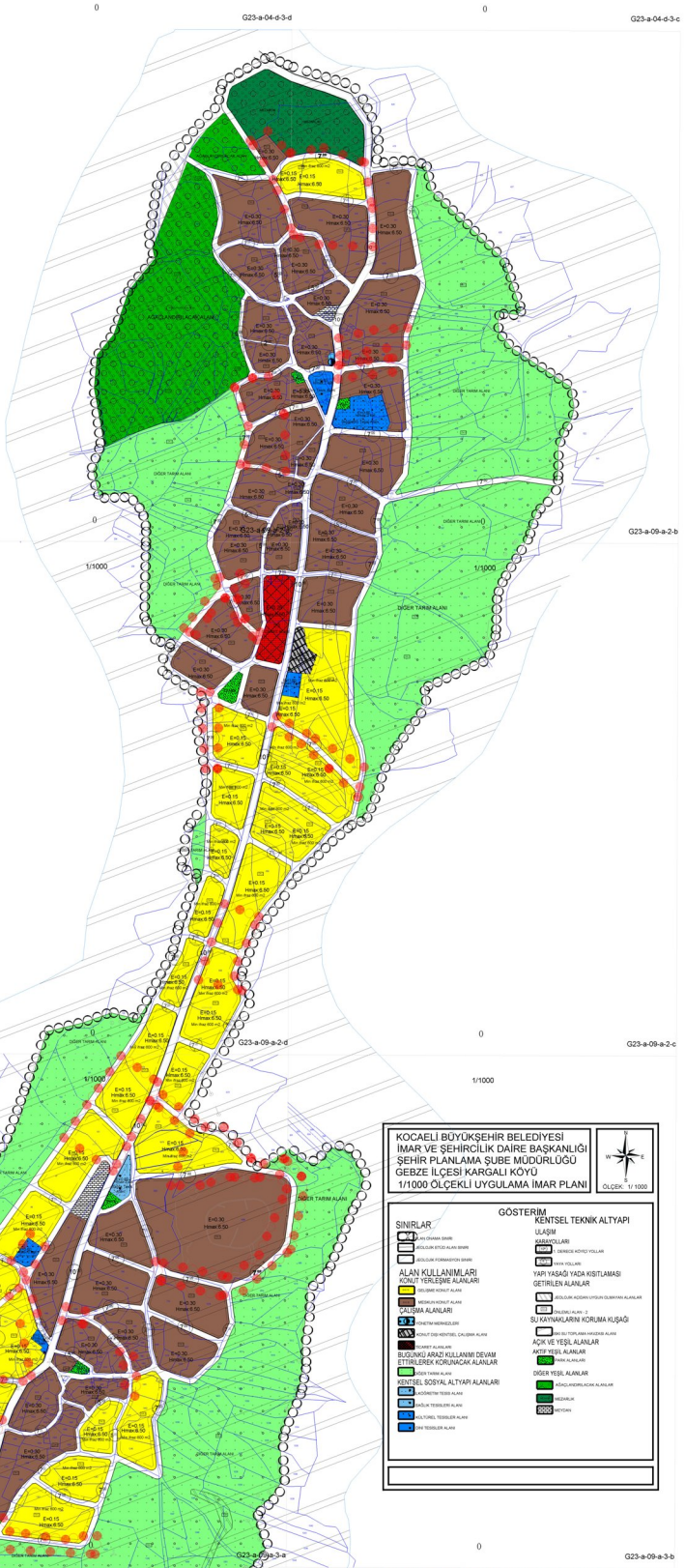

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
GEBZE İLÇESİ KARGALI KÖYÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/ 1000

GÖSTERİM

SINIRLAR
- İMAR PLANI SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- İLÇE SINIRI

ALAN KULLANIMLARI
KONUT YERLEŞME ALANLARI
- GELİŞME KONUT ALANI
- MEVCUT KONUT ALANI

ÇALIŞMA ALANLARI
- YÖNETİM MERKEZİ
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- TİCARET ALANLARI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- DİĞER TARIM ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
- EĞİTİM TESİS ALANI
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- KÜLTÜREL TESİSLER ALANI
- İDARİ TESİSLER ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM
- KARAYOLLARI
- DEMİRYOLU HÜZÜCÜ YOLLARI
- HAVAYOLU YOLLARI

YAPI YASAĞI YADA KISITLAMASI GETİRİLEN ALANLAR
- EĞİMİ %30 VE ÜZERİ OLAN ALANLAR
- ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ - 2
- SU KAYNAKLARI KORUMA KUŞAĞI
- SU ÜRÜN ARAMA RUHSATLI ALANLAR

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK ALANLARI

DİĞER YEŞİL ALANLAR
- KÖKLENDİRİLECEK ALANLAR
- MEZARLIK
- MEYDAN

1- GENEL HÜKÜMLER
1.1.Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan 1/1000 lik, 1/5000 lik ve 1/25000 ölçekli plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir. ancak, bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onay tarihinden sonra, kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, yönetmeliklerle 23.01.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği tebliğ ve standartlarından değişikliklerve yeni hukuki metinler de plan veya plan hükmü değişikliğinegerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır. planlama sınırı içinde özel kanunlarla belirlenmiş alanların bulunması halinde, bu alanlarda özel kanun hükümleri geçerlidir. plan ve plan hükümlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
1.2.Planlama alanı 1'derecede deprem bölgesindedir. Her türlü inşaata ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.
1.3.Bu plan, Kocaeli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarında yer alan "Meskun konut alanı ya da inkişaf (gelişme) konut alanı içerisinde yer almayan, osman köyleri ve mahallelerinde1/5000 ölçekli nazım imar planları yapılmaksızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır"hükmüne göre hazırlanmıştır.
1.4.Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
1.5.Planlama sahası içerisinde konut alanı kullanımında kalan mevcut yapıların meri planda yer alan yapılaşma koşulu şartlarını sağlayıp sağlamadığına bakılmaksızınesasalı tamir ve tadilatına izin verilecektir ancak hiç bir şekilde kat ilavesine izin verilmeyecektir.mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda imar planlarındaki yapılaşma koşullarına göre imar uygulaması gelişmiş bölge
1.6.Konumuna göre imar planı ve plan notlarında getirilmişolan max. kat alanı kat sayısını (KAKS) aşmayacak ve bahçe mesafelerine uyulacak şekilde imar planı ile getirilen max. kat adedi veya bina yüksekliği (h max) değerini aşmamında taban alanı kat sayısını (TAKS) aşarak, noksan katlı bina inşa edilebilir.
1.7.Dere, yol, yaklaşma mesafeleri içerisinde kalan alanlarda, mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarınaizin verilmeyecektir.
1.8.İSKİ tarafından belirlenen taşkın alanı ve/veyakaçış yatağına mesafeleri içerisinde kalan alanlarda yapı yapılamaz.
1.9. İmar planı ile mülkiyet arasında 2 metreye kadar olan uyuşmazlıklarayol ıslahı/ametl-ve gerçeğe değişmemek kaydı ile idari değişiklik yapılmaksızındüzeltme yapmaya ilgili idare belediyesi yetkilidir.
1.10. Plan onama sınırları içerisinde yer alan kavşak noktaları sematik olup, uygulama projesi aşamasında kesinleşecek ve belediyesinceonanan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2- ÖZEL HÜKÜMLER
İnceleme alanındaki jeolojik-topoğrafikyapı ve yapıları çalışmalar sonucu elde edilen jeoteknik parametrelerdikate alınarak alaştığı, yerleşime uygunluk açısından "Uygun Olmayan Alanlar" (UOA) ve "Önlemli Alanlar (OA)" olmak üzere 2" grupa ayrılmış olup aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.
2.1. ÖNLEMLİ ALANLAR (ÖA)
Topoğrafik eğimin genellikle %30'a kadar ulaştığı alanları kapsamaktadır.Rapor ek/ 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında(ÖA-2) simgesi ile gösterilen alanlarda Akveren formasyonlarınaait birimler gözlenmektedir.İnceleme alanındaki jeolojik-topoğrafikyapı dikkate alındığında sahada yapılacak her türlü yapılaşmalardaparsel bazı zemin etüt çalışmalarınınyapılması gerekmektedir.Bu çalışmalardayapı temellerininoturacağı zemine ait parametrelerayrıntılı olarak belirlenmesi,sahada oluşturulacak her türlü kazı seviyelerindeki durayllık durumlarının ayrıntılı olarak incelenmesi, gerektiğinde uygun iksa önlemlerininalınması gerekmektedir.Yüzey suzıntı ve atık sularının yapı temellerinezarar vermemesiiçin gerekli drenaj sistemleri yapılmalıdır.

2.2. UYGUN OLMAYAN ALANLAR (UOA)
Topoğrafik eğimin genellikle % 30'un üzerinde olduğu alanlar, heyelanlı alanlar ile müstemel heyelan riski taşıyan alanlar kapsamaktadır.Bu alanlarda yapılaşmayagidilmemelidir.Bu alanlar 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında(UOA) sembolü ile gösterilmiştir.
3-UYGULAMA HÜKÜMLERİ
3.1. Konut alanlarındayapı düzeni ayrık düzen olup, yeni yapılacak binalarda parselin ön cephesinden 5 m., yan cephelerden 3'er m. çekilecek ve arka bahçede h/2 kadar mesafe bırakılacaktır. Ancak bu alanlardaki mevcut yapıların ruhsatlandırılmasındayapılar aralası uyum ve bütünlük sağlamak suretiyle ön yan ve arka bahçe mesafeleribelirlenmeye,alanda yapılacak toplam inşaat alanını geçmemek koşulu ile TAKS değerini artırmaya, yan bahçe mesafelerini≥2.00 m. altına düşmesi durumunda komşu parselin muvafakatınılmak suretiyle pencere açmaya belediyesi yetkilidir.
3.2. Minimum ifraz şartı, gelişme alanlarında600 m²'dir. Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmakamacı ile yapılacak sınır düzeltmesineyönelik ifraz ve tevhid işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı aranmaz.
3.3. Planda belirlenmişolan inşaat emsalinin korunması şartı ile bir parsele birden fazla yapı yapılabilir.Aynı parsele ikinci yapı yapılacağı zaman emsal dahilinde kalması koşulu ile mevcut yapının ruhsatlı olması şartı aranmaz.
3.4. Konut alanlarında, binaların ali katında yer alıtlamak ve cekme mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ve hiçbir şekilde toplamı 100 m²yi geçmeyen ahır, ağıl, kümes vb. Müştemilat yapıları yapılabilir.Bu yapılar emsale dahil değildirve ekran yüksekliğine ulaşılamaz.
3.5. Yoğunluk hesabında kot basınç düşen kapalı alan miktarı 45 m² olarak hesaplanacaktır.Bağımsız bölüm sayısı: Meskun Konut Alanlarında 332 Gelişme Konut Alanında 121 Ticaret Alanlarında 4 ve Diğer Tarım Alanlarında
3.6. Hayvancılık faaliyetleri belediyesınır 10.00 metre ve üstü yollara cephesi parsellerin zemin katlarına ticaret fonksiyonu verilebilir.
3.7. Sosyo-kültürelTesis alanlarında;düğün salonu, köy konağı, kütüphaneler, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyonmerkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi v.b. Fonksiyonları içeren yapılar ile belediye/yeşil tesisler ve mutfaklık yer alabilir.
3.8.Planda yeşil alanlarda (park) toplumun yararlanması için oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme gezinti, yürüyüş ve servis yolu düzenlenebilir.Bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilirmalzemelerkullanılması koşuluyla büfeler, havuzlar, pergolalar, açık cayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılardakimaksimum yüksekliik h=3.00 m.yi ve maksimum emsal e=0,04'ü geçemez. Bu alanlarda ihtiyaç duyulması halinde açık spor tesisleri de yapılabilir.
3.9.Gerçek ve tüzel kişiliğin mülkiyetindeveya tescilsiz meydan alanlarında,geleneksel olan ortak kullanımlı köy fırınları muhtarlığın talebi;ile projesi belediyetarafından onaylanmak suretti ile ruhsat aranmaksızın yapılabilir.
3.10.Mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dahil edilmez.
3.11.Plan paftalarında ve imarada aksaklık olduğu bu durumda tam kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı alanları hariç konut dışı yapılaşmalardaKAKS: 0.25 değeri aşılamaz.
3.12.İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nindelerlerin yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalan alanlarda ilgili 6.9.g maddesi, orta mesafeli koruma alanları ile ilgili 6.9.e maddesi ve uzun mesafeli koruma alanları ile ilgili 6.9.ı maddesi hükümleri geçerlidir.
3.13.Dere, yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanlardaplanlanacak alanlarda hiçbir şekilde yapılaşma yapılamaz.

ADI	MEVCUT ALIN(Ha)	PLANLANANALAN (Ha)	(M2)	ORAN
SEYREK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI (E=0,15)		14.47	144702	16.3
DÜŞÜK YOĞUNLUKTA KONUT ALANI (E=0,30)		19.94	199459	22.55
YÖNETİM MERKEZİ	0.00	0.01	151	0.0
DİNİ TESİS ALANI	0.00	0.16	1621	0.18
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.00	0.15	1531	0.17
MEZARLIK ALANI	0.00	1.43	14385	1.6
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	0.00	4.9	49179	5.56
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	0.00	0.28	2894	0.32
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI(E=0,25)	0.00	0.14	1485	0.16
YEŞİL ALAN	0.00	0.20	2065	0.23
SAĞLIK TESİS ALANI	0.00	0.1	1031	0.11
TİCARET ALANI(E=0,25)	0.00	0.43	4354	0.5
İFRAZSIZ BOŞ ALAN	0.00	32.74	327420	37.14
YOLLAR		13.64	136428	15.42
TOPLAM		88.42	884287	100

	MEVCUT	PLAN	İSKİ
PLAN NÜFUSU (kişi)		468	2190	2210
KONUT YERLEŞME ALANI (Ha) (Tarım, Orman ve Mutlak Koruma Alanları Hariç)		88.42	88.42	88.42
NÜFUS YOĞUNLUĞU		5.29	24.76	25
PLANLAMA ALANI			88.42	88.42

EMSAL	KONUT ALANI(M2)	İNŞAAT ALANI	NÜFUS	İSKİ YÖNETMELİĞİNE GÖRE OLABİLECEK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI (1 ALE A KISI)
GELİŞME KONUT ALANI:0.15	144702	21705	462		121
MESKUN KONUT ALANI:0.30	199459	59837	1335		332
TİCARET ALANI:0.25	4354	1089	15	EN FAZLA NÜFUS	4
DİĞER TARIM ALANI:0.05	327420	16424	364		91
TOPLAM	671363	98788	2190	2210	548

HESAP DIŞI ALANLAR			YERLEŞİM ALANI
TOPLAM PLANLAMA ALANI	TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR		
88.42	0		88.42