

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

SAKARYA İLİ, KOCAALI İLÇESİ,
CAFERİYE MAHALLESİ 1 NO'LU GEÇEKONDU
ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

Ö: 1/1000

PAFTA İNDEKİ

F25C19C10 PLAN NO	F25C19C10 PLAN NO	F25C19C10 PLAN NO
----------------------	----------------------	----------------------

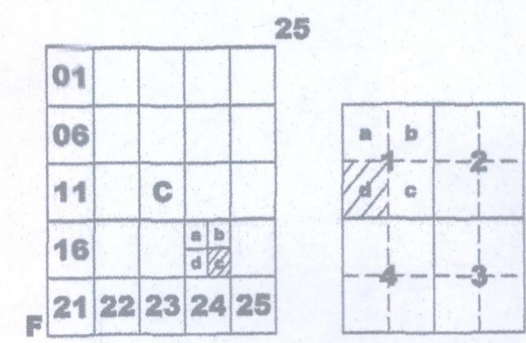
PLANNIN İSMİ	SAKARYA İLİ KOCAALI İLÇESİ CAFERİYE MAHALLESİ 1 NO'LU GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
PAFTA NO	F25C19C10	1000
USMAMA GRUBU	ADİ-SOYAD	
USMAMA	NİSOLIN İNCEBİ	
USMAMA	GÖKÇE SOKEL US	
USMAMA	ULUK ÖZKANCI	
USMAMA	BERHAT ÖZKAN	

Plan İşlem No : UIP-541127744
Ölçek : 1/1.000

Sakarya İli, Kocaeli İlçesi, Caferiye Mahallesi, 1 No.lu Geçekondu Önleme Bölgesine İlişkin 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliğine İlişkin Hazırlanan 3- paftalık 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği İçerisinde; Bakanlık Makamı'nın 18.09.2025 tarihli ve 1046725 sayılı Oluru ile 775 sayılı Geçekondu Kanunu'nun 19. ve Geçekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 59. Maddeleri Uyarınca onandı.

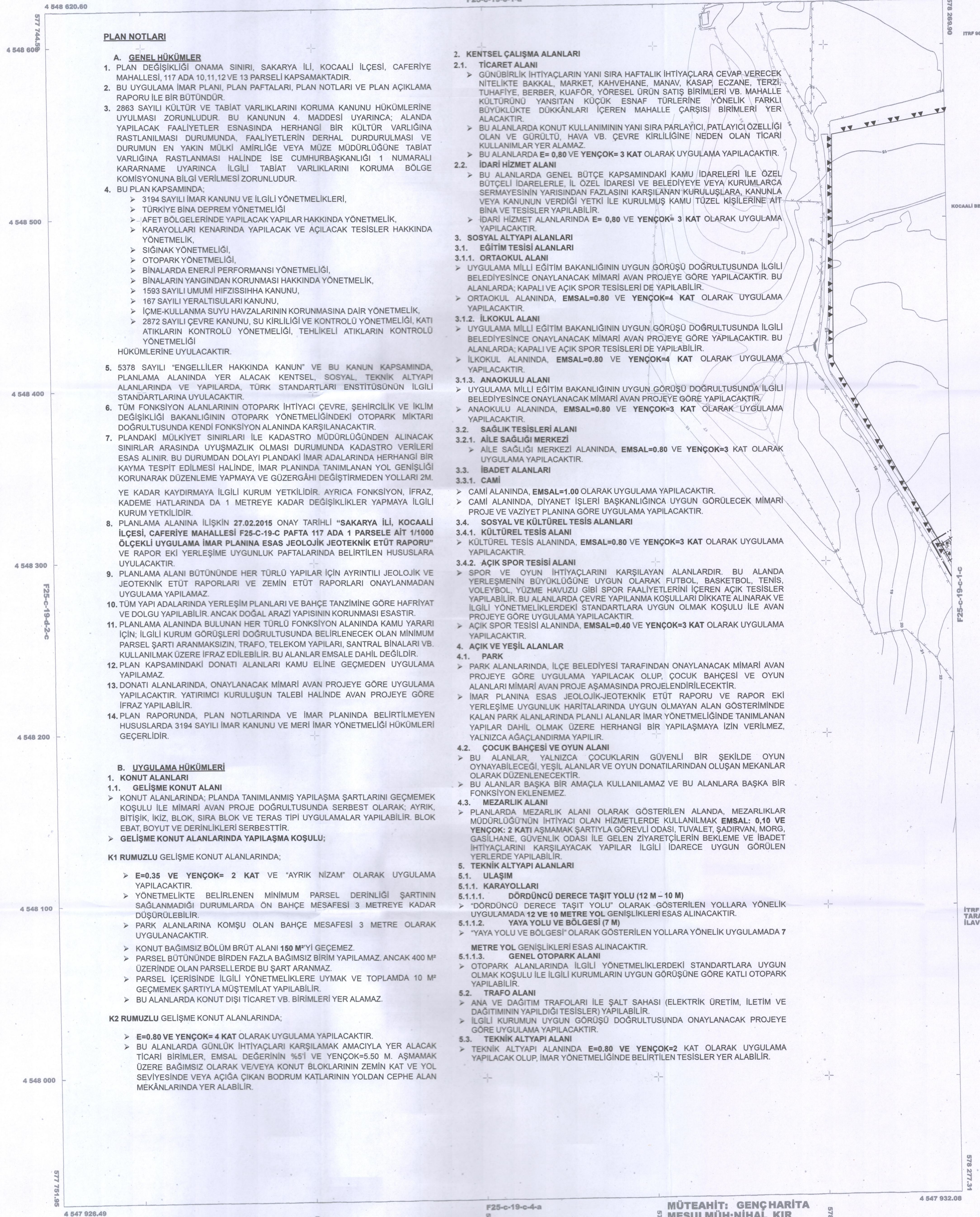
T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

(Signature)
Başkan Yardımcısı



SAKARYA
(KOCAALI)
F25-c-19-c-1-d

F25-c-19-c-1-a



PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, SAKARYA İLİ, KOCAALI İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ, 117 ADA 10,11,12 VE 13 PARSELE KAPSAMAKTADIR.
- BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE TABİT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NUMARALI KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
- BU PLAN KAPSAMINDA;
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ,
 - OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU,
 - 167 SAYILI YERALTISULARI KANUNU,
 - İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
- TÜM FONKSİYON ALANLARININ OTOYOL İHTİYACI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ OTOYOL YÖNETMELİĞİNDEKİ OTOYOL MİKTARI DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANINDA KARŞILANACAKTIR.
- PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDE ALINACAK SINIRLAR ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA KADASTRO VERİLERİ ESAS ALINIR. BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA HERHANGİ BİR KAYMA TESPİT EDİLMESİ HALİNDE, İMAR PLANINDA TANIMLANAN YOL GENİŞLİĞİ KORUNARAK DÜZENLEME YAPMAYA VE GÜZERGAHI DEĞİŞTİRMEDE YOLLARI 2M. YE KADAR KAYDIRMAYA İLGİLİ KURUM YETKİLİDİR. AYRICA FONKSİYON, İFRAZ, KADEME HATLARINDA DA 1 METREYE KADAR DEĞİŞİKLİKLER YAPMAYA İLGİLİ KURUM YETKİLİDİR.
- PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN 27.02.2015 ONAY TARİHLİ "SAKARYA İLİ, KOCAALI İLÇESİ, CAFERİYE MAHALLESİ F25-C-19-C PAFTA 117 ADA 1 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- TÜM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAĞÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZI YAPISININ KORUNMASI ESASTIR.
- PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYON ALANINDA KAMU YARARI İÇİN; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN MINİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN. TRAFİ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. KULLANILMAK ÜZERE İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- PLAN KAPSAMINDAKİ DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- DONATI ALANLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. YATIRIMCI KURULUŞUN TALEBİ HALİNDE AVAN PROJESİNE GÖRE İFRAZ YAPILABİLİR.
- PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT ALANLARI

1.1. GELİŞME KONUT ALANI

- KONUT ALANLARINDA; PLANDA TANIMLANMIŞ YAPILAŞMA ŞARTLARINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA SERBEST OLARAK; AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ UYGULAMALAR YAPILABİLİR. BLOK EBAT, BOYUT VE DERİNLİKLERİ SERBESTTİR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU;**

K1 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA;

- E=0.35 VE YENÇOK= 2 KAT** VE "AYRIK NİZAM" OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- YÖNETMELİKTE BELİRLENEN MINİMUM PARSEL DERİNLİĞİ ŞARTININ SAĞLANMADIĞI DURUMLARDA ÖN BAĞÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.
- PARK ALANLARINA KOMŞU OLAN BAĞÇE MESAFESİ 3 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.
- KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI 150 M²Yİ GEÇEMEZ.
- PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BİRİM YAPILAMAZ. ANCAK 400 M² ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE BU ŞART ARANMAZ.
- PARSEL İÇERİSİNDE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK VE TOPLAMDA 10 M² GEÇMEMEK ŞARTIYLA MÜŞTEMLAT YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA KONUT DIŞI TİCARET VB. BİRİMLERİ YER ALAMAZ.

K2 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA;

- E=0.80 VE YENÇOK= 4 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK AMACIYLA YER ALACAK TİCARİ BİRİMLER, EMSAL DEĞERİNİN %5'İ VE YENÇOK=5.50 M. AŞMAMAK ÜZERE BAĞIMSIZ OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YER ALABİLİR.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCARET ALANI

- GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARIN YANI SIRA HAFTALIK İHTİYAÇLARA CEVAP VERECEK NİTELİKTE BAKKAL, MARKET, KAHVEHANE, MANAV, KASAP, ECZANE, TERZİ, TUHAFİYE, BERBER, KUAFÖR, YÖRESEL ÜRÜN SATIŞ BİRİMLERİ VB. MAHALLE KÜLTÜRÜNÜ YANSITAN KÜÇÜK ESNAF TURLERİNE YÖNELİK FARKLI BÜYÜKLÜKTE DUKKANLARI İÇEREN MAHALLE ÇARŞISI BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.
- BU ALANLARDA KONUT KULLANIMININ YANI SIRA PARLAYICI, PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİNE NEDEN OLAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.
- BU ALANLARDA **E= 0,80 VE YENÇOK= 3 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2. İDARİ HİZMET ALANI

- BU ALANLARDA GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASINI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLER YAPILABİLİR.
- İDARİ HİZMET ALANLARINDA **E= 0,80 VE YENÇOK= 3 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

- 3.1.1. ORTAOKUL ALANI**
 - UYGULAMA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.
 - ORTAOKUL ALANINDA, **EMSAL=0.80 VE YENÇOK=4 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.1.2. İLKOKUL ALANI**
 - UYGULAMA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.
 - İLKOKUL ALANINDA, **EMSAL=0.80 VE YENÇOK=4 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.1.3. ANAOKULU ALANI**
 - UYGULAMA MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
 - ANAOKULU ALANINDA, **EMSAL=0.80 VE YENÇOK=3 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- 3.2.1. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ**
 - AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANINDA, **EMSAL=0.80 VE YENÇOK=3 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.3. İBADET ALANLARI

- 3.3.1. CAMİ**
 - CAMİ ALANINDA, **EMSAL=1.00** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - CAMİ ALANINDA, DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK MİMARİ PROJE VE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- 3.4.1. KÜLTÜREL TESİS ALANI**
 - KÜLTÜREL TESİS ALANINDA, **EMSAL=0.80 VE YENÇOK=3 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.4.2. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI**
 - SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANDA YERLEŞMENİN BÜYÜKLÜĞÜNE UYGUN OLARAK FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, VOLLEYBOL, YÜZME HAVUZU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN AÇIK TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEKİ STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - AÇIK SPOR TESİSİ ALANINDA, **EMSAL=0.40 VE YENÇOK=3 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- 4.1. PARK**
 - PARK ALANLARINDA, İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, ÇOCUK BAĞÇESİ VE OYUN ALANLARI MİMARİ AVAN PROJE AŞAMASINDA PROJELENDİRİLECEKTİR.
 - İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA UYGUN OLMAYAN ALAN GÖSTERİMİNDE KALAN PARK ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN YAPILAR DAHİL OLMAK ÜZERE HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ, YALNIZCA AĞAÇLANDIRMA YAPILIR.
- 4.2. ÇOCUK BAĞÇESİ VE OYUN ALANI**
 - BU ALANLAR, YALNIZCA ÇOCUKLARIN GÜVENLİ BİR ŞEKİLDE OYUN OYNAYABİLECEĞİ YEŞİL ALANLAR VE OYUN DONATILARINDAN OLUŞAN MEKANLAR OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
 - BU ALANLAR BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ VE BU ALANLARA BAŞKA BİR FONKSİYON EKLENEMEZ.
- 4.3. MEZARLIK ALANI**
 - PLANLARDA MEZARLIK ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA, MEZARLIKLAR MÜDÜRLÜĞÜNÜN İHTİYACI OLAN HİZMETLERDE KULLANILMAK **EMSAL: 0,10 VE YENÇOK: 2 KATI** AŞMAMAK ŞARTIYLA GÖREVLİ ODASI, TUVALET, ŞADIRVAN, MORG, GASILHANE, GÜVENLİK ODASI İLE GELEN ZİYARETÇİLERİN BEKLEME VE İBADET İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK YAPILAR İLGİLİ İDARECE UYGUN GÖRÜLEN YERLERDE YAPILABİLİR.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- 5.1. ULAŞIM**
 - 5.1.1. KARAYOLLARI**
 - 5.1.1.1. DÖRDÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU (12 M – 10 M)**
 - "DÖRDÜNCÜ DERECE TAŞIT YOLU" OLARAK GÖSTERİLEN YOLLARA YÖNELİK UYGULAMADA **12 VE 10 METRE YOL GENİŞLİKLERİ** ESAS ALINACAKTIR.
 - 5.1.1.2. YAYA YOLU VE BÖLGESİ (7 M)**
 - "YAYA YOLU VE BÖLGESİ" OLARAK GÖSTERİLEN YOLLARA YÖNELİK UYGULAMADA **7 METRE YOL GENİŞLİKLERİ** ESAS ALINACAKTIR.
 - 5.1.1.3. GENEL OTOYOL ALANI**
 - OTOPARK ALANLARINDA İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEKİ STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNE GÖRE KATLI OTOYOL YAPILABİLİR.
 - 5.2. TRAFİKO ALANI**
 - ANA VE DAĞITIM TRAFİKLERİ İLE SALT SAHASI (ELEKTRİK ÜRETİM, İLETİM VE DAĞITIMININ YAPILDIĞI TESİSLER) YAPILABİLİR.
 - İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - 5.3. TEKNİK ALTYAPI ALANI**
 - TEKNİK ALTYAPI ALANINDA **E=0.80 VE YENÇOK=2 KAT** OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN TESİSLER YER ALABİLİR.

İTRAF 96 - 30' SİSTEMİNDE GENÇ HARİTA
TARAFINDAN YAPILAN 10 ADET PAFTA
İLAVE HALİHAZIR HARİTA ONANDI

(Signature)
Ahmet ACAR
Belediye Başkanı
T.C. No: 67585025480

MÜTEAHHİT: GENÇHARİTA
MESULMÜH: NİHAL KIR
TERSİMAT: GENÇHARİTA

1/1000