ve Yönetmeliklerle

15.05.2024



1:5000

Harita 2025 Tarafından Fotogrametri Üzerinden  
"Harita Projesi" ile "M2" Planlama Bölgesinde  
Harita Projesi, Harita Projesi, Harita Projesi

Proje Yürütücüsü: Harita Projesi  
Harita Projesi, Harita Projesi

Harita Projesi, Harita Projesi

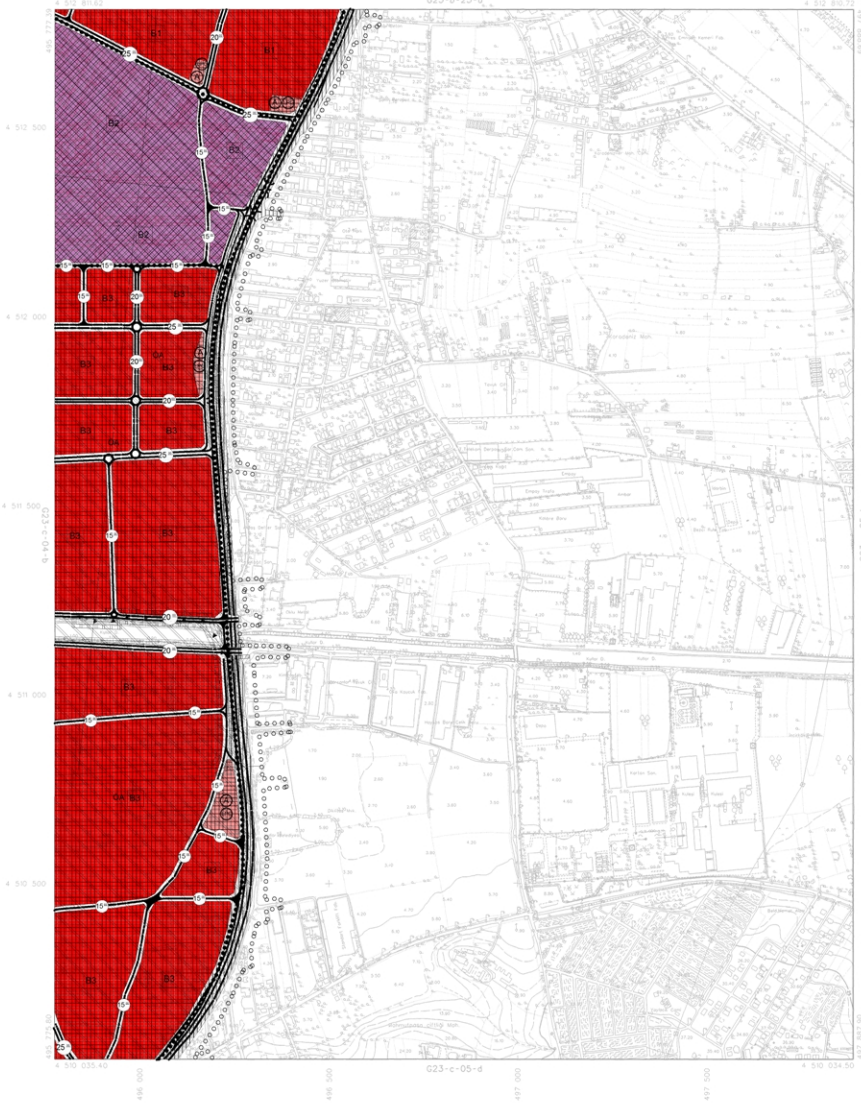
KONTROL  
Harita Projesi, Harita Projesi  
Harita Projesi, Harita Projesi

KOCAELİ - G23-b-25-d

KOCAELI  
G23-c-05-a



G23-b-25-d



ONAY  
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi  
Ticari Harita - Fotogrametriye Yürütme  
Yürütme Kurulu Sayı: 15/09/2008  
Harita No: 15/09/2008



1:5000

Harita: 2005 Tarihli Hava Fotoğrafı Üzerinden Çizilmiştir.  
Yapılan Firma: ANA-KENT Planlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
Harita: 15/09/2008

Proje Müdürü: [Signature]  
Harita Müdürü: [Signature]

KONTROL  
Harita Müdürü: [Signature]  
Harita Kontrolörü: [Signature]

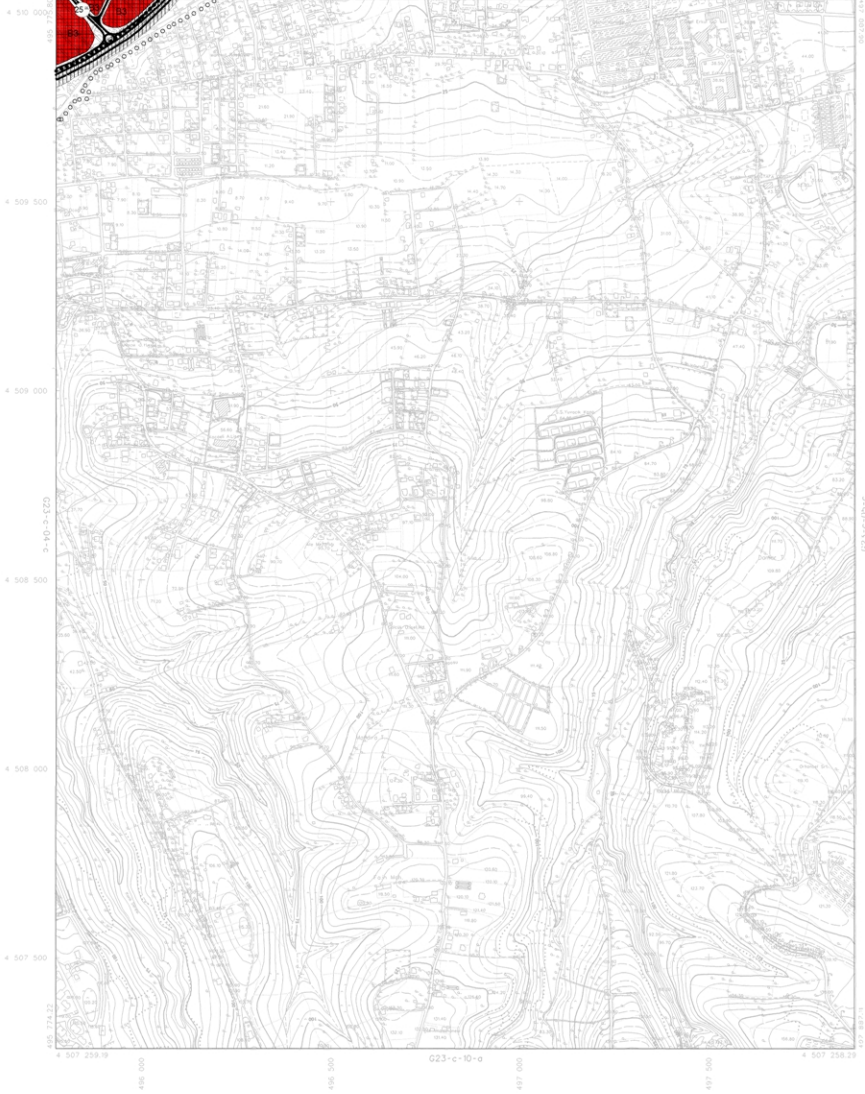
KOCAELI - G23-c-05-a



# KOCAELİ G23-c-05-d

G23-c-05-e

8 510 034 50



## OHAY

Kocaeli Bölgesinde Bahariye  
Tarihiyle Fotogrametrik Yöntemle  
Haritaları Kocaeli Şehir No: 15000  
Düzeltilmiş Haritalar Harita 394  
Şehir İmar Kanununa 714 Maddesine  
Göre hazırlanmış ve Onay.

15/08/2008



Haritanın 2000 Tarihli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir.  
Yapım Firması: ANA-HEKAT Fotoğrafların Satış ve  
Haritaların Hazırlama Şirketi, Tuzla, İstanbul

1:5000

Proje Sorumlusu: Hüseyin Fıratlı  
Proje Müdürü: Necati ÖLÇÜKÜÇÜK

KONTROL  
MUSTAFA ZEYNEK  
Harita Sorumlusu  
Haritaların Satış ve  
Sertifikasyon  
MUSTAFA ZEYNEK  
Harita Sorumlusu  
Haritaların Satış ve

KOCAELİ - G23-c-05-d



**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 EDİLMYECEKTİR.**

**C) HİÇBİR KOŞULDA PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM İLE BÜTÜNLEŞME İMKANI BULUNMAYAN TESİSLERİN/KULLANIMLARIN BULUNDUĞU ALANDA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMEK İÇİN 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**

## **2.3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **2.3.1.YÖNETİM MERKEZLERİ**

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUSLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU PLANDA YÖNETİM MERKEZİ OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA KAMU YÖNETİMİ HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (VALİLİK, KAYMAKAMLIK, BELEDİYE VB.) AİT YAPI VE TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TANIMLANARAK BELİRLENECEKTİR.

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

### **2.3.2.BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI**

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUSLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR.

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

### **2.3.3.ASKERİ ALANLAR**

ASKERİ ALANLARDA, 22.12.1991 TARİH VE 17552 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN " 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU " VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA KALAN ASKERİ SAHALARDA, ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİNDE, ASKERİ YASAK BÖLGELERDE VE ASKERİ HİZMETLER İÇİN KAMULAŞTIRILACAK SAHALARDA YAPILANMA KOŞULLARI İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIĞIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

YOĞUN KENT ALANI İÇİNDE KALAN ASKERİ ALANLARDA SÜRE GELEN İŞLEVLERİN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞININ PROGRAMI DÂHİLİNDE KENT DİŞİNE ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

### **2.3.4.KENTSEL VE BÖLGESEL MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA)**

PLANDA SINIRLARI BELİRLENMİŞ VE MEVCUT KENT MERKEZİ İLE BAĞLANTISI SON DERECE GÜÇLÜ OLAN KENTSEL VE BÖLGESEL MERKEZİ İŞ ALANINDA; TİCARET, KONUT, REZİDANS KONUT AMAÇLI YAPILAR, OFİS, AÇIK VE KAPALI EĞLENCE MERKEZLERİ, KONFERANS SALONLARI, MÜZELER, SANAT GALERİLERİ, ODİTORYUMLAR, SERGİ VE FUAR SALONLARI, SINEMA VE TİYATRO SALONLARI, TÖREN SALONLARI, VB. SOSYAL VE KÜLTÜREL FAALİYETLERE YÖNELİK YAPILAR, TURİSTİK TESİSLER, BÜYÜK AÇIK (MEYDAN VB) VE YEŞİL ALANLAR, TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI, 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 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 YA DA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

KENTSEL VE BÖLGESEL MERKEZİ İŞ ALANI, PLANDA SINIRLARI ÇİZİLMEK SURETİYLE BELİRLENMİŞ OLAN B1, B2 VE B3 OLARAK SEMBOLİZE EDİLMİŞ ALT BÖLGELERDEN OLUŞMAKTA OUP, BU ALT BÖLGELERDE UYGULAMA İMAR PLANLARI, PLANIN BÜTÜNLÜĞÜ VE SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA BİRLİKTE HAZIRLANACAKTIR. ANCAK PLAN ONAYI BİR BÜTÜN OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ AYRI AYRIDA YAPILABİLİR.

PLANLAMA ALT BÖLGELERİ İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ KAPSAMINDA İMAR UYGULAMASI İÇİN DÜZENLEME ALANI OLARAK DA ELE ALINABİLECEKTİR. ALT BÖLGELER FONKSİYONEL OLARAK İŞLEVLENDİRİLECEK OLUP, NİTELİKLİ VE KADEMELİ BİR YAPIDA GELİŞİMİ SAĞLANACAKTIR.

**1. PLANLAMA BÖLGESİ (B1):** KOCAELİ İLİNİN MEVCUT KENT MERKEZİ İLE YENİ KENT MERKEZİNİN BAĞLANTISINI SAĞLAYACAK OLAN 1. PLANLAMA BÖLGESİ, MEVCUT ULAŞIM ALANLARI İLE MAKRO-MİKRO ÖLÇEKTE ULAŞIM YATIRIMLARI ESAS ALINARAK PROJELENDİRİLEN TOPLU TAŞIMA SİSTEMLERİ İLE DAHA HIZLI VE KOLAY ULAŞIMIN SAĞLANDIĞI BİR ÇEKİM MERKEZİ OLARAK PLANLANACAKTIR.

BU BÖLGEDE; TİCARET, OFİS, AÇIK VE KAPALI EĞLENCE MERKEZLERİ, KONFERANS SALONLARI, MÜZELER, SANAT GALERİLERİ, ODİTORYUMLAR, SERGİ VE FUAR SALONLARI, SINEMA VE TİYATRO SALONLARI, TÖREN SALONLARI, VB. SOSYAL VE KÜLTÜREL FAALİYETLERE YÖNELİK YAPILAR, TURİSTİK TESİSLER, BÜYÜK AÇIK (MEYDAN VB) VE YEŞİL ALANLAR, TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI, 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) İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR, ANCAK KONUT ALANLARI YER ALMAYACAKTIR.

BU PLANDAN ÖNCEKİ PLANLARA GÖRE YAPILMIŞ, MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSATLANDIRILMIŞ TÜM YAPI VE TESİSLER, UYGULAMA ALDIKLARI PLAN KOŞULLARINI AŞMAMAK ÜZERE, İNSAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN RİSK OLUŞTURMAMASI, İLERİ TEKNOLOJİ KULLANILMASI VE İLGİLİ KURUMLARIN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULLARI İLE EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLAYINCAYA KADAR MEVCUDİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLİRLER.

1. PLANLAMA BÖLGESİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANI İLE OLUŞACAK İMAR ADALARI İÇİN BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYESİNCE BİRLİKTE YAPILACAK TEKNİK ÇALIŞMALARLA BELİRLENECEK TASARIM İLKE VE KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK KİTLE TASARIMLARI ESAS ALINMAK SURETİYLE BÖLGE İÇİN HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

**2. PLANLAMA BÖLGESİ (B2):** MEVCUTTA KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ İLE DOĞUSUNDAKİ ALANI İÇEREN BÖLGEDİR. PLAN İLE KÜÇÜK SANAYİ ALANI KULLANIMI GETİRİLEN, DAHA ÖNCE YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE YAPI RUHSATI, YAPI KULLANIM İZİNİ VE İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALMIS VE HÂLİHAZIRDA FAALİYETTE OLAN TESİSLERİN KULLANIMLARININ YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA ÇEVRESEL AÇIDAN GEREKLİ TEDBİRLERİ ALMAK SURETİYLE FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRMESE İZİN VERİLECEKTİR. SÖZ KONUSU ALANIN YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

**3. PLANLAMA BÖLGESİ (B3):** MEVCUTTA NİTELİKSİZ KONUT ALANLARI İLE ÜRETİME YÖNELİK VE DEPOLAMA AMAÇLI YAPILARIN YER SEÇTİĞİ, BÜYÜK BİR KISMI BOŞ PARSELLERDEN OLUŞAN TİCARİ AMAÇLI DÖNÜŞÜMLERİN OLDUĞU BÖLGEDİR. TİCARİ FAALİYETLERİN YER ALACAĞI BU ALAN AYNI ZAMANDA, KENT BÜTÜNÜNE HİZMET VERECEK SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER İLE İDARİ TESİSLERİN YER ALACAĞI BİR ALT BÖLGE OLACAKTIR. TİCARİ ALANLARIN YANI SIRA KONUT ALANLARININ DA YER SEÇİLECEĞİ BU BÖLGEDE KONUT VARLIĞI NEDENİ İLE DONATI ALANLARI YOĞUNLAŞTIRILACAKTIR.

BU PLANDAN ÖNCEKİ PLANLARA GÖRE YAPILMIŞ, MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSATLANDIRILMIŞ TÜM YAPI VE TESİSLER, UYGULAMA ALDIKLARI PLAN KOŞULLARINI AŞMAMAK ÜZERE, İNSAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN RİSK OLUŞTURMAMASI, İLERİ TEKNOLOJİ KULLANILMASI VE İLGİLİ KURUMLARIN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULLARI İLE EKONOMİK ÖMÜRLERİNİ TAMAMLAYINCAYA KADAR MEVCUDİYETLERİNİ SÜRDÜREBİLİRLER.

3. PLANLAMA BÖLGESİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANI İLE OLUŞACAK İMAR ADALARI İÇİN BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYESİNCE BİRLİKTE YAPILACAK TEKNİK ÇALIŞMALARLA BELİRLENECEK TASARIM İLKE VE KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK KİTLE TASARIMLARI ESAS ALINMAK SURETİYLE BÖLGE İÇİN HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR. AYRICA SÖZ KONUSU ALANDA MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA MEVCUT VE ÖNERİ SOSYAL DONATI ALANLARININ ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE OLUŞTURULACAK KONUT ALANLARI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

### **2.3.5.TALI İŞ MERKEZLERİ (2. DERECE MERKEZLER)**

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

BU MERKEZLER, BÖLGESİNDE ÖNCELİKLE KONUT, SANAYİ VE DİĞER KENTSEL KULLANIMLARA HİZMET VEREN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

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