



KOCAELİ GEBZE ADEMYAVUZ
MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU
1/1000



Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Ademyavuz Mahallesi, Rezerv
Yapı Alanının bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 20 sayfadır.

1. YERLEŞMENİN GENEL TANIMI

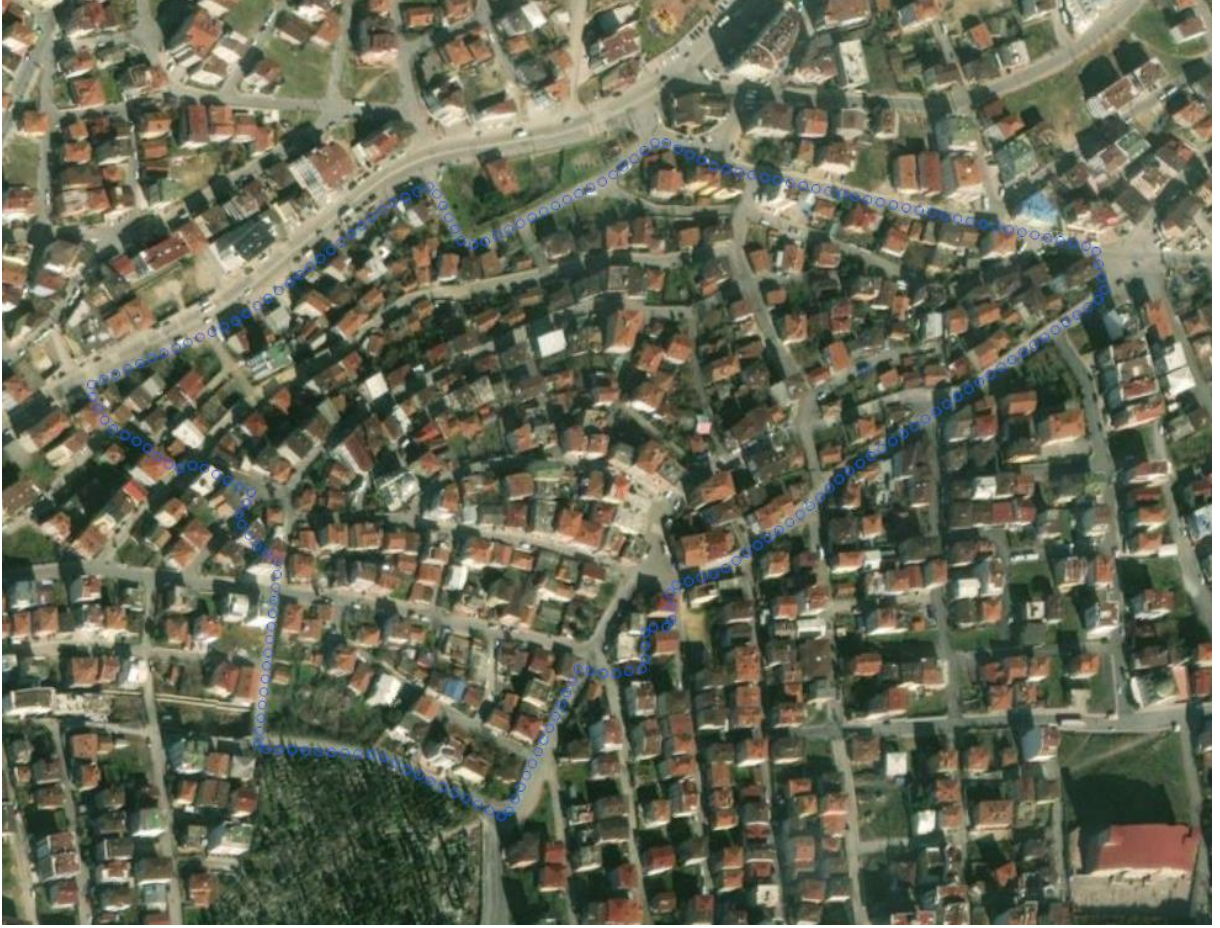
1.1.PLANLAMA ALANI

Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alan Gebze ilçesi ise kuzey ve kuzeybatısında İstanbul ve Çayırova ilçesi, güneyinde Marmara denizi, güney batısında Darıca ilçesi ve doğusunda Dilovası İlçesi bulunmaktadır. Gebze Planlama Bölgesi bulunduğu coğrafi konum itibariyle özellikle ülkenin yönetim merkezi olan Ankara İli ile yine ülkenin ticari kalbi olan İstanbul'u birbirine bağlar konumdadır. İlçe Marmara Bölgesi'nin olduğu gibi tüm ülkenin önemli bir sanayi kenti olmaya aday bir merkez durumundadır. Bölge, Marmara Bölgesi'nin genel karakteristiğine uygun olarak ülkenin ekonomik etkinliklerinde ve özellikle de dış ticaret alanında mineral yakıtlar ve yağlar, kauçuk ve kauçuktan eşya ihracatında önemli bir yer tutmaktadır. Bölge hızla gelişen ekonomik yapısı ve sanayileşmesi ile bugün ülke ekonomisinde önemli bir yer edinmekte, gelişme eğilimleri ile de ülkenin önemli sanayi merkezlerinden biri olarak kalacağını göstermektedir (Gebze Otoyol Güneyi Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2008).



Şekil 1- Gebze ilçesi idari sınırı ve 2008 yılında oluşturulan diğer ilçeler (Gebze Otoyol Güneyi Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Araştırma Raporu, 2008).

2008 yılında idari sınırları belirlenen yeni ilçelerin tamamı, Gebze ilçesinden ayrılmıştır. Bölünmeler sonucunda yüzölçümü en büyük olan ilçe Gebze'dir. Bu nedenle, kentsel ve kırsal alan nüfusları bakımından da Gebze'nin üstünlüğü fark edilmektedir. Yeni oluşan ilçeler Darıca, Çayırova ve Dilovası'dır.



Şekil 2- Çalışma Alanı

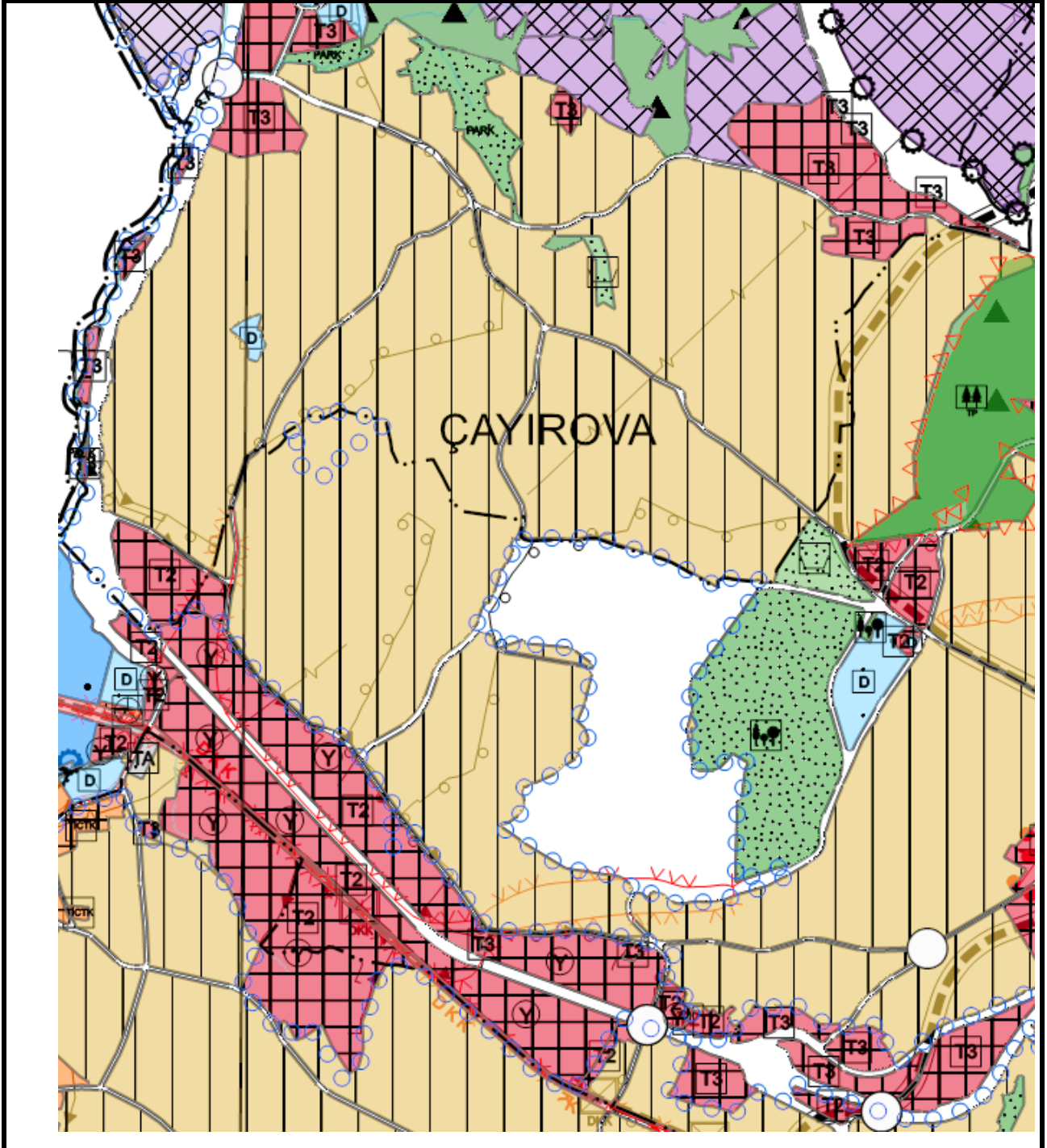
Kentsel alanda 26 mahalle kırsal alanlarda 19 mahalle olmak üzere Gebze'de toplam 45 mahalle bulunmaktadır. Merkezi iş alanı, kentsel alanda bulunan Hacı Halil, Osman Yılmaz, Sultan Orhan ve Mustafa Paşa mahallerine yayılmış durumdadır.

1.2. ULAŞIM AĞI

Kocaeli ili, İstanbul'u Trakya dışında tüm ülkeye bağlayan kara ve demiryolu üzerinde yer almaktadır. Kent, Türkiye karayolu ağında trafik yoğunluğunun en yüksek olduğu bölge olan Marmara Bölgesi'nde bulunmakta, ayrıca bölge içinde de en yoğun eksen İstanbul-İzmit-Adapazarı güzergâhının merkezini oluşturmaktadır. Kent, deniz ulaşımı açısından da avantajlı bir coğrafyada bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin ikinci büyük kenti Bursa'nın İstanbul'a bağlantısı da kara ve deniz yolu ile İzmit üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca, İstanbul ve Trakya'yı Anadolu'ya bağlayan demiryolu üzerindedir. Haydarpaşa'dan başlayan demiryolu, kıyıyı izleyerek Gebze'de İzmit sınırlarına dayanmakta, il merkezinden geçerek Arifiye'ye kadar uzanmakta, buradan güneye yönelerek Bilecik ve Eskişehir üzerinden Ankara'ya ulaşmaktadır (Sultan Orhan Camii Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Analitik Etüd Raporu, 2010).

2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Planlama alanının 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır. Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2007 tasdik tarihli 1/50 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Mevcut Konut Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 3- Planlama Alanının 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

- Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2021 tarih ve 347 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “ Konut Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 5- Planlama Alanının Mer'i 1/1 000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANIN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT DURUMU

Bölgenin Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 31.08.2023 tarihinde onaylanmış olup onaylı Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporuna göre Rezerv Yapı Alanı “ Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında “Ö.A.-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

| | | |
|--|----------------------------------|---|
| İL | KOCAELİ | ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz, jeofizik vb. veri bilgilerin teknik sorumluluğu müteakip mühendis/firmaya aittir. Kamil ERDEN Jeolojik Mühendisi H. Mehmet ERGÖZ Jeofizik Yüksek Mühendisi |
| İLÇE | GEBZE | |
| KÖY/MAH. | ADEM YAVUZ (TAPUDA AKSE MAH.) | |
| PAFTA | G22B18C1A – G22B18C1B | |
| ADA/PARSEL | | |
| YERBİS ID | 22001200093546 | |
| RAPOR İNCELEME KOMİSYONU | | |
| <p>Mehmet Ali KAYA Jeolojik Mühendisi</p> <p>Mehmet YEMAZ Jeolojik Mühendisi</p> <p>Özge Kurban GÜLDÜ Jeolojik Mühendisi</p> <p>Ezra Ege BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi</p> <p>Banu SAŞMAZ Jeolojik Mühendisi</p> | | |
| <p>1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.</p> <p>31.08/2023</p> <p>Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı</p> <p>31.08/2023</p> <p>Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı</p> <p style="text-align: center;">ONAY 31. / 8 / 2023</p> <p style="text-align: center;">Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür</p> | | |

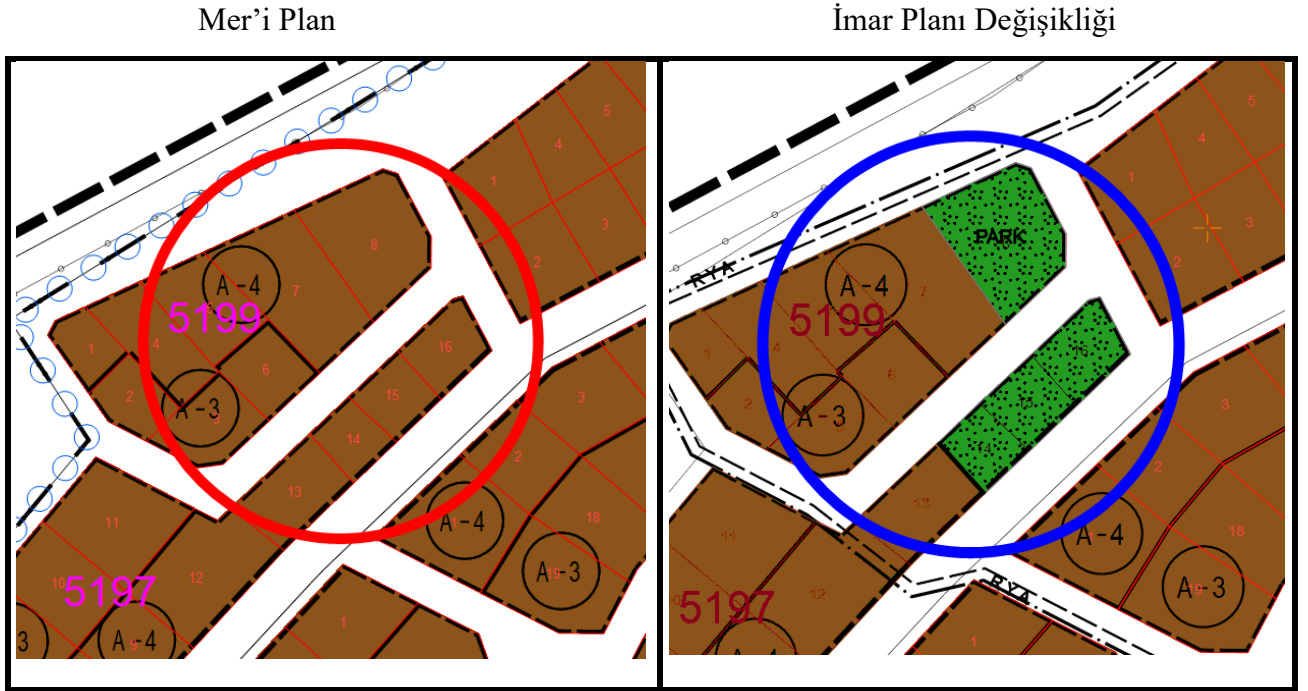
4. GEREKÇE

Alan 6306 Sayılı yasa kapsamında 01.03.2021 tarih ve 387707 sayılı Bakanlık Makamı oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiştir. Alan Rezerv Yapı Alanı ilan edilmeden önce Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ve Gebze Belediyesi tarafından İmar Planları onaylanmış olup, Sosyal ve Teknik Donatı Alanları bırakılmıştır. Ancak Bölgenin yapılaşma koşullarında her hangi bir değişiklik yapmadan, sosyal donatı alanlarını artırmak amacı ile Mülkiyeti Belediyemize ait olan parsellerde 4571.08 m² Park Alanı ve 758.48m² Belediye Hizmet Alanı olarak donatı alanına dönüştürülmesi için plan değişikliği yapılmıştır.

5.YAPILAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

1- G22b18c1a Pafta 5199 ada 8 nolu parsel ve 5197 ada 14-15-16 nolu parseller: Mer'i imar planında Ayrık Nizam 4 kat konut imarlı parseller bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Park alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.

Harita-1. 5199 ada 8 parsel.

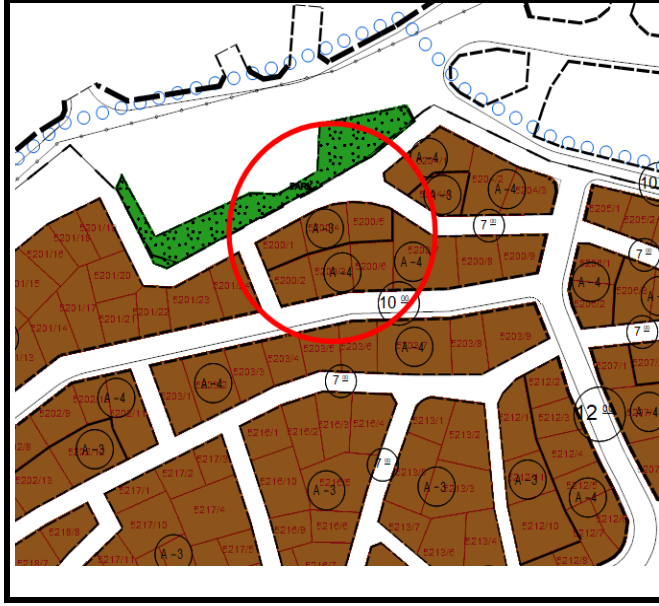




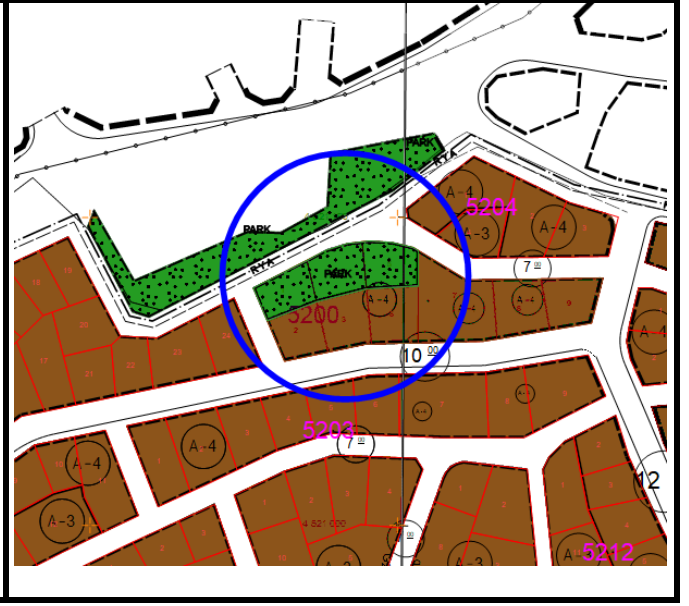
2-G22b18c1a-b Pafta 5200 ada 1- 4 ve 5 nolu parseller: Mer'i imar planında Ayrık Nizam 3 kat konut imarlı parseller bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Park alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.

Harita-2. 5200 ada 1-4 ve 5 nolu parseller.

Mer'i Plan



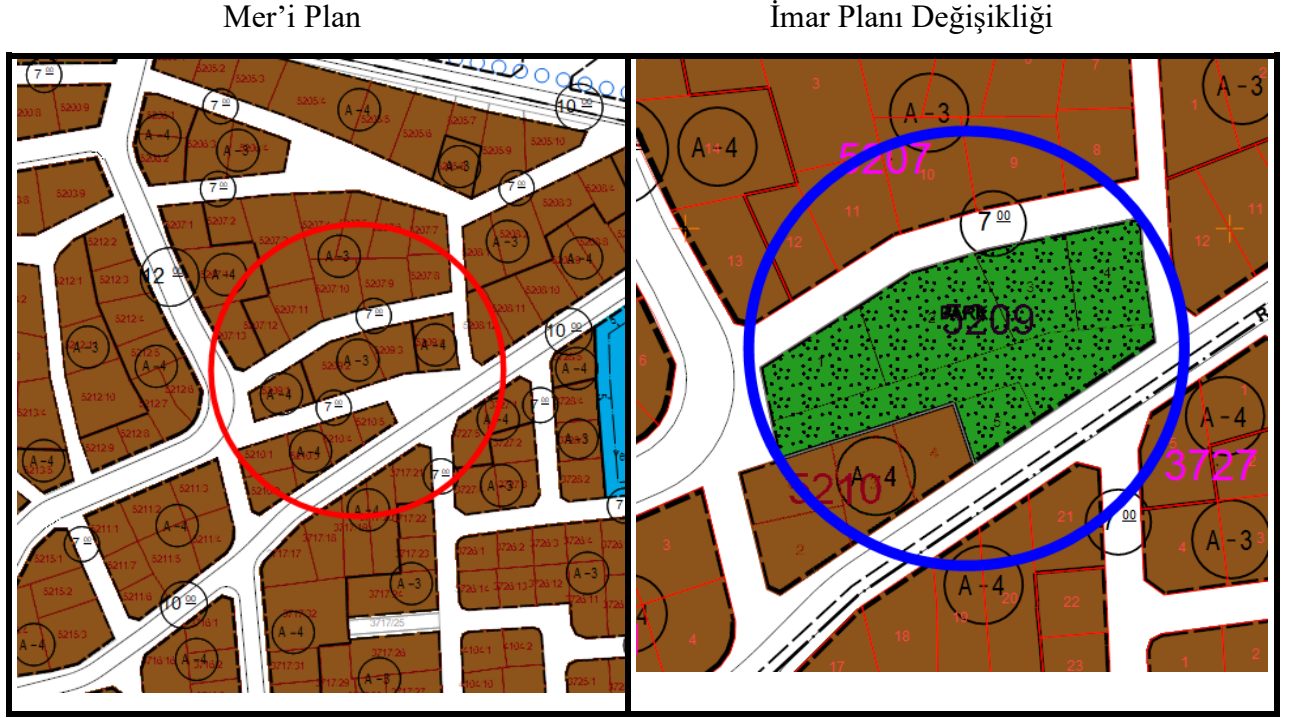
İmar Planı Değişikliği





3- G22b18c1b Pafta 5209 ada 1- 2- 3- 4 nolu parseller, 5210 ada 5 nolu parsel ve imar yolu: Mer'i imar planında Ayrık Nizam 3 ve 4 kat konut imarlı parseller ve imar yolu bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Park alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.

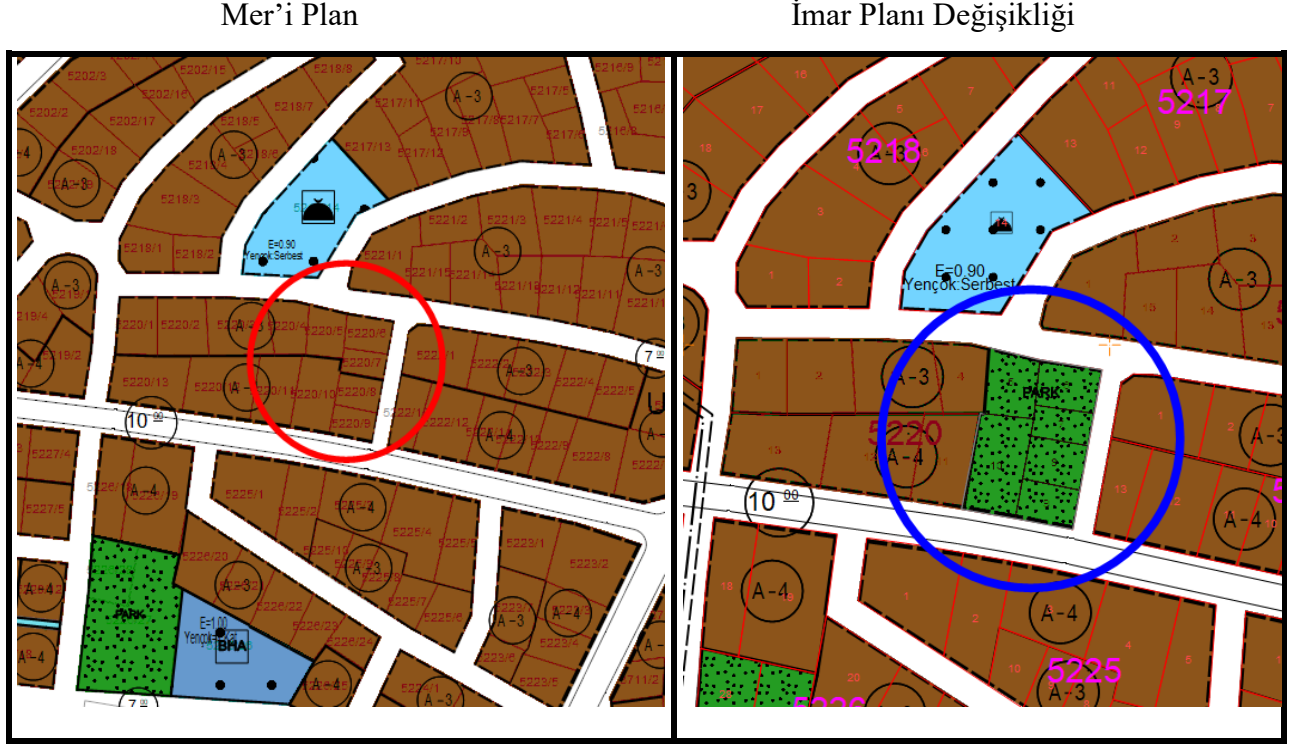
Harita-3. 5209 ada 1- 2- 3 - 4 nolu parseller,5210 ada 5 nolu parsel ve imar yolu.





4- G22b18c1a Pafta 5220 ada 5- 6 -7- 8- 9 ve 10 nolu parseller: Mer'i imar planında Ayrık Nizam 3 ve 4 kat konut imarlı parseller bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Park alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır

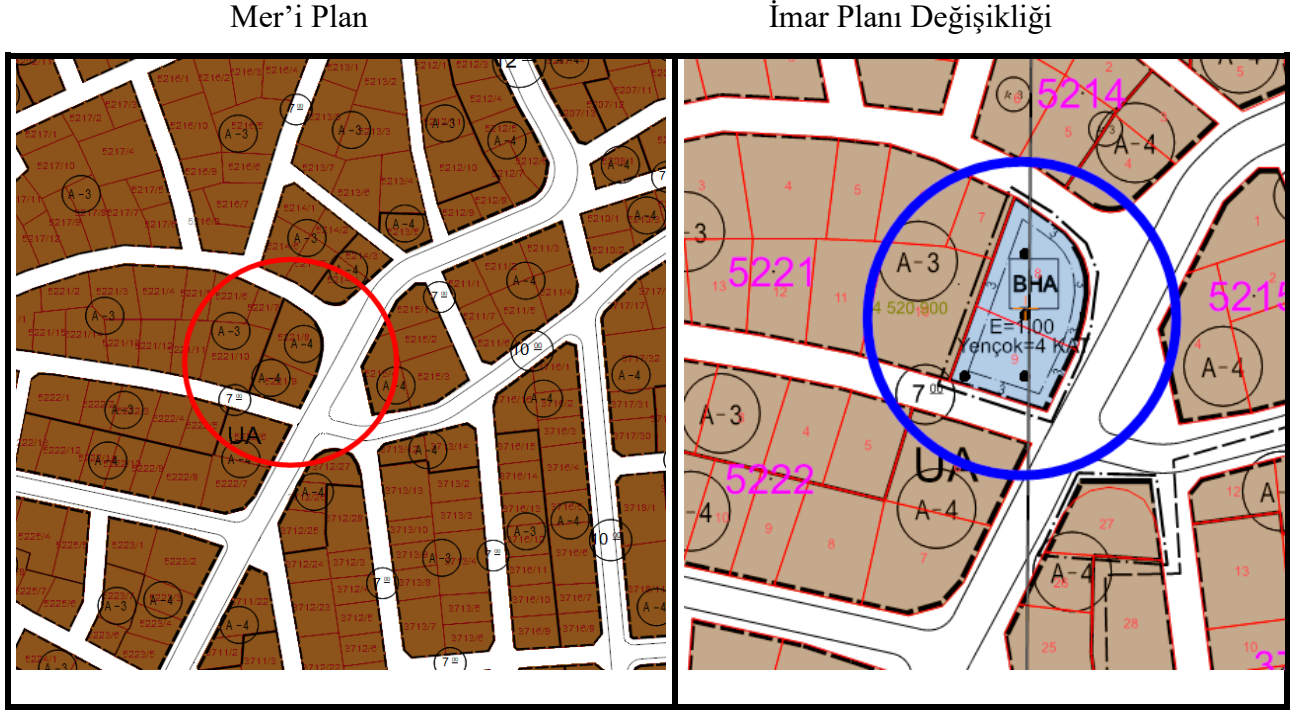
Harita-4. 5220 ada 5- 6- 7- 8- 9- ve 10 nolu parseller.

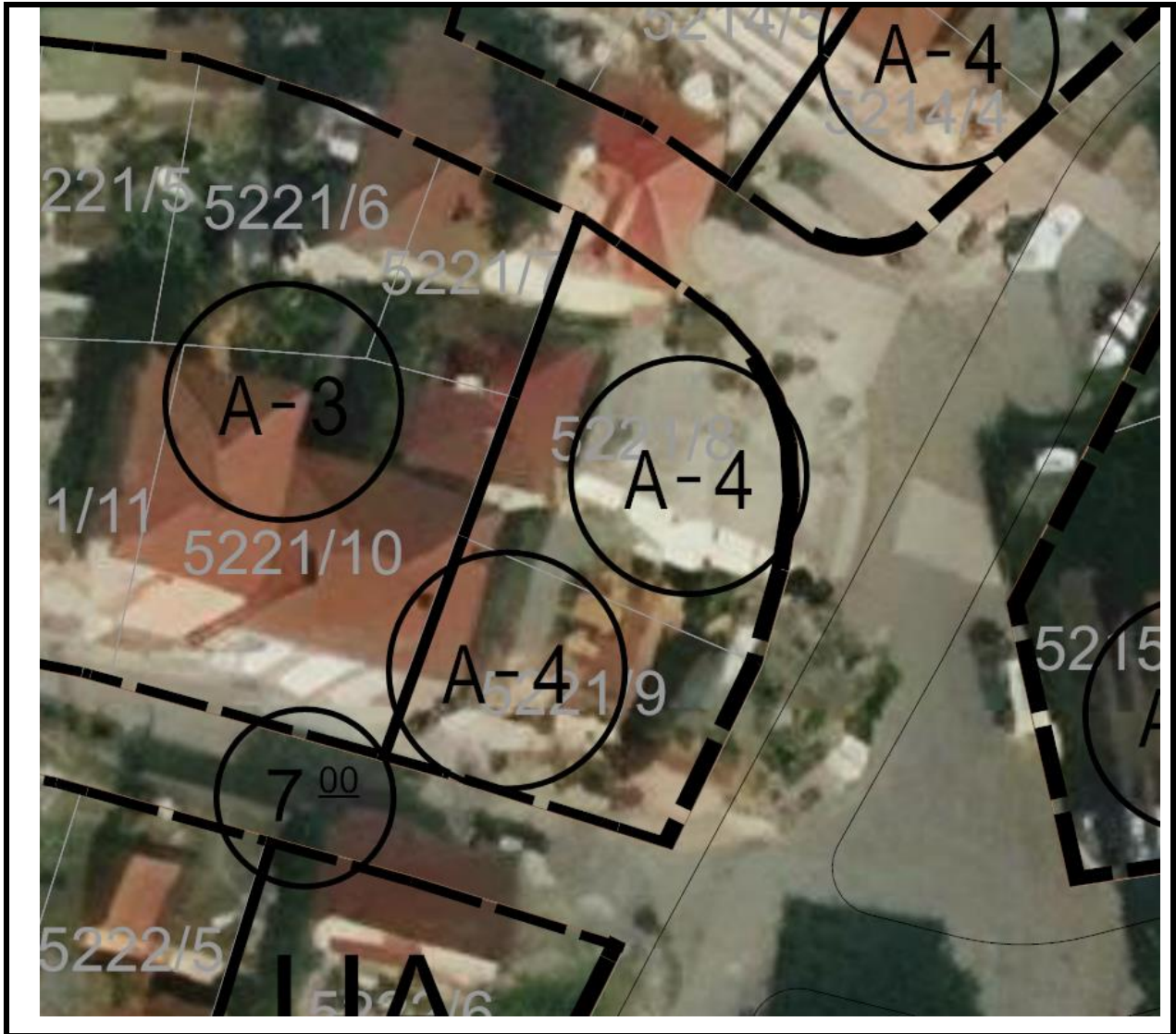




5- G22b18c1a-b Pafta 5221 ada 8 ve 9 nolu parseller: Mer'i imar planında Ayrık Nizam 4 kat konut imarlı parseller bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda E=1.00, Yençok= 4 Kat olmak koşulu ile Belediye Hizmet Alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.

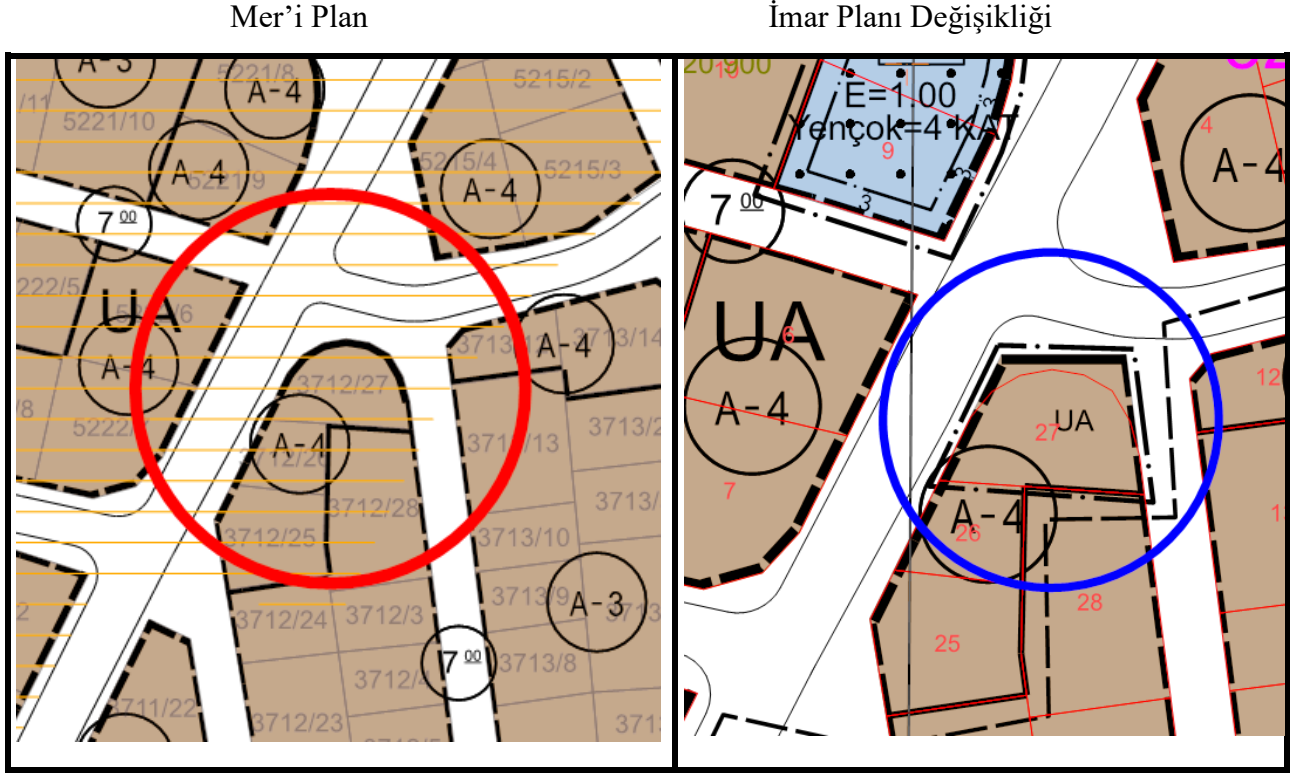
Harita-5. 5221 ada 8 ve 9 nolu parseller.





6- G22b18c1-b Pafta 3712 ada 27 nolu parsel: Mer'i imar planında Ayrık Nizam 4 kat konut imarlı parselde daha düzgün bir yapı yapılabilmesi için yol aksı dikkate alınarak parsel şekli düzeltilmiştir.

Harita-6. 3712 ada 27 nolu parsel.





Tablo 4. Rezerv Alan Arazi Kullanım Kararları (Karşılaştırmalı)

| Kullanım | Mer'i İmar Planı | | İmar Planı Değişikliği | | Fark |
|-----------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|----------|
| | Miktar(m ²) | Oran(%) | Miktar(m ²) | Oran(%) | |
| Konut Alanları | 76283.66 | 69.15 | 71591.65 | 64.89 | -4692.01 |
| Belediye Hizmet Alanı | 988.45 | 0.90 | 1748.37 | 1.58 | 759.92 |
| Park | 1308.37 | 1.19 | 5878.84 | 5.33 | 4570.47 |
| Cami Alanı | 1010.71 | 0.92 | 1010.71 | 0.92 | 0.00 |
| Yollar | 30731.18 | 27.86 | 30092.80 | 27.28 | -638.38 |
| TOPLAM | 110322.37 | 100 | 110322.37 | 100 | |

Tablo 5. Rezerv Yapı alanında Konut Alanı olup Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanına dönüşen parsel sayısı

| Kullanım | Mer'i İmar Planı | | İmar Planı Değişikliği | | |
|----------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------------------|
| | Miktar(m ²) | Parsel sayısı | Miktar(m ²) | Parsel sayısı | |
| Konut Alanları | 76283.66 | 270 | 71537.54 | 250 | Konut alanı |
| | | | 759.92 | 2 | Belediye Hizmet Alanı |
| | | | 3986.20 | 18 | Park |
| TOPLAM | 76283.66 | 270 | 76283.66 | 270 | |

Tablo 5. Rezerv Yapı Alanında Plan Değişikliğine Konu Alanların Arazi Kullanım Kararları (Karşılaştırmalı)

| Mer'i İmar Planı | | İmar Planı Değişikliği | |
|------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Kullanımı | Alan(m ²) | Kullanımı | Alan(m ²) |
| Konut | 4746.12 | Belediye Hizmet Alanı | 759.92 |
| | | Park | 3986.20 |
| Yol | 638.38 | Konut | 54.11 |
| | | Park | 584.27 |
| TOPLAM | 5384.50 | | 5384.50 |