

KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, TOPÇULAR MAHALLESİ, 5082/1 VE 5144/1 PARSELLER VE ÇEVRESİ REZERV YAPI ALANI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

G23-B-24-B-3-D

Dosya No : 410132479
Plan No : UİP-411106790
Ölçek : 1/1.000

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Cedit Mahallesi, 5082 ada 1 parsel, 5144 ada 1 parsel ile teskil hariki alandan oluşan Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin (2 pafta) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 6. Maddesinin 6. Fıkrası ve 5194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

— YAPI YAKLAŞMA SINIRI

— FONKSİYON SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR

RYA
RYA
RYA
RYA

REZERV YAPI ALAN SINIRI

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 167 SAYILI YERALTI SULARI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - SİĞNAK YÖNETMELİĞİ VE OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
 - LAGİM MİRASİ İNŞAASI MÜSKÜLM OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE
 - 09/09/2006 TARİHİ 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA,
 - PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRÜ YAPILAMADA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
2. PLANLAMA ALANINDA KAMUYA AİT OLMASI GEREKEN ALANLAR (YOLLAR, YEŞİL ALANLAR VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
 3. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENİNE KARARLARINDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAR, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARLA VE 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
 4. PLANLANAN ALANDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARLA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
 5. YAPILACAK YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
 6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESAS OLUP YAPILASMANIN GEREKTİRMESİ HALİNDE; İLGİLİ KURUMLARIN TESİSLERİNE AİT UYGULAMALARDA KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI VE TÜM MALİYETİN UYGULAMAYI YAPACAK İDARECE KARŞILANMASI KAYDIYLA VB. HATILAR DEPLASE EDİLEBİLİR.
 7. PLANLAMA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
 8. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA, YALNIZCA GİRİŞ-ÇIKIŞ KONTROLÜ İLE KONTROL VE GÜVENLİK KÜLÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
 9. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRÜ FONKSİYON ALANINDA; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
 10. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KULLANILABİLİR. SÖZ KONUSU YAPILANMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR. BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLEREK İSKAN EDİLEBİLİR
 11. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, ÇİME SU İŞALE HATLARI, KANALLAR VB.) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEK OLUP, ZARAR VERİLMESİ DURUMUNDA GEREKLİ BAKIM VE ONARIMLAR İLGİLİ İDAREŞİ TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.
 12. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ YARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMRİLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE İLGİLİ BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, KOCAELİ İLİ, İZMİT İLÇESİ, TOPÇULAR MAHALLESİ, 5082/1 PARSELİN VE 5144/1 PARSEL VE TESCİL HARÇI ALANDAN OLUŞAN REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. REZERV YAPI ALANINDA KALAN TİCARET+ KONUT ALANINDA; EMSAL: 1.80, YENÇÖK=Z+5 KATTIR.
3. 31.12.2024 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NCA ONAYLANAN KOCAELİ İLİ, BAŞİSKELE, KARTEPE VE İZMİT İLÇELERİ YAKLAŞIK 1895 HEKTARLIK ALANA ATİ İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMELERİNE GÖRE PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRÜLÜ YAPILAMA ÖNCESİNDE HAZIRLANACAK PARSEL BAZINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNİMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
4. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE VE ÖNERİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.
5. YAPI YOĞUNLUK HESABINDA KİŞİ BAŞINA DÜŞEN TOPLAM İNŞAAT ALANI MİKTARI 35 MF DİR.
6. KONUT+TİCARET KULLANIMI GETİRİLEN ALANLARIN %90'I KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET KONUT ALANI

3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

 PARK

Ö:1/1000

