



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	10.10.2019
	Karar No	374
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.09.2019	2019-719322
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 10.10.2019 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 374 sayılı karardır.		

KONU:

Dilovası Belediyesi, Köşeler Mahallesi sınırlarında İstanbul-Kocaeli (2*2) Bölünmüş yol projesi ve Gebze (Çayırova-Adapazarı) Hızlı Tren Hattı Projesinin imar planlarına işlenmesi ve ve Gebze Belediyesi, Denizli Mahallesi, Dilovası-Gebze İlçe sınırlarında imar planı bütünlüğünün sağlanması ile ilgili hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.09.2019 tarih ve 52. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Dilovası İlçesi, Dilovası Belediyesi, Köşeler Mahallesi ve Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Denizli Mahallesi sınırları dahilinde **İstanbul-Kocaeli (2*2) Bölünmüş yol projesi ve Gebze (Çayırova-Adapazarı) Hızlı Tren Hattı Projesinin** imar planlarına işlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Belediyemiz, Gebze ve Dilovası İlçeleri, Gebze ve Dilovası Belediyeleri sınırları dahilinde, İstanbul-Kocaeli (2*2) Bölünmüş yol projesi ve Gebze (Çayırova-Adapazarı) Hızlı Tren Hattı Projesini kapsayan mevcut kamu yatırımlarında yapılan güzergah değişiklikleri Belediyemiz Meclisinin 15.02.2018 tarih 91 sayılı kararı ile Gebze 1/25000 ölçekli nazım imar planlarına, Belediyemiz Meclisinin 15.02.2018 tarih ve 92 sayılı kararı ile Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına aktarılmış olup imar planlarında plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla söz konusu projelerin Dilovası İlçesi, Köşeler Mevkiinden geçen kısmının imar planlarına işlenmesi ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlandığı belirlenmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kapsamında;

- Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2017 tarih, 83653971-604/E.159663 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen **İstanbul-Kocaeli (2*2) Bölünmüş yol projesi** ve TCDD 1.Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 22.08.2017 tarih, 42688118-754-E.329202 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen **Gebze (Çayırova-Adapazarı) Hızlı Tren Hattı Projesine** ait Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı ve Demiryolları Koruma Kuşağı sınırlarının Dilovası İlçesi, Köşeler Mahallesi içerisinde geçen kısmının imar planlarına işlendiği,

-Dİ 2 gelişme konut alanının içinden geçen söz konusu projelerin imar planlarına işlenmesi ile birlikte bir kısım gelişme konut alanı ve sosyal teknik altyapı alanının kaldırıldığı, bölgede kaldırılan gelişme konut alanları ile azalan nüfusun ve değişen DOP oranının dengelenmesi için yeni konut alanlarının planlandığı, alanın batısında yer alan sosyal donatı merkezinde ulaşım ağı düzenlemesi ile sosyal ve teknik donatı miktarının artırıldığı, tüm değişiklikler doğrultusunda sınırları değişen gelişme bölgeleri dahil bölgeye getirilen





toplam nüfusun, söz konusu gelişme bölgeleri için daha evvel onaylanan imar planları ile belirlenen toplam kapasite nüfusu aşmayacak şekilde düzenlendiği

- Mevcut imar planlarında yer alan eski İstanbul Yolu hattının kaldırıldığı, İstanbul-Kocaeli (2*2) Bölünmüş yol ve Gebze (Çayırova-Adapazarı) Hızlı Tren Hattının Dİ 2 gelişme konut alanını bölecek şekilde geçmesi ve mevcut ulaşım ağının kesintiye uğraması nedeniyle doğu-batı aksında söz konusu projelerle aynı paralellikte bölünmüş yolun her iki yanına ve hızlı tren hattının kuzey tarafına 12.00' şer, hızlı trenin güney tarafına 15.00 metrelik imar yolları oluşturularak ulaşımı doğu batı istikametinde taşıyacak yan yolların planlandığı, bu yolların gelişme konut alanını besleyecek şekilde mevcut ulaşım ağına entegre edildiği, ana ulaşım arterlerinin, kavşak noktalarının ve bağlantı yollarının revize edildiği,

-Planlama alanında kentsel kullanımların orman alanları ile sınır olduğu noktalarda orman, gelişme konut alanları ve diğer kullanımlara ait imar hatlarının kadastral durum dikkate alınarak yeniden düzenlendiği,

-Planlama alanının kuzeyde Gebze İlçesi, GK 10 gelişme konut alanı ile sınır olduğu belirlenmiş olup Dilovası ve Gebze İlçesi sınırlarındaki plan kararlarının ilçe sınırı esas alınarak yeniden düzenlendiği ve plan bütünlüğünün sağlandığı,

-Planlama alanının merkezinde 223 ve 224 nolu imar adalarında Konut-Ticaret olarak tanımlanan kullanımın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun olacak şekilde 3. Derece Tali İş Merkezi olarak düzenlendiği ve bu kullanımının doğu ve batı yönünde devamı niteliğindeki gelişme konut alanlarının da 3. Derece tali iş merkezi olarak planlandığı,

- Bölgede revize edilen ve yeni planlanan gelişme konut alanlarında ve 3. Derece tali iş merkezlerinde yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlendiği,

-Düzenleme alanında plan onama sınırının ve uygulama yapılacak imar planı sınırının revize edildiği,

-Planlama alanı sınırları içerisinde onaylı jeolojik etüt sınırlarının planda yer alan kullanım kararlarını kapsayacak şekilde düzenlendiği,

-Teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını değişikliklerinin orman alanları ve gelişme lekelerinin sınırları ile ilgili kısmının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planını da etkilediği belirlenmiş olup gerekli düzenlemelerin bu ölçekte de yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; planlama alanına ilişkin yapılan tüm kamu yatırımlarının birbirleri ve mevcut imar planları ile ilişkilendirilerek bütüncül bir şekilde hazırlandığı, yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmadığı, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi söz konusu düzenlemelerin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aktarılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği Gebze NİP 836,109, İÇDP-218,196, Dilovası NİP-853,63, Gebze NİP-850,258, (Plan İşlem Numarası almış değişiklik teklifleri; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi, b bendi, 2. fıkrası ve 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 25.09.2019



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.10.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Dilovası Belediyesi, Köseler Mahallesi sınırlarında İstanbul-Kocaeli (2*2) Bölünmüş yol projesi ve Gebze (Çayırova-Adapazarı) Hızlı Tren Hattı Projesinin imar planlarına işlenmesi ve ve Gebze Belediyesi, Denizli Mahallesi, Dilovası-Gebze İlçe sınırlarında imar planı bütünlüğünün sağlanması ile ilgili hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

**Başkan V.
Yaşar ÇAKMAK**

**Katip Üye
Fatmanur ÇELİK**

**Katip Üye
Berna ABİŞ**