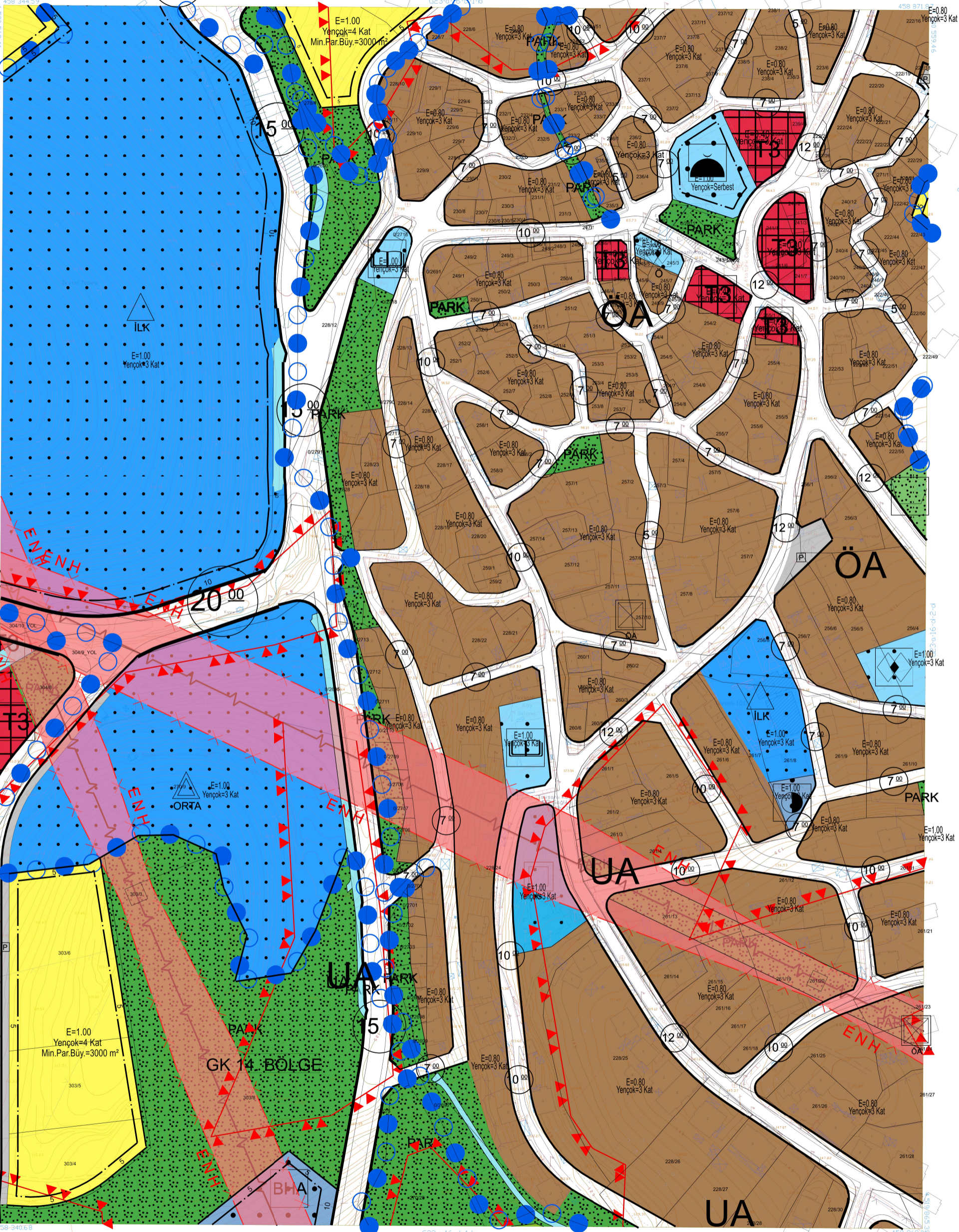
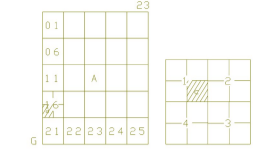


GEBZE İLÇESİ (Tavsanlı Köyü)

KOCAELİ

G23-a-16-d-1-c

15.00



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yapılan Kocaeli İline ait 1/1000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 3194 sayılı İmar Kanunu 7/a maddesine göre incelendi ve onandı.

Baskın Adını GÖKMEN MENÇUC İmar ve Şehircilik Dairesi Baskın

GEBZE İLÇESİ (Tavsanlı Köyü) G23-a-16-d-1-c

KOCAELİ

1:1000

Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenen TUGA'ya bağlı 2005.0 epogunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izokurmlu olarak gerçekleştirilmiştir.  
Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava Fotoğraflarından Üretimiştir-Yapılar sacak çizgileriyle gösterilmiştir.  
Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA A.Ş.  
ÇETINKAYA İMAR A.Ş.  
(Ortak Girişim)

PROJE YÖNETİCİSİ  
ALTAN ÇETINKAYA  
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi SELİM SAYDAN  
Harita Mühendisi KORCAN ERGİN  
Harita Mühendisi DİLEK AYDIN  
Harita Yüksek Mühendisi HAKAN İLHAN

KONTROL

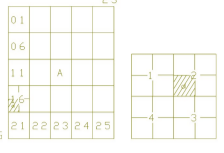
HALİHAZIR HARİTA SEFİ  
İSMAIL SEYREK  
Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ  
HARİTA SUBE MÜDÜRÜ V.  
SERKAN ONUR  
Harita Yüksek Mühendisi

# GEBZE İLÇESİ (Tavsanlı Köyü)

KOCAELİ

G23-a-16-d-2-d



G23-a-16-d-2-a

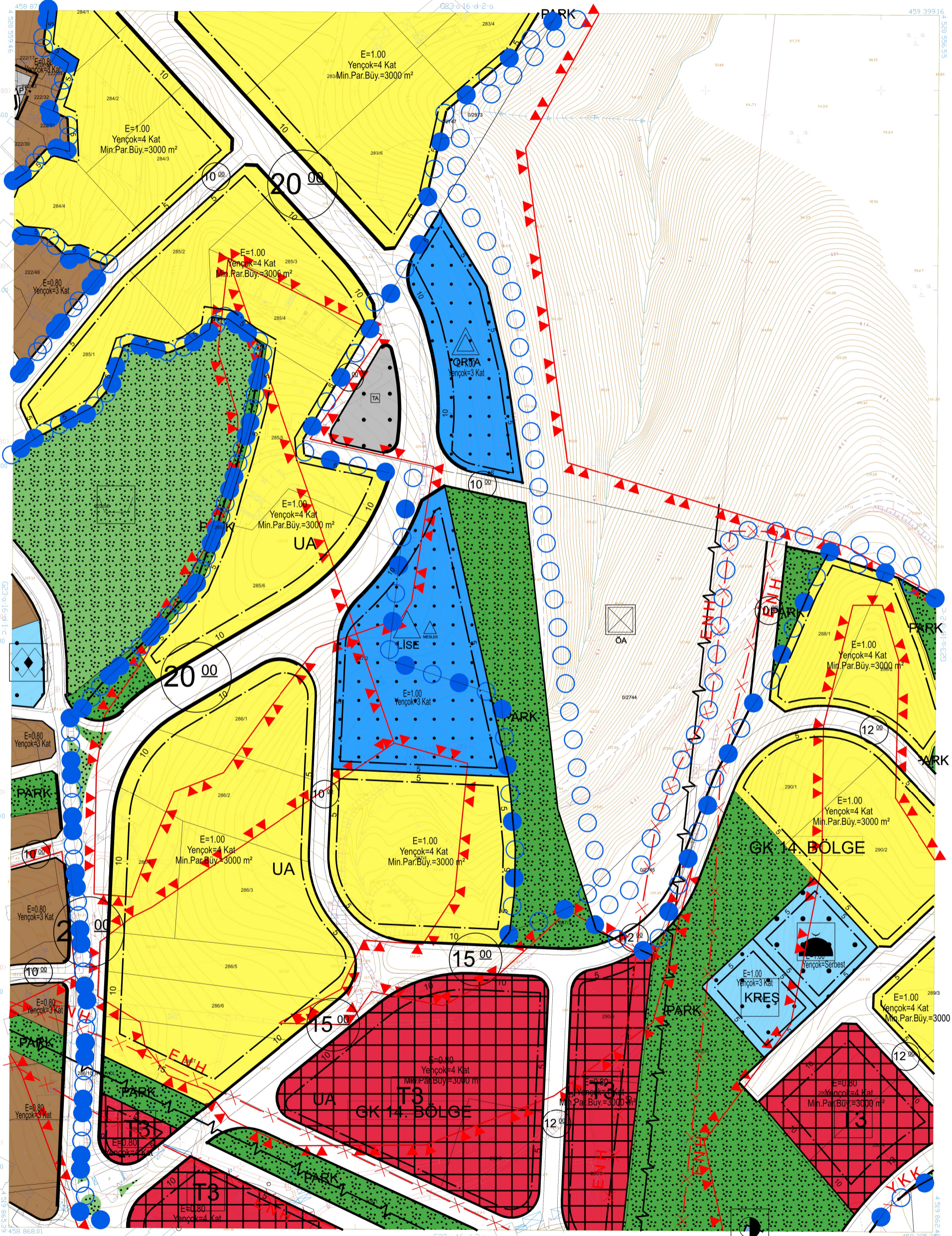
G23-a-16-d-3-a

1:1000

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yapılmış Kocaeli iline ait 1/1000 ölçekli sayısal Halihazır Harita 31 sayılı İmar Kanununun 7/a maddesi göre incelendi ve onandı.

Başkan Adına  
GÖKMEN MENGÜC  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

GEBZE İLÇESİ (Tavsanlı Köyü) G23-a-16-d-2-d  
KOCAELİ



Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenen TUGAY'a bağlı 20050 epeoğunda, GRS88 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde düzenlenmiştir.  
Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava Fotoğraflarından üretilmiştir.Yapılar sacak çizgileriyle gösterilmi gösterilmiştir.  
Yüklenici Firma : KUTLUBEY HARİTA A.Ş.  
CETİNKAYA İMAR A.Ş.  
(Ortak Girişim)

PROJE YÖNETİCİSİ  
ALTAN CETİNKAYA  
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi SELİM SAYDAN  
Harita Mühendisi KORCAN ERGİN  
Harita Mühendisi DİLEK AYDIN  
Harita Yüksek Mühendisi HAKAN İLHAN

KONTROL  
HALİHAZIR HARİTA SEFİ  
İSMAIL SEYREK  
Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ  
HARİTA SUBE MÜDÜRÜ V.  
SERKAN ÖNÜR  
Harita Yüksek Mühendisi

fazla olamaz.

**4.1.3.** Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 14.00 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 14.00 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu durumda blok cephesi her şartta 40 metreden fazla olmaz. Bu düzenlemelerde imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.

**KBBMK:11.11.2021/530**

**4.1.4.** Parsel derinliği ve genişliği açısından yönetmelik hükümlerine uymayan imar parsellerinde; parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, adada ön cephe hattı mevcut yapılaşmaya uydurularak imar planı üzerinde belirtilmemişse bahçe mesafelerini 3 m.ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.

#### **4.1.5. Mahalleye Dönüßen Köylerin Meskun Konut Alanları**

**4.1.5.1.** Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı aranmaz.

**KBBMK:21.07.2022/377**

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

**4.1.5.3.** Meskun alanlarda yapı nizamı serbest olup, öneri kütleleri ve çekme mesafelerini, mevcut köy dokusunu gözeterek ayrık-ikiz-üçüz-blok düzenlemeye belediyesi yetkilidir.

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

**4.1.5.5.** Yeni oluşacak parsellerde ön bahçe mesafesi 5m. olarak değerlendirilir. Ancak, arazi meyili, fiili yapılaşmış alanlar, hissedarlık durumu, parsel ve ada formu, bölgenin karakteristik doku ve özellikleri baz alınarak ön bahçe mesafesinin 3m. olarak değerlendirilmesinde idare yetkilidir.

#### **4.2. TİCARET ALANLARI**

**4.2.1.** Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showromlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, özel sosyo-kültürel ve spor tesisleri, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.

**4.2.2.** Planda yol boyu ticaret olarak yapılan tarama şematik olup tarama olan yoldan cephe alan parselin tamamının ticaret olduğunu ifade eder.

**4.2.3.** İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş ticaret adalarında; mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'dan çıkmalar 1.20m'den fazla olamaz.

**4.2.4.** Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 14.00 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 14.00 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu düzenlemede imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.

**KBBMK:10.03.2022/157**

**4.2.5.** Parsel derinliği ve genişliği açısından yönetmelik hükümlerine uymayan imar parsellerinde; parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, adada ön cephe hattı