

## UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### A-GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA BAKANLAR KURULU'NCA 15.06.2015 TARİH VE 2015/7858 SAYILI KARARI İLE İLAN EDİLEN VE 10.07.2015 TARİH VE 29412 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN RİSKLİ ALAN SINIRIDIR.

2. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. BU PLAN KAPSAMINDA;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
- SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHA KANUNU,
- BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
- 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR İLE İLGİLİ 2006/27 VE 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGELERİ,
- 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA, HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ VE KAT SAYISI SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KULLANILABİLİR. SÖZ KONUSU YAPILANMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR İLE BİRLİKTE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ (ÖN, ARKA VE YAN BAHÇELER) VE BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN ONAYLANAN RUHSAT EKİ VAZİYET PLANINA GÖRE ESAS ALINACAKTIR.

KAMU ELİYLE YAPILACAK UYGULAMALARDA, KONUT VE TİCARET ALANI KULLANIMINDA KALAN İMAR ADALARI ARASINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFER EDİLEN İNŞAAT ALANI MİKTARI, TRANSFER EDİLEN İMAR ADASI EMSAL İNŞAAT ALANININ %30 UNU GEÇEMEZ. BİR PARSELDEN BİRDEN FAZLA PARSELE EMSAL İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFERE KONU EMSAL İNŞAAT ALANI, TRANSFER ALINAN ADA VEYA PARSELİN EMSAL İNŞAAT ALANINDAN DÜŞÜLECEKTİR. ANCAK HİÇBİR ŞEKİLDE PLANLAMA ALANINDAKİ TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.

ARAZİ TOPOGRAFYASI VE/VEYA BAŞKA KISITLAYICI ETMENLER SEBEBİYLE OTOPARK ALANLARININ AYRILMASINDA KARŞILAŞILABİLECEK SORUNLARIN ÇÖZÜMÜ ADINA, KAMU ELİYLE YAPILACAK UYGULAMA PARSELLERİ İÇERİSİNDE OTOPARK ALANLARI BAŞKA PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE GÖSTERİLMEK SURETİYLE KARŞILANABİLİR.

5. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN YÜRÜTÜLEN PROJELER İLE KAMU YAPILARINA İLİŞKİN YAPI RUHSATLARI KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN DÜZENLENECEKTİR.

6. “KOCAELİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 07.09.2016 TARİHİNDE ONAYLI “1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” VE RAPOR EKİ “YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA” BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULMALIDIR.

8. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

9. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA; UYGULAMADA, 3194 SAYILI KANUNUN 15-16. VEYA 18. MADDESİ İLE OLUŞAN MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.

10. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN SUBASMAN KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALARA, EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN GİRİŞ YAPILABİLİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. TESVİYE EDİLEN ZEMİN ALTINDA OTOPARKLAR YAPILABİLİR. APARTMANLARDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DURUMUNDA MÜŞTEMİLAT (KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, KAPICI DAİRESİ İLE BAĞIMSIZ BÖLÜME TAHSİS EDİLMEMEK ÜZERE DEPO VE GARAJ) ZEMİN KATLARDAN DÜZENLENEBİLİR. İSKÂNA TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARİCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

11. KOCAELİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI İLE ROMA DÖNEMİ SU YAPISI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ PARSELLER (437 ADA, 52-70 PARSELLER) VE BU PARSELLERE KOMŞU OLAN PARSELLERDE (437 ADA, 21-39-50 PARSELLER) İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINACAK KARARA GÖRE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA AŞAMASINDA KOCAELİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.12.2011 TARİH VE 122 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

12. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NA HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

13. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYON ALANINDA; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN ~~25 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN~~ TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, BEKÇİ KULÜBESİ VB. KULLANIMLAR İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

14. İMAR ADALARININ YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

15. PLANLAMA ALANINDA, 05.06.2017 TARİH VE 379406 SAYILI DSİ KURUM GÖRÜŞÜ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

16. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İMARA İLİŞKİN HÜKÜMLER İHTİVA EDEN DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

## **B- ÖZEL HÜKÜMLER**

### **KONUT ALANLARI:**

17. KONUT ALANLARINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=2.10 VE YENÇOK=15 KAT, EMSAL=1.50 VE YENÇOK=14 KAT, EMSAL=1.50 VE YENÇOK=6 KAT'DIR.

18. BU ALANLARDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNİN %5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK TİCARİ AMAÇLI BİRİMLER YER ALABİLİR. TİCARİ BİRİMLER, YAPILARIN ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ, Yençok=5,50 MT OLACAK ŞEKİLDE BAĞIMSIZ YAPI OLARAK DA YAPILABİLİR.

### **TİCARET (T) ALANLARI:**

19. TİCARET ALANLARININ EMSAL HESABI NET ALANLARI ÜZERİNDE YAPILACAK OLUP, E=1.20 VE YENÇOK=4 KAT'TIR. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, DÜĞÜN SALONU GİBİ

EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

**PARK ALANLARI:**

20. PARK ALANLARINDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİ, YAPILABİLİR.

21. PLANDA GÖSTERİLEN DERE AKSI VE ÇEVRESİNDE YER ALAN 5 METRELİK BANT İÇERİSİNDEKİ PARK ALANLARINDA HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDAN BLOKLARA VE OTOPARK ALANLARINA GİRİŞ ÇIKIŞ YAPILABİLİR. BU HUSUSLAR YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

**MEYDAN ALANI:**

22. MEYDAN ALANINDA, BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, İZMİT İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**DİNİ TESİS ALANI:**

23. CAMİ ALANLARINDA, E=1.00'DİR. BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

24. CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN YÜKSEKLİK, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ

DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

**İLKOKUL ALANI:**

25. İLKOKUL ALANINDA E:1.00, YENÇOK:5 KAT OLACAK ŞEKİLDE YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**LİSE ALANI:**

26. LİSE ALANINDA, BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, İZMİT İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**KÜLTÜREL TESİS ALANI:**

27. KÜLTÜREL TESİS ALANINDA; TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, BİLGİ EVİ, GENÇLİK MERKEZİ, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO, OPERA VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

28. KÜLTÜREL TESİS ALANINDA E:0.50, YENÇOK: 5 KAT OLACAK ŞEKİLDE YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

29. KÜLTÜR TESİS ALANINDA, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.