Serdar ÇÖLMEN
Şehir Plancısı
Gebze Belediyesi

Tuğba MALKOÇ
Y.Şehir Plancısı
Gebze Belediyesi

Yusuf BURKUT
Şehir Plancısı
Gebze Belediyesi
Plan ve Proje Müdürü

KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, HÜRRİYET ve YAVUZ SELİM MAHALLELERİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

G22B19D4B

Dosya No : 410531403
Plan No : ÜİP-411132192
Ölçek : 1/1.000

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Yavuzselim ve Hürriyet Mahallerinde yer alan yaklaşık 200 ha.lık alanda Gebze Belediye Başkanlığınca; hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilettilen itirazlar kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (32 pafta) 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un 8. maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde 11/c ve 6306 sayılı Kanun'un 6/6 madde hükümleri uyarınca onaylandı.

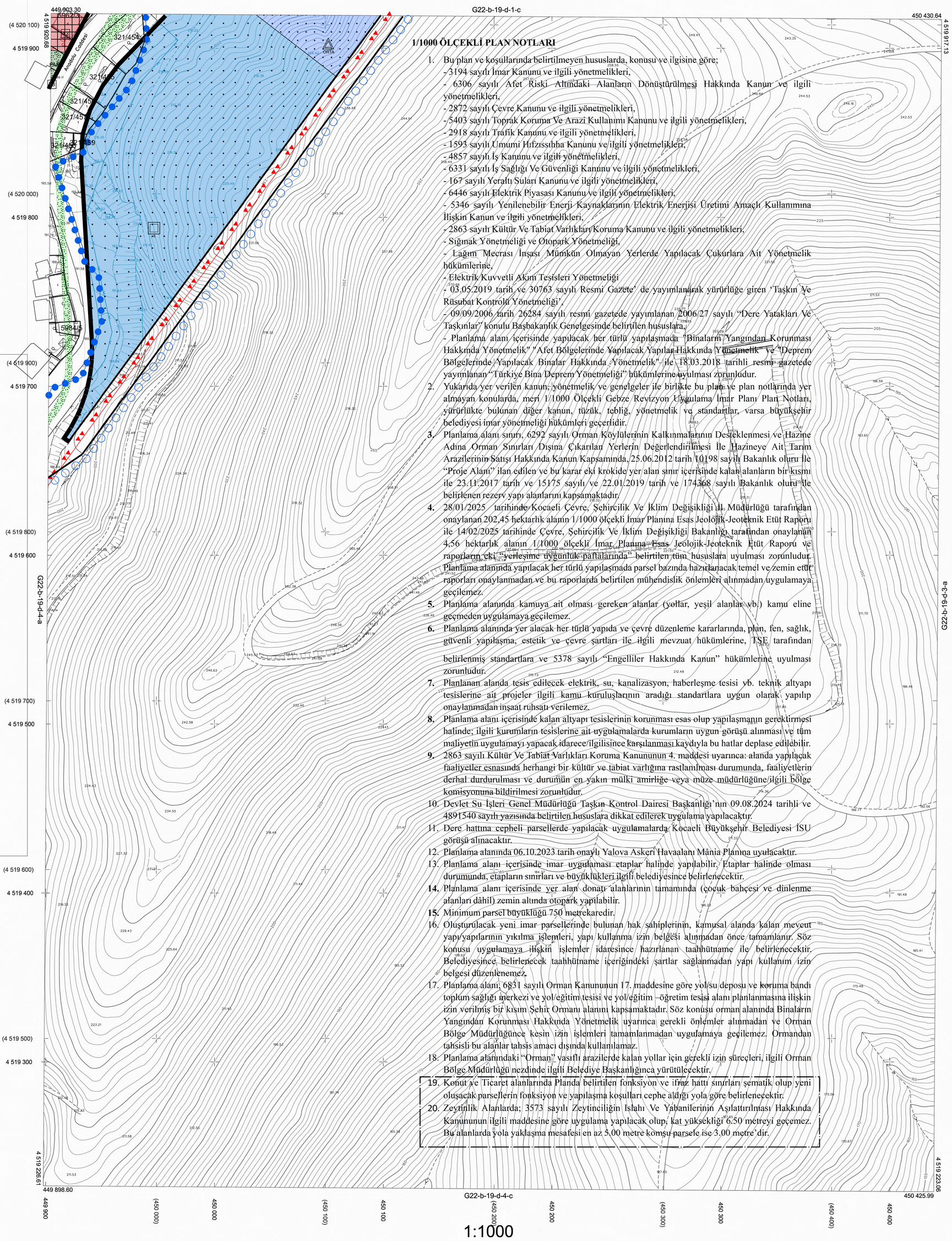
/ /

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.

GEBZE İLÇESİ (Gebze Beldesi)

KOCAELİ

G22-b-19-d-4-b



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 Rüsubat 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 ile "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 ekl "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 yapılıp 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 rastlanılması 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. Belediyesince 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 Müdürlüğünce 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 Başkanlığınca 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 parsele ise 3.00 metre'dir.

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-19-d-4-b
KOCAELİ

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