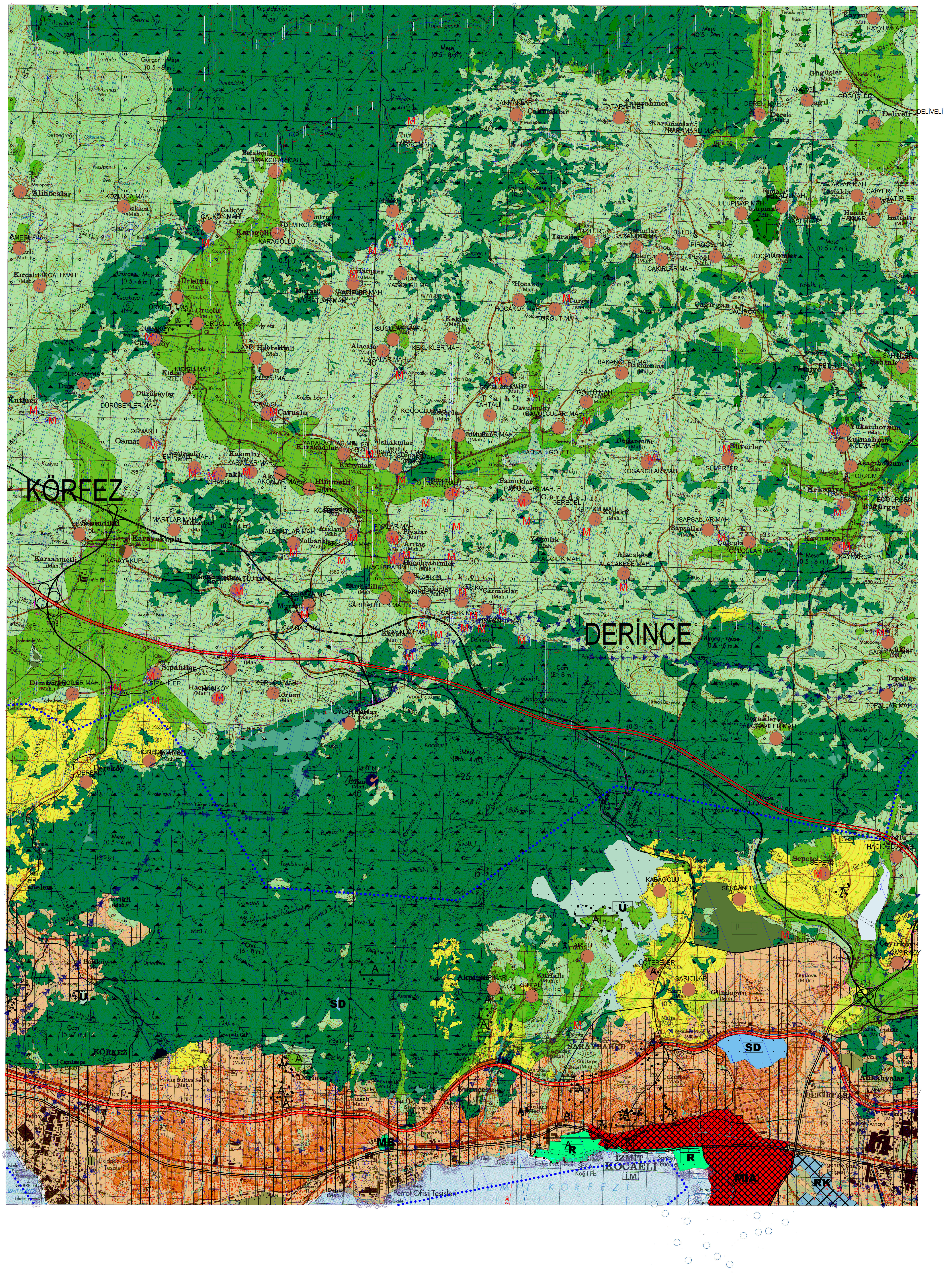
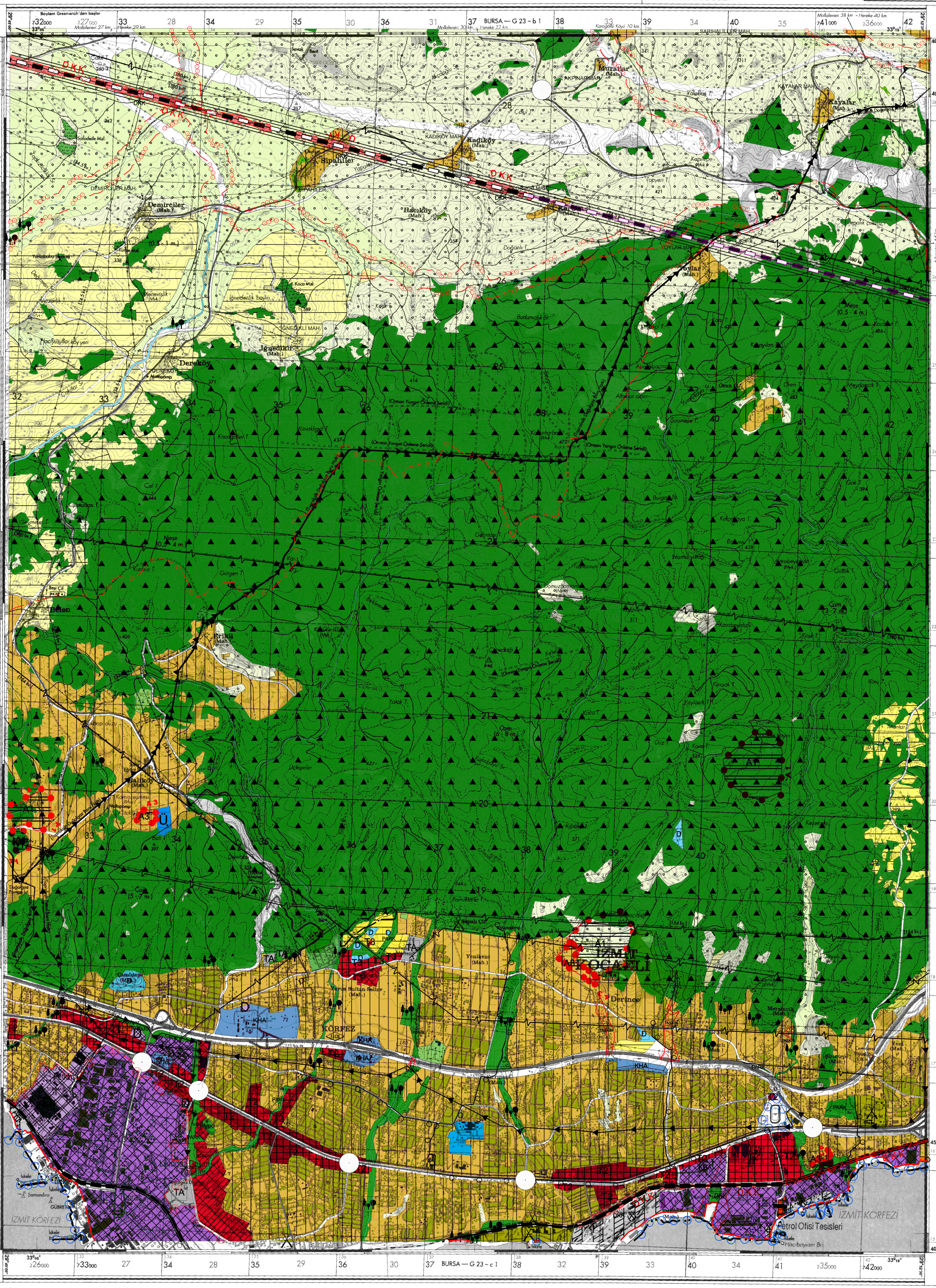

KÖRFEZ
DERİNCE
DELİVELİ
SD
MİA
RK
R
MB
İZMİT
KOCAELİ
İZMİT KÖRFEZİ
Petrol Ofisi Tesisleri

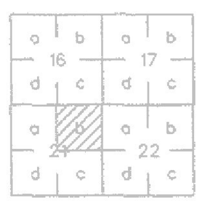
TÜRKİYE 1 : 25 000

HİZMETE ÖZEL
RESTRICTED

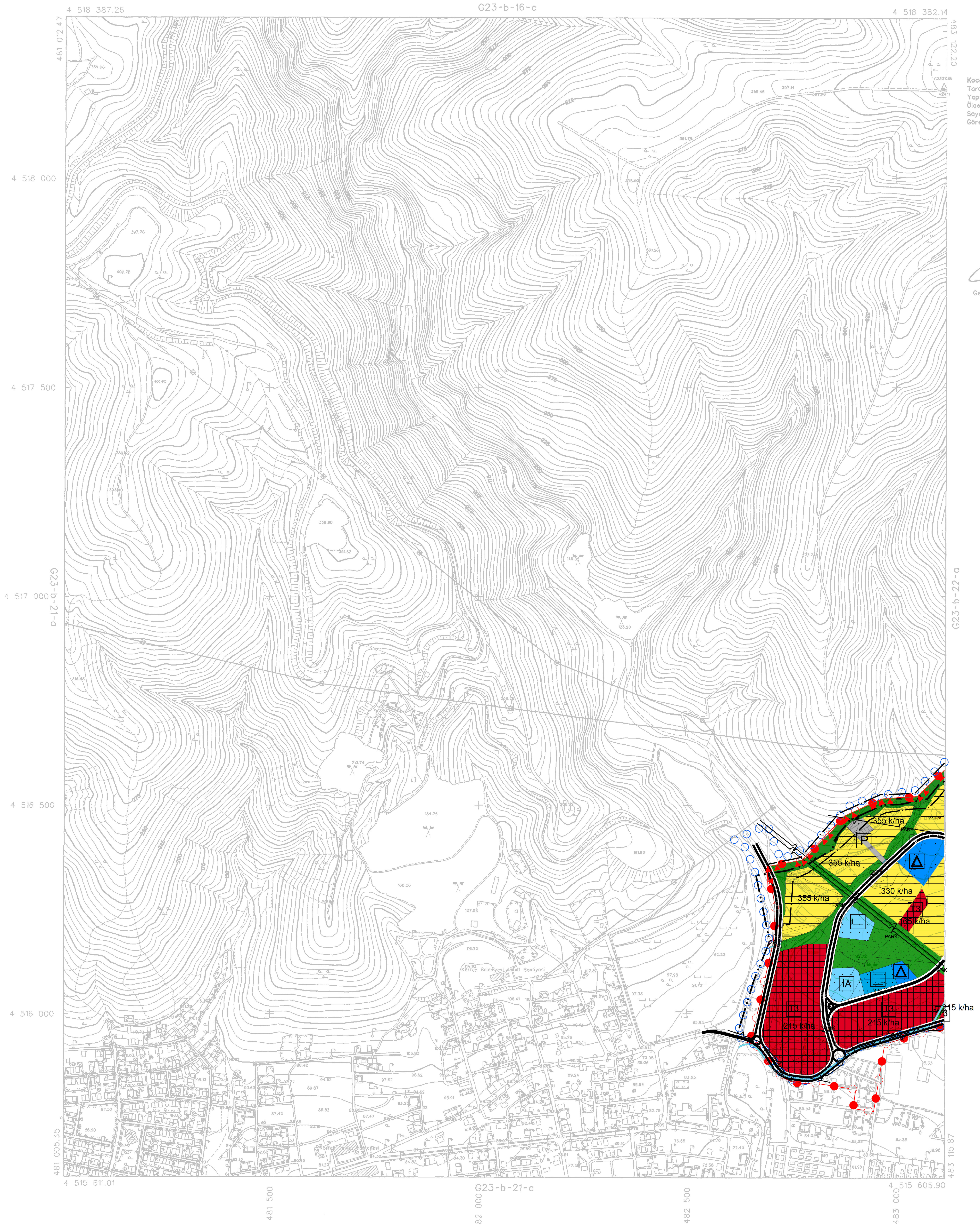
BURSA — G 23 – b 4

SERİ	SERIES	K - 816
PAFTA	SHEET	G 23 – b 4
BASKI	EDITION	3 - THGK





KOCAELİ
G23-b-21-b



1:5000

ONAY

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
Tarafından Fotogrametrik Yöntemle
Yaptırılan Kocaeli İline Ait 1:5000
Ölçekli Sayısal Halihazır Harita 3194
Sayılı İmar Kanununun 7/a Maddesine
Göre İncelendi ve Onandı.

15/08/2006

KOCAELİ - G23-b-21-b

Haziran 2005 Tarihli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir.

Yapımcı Firma : ANA-KENT Planlama Şehircilik Harita
Mimarlık İnşaat Sanayi Ticaret Ltd Şti.

KONTROL

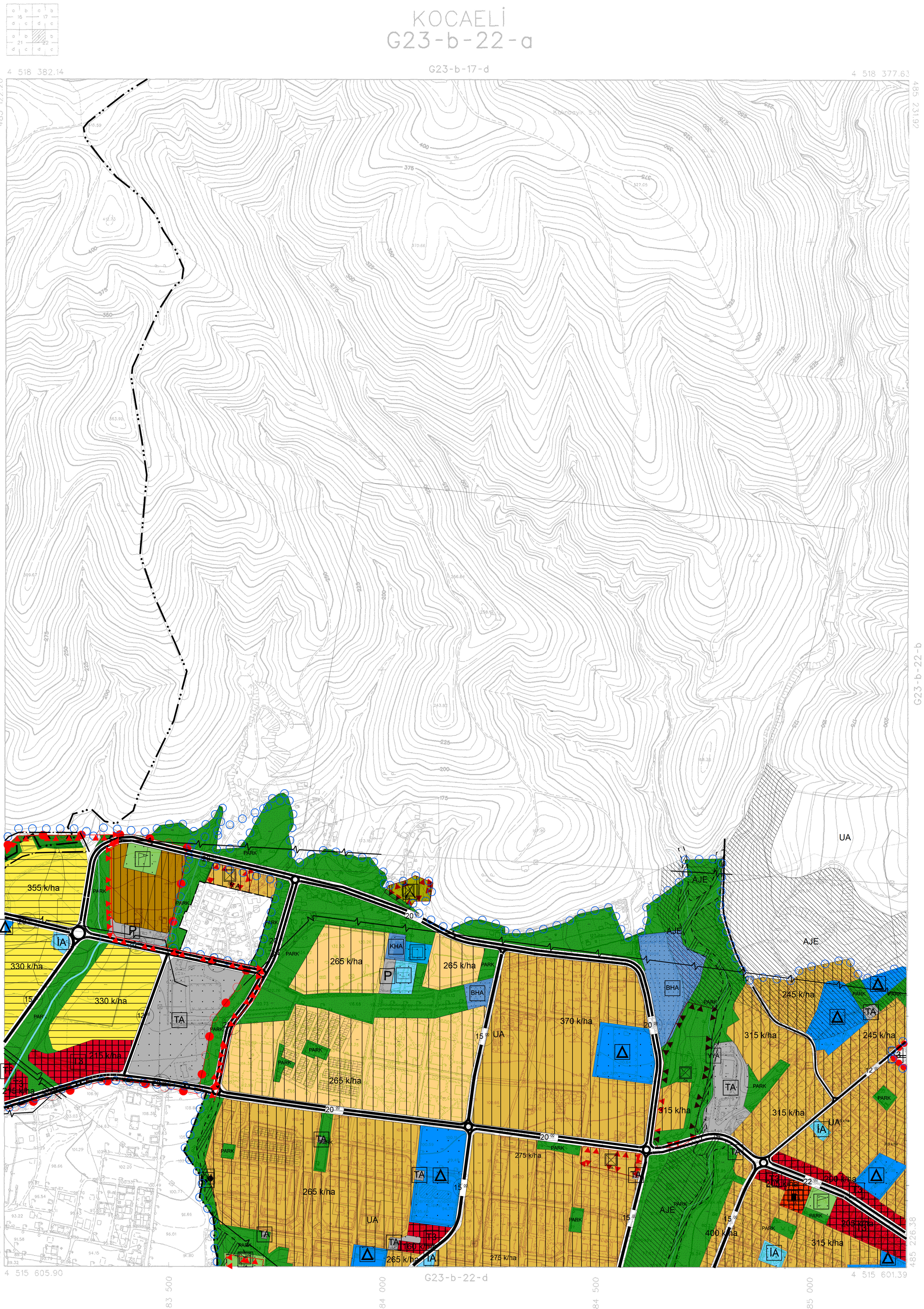
İsmail SEYREK
Harita Mühendisi
Halihazır Harita Şefi

Serkan ONUR
Harita Yüksek Mühendisi
Harita Kadastro Müdür Vekili

Proje Mühendisi
Hasan Tansel SÜDOR

Proje Müdürü
Necati ÖLÇÜCÜOĞLU

KOCAELİ
G23-b-22-a



ONAY

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
Tarafından Fotogrametrik Yöntemle
Yaptırılan Kocaeli İline Ait 1:5000
Ölçekli Sayısal Halihazır Harita 3194
Sayılı İmar Kanununun 7/a Maddesine
Göre İncelendi ve Onandı.

..15../..08../2006

Başkan Adına
Mustafa SOYDABAŞ
Mimar
Genel Sekreter Yardımcısı

KOCAELİ - G23-b-22-a

1:5000

Haziran 2005 Tarihli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir.

Yapımcı Firma : ANA-KENT Planlama Şehircilik Harita
Mimarlık İnşaat Sanayi Ticaret Ltd Şti.

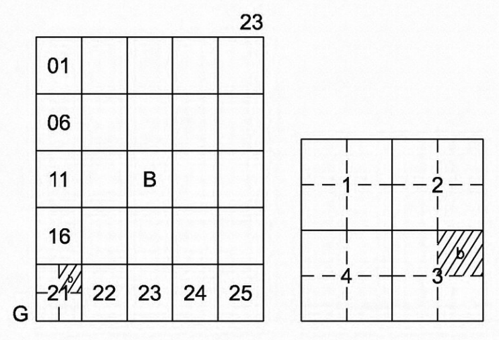
KONTROL

İsmail SEYREK
Harita Mühendisi
Halihazır Harita Şefi

Serkan ONUR
Harita Yüksek Mühendisi
Harita Kadastro Müdür Vekili

Proje Mühendisi
Hasan Tansel SÜDOR

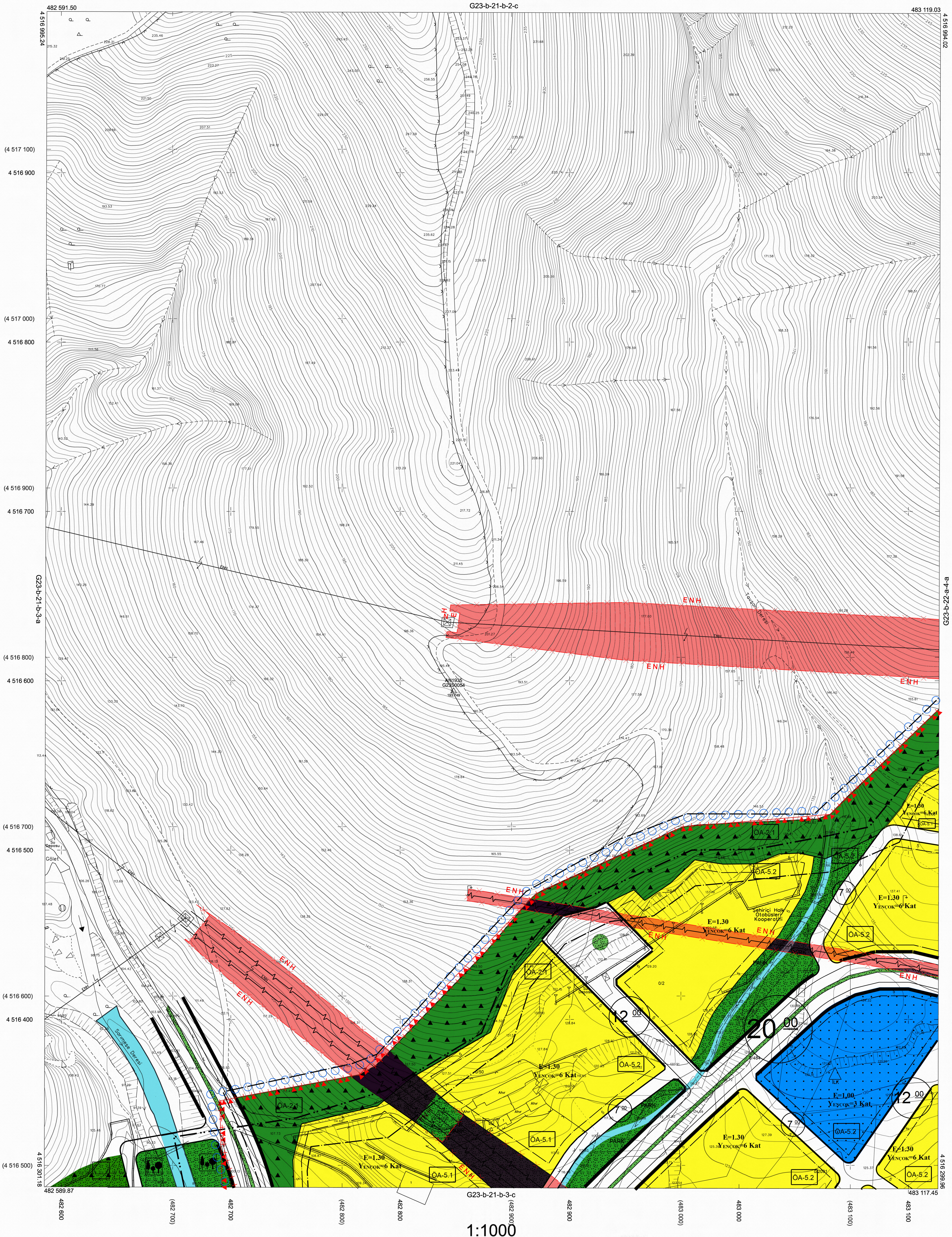
Proje Müdürü
Necati ÖLÇÜCÜOĞLU



KÖRFEZ İLÇESİ (Körfez Beldesi)

KOCAELİ

G23-b-21-b-3-b



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/1000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

17-06-2011

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

KÖRFEZ İLÇESİ (Körfez Beldesi) G23-b-21-b-3-b
KOCAELİ

1:1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA A.Ş.
ÇETİNKAYA İMAR A.Ş.
(Ortak Girişimi)

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

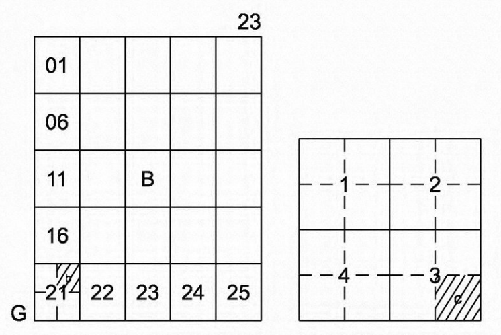
KONTROL

Harita Mühendisi	SELİM SAYDAN
Harita Mühendisi	KORCAN ERGİN
Harita Mühendisi	DİLEK AYDIN
Harita Yüksek Mühendisi	HAKAN İLHAN

HALİHAZIR HARİTA ŞEFİ
İSMAİL SEYREK
Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ

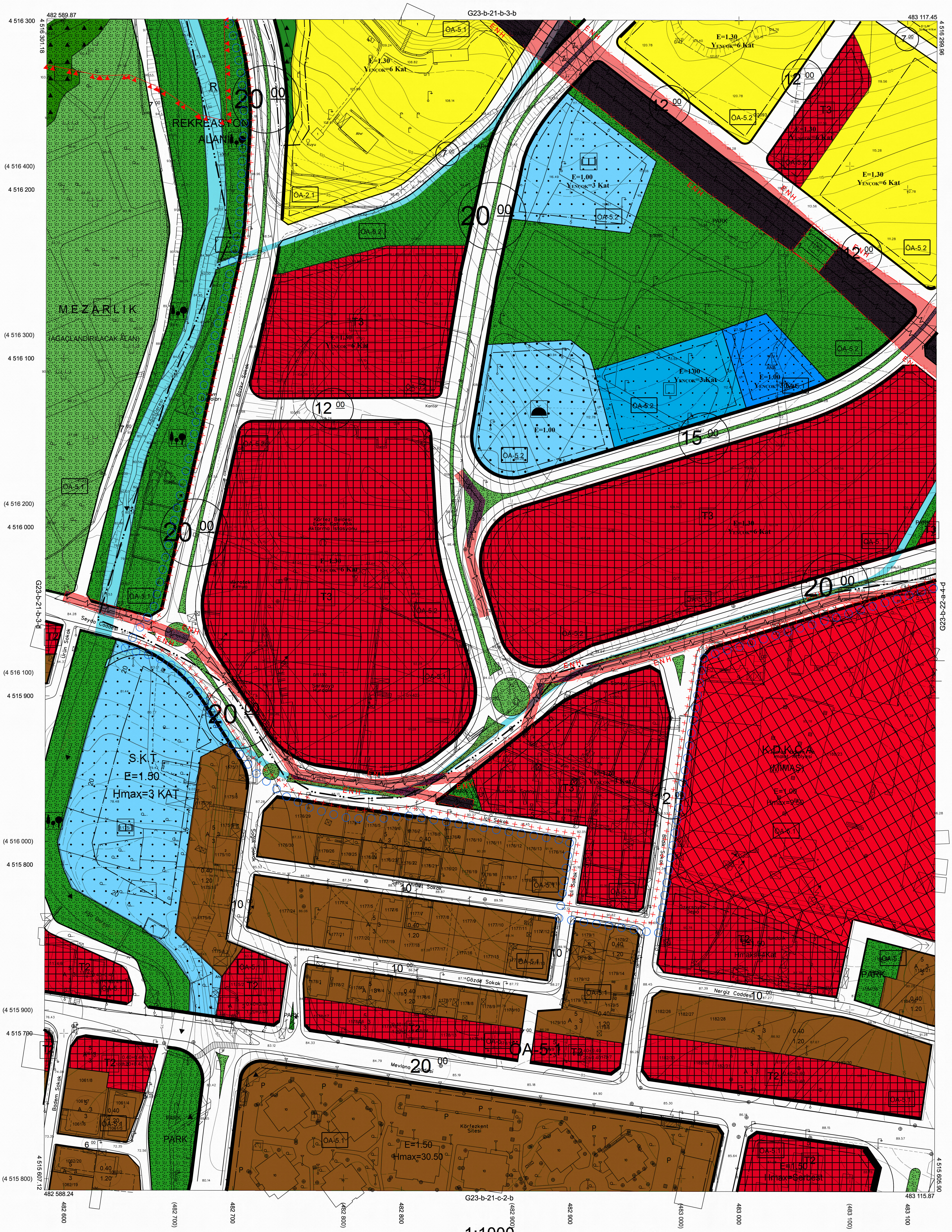
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERHAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi



KÖRFEZ İLÇESİ (Körfez Beldesi)

KOCAELİ

G23-b-21-b-3-c



1:1000

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
tarafından Fotogrametrik yöntemle
yaptırılan Kocaeli iline ait 1/1000
ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194
sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine
göre incelendi ve onandı.

09-09-2011

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

KÖRFEZ İLÇESİ (Körfez Beldesi) G23-b-21-b-3-c

KOCAELİ

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş
TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve
Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından
üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA A.Ş.
ÇETİNKAYA İMAR A.Ş.
(Ortak Girişimi)

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

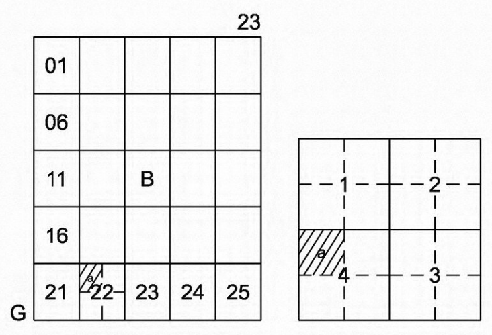
KONTROL

Harita Mühendisi	SELİM SAYDAN
Harita Mühendisi	DİLEK AYDIN
Harita Yüksek Mühendisi	EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi	HAKAN İLHAN

HALİHAZIR HARİTA ŞEFİ
İSMAİL SEYREK
Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ

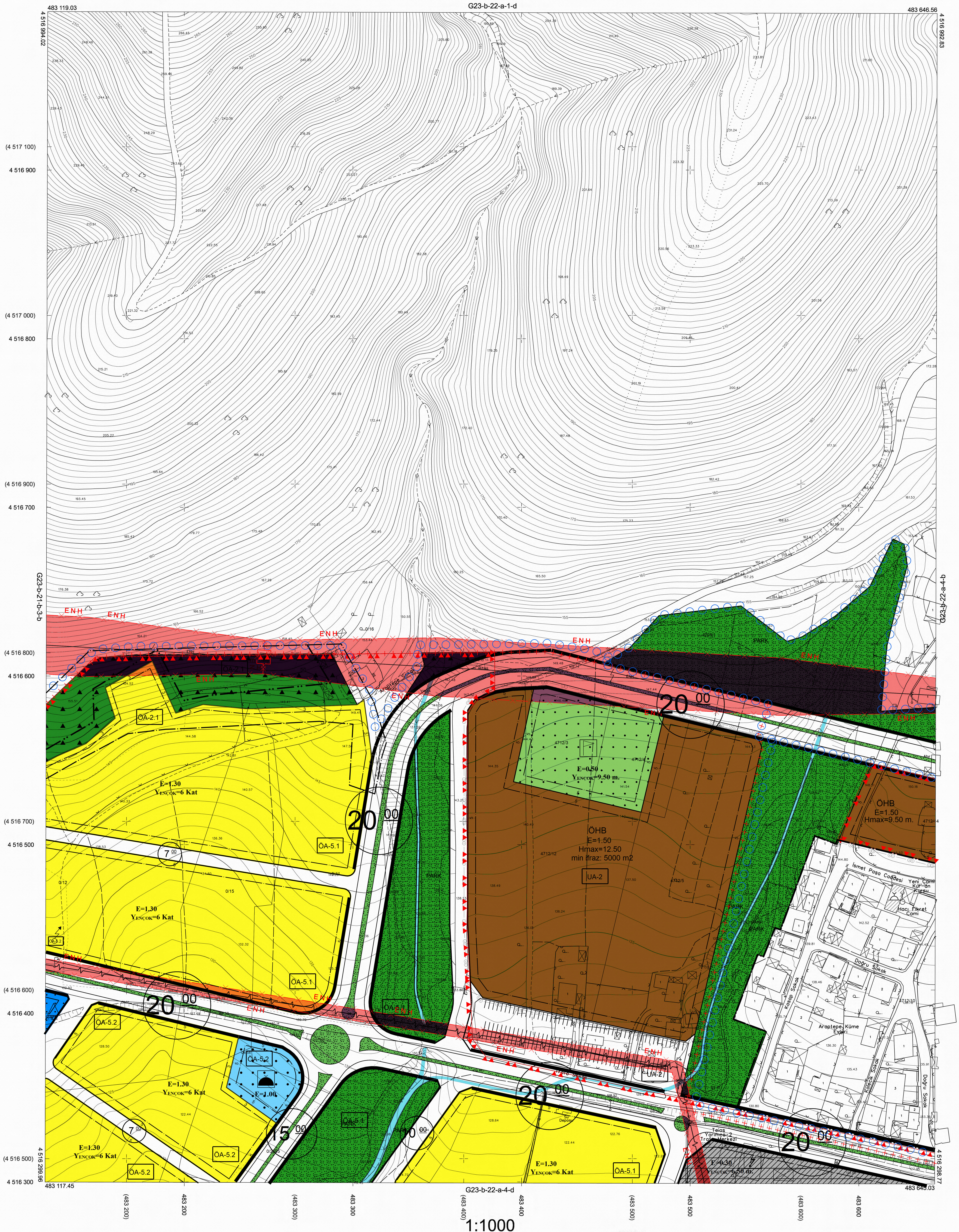
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi



KÖRFEZ İLÇESİ (Körfez Beldesi)

KOCAELİ

G23-b-22-a-4-a



1:1000

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
tarafından Fotogrametrik yöntemle
yaptırılan Kocaeli iline ait 1/1000
ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194
sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine
göre incelendi ve onandı.

17-06-2011

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

KÖRFEZ İLÇESİ (Körfez Beldesi) G23-b-22-a-4-a
KOCAELİ

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş
TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve
Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından
üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA A.Ş.
ÇETİNKAYA İMAR A.Ş.
(Ortak Girişimi)

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

Harita Mühendisi	SELİM SAYDAN
Harita Mühendisi	KORCAN ERGİN
Harita Mühendisi	DİLEK AYDIN
Harita Yüksek Mühendisi	HAKAN İLHAN

HALİHAZIR HARİTA ŞEFİ
İSMAİL SEYREK
Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ

HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERHAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

parselin emsal inşaat alanından düşülecektir. Ancak hiçbir şekilde planlama alanındaki toplam emsale esas inşaat alanı aşılamaz.

2.11.3. Kamu eliyle yapılacak uygulamalara konu imar adalarında yapı nizamı, ayrık, blok, sıra blok, teras tipi, şeklinde düzenlenebilir ve parselin bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, bloklar arası mesafeleri serbesttir.”

KBBMK: 16.07.2020/226

2.11.4. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabileceği gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir. Tesviye edilen zemin altında otoparklar yapılabilir. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müştemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, kapıcı dairesi ile bağımsız bölüme tahsis edilmemek üzere depo ve garaj) zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dahil değildir.

3. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.1. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN TANIMLAR

3.1.1.İmar Planı Önceliği ve İstisnalar: İmar Planı ve Plan hükümleri öncelikli olup, burada yer almayan hususlarda ilgili yönetmelikler geçerlidir.
3

3.1.2. Düğün Salonları: Bünyesinde düğün, nişan vb. organizasyonların yapıldığı aynı zamanda diğer sosyal etkinliklerinde düzenlenebildiği yapılardır. İmar planlarında tamamı ticaret, turizm, kentsel çalışma alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı ve sosyo kültürel tesis alanı olan ada ve parsellerde giriş katında veya giriş katı ile irtibatlı en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Üst katlarda yapılması durumunda bitişik kısımlarda konut, hastane, yurt gibi bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses yalıtımı yapılmalıdır. Sosyokültürel tesis alanlarında yapıldığında binanın tamamı bu fonksiyona ayrılabilir. Salon alanı en az 300 m² olacak olup, iç yüksekliklerinin 3.50 m’ den az olmaması gerekmektedir.

3.1.3.Pergola: Bahçelerde, ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m’ den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m’ den fazla yaklaşmamak koşulu ile en fazla 2.80 m net iç yüksekliğinde, gölge vermek, bitki sardırmak amacıyla hafif malzemeden yanları açık, üstü aralıklı güneş kesicilerle boşluklu olarak düzenlenen mekânlardır.

3.1.4.Kameriye: Bahçelerde, ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m’ den fazla, yan ve arka bahçelerde, parsel sınırına 2.00 m’ den fazla yaklaşmamak koşulu ile en fazla 2.80 m net iç yüksekliğinde, küçük köşk biçiminde yapılan, üstü kapalı, yanları açık veya kısmen kafeslerle örülü, yeşilliklerle sarılan süslü yapıdır.

3.1.5.Basit Tamir ve Tadil: Yapılarda binanın taşıyıcı sistemini değiştirmeyen veya etkilemeyen, diğer bağımsız bölümlere zararı dokunmayan ve kullanım amacını değiştirmeyen; Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme, duvar ve tavan kaplamaları işleri, Elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarımı işleri, İç dekorasyon işleri, zemin katta bulunan işyerlerinin imar durumuna aykırı olmayan vitrin değişikliği işlemleri, Bina cephesi izolasyonu ve mantolama işleri, Kendi bağımsız bölümü içerisindeki bölme duvarlarının kaldırılması işleri, Korkuluk, pergola, çardak, kameriye, derinliği 1,00 m’ yi geçmeyen süs havuzları

2.11.4. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabileceği gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir. Tesviye edilen zemin altında otoparklar yapılabilir. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müştemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, kapıcı dairesi ile bağımsız bölüme tahsis edilmemek üzere depo ve garaj) zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dahil değildir.

3.KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER.

3.1.KONUT ALANLARI

3.1.1. Taban alanı katsayısı 0.20’ye kadar olan parsellerde minimum ifraz koşulu 1000 m^2,

3.1.2. Taban alanı katsayısı 0.30’a kadar olan parsellerde minimum ifraz koşulu 750 m^2,

3.1.3. Taban alanı katsayısı 0.30 ve üzerinde olan konut alanlarında minimum ifraz koşulu 300 m^2 dir.

3.1.4.İmar uygulamasına giren arsa niteliğindeki parseller mevcut büyüklüğü ile korunabilir.

3.1.5. Parsel sayısı aynı kalmak koşulu ile sınır ve alan düzenlemesi için yapılacak ifraz tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü koşulu aranmaz.

3.1.6. Eski Kirazlıyalı Beldesi sınırları dahilinde yer alan ve plan üzerinde TAKS ve KAKS değeri belirtilmemiş ayrık nizam yapı adalarında;

Otoyol ile Marmara Denizi arasında kalan alanlarda: ***TAKS:0,40, KAKS:0,40×Kat Adedi;***

Gelişme Konut Alanlarında (Otoyol Kuzeyi): ***TAKS:0,30, KAKS:0,30×Kat Adedi*** 'dir.

KBBMK:12.06.2014/395

3.2.TİCARET ALANLARI

3.2.1. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, yalnızca ticari aktivitenin bulunduğu yola cepheli binaların zemin katlarının ticaret olma şartı aranır.

3.2.2. Plan üzerinde T1 lejantı verilen yoğun ticaret kullanımına sahip alanlarda, ticaretin desteklenmesi ve geliştirilmesi adına, binanın tamamı ticari amaçlı kullanılmak ve yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak ve KAKS değeri Max:0.40 aşılmak koşulu ile hmax: 4 kat olacak şekilde bina yaptırılabilir. Sadece zemin katların ticaret, üst katların konut kullanılması durumunda; hmax:3 (üç) kat değerini aşmayacak şekilde bina yaptırılacaktır.

3.3.SANAYİ VE SANAYİ DEPOLAMA ALANLAR

3.3.1. Gaz, akaryakıt, yağ vb. Depolama tesislerinde; depolama tankları taban alanlari emsal hesabına dahil edilir. Toplam depolama tank hacmi, parsel alanı üzerinden her m^2 için 2.50 m^3’tür.

3.3.2. Bu alanlarda yapılacak idari ve sosyal tesisler için 3 kat, üretim ve depolama tesisleri içinse yapının kullanım ve teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

3.3.3. Yapı yaklaşma mesafesi komşu parsellerden 5'er metre olacaktır.

3.3.4. Eski Hereke Beldesi sınırları dahilindeki sanayi alanlarında minimum ifraz şartı 500 m2'dir.

3.4.KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI

3.4.1. Yapı yaklaşma mesafesi, komşu parsellerden 5'er metre olacaktır.

3.5.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA