


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 12.12.2013 Karar No : 733
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.08.2013/120373
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2013 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 1. oturumu 12.12.2013 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2013-733 sayılı karardır.	

KONU:

Gebze Belediyesi, G22b18c-18d nazım imar planı paftaları, 1370,1377,1378,1388,1389,1390,1391,1392,1393,1394,1395,1396,1397,1398, 1399, 1400, 1401, 4068,4069,4070,4072,4073,1402,1403,1404,4077,4081,4083,4086 nolu adalarda hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

“Belediyemiz Meclisinin 14.11.2013 tarih ve 63. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Ademyavuz ve Cumhuriyet Mahalleleri sınırları dahilinde, G22b.18c ve 18d nazım imar planı paftalarında kalan 370, 1377, 1378, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 4068, 4069, 4070, 4072, 4073, 4077, 4081, 4083, 4086 adalarda hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Ademyavuz ve Cumhuriyet Mahalleleri sınırları dahilinde, G22b.18c ve 18d nazım imar planı paftalarında kalan 370, 1377, 1378, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 4068, 4069, 4070, 4072, 4073, 4077, 4081, 4083, 4086 adalarda hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinde;

- Meri nazım imar planında 350 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı 4068 nolu adanın tamamı, 4069, 4070, 4072, 4073, 1377, 1390 adaların bir kısmını kapsayacak şekilde planlama alanının kuzeyinde 645 kişi/ha, güneyinde ise 662 kişi/ha yoğunluğa sahip M2 Tali İş Merkezi kullanımı olarak düzenlendiği,

- Meri nazım imar planında 375 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı1391, 1390, 1394, 1393, 1395, 1396, 1378, 1398, 1399, 1400 nolu adaların bir kısmı, 205 kişi/ha yoğunluğa sahip M3 Tali İş Merkezi kullanımlı 1401 ada, 280 kişi/ ha yoğunluğa sahip 1392, 1397 nolu adaların bir kısmını kapsayacak şekilde 662 kişi/ ha yoğunluğa sahip M2 Tali İş Merkezi olarak düzenlendiği,

- Meri nazım imar planında Sağlık Tesisi Alanı kullanımlı 4981 adanın bir kısmının Park ve Dinlenme Alanı olarak, kaldırılan Sağlık Tesisi Alanının yüzölçümü korunarak planlama alanının güneydoğusunda, 4083 ada 1 nolu parselde düzenlendiği,



- Meri nazım imar planında 280 kişi/ha yoğunluğa sahip M3 Tali İş Merkezi kullanımlı 1388 ada 4 ve 5 nolu parseller ile 375 kişi/ ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı 1389 ada 210 ve 1 nolu parsellerin bir kısmını kapsayacak şekilde M3 Tali İş Merkezi olarak düzenlendiği,

- Meri nazım imar planında 4077 ada 1 nolu parselin kuzeyinde yer alan Otopark kullanımlı tescil harici alanın nazım imar planı değişikliğinde yüz ölçümünün küçültüldüğü, küçültülen alanın herhangi bir yerde oluşturulmadığı, ayrıca 4077 ada da yer alan İlköğretim ve Ortaöğretim Tesisi Alanlarının kuzeydoğu yönünde kaydırıldığı,

- Planlama alanının güney doğusunda bir kısmı Park ve Dinlenme Alanı, bir kısmı Sağlık Tesisi Alanı kullanımlı 4081 ada 1 nolu parselin kullanımı Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği,

- Meri nazım imar planında bir kısmı Meskun Konut Alanı, bir kısmı Park ve Dinlenme Alanı kullanımlı 4084 ada 4 nolu parselin tamamının Meskun Konut Alanı olarak düzenlendiği,

- Meri nazım imar planında 205 kişi/ ha yoğunluğa sahip M3 Tali İş Merkezi kullanımlı 1388 ada 6 ve 7 nolu parsellerin bir kısmı, 1392 ada 1 ve 2 nolu parsellerin bir kısmının Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği,

- Meri nazım imar planında 375 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı 1391 ada 2 nolu parselin bir kısmı, 1390 ada 1 ve 207 nolu parsellerin bir kısmının kullanımının Park ve Dinlenme Alanı olarak düzenlendiği,

- Planlama alanının güneyinde, bölgenin ana ulaşım akslarından biri olan 24.00 metrelik Kent İçi İmar yolunun plan değişikliği sınırları içerisinde genişliğinin 30.00 metre olarak yeniden düzenlendiği,

- Meri nazım imar planında 1398 adanın doğusunda, 1400 adanın batısında yer alan 17.00 metrelik Kent İçi İmar Yolunun kapatılmak suretiyle M2 Tali İş Merkezi kullanımına dahil edildiği,

- Teklif edilen plan değişikliğinde; planlama alanında kuzeybatı- güneydoğu aksı ve kuzeybatı-güneydoğu doğrultularında 20.00 metrelik Kent İçi İmar Yolu, kuzeydoğu, güneybatı doğrultusunda 17.00 metrelik imar yolu, yeniden düzenlenen sosyal altyapı alanlarına hizmet verecek kuzeydoğu- güneybatı doğrultusunda 15.00 metrelik Kent İçi İmar yolu olarak düzenlendiği,

-Meri uygulama imar planında yer alan imar yollarının yeniden düzenlenmesini öngördüğünden alanda kapatılan imar yolları ile toplulaştırma sonrası meri nazım imar planında yer alan Park ve Dinlenme Alanı kullanımının yaklaşık olarak 6.150 m² artırıldığı,

- Meri nazım imar planında planlama alanı nüfusunun yaklaşık 3.774 kişi olduğu, teklif edilen nazım imar planı değişikliğinde nüfusun 4.357 kişi olarak öngörüldüğü belirlenmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği ile ilgili olarak; Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Kocaeli Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü, İl Müftülüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Emniyet Müdürlüğü'nden kurum görüşleri talep edilmiş olup bahsi geçen kurumlardan olumlu görüş alındığı belirlenmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği ile toplu yapılaşmayı teşvik etmek, konut, ticaret, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları olarak planlı alanda parçacıl mülkiyet dokusuna göre oluşması öngörülen niteliksiz yapılaşmaların yeniden düzenlenerek bölgeye ve kente kazandırılmasını amaçladığı anlaşılmıştır.

Ayrıca alanda öngörülen değişiklikler sonrası ortaya çıkan durumun çevreye etkisinin ulaşım açısından alacağı hal ile ilgili Komisyon çalışmaları sırasında Trafik Etki Değerlendirmesi çalışması yaptırılmış olup bu çalışma sonrası (BPM Uluslararası Müşavirlik İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. firmasına plan değişikliği teklifinde bulunan firma tarafından hazırlanmıştır.) hazırlanan raporun sonuç kısmında;

- Proje alanında büyük hacimlerde fonksiyon içeren yapıların olmamasının kompleksin trafik yükünde kolaylık sağlayacağı, ayrıca bölgeye yapılacak olan ulaşım yatırımları ile proje alanına erişilebilirliğin kolaylaşacağı,

-D-100 Karayolu yanyol ve kavşak projeleriyle yerel trafik sirkülasyonu kendi içinde sağlanırken kuzey ve güney yerleşimleri bağlantılarının sağlanacağı, bu projelerle ve bölgedeki toplu taşıma plan kararlarıyla Yeni Bağdat Caddesi'nin özel taşıt trafik yükünün azalacağı,

-Kompleksten kaynaklı trafiğin karayolu altyapısına bağlantı noktalarının fazla olması trafik hareketlerinin dağılarak erişimin sağlandığı,

-Kompleks kapsamında yer alan ticari fonksiyonların çok büyük alanlar olmaması nedeniyle ticari faaliyetlerden kaynaklı trafiğin sınırlı miktarda olacağı, bu trafiğin konut alanlarından kaynaklı trafiğin farklı zamanlarda oluşacağı, böylece büyük bir yoğunluk oluşturmayacağı,

-Trafik artışının mevcut ve planlanan ulaşım yatırımları ile önemli değişimlere neden olmadığı,

-D-100 karayolu üzerindeki projeler ile mevcut yan yollar verimli bir şekilde kullanılacağı, komplekse erişimlerin de alternatifli olarak farklı güzergahlardan yapılabileceği,


- Çayırova Kavşağının kapasitesinin artmasına ve yan yollar ile entegrasyonunun yapılmasına yönelik yapılan düzenleme projesinin etkisi ile bölgedeki trafik yükünün dengeli dağılacağı,

- TCDD Hattı ve Marmaray Projelerinin plan değişikliği yapılan alana yakın olduğu, TCDD Hattı ve Marmaray Projesi kapsamında Ulaşım Ana Planında önerilen transfer merkezinin plan değişikliğine konu alana erişime katkı sağlayacağı, böylece toplu taşıma kullanımını artırılırken özel araç kullanımının azalacağı,

-Gebze içerisinde özellikle kuzeydeki OSB alanına yönelik önerilen Toplu Taşıma Omurga Hatları ile iş-ev yolculukları açısından büyük kolaylık sağlayacağı ve nitelikli Sanayi Çalışanlarının bölgede yer seçimine olanak sağlayacağı, böylece kuzeydeki trafik baskısının azalacağı hususlarına yer verilmiştir.

Ayrıca söz konusu rapor ile ilgili Belediyemiz Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan 28.11.2013 tarih 176183 sayılı yazı ile görüş talep edilmiş olup 29.11.2013 tarih 176183 sayılı cevabi yazıda yapılan yazışmalarda belirtilen hususların dikkate alınması (özellikle yapı adalarının otopark giriş çıkışlarının yapılacağı yolların genişlikleri ile ilgili görüşlerin dikkate alınması, kavşak tasarımlarının yapılarak Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan onay alınması, Trafik Etki Değerlendirmesi Raporunun sonuç kısmında belirtilen kıstasların ve önerilerin dikkate alınması kaydıyla plan değişikliğinin uygun olacağı hususuna değinilmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Ademyavuz ve Cumhuriyet Mahalleleri sınırları dahilinde, G22b.28c ve 19d nazım imar planı paftalarında kalan 370, 1377, 1378, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 4068, 4069, 4070, 4072, 4073, 4077, 4081, 4083, 4086 adalarda hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi



- 20.00 mt. genişliğindeki taşıt yolunun güneyindeki Tali İş Merkezi Alanı (M2) nüfus yoğunluğunun 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında E:2.00 a denk gelecek olan 400 kişi/ha, kuzeyindeki Tali İş Merkezi Alanı (M2) nüfus yoğunluğunun da 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında E:2.00 a denk gelecek olan 390 kişi/ha olarak,

- 17.00 mt. genişliğindeki taşıt yolunun kuzeyinde yer alan Meskun Kobnut Alanının yoğunluğunun 340 kişi/ha, güneyindeki Meskun Konut Alanının yoğunluğunun 338 kişi/h olarak,

ve plan tadilatı öncesinde yoğunluk adalarının plan tadilatı neticesinde değişen nüfus yoğunluk değerlerinin ise 285 kişi/ha, 325 kişi/ha, 365 kişi/ha, 415 kişi/ha, 365 kişi/ha, 355 kişi/ha, 225 kişi/ha olarak düzenlenmesi suretiyle tadilen uygun görülmüştür.

5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilme üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir". 05.12.2013

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.12.2013 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, G22b18c-18d nazım imar planı paftaları, 1370,1377,1378,1388,1389,1390,1391,1392,1393,1394,1395,1396,1397,1398, 1399, 1400, 1401, 4068,4069,4070,4072,4073,1402,1403,1404,4077,4081,4083,4086 nolu adalarda hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri; Fahri ÖRENGÜL, Şaban SARIGÜLLE, Ali HAYMANALI, Fikret GÖKMEN, Pınar NAAK, Yaşar SÖNMEZ, Fahrettin BÜYÜKOĞLU, Süleyman TANYILDIZ'ın ret oylarına karşın, oyçokluğu ile kabul edildi.


İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN

Kerim BÜYÜKGÖZ
KATİP ÜYE

Okşin BECET TORUNOĞULLARI
KATİP ÜYE