

1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTLARI

1. Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen hususlarda, konusu ve ilgisine göre;
 - 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri,
 - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 2918 sayılı Trafik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 4857 sayılı İş Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 6331 sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun ve ilgili yönetmelikleri,
 - 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği,
 - Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine,
 - Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği
 - 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren ‘Taşkın Ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği’,
 - 09/09/2006 tarih 26284 sayılı resmi gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı “Dere Yatakları Ve Taşkınlar” konulu Başbakanlık Genelgesinde belirtilen hususlara,
 - Planlama alanı içerisinde yapılacak her türlü yapılaşmada "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulması zorunludur.
2. Yukarıda yer verilen kanun, yönetmelik ve genelgeler ile birlikte bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda, meri 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları, yürürlükte bulunan diğer kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar, varsa büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
3. 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” ilan edilen ve bu karar eki krokide yer alan sınır içerisinde kalan alanların bir kısmı ile 23.11.2017 tarih ve 15175 sayılı ve 22.01.2019 tarih ve 174368 sayılı Bakanlık oluru ile belirlenen rezerv yapı alanlarını kapsamaktadır.
4. 28/01/2025 tarihinde Kocaeli Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan 202,45 hektarlık alanın 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ile 14/02/2025 tarihinde Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan 4,56 hektarlık alanın 1/1000 ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve raporların eki “yerleşime uygunluk paftalarında” belirtilen tüm hususlara uyulması zorunludur. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.
5. Planlama alanında kamuya ait olması gereken alanlar (yollar, yeşil alanlar vb.) kamu eline geçmeden uygulamaya geçilemez.
6. Planlama alanında yer alacak her türlü yapıda ve çevre düzenleme kararlarında, plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine, TSE tarafından belirlenmiş standartlara ve 5378 sayılı “Engelliler Hakkında Kanun” hükümlerine uyulması

zorunludur.

7. Planlanan alanda tesis edilecek elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak yapıpı onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.
8. Planlama alanı içerisinde kalan altyapı tesislerinin korunması esas olup yapılaşmanın gerektirmesi halinde; ilgili kurumların tesislerine ait uygulamalarda kurumların uygun görüşü alınması ve tüm maliyetin uygulamayı yapacak idarece/ilgilisince karşılanması kaydıyla bu hatlar deplase edilebilir.
9. 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 4. maddesi uyarınca: alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne/ilgili bölge komisyonuna bildirilmesi zorunludur.
10. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Taşkın Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 09.08.2024 tarihli ve 4891540 sayılı yazısında belirtilen hususlara dikkat edilerek uygulama yapılacaktır.
11. Dere hattına cepheli parsellerde yapılacak uygulamalarda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İSU görüşü alınacaktır.
12. Planlama alanında 06.10.2023 tarih onaylı Yalova Askeri Havaalanı Mânia Planına uyulacaktır.
13. Planlama alanı içerisinde imar uygulaması etaplar halinde yapılabilir. Etaplar halinde olması durumunda, etapların sınırları ve büyüklükleri ilgili belediyesince belirlenecektir.
14. Planlama alanı içerisinde yer alan donatı alanlarının tamamında (çocuk bahçesi ve dinlenme alanları dâhil) zemin altında otopark yapılabilir.
15. Minimum parsel büyüklüğü 750 metrekaredir.
16. Oluşturulacak yeni imar parsellerinde bulunan hak sahiplerinin, kamusal alanda kalan mevcut yapı/yapılarının yıkılma işlemleri, yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce tamamlanır. Söz konusu uygulamaya ilişkin işlemler idaresince hazırlanan taahhütname ile belirlenecektir. Belediyesine belirlenecek taahhütname içeriğindeki şartlar sağlanmadan yapı kullanım izin belgesi düzenlenemez.
17. Planlama alanı, 6831 sayılı Orman Kanununun 17. maddesine göre yol/su deposu ve koruma bandı toplum sağlığı merkezi ve yol/eğitim tesisi ve yol/eğitim –öğretim tesisi alanı planlanmasına ilişkin izin verilmiş bir kısım Şehir Ormanı alanını kapsamaktadır. Söz konusu orman alanında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca gerekli önlemler alınmadan ve Orman Bölge Müdürlüğüne kesin izin işlemleri tamamlanmadan uygulamaya geçilemez. Ormandan tahsisli bu alanlar tahsis amacı dışında kullanılamaz.
18. Planlama alanındaki "Orman" vasıflı arazilerde kalan yollar için gerekli izin süreçleri, ilgili Orman Bölge Müdürlüğü nezdinde ilgili Belediye Başkanlığına yürütülecektir.
19. Konut ve Ticaret alanlarında Planda belirtilen fonksiyon ve ifraz hattı sınırları şematik olup yeni oluşacak parsellerin fonksiyon ve yapılaşma koşulları cephe aldığı yola göre belirlenecektir.
20. Zeytinlik Alanlarda; 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanununun ilgili maddesine göre uygulama yapılacak olup, kat yüksekliği 6.50 metreyi geçemez. Bu alanlarda yola yaklaşma mesafesi en az 5.00 metre komşu parsel ile ise 3.00 metre'dir.