



# İLKE PLANLAMA

İleri Düzey Şehircilik Hizmetleri

## ZONGULDA İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ OSB PROJESİ



---

Proje Alanı

---

Kadastro Bilgisi

---

Mülkiyet Analizi

---

Yapılaşma Analizi

---

Meri Planlar

---

Proje Alanına Dair Kısıtlar

---

Proje Süreci

# VERİ DURUMU

İSTENEN BİLGİ VE BELGELER	DURUM
Kadastro	GELDİ
Parsellere ait Takyidatlı Tapu Kayıt Bilgileri	GELDİ
Halihazır Harita 5000-1000	GELDİ
Bölgede yapılmış planlar	GELDİ
Proje alanındaki orman alanlarının sınırları (ncz veya autocad formatında) ve orman vasfının ne olduğu	GELDİ
Kurum Görüşleri	DSİ, TARIM VE ORMAN, TCDD GÖRÜŞÜ GELDİ
Yatırımcıların işlev, büyüklük ve yapılaşma beklentileri	GELMEDİ (Yatırımcılarla görüşülüp öğrenilmesi gerekiyor)
Tescil dışı alanların tescil işlemlerinin ne kadar süreceği	GELMEDİ (Defterdarlık veya Malmüdürlüğünden öğrenilebilir)
Milli emlak mülklerinin şahıslara veya herhangi bir kamu kurum ve kuruluşlarına tescilinin olup olmadığı	GELMEDİ (Defterdarlık veya Malmüdürlüğünden elde edilebilir)
Proje alanı ve çevresindeki emlak rayiç değerleri	GELMEDİ (gelir idaresi başkanlığı veya zonguldak belediyesinden elde edilebilir)
Alan bütününde yapılmış bir jeolojik ve jeoteknik etüt çalışması olup olmadığı, varsa etüd raporu ve sınırları gösterir harita (ncz veya autocad formatında)	GELMEDİ (il-ilçe belediyesinden elde edilebilir)
Proje alanındaki tarım alanlarının sınırları ve toprak sınıflandırmasının olup olmadığı, varsa toprak sınıflarını gösterir harita (ncz veya cad formatında)	GELMEDİ (İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünden istenmesi gerekiyor)

# PROJE ALANI

YAKLAŞIK  
412 HA



ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

**GÖSTERİM**

 OSB ALANI

1:5,000

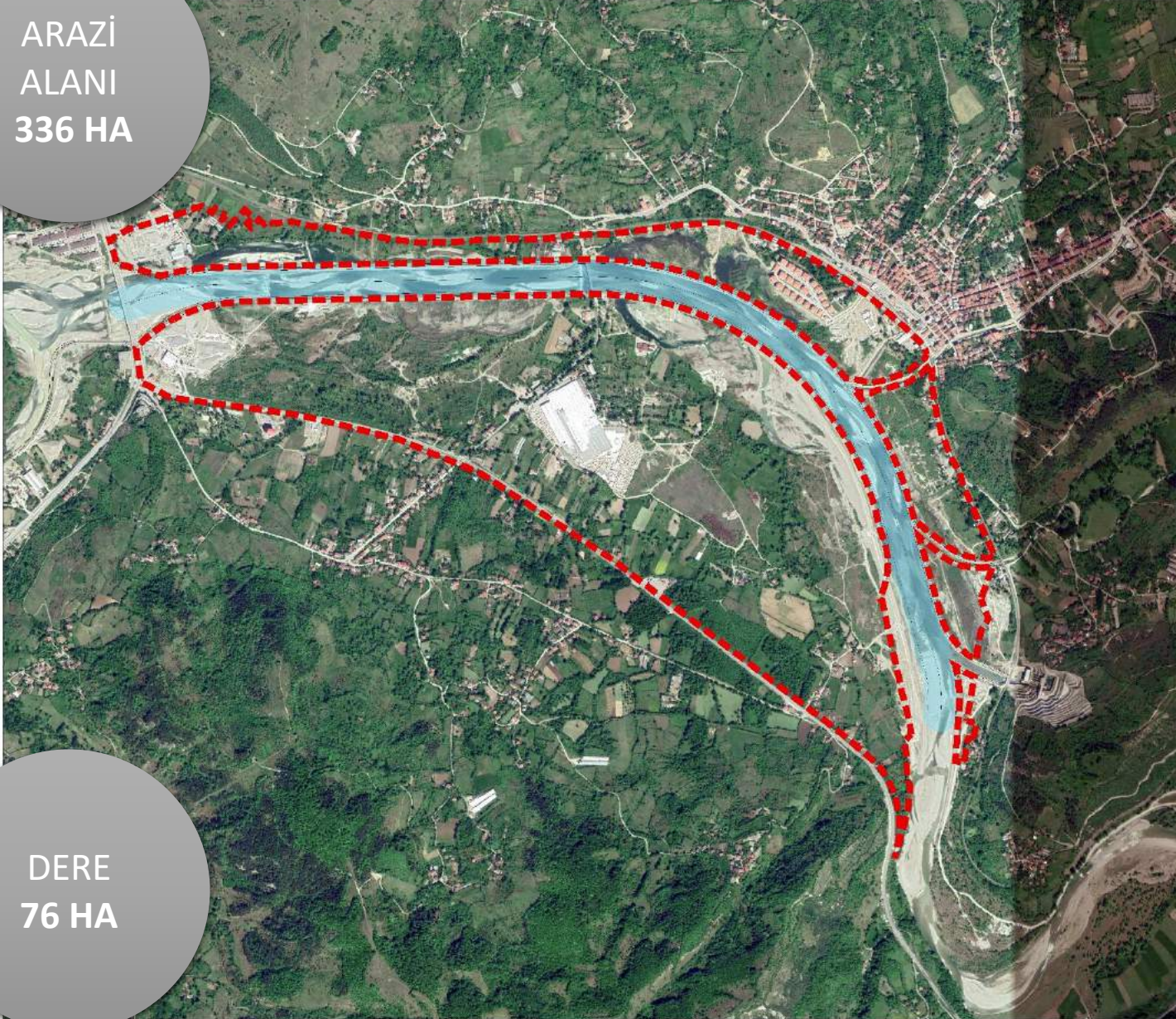


 İLKE PLANLAMA

# PROJE ALANI

ARAZİ  
ALANI  
336 HA

DERE  
76 HA



ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

GÖSTERİM

 ARAZİ ALANI

1:5,000



 İLKE PLANLAMA


# KADASTRAL ALAN


ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

## GÖSTERİM

 ARAZI ALANI

## KDSVT

 TESCİLSİZ ALAN

 KADASTRAL ALAN

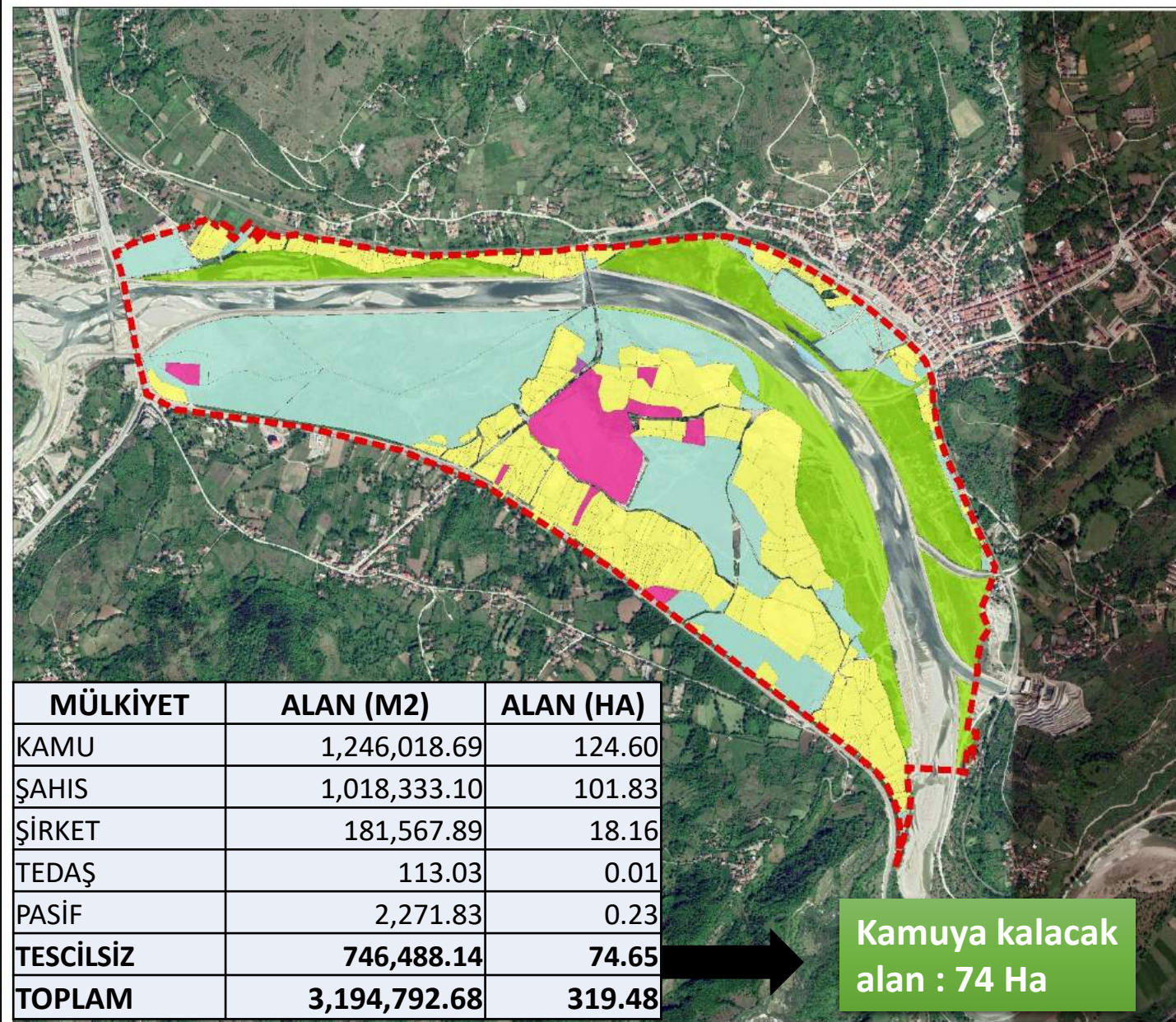
KADASTRAL  
ALAN  
245 HA  
%73

TESCİLSİZ  
ALAN  
74 HA  
%22

YOL ALANI  
17 HA  
%5

1:5,000

# KADASTRAL ALAN



ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

## GÖSTERİM

### MÜLKİYET

- KAMU
- PASİF
- ŞİRKET
- TEDAŞ
- TESCİLSİZ
- ŞAHIS
- KADASTRAL ALAN

475 ADET  
PARSEL

244 HA  
PARSEL  
ALANI

Kamuya kalacak  
alan : 74 Ha

1:5,000

# MÜLKİYET

ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

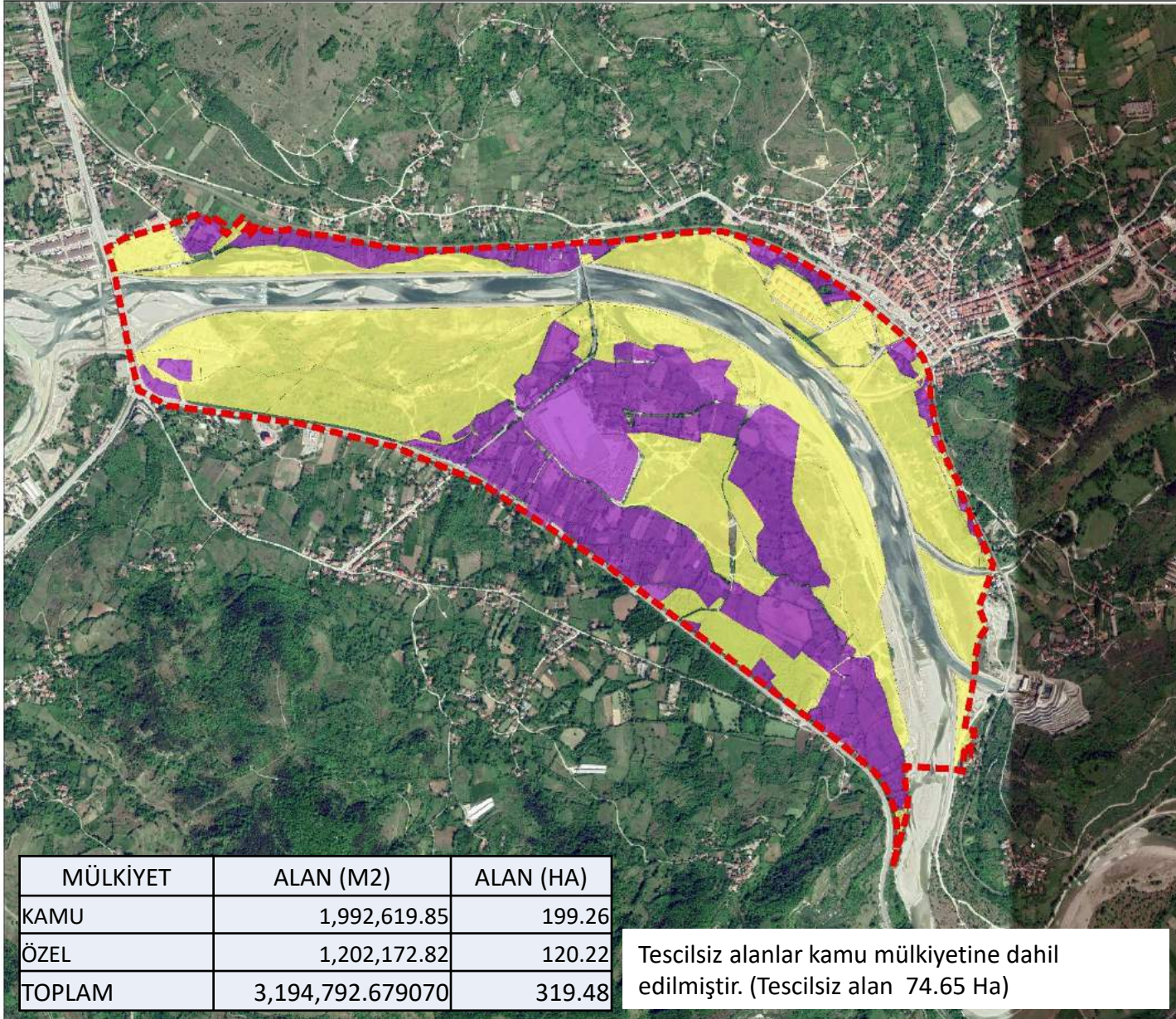
## GÖSTERİM

### MÜLKİYET

KAMU  
ÖZEL

KAMU  
199 HA  
%62

ÖZEL  
120 HA  
%38



1:5,000

İLKE PLANLAMA



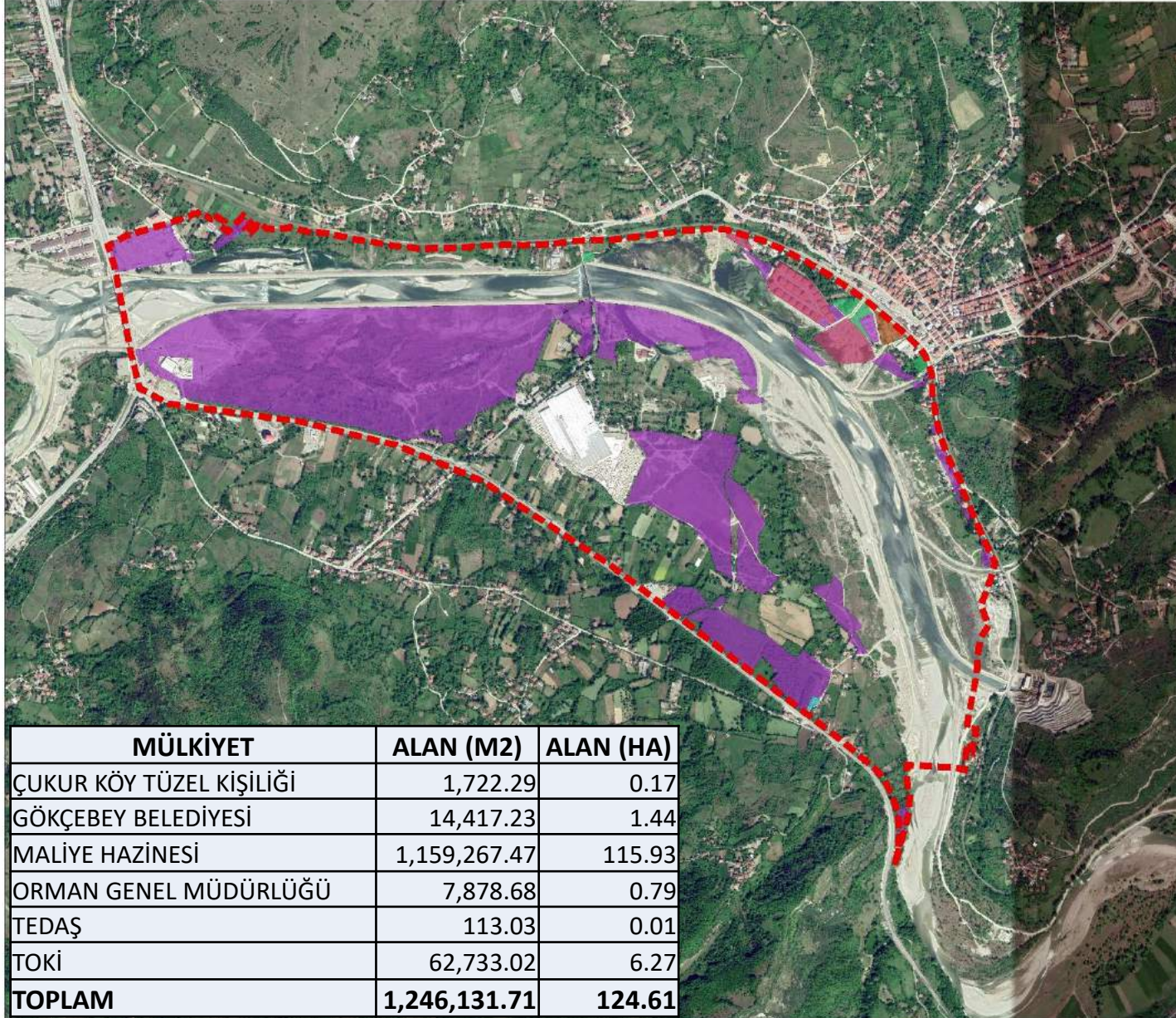
# KAMU MÜLKİYETİ

ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

## GÖSTERİM

### MÜLKİYET

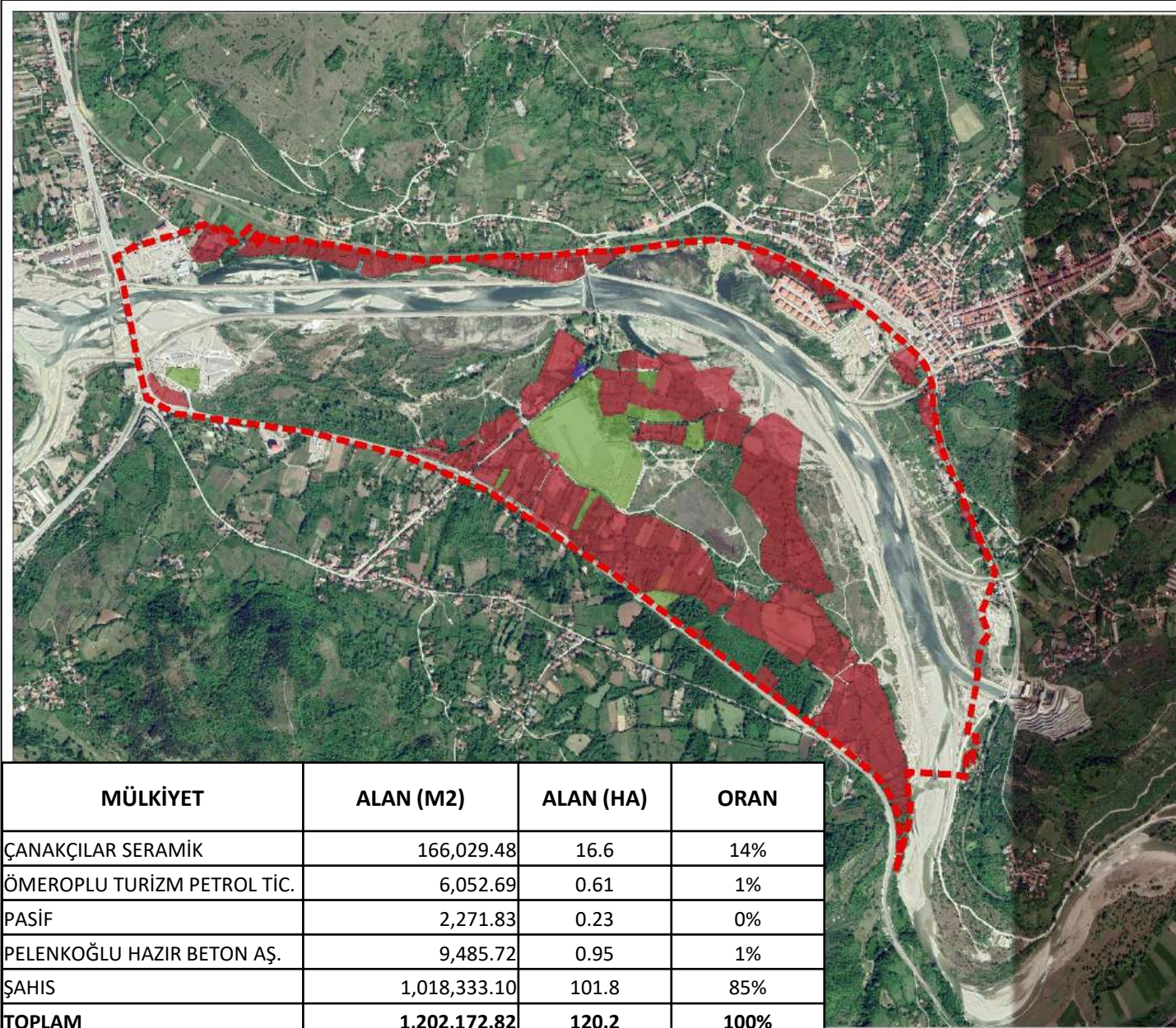
- GÖKÇEBEY BELEDİYESİ
- MALİYE HAZİNESİ
- ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- TEDAŞ
- TOKİ
- ÇUKUR KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİ



1:5,000



# ÖZEL MÜLKİYET



ZONGULDAK İLİ GÖKCEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

## GÖSTERİM

PARSELLER

- PASİF
- ŞİRKET
- ŞAHIS

ŞAHIS  
MÜLKİYETİ  
397 PARSEL  
101.83 HA

ŞİRKET  
MÜLKİYETİ  
18,16 HA

MÜLKİYET	ALAN (M2)	ALAN (HA)	ORAN
ÇANAĞÇILAR SERAMİK	166,029.48	16.6	14%
ÖMEROPLU TURİZM PETROL TİC.	6,052.69	0.61	1%
PASİF	2,271.83	0.23	0%
PELENKOĞLU HAZIR BETON AŞ.	9,485.72	0.95	1%
ŞAHIS	1,018,333.10	101.8	85%
<b>TOPLAM</b>	<b>1,202,172.82</b>	<b>120.2</b>	<b>100%</b>

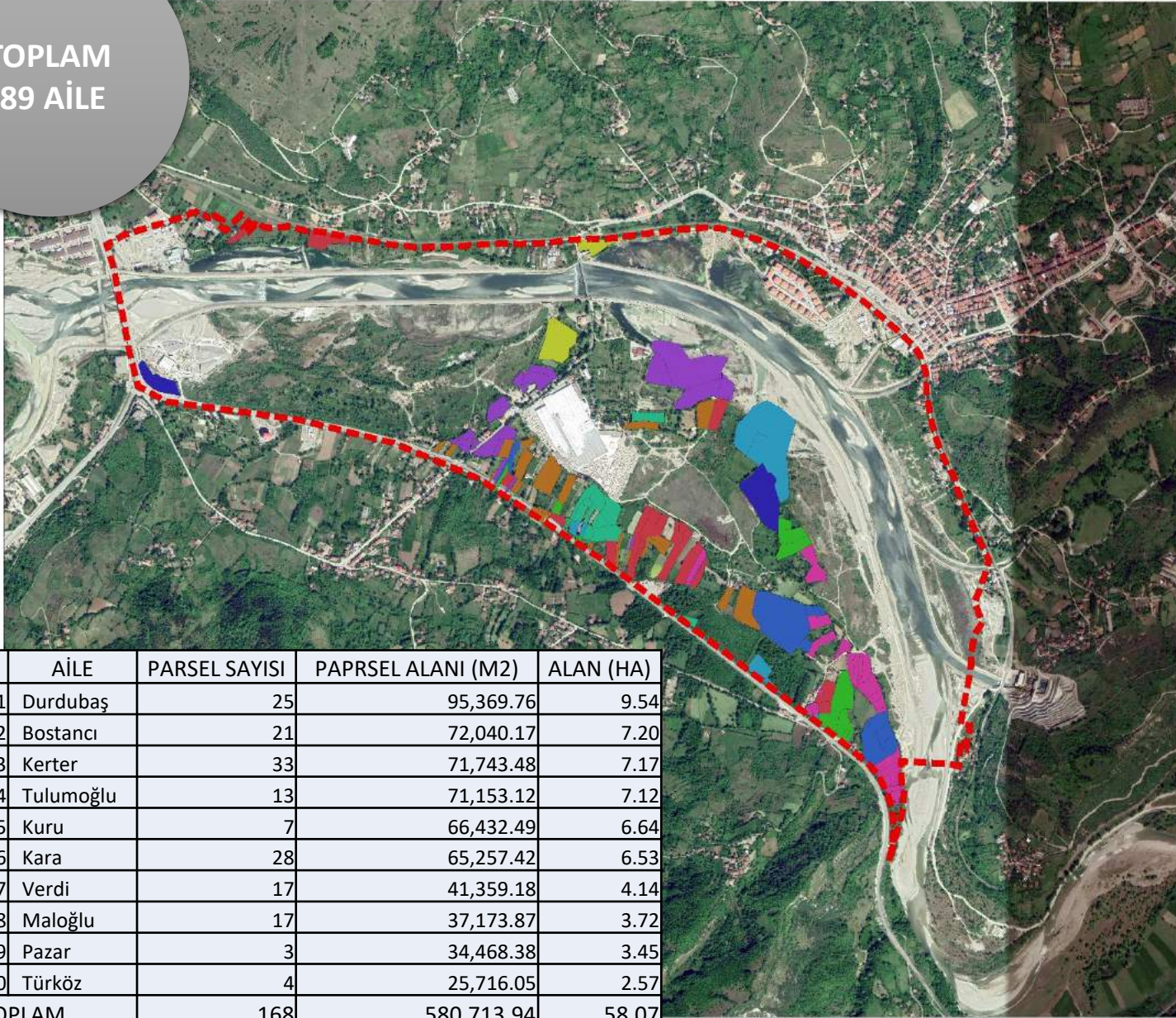
1:5,000

İLKE PLANLAMA



# ÖZEL MÜLKİYET

TOPLAM  
89 AİLE



ZONGULDAK İLİ GÖKCEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

## GÖSTERİM

PARSELLER

### AİLE

- Bostancı
- Durdubaş
- Kara
- Kerter
- Kuru
- Maloğlu
- Pazar
- Tulumoğlu
- Türköz
- Verdi

ŞAHIS  
MÜLKİYETİNİN  
%57'si

ŞAHIS  
MÜLKİYETİ  
101 HA

NO	AİLE	PARSEL SAYISI	PAPRSEL ALANI (M2)	ALAN (HA)
1	Durdubaş	25	95,369.76	9.54
2	Bostancı	21	72,040.17	7.20
3	Kerter	33	71,743.48	7.17
4	Tulumoğlu	13	71,153.12	7.12
5	Kuru	7	66,432.49	6.64
6	Kara	28	65,257.42	6.53
7	Verdi	17	41,359.18	4.14
8	Maloğlu	17	37,173.87	3.72
9	Pazar	3	34,468.38	3.45
10	Türköz	4	25,716.05	2.57
TOPLAM		168	580,713.94	58.07

1:5,000

İLKE PLANLAMA

# BİNA ANALİZİ



ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

## GÖSTERİM

BİNA

■ BİNA

426

ADET YAPI

91.137 M2  
BRÜT İNŞAAT  
ALANI

1:5,000



İLKE PLANLAMA

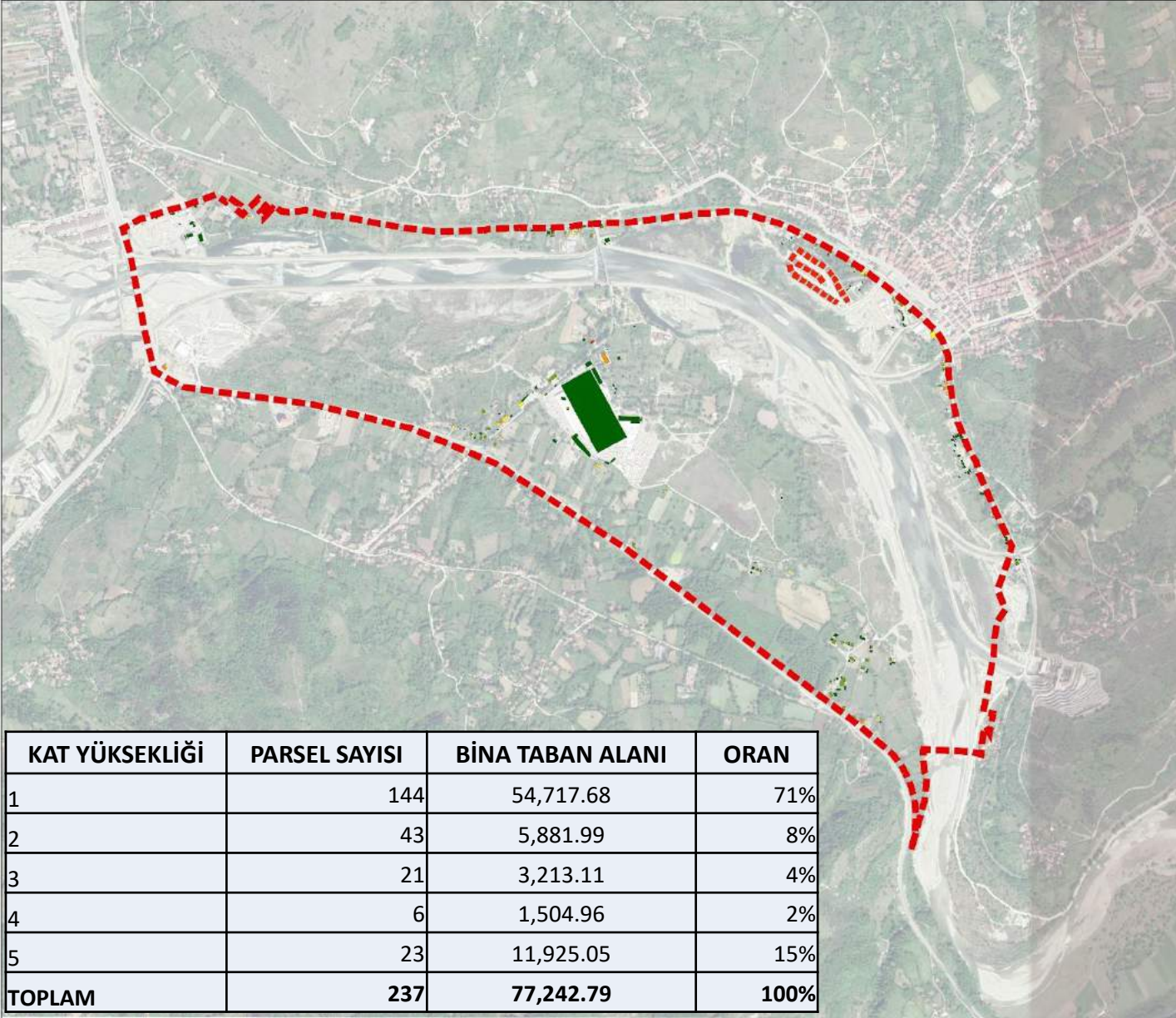
# BİNA ANALİZİ

ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

## GÖSTERİM

### KAT

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

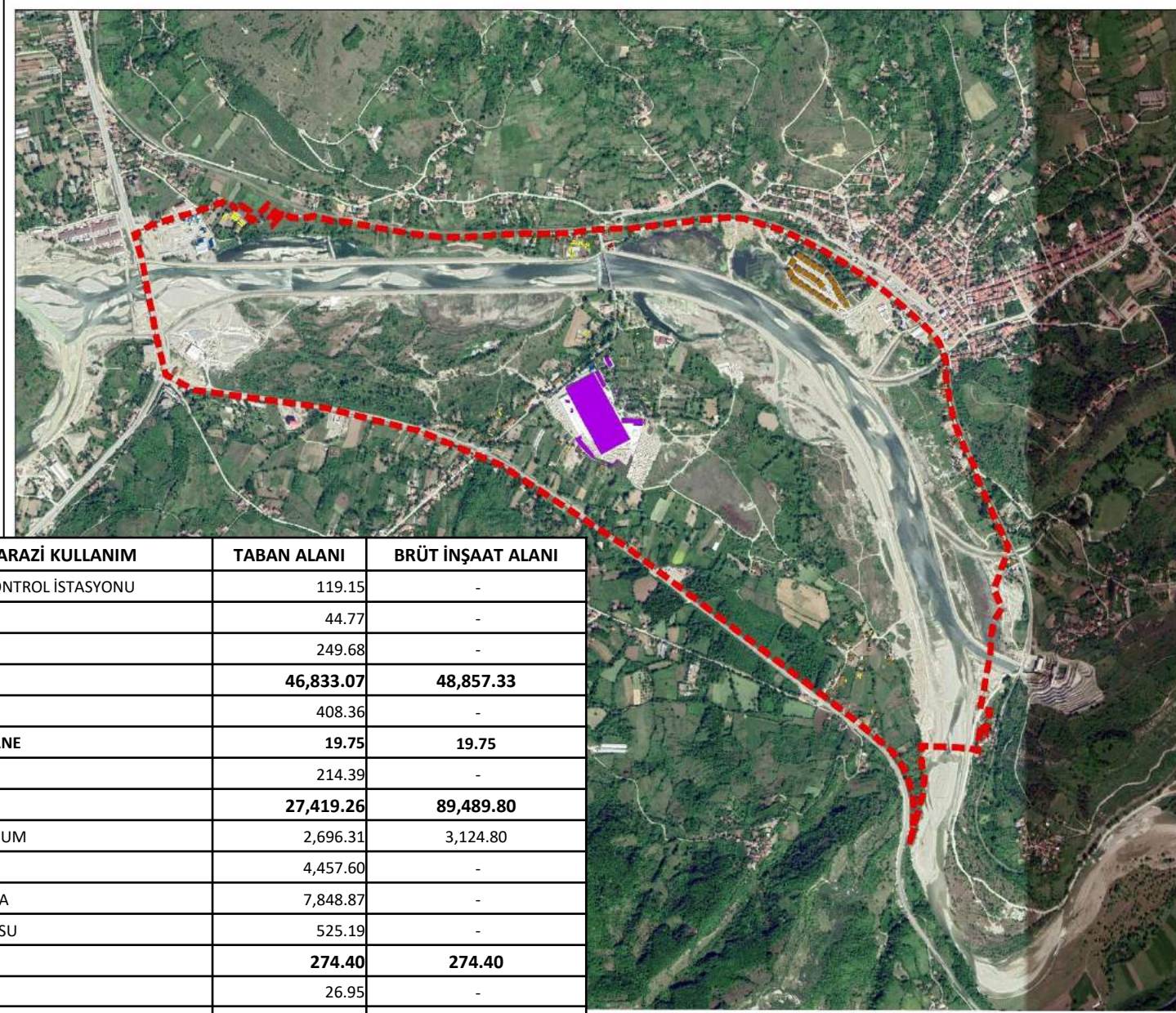


KAT YÜKSEKLİĞİ	PARSEL SAYISI	BİNA TABAN ALANI	ORAN
1	144	54,717.68	71%
2	43	5,881.99	8%
3	21	3,213.11	4%
4	6	1,504.96	2%
5	23	11,925.05	15%
<b>TOPLAM</b>	<b>237</b>	<b>77,242.79</b>	<b>100%</b>

1:5,000



# BİNA ANALİZİ



## ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEY İLÇESİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

### GÖSTERİM

#### ARAZİ KULLANIM

##### Layer

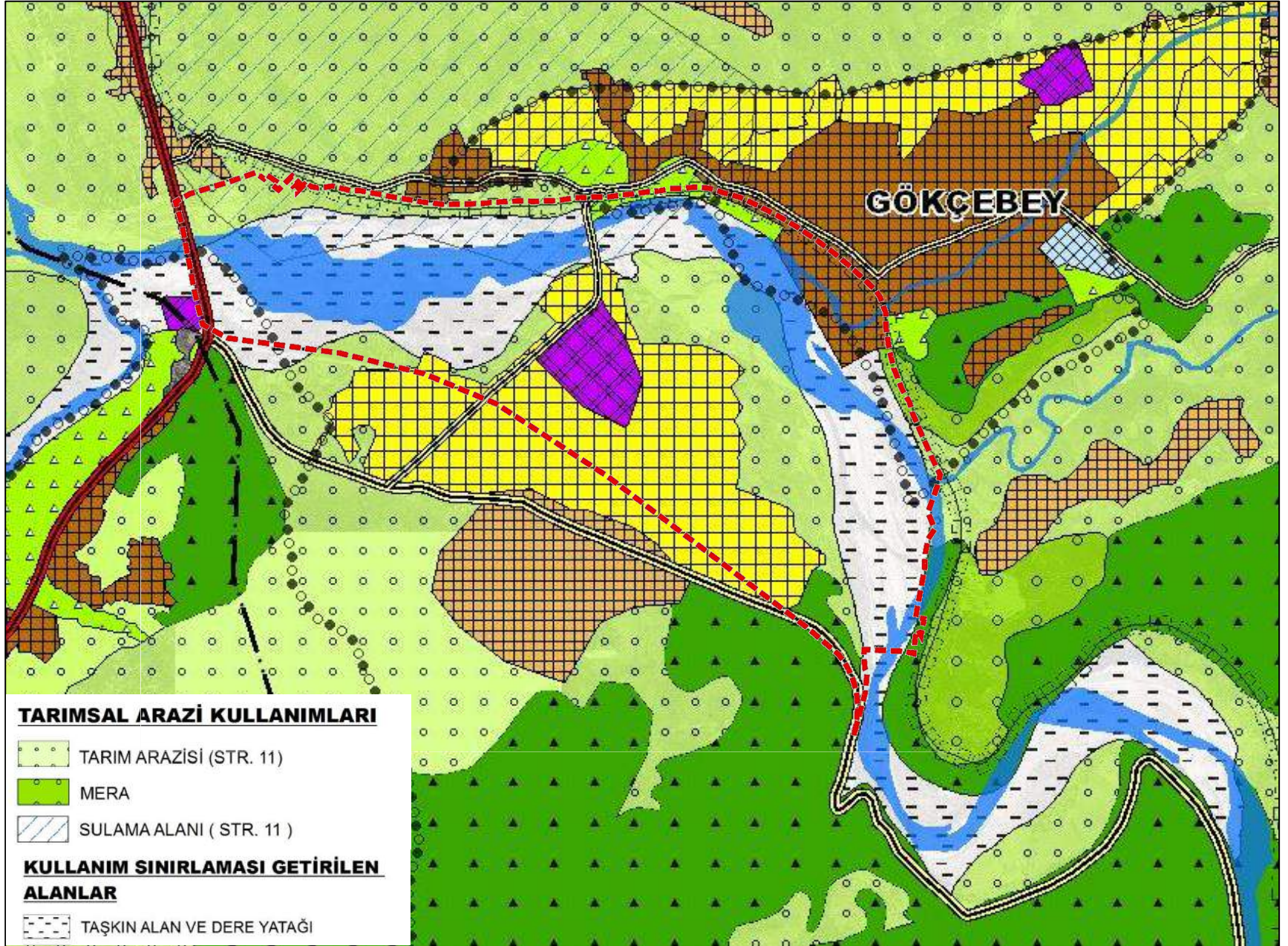
- B\_AĞIRLIK\_KONTROL\_İS
- B\_AHIR
- B\_DİNİ TESİS
- B\_FABRİKA
- B\_HARABE
- B\_İMALAT
- B\_İNS HALİNDE
- B\_MERDVEN
- B\_MESKEN
- B\_RESMİ
- B\_SERA
- B\_SUNDURMA
- B\_TAHLİL\_SİLOSU
- B\_TİCARET
- B\_TRAFO
- MESKEN

ARAZİ KULLANIM	TABAN ALANI	BRÜT İNŞAAT ALANI
AĞIRLIK KONTROL İSTASYONU	119.15	-
AHIR	44.77	-
DİNİ TESİS	249.68	-
<b>FABRİKA</b>	<b>46,833.07</b>	<b>48,857.33</b>
HARABE	408.36	-
İMALATHANE	19.75	19.75
İNŞAAT	214.39	-
<b>MESKEN</b>	<b>27,419.26</b>	<b>89,489.80</b>
RESMİ KURUM	2,696.31	3,124.80
SERA	4,457.60	-
SUNDURMA	7,848.87	-
TAHLİL SİLOSU	525.19	-
<b>TİCARET</b>	<b>274.40</b>	<b>274.40</b>
TRAFO	26.95	-
<b>TOPLAM</b>	<b>91,137.75</b>	<b>141,766.08</b>

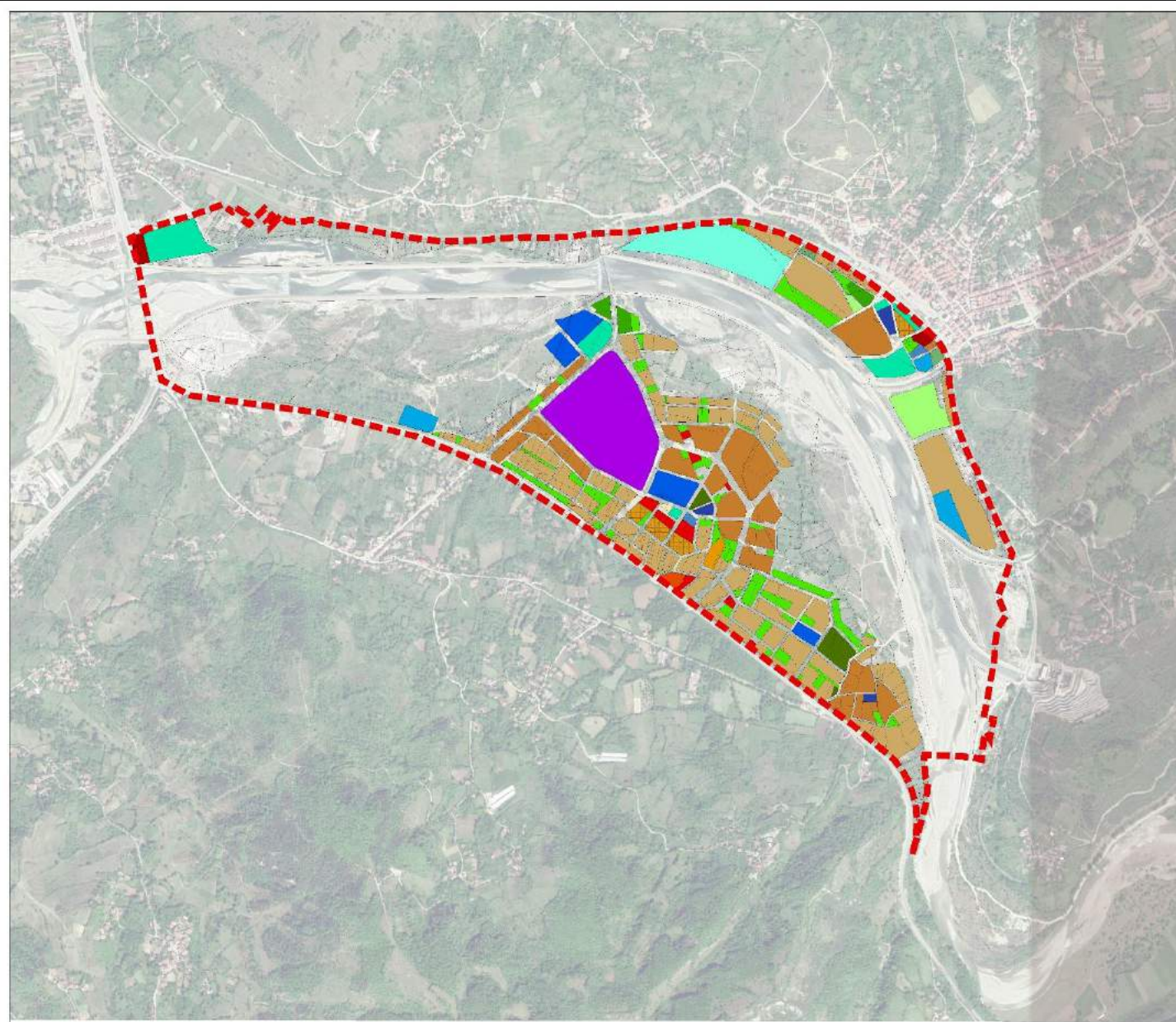
1:5,000



# MERİ PLANLAR - ÇDP



# MERİ PLANLAR - 5000



ZONGULDAK İLİ GÖKÇEBEĞ İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

## GSTERİM

 OSB ALANI

## FONKSİYON

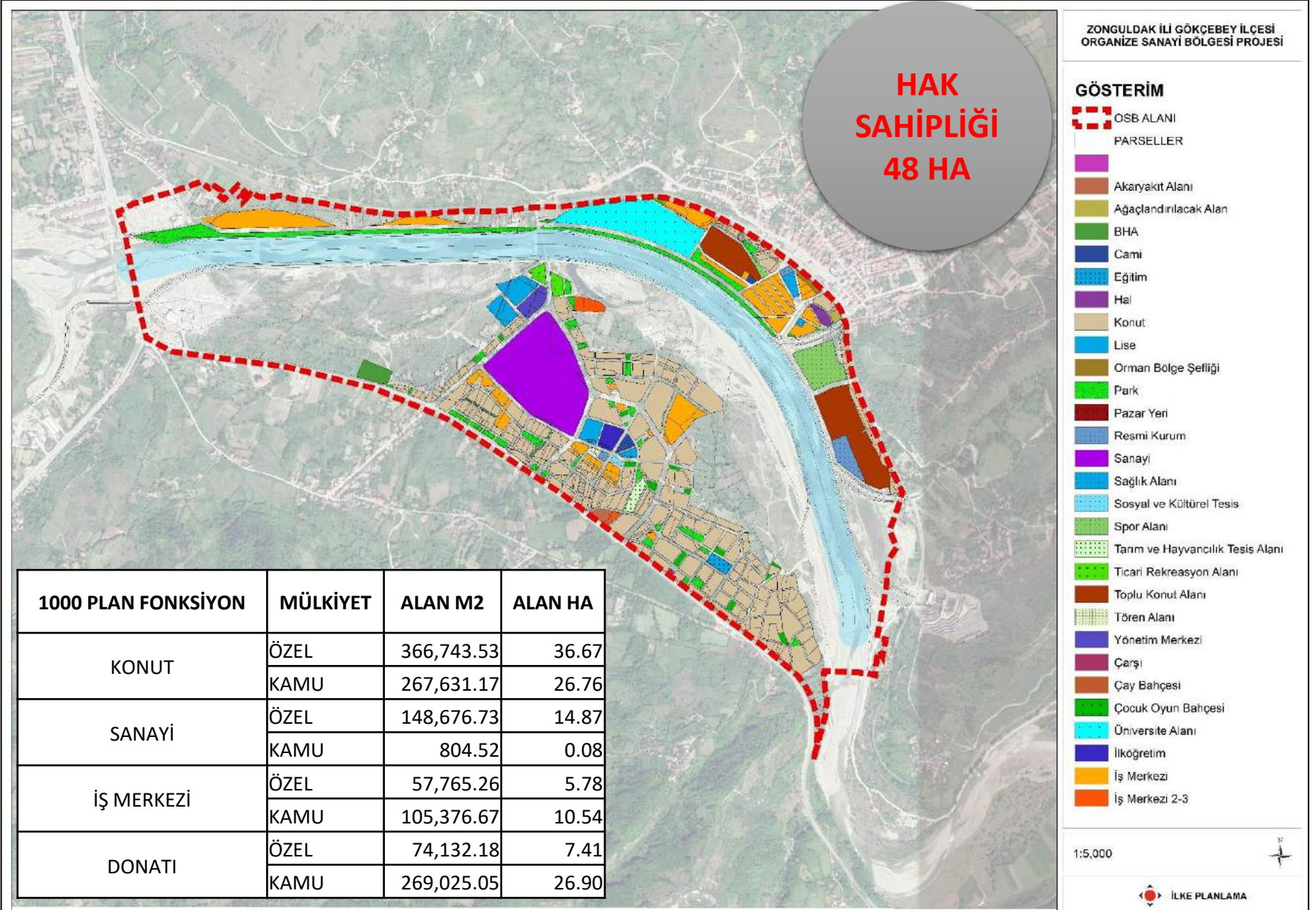
-  AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
-  AKARYAKIT
-  BHA
-  DİNİ TESİS
-  EĞİTİM
-  KHM
-  MESKUN (DÜŞÜK)
-  MESKUN (ORTA)
-  MEYDAN
-  OTOGAR
-  PARK
-  PAZAR
-  REKREASYON ALANI
-  SAĞLIK
-  SANAYİ
-  SOSYAL VE KÜL. TESİS
-  SPOR
-  TARIM TESİSİ ALANI
-  TİCARET
-  TİCK
-  YÜKSEKÖĞRETİM

1:5,000

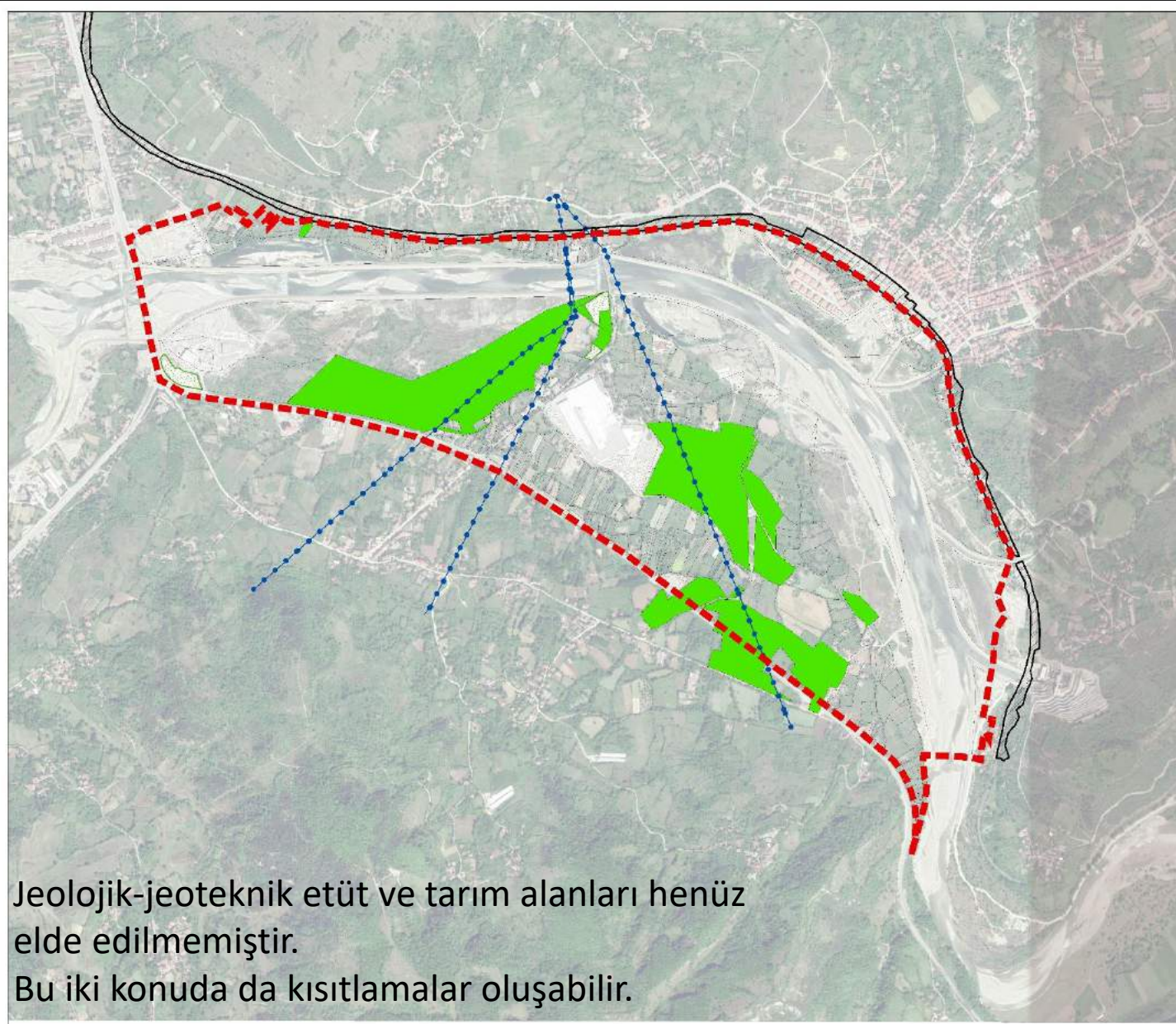




# MERİ PLANLAR - 1000



# PROJE ALANINA DAİR KISITLAR



ZONGULDAK İLİ GÖKCEBEY İLÇESİ  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PROJESİ

## GÖSTERİM

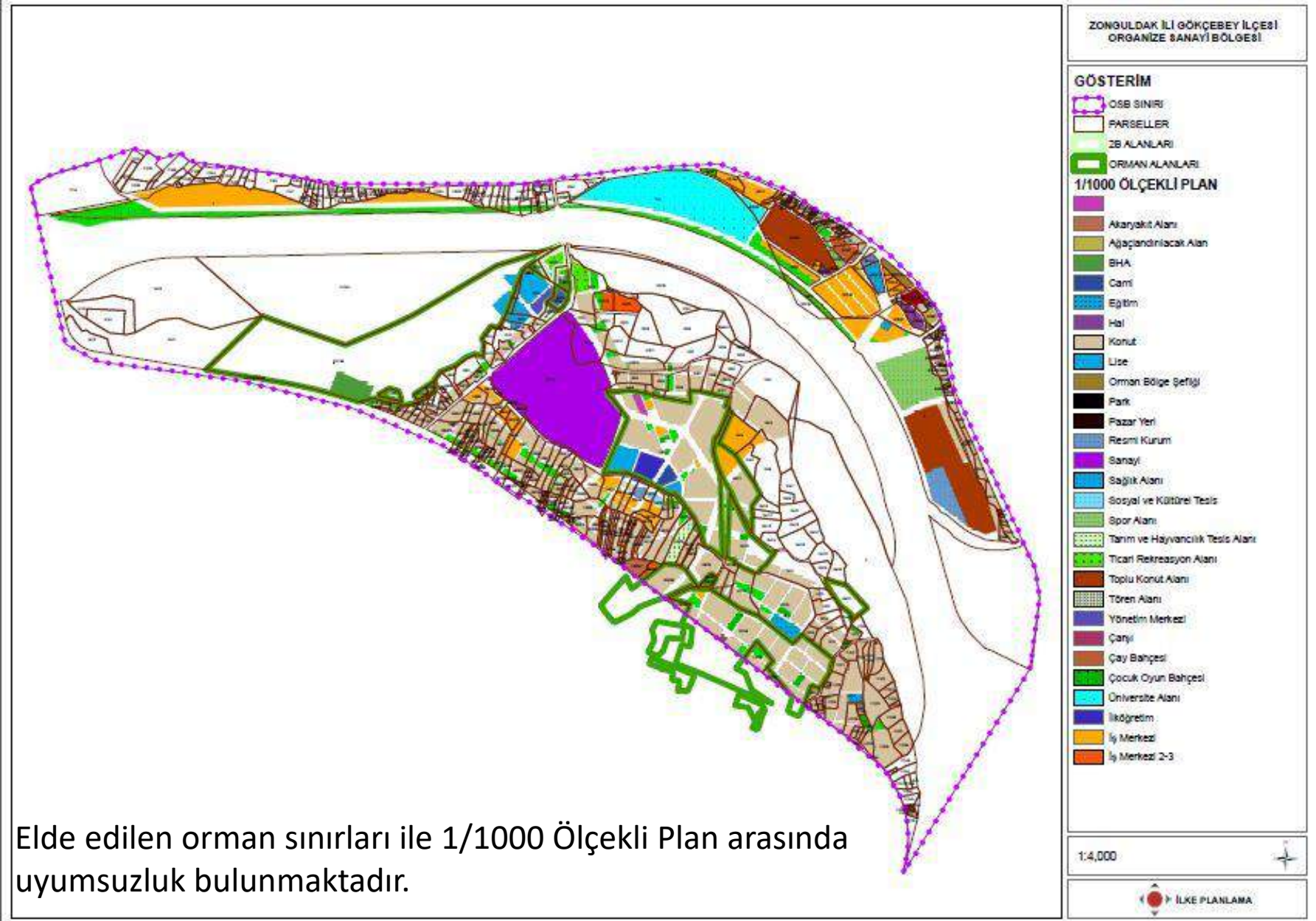
-  OSB ALANI
-  PARSELLER
-  DEMİR\_YOLU
-  ENERJİ\_NAKİL\_HATTI
-  OSH; ORMAN
-  2B ALANLARI

Jeolojik-jeoteknik etüt ve tarım alanları henüz elde edilmemiştir.  
Bu iki konuda da kısıtlamalar oluşabilir.

1:5.000



# PROJE ALANINA DAİR KISITLAR



# PROJE SÜRECİ

