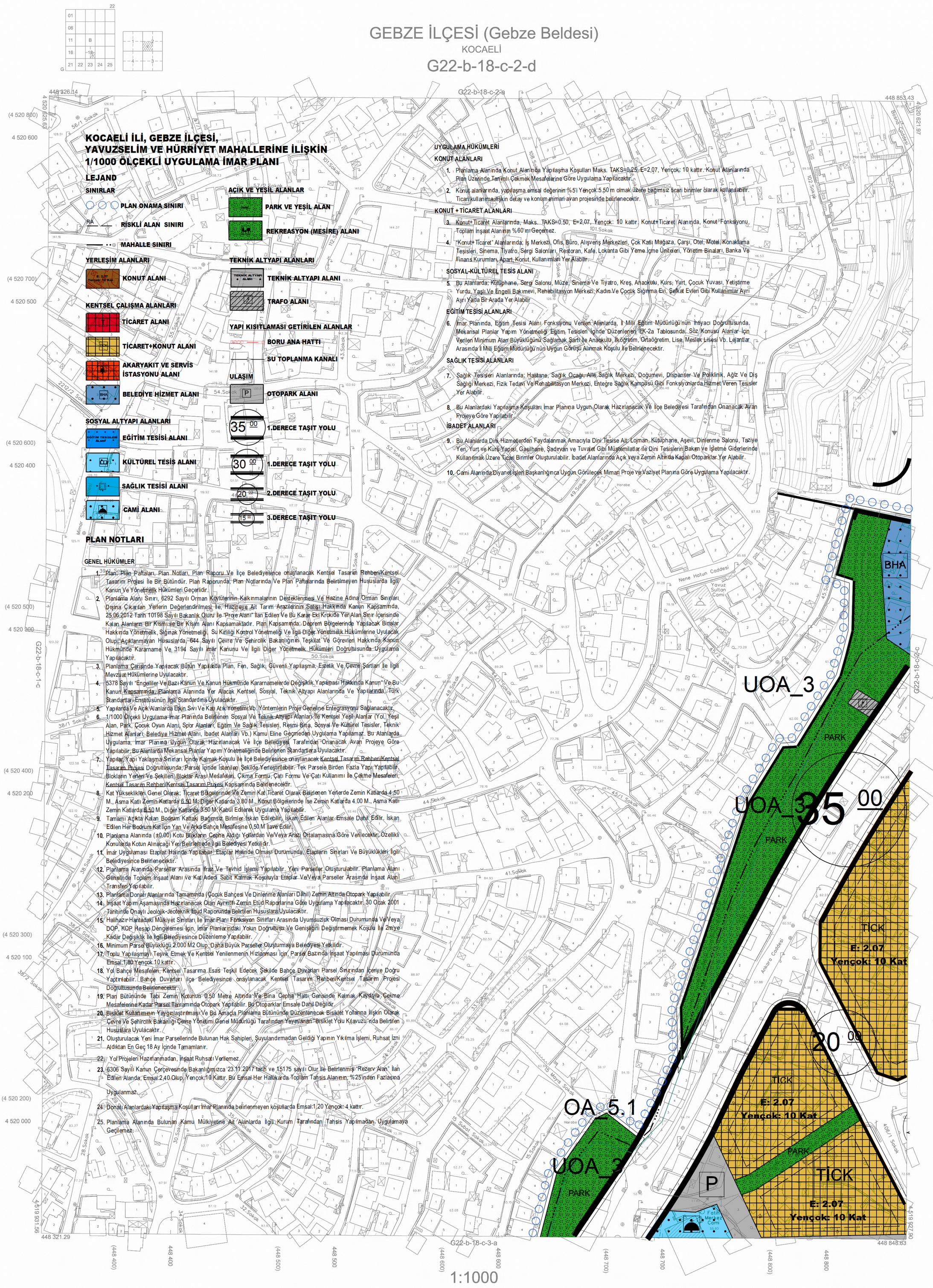
GEBZE İLÇESİ (Gebze Beldesi)

KOCAELİ

G22-b-18-c-2-d



KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, YAVUZSELİM VE HÜRRİYET MAHALLERİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

LEJAND

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- RİSKLİ ALAN SINIRI
- MAHALLE SINIRI

YERLEŞİM ALANLARI

- E: 2.07 Yençok: 12 Kat — KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- T — TİCARET ALANI
- TİCK — TİCARET+KONUT ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- BHA — BELEDİYE HİZMET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM TESİSİ ALANI — EĞİTİM TESİSİ ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- CAMİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK — PARK VE YEŞİL ALAN
- REKREASYON (MESİRE) ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- TEKNİK ALTYAPI ALANI — TEKNİK ALTYAPI ALANI
- TRAFO ALANI

YAPI KISITLAMASI GETİRİLEN ALANLAR

- BORU ANA HATTI
- SU TOPLANMA KANALI

ULAŞIM

- P — OTOPARK ALANI
- 35 00 — 1.DERECE TAŞIT YOLU
- 30 00 — 1.DERECE TAŞIT YOLU
- 20 00 — 2.DERECE TAŞIT YOLU
- 15 — 3.DERECE TAŞIT YOLU

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Plan, Plan Paftaları, Plan Notları, Plan Raporu Ve İlçe Belediyesince onaylanacak Kentsel Tasarım Rehberi/Kentsel Tasarım Projesi İle Bir Bütündür. Plan Raporunda, Plan Notlarında Ve Plan Paftalarında Belirtilmeyen Hususlarda İlgili Kanun Ve Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
2. Planlama Alanı Sınırı, 6292 Sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle, Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun Kapsamında, 25.06.2012 Tarih 10198 Sayılı Bakanlık Oluru İle "Proje Alanı" İlan Edilen Ve Bu Karar Ekt Krokide Yer Alan Sınır İçerisinde Kalan Alanların Bir Kısmı İle Bir Kısım Alanı Kapsamaktadır. Plan Kapsamında, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği Ve İlgili Diğer Yönetmelik Hükümlerine Uyulacak Olup, Açıklanmayan Hususlarda, 644 Sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Diğer Yönetmelik Hükümleri Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır.
3. Planlama Çerisinde Yapılacak Bütün Yapılarda Plan, Fen, Sağlık, Güvenli Yapılaşma, Estetik Ve Çevre Şartları İle İlgili Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.
4. 5378 Sayılı "Engelliler Ve Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" Ve Bu Kanun Kapsamında, Planlama Alanında Yer Alacak Kentsel, Sosyal, Teknik Altyapı Alanlarında Ve Yapılarında, Türk Standartları Enstitüsünün İlgili Standardına Uyulacaktır.
5. Yapılarda Ve Açık Alanlarda Etkin Sıvı Ve Katı Atık Yönetimi Vb. Yöntemlerin Proje Geneline Entegrasyonu Sağlanacaktır.
6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Belirlenen Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları İle Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Spor Alanları, Eğitim Ve Sağlık Tesisleri, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanları Vb.) Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz. Bu Alanlarda Uygulama, İmar Planına Uygun Olarak Hazırlanacak Ve İlçe Belediyesi Tarafından Onanacak Avan Projeye Göre Yapılabilir. Bu Alanlarda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Belirlenen Standartlara Uyulacaktır.
7. Yapılar, Yapı Yaklaşma Sınırları İçinde Kalmak Koşulu İle İlçe Belediyesince onaylanacak Kentsel Tasarım Rehberi/Kentsel Tasarım Projesi Doğrultusunda, Parsel İçinde İstenilen Şekilde Yerleştirilebilir. Tek Parsele Birden Fazla Yapı Yapılabilir. Blokların Yerleri Ve Şekilleri, Bloklar Arası Mesafeleri, Çıkma Formu, Çatı Formu Ve Çatı Kullanımı İle Çekme Mesafeleri, Kentsel Tasarım Rehberi/Kentsel Tasarım Projesi Kapsamında Belirlenecektir.
8. Kat Yüksekllikleri Genel Olarak; Ticaret Bölgelerinde Ve Zemin Kat Ticaret Olarak Belirlenen Yerlerde Zemin Katlarda 4.50 M., Asma Katlı Zemin Katlarda 6.50 M; Diğer Katlarda 3.80 M., Konut Bölgelerinde İse Zemin Katlarda 4.00 M., Asma Katlı Zemin Katlarda 6.50 M., Diğer Katlarda 3.50 M. Kabul Edilerek Uygulama Yapılabilir.
9. Tamamı Açıkta Kalan Bodrum Kattaki Bağımsız Birimler İskan Edilebilir. İskan Edilen Alanlar Emsale Dahil Edilir. İskan Edilen Her Bodrum Kat İçin Yan Ve Arka Bahçe Mesafesine 0,50 M İlave Edilir.
10. Planlama Alanında (±0.00) Kotu Blokların Cephe Aldığı Yollardan Ve/Veya Arazi Ortalamasına Göre Verilecektir. Özellikli Konularda Kotun Alınacağı Yeri Belirlemede İlgili Belediyesi Yetkilidir.
11. İmar Uygulaması Etaplar Halinde Yapılabilir. Etaplar Halinde Olması Durumunda, Etapların Sınırları Ve Büyüklükleri İlgili Belediyesince Belirlenecektir.
12. Planlama Alanında Parseller Arasında İfraz Ve Tevhid İşlemi Yapılabilir. Yeni Parseller Oluşturulabilir. Planlama Alanı Genelinde Toplam İnşaat Alanı Ve Kat Adedi Sabit Kalmak Koşuluyla Etaplar Ve/Veya Parseller Arasında İnşaat Alanı Transferi Yapılabilir.
13. Planlama Donatı Alanlarında Tamamında (Çocuk Bahçesi Ve Dinlenme Alanları Dâhil) Zemin Altında Otopark Yapılabilir.
14. İnşaat Yapım Aşamasında Hazırlanacak Olan Ayrıntılı Zemin Etüd Raporlarına Göre Uygulama Yapılacaktır. 30 Ocak 2001 Tarihinde Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
15. Halihazır Haritadaki Mülkiyet Sınırları İle İmar Planı Fonksiyon Sınırları Arasında Uyumsuzluk Olması Durumunda Ve/Veya DOP, KOP Hesap Dengelemesi İçin, İmar Planlarındaki Yolun Doğrultusu Ve Genişliğini Değiştirmemek Koşulu İle 2m'ye Kadar Değişiklik İle İlgili Belediyesince Düzenleme Yapılabilir.
16. Minimum Parsel Büyüklüğü 2.000 M2 Olup, Daha Büyük Parseller Oluşturmaya Belediyesi Yetkilidir.
17. Toplu Yapılaşmayı Teşvik Etmek Ve Kentsel Yenilenmenin Hızlanması İçin, Parsel Bazında İnşaat Yapılması Durumunda Emsal:1,80 Yençok 10 kattır.
18. Yol/Bahçe Mesafeleri, Kentsel Tasarıma Esas Teşkil Edecek Şekilde Bahçe Duvarları Parsel Sınırından İçeriye Doğru Yaptırılabilir. Bahçe Duvarları İlçe Belediyesince onaylanacak Kentsel Tasarım Rehberi/Kentsel Tasarım Projesi Doğrultusunda Belirlenecektir.
19. Plan Bütününde Tabi Zemin Kotunun 0,50 Metre Altında Ve Bina Cephe Hattı Gerisinde Kalmak Kaydıyla, Çekme Mesafelerine Kadar Parsel Tamamında Otopark Yapılabilir. Bu Otoparklar Emsale Dahil Değildir.
20. Bisiklet Kullanımının Yaygınlaştırılması Ve Bu Amaçla Planlama Bütününde Düzenlenecek Bisiklet Yollarına İlişkin Olarak Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü Tarafından Yayınlanan "Bisiklet Yolu Kılavuzu"nda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.
21. Oluşturulacak Yeni İmar Parsellerinde Bulunan Hak Sahipleri, Şuyulandırmadan Geldiği Yapının Yıkılma İşlemi, Ruhsat İzni Aldıktan En Geç 18 Ay İçinde Tamamlanır.
22. Yol Projeleri Hazırlanmadan, İnşaat Ruhsatı Verilemez.
23. 6306 Sayili Kanun Çerçevesinde Bakanlığımızca 23.11.2017 tarih ve 15175 sayılı Olur İle Belirlenmiş "Rezerv Alan" İlan Edilen Alanda, Emsal:2,40 Olup, Yençok:10 Kattır. Bu Emsal Her Halükarda Toplam Tahsis Alanının, %25'inden Fazlasına Uygulanmaz.
24. Donatı Alanlardaki Yapılaşma Koşulları İmar Planında belirlenmeyen koşullarda Emsal:1,20 Yençok: 4 kattır.
25. Planlama Alanında Bulunan Kamu Mülkiyetine Ait Alanlarda İlgili Kurum Tarafından Tahsis Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

KONUT ALANLARI

1. Planlama Alanında Konut Alanında Yapılaşma Koşulları Maks. TAKS=0,25, E=2,07, Yençok: 10 kattır. Konut Alanlarında Plan Üzerinde Tanımlı Çekmek Mesafelerine Göre Uygulama Yapılacaktır.
2. Konut alanlarında, yapılaşma emsal değerinin %5'i Yençok:5.50 m olmak üzere bağımsız ticari birimler olarak kullanılabilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

KONUT + TİCARET ALANLARI

3. Konut+Ticaret Alanlarında, Maks. TAKS=0.50, E=2,07, Yençok: 10 kattır. Konut+Ticaret Alanında, Konut Fonksiyonu, Toplam İnşaat Alanının %60'ını Geçemez.
4. "Konut+Ticaret" Alanlarında; İş Merkezi, Ofis, Büro, Alışveriş Merkezleri, Çok Katlı Mağaza, Çarşı, Otel, Motel, Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonları, Restoran, Kafe, Lokanta Gibi Yeme İçme Üniteleri, Yönetim Binaları, Banka Ve Finans Kurumları, Apart, Konut, Kullanımları Yer Alabilir.

SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI

5. Bu Alanlarda; Kütüphane, Sergi Salonu, Müze, Sinema Ve Tiyatro, Kreş, Anaokulu, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı Ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Kadın Ve Çocuk Sığınma Evi, Şefkat Evleri Gibi Kullanımlar Ayrı Ayrı Yada Bir Arada Yer Alabilir

EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

6. İmar Planında, Eğitim Tesisi Alanı Fonksiyonu Verilen Alanlarda, İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün İhtiyacı Doğrultusunda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Eğitim Tesisleri İçinde Düzenlenen EK-2a Tablosunda, Söz Konusu Alanlar İçin Verilen Minimum Alan Büyüklüğünü Sağlamak Şartı İle Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek Lisesi Vb. Lejantlar Arasında İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün Uygun Görüşü Alınmak Koşulu İle Belirlenecektir.

SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

7. Sağlık Tesisleri Alanlarında; Hastane, Sağlık Ocağı, Aile Sağlık Merkezi, Doğumevi, Dispanser Ve Poliklinik, Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi, Fizik Tedavi Ve Rehabilitasyon Merkezi, Entegre Sağlık Kampüsü Gibi Fonksiyonlarda Hizmet Veren Tesisler Yer Alabilir.
8. Bu Alanlardaki Yapılaşma Koşulları İmar Planına Uygun Olarak Hazırlanacak Ve İlçe Belediyesi Tarafından Onanacak Avan Projeye Göre Yapılabilir.

İBADET ALANLARI

9. Bu Alanlarda Dini Hizmetlerden Faydalanmak Amacıyla Dini Tesise Ait; Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Taziye Yeri, Yurt ve Kurs Yapısı, Gasilhane, Şadırvan ve Tuvalet Gibi Müştemilatlar İle Dini Tesislerin Bakım ve İşletme Giderlerinde Kullanılmak Üzere Ticari Birimler Oluşturulabilir. İbadet Alanlarında Açık veya Zemin Altında Kapalı Otoparklar Yer Alabilir.
10. Cami Alanında Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yaptırılan Kocaeli iline ait 1/1000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunun 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

28-11-2011

Başkan Adına
GÖKMEN MENGÜÇ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

GEBZE İLÇESİ (Gebze Beldesi) G22-b-18-c-2-d

KOCAELİ

1:1000

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

Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA A.Ş.
ÇETİNKAYA İMAR A.Ş.
(Ortak Girişimi)

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL

Harita Mühendisi	SELİM SAYDAN
Harita Mühendisi	DİLEK AYDIN
Harita Yüksek Mühendisi	EŞREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi	HAKAN İLHAN

HALİHAZIR HARİTA ŞEFİ
İSMAİL SEYREK
Harita Mühendisi

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