



KOCAELİ GEBZE ADEMYAVUZ  
MAHALLESİ  
REZERV YAPI ALANI  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN  
AÇIKLAMA RAPOR  
1/5000



Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Ademyavuz Mahallesi, Rezerv  
Yapı Alanının bir kısmına ilişkin hazırlanan 1/5000  
ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

**EKİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.**

## 1. YERLEŞMENİN GENEL TANIMI

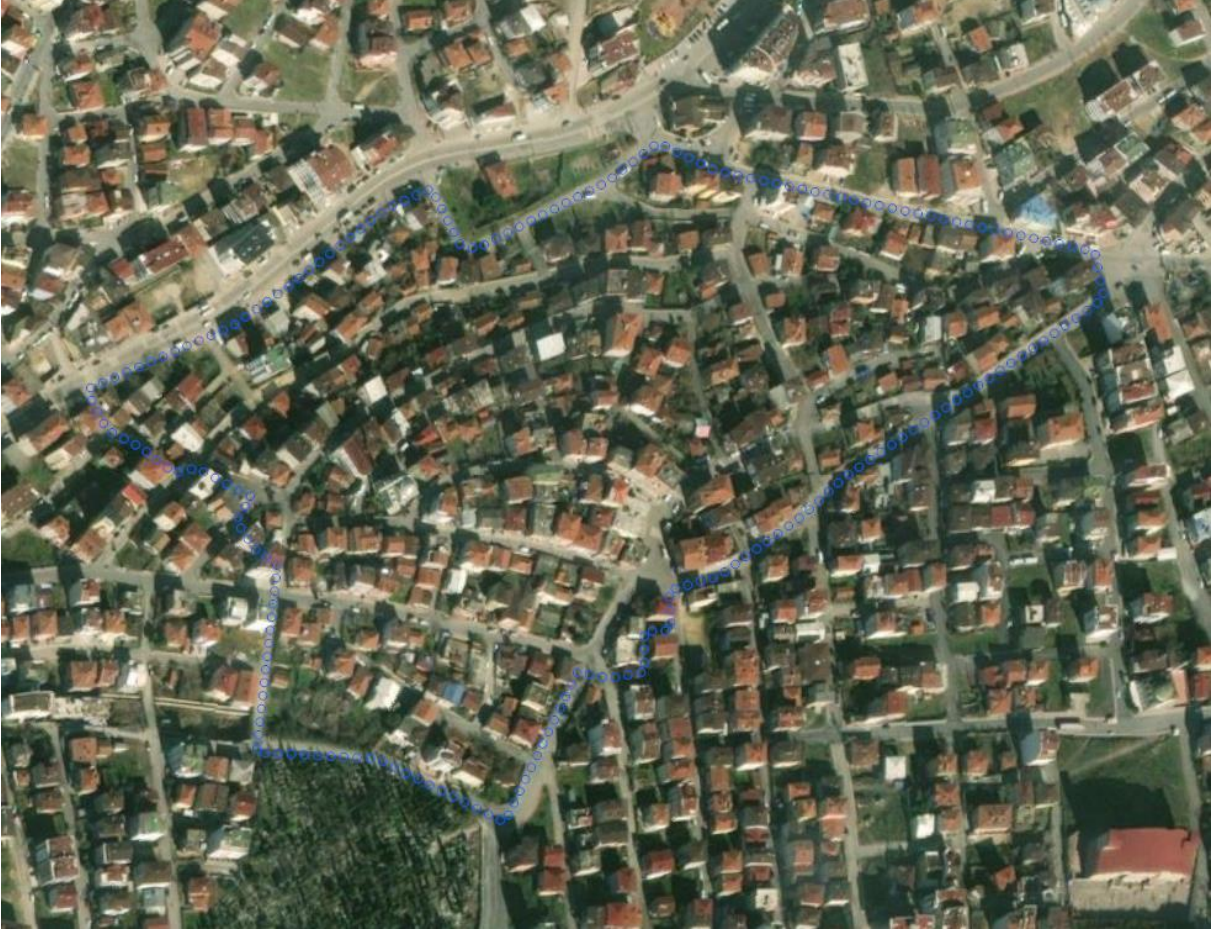
### 1.1.PLANLAMA ALANI

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.

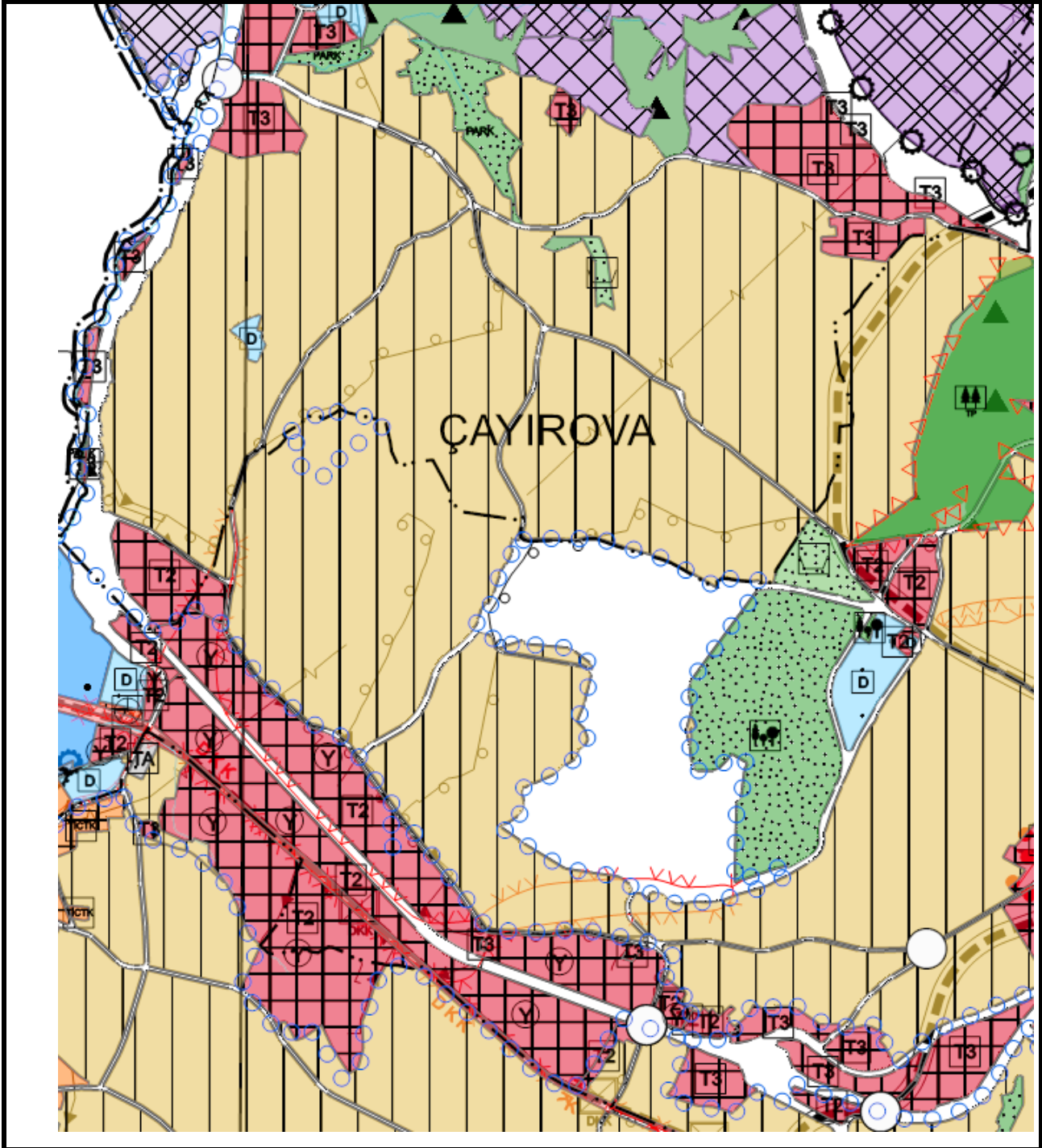
## 1.2. ULAŞIM AĞI

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).

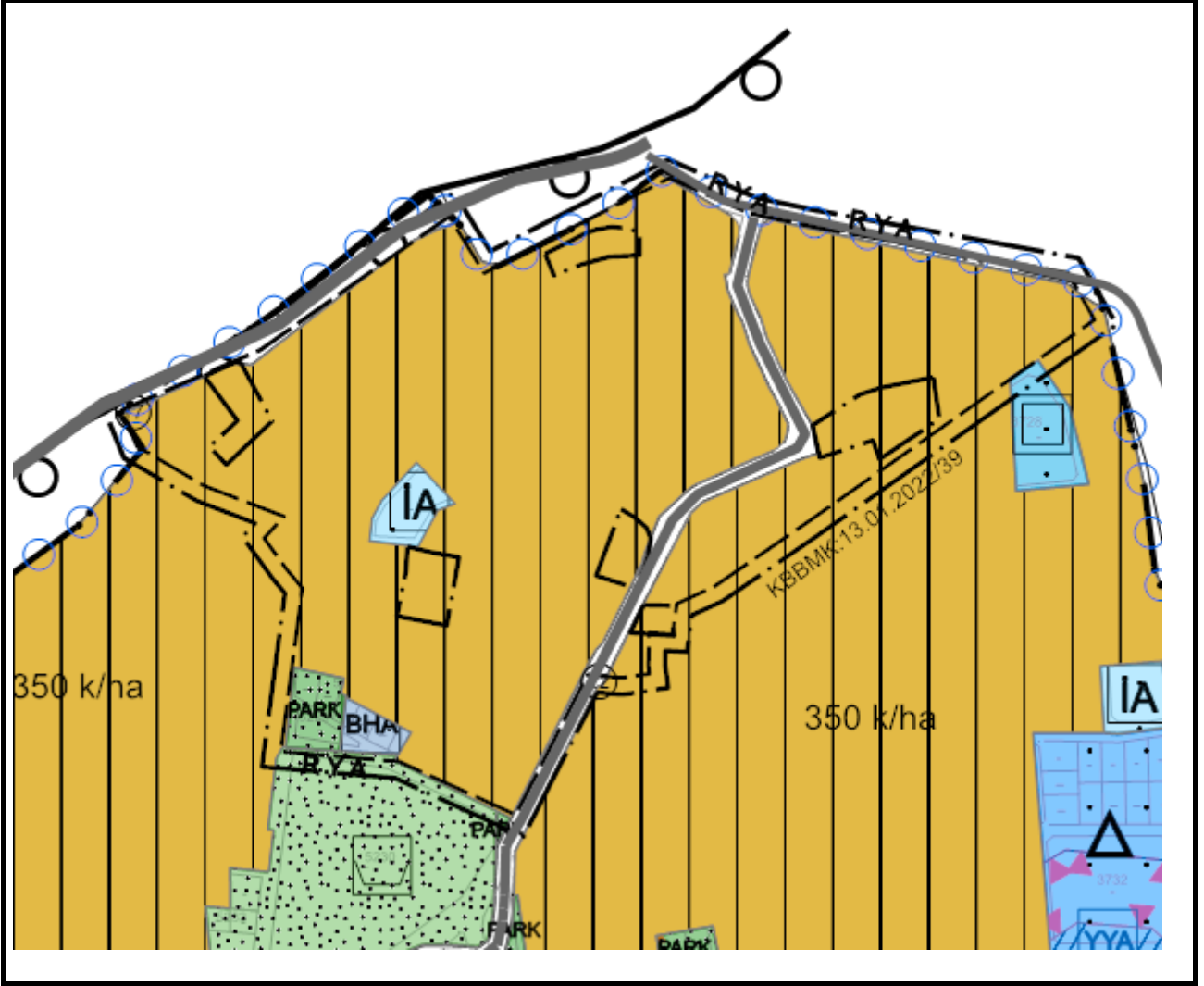
## 2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

-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 15.04.2021 tarih ve 173 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Orta Yoğunluklu Konut Alanı”nda kalmaktadır.



Şekil 4- Planlama Alanının Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım 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 Müdürlüğünce 31.08.2023 tarihinde onaylanmış olup onaylı Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporuna göre Rezerv Yapı Alanı "Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında "Ö.A.-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

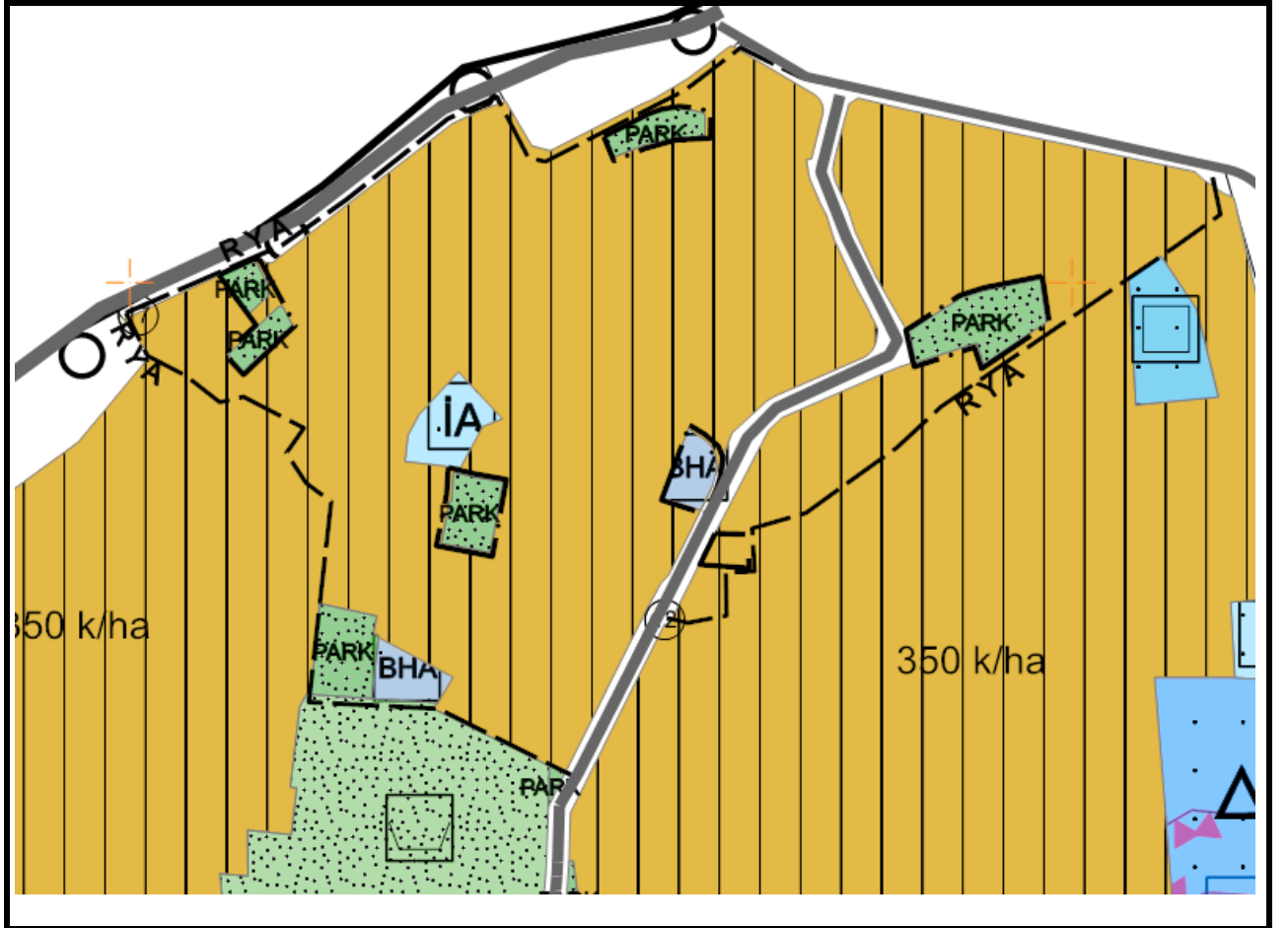
İL	KOCAELİ	<b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b> Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz, jeofizik vb. veri bilgilerin teknik sorumluluğu müteakip mühendis/firmaya aittir. Kamil ERDEN Jeoloji Mühendisi H.M. KAYA Jeofizik Yüksek Mühendisi
İLÇE	GEBZE	
KÖY/MAH.	ADEM YAVUZ (TAPUDA AKSE MAH.)	
PAFTA	G22B18C1A - G22B18C1B	
ADA/PARSEL		
YERBİS ID	22001200093546	
<b>RAPOR İNCELEME KOMİSYONU</b>		
Mezmet ALER KAYA Jeoloji Mühendisi Mezmet NEMAZ Jeoloji Mühendisi Özge Kurbay GÜLDÜ Jeoloji Mühendisi Esra EREN BAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi Banu ŞAŞMAZ Jeoloji Mühendisi		
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.		
31.08/2023 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı 31.08/2023 Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı		
ONAY 31.08/2023 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

#### 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 plan değişikliği yapılmıştır.

#### 5.YAPILAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

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 G22b18c Pafta 5197 ada 14-15-16, 5199 ada 8, 5200 ada 1-4-5, 5209 ada 1-2-3-4, 5210 ada 5, 5220 ada 5-6-7-8-9-10 nolu parseller PARK alanına ve 5221 ada 8-9 nolu parseller ise BHA dönüştürülmesi için plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 5- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri



Şekil 6- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yapılan Alanın Uydu Görüntüsü