

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ONAMA SINIRI; KOCAELİ İLİ, DİLOVASI İLÇESİ, TAVŞANCIL MAHALLESİ, DOĞAL SİT ALANINDA KALAN İKİ ALANI KAPSAMAKTA OLUP 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANLAMA ALANINDA 03.05.1994 TARİH VE 3454 SAYILI KARAR İLE KENTSEL SİT İLAN EDİLEN KISIM PLAN ONAMA SINIRINDA DAHİL EDİLMEMİŞ OLUP ONAMA DIŞIDIR.
3. İMAR KANUNUNA GÖRE YAPILACAK HER TÜR UYGULAMADA, UYGULAMAYA KONU TAŞINMAZLARDA PLANDA BELİRLENEN KAMU KULLANIMINA AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN PARSELİN DİĞER KISMINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. UYGULAMA AŞAMASINDA RUHSATA ESAS OLMAK ÜZERE PARSEL ÖLÇEĞİNDE DETAYLI ZEMİN ETÜDLERİ YAPTIRILMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
5. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDA GÖSTERİLEN İSTİKAMET, PLAN FONKSİYON ÇİZGİLERİ VE TARAMALARI BİLGİ AMAÇLI İŞLENMİŞ OLUP BU ÇİZGİLERE GÖRE UYGULAMA YAPILAMAZ.
6. PLANDA YOL GENİŞLİĞİ BELİRLENMEMİŞ YOL GÜZERGÂHLARINDA VEYA BELİRLENDİĞİ HALDE PAFTASINDAKİ İSTİKAMETLER İLE UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA UYGULAMA, PLANDAKİ ADAKENARI HATTI DİKKATE ALINARAK YAPILIR.
7. KADASTRAL UYGULAMALAR ESNASINDA HAK KAYBINA MAHAL VERMEYECEK ŞEKİLDE KAMU YARARI DÜŞÜNÜLEREK ADA KENARLARINDA YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMADAN 2.00 METREYE KADAR DÜZELTMELER YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
8. PARSEL DERİNLİĞİ VE CEPHESİNE İLİŞKİN BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN MİNİMUM UZUNLUK ŞARTLARINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE, PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA ÇEKME MESAFELERİ DİKKATE ALINARAK OLUŞACAK BİNA ÖLÇÜLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI YAPILABİLİR. BU HÜKÜM KENTSEL SİT ALANLARINDA UYGULANMAZ.
9. PLANLAMA ALANINDA 18. MADDE İMAR UYGULAMASI YAPILMASI MÜMKÜN OLAN BÖLGELERDE 18. MADDE İMAR UYGULAMASI YAPILMASI ESASTIR. İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ALAN SINIRLARINI BELİRLEMeye İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. 18. MADDE UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
10. PLAN BÜTÜNÜNDE, PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
11. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. KAMUYA AİT AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR VE PARK ALANLARI, AFET DURUMUNDA İLGİLİ KURUMLARIN İZİNİ DOĞRULTUSUNDA TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
13. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMÎ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
14. PLANLAMA ALANINDA BOTAŞ DOĞAL GAZ İLETİM HATTI VE İRTİFAK SAHASI İLE DOĞAL GAZ DÖNÜŞÜM İSTASYONU (RMS/B) YER ALMAKTA OLUP BU ALANLARDA VE BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELER İÇERİSİNDE İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINIR.
15. KAMUYA TERK EDİLMİŞ PARK VE REKREASYON ALANLARINDA İHTİYAÇ DUYULMASI VE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE TRAFİK TESİS EDİLEBİLİR. YAPILAŞMA YÜKSEKLİĞİ VE EMNİYET MESAFELERİ İÇİN İLGİSİNE GÖRE ELEKTRİK KURUMUNUN VEYA KURULUŞUNUN KURUM GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
16. DERE YATAKLARI İLE İLGİLİ DSİ'NİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
17. PLANLAMA ALANINDA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINCA 03.02.2023 ONAY TARİHLİ İMAR PLANLARINA ESAS JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
18. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE VEYA KÖYDE MUHTARA VEYA DİĞER YERLERDE MÜLKİ AMİRLERİNE BİLDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
19. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, İLKE KARARLARI VE DİĞER MER'İ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
20. DAHA ÖNCE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 15, 16. VE 18. MADDE UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLERİN SONRADAN KISMEN KAMULAŞTIRMAYA KONU KULLANIMA İSABET ETMESİ VE BU ALANIN AMME LEHİNE BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE EMSAL HESABI TERK ÖNCESİ ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
21. UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK VE BİRBİRLERİ İLE OLAN SINIRLARIN DÜZELTİLMESİNE YÖNELİK İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE, PARSEL SAYISI AYNI KALMAK KAYDIYLA PARSEL CEPHESİ, PARSEL DERİNLİĞİ VE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTLARI ARANMAZ.
22. **BİNALAR KOT VERİLMESİ**
 - 22.1. İMAR PLANLARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM BULUNMAMASI HALİNDE YOLDAN KOTLANDIRMA ESASTIR.

- 22.2.** KOT ALINAN NOKTANIN TESPİTİNDE SOKAK SİLÜETİ DİKKATE ALINIR.
- 22.3.** BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA, ARAZİ YAPISINA VE YOLLARA UYUMLU KOTLANDIRMA YAPMAK İÇİN, İLGİLİ İDARENİN İMAR BİRİMİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE HER BİNA İÇİN KENDİSİNE YAKIN YOLDAN VEYA TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA YAPILIR.
- 22.4.** VİYADÜK, KÖPRÜ GİBİ PARSELE GİRİŞ ÇIKIŞ YAPILAMAYAN YERLERDEN, PARKLARDAN VE PARSELE BİTİŞİK OLMAYAN YOLLARDAN BİNALARA KOT VERİLEMEZ.
- 22.5.** TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRMA İLE KADEMELENDİRME İŞLEMLERİNDE ADA BAZINDA DEĞERLENDİRME YAPILIR. BİNALARA KOT VERİLMESİ SONRASINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARINDAN BİR KATI ZEMİN KATLA İRTİBATLI OLARAK DÜZENLENMESİ KAYDIYLA VE EMSALE DAHİL OLMAKSIZIN İSKÂN AMAÇLI OLARAK, DİĞER KATLARI DA ORTAK ALAN OLARAK KULLANILABİLİR. AYRI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK DÜZENLENEN İSKÂN AMAÇLI BODRUM KATLAR İSE EMSAL HESABINA DAHİLDİR.

23. ÖN CEPHE:

KÖŞE BAŞI VEYA BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ PARSELLERDE (İKİ YOLA YA DA ÜÇ YOLA CEPHELİ PARSELLERDE) PARSELİN ÖN CEPHESİNİ BELİRLEMeye BELEDİYE YETKİLİDİR.

- 24.** DOĞAL SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE YAPILACAK BİNALARIN CEPHE DÜZENİ, RENGİ, BİÇİMİ VE CEPHEDE KULLANILACAK YAPI MALZEMESİ İLE ÇATI ŞEKLİ GİBİ ESTETİK VE MİMARİ ÖZELLİKLERİNİ BELİRLEMeye, UYGUN GÖRDÜĞÜ YERLERDE YAPILARIN ESTETİĞİ İLE İLGİLİ KURALLAR GETİRMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

25. ÇIKMALAR:

MAKSİMUM AÇIK-KAPALI ÇIKMA DERİNLİĞİ 1.20 METREDİR. KONUT ALANLARINDA KAPALI ÇIKMA BOYU BİNA CEPHESİNİN 2/3'ÜNÜ GEÇEMEZ. DİĞER ALANLARDA 2/3 ŞARTI ARANMAZ. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR ÇEKME MESAFELERİNİN DIŞINA TAŞAMAZ. CEPHELERDE BİRDEN FAZLA KAPALI-AÇIK ÇIKMA YAPILDIĞINDA İKİ ÇIKMA ARASINDAKİ MESAFE 1.00 METREDEN AZ OLAMAZ.

26. ÇATILAR:

MAHYA YÜKSEKLİĞİ HİÇBİR KOŞULDA 5.00 METREYİ GEÇEMEZ. ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT, BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI, TERASLARIN DA DÂHİL OLABİLDİĞİ (AÇIK TERAS VE ISLAK HACİMLER AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜM SINIRLARINI GEÇEMEZ.) ŞEKİLDE ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR.

SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE İRTİBATLI OLAN VE AYRI BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN ÇATI ARASI PİYESLER, KAT ALANI KATSAYISI (KAKS, EMSAL) ALANINA DAHİL EDİLMEZ.

AYRICA ÇATI PİYESLERİNDE YAPILACAK AÇIK TERASLAR AİT OLDUĞU KAT ALANININ %30'UNU GEÇEMEZ.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

1.1. BİNA YÜKSEKLİKLERİ MAKSİMUM YENÇOK: 6.50 METREDİR. BİNA BOYUTLARI: MİNİMUM BİNA CEPHESİ 6.00 METRE, MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ 10.00 METREDİR.

1.2. KONUT ALANLARDA YAPILACAK BİNALARDA PARSELDE ZEYTİN AĞAÇLARI BULUNMASI DURUMUNDA AĞAÇ RÖLEVESİ HAZIRLANMASI ZORUNLUDUR. EN AZ AĞACIN KESİLMESİ AMACI İLE ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE SADECE YAPININ OTURACAĞI ALANDA AĞAÇ DEPLASESİ YAPILABİLİR. YAPININ OTURACAĞI ALANIN BELİRLEMESİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

PARSELİ İÇİNDE DEPLASE YAPILABİLECEK ALAN BULUNMAMASI HALİNDE AĞAÇ DEPLASESİ, BELEDİYE'NİN UYGUN GÖRECEĞİ BİR KAMU ALANINA YAPILABİLİR.

1.3. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR. BU DURUMDA İKİ YAPI ARASINDAKİ MESAFE 6.00 METREDEN AZ OLAMAZ. İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE YAPILAR AYRIK-İKİZ BLOK HALİNDE YAPILABİLİR.

1.4. KONUT ALANLARDA AĞAÇ OLMAYAN PARSELLERDE HER 100 M² PARSEL ALANI İÇİN 1 AĞAÇ DİKİLMESİ, AĞAÇ OLAN PARSELLERDE İSE MÜMKÜN OLAN EN FAZLA AĞAÇ SAYISININ KORUNMASI, HER HALÜKÂRDA 100 M² İÇİN 1 AĞAÇ ORANININ ALTINA DÜŞÜLMEMESİ ZORUNLUDUR.

1.5. KONUT ALANLARINDA;

AYRIK NİZAM, 2 KAT, TAKS: ---, KAKS: 0.40 OLAN ADALARDA MİN. İFRAZ KOŞULU 400 M²

AYRIK NİZAM, 2 KAT, TAKS: 0.20, KAKS: 0.40 OLAN ADALARDA MİN. İFRAZ KOŞULU 400 M²

AYRIK NİZAM OLAN ADALARDA MİN. İFRAZ KOŞULU 250 M²

PARSEL BOYUTLARI;

MİNİMUM PARSEL CEPHESİ: 12.00 METRE

MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ: 18.00 METRE

YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ:

ÖN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 5.00 METRE, YAN BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3.00 METRE, ARKA BAHÇE MESAFESİ EN AZ 3.00 METREDİR.

1.6. 'A' RUMUZLU KONUT ALANLARINDA MEVCUTTA BULUNAN YAPILARIN RİSKLİ İLAN EDİLMESİ DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULUNA BAKILMAKSIZIN RİSKLİ YAPININ YIKILMASI ŞARTIYLA YAPI

RUHSATINDAKİ İNŞAAT ALANI VE KAT YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE RUHSATLANDIRILARAK YENİ YAPI YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR.

1.7. BAHÇE DUVARI:

BAHÇE DUVARLARININ YÜKSEKLİĞİ BİNALARIN YOL TARAFINDAKİ CEPHE HATLARI ÖNÜNDE 1.00 M'Yİ, DİĞER CEPHELERDE İSE 1.50 METREYİ GEÇEMEZ. AYRICA BAHÇE DUVARLARI ÜZERİNDE 1.00 M'Yİ AŞMAMAK ÜZERE PARMAKLIKLAR YAPILABİLİR. BAHÇE DUVARLARI RUHSATA TABİ OLUP, TAMAMLANMADAN İSKÂN VERİLMEZ.

1.8. ZEMİN TERASI:

ZEMİN TERASLARI AİT OLDUĞU KATIN SEVİYESİNİ AŞMAYAN VE YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMİ İLE BÜTÜNLEŞİK OLARAK YAPILABİLİR. ZEMİN TERASLARININ TABAN ALANIN %20'Sİ TAKS ALANINA DAHİL EDİLMEZ.

1.9. MERDİVEN:

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE MÜSTAKİL YANGIN MERDİVENİ GEREKMEYEN BİNALARDA, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLSA DAHİ ASGARI ÖLÇÜ VE ADETLERDE YAPILAN MERDİVEN, KAÇIŞ YOLU KABUL EDİLİR. MERDİVEN EVİ VE YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ TAKS ALANINA DAHİL EDİLMEZ.

1.10. KONUT ALANLARINDA GENİŞLİĞİ 10.00 M VE ÜZERİNDE YER ALAN İMAR YOLLARINA CEPHELİ PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ZEMİN KATLARI TİCARİ OLARAK KULLANILABİLİR. TİCARİ ALANLARDA YAPILACAK FAALİYETLERDE SES, GÜRÜLTÜ, DUMAN ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMESİ GEREKMEKTEDİR.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET ALANLARI

BU ALANLARDA; İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

2.2. PAZAR ALANLARI

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

2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK HİZMET BİRİMLERİ, OTOPARK, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ, REHABİLİTASYON VE REHBERLİK MERKEZİ, HALK EĞİTİM MERKEZİ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

2.4. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL: 0.30 VE BİNA YÜKSEKLİĞİ: 7.00 METREDİR. BU ALANLARDA "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK", ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞININ İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER, TSE STANDARTLARI VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2.5. KAMU YAPILARI VE ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILAR:

PLAN ÜZERİNDE EMSAL DEĞERİ BELİRTİLMİŞ OLAN KAMU ALANLARINDA YAPILACAK RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT YAPILAR İLE ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARA (DİNİ TESİS, OKUL, SAĞLIK TESİSİ, BELEDİYE HİZMET BİNASI, KAMU HİZMET BİNASI, YÖNETİM MERKEZİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS, KAPALI PAZAR, SPOR TESİSİ VB.) İLİŞKİN OLARAK İLGİLİ KURUMLARCA HAZIRLANACAK TİP PROJELERDE EMSAL DEĞERİNİN AŞILMASI HALİNDE İLGİLİ YATIRIMCI KURUMUN DA ONAYI İLE TİP PROJEDE BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. BU YAPILARIN YÜKSEKLİĞİ, ÇATI FORMU, BİNA FORMU (AÇIK KAPALI ÇIKMA VE KONTUR GABARI) TEKNOLOJİK VE MİMARİ GEREKLİLİKLERE GÖRE TABİAT VARLIKLARI BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.

3. KORUNACAK ALANLAR

3.1. SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI

DOĞAL SİT ALANI KAPSAMINDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN (TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 13.11.2020 TARİH VE 817 SAYILI OLUR'U İLE TESCİL EDİLEN NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANLARI İLE SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARINDA; KORUNAN ALANLARIN TESPİT, TESCİL VE ONAYINA İLİŞKİN USUL VE ESASLARA DAİR YÖNETMELİK VE DOĞAL SİT ALANLARI KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI İLKE KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNI KORUNACAK SİT ALANLARIDIR. 05.11.1999 TARİHLİ VE 658 SAYILI İLKE KARARI ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAK OLUP BU ALANLARDA, KESİNLİKLE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN

VERİLMEMESİNE, İMAR PLANLARINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANI OLARAK BELİRLENMESİNE, BİLİMSEL AMAÇLI KAZILARIN DIŞINDA HİÇBİR KAZI YAPILAMAYACAKTIR.

3.3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

3.3.1. ORMAN ALANI

6831 SAYILI ORMAN YASASI HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR. PLAN BÜTÜNÜ İÇERİSİNDE ORMAN SINIRI İLE KAMU VE/VEYA ÖZEL MÜLKİYETE HAİZ PARSELLERİN KESİŞTİĞİ ORMAN SINIRI İLE İHTİLAFA YAŞANABİLECEK PARSELLERDE, İLGİLİ İDARENİN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR. İLGİLİ İDARE TARAFINDAN YAPILACAK ÇALIŞMALAR NETİCESİNDE; ORMAN SINIRLARININ GERİ ÇEKİLMESİ HALİNDE PLAN KARARLARI GETİRİLMEYEN ALANLAR AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

3.3.2. TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN

BU ALANLAR; TARIM VE ORMAN İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINAN KURUM GÖRÜŞÜNDE TARIM ALANI (MARJİNAL) OLARAK BELİRTİLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1/25000 GEBZE PLANLAMA BÖLGESİ PLAN NOTLARININ "DİĞER TARIM ALANI" HÜKMÜ ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

3.4.1. KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ETÜT, PROJE VE ÇEVRE DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 22.12.2022 TARİHLİ VE 1036240 SAYILI GÖRÜŞÜ İLE 05.02.2026 TARİHLİ VE 2048053 SAYILI İTİRAZ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. KARAYOLUNA CEPHELİ VE KARAYOLUNDAN GİRİŞ ÇIKIŞ YAPILAN PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

3.5. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE PAFTALARINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

4.1.1. ANAOKULU ALANI

KAMUYA AİT ANAOKULU EĞİTİM TESİSİNİ İÇERİR. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI, İLGİLİ YASA DOĞRULTUSUNDA BU ALANDA HANGİ FONKSİYONLU EĞİTİM TESİSİ YAPISININ BULUNACAĞINA KARAR VEREBİLİR. BU ALANLARDA; EĞİTİM YAPILARINA HİZMET VEREN YEMEKHANE, KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE BULUNABİLİR. BU ALANLAR İÇERİSİNDE ANAOKULU VE KREŞ DE YAPILABİLİR. TİP PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILAMAZ.

4.1.2. İLKOKUL ALANI

KAMUYA AİT İLKOKUL EĞİTİM TESİSİNİ İÇERİR. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI, İLGİLİ YASA DOĞRULTUSUNDA BU ALANDA HANGİ FONKSİYONLU EĞİTİM TESİSİ YAPISININ BULUNACAĞINA KARAR VEREBİLİR. BU ALANLARDA; EĞİTİM YAPILARINA HİZMET VEREN YEMEKHANE, KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE BULUNABİLİR. BU ALANLAR İÇERİSİNDE ANAOKULU VE KREŞ DE YAPILABİLİR. TİP PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILAMAZ.

4.1.3. LİSE ALANI

BU ALANLARDA; EĞİTİM YAPILARINA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE, LOJMAN, KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİNİN DE BULUNABİLECEĞİ ALANLARDIR. TİP PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILAMAZ.

4.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

4.2.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

KAMUYA AİT TÜM SAĞLIK TESİSLERİNİ İÇERİR. BU ALANLARDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ GİBİ SAĞLIK TESİSLERİ VE SAĞLIK BAKANLIĞI'NA BAĞLI DİĞER KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

4.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

4.3.1. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ, GÜÇSÜZLER EVİ, SOSYAL YARDIM BİRİMLERİ VB. FONKSİYONLARIN YANI SIRA SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, BİLGİ-BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ KÜLTÜREL AMAÇLI YAPILARI İÇEREN KAMUYA AİT ALANLARDIR. AYRICA BU ALANLARDA AİLE VE SOSYAL POLİTİKALAR BAKANLIĞI'NIN SOSYAL HİZMET TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

4.3.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, BİLİM MERKEZİ VB. EĞİTİM YAPILARI, KÜLTÜR MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ KÜLTÜREL FONKSİYONLARIN YER ALDIĞI KAMUYA AİT ALANLARDIR.

4.3.3. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

KAMUYA AİT TÜM SPOR TESİSLERİNİ İÇERİR. BU ALANDA YERLEŞMENİN BÜYÜKLÜĞÜNE UYGUN OLARAK FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU VB. TÜM SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN AÇIK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN TAMAMLAYICISI OLAN YAPILAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA E:0.15'DİR.

4.4. İBADET ALANLARI

4.4.1. CAMİ ALANI

BU ALANLARDA DİNİ HİZMET YERLERİ VE MÜŞTEMİLATLARI, KAMUYA AİT KURSLAR, LOJMAN VE YURTLAR YAPILABİLİR. CAMİ ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA KONTUR, GABARİ VB. HUSUSLAR İLE PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN DİĞER KOŞULLAR MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEK OLUP, ŞADIRVAN VE TUVALET YAPILARININ YAPILMASINDA İKİ BİNA ARASI MESAFE ARANMAYACAKTIR.

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.1. PARK

KENTTE YASAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ, OYUN ALANI VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. BU ALANLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

5.2. REKREASYON ALANI

BU ALANLAR KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK ÖZEL VE KAMU TARAFINDAN İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ VE KONUT YAPILAMAZ. EMSAL: 0.05 YENÇOK= 3.50 M'DİR.

5.3. AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

İÇERİSİNDE MEVCUT AĞAÇLARIN BULUNDUĞU ALANLARDA AĞAÇ YAPISI KORUNACAK, BOŞ ALANLARDA İSE ALANIN DOĞAL YAPISI, BÖLGENİN TOPRAK VE İKLİM KARAKTERİSTİĞİNE UYGUN OLARAK AĞAÇLANDIRMA YAPILACAK KAMU VE ÖZEL MÜLKİYETE AİT ALANLARDIR. ORMAN İÇİ TANIMSIZ ALANLAR DA AĞAÇLANDIRILARAK ORMANLA EKOLOJİK AÇIDAN BÜTÜNLEŞTİRİLECEKTİR.

KADASTRAL YOLA CEPHESİ OLAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI %5'DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇBİR KOŞULDA 250 M²Yİ GEÇMEMEK VE 2 KATI AŞMAMAK, YOL VE PARSEL SINIRLARINA 5.00 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE TEK BİR YAPI KÜTLESİNDE (BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK) BAĞ VE SAYFIYE EVLERİ İLE KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜŞTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. ANCAK BU PLAN NOTUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTE ÜZERİNDE MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK RUHSAT ALINARAK YAPILAŞMIŞ YAPI BULUNAN VE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANMAMIŞ PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN YAPI İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDIYLA İKİNCİ BİR YAPI YAPILABİLİR. HER TÜRLÜ YAPIDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAYAN VEYA OTOPARK VB. ORTAK ALAN OLARAK KULLANILAN 1 BODRUM KAT YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERİN DONATI ALANINA İSABET ETMESİ HÂLİNDE DONATI ALANI, KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEK ŞARTIYLA EMSAL HESABINA DAHİLDİR.

5.4. MEZARLIK ALANI

BU ALANLARDA; DEFİN İZİNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI, BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE, İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, WC VB. İLGİLİ BİRİMLERLE, OTOPARK YAPILABİLİR.

6. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

6.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK PLANLANMIŞ ALANLARDA REGÜLATÖR ALANI, DAĞITIM MERKEZİ, TRAFİKO, TELEKOM SANTRALİ VE BENZERİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. TEKNİK ALTYAPI ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK BİRDEN FAZLA TEKNİK ALTYAPI TESİSİ YER ALABİLİR.