

KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-13-c

ONAYLI PLAN

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.07.2019

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

GÖKMEN MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

447 316.14 — G22-b-13-b — 449 423.50

4 526 879.75 — 4 526 865.01

(4 527 000) — 4 526 500 — (4 526 500) — 4 526 000 — (4 526 000) — 4 525 500 — (4 525 500) — 4 525 000 — (4 525 000) — 4 524 500 — (4 524 500)

G22-b-13-d — G22-b-14-d

4 524 103.44 — 447 296.32 — G22-b-18-b — 449 404.48 — 4 524 088.70

(447 500) — 447 500 — (448 000) — 448 000 — (448 500) — 448 500 — (449 000) — 449 000

1:5000

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

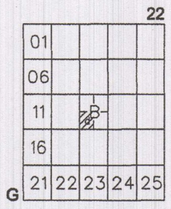
DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-13-c



KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-13-d

ONAYLI PLAN

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.03.2019

T.C. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
Başkan Adına
GÖKMEN MENSÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

445 208.77 — G22-b-13-a — 447 316.14

4 526 895.09 — 4 526 879.75

(4 527 000)

4 526 500

(4 526 500)

4 526 000

(4 526 000)

4 525 500

(4 525 500)

4 525 000

(4 525 000)

4 524 500

(4 524 500)

4 524 118.79 — 4 524 103.44

445 188.16 — G22-b-18-a — 447 296.32

G22-b-12-c

G22-b-13-c

445 000 (445 500) 445 500 446 000 (446 000) 446 500 447 000 (447 000)

1:5000

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

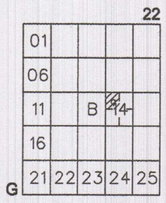
KONTROL

DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

KOCAELİ-ÇAYIROVA G22-b-13-d



KOCAELİ-GEBZE

G22-b-14-a

ONAYLI PLAN



1:5000

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.03.2019

T.C. KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1923

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

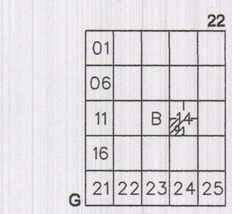
KONTROL

DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

KOCAELİ-GEBZE G22-b-14-a



KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-14-d

ONAYLI PLAN

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.03.2019

T.C. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

449 423.50 — G22-b-14-a — 451 530.87

4 526 865.01 — 4 526 850.87

(4 527 000)

4 526 500

(4 526 500)

4 526 000

(4 526 000)

4 525 500

(4 525 500)

4 525 000

(4 525 000)

4 524 500

(4 524 500)

4 524 088.70 — 4 524 074.56

449 404.48 — G22-b-19-a — 451 512.64

G22-b-13-c

G22-b-14-c

449 500 (449 500) 450 000 (450 000) 450 500 (450 500) 451 000 (451 000) 451 500 (451 500)

1:5000

KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-14-d

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

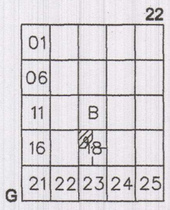
PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi



KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-18-a

ONAYLI PLAN

238

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.03.2019

T.C. KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1923

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

445 188.16 — G22-b-13-d — 447 296.32

4 524 118.79 — 4 524 103.44

4 524 000 — (4 524 000) — 4 523 500 — (4 523 500) — 4 523 000 — (4 523 000) — 4 522 500 — (4 522 500) — 4 522 000 — (4 522 000) — 4 521 500

4 521 342.49

445 167.57 — G22-b-17-b — G22-b-18-d — 447 276.52

445 500 (445 500) — 446 000 (446 000) — 446 500 (446 500) — 447 000 (447 000)

1:5000

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

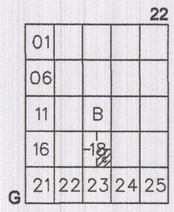
DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-18-a



KOCAELİ-GEBZE

G22-b-18-c

ONAYLI PLAN

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.03.2019

T.C. KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI 1923

GÖKMEN MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

447 276.52 — G22-b-18-b — 449 385.47

4 521 327.15 — 4 521 312.41

G22-b-18-d — G22-b-19-d

G22-b-23-b

447 256.73 — 4 518 550.87 — 449 366.47 — 4 518 536.13

447 500 (447 500) — 448 000 (448 000) — 448 500 (448 500) — 449 000 (449 000)

4 521 000 (4 521 000) — 4 520 500 (4 520 500) — 4 520 000 (4 520 000) — 4 519 500 (4 519 500) — 4 519 000 (4 519 000)

1:5000

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

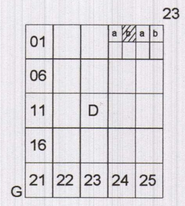
DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

KOCAELİ-GEBZE

G22-b-18-c



KOCAELİ

(LEJAND)

G23-d-04-b

ONAYLI PLAN

4 512 861.24

G23-a-24-c

4 512 853.72

472 552.99

474 664.30

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİMİ

TİCARET ALANI T1

TİCARET ALANI T2

TİCARET ALANI T3

PAZAR ALANI

TURİZM ALANLARI

TURİZM ALANI

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

KORUNACAK ALANLAR

1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

KENTSEL SİT ALANI

MİLLİ PARK

TABİAT PARKI ALANI

1. DERECE DOĞAL SİT ALANI

2. DERECE DOĞAL SİT ALANI

3. DERECE DOĞAL SİT ALANI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

DİĞER TARIM ALANLARI

ORMAN ALANI

MERA ALANI

SULAMA ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI

İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI

SULAK ALAN BÖLGESİ

SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ

SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ

SULAK ALAN ÖZEL HÜKÜM BÖLGESİ

HAVAALANI HAVA KORİDORU

MANİA PLANI

KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

DEMİRYOLLARI KORUMA KUŞAĞI

SAĞLIK KORUMA BANDI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

ÖZEL EĞİTİM ALANI

SAĞLIK ALANI

ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI

4 512 500

4 512 000

4 511 500

4 511 000

4 510 500

G23-d-04-a

G23-d-05-a

472 542.71

4 510 085.01

473 000

473 500

G23-d-04-c

474 000

474 500

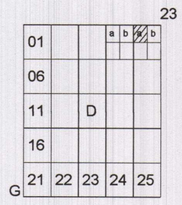
4 510 077.49

474 654.81

1/5000

KOCAELİ-G23-d-04-b

(LEJAND)



KOCAELİ

(LEJAND)

G23-d-05-a

ONAYLI PLAN

4 512 853.72

G23-a-25-d

4 512 846.80

474 664.30

476 775.61

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİMİ

4 512 500

Ü — YÜKSEKÖĞRETİM ALANI

SPOR ALANI

HİPODROM

İA — İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK — PARK VE YEŞİL ALAN

PASİF YEŞİL ALAN

4 512 000

REKREASYON ALANI

TR — TİCARİ REKREASYON ALANI

FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

4 511 500

MEZARLIK ALANI

MESİRE YERİ

REKREAKTİF ALAN

MB — MİLLET BAHÇESİ

MEYDAN

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

4 511 000

YAPI YASAKLI ALAN

AMB — AFETE MARUZ BÖLGE

TAŞKIN — TAŞKINA MARUZ ALAN

ÖA — ÖNLEMLİ ALAN

UA — UYGUN ALANLAR (UA)

AJE — AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLAR (AJE)

4 510 500

KARAYOLLARI

ERİŞME KONTROLLÜ OTOYOLLAR (50)

1.DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL OTOYOLLAR (25-40)

2. VE 3. DERECE KENTİÇİ OTOYOLLAR (15-20)

TÜNEL

P — GENEL OTOPARK

BG — TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

TERMİNAL (OTOGAR)

DEMİRYOLLARI

DEMİRYOLU

HIZLI TREN HATTI

DENİZYOLLARI

L — LİMAN

İSKELE

DENİZ ULAŞIM BAĞLANTISI

HAVAYOLLARI

HAVAALANI/HAVALİMANI

KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

RTİ — RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

HAVAİ HAT

G23-d-04-b

G23-d-05-b

474 654.81

4 510 077.49

475 000

475 500

G23-d-05-d

476 000

476 500

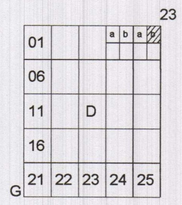
476 766.91

4 510 070.58

1/5000

KOCAELİ-G23-d-05-a

(LEJAND)



KOCAELİ

(LEJAND)

G23-d-05-b

ONAYLI PLAN

G23-a-25-c

4 512 846.80

4 512 840.49

476 775.61

478 886.92

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİMİ

ENERJI ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TÜRBİN ALANI
- ENERJİ ÜRETİM ALANI
- BORU HATTI (BOTAŞ)
- BORU HATTI (NATO)
- BORU HATTI (TÜPRAŞ)
- ENERJİ NAKİL HATTI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- İÇME SUYU ANA HATTI
- KOLEKTÖR HATTI
- KATI ATIK TESİSLERİ ALANI (BOŞALTMA, BERTARAF, İŞLEME, TRANSFER VE DEPOLAMA)
- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI
- SU YÜZEYİ

4 512 500

4 512 000

4 511 500

4 511 000

4 510 500

G23-d-05-a

G23-c-01-a

476 766.91

4 510 070.58

G23-d-05-c

4 510 064.26

478 879.01

477 000

477 500

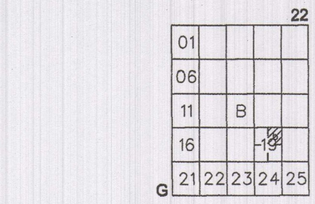
478 000

478 500

1/5000

KOCAELİ-G23-d-05-b

(LEJAND)



KOCAELİ-GEBZE

G22-b-19-b

ONAYLI PLAN

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

1003/2019

T.C. Başkan Adına GÖKMEN MENGÜÇ Genel Sekreter Yardımcısı



1:5000

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

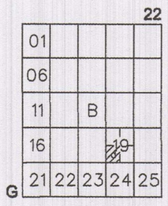
DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ

HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

KOCAELİ-GEBZE G22-b-19-b



KOCAELİ-GEBZE

G22-b-19-d

ONAYLI PLAN

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18/03/2019

T.C. KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1923

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

G22-b-19-a

G22-b-18-c

G22-b-19-c

G22-b-24-a

449 385.47 / 4 521 312.41

451 494.42 / 4 521 298.27

449 366.47 / 4 518 536.13

451 476.21 / 4 518 522.00

4 521 000 (4 521 000)

4 520 500 (4 520 500)

4 520 000 (4 520 000)

4 519 500 (4 519 500)

4 519 000 (4 519 000)

449 500 (449 500)

450 000 (450 000)

450 500 (450 500)

451 000 (451 000)

451 500

1:5000

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

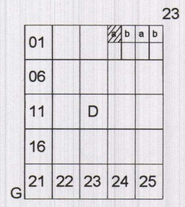
KONTROL

DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

KOCAELİ-GEBZE G22-b-19-d



KOCAELİ

(LEJAND)

G23-d-04-a

G23-a-24-d

ONAYLI PLAN

4 512 869.35

4 512 861.24

470 441.67

472 552.99

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GÖSTERİMİ

4 512 500

4 512 000

4 511 500

4 511 000

4 510 500

G23-d-03-b

G23-d-04-b

4 510 093.13

G23-d-04-d

4 510 085.01

470 430.61

472 542.71

470 500

471 000

471 500

472 000

472 500

İDARİ SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI
- ÖZEL PROJE ALANI SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

- GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALAN SINIRI
- RA — RİSKLİ ALAN SINIRI
- RYA — REZERV YAPI ALANI SINIRI
- STATÜSÜ ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN SINIRI
- SB — SERBEST BÖLGE
- TGB — TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ
- OSB — ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- A X B — ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ
- SİT KORUMA ALAN SINIRI

KONUT ALANLARI

- ...kişi/ha — MEVCUT KONUT ALANI YÜKSEK (400-600+ kişi/ha.)
- ...kişi/ha — MEVCUT KONUT ALANI ORTA (200-400 kişi/ha.)
- ...kişi/ha — MEVCUT KONUT ALANI DÜŞÜK (50-200 kişi/ha.)
- ...kişi/ha — MEVCUT KONUT ALANI SEYREK (0-50 kişi/ha.)
- MEVCUT KONUT ALANI (KIRSAL NİTELİKLİ)
- GELİŞME KONUT ALANI

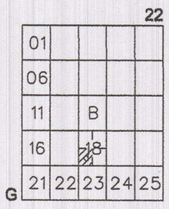
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- MİA — MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)
- BII — MİA ALT BÖLGE NUMARALARI (BI, BII, BIII, BIV)
- TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI
- KHA — KAMU HİZMET ALANI
- BHA — BELEDİYE HİZMET ALANI
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- CNG — SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ İKMAL İSTASYONLARI
- SANAYİ ALANI
- KANDIRA TAŞ SANAYİ — KANDIRA TAŞ SANAYİ
- KSM — KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- DEPOLAMA ALANI
- LOJİSTİK TESİS ALANI
- TOPLU İŞYERLERİ
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI
- ASKERİ ALAN

1/5000

KOCAELİ-G23-d-04-a

(LEJAND)



KOCAELİ-GEBZE

G22-b-18-d

ONAYLI PLAN

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.03.2019

T.C. KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1923 Başkan Adına GÖKMEN MENGÜÇ Genel Sekreter Yardımcısı

445 167.57 — G22-b-18-a — 447 276.52

4 521 342.49 — 4 521 327.15

(4 521 500) — 4 521 000 — (4 521 000) — 4 520 500 — (4 520 500) — 4 520 000 — (4 520 000) — 4 519 500 — (4 519 500) — 4 519 000 — (4 519 000)

G22-b-17-c — G22-b-18-c

4 518 566.21 — 4 518 550.87

445 146.98 — G22-b-23-a — 447 256.73

445 500 (445 500) — 446 000 (446 000) — 446 500 (446 500) — 447 000 (447 000)

1:5000

KOCAELİ-GEBZE G22-b-18-d

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

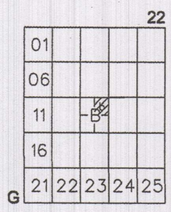
PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

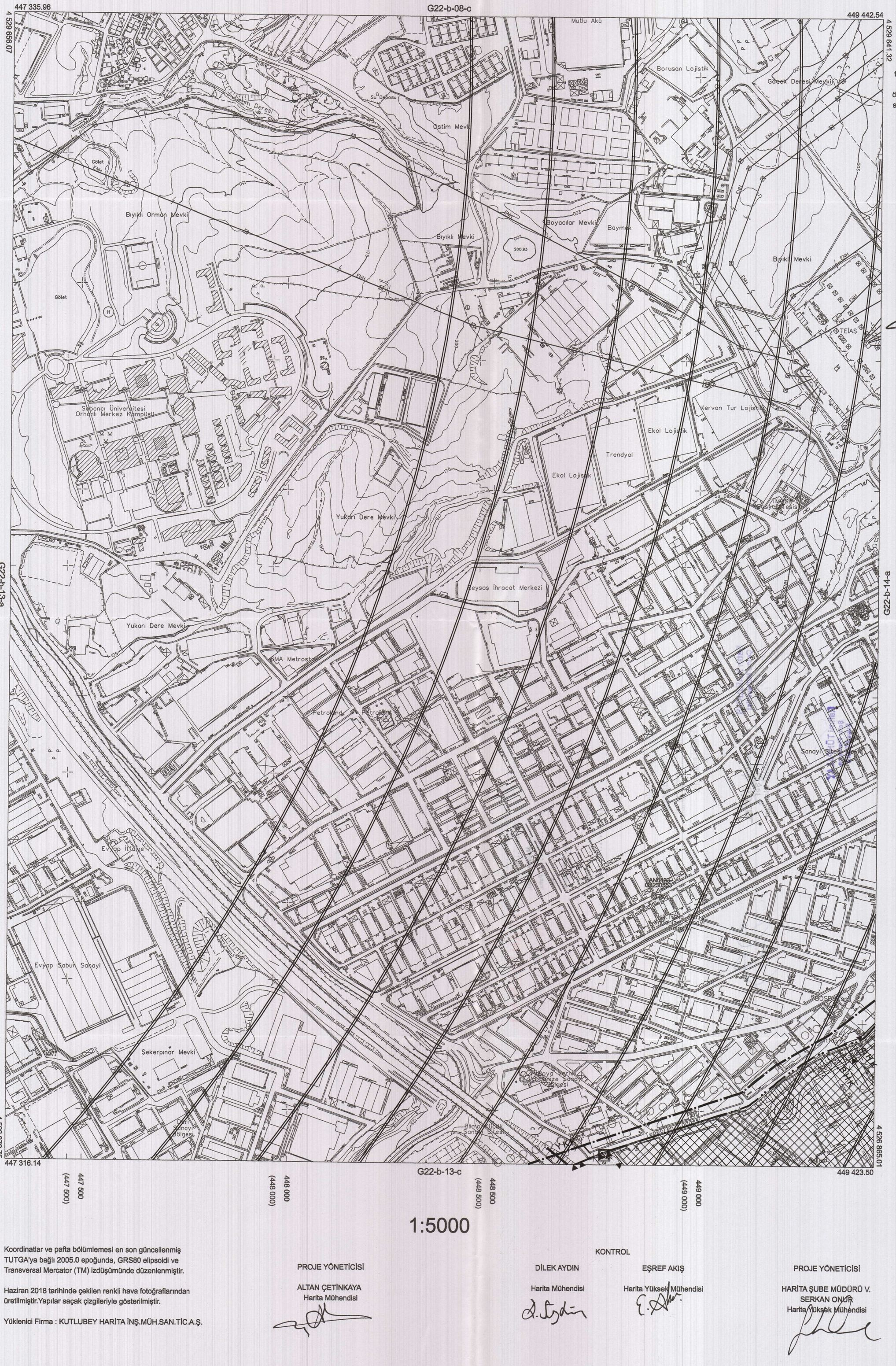
PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi



KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-13-b

ONAYLI PLAN



1:5000

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.03./2019

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

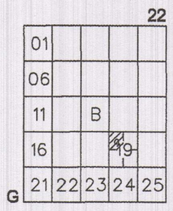
PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

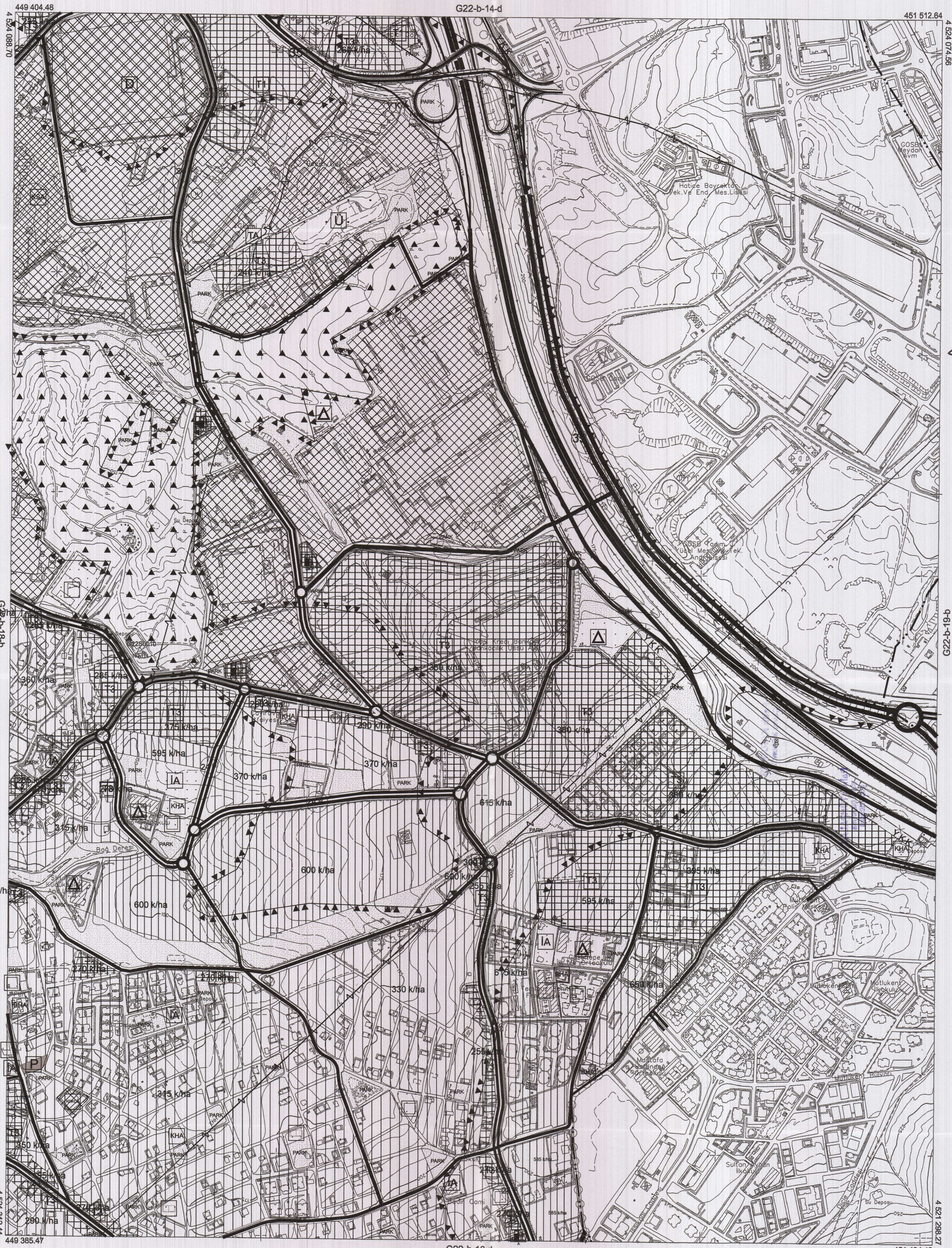
PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi



KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-19-a

ONAYLI PLAN



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.03.2019

T.C. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Kütüphanesi

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

1:5000

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

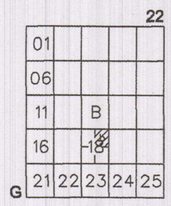
EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ

HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-19-a



KOCAELİ-ÇAYIROVA

G22-b-18-b

ONAYLI PLAN

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/5000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

18.03.2019

T.C. Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

1:5000

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

Haziran 2018 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA İNŞ.MÜH.SAN.TİC.A.Ş.

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

DİLEK AYDIN
Harita Mühendisi

EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERKAN ONUR
Harita Yüksek Mühendisi

KOCAELİ-ÇAYIROVA G22-b-18-b

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ÇAYIROVA PLANLAMA BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN VE PLANIN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE; YÜRÜRLÜKTE BULUNAN KANUN, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR İLE KOCAELİ 2025 YILI 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ'NE AYKIRI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.1.BU PLANDA **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ALANIN TAMAMINDA BİR DEFADA HAZIRLANIR. PLANDA SINIRLARI ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ OLAN **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** AYNI ZAMANDA ALANDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINDA DA SINIR OLARAK KULLANILIR. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAŞMIŞ KIRSAL KARAKTERLİ ALANLARIN BULUNMASI DURUMUNDA ALANDA YAPILACAK OLAN 18. MADDE UYGULAMA SINIRI BELEDİYESİNCE BU DURUM GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK SURETİYLE BELİRLENİR.

1.2.2.BU PLANDA **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PARSEL BAZINDA MEVZİ İMAR PLANI YAPILAMAZ.

1.2.3.BU PLANDA **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; MERİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BU PLANIN ONAYI ÖNCESİ HAZIRLANMIŞ VE ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILIP ONAYLANINCAYA KADAR GEÇERLİDİR. ANCAK MEVZİİ İMAR PLANLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN SONRA KOCAELİ SU VE KANALİZASYON İDARESİ, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD VB. YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ YATIRIMLARI NEDENİYLE BU PLANLARDA KULLANIM KARARI VE YAPILAŞMA KOŞULU KAPSAMINDA YAPI YAPILMASINI ENGELLER HERHANGİ BİR KISITLILIK DURUMU OLUŞMASI HALİNDE MEVZİİ İMAR PLANININ GEÇERLİLİĞİ BULUNMAMAKTA OLUP BU TÜR PLANLARIN BULUNDUĞU ALANDA YÜRÜRLÜKTE YER ALAN PLAN KULLANIM KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILIR.

1.2.4.BU PLANDA **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

1.2.5.BU PLANDA **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA; UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK BU PLANDA **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALAN İÇİN ÖNERİLEN NÜFUSUN AŞILMAMASI, GELİŞME KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESASTIR.

1.2.6.BU PLANDA **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLANDA GETİRİLMİŞ YOĞUNLUK DEĞERİ, MESKÛN KONUT ALANLARI PLAN HÜKMÜNDE İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM HARİÇ, ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

1.2.7.BU PLANDA **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** DIŞINDA KALAN ALANLARDA, PLAN ÜZERİNDE YER ALAN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ YERİ VE BÜYÜKLÜĞÜ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA AYNEN MUHAFAZA EDİLECEKTİR.

1.3.ÖZEL KANUNLAR İLE PLANLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ ALANLAR, BU PLANIN PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA TUTULMUŞTUR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA; PLANLAMA ALANININ AFETE UĞRAMA OLASILIĞI VE DOĞAL AFETİN BU ALANLARDA HÂLİHAZIR, DOĞAL YAPI, YATIRIM VE DEĞER DÜZEYLERİ ÜZERİNDEKİ YARATACAĞI ETKİLERİ ARAŞTIRILARAK ANILAN BÖLGENİN RİSK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. ADA DÜZENLEMELERİ VE YAPI TİPOLOJİSİ; SONDAJLI JEOLOJİK ETÜTLER, AFET VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. UYGULAMA İMAR PLANLARINDA, PLANLAMA İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELERE

İLAVE OLARAK YÖREYE İLİŞKİN JEOLOJİK VE SİSMİK DEĞERLENDİRMELERİN, DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLERİN VE GEREKLİ DİĞER DOĞAL AFET *(DEPREM, YANGIN, SEL, HEYELAN, VB...)* VERİLERİN KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

BU PLAN KAPSAMINDA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA İLGİLİ İDARELERCE, İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HAZIRLATILACAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI BU ETÜTLERE GÖRE HAZIRLANACAKTIR.

1.5.BÖLGESEL OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK OLAN ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM VE BENZERİ ALT YAPININ YER VE GÜZERGÂH SEÇİMİNDE VE DOĞALGAZ BORU HATLARI VE TESİSLERİNDE İLGİLİ KURUMUNCA ONAYLANACAK JEOLOJİK VE GEREKTİĞİNDE HAZIRLANACAK JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

1.6.BU PLAN ESAS ALINARAK HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA YOL GENİŞLİKLERİ AFET SONRASI TRAFİK AKIŞINI ENGELLEMEYECEK BİÇİM VE GENİŞLİKTE BELİRLENECEKTİR. PLAN YAPIMINDA OLUŞTURULACAK İMAR YOLLARINDA VE YAPI YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLERDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE HİÇ BİR KOŞULDA "K=(H1+H2)/2+7 " *(K:KARŞILIKLI BİNA CEPHELERİ ARASINDAKİ MESAFE (M), H1:YOLUN BİR CEPHESİNDE ÖNERİLECEK YAPININ İRTİFAİ, H2:YOLUN DİĞER CEPHESİNDE ÖNERİLECEK YAPININ İRTİFAIDIR.)* FORMÜLÜNDE HESAPLANACAK DEĞERİN ALTINDA OLUŞTURULAMAZ. ANCAK **"UYGULAMA İMAR PLANI YAPILACAK ALAN SINIRI"** ÇİZİLEREK BELİRLENMİŞ ALANLARDA KIRSAL KARAKTERLİ MESKUN ALANLAR HARİÇ YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA 10.00 M NİN ALTINDA İMAR YOLU OLUŞTURULAMAZ.

1.7.BU PLANDA GÖSTERİLEN KENTSEL PARKLAR, FUAR ALANLARI, SPOR ALANLARI VE BENZERİ ALANLAR AFET VE KRİZ DURUMUNDA ÖNCELİKLE KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE KULLANILABİLİR, PROJELENDİRİLMESİNDE BU HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR.

1.8.TAŞKIN İHTİMALİ OLAN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILIŞ AŞAMASINDA DEVLET SU İŞLERİ'NDEN TAŞKINLA İLGİLİ GÖRÜŞ ALINMASI VE BU GÖRÜŞE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.9. BU PLANDA YER ALAN ENERJİ NAKİL HATLARINDA İRTİFA HAKLARINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAKLARI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA AYRILACAKTIR.

1.10. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLMEMİŞ İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI; İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN KULLANIMI VE BUNLARIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMALARLA İLGİLİ OLARAK, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMA AŞAMASINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ" İLE YETKİ VE SORUMLULUK ALANLARINA GÖRE İSKİ "İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ", "ATIKSULARIN KANİLAZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ" VE İSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN KOŞULLARA UYULACAKTIR. YİNE İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLAN BARAJ, GÖL VE GÖLETLERİN ÇEVRESİNDEN GEÇİRİLMİŞ KORUMA KUŞAKLARI VE BU KUŞAKLAR İÇİNDE TANIMLANACAK KULLANIMLARLA İLGİLİ OLARAK ADI GEÇEN YÖNETMELİK MADDELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.11. PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ HAVALİMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

1.11.1. MANİA PLANLARI SINIRLARI İÇİNDE, ARAZİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN 150 M. VEYA DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK TÜM YAPILAR İÇİN SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN ALINACAKTIR.

1.11.2. HAVAALANI MANİA PLANLARI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YÜKSEKLİK DEĞERLERİ DENİZ SEVİYESİNE GÖRE BELİRLENMİŞ OLUP, HAVAALANI MANİA SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK OLAN İMAR PLANI DÜZENLEMELERİNDEKİ Hmax YÜKSEKLİKLERİ, YAPILARIN ÇATI, BACA, ANTEN VB. TÜM MÜŞTEMİLAT DAHİL EN ÜST NOKTASI DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1.KONUT ALANLARI

BU PLANDA KONUT YAPIMI İÇİN AYRILAN MESKÛN KONUT ALANLARI VE KENTİN GELİSMESİ İÇİN AYRILAN GELİSME KONUT ALANLARINDAN OLUSAN İSKÂN ALANLARIDIR.

2.1.1.MESKÛN KONUT ALANLARI

BU PLANDA DÜŞÜK, ORTA VE YÜKSEK YOĞUNLUKTA OLMAK ÜZERE ÜÇ YOĞUNLUK DEĞERİ İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN MESKÛN KONUT ALANLARIN DA 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.

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 SIHHİ MÜESSESELER YAPILABİLİR. BU FONKSİYONLAR VERİLİRKEN SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN, ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMEMESİ ÖN KOŞULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 10.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI DA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

2.1.2.GELİŞME KONUT ALANLARI

BU PLANDA GELİŞME KONUT ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, AŞAĞIDA İFADE EDİLEN İSTİSNAİ DURUM DIŞINDA PLAN GÖSTERİMİNDE YER ALAN NÜFUS MİKTARI ESAS ALINMAK SURETİYLE UYGULAMADA ESNEKLİK VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA, UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA, FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ İLE FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

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

ANCAK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA EN AZ 1 HA LIK ALANDA UYGULAMA YAPMAK KOŞULUYLA İLAVE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI ARANMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAK SURETİYLE EMSAL DEĞERİ 0.10 ARTIRILABİLİR.

GELİŞME KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 15.00 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 İÇERMEMESİ ÖN KOŞULU ARANACAKTIR. KONUT ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLIDIR. GENİŞLİĞİ 15.00 M NİN ALTINDA YER ALAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI DA DAHİL TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILACAKTIR.

2.3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.3.1. KAMU HİZMET ALANI

KAMU HİZMETLERİNİN GÖRÜLMESİ, TOPLUMUN İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ AMACIYLA AYRILMIŞ VE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDIR. BU PLANDA KAMU HİZMET ALANI OLARAK KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ ALANLARDA KAMU YÖNETİMİ HİZMETİ GÖREN KURUMLARA (VALİLİK, KAYMAKAMLIK 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. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

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 BAKANLIĞI'NIN PROGRAMI DÂHİLİNDE KENT DIŞINA ÇIKARILMASI HALİNDE, BOŞALAN ALANLAR ÖNCELİKLE, SOSYAL DONATI ALAN GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAK ÜZERE KULLANILACAKTIR.

2.3.4. 1. DERECE TİCARET ALANI (T1)

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 YER ALABİLİR.

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

2.3.5. 2. DERECE TİCARET ALANI (T2)

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 ARZ EDEN, 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.

PLANDA YER ALAN TALİ İŞ MERKEZLERİ ÜZERİNDE İFADE EDİLEN YOĞUNLUK DEĞERLERİ, ALANDA YER ALACAK KONUTTAN KAYNAKLANACAK OLAN YOĞUNLUĞUNUN %60 KARŞILIĞINI İFADE EDEN DEĞERDİR.

2.3.6. 3. DERECE TİCARET ALANI (T3)

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 ARZ EDEN, 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.

2.3.7. TOPLU İŞYERLERİ

BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER VE İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRÜN PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE TİCARİ AMAÇLI DEPOLAMA ALANLARI İLE KONAKLAMA TESİSLERİ, ÖZEL YADA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR VE SOSYAL TESİSLER İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZ EDEN, 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.

2.3.8. PAZAR ALANLARI

BU ALANLAR ÖNCELİKLE BÖLGESİNE HİZMET GÖTÜRMEK AMACIYLA OLUŞTURULMUŞ VE İÇERİSİNDE PERAKENDE SATIŞ YAPILAN SEMT PAZARLARININ BULUNACAĞI 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.

PLANLAMA ALANINDA CADDELER ÜZERİNDE KURULU OLAN SEMT PAZARLARI PLANDA BELİRLENEN ALANLARDA TOPLANACAKTIR. PAZARLARIN CADDE VE SOKAKLAR ÜZERİNDEN SABİT BÖLGELERE TAŞINMASI SAĞLANACAKTIR.

2.3.9. DEPOLAMA ALANLARI (TİCARİ/SANAYİ)

SANAYİ ÜRETİMİ VE TİCARİ FAALİYET İLE İLİŞKİLİ HER TÜRLÜ ARA VE ANA MALI DEPOLAMAK AMACIYLA AYRILAN VE DÜZENLENEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR, ALTYAPI TESİSLERİ İLE DEPOLAMA İLE İRTİBATLI OLAN PAKETLEME VB İŞLEMLERE YÖNELİK İMALATLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. DEPOLAMA TESİSLERİ TÜRÜ (SANAYİ VEYA TİCARİ) BULUNACAĞI ALANIN KULLANIM TÜRÜNE VE İHTİYACA GÖRE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA 29.09.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜĞÜ'NDE BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA TESİS BİNASI YAPILAMAZ.

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.

AYRICA, BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI, AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPTIRILAN ETÜTLER SONRASI AFETE MARUZ BÖLGE OLARAK İLAN EDİLEN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN VE BU PLAN İLE DEPOLAMA ALANI KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANDA İLGİLİ KURUM TARAFINDAN YAPILAŞMA İLE İLGİLİ YENİ BİR ETÜT ONAYLANMADAN HİÇ BİR ŞEKİLDE YAPI YAPILAMAZ. SÖZ KONUSU ALANDA KALAN DEPOLAMA ALANI AÇIK STOK SAHASI OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.3.10. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (OSB)

12.04.2000 TARİH VE 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNUNDA TANIMLANAN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA OSB KANUNU VE YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.3.11. SANAYİ ALANLARI

BU PLANDA HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİ İÇİN AYRILMIŞ OLAN ALANLARDIR. BU ALAN İÇERİSİNDE AMACA GÖRE HİZMET GÖRECEK DİĞER YAPI VE TESİSLERDE YER ALABİLİR. BU ALANLARDA BENZER NİTELİKTE FAALİYET GÖSTEREN TESİSLERİN BİR ARADA FAALİYET GÖSTERMESİ İÇİN ÇABA SARFEDİLECEKTİR. PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA, SANAYİ TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE "SAĞLIK KORUMA BANDI" BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. ARITMA TESİSİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLERDE ZORUNLU OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE ARITMA YAPILIP DEVREYE GİRMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.

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.

2.3.12. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

KÜÇÜK ÖLÇEKTE BENZER NİTELİK TAŞIYAN İMALATLAR (MARANGOZ, DEMİRCİ, OTO TAMİRCİSİ VB.) ZARARLI YAN ETKİLERİ OLMAYAN FAALİYETLER İLE EL SANATLARI BİÇİMİNDE İMALAT YAPAN İŞLETMELERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILACAK KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNİN PLANLARI SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞININ KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

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.

2.3.13. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA)

BU ALANLARDA, SERVİS İSTASYONLARI (YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ ALINMASI, SAĞLIK KORUMA BANTLARININ SAĞLANMASI VE DİĞER FONKSİYONLARDAN AYRILMASI HALİNDE), ŞEHİRLERARASI, ULUSLARARASI TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ KARGO, LOJİSTİK FİRMALARINA AİT TESİSLER, YANICI PARLAYICI PATLAYICI MAL İÇERMEYEN DEPOLAR, BETON SANTRALLERİ, KİRLETİCİ ETKİSİ VE ATIĞI OLMAYAN İMALATHANELER, ÇOK KATLI MAĞAZALAR İLE BU KULLANIMLARI DESTEKLEYEN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALACAKTIR.

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.

2.4.TURİZM YERLEŞME ALANLARI

2.4.1.TURİZM TESİS ALANI

GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERCE BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI GERÇEKLEŞTİRİLEN VE TURİZM SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN TİCARİ İŞLETMELERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

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

2.4.2.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI ALANLARI

KONAKLAMA İÇERMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİRLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, EĞLENCE ALANLARI İLE EL SANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

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

2.5.KORUMA ALANLARI

2.5.1.SİT KORUMA ALANLARI

2863/5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLGİLİ YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ KURUL KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR.

SİT ALANLARINDA KULLANIM KARARLARI, İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANACAK OLAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE BU PLANIN İLKE VE STRATEJİLERİNE AYKIRI OLMAMAK ÜZERE, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEK VE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA KESİNLEŞECEKTİR.

2.6.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.6.1.MERA ALANLARI

BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU PLANDA MERA ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE MERA ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, KONUMUNA GÖRE BULUNDUĞU ALANIN KULLANIM VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE DEĞERLENDİRME YAPILACAKTIR.

2.7.YAPI YASAĞI YADA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

2.7.1 JEOLOJİK /JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUCUNA GÖRE BELİRLENEN ALANLAR.

PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI, BU PLAN İÇİN YAPTIRILAN VE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLI GÖZLEMSEL JEOLOJİK ETÜT RAPORU İLE DAHA ÖNCE FARKLI ZAMANLARDA YERLEŞİM ALANLARI İÇİN YAPTIRILMIŞ VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN JEOLOJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ SONUÇLARINA GÖRE BELİRLENMİŞTİR.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLOJİK ETÜDLER HAZIRLANIRKEN DAHA ÖNCE HAZIRLANAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONANMIŞ ETÜT RAPORLARININ ÇALIŞMA SINIRLARI İLE KORALE EDİLEREK, BU RAPORLARA DAYALI OLARAK YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ YAPILMIŞ SAHALAR, İNCELEME ALANI DIŞINA ALINMIŞ VE DEĞERLENDİRME DIŞINDA TUTULMUŞTUR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIMI ESNASINDA ALANDA DAHA ÖNCE AYRINTILI OLARAK ETÜT YAPILMIŞ ALANLARIN DIŞINDA KALAN ALANLARDA, AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU RAPORLAR HAZIRLANMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

DAHA ÖNCE HAZIRLANARAK İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONANMIŞ RAPORLARIN SONUÇLARI İLE İNCELEME ALANININ GÖZLEMSEL YÖNTEM KULLANILARAK ELDE EDİLEN JEOLOJİK ETÜT RAPORU VERİLERİNE DAYALI OLARAK BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU 3 BAŞLIK ALTINDA DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

A)YERLEŞİME UYGUN ALANLAR: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLOJİK ETÜD VE DAHA ÖNCE ONAYLI JEOLOJİK ETÜD SONUÇLARINA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

B)ÖNLEMLİ ALANLAR: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLOJİK ETÜD VE DAHA ÖNCE ONAYLI JEOLOJİK ETÜD SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLEREK ÖNLEMLİ ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

C)YAPI YASAKLI ALANLAR: 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS GÖZLEMSEL JEOLOJİK ETÜD VE DAHA ÖNCE ONAYLI JEOLOJİK ETÜD SONUÇLARINA GÖRE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

D)AFETE MARUZ BÖLGE: BAYINDIRLIK VE İSKÂN BAKANLIĞINCA ONAYLI ETÜTLER DOĞRULTUSUNDA BAKANLAR KURULU KARARI İLE AFETE MARUZ BÖLGE İLAN EDİLEN ALANLARDIR.

2.7.2.İÇME SUYU HAVZALARI, YERALTI SU KAYNAKLARI

HAVZADA YER ALAN SUYUN KONTROLÜ VE KORUNMASI AMACI İLE YÜRÜTÜLECEK FAALİYETLERDE YETKİ ALANINA GÖRE DSİ, İSKİ VE/YA İSU YETKİLİ OLACAKTIR. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI ALANLARINDA "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN HUSUSLAR GEÇERLİDİR.

YERALTI SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU ALANIN 50.00 M. ÇEVRESİNDE YOL DAHİL HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. YERALTI SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU ALANIN 50.00 M. SINIRI DIŞINDA YER ALTI SU KAYNAKLARI KULLANAN TESİS TALEBİ OLMASI HALİNDE İSU, İSKİ VE/YA DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE VARSA İLGİLİ DİĞER İDARELERDEN İZİN ALINMAK VE BU KURUMLARIN TALEP EDECEĞİ İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK TESİSE AİT FİZİBİLİTE RAPORU VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPTIRMAK KOŞULU İLE İZİN VERİLECEKTİR. BU ALANLARIN KULLANIMINA DÖNÜK İHTİYAÇ, İLGİLİ İDARELERCE BELİRLENECEKTİR.

BÖLGENİN EN ÖNEMLİ EKOLOJİK DEĞERLERİNİ OLUŞTURAN YER ALTI SUYU REZERVLERİ KİRLİLİK DURUMLARI İSU TARAFINDAN TAKİP EDİLEREK SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ İÇİN ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER RAPOR EDİLECEKTİR.

2.8. MADEN OCAĞI, TAŞOCAĞI YERİ, TABİ MALZEME ALANLARI

SÖZ KONUSU SAHALARDA 3213/5177 SAYILI MADEN KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

2.9.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.9.1.PARKLAR VE YEŞİL ALANLAR

KENTTE YASAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ, OYUN ALANI VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. İMAR PLANINDA PARK ALANLARININ İÇERİSİNDE PARK İÇİN GEREKLİ BAŞKA TESİSLER GÖSTERİLMEMİŞSE, BU ALANLARDA KALICI OLMAYAN, TEMELSİZ, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMELER KULLANILMASI VE BELEDİYE MECLİS KARARI ALINMASI KOŞULU İLE BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE WC DEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ. KALICI OLMAYAN BU YAPILARDAKİ MAKSİMUM YÜKSEKLİK H=3.00 M.Yİ VE MAKSİMUM EMSAL E=0,04'Ü ANCAK HİÇ BİR KOŞULDA TOPLAM YAPI ALANI 200 M2'Yİ GEÇEMEZ.

YAPI YASAKLI ALAN KAPSAMINDA YER ALMAYAN 5000 M2 VE ÜSTÜ PARK ALANLARININ ALTI KAPALI OTOPARK ALANI OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLİR.

2.9.2. REKREASYON ALANLARI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MİNİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL) E=0,05'İ YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX=6.50'Yİ GEÇEMEZ.

2.9.3.DİĞER YEŞİL ALANLAR

2.9.3.1. ORMAN ALANLARI

BU PLAN İLE ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA TÜM UYGULAMALAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU" VE BU KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE YAPILACAKTIR.

PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

ORMAN ALANLARINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRECEK FAALİYETLER İÇİN İLGİLİ BAKANLIĞIN ONAYI ALINACAKTIR.

MADEN OCAĞI İŞLETMESİ TALEPLERİNDE 2.8. MADDEDE BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

BU PLANDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR İÇERİSİNDE KALMAKLA BİRLİKTE KESİNLEŞMİŞ YARGI KARARLARI VE/VEYA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ İLE ORMAN ALANI OLMADIĞI BELGELENEN ALANLARDA, TARIM VE KÖY İŞLERİ İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİYLE "2.6.2.DİĞER TARIM ALANLARI" NDA İFADE EDİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

ORMAN KANUNU'NUN 2.MADDESİNİN (B) BENDİNE KONU OLAN ALANLARDA, YERLEŞİM ALANI NİTELİĞİNDEKİ ALANLAR HUKUKİ DURUMDA OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLERİN SONUCUNA GÖRE, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ ALINARAK, BU PLANIN NÜFUS KABULLERİ, İLKE VE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA İNCELENEREK, BU ALANLARDA MAHKEME KARARLARI SONUCU DOĞACAK HAKLAR SAKLI KALMAK VE GEREKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN YAPILMASI KAYDIYLA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLEBİLİR. TARIMSAL NİTELİK KAZANMIŞ OLAN KISIMLARDA İSE ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA GEREK DUYULMAKSIZIN BU PLANIN İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILIR.

2.9.3.2.FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI

ULUSAL YADA ULUSLARARASI NİTELİKTE TİCARİ MADDELERİN YADA HİZMETLERİN PERİYODİK SÜRELİ YADA SÜRESİZ SERGİLENDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUMLARI VE BÜYÜKLÜKLERİ VAZİYET PLANINDA BELİRLENECEK PRESTİJ YAPILARI, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ

SERVİS MEKANLARI, KONAKLAMA TESİSLERİ, İBADET TESİSLERİ İLE ALANDA YER ALACAK FAALİYETLERİN İHTİYACI OLAN TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR.

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.

2.9.3.3. MEZARLIK ALANI

İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLER İLE DÜZENLEMELER ÇERÇEVESİNDE OLUŞTURULAN, İÇERİSİNDE KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN GASİL HANE, MORG, İDARİ TESİS VB. TESİSLERİNDE YER ALDIĞI ALANLARDIR. SÖZ KONUSU KULLANIMIN TAMAMLAYICISI NİTELİĞİNDE OLAN TESİSLERE İLİŞKİN YAPILAR ALANIN %2 SİNDEN FAZLA OLAMAZ. YAPILACAK YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 6.50M DİR.

2.10.KENTSEL SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

2.10.1. EĞİTİM ALANLARI

KAMU YADA ÖZEL KİŞİ YADA KURUMLARA AİT ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANININ YAPILACAĞI ALANLARDIR. PLANDA YERLERİ TANIMLANANLARIN DIŞINDA PLAN ÜZERİNDE İFADE EDİLEN VE ALAN BÜYÜKLÜKLERİ BELİRTİLEN EĞİTİM TESİS ALANLARININ OLUŞTURULACAĞI ALANLAR, BÜYÜKLÜKLERİ DEĞİŞTİRİLMEKSİZİN, ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

İLGİLİ ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE VARSA PLANLARIN DEĞİŞTİRİLMESİ ESNASINDA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. BU ALANLARDA YURT BİNALARI İLE KAMPUS İÇİ ZORUNLU KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

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.

2.10.2.YÜKSEK EĞİTİM TESİSLERİ VE KAMPUS ALANLARI

2547 SAYILI YÜKSEK ÖĞRETİM KANUNU KAPSAMINDA KURULMUŞ, ALANI BELİRLENMİŞ VE BU PLAN KAPSAMINDA GÖSTERİLEN YADA HENÜZ KURULMAMIŞ VE ALANI BELLİ OLMAYAN ANCAK PLANIN HEDEF YILI İÇİN VE PLANLAMA KARARLARI AÇISINDAN KURULMASI ÖNERİLEN YÜKSEK ÖĞRETİM KURUMU ALANLARIDIR.

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.

2.10.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

KAMU YADA ÖZEL KİŞİ YADA KURUMLARA AİT KÜLTÜREL HİZMET BİNALARI, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, SİNEMA, TİYATRO, SOSYAL TESİSLER *(HALI SAHA, DÜĞÜN SALONU VB.)* VB. TESİSLERİN YAPILDIĞI 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.

2.10.4. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE KAMU YADA ÖZEL KİŞİ YADA KURUMLARA AİT KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN 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

2.10.5. SAĞLIK ALANLARI

KAMU YADA ÖZEL KİŞİ YADA KURUMLARA AİT SAĞLIK OCAĞI, DOĞUMEVİ, DİSPANSER, POLİKLİNİK HASTANE VB. FONKSİYONLARDA HİZMET VERECEK TESİSLERİN YAPILDIĞI 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.

2.10.6. İBADET ALANLARI

DİNİ HİZMET YERLERİ VE MÜŞTEMİLATLARINA AYRILAN 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.

2.10.7. SPOR ALANLARI

KENTİN VE BÖLGENİN SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KENT ÖLÇEKLERİ HİYERARSİSİNE GÖRE GEREKLİ SPOR VE OYUN ALANLARI BULUNUR. BUNLAR FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İHTİVA EDEN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

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

2.11.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

2.11.1.GENEL OTOPARKLAR (KAPALI VE AÇIK)

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

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

2.11.2. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

DOĞAL GAZ BORU HATLARI, NATO BORU HATTI, ENERJİ NAKİL HATLARI, İÇME-KULLANMA SUYU, KANALİZASYON HATLARI, KANAL ALANLARI, HER TÜRLÜ İLETİŞİM HATLARI KARAYOLU ALANLARI AÇIK-KAPALI OTOPARK ALANLARI, ARITMA TESİSLERİ, ÇÖP BİRİKTİRME VE FOSEPTİK ALANLARI, GİBİ SAĞLIKLI TOPLUM VE ÇEVRE OLUŞTURMAK AMACI İLE YAPILMASI GEREKEN TESİS VE ALANLARIN TÜMÜDÜR.

BU ALANLAR PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ALANLARDA YER ALACAĞI GİBİ NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI ALT ÖLÇEK PLANLARDA DA ÖNERİLMEK ZORUNDADIR. PLANDA ÖNERİLEN ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

DOĞALGAZ VE PETROL TAŞIMA ALANLARINDA, BOTAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN DOĞALGAZ VE PETROL BORU HATTI GÜZERGÂHI (BORU HATLARI) BOYUNCA VE POMPALAMA VE DAĞITIM İSTASYONLARI (İSTASYON) YAKIN ÇEVRESİNDE SABİT VEYA GEÇİCİ YERLEŞİM, BİNA, BENZİNLİK, VB. TESİS KURULAMAZ. BORU HATLARININ YAKIN ÇEVRESİNDE YANICI VE PATLAYICI MADDELER DEPOLANAMAZ.

ARITMA TESİSLERİ VE ÇÖP DEPOLAMA ALANLARINDA ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN YER SEÇİMİ YAPILACAKTIR.

YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

2.11.3. TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

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

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

2.11.4. TERMİNAL (OTOGAR) ALANI

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

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

2.11.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI ALANI

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

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

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

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

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

<u>BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;</u>

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

EN FAZLA YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAX) ; 7.00 METRE' DİR

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

	ÇAYIROVA İLÇESİ	Ölçek
Değişiklik Konusu	*1/5000 ÖLÇEKLİ ÇAYIROVA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ*	**1/5000**
Değişikliği Hazırlayan	**Adı Soyadı**	**İmza**
	Fatih KARAKUŞ **Çevre Mühendisi**	

Belediyemiz Meclisinin 11/03/2021 tarih ve 126 sayılı kararı ile kabul edilen planlar tarafımca kontrol edilmiştir.

Dilek GÜZEL
Şef
Şehir Plancısı

Rahmi TÜMPALAY
Şehir Planlama
Şube Müdür

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 05/02/2021 tarih ve 1392593 sayılı Daire Başkanlığı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan plandır.

Osman GÜNLER
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/02/2021 tarih ve 64 sayılı gündem maddesi olarak görüşülerek komisyonumuzun tetkikine sunulan ve 17/02/2021 tarihli komisyon toplantısında karara bağlanan plandır.

Sadullah KELEŞ
İmar ve Bayındırlık
Komisyon Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/03/2021 tarih ve 126 sayılı kararı ile onaylanan plandır.

Gökmen MENGÜÇ
Başkan a.
Genel Sekreter V.d.

Berna ABİŞ
Katip

Fatma Nur ÇELİK
Katip