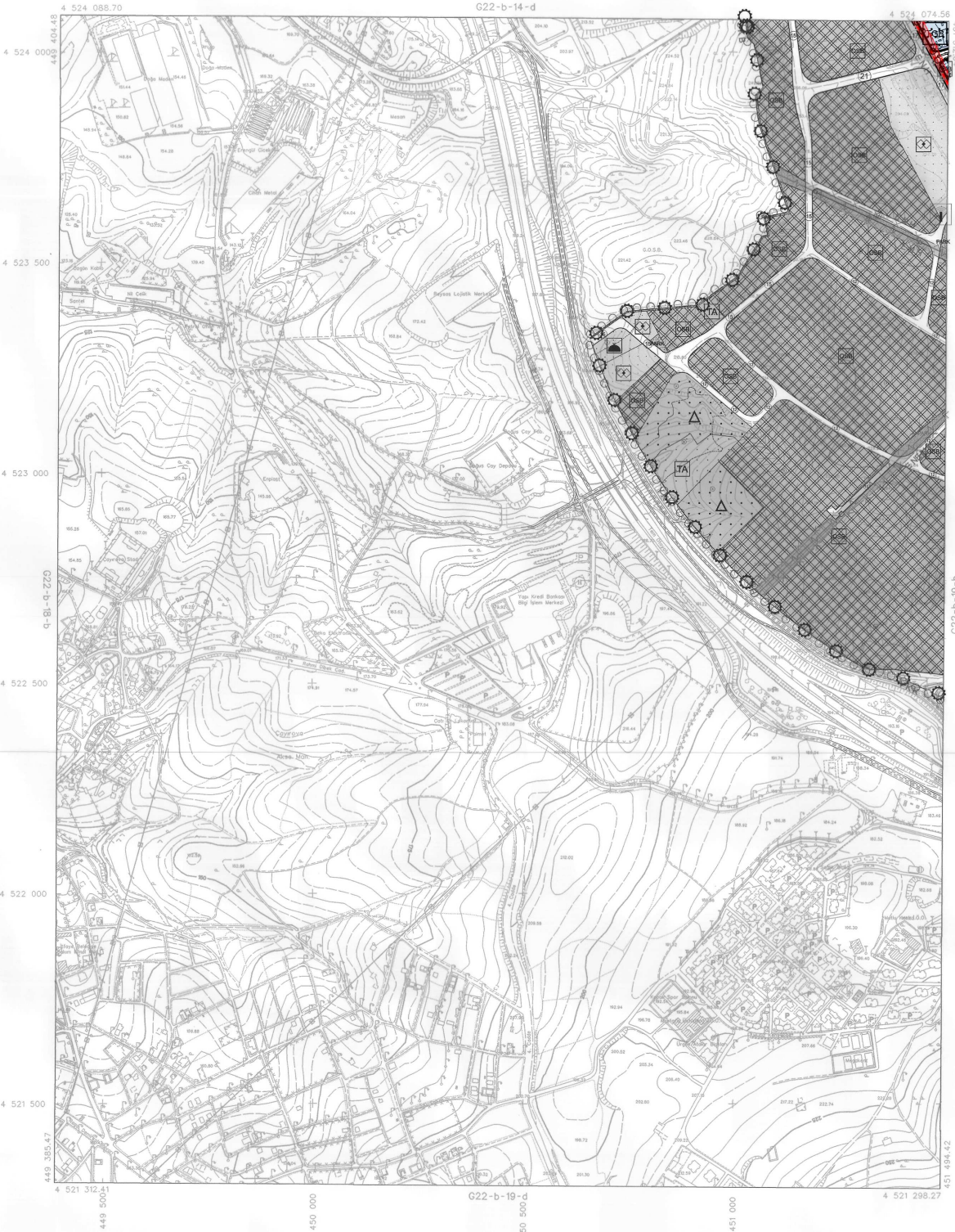


KOCAELİ
G22-b-19-a

G22-b-14-d



ONAY
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
Tarafından Fotogrametrik Yöntemle
Yapılan Kocaeli İzne Akı 1:5000
Öçekli Sayısal Harita Harita 3194
Sayılı İmar Kanununun 7/a Maddesine
Göre İncelendi ve Onandı.
15.05.2008



Haziran 2005 Tarihli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir.
Yapma Firma : ANA-KENT Planlama Şehirlik Harita
Mimarlık İnşaat Sanayi Ticaret Ltd Şti.

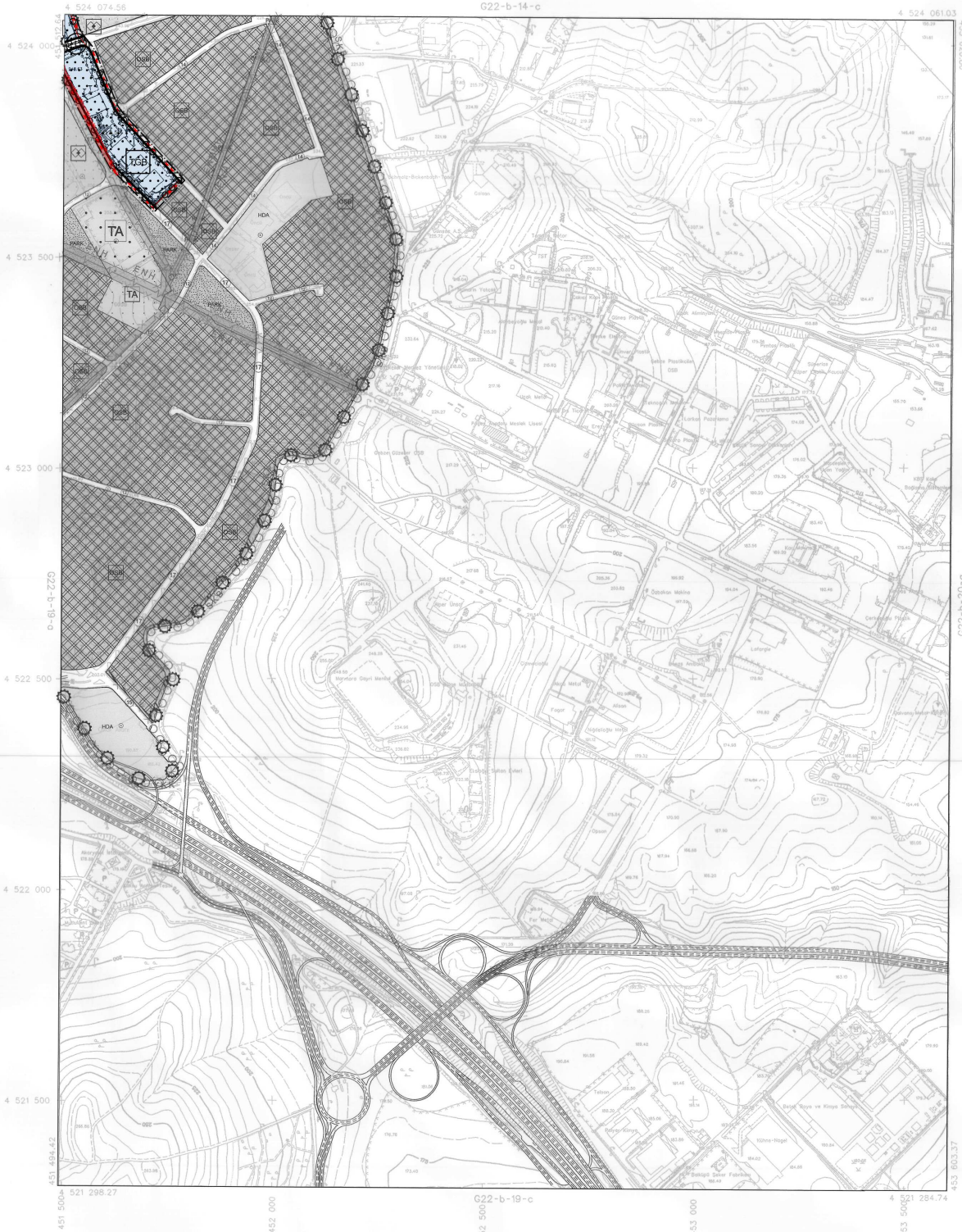
1:5000

Proje Mühendisi
Hasan Tansel SUDUR
Proje Müdürü
Necati ULUCIOĞLU

KONTROL
İsmail SEYREK
Harita Mühendisi
Harita Yüksek Mühendisi
Serkon ONUR
Harita Yüksek Mühendisi
Harita Kadastro Müdür Vekili

KOCAELİ - G22-b-19-a

KOCAELI G22-b-19-b



1:5000

Haziran 2005 Tarihli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir.
Yapım Firması: ANA-HENT Planlama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
Mimarlık İşleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

Proje Mühendisi
Hasan Tansel SUDUR

Proje Müdürü
Necati ÖLÇÜCÜOĞLU

ONAY

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
Tarafından Fotogrametrik Yöntemle
Yapılan Kocaeli İne Altı 1:5000
Ölçekli Sayısal Hava Haritası 3194
Sayılı İmar Kanununun 7/2 Maddesine
Göre İncelendi ve Onaylandı.

5/30/2006



KONTROL

İsmail SEYREK
Harita Mühendisi
Harita Sayı

Serkan ONUR
Harita Yüksek Mühendisi
Harita Kadastre Müdürlüğü Yekili

KOCAELİ G22-b-14-d



G22-b-14-a

4 526 850.87

GOSB TEKNO PARK TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ SINIRI

TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNEMLİ ALAN

ULAŞIM

TAŞIT YOLU (21.50m.)

PLAN NOTLARI

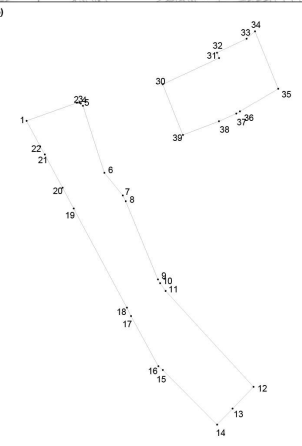
- ONAMADA 11/05/2016 GÜN VE 29709 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YASALLAŞAN GOSB TEKNO PARK TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ SINIRI ESASTIR.
- TUM ALANDA YENÇOK: 20 METRE, TAKS: 0.40, EMSAL: 1.50 DIR.
- YAPILAMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
- BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 13/04/2022 TARİHİNDE İL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK / AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNE ONANMIŞ GOSB TEKNO PARK TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İMAR ESAS JEOLJİK-JEOTEKNIK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAMA ESNASINDA PARSEL BAZLI AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, SİGNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAMA ALANLARINDA HAZIRLANACAK 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ, VAZİYET PLANI VEYA YERLEŞİM PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 46715760-105.03-E-4447 SAYILI YAZISI GEREĞİ:
 - 24.07.2012 TARİHLİ VE B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 SAYILI HAVA ALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 - HAVA SEYRÜSEFER USULLERİNE İLİŞKİN HAVA SEYRÜSEFER HİZMET SAĞLAYICISINDAN VE 23/08/2013 TARİHLİ VE 28744 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK (SHY-CNS) KAPSAMINDA DA CNS SİSTEMLERİNE ETKİSİ AÇISINDAN CNŞİATIM HİZMET SAĞLAYICISINDAN (HİZMET VERİCİLERİ HAVA ALANLARI VEYA TÜRKİYE HAVA SAHAĞINDA SORUMLU OLUMLUKLARI SEKTÖR İLE SINIRLI OLMAK ÜZERE, ULAŞTIRMA VE ALTYAPILAKANLİĞINCA VEYA İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA HABERLEŞME, SEYRÜSEFER VE GÖZETİM ALANLARINDA TEKNİK HİZMET SAĞLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ KURUM KURULUŞLARI) OLUMLU GÖRÜŞLERİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
 - 22/04/1925 TARİHLİ VE 657 SAYILI HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLGİLİ BAZI DÜZENLEMELER HAKKINDA KANUNUN EK MADDE 5 HÜKÜMÜ KAPSAMINDA HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GEREKLİ BİLGİLENDİRMELERİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
 - İNŞA EDİLECEK YAPILARIN ARAZİ KOTUNDAN 150 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE OLMASINI DURUMUNDA, SOZ KONUSU YAPILARIN HAVA ARAÇLARI İÇİN TEHLİKE OLUŞTURMADIGINA YONELİK DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINARAK SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE SUNULMASI VE 04/11/2018 TARİHLİ HAVA ALANLARI EMNİYET STANDARTLARI TALIMATI (SHT-HES) BÖLÜM 6'DA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYGUN OLARAK İŞARETLENMESİ/İŞKLANDIRILMASI GEREKMEKTEDİR.
 - ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ONCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'TAN GÖRÜŞ/MUVAFAKAT ALINACAKTIR. TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
 - ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAMALARDA 30/11/2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUUVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
 - ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILARIN AZAMI YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN DEĞERLERİ ASMAKAK KAYDIYLA, TEİAŞ TARAFINDAN PROJE AŞAMASINDA YERİNDE YAPILACAK ÖLÇÜMLERLE ELEKTRİK KUUVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
 - AKSİ HERHANGİ BİR YASA HÜKÜMÜ İLE BELİRTİLMEDİKÇE, 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
 - YAPILAMADA VAZİYET PLANI, KENTSEL TASARIM PROJELERİ VEYA YERLEŞİM PLANINDA YER ALAN YOLLARDAN KOT VERİLECEKTİR.
 - 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



GOSB TEKNO PARK ALANI SINIRI KOORDİNATLARI (ITRF96)

(Bakınız Kanunun 20/04/2018 tarih ve 2018/8000 sayılı karar ile belirlenen alan)

	Y	X
1	451415.62	4524113.93
2	451497.13	4524143.07
3	451501.05	4524143.13
4	451503.49	4524142.05
5	451506.89	4524138.25
6	451541.62	4524029.60
7	451571.45	4523992.87
8	451576.26	4523969.50
9	451626.47	4523956.66
10	451632.05	4523850.51
11	451640.91	4523838.03
12	451703.43	4523862.50
13	451749.48	4523647.24
14	451724.41	4523621.21
15	451836.39	4523709.88
16	451829.13	4523716.07
17	451584.88	4523797.29
18	451578.14	4523810.85
19	451491.59	4523871.71
20	451473.98	4524005.36
21	451445.07	4524059.34
22	451437.71	4524072.50
30	451803.88	4524201.19
31	451894.72	4524243.62
32	451891.30	4524252.18
33	451939.24	4524075.06
34	451952.84	4524286.93
35	451990.54	4524193.84
36	451929.26	4524157.19
37	451923.25	4524153.59
38	451895.18	4524141.12
39	451836.86	4524118.93



1:5000

Haziran 2006 Tarihli Hava Fotoğrafından Üretilmiştir.

Yapma Firma : ANA-KENT Planlama Şehircilik Harita
Mimarlık İnşaat Sanayi Ticaret Ltd Şti.

Proje Mühendisi
Kıyık Taner Şakr

Proje Müdürü
Nevruz Özdemir

KONTROL

İsmail SEYREK
Harita Mühendisi
Hilmiyar Harita Şefi

Serkan ÖNÜR
Harita Yüksek Mühendisi
Harita Kadastro Müdür Vekili

ONAY

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
Tarihi: 15.08.2008
Yapılan: Kocaeli İmarat 15000
Özellik Sayısı: Harita No: 3194
Sayı İmar Kanununun 7/ö Moddesine
Göre İmzalandı ve Onandı.

15.08.2008



KOCAELİ
G22-b-14-c

G22-b-14-b



4 526 850.87

4 526 837.33



4 526 500

4 526 000

4 525 500

4 525 000

4 524 500

4 524 000

4 524 074.56

4 52 000

4 52 500

1:5000

4 53 000

4 524 061.03

4 53 000

Haziran 2008 Tarihli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir.
Yapma Firma : ANA-KENT Planlama Şirketlik Harita
Mimarlık İnşaat Sanayi Ticaret Ltd Şti.

Proje Mühendisi
Hasan Tansel SÜDÜR

Proje Müdürü
Necati ÖLÜCÜOĞLU

ONAY

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
Tarafından Fotogrametrik Yöntemle
Yapılan Kocaeli İline AH 1:5000
Ölçekli Sayısal Halihazır Harita 3184
Sayılı İmar Kanununun 7/ç Maddesiyle
Göre İncelendi ve Onandı.

15.08/2008



KOCAELİ - G22-b-14-c

KONTROL

İsmail SEYREK
Harita Mühendisi
Halihazır Harita Şefi

Serkan ÖNLÜ
Harita Yüksek Mühendisi
Harita Kadastro Müdür Vekili

01	02
05	06
11	12
15	16
21	22
23	24
25	26

GEBZE İLÇESİ (Balçık Köyü)
KOCAELİ
G22-b-14-c-4-d



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
İmaratın Poligonu ile Yönelim
yapılan Kocaeli İmaratı 11000
ölçekli sayısal Harita 3194
sayılı İmar Kanunu'na maddeisine
göre imzalandı ve onaylandı.

28-11-2011



Gökmen Mengüç
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

GEBZE İLÇESİ (Balçık Köyü) G22-b-14-c-4-d
KOCAELİ

Koordinatlar ve paha bölünmesi en son güncellenmiş
TUTGAY'a bağlı 2005.0 raporunda, GR80 elipsoid ve
Transversal Mercator (TM) teğetinde alınmıştır.
Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflardan
aldığımız haritalar esas alınmıştır.
Yüklenici Firma : KUTLUBAY HARTİT A.Ş.
ÇETİNKAYA İMAR A.Ş.
(Ortak Girişim)

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi SELİM BAYDAN
Harita Mühendisi DİLEK AYDIN
Harita Yüksek Mühendisi ESREF AKIŞ
Harita Yüksek Mühendisi HAKAN İLHAN

KONTROL
HALHAZIR HARITA ŞEFİ
İSMAIL BEYREK
Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARITA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
SERİHAZİR ÇAKIR
Harita Yüksek Mühendisi

1:1000

GEBZE İLÇESİ (Balçık Köyü)
KOCAELİ
G22-b-14-d-3-c

GOSB TEKNO PARK TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ SINIRI

TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLAR

TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS)

KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS)

BİNA YÜKSEKLİĞİ

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

PARSEL SINIRI

TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ SINIR
NOKTA NUMARALARI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

ÖNEMLİ ALAN

ULAŞIM

TAŞIT YOLU (21.50m.)

PLAN NOTLARI

- ONAMADA 11/05/2016 GÜN VE 29709 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YASALLANAN GOSB TEKNO PARK TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ SINIRI ESASTIR.
- TÜM ALANDA YENÇOK: 20 METRE, TAKS: 0.40, EMSAL: 1.50' DİR.
- YAPILAŞMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
- BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 13/04/2022 TARİHİNDE İL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK / AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANMIŞ GOSB TEKNO PARK TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İMARA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ONLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAŞMA ESNASINDA PARSEL BAZLI AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, SİGNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANACAK 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ, VAZİYET PLANI VEYA YERLEŞİM PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 46715750-105.03-E-4447 SAYILI YAZISI GEREĞİ:
a) 24.07.2012 TARİHLİ VE B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 SAYILI HAVAAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
b) HAVA SEYRÜSEFER USULLERİNE İLİŞKİN HAVA SEYRÜSEFER HİZMET SAĞLAYICISINDAN VE 23/08/2013 TARİHLİ VE 28744 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK (SHY-CNS) KAPSAMINDA DA CNS SİSTEMLERİNE ETKİSİ AÇISINDAN CNS/ATM HİZMET SAĞLAYICISINDAN (HİZMET VERİDİKLERİ HAVAAALANI VEYA TÜRKİYE HAVA SAHASINDA SORUMLU OLUKLARI SEKTÖR İLE SINIRLI OLMAK ÜZERE, ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞINA VEYA İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA HABERLEŞME, SEYRÜSEFER VE GÖZETİM ALANLARINDA TEKNİK HİZMET SAĞLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ KURUM/KURULUŞLAR) OLUMLU GÖRÜŞLERİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
c) 22/04/1925 TARİHLİ VE 657 SAYILI HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLGİLİ BAZI DÜZENLEMELER HAKKINDA KANUNUN EK MADDE 5 HÜKÜMÜ KAPSAMINDA HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GEREKLİ BİLGİLENDİRMELERİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
d) İNŞA EDİLECEK YAPILARIN ARAZİ KOTUNDAN 150 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE OLMASI DURUMUNDA, SÖZ KONUSU YAPILARIN HAVA ARAÇLARI İÇİN TEHLİKE OLUŞTURMADIGINA YONELİK DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINARAK SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE SUNULMASI VE 04/11/2018 TARİHLİ HAVAAALANI EMNİYET STANDARTLARI TALİMATI (SHT-HES) BÖLÜM 6'DA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYGUN OLARAK İŞARETLENMESİ/İŞKİMLANDIRILMASI GEREKMEKTEDİR.
- ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) TAN GÖRÜŞ/MUVAFAKAT ALINACAKTIR. TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILARIN AZAMI YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN DEĞERLERİ AŞMAMAK KAYDIYLA, TEİAŞ TARAFINDAN PROJE AŞAMASINDA YERİNDE YAPILACAK ÖLÇÜMLERLE ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
- AKSI HERHANGİ BİR YASA HÜKÜMÜ İLE BELİRTİLMEDİKÇE, 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- YAPILAŞMADA VAZİYET PLANI, KENTSEL TASARIM PROJELERİ VEYA YERLEŞİM PLANINDA YER ALAN YOLLARDAN KOT VERİLECEKTİR.
- 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

GOSB TEKNO PARK ALANI SINIRI KOORDİNATLARI (ITRF99)

(Başlangıç Noktası: 25042018 İleri ve 201683000 Sayılı Harita ile Belirtilen Duru)

	Y	X
1	451415.62	4524113.93
2	451497.13	4524143.07
3	451501.05	4524143.13
4	451503.49	4524142.05
5	451506.89	4524138.25
6	451541.62	4524029.60
7	451571.45	4523992.87
8	451576.26	4523988.50
9	451628.47	4523956.66
10	451632.05	4523850.51
11	451640.91	4523838.03
12	451783.43	4523682.50
13	451749.48	4523647.24
14	451724.41	4523621.21
15	451636.39	4523709.88
16	451629.13	4523716.07
17	451694.88	4523797.29
18	451578.14	4523819.85
19	451491.99	4523971.71
20	451473.98	4524005.36
21	451445.07	4524059.34
22	451437.71	4524072.50
30	451803.98	4524201.19
31	451894.72	4524243.62
32	451891.30	4524252.18
33	451839.24	4524275.06
34	451952.84	4524286.93
35	451990.54	4524193.84
36	451929.26	4524157.19
37	451923.25	4524153.59
38	451895.18	4524141.12
39	451836.86	4524118.93



Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TÜRKİYE hariti 2005-01 kapsamında, GRS90 ağısında ve Transversal Mercator (TM) bölünmesinde düzenlenmiştir.
Ağustos 2010 tarihinde yapılan orijinal hava fotoğraflarından üretilmiştir. Yapılar sapak çizilmiştir.
Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA A.Ş.
ÇETINKAYA İMAR A.Ş.
(Ortak Girişim)

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETINKAYA
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi
Harita Mühendisi
Harita Yüksek Mühendisi
Harita Yüksek Mühendisi

MONİTÖR
HALHAZIR HARİTA DEĞİ
İSMAIL SETREK
Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA SUBİ MÜDÜRÜ V.
BERKCAN ÖZÜR
Harita Yüksek Mühendisi

GEBZE İLÇESİ (Balçık Köyü) G22-b-14-d-3-c
KOCAELİ

ÇAYIROVA İLÇESİ (Çayırova Beldesi)
KOCAELİ
G22-b-19-a-2-b

G22-b-14-d-3-c



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yapılmış Kocaeli İline ait 1/1000 ölçekli Sosyal Harita Harita 3194 sayılı İmar Kanunu'na madde 5'e göre inceleti ve onandı.
28-11-2011



İmarat Adına
GÖKMEN MENGÜCÜ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

ÇAYIROVA İLÇESİ (Çayırova Beldesi) G22-b-19-a-2-b
KOCAELİ

1:1000

Kocaeli'de ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUTANAK'a göre 2005.0 no.lu ve 2005.0 no.lu ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.

Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından oluşturulmuş yapılar sapak çizimleri gösterilmiştir.

Yüklenici Firma : KUTLUSEYİ HARİTA A.Ş.
ÇETİNKAYA İMAR A.Ş.
(Ortak Girişim)

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETİNKAYA

Harita Mühendisi

[Signature]

Harita Mühendisi

SELİM SAYDAN

Harita Mühendisi

DİLEK AYDIN

Harita Yüksek Mühendisi

ESREF AKIŞ

Harita Yüksek Mühendisi

HAKAN İLHAN

HALHAZIR HARİTA ŞEFİ

İSMAIL SEYREK

Harita Mühendisi

[Signature]

PROJE YÖNETİCİSİ

HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.

SERKAN ONUR

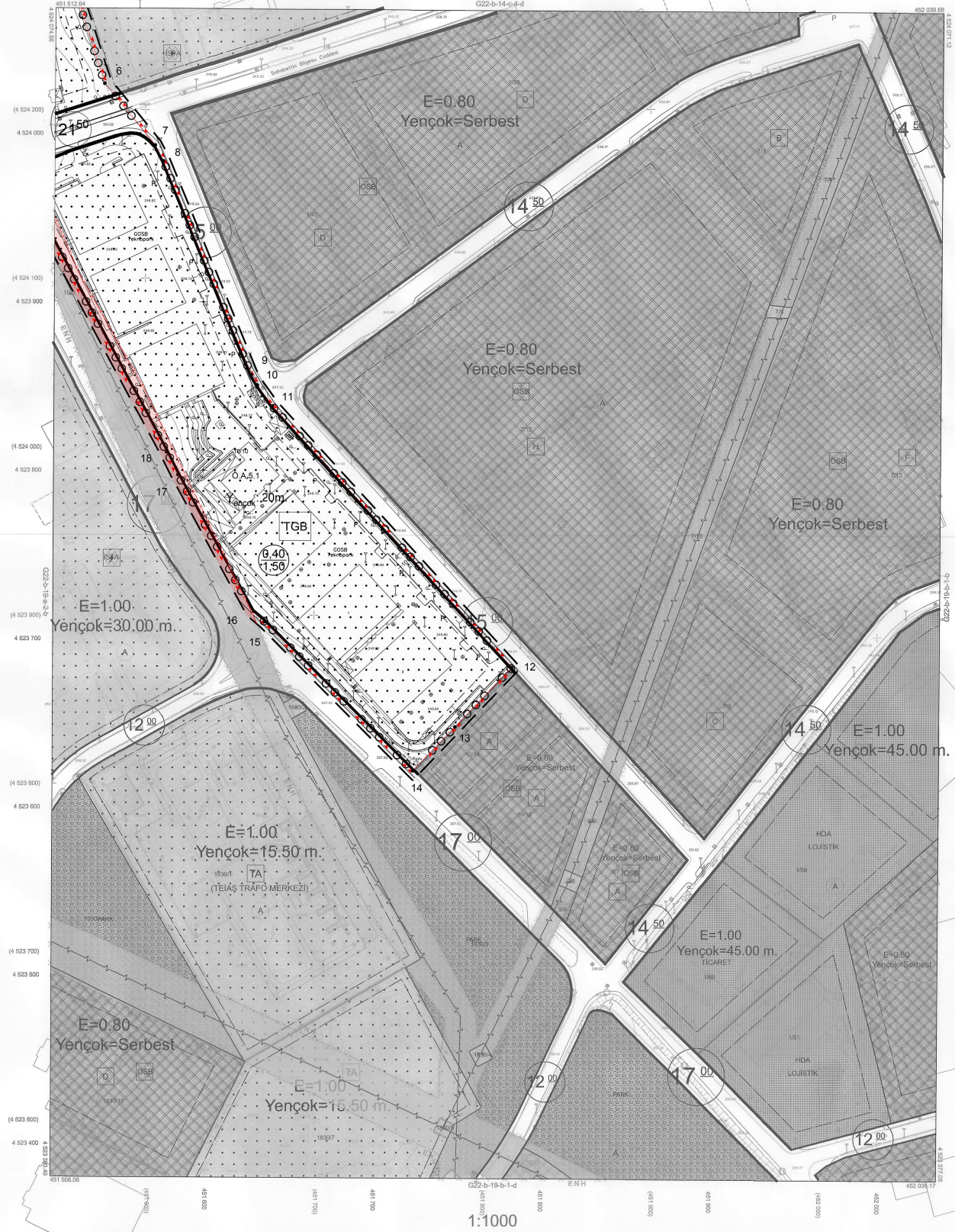
Harita Yüksek Mühendisi

[Signature]

GEBZE İLÇESİ (Balçık Köyü)

KOCAELİ

G22-b-19-b-1-a



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yapılan Kocaeli İline et 1/1000 ölçekli sayısal Haritası Harita 3/194 sayılı İmar Kanunu'na 7/6 maddesine göre incelendi ve onandı.

28-11-2011



Bayram Polat
GÖKMEK MENÇÜÇ
İmar ve Jeo Teknik Danışmanlık

GEBZE İLÇESİ (Balçık Köyü) G22-b-19-b-1-a
KOCAELİ

Koordinatlar ve jeo teknik bölümlerini en son güncellenmiş TÜTGA'ya bağlı 2002'nin uygulamasına göre oluşturulmuş ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde gösterilmiştir.

Ağustos 2010 tarihinde yapılan mevcut hava fotoğraflarından üretilmiştir. Yapılar sapak çizimleriyle gösterilmiştir.

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

PROJE YÖNETİCİSİ

ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

SELM SAYDAN

Harita Mühendisi

Harita Yüksek Mühendisi

Harita Yüksek Mühendisi

HAKAN İLHAN

KONTROL

HALHAZIR HARİTA ŞEFİ

İBRAHİM SEYİT

Harita Mühendisi

Harita Yüksek Mühendisi

Harita Yüksek Mühendisi

HAKAN İLHAN

PROJE YÖNETİCİSİ

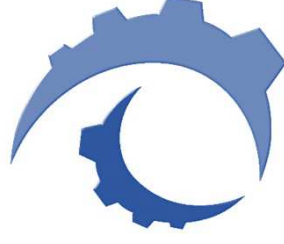
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.

SERKAN ONUR

Harita Yüksek Mühendisi

Harita Yüksek Mühendisi

HAKAN İLHAN



GOSB TEKNOPARK A.Ş.

**GOSB TEKNOPARK
TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

06.07.2001 tarihli ve 24454 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ve 10.08.2016 tarihli ve 29797 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği uyarınca 12/11/2002 tarih ve 24934 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak Teknoloji Geliştirme Bölgesi statüsü kazanan GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi’nde ilgili mevzuat uyarınca hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin Açıklama Raporudur.

Kocaeli, 2023

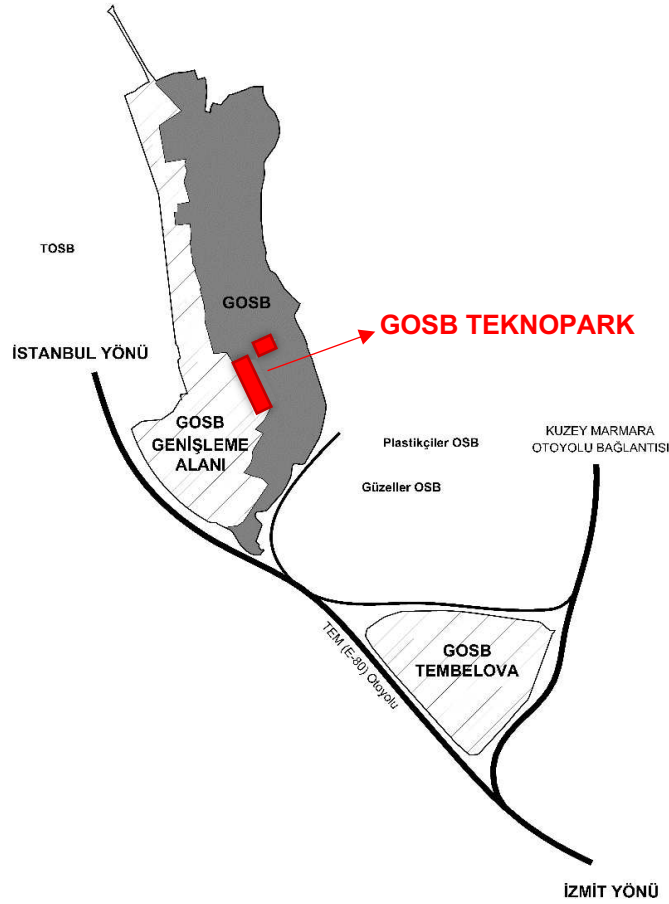
1. PLANLAMA ALANININ İNCELENMESİ

1.1. KONUM

GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi (TGB); Kocaeli İli, Gebze İlçe Sınırları içerisinde, Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB) alanında kalmaktadır. GOSB Teknopark, TEM (E-80) Otoyolunun kuzeyinde, Gebze Organize Sanayi Bölgesi'nin merkezinde yer almakta olup, alan büyüklüğü 6,12 Ha'dır.

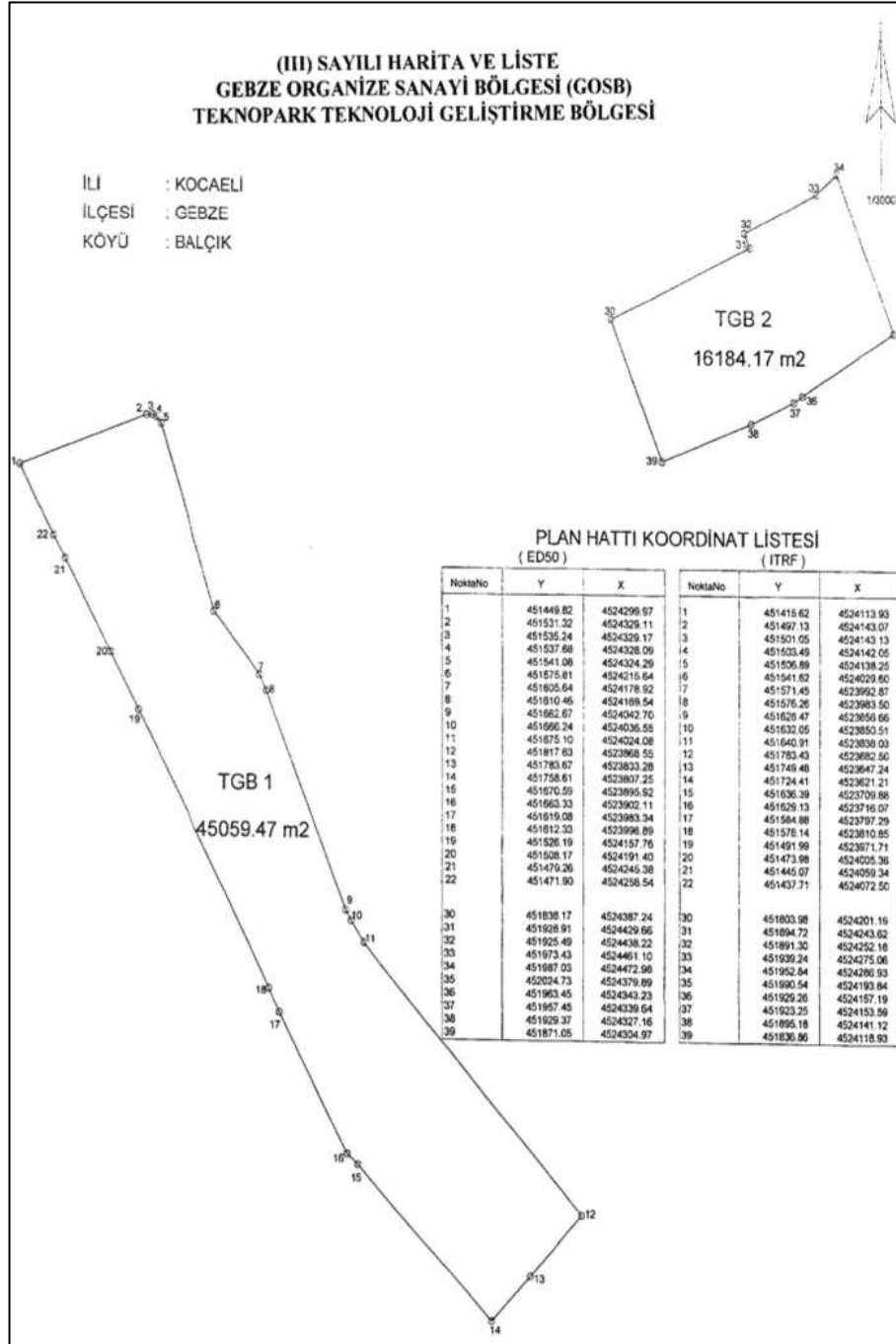
Ayrıca GOSB Teknopark,

- Gebze Şehir Merkezine 7 Km
- İstanbul Kadıköy İlçe Merkezine 55 Km
- Kocaeli İzmit İlçe Merkezine 48 Km
- Sabiha Gökçen Havalimanına 15 Km
- Derince Limanına 34 Km uzaklıktadır.



1.2. PLANLAMA SINIRI

GOSB Teknopark TGB, 2002 yılında, Bakanlar Kurulu'nun 12/11/2002 tarih ve 24934 sayılı Resmi Gazete'de yer alan 2002/4889 sayılı kararı ile kurulmuştur. GOSB Teknopark'ın inşaat çalışmalarına 2003 yılında başlanmış olup bölge 2005 yılı eylül ayında hizmete açılmıştır. Bölgenin sınırları, 11/05/2016 tarih ve 29709 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2016/8800 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla değişmiştir.



1.3. JEOLJİK YAPI

İl Çevre ve Şehircilik Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce 13.04.2022 tarihinde onaylanan Gebze Organize Sanayi Bölgesi (Teknopark) Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmına göre inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından bir bölgede değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan - Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma vb. Açılan Sorunlu Alanlar (Ö.A.5.1)

İnceleme alanı jeolojisi yüzeyde Permiyen yaşlı "Sancaktepe Granitoyidi"ne ait rezidüel biriminden oluşmaktadır. Permiyen yaşlı "Sancaktepe Granitoyidi"ne ait rezidüel birimlerde;

- *Şişme potansiyeli "düşük" özelliğindedir.*
- *Plastisite derecesi "orta plastisiteli killer grubuna" dahildir.*
- *Kıvamlık derecesi "Çok katı kıvamlı"dır.*
- *Sıkışabilme "Orta sıkışabilir" özelliğindedir.*
- *Kuru dayanım "Orta" özelliğindedir.*

İnceleme alanında 8.0m kalınlığında rezidüel birimi olmasından dolayı ve yukarıda özellikleri verilen birim nedeni ile inceleme alanı, Önlemler Alan – 5.1 (Ö.A-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

- *Farklı oturmalarından kaynaklanan sebep vermemek için yapı temeli aynı tip (homojen) zeminler üzerine oturtulmalı.*
- *Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2019) hükümlerine uyulmalıdır.*
- *İnşaat aşamasında oluşacak çevreler uygun istinat yapıları ile desteklenmeli.*
- *İnceleme alanında yeraltı suyuna 7.50-9.0 m arasında rastlanmıştır. Akar ve kuru dere bulunmamaktadır.*
- *Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını önleyecek drenaj sistemi uygulanmalıdır.*
- *Parsel bina zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temel oturma seviyesinin mühendislik parametreleri(şişme, Oturma ve taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalı.*

Bu yerleşim amaçlı jeolojik – jeoteknik etüt raporu, imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır.

GOSB Teknopark TGB'nin tamamı **Önlemler Alan (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma vb. Açılan Sorunlu Alanlar "Ö.A.5.1")** bölgesinde kalmaktadır.



İLİ: KOCAELİ

İLÇESİ: GEBZE

MAHALLE: BALÇIK

**PAFTA NO: G22B14D3C-G22B14C4D
G22B19B1A-G22B19A2B**

ADA NO: 1, PARSEL: 117-120-121

ADA NO: 10, PARSEL: 10

YÜZÖLÇÜMÜ:5.94 Ha

**1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS
JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
İŞİN ADI: GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
(TEKNOPARK)**

(NİSAN -2022)

RAPOR YERBİS NO: 22001241057568

ADRES :

H.Halil Mah. Atatürk Cad.1219 Sk.

Göçeoğlu İş Hanı No:1 Daire : 21


Tel : 0 262 643 85 96 GSM : 0 533 236 79 01 Gebze / KOCAELİ

Web: www.jeotestmuhendislik.com

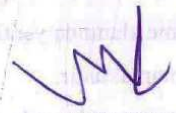
İL	KOCAELİ
İLÇESİ	GEBZE
MAH.	BALÇIK
MEVKİİ	GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
PAFTA	G22B19D3C-G22B14C4D-G22B19B1A-G22B19A2B
ADA	1 ve 10
PARSEL	117-120-121 ve 10
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	İMAR PLANINA ESAS JELOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPOR – 1/1000

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


KOMİSYON


İlknur AKSOY
Jeoloji Y. Müh.


Selçuk GÜL
Jeoloji Müh.


Metin KAYACI
Jeofizik Müh.

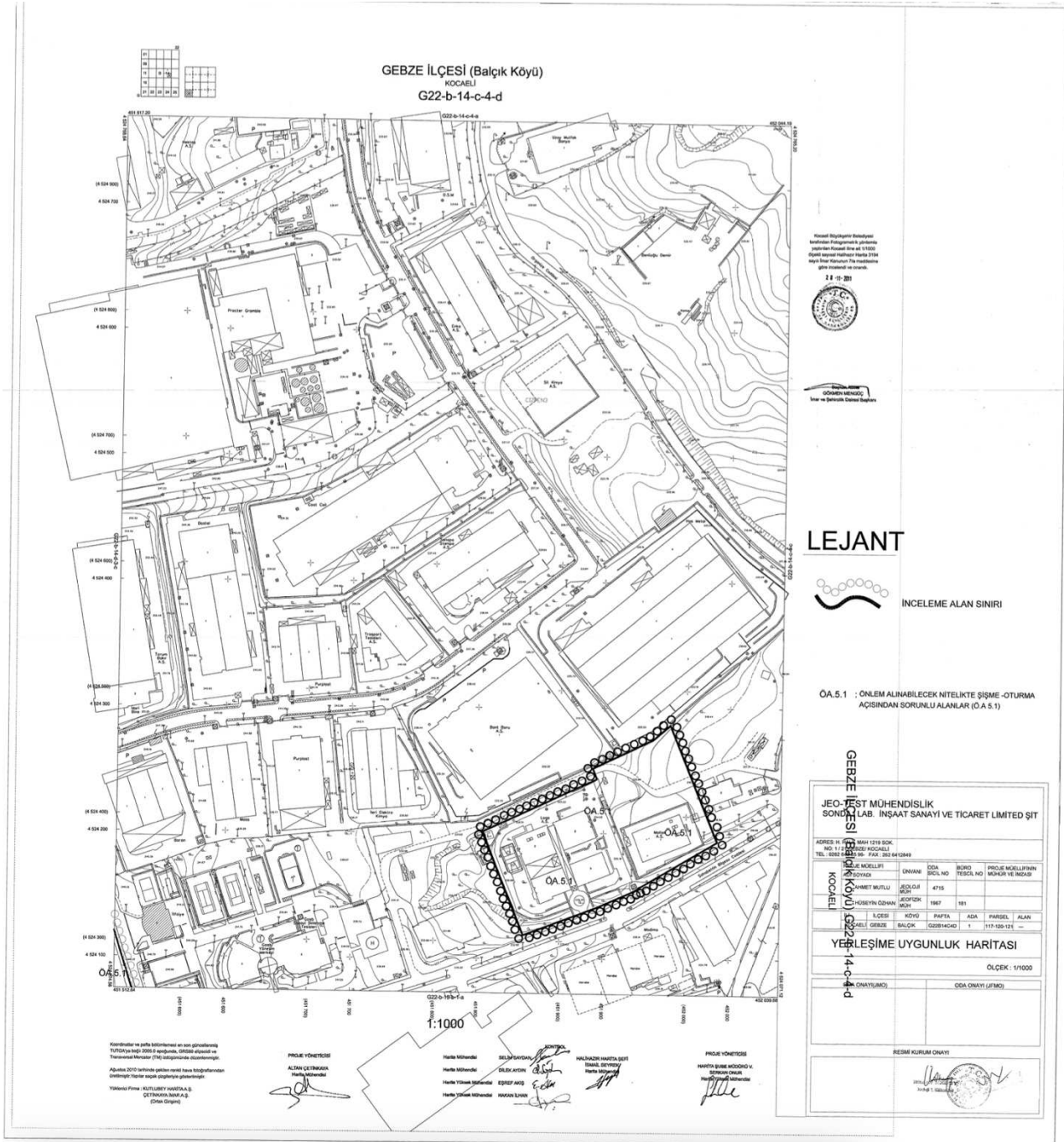

M. Adnan GÜLYETİL
Şb. Md.


İlky USTA ÖNEY
Md. Yrd. V. .Y

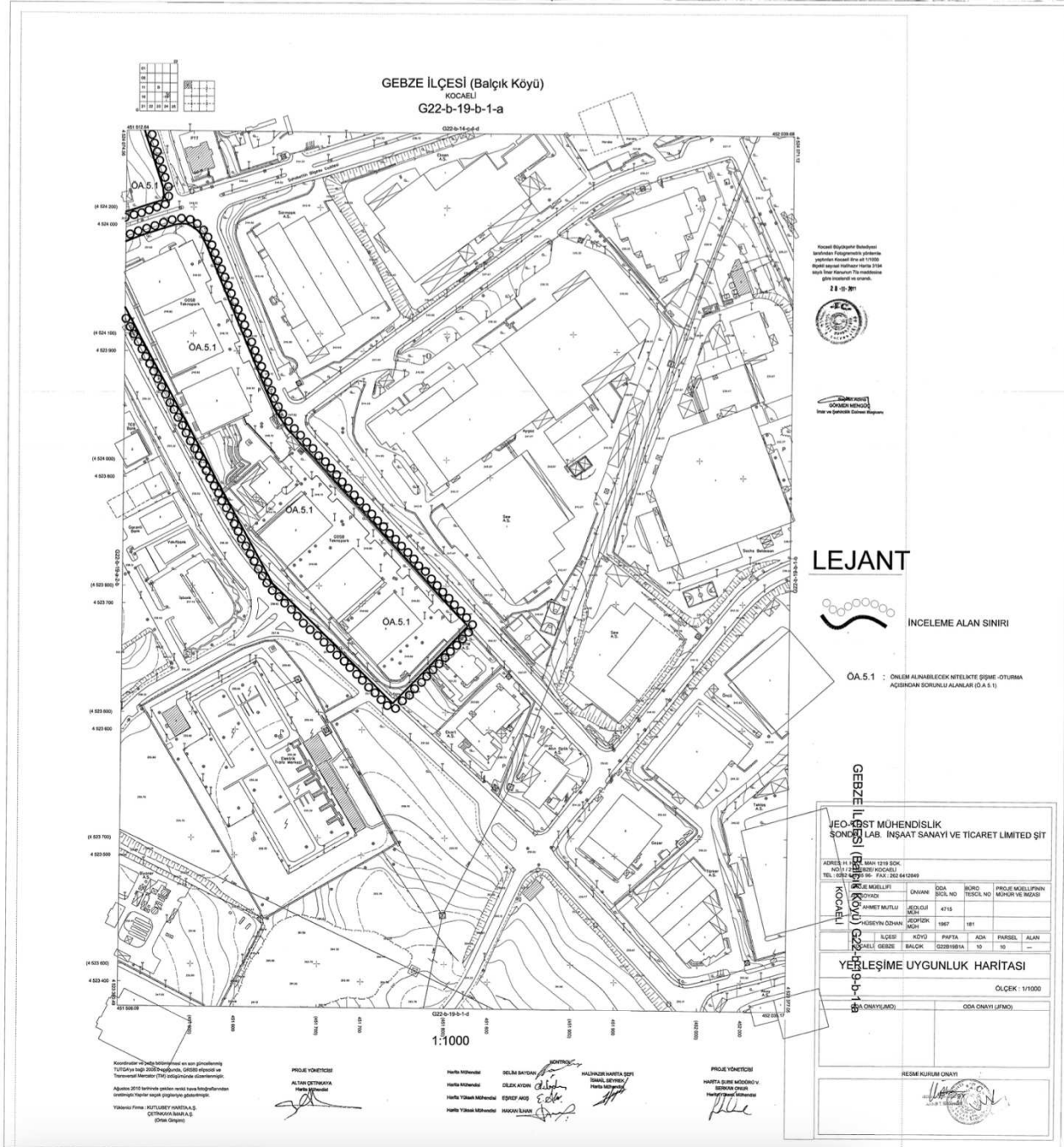
28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
13/04/2022

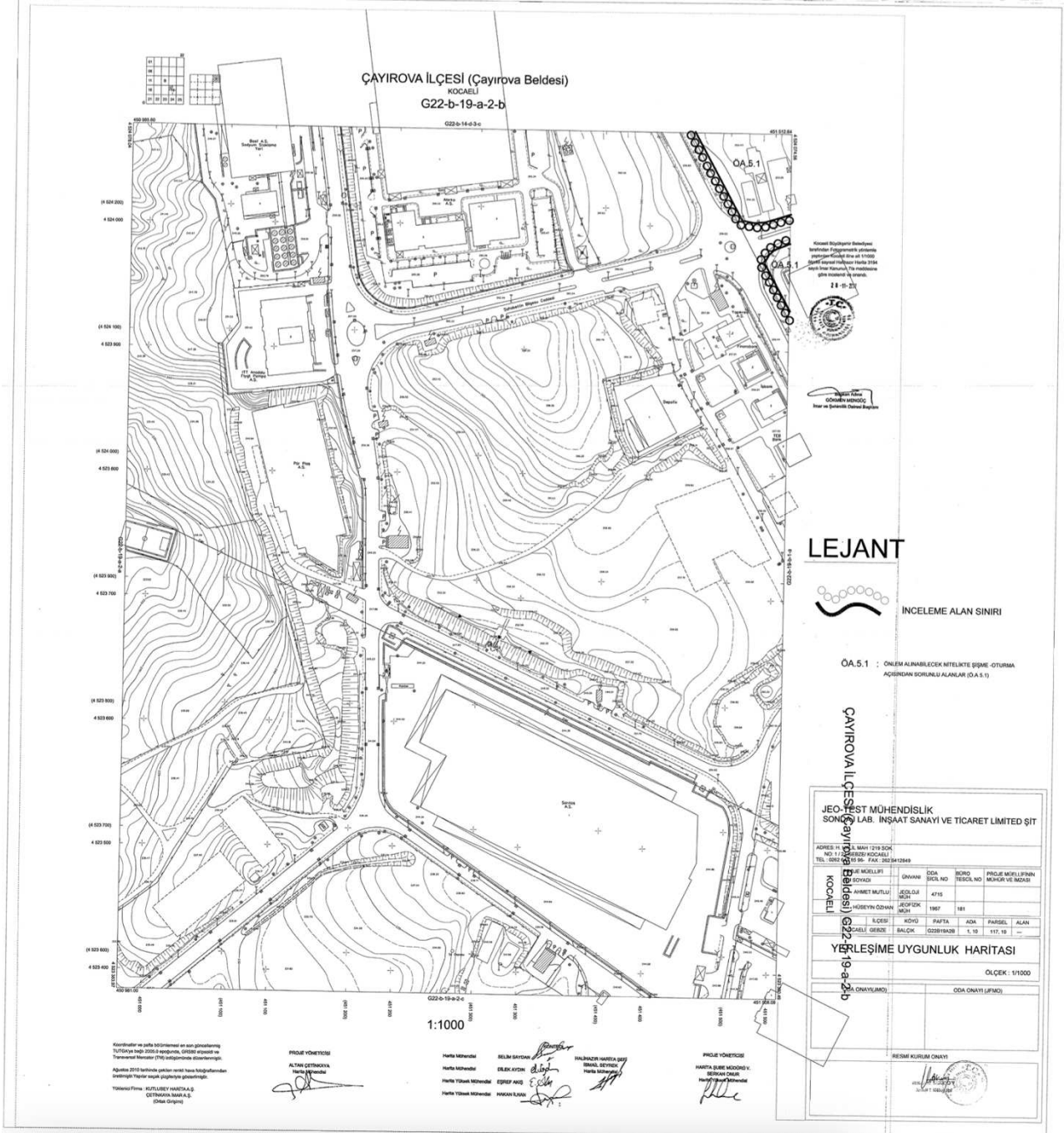

Ahmet KIRILMAZ
Çevre ve Şehircilik İl Md.



Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Paftası - 2



Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Paftası - 3



Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Paftası - 4

1.4. MÜLKİYET YAPISI

Bölge içinde kalan parsellerin malik ve yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada No	Parsel No	Maliki	Yüzölçümü (m ²)
1	117	GEBZE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	10.629
1	120		9.186
1	121		6.966
10	10		32.565

1.5. MEVCUT İMAR DURUMU

Gebze Organize Sanayi Bölgesi Plan Onama Sınırları içinde kalan fakat tasarrufu GOSB dışında olan GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanının sınırları; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 15/04/2016 tarihli ve 1621 sayılı yazısı üzerine, 11/05/2016 tarih ve 29709 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 25/04/2016 tarih ve 2016/8800 sayılı Bakanlar Kurulu ile değişmiştir.

*GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanı sınırlarının değişmesi sebebi ile **GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı** ve bu planlarla ilişkili **Gebze Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı** hazırlanması ihtiyacı doğmuştur.*

GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ve bu mevzuatların getirdiği yasal çerçeve, mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlar, ifraz ve tevhid işlemlerine ilişkin son güncel durum ve 1/1000 ölçekli 09/09/2011 onay tarihli Halihazır Paftalar ve 1/5000 ölçekli 15/08/2006 Halihazır Paftalar kullanılarak hazırlanmıştır.

Revizyon İmar Planında, 122.857 m² büyüklüğünde ve Gebze Organize Sanayi Bölgesi tasarrufu dışında bulunan GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesinin 61.613,36 m² 'lik kısmı Gebze Organize Sanayi Bölgesi tasarrufuna geçmiş ve OSB statüsü kazanmıştır. Bununla birlikte TGB büyüklüğü 61.243,64 m² olmuştur.

PLAN ONAMA SINIRI

Plan onama sınırı ve plan hattı koordinatları, Bakanlar Kurulu'nun 25/04/2016 tarih ve 2016/8800 sayılı "bazı teknoloji geliştirme bölgelerinin sınırlarında değişiklik yapılması hakkındaki karar"ının ekinde yer alan (III) sayılı harita ve listede belirlenmiştir.

GENEL KOŞULLAR

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 21. maddesi 2. bendi hükmü uyarınca "İdari, Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Merkez Alanları, Teknoloji Geliştirme Bölgesinin toplam yapılaşma hakkının %25'ini geçemez." ibaresi plan notlarına eklenmiştir.

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 24.maddesi 4.bendi 6.fıkrası uyarınca "Teknolojik ürün üretim alanları, Teknoloji Geliştirme Bölgesinin toplam yapılaşma hakkının %35'ini geçemez." ibaresi plan notlarına eklenmiştir.

YAPILAŞMA KOŞULLARI

- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanlarında;

Kat Alanları Katsayısı (Emsal): **KAKS= 1,50** olacaktır.

Taban Alanı Katsayısı: **TAKS= 0,40** olacaktır.

Yapı yüksekliği: $Y_{en\check{c}ok}$ = **SERBEST** olacaktır.

- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanlarında; bölgenin ihtiyaç duyduğu idari, ekonomik, sosyal ve kültürel altyapının oluşturulması ve Teknolojik ürün yatırımı için gerekli bina ve tesisler de yer alabilir.

- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanlarında, bir parselde birden fazla bina yapılabilir.

- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanlarında; hazırlanacak 1/500 Kentsel Tasarım Projesi, Vaziyet Planı veya Yerleşim Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz. Yapılaşmada bu projelerde yer alan yollardan kot verilecektir.

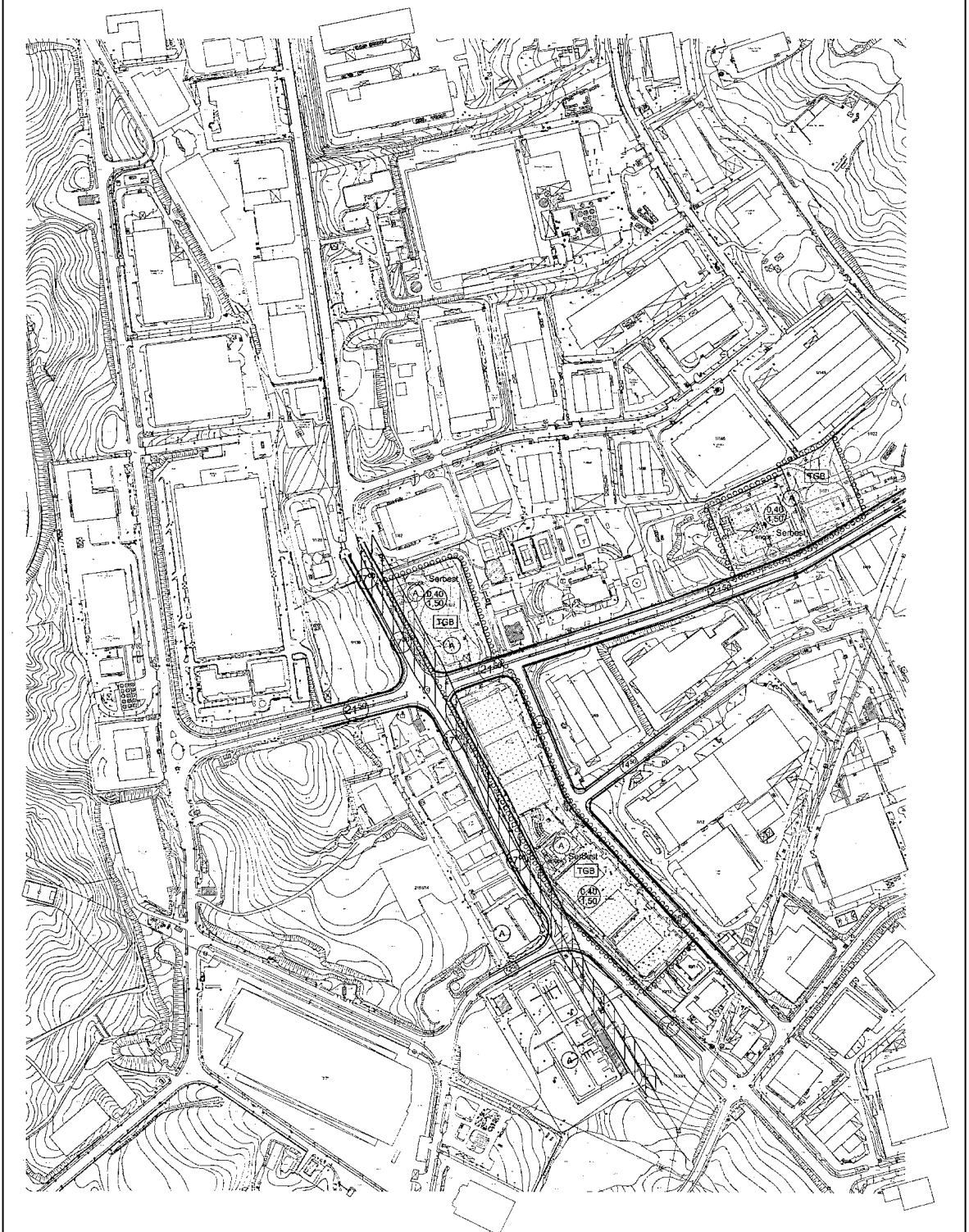
- Binaların $\pm 0,00$ (sıfır) kotu altında kalan bodrum katlar Emsal hesaplamasına dahil edilmeyecektir.

- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanlarında; Taban Alanı Katsayısı ve Emsal, yapı adaları arasında transfer edilebilir.

- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanlarında; yapılaşmada en az 5m genişliğinde, dönüş kurpları 6m olan ring yolu yapılacaktır.

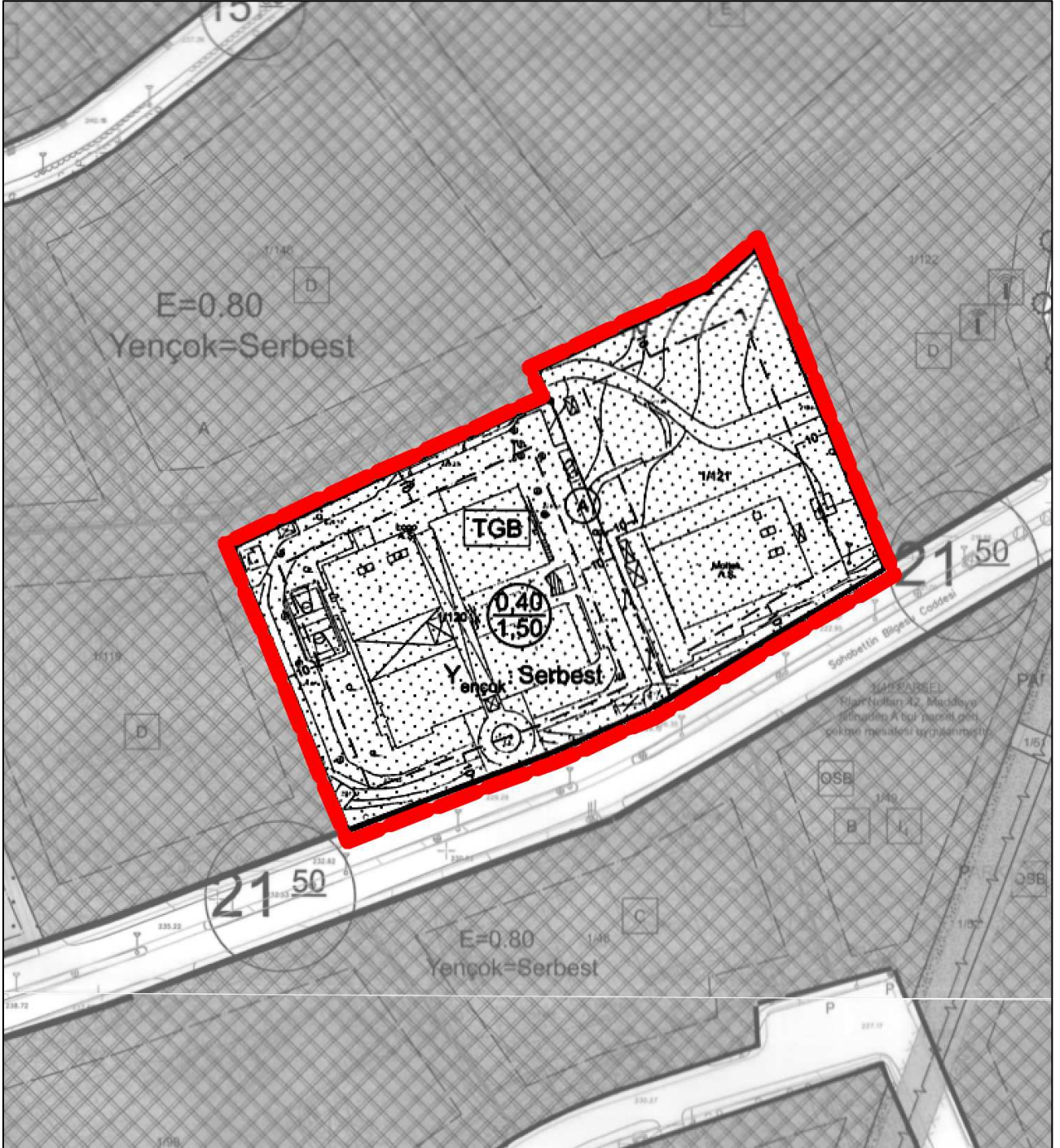
- GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanı 61.243,64 m²'dir. Buna göre maksimum emsal alanı 91.865,46 m², maksimum taban alanı 24.497,46 m²'dir.

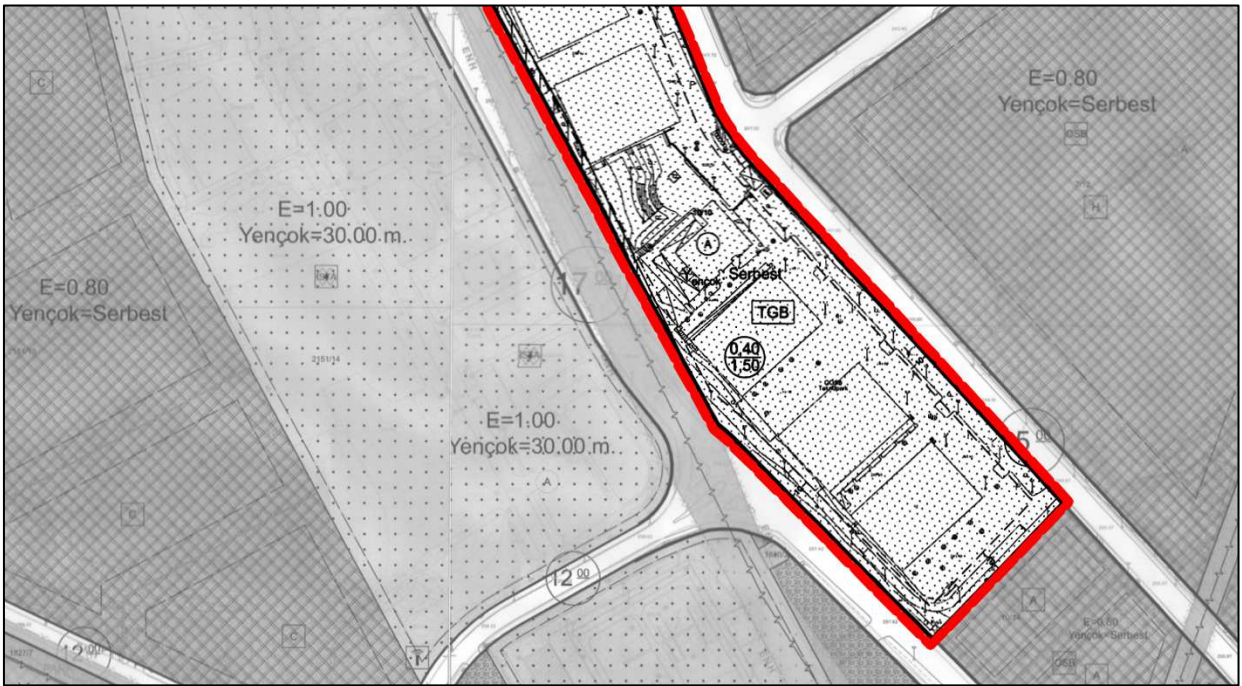
- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanında, İdari, Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Tesisler, bölgenin toplam yapılaşma hakkının %25'ini geçemez. Buna göre GOSB TGB Alanında, İdari, Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Tesisler için maksimum emsal alanı 22.966,37m²'dir.
- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanında, Teknolojik ürün yatırımı için gerekli olan bina tesis yapılaşma miktarı toplam yapılaşma alanının %35'ini geçemez. Buna göre GOSB TGB Alanında, Teknolojik Ürün Üretim Tesisleri için maksimum emsal alanı 32.152,91 m²'dir.



1.6. BÖLGE VE ÇEVRESİNDE YER ALAN İMAR PLANLARI

GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Gebze Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır. Bölge çevresinde yer alan 16/09/2022 tasdik tarihli Gebze Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planları ve 16/02/2017 tasdik tarihli GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Revizyon İmar Planları yapılaşma koşulları aşağıdaki görsellerdeki gibidir.





2. PLANLAMA KARARLARI

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

3194 sayılı İmar Kanunu'nda 20/02/2020-7221 onay tarihli **Madde 8 Ek Paragraf** “İmar planlarında bina yükseklikleri *yençok*: serbest olarak belirlenemez.” ile **Ek Paragraf** “Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında *yençok*: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. (...)” ve **Geçici Madde 20** değişiklikleri yapılmıştır.

Gebze Teknik Üniversitesi, Teknoloji Transfer Ofisi A.Ş. tarafından TTO-AR-GE-20-00-87 sayılı “OSB İmar Planı Şartnamesi’nde tanımlanan Yapı Yükseklik Kısıtlarının, Endüstriyel Üretimin Değişen Mekansal/Yapısal Kriterleri Açısından Değerlendirilmesi” doğrultusunda yönlendirici teknik rapor hazırlanmıştır. İlgili teknik raporun GOSB Teknopark ile ilgili kısmında “Kat yüksekliklerinin ortaya çıkacak ihtiyaçlara göre değişebileceği düşünüldüğünde, yükseklik sınırının 30 metre olarak belirlenmesinin uygun olacağı” belirtilmiş ayrıca Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 27/10/2022 tarihli ve 4151349 sayılı yazısında “*Y_{ençok}*:30 metre yapı yüksekliği teklifinin Kocaeli Gebze OSB plan bütünlüğü açısından bir sakıncası bulunmadığı” belirtilmiştir.

Bu sebepler ile **GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanması ihtiyacı doğmuştur.

GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ve bu mevzuatların getirdiği yasal çerçeve, İl Çevre ve Şehircilik Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce 13.04.2022 tarihinde onaylanan Gebze Organize Sanayi Bölgesi (Teknopark) Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, ifraz ve tevhid işlemlerine ilişkin son güncel durum ve 1/1.000 ölçekli 09/09/2011 onay tarihli Halihazır Paftalar ve 1/5.000 ölçekli 15/08/2006 Halihazır Paftalar kullanılarak hazırlanmıştır.

2.2. YAPILAŞMA ALANLARI VE YOĞUNLUKLAR

2.2.1. YAPILAŞMA ALANLARI

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Madde 8 (Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) ile Geçici Madde 20 (Ek:14/2/2020-7221/13 md.)" değişiklikleri ve Gebze Teknik Üniversitesi'nin "OSB İmar Planı Şartnamesi'nde Tanımlanan Yapı Yükseklik Kısıtlarının, Endüstriyel Üretimin Değişen Mekansal/Yapısal Kriterleri Açısından Değerlendirilmesi" teknik raporuna ve Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 27/10/2022 tarihli ve 4151349 sayılı yazısına istinaden yapılaşma koşulları aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

- Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanlarında;
Kat Alanları Katsayısı (Emsal): **KAKS= 1,50** olacaktır.
Taban Alanı Katsayısı: **TAKS= 0,40** olacaktır.
Yapı Yüksekliği: **Y_{ençok}= 20 metre** olacaktır.

2.2.2. ENERJİ NAKİL HATLARI

Gebze Organize Sanayi Bölgesi'nde yaklaşık 4.86 km uzunluğunda enerji nakil hattı bulunmaktadır. Bu elektrik altyapısı ile TEİAŞ bölge içindeki tevzi merkezine enerji getirmektedir. TEİAŞ indirici merkezi, GOSB Teknopark TGB ve çevredeki tüm yerleşim alanlarının enerjisini sağlamaktadır.

TEİAŞ Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 03/12/2020 tarihli ve 436255 sayılı yazısına istinaden bölgede Enerji Nakil Hatlarında değişiklik olmamıştır.

2.2.3. YAPILAŞMA YOĞUNLUKLARI

GOSB Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi Alanı **61.243,64 m²**'dir. Buna göre;

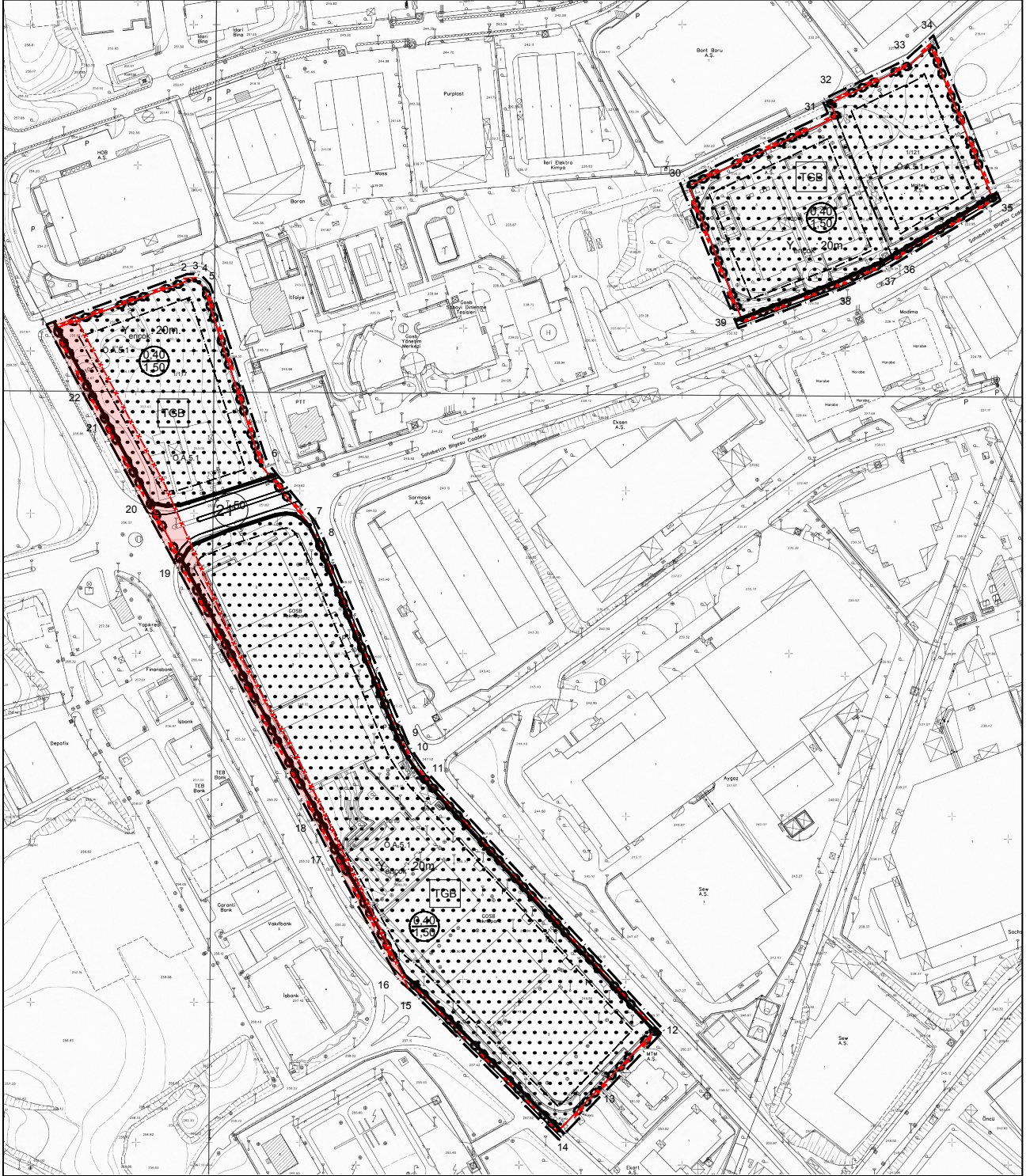
En çok emsal alanı (1,50)	$61.243,64 \times 1,50 = 91.865,46 \text{ m}^2$,
En çok taban alanı (0,40)	$61.243,64 \times 0,40 = 24.497,46 \text{ m}^2$,
En çok Sosyal Tesis Alanı (%25)	$91.865,46 \times 0,25 = 22.966,37 \text{ m}^2$,
Otopark Hesabı (200m ² /araç)	$91.865,46 \text{ m}^2 \times 0,005 = 460 \text{ araç}$ 'tır.

ARAZİ KULLANIMI DAĞILIM CETVELİ

Ada/ Parsel	Alan Kullanımı	Arsa Alanı (m ²)	Emsal	Toplam İnşaat Hakkı (m ²)	Mevcut Bina (varsa) m ²	TGB Alanı İçerisindeki %’ si
10/10	İdare Binası	61.243,64	1,50	91.865,46	1.276,67	1,39
10/10, 1/120, 1/121	Ar-GE Binası, Kuluçka Merkezi				23.344,03	25,41
10/10	Giriş Binası, Sundurmalar				217,12	0,24
TOPLAM		61.243,64		91.865,46	24.837,82	27,04

İNŞAAT ALANLARI DAĞILIM TABLOSU

Kullanımlar	Bulunduğu Parsel	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
AR-GE BİNASI/BİNALARİ	10/10	14.941,48
	1/120	6.342,15
	1/121	1.580,40
İDARE BİNASI	10/10	1.276,67
KULUÇKA MERKEZİ	10/10	480,00
GİRİŞ BİNASI, SUNDURMALAR	10/10	217,12
TOPLAM		24.837,82



İmar Planı Değişikliği Bilgi Paftası 2022

3. PLAN NOTLARI

- ONAMADA 11/05/2016 GÜN VE 29709 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YASALLAŞAN GOSB TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ SINIRI ESASTIR.
- TÜM ALANDA YENÇOK: 20 METRE, TAKS:0.40, EMSAL:1.50' DİR.
- YAPILAŞMA PARSELLERİNDE YER ALACAK KULLANIMLAR KANUNUN AMACINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENECEKTİR.
- BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE VE HER TÜRLÜ İNŞAATTA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7269 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNE GÖRE 13/04/2022 TARİHİNDE İL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK / AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNCE ONANMIŞ GOSB TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ İMARA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR. YAPILAŞMA ESNASINDA PARSEL BAZLI AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- PLAN KAPSAMINDA, OTOYOL YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA UYGUN OLARAK HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HAZIRLANACAK 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ, VAZİYET PLANI VEYA YERLEŞİM PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 46715750-105.03-E.4447 SAYILI YAZISI GEREĞİ:
 - a) 24.07.2012 TARİHLİ VE B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 SAYILI HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

b) HAVA SEYRÜSEFER USULLERİNE İLİŞKİN HAVA SEYRÜSEFER HİZMET SAĞLAYICISINDAN VE 23/08/2013 TARİHLİ VE 28744 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK (SHY-CNS) KAPSAMINDA DA CNS SİSTEMLERİNE ETKİSİ AÇISINDAN CNS/ATM HİZMET SAĞLAYICISINDAN (HİZMET VERDİKLERİ HAVAALANI VEYA TÜRKİYE HAVA SAHASINDA SORUMLU OLDUKLARI SEKTÖR İLE SINIRLI OLMAK ÜZERE, ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞINCA VEYA İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA HABERLEŞME, SEYRÜSEFER VE GÖZETİM ALANLARINDA TEKNİK HİZMET SAĞLAMA YETKİSİ VERİLMİŞ KURUM/KURULUŞLAR) OLUMLU GÖRÜŞLERİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

c) 22/04/1925 TARİHLİ VE 657 SAYILI HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLGİLİ BAZI DÜZENLEMELER HAKKINDA KANUNUN EK MADDE 5 HÜKMÜ KAPSAMINDA HARİTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GEREKLİ BİLGİLENDİRMELERİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

d) İNŞA EDİLECEK YAPILARIN ARAZİ KOTUNDAN 150 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE OLMASI DURUMUNDA, SÖZ KONUSU YAPILARIN HAVA ARAÇLARI İÇİN TEHLİKE OLUŞTURMADIĞINA YÖNELİK DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN OLUMLU GÖRÜŞÜNÜN ALINARAK SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE SUNULMASI VE 04/11/2018 TARİHLİ HAVAALANI EMNİYET STANDARTLARI TALİMATI (SHT-HES) BÖLÜM 6'DA BELİRTİLEN KRİTERLERE UYGUN OLARAK İŞARETLENMESİ/İŞIKLANDIRILMASI GEREKMEKTEDİR.

- ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'TAN GÖRÜŞ/MUVAFAKAT ALINACAKTIR. TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILAŞMALARDA 30/11/2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- ENERJİ İLETİM HATTI ALTINDAKİ YAPILARIN AZAMI YÜKSEKLİKLERİ PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN DEĞERLERİ AŞMAMAK KAYDIYLA, TEİAŞ TARAFINDAN PROJE AŞAMASINDA YERİNDE YAPILACAK ÖLÇÜMLERLE ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYARINCA DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

- AKSİ HERHANGİ BİR YASA HÜKMÜ İLE BELİRTİLMEDİKÇE, 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- YAPILAŞMADA VAZİYET PLANI, KENTSEL TASARIM PROJELERİ VEYA YERLEŞİM PLANINDA YER ALAN YOLLARDAN KOT VERİLECEKTİR.
- 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

EKLER

1. GOSB Teknopark A.Ş. 11/03/2021 tarih ve 203 sayılı yönetim kurulu kararı.
2. Resmi Gazete 12/10/2002 tarih ve 24934 sayılı GOSB Teknopark ilk ilan kararı
3. Resmi Gazete 25/04/2016 tarih ve 8800 sayılı GOSB Teknopark sınır değişikliği kararı
4. 10/10 parsel, 1/117 parsel, 1/120 parsel, 1/121 parsel taşınmaza ait tapu kayıt belgeleri.
5. GOSB 04/11/2022 Tarih ve 1683 sayılı muvafakat yazısı.
6. Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 27/10/2022 tarihli ve 4151349 sayılı yazısı.
7. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 02/06/2021 tarihli ve 1272091 sayılı yazısı.
8. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı 18/06/2021 tarihli ve 64851 sayılı yazısı.
9. Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 04/06/2021 tarihli ve 1549042 sayılı yazısı.
10. Gebze Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü 31/05/2021 tarihli ve 23089 sayılı yazısı.
11. Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş., Enerji Şebeke Yönetimi Direktörlüğü 18/06/2021 tarih ve 791 sayılı yazısı.
12. Kocaeli Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 02/06/2021 sayılı ve 1017017 sayılı yazısı.
13. Kocaeli Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü 01/06/2021 sayılı ve 1417679 sayılı yazısı.
14. İl Çevre ve Şehircilik / Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce 13.04.2022 tarihinde onaylanan Gebze Organize Sanayi Bölgesi (Teknopark) Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu.
15. GTÜ Mimarlık Fakültesi, TTO-AR-GE-20-00-87 sayılı raporu.
16. Şehir Plancısına Ait Büro Tescil Belgesi.
17. Şehir Plancısına Ait Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi.