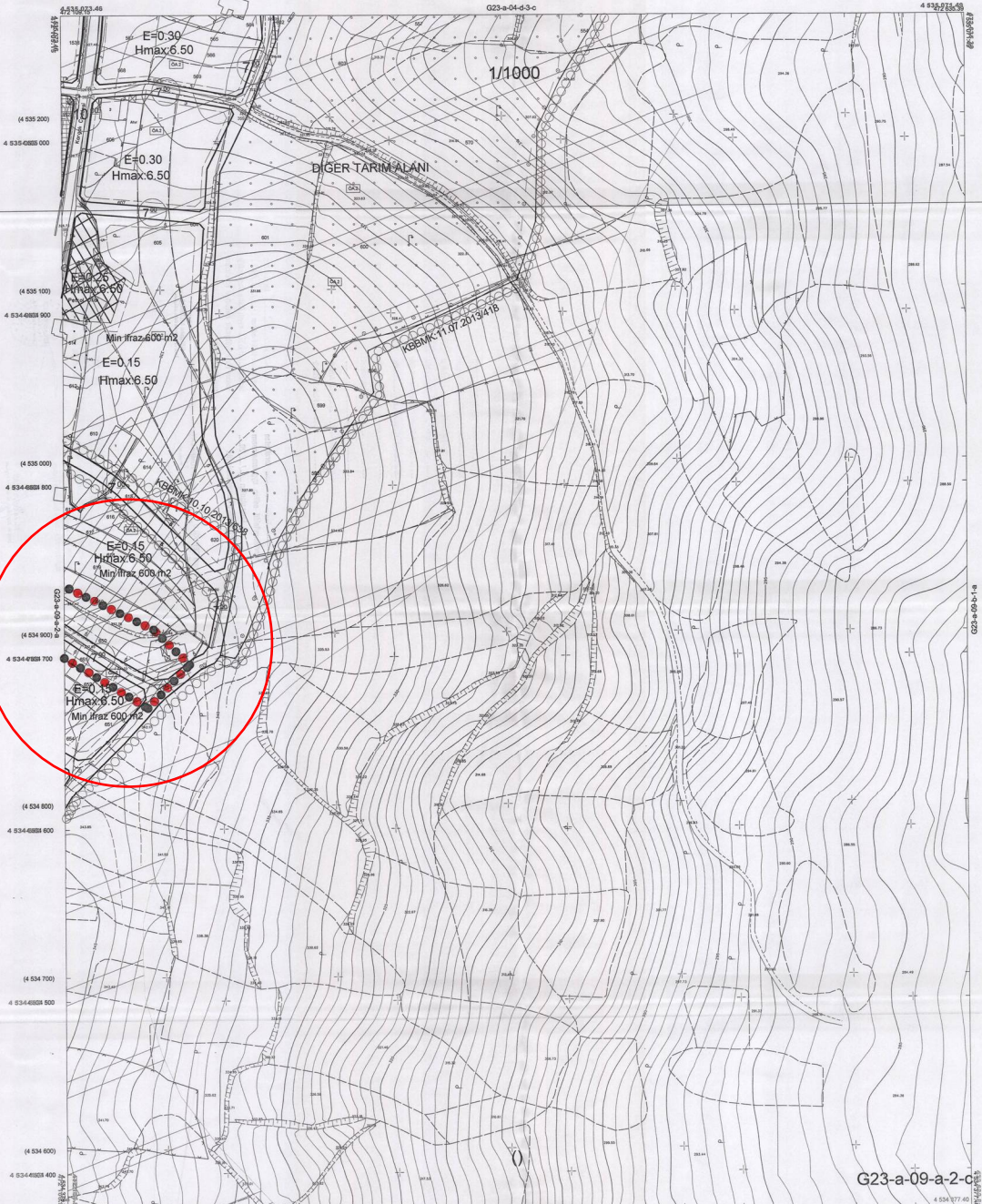


GEBZE İLÇESİ (Kargalı Köyü)
KOCAELİ
G23-a-09-a-2-b

G23-a-09-a-2-b



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
İmaratlar Dairesi Başkanlığı tarafından
yapılan Kocaeli İline ait 1/1000
ölçekli sayısal Harita ve Harita
Sıfır İmar Kuvvetinin Talaşına
göre inceleme ve onaydır.
31.10.2012



Beşim Adını
GÖMÜRMEK
İmar ve Belediyeler Dairesi Başkanlığı

GEBZE İLÇESİ (Kargalı Köyü) G23-a-09-a-2-b
KOCAELİ

1:1000
1/1000

Koordinatlar ve pafta bölünmeleri en son güncellenmiş
TUTGAY'a bağlı 2005.0 yılında, QR550 ölçekli ve
Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

Ekim 2010 tarihinde yapılan renkli hava fotoğraflarından
Güncellenmiş, Yapılar seçer çizimlerle gösterilmiştir.

Yüklenici Firma: KUTLUBEY HARİTA A.Ş.
ÇETİNKAYA MAKS. A.Ş.
(Ortak Girişim)

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAI ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi: SELİM SAYDAN
Harita Mühendisi: DİLEK AYDIN
Harita Yüksek Mühendisi: ESREF AKOĞ
Harita Yüksek Mühendisi: HAKAN İLHAN

Harita Mühendisi: SELİM SAYDAN
Harita Mühendisi: DİLEK AYDIN
Harita Yüksek Mühendisi: ESREF AKOĞ
Harita Yüksek Mühendisi: HAKAN İLHAN

HALIHAZIR HARİTA BAŞI
İSMAİL BEYRUZ
Harita Mühendisi

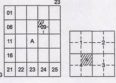
PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA BAŞI MÜDÜRÜ V.
MEHMET ÖZAR
Harita Mühendisi

GEZBE İLÇESİ (Kargalı Köyü)

KOCAELİ

G23-a-09-a-4-b

G23-a-09-a-4-b



471 091 20 G23-a-09-a-1-c 471 077 20

1- GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, 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, yönetmelikler ile 23.07.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği ile 23.07.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, tebliğ ve standartlarda olan değişiklikler ve yeni hükümler metinler de plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanlarında geçerli olacaktır. Planlama sınırında özel kanunlarla belirlenmiş alanların bulunması halinde, bu alanlarda özel kanun hükümleri geçerlidir. plan ve plan hükümlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

1.2. Planlama alanı 1. derece deprem bölgesindedir. Her türlü inşaat 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 (geçişme) konut alanı" içerisinde yer almayan, orman, çayır ve meralikler ile 1/5000 ölçekli nazım imar planları yapılmaksızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır. hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.4. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

1.5. Planlama alanı içerisinde konut alanı kullanımında kalan mevcut konut yapılarının meri planında yer alan yapılaşma koşulu şartlarını sağlayıp sağlamadığına bakılmaksızın esaslı tamir ve tadilatına izin verilecektir. ancak hiç bir şekilde kat ilavesine izin verilmeyecektir. mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda imar planlarındaki yapılaşma koşullarına ve plan kararlarıyla gelişme bağimsız bölüm sayısına uyulacaktır.

1.6. Komunuma göre imar planı ve plan notlarında getirilmiş olan max. kat alanı kat sayısını (KAKS) aşmayacak ve bahçe mesafelerine uyulacak şekilde imar planı ile getirilen max. kat adedi veya bina yüksekliği (h,max) değerinin altında taban alanı kat sayısını (TAKS) aşarak, hoksan katlı bina inşa edilebilir.

1.7. İSKİ tarafından belirlenen taşkın alanı ve/veya yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanlarda yapı yapılamaz.

1.8. İmar planı ile mülkiyet arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzluklarda yol istikameti ve genişliği değişim gerek kaydı ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilgili idare (belediyesi) yetkilidir.

1.9. Plan onama sınırları içerisinde yer alan kavşak noktaları sematik olup, uygulama projesi aşamasında kesinleşecek ve belediyesince onanan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2- ÖZEL HÜKÜMLER

İnceleme alanındaki jeolojik-topoğrafik yapı ve yapılan çalışmalar sonucu elde edilen jeoteknik parametreler dikkate alınarak, yerleşime uygunluk açısından "Uygun Olmayan Alanlar" (UOA) ve "Önemli Alanlar" (ÖA) olmak üzere 2 gruba ayrılmış olup aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

2.1. ÖNEMLİ ALANLAR (ÖA)

Topoğrafik eğimin genellikle %30'a kadar ulaştığı alanları kapsamaktadır. Rapor eki 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında (OA-2) simgesi ile gösterilen alanlarda Akveren formasyonlarına ait birimler gözlenmektedir. İnceleme alanındaki jeolojik-topoğrafik yapı dikkate alındığında sahada yapılacak her türlü yapılaşmalarda parsel bazlı zemin etüt çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Bu çalışmalarda yapı temellerinin oturacağı zemine ait parametrelerin ayrıntılı olarak belirlenmesi, sahada oluşturulacak her türlü kazı şevhlerindeki duraylılıkların ayrıntılı olarak incelenmesi, gerektiğinde uygun kısa önlemlerin alınması gerekmektedir. Yüzey sızıntı ve atık sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj sistemleri yapılmalıdır.

2.2. UYGUN OLMAYAN ALANLAR (UOA)

Topoğrafik eğimin genellikle % 30'un üzerinde olduğu alanlar, lokal heyelanlı alanlar ile muhtemel heyelan riski taşıyan alanları kapsamaktadır. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir. Bu alanlar 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında (UOA) sembolü ile gösterilmiştir.

3-UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.1. Konut alanlarında yapı düzeni ayrıntı 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 ruhsatlandırılması yapılar arası uyum ve bütünlük sağlamak suretiyle ön yan ve arka bahçe mesafelerini beklemeye, alanda yapılacak binaların inşaat alanını geçmemek koşulu ile TAKS değeri artırılmaya, yan bahçe mesafelerinin 2,00 m altına düşmesi durumunda komşu parselin muvafakatını almak suretiyle pencere açmaya belediyesi yetkilidir.

3.2. Minimum ifraz şartı, gelişme alanlarında 600 m²'dir. Yeni parsel oluşturulmaması koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınırlı düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı aranmaz.

3.3. Planda belirlenmiş olan inşaat emsalinin korunması şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı parselde ikinci yapı yapılacak zaman emsal dahilinde kalması koşulu ile mevcut yapının ruhsatlı olması şartı aranmaz.

3.4. Konut alanlarında, binaların alt katında yer almamak ve çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ve hiçbir şekilde toplamı 100 m²'yi geçmeyen ahır, ağıl, kumes vb. Müstemil yapılar yapılabilir. Bu yapılar emsalle dahil değildir ve iskan amaçlı kullanılmaz.

3.5. Yoğunluk hesabında kişi başına düşen kapalı alan miktarı 45 m² olarak hesaplanacaktır. Bağimsız bölüm sayısı; Meskun Konut Alanlarında 332, Gelişme Konut Alanında 121 Ticaret Alanlarında 4 ve Diğer Tarım Alanlarında 91 adet olarak düzenlenmiştir.

3.6. İhtiyaç duyulması halinde belediyesince; 10.00 metre ve üstü yollara cepheleli parsellerin zemin katlarına ticaret fonksiyonu verilebilir.

3.7. Sosyo-kültürel tesis alanlarında; düğün salonu, köy konağı, kütüphaneler, tiyatrolar, sanat galerileri, huzurevi, yurt, rehabilitasyon merkezi, çocuk ve gençlik merkezi, kadın konukevi, toplum merkezi v.b. Fonksiyonları içeren yapılar ile belediye ve ait tesisler ve muhtarlık yer alabilir.

3.8. Planda yeşil alanlarda (park) toplumun yararlanması için oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme gezinti, yürüyüş ve servis yolu düzenlenebilir. Bu alanlarda katıcı olmayan, temelsiz, sökülebilir takılabilir malzemeler kullanılması koşuluyla büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Katıcı olmayan bu yapılarıdaki maksimum yükseklik h=3,00 m. yi ve maksimum emsal e=0,04'tü geçemez. Bu alanlarda ihtiyaç duyulması halinde açık spor tesisleri de yapılabilir.

3.9. Köy tüzel kişiliğin mülkiyetinde veya tescilsiz meydan alanlarında geleneksel olan ortak kullanımlı köy fırınları muhtarlığın talebi ile projesi belediye tarafından onaylanmak sureti ile ruhsat aranmaksızın yapılabilir.

3.10. Mültek koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dahil edilemez.

3.11. Plan paftalarında ve notlarında aksine bir hüküm bir bulursa dahi kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları, hariç konut dışı yapılaşmalarda KAKS; 0.25 değeri aşılamaz.



Başkan Adayı
GÖRMEK MEHMET
İmar ve Şehircilik İlçe Başkanı

GEZBE İLÇESİ (Kargalı Köyü) G23-a-09-a-4-b
KOCAELİ

1:1000
1/1000

Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUDİGA'ya bağlı 2005.01 epochunda, GRS80 ellipsoid ve Transversal Mercator (TM) yarıdaireli koordinat sistemidir.

Ekim 2010 tarihinde yapılan ve/veya hava fotoğraflarından oluşturulmuş harita esaslı çizimdir.

Yazdırma Firms: KUTLUYER HARİTA A.Ş.
CETİNGÖZ BAĞCI A.Ş.
(Ortak Girişim)

PROJE YÖNETİCİSİ

ACTAN CEMAL
Harita Mühendisi

[Signature]

Harita Mühendisi

SELM BAYRAM
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Mühendisi

İLKER AYDIN
Harita Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Mühendisi

ERKEP AKOĞ
Harita Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Mühendisi

HALHAZER HARİTA ŞEŞİ
İBRAHİM BEYRİK
Harita Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ

HARİTA GÜZEL MÜDÜRÜ V.
SİRKAN YILMAZ
Harita Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi

Harita Yabancı Mühendisi