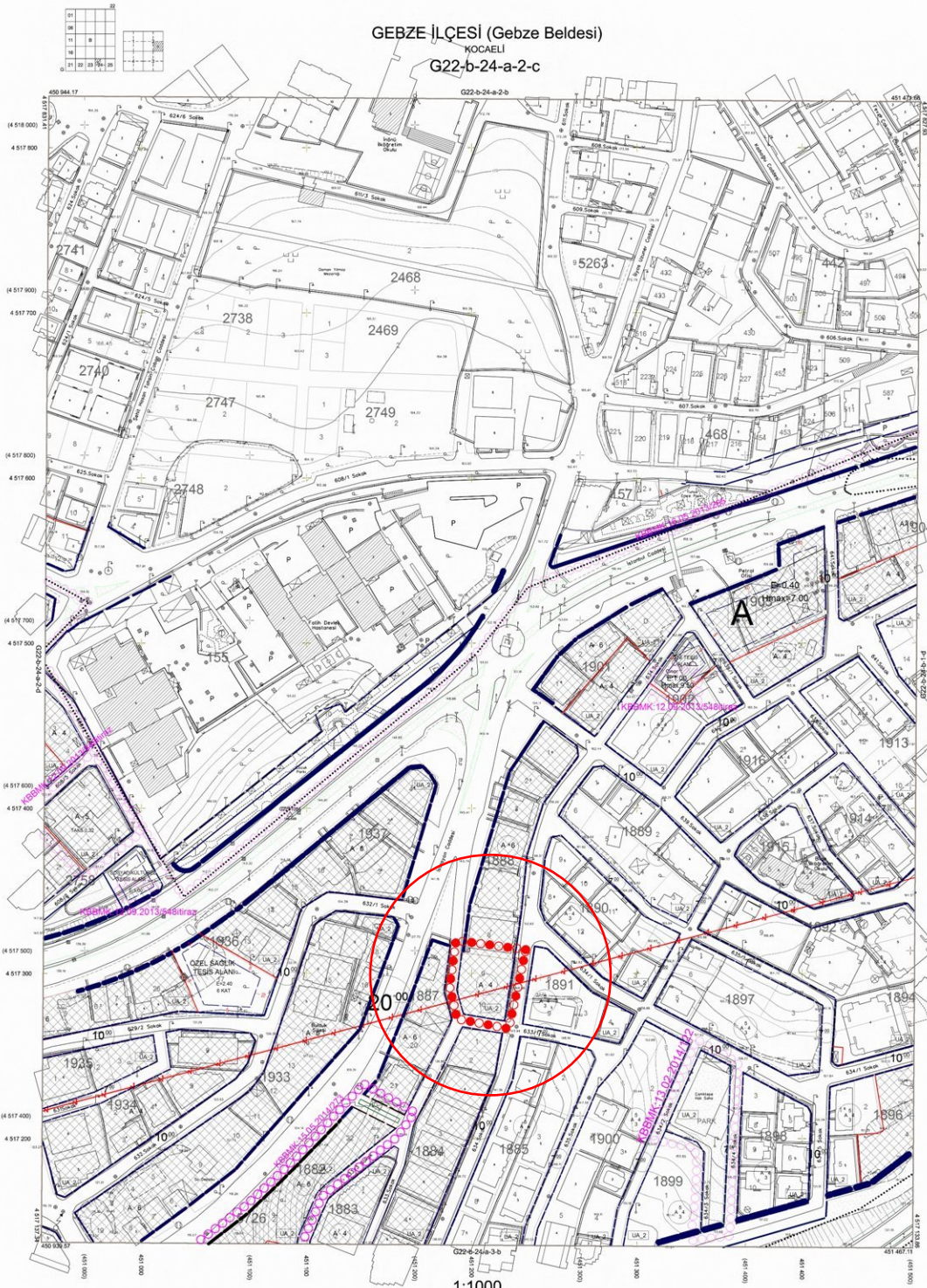


GEBZE İLÇESİ (Gebze Beldesi)

KOCAELİ
G22-b-24-a-2-c



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Fotogrametrik yöntemle yapılan Kocaeli iline ait 1/1000 ölçekli sayısal Harita 3194 sayılı İmar Kanununun 7'nin maddesine göre hazırlanmış ve onaylı.

21.11.2011



Harita Akademi
GÖRMEK MENKUL
İmar ve Şehircilik Danışmanlığı

GEBZE İLÇESİ (Gebze Beldesi) G22-b-24-a-2-c
KOCAELİ

1:1000

Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUDİGA'nın sağ 2005'li sonuçlarına göre elde edilmiştir ve Transversal Mercator (TM) koordinatlarında düzenlenmiştir. Ağustos 2010 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir. Yapılar sapak çizimleriyle gösterilmiştir.

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

PROJE YÖNETİCİSİ

ALDIN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi

SELMİN SAYDAN

Harita Mühendisi

DALEK AYDIN

Harita Yüksek Mühendisi

ESREK AKOĞ

Harita Yüksek Mühendisi

HAKAN İKHAH

İNŞAAT SURETİNE

HARİTA SURETİNE

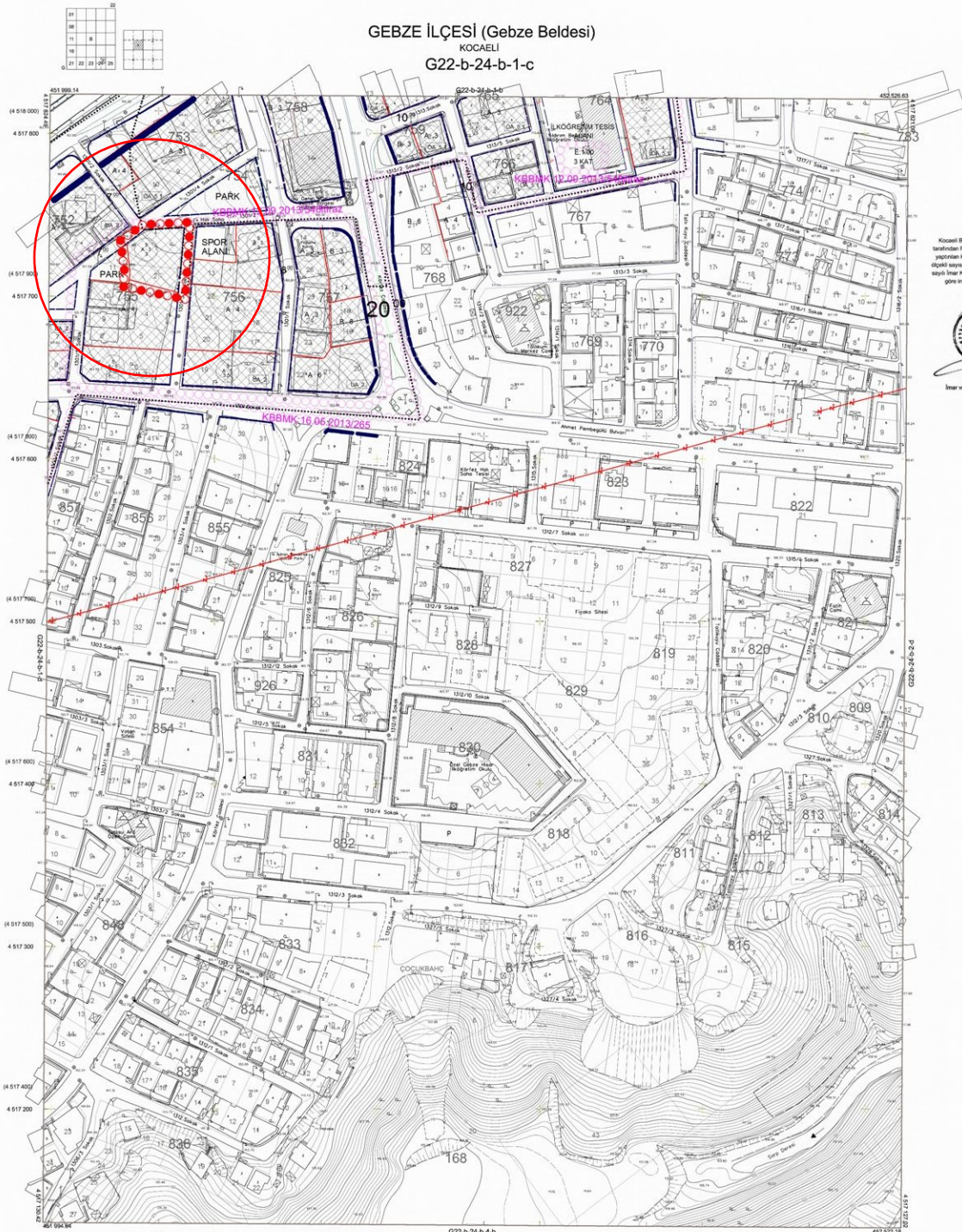
PROJE YÖNETİCİSİ

HARİTA SURETİNE

GEBZE İLÇESİ (Gebze Beldesi)

KOCAELİ

G22-b-24-b-1-c



Kocaeli Büyükşehir Belediyesi
Tarihsel Fotoğrafların, planlama
yapılmadan Kocaeli iline ait 1:1000
ölçekli sayısal Harita Harita 3154
sayılı İmar Kanununun 77a maddesine
göre modernize edilmiştir.



GEBZE İLÇESİ (Gebze Beldesi) G22-b-24-b-1-c
KOCAELİ

Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellemeyi
TUTGAY'a bağı 2005.0 kapsamında, GRSB0 altyapısı ve
Transversal Mercator (TM) izdüşümünde olmaktadır.
Ağustos 2010 tarihindeki çekilen resmi hava fotoğraflarından
çizimlerin hazırlanarak çizimlere geçilmiştir.

Yüklenici Firma: KUTLUER HARİTA &
ÇETİNKAYA İMAR A.Ş.
(Ornak Grubu)

PROJE YÖNETİCİSİ
ALTAN ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

1:1000

Harita Mühendisi
Harita Mühendisi
Harita Yüksek Mühendisi
Harita Yüksek Mühendisi

BELM SAYDAN
ÖLMEK AYDIN
EGREK AKOĞ
HAKAN İLHAN

HALİHAZIR HARİTA BEŞİ
İSMAİL SEYİTOK
Harita Mühendisi

PROJE YÖNETİCİSİ
HARİTA ŞUBE MÜDÜRÜ V.
İsmail Seyitok
Harita Yüksek Mühendisi

GEBZE İLÇESİ, CUMHURİYET, MİMAR SİNAN, BEYLİKBAĞI, KÖŞKLÜÇEŞME, İSTASYON, TATLIKUYU MAHALLELERİ VE DARICA İLÇESİ, EMEK, OSMANGAZİ MAHALLELERİ SINIRLARI DAHİLİNDE, “YAPI DÜZENİ VE/VEYA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR (Y)” KAPSAMINDA KALAN YAKLAŞIK 990 HA BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN ARAŞTIRMA ve AÇIKLAMA RAPORUNA İLAVE PLAN İNCELEME ARAŞTIRMA RAPORU

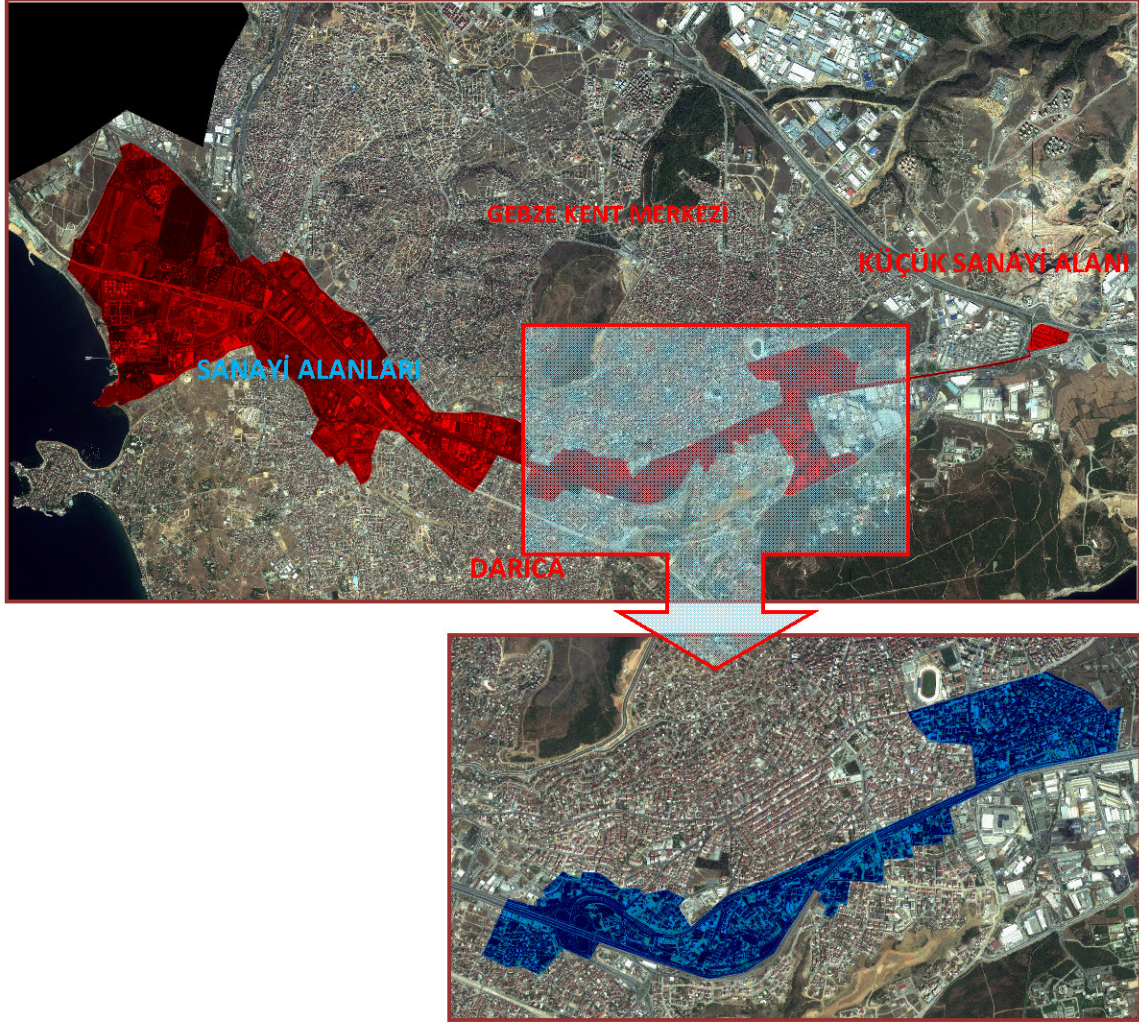
Belediyemiz, Gebze İlçesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Tatlıkuyu Mahalleleri ve Darıca İlçesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri sınırları dahilinde, G22.b.17.c-18.c-18.d-22.b-23.a-23.b-24.a-24.b-25.a-25.b-19.c-20.d nazım imar planı paftalarında, 444503-456121 yatay, 4521311-4517059 düşey koordinatları arasında “*Yapı Düzeni ve/veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltililecek) Alanlar (Y)*” kapsamında kalan yaklaşık 990 ha büyüklüğe sahip alanda “*Gebze D-100 Üzeri Yenilenecek Alan*” projesi ile ilgili Dairemizce hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile plan araştırma ve açıklama raporu Belediyemiz Meclisinin 16.05.2013 tarih ve 265 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır.

Söz konusu planlara Kocaeli 1. İdare Mahkemesinde 2013/1270 ve 2013/1281 esas sayı ile dava açıldığı ve söz konusu davalarda Kocaeli 1. İdare Mahkemesi’nin 13.06.2014 ve 29.05.2014 tarihli kararları ile 2577 sayılı kanunun 27. maddesi uyarınca plan değişikliğinin hukuka ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu gerekçeleriyle “*Yürütmenin Durdurulmasına*” karar verilmiştir. Bu husus Dairemize Belediyemiz 1.Hukuk Müşavirliği’nin 25.06.2014 tarih ve 95886-2 sayılı ve 03.07.2014 tarih ve 99940-2 sayılı yazıları ile bildirilmiştir.

Daire Başkanlığımızca Kocaeli 1. İdare Mahkemesinin 13.06.2014 ve 29.05.2014 tarihli kararlarına esas bilirkişi raporu esas alınarak Belediyemiz Meclisinin 16.05.2013 tarih ve 265 sayılı kararı ile onaylanan plan araştırma ve açıklama raporuna ilave olarak plan inceleme ve araştırma raporu hazırlanmıştır.

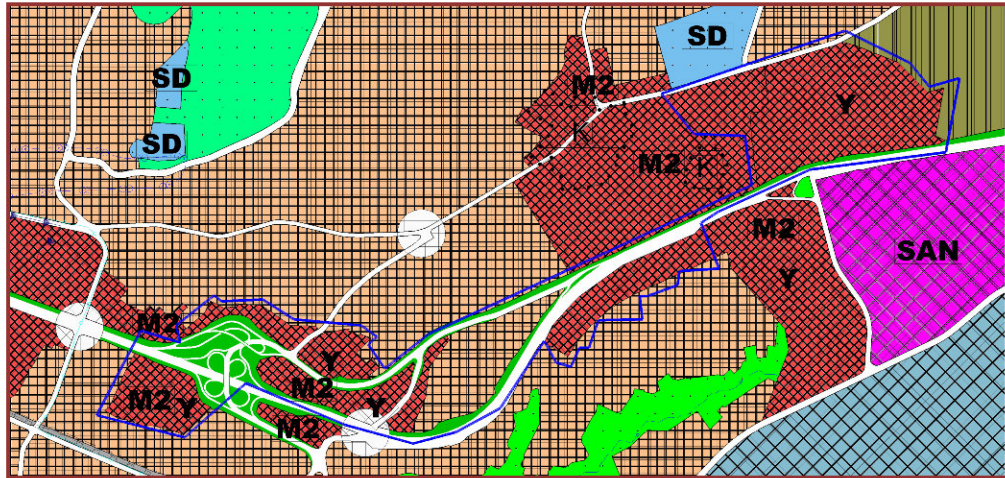
PLANLAMA ALANININ KONUMU

Gebze İlçesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Tatlıkuyu Mahalleleri ve Darıca İlçesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri sınırları dahilinde, “Yapı Düzeni ve/veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltililecek) Alanlar (Y)” kapsamında kalan yaklaşık 990 ha büyüklüğe sahip alanın bir kısmını kapsamaktadır. Çalışma alanının batısında Sanayi Alanları, güneyinde Darıca İlçesi, kuzeyinde Gebze Kent Merkezi, doğusunda ise Küçük Sanayi Alanları yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama alanının konumu

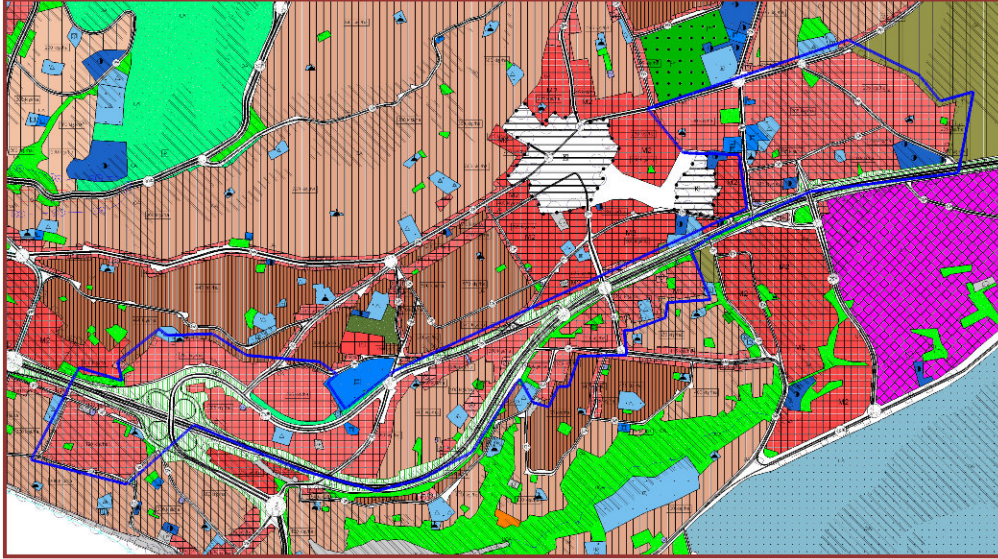
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 2: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

Planlama alanı 1/25000 ölçekli nazım imar planında Meskun Konut Alanı ve Ticaret Alanı kullanımına sahiptir.

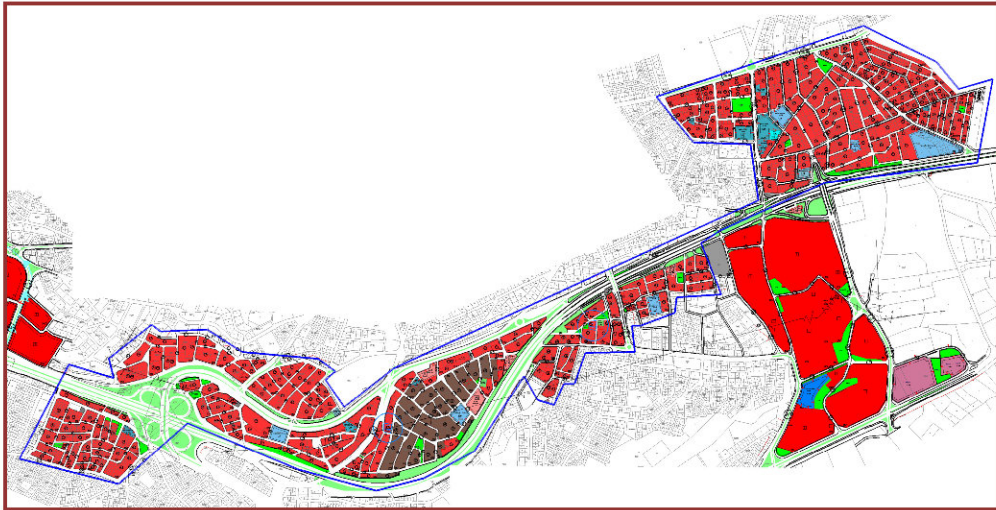
YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARI VERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 3: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Alanı, Ticaret Alanı, 5 adet Dini Tesis Alanı, 5 adet İlköğretim Tesis Alanı, 1 adet Kültür Tesis Alanı, 4 adet Sağlık Tesis Alanı, 2 adet Yönetim Merkezi Alanı, 6 adet Teknik Altyapı alanı, 2 adet Otopark Alanı, 4 adet Bakım, Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu kullanımı yer almaktadır.

YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARI VERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 4: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Alanı, Ticaret Alanı, 5 adet Dini Tesis Alanı, 5 adet İlköğretim Tesis Alanı, 1 adet Kültür Tesis Alanı, 4 adet Sağlık Tesis Alanı, 2 adet Yönetim Merkezi Alanı, 6 adet Trafo Alanı, 2 adet Otopark Alanı, 4 adet Bakım, Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonu kullanımı yer almaktadır.

ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Kocaeli 1. İdare Mahkemesinin 13.06.2014 ve 29.05.2014 tarihli kararlarına esas bilirkişi raporu incelendiğinde;

Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Tatlıkuyu ve Osmanyılmaz Mahalleleri sınırları dahilinde, G22.b.24.b.1.c, G22.b.24.a.2.c uygulama imar planı paftalarında yer alan dava konusu parsellerin diğer imar adalarından farklı yapılaşma koşullarına sahip olduğu, söz konusu parseller ve aynı durumdaki diğer parsellerde yapılacak kat artışı sonucunda oluşacak ek nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının karşılanıp karşılanamayacağı konusunda teknik ve bilimsel bir çalışma yapılmaksızın plan değişikliğinin onaylandığı ve bu haliyle onaylanan plan değişikliğinin hukuka ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu gerekçeleriyle yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Söz konusu alanda yapılaşma koşullarının revize edilmesine ilişkin iki farklı çalışma yapılmıştır:

1- Aynı imar yoluna cepheli parsellere aynı yapılaşma koşulu verilmek suretiyle hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına (Şekil 5) göre söz konusu alanda 1273 kişilik bir nüfus artışı meydana gelmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna (Tablo 1) göre bahse konu alanda sosyal ve teknik altyapı alanı olarak 23.232 m²'lik ek bir alana (Tablo 2) ihtiyaç duyulmaktadır.



Şekil 5: 1. alternatif planda kat adetleri

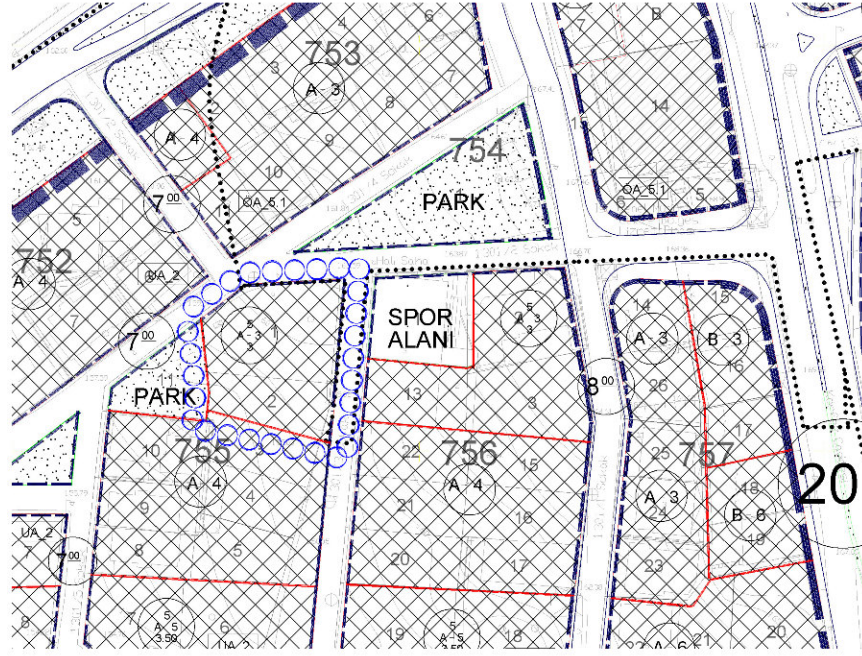
MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ					
		KİŞİ BAŞI DONATI ALANI	MEVCUT NÜFUS	ÖNERİ 1 NÜFUS	ÖNERİ 2 NÜFUS
ALTYAPI ALANLARI		m ² /kişi	29478	30751	38675
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0.50	14739	15376	19338
	İlkokul	1.50	44217	46127	58013
	Ortaokul	1.50	44217	46127	58013
	Gündüzlü Lise	1.75	51587	53814	67681
	Yatılı Lise				
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise				
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri				
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü				
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10	294780	307510	386750
	Park				
	Botanik Parkı				
	Hayvanat Bahçesi				
	Mesire Yeri				
	Rekreasyon				
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1.50	44217	46127	58013
	Basamak Sağlık Tesisleri				
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi				
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri				
	Devlet Hastaneleri				
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri				
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri				
	Sağlık Kampüsleri				
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.50	14739	15376	19338
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	14739	15376	19338
	Orta ibadet yeri				
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi				
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		0.50	14739	15376	19338
TOPLAM		18.25	537974	561206	705819

2- Bilirkişi raporunda ifade edildiği gibi aynı imar adasında yer alan ve aynı imar yolundan cephe alan tüm parsellere aynı yapılaşma koşulu verildiğinde (Şekil 6) ise 7923 kişilik bir nüfus artışı olmaktadır. İlave nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının karşılanabilmesi için minimum 167.845 m²'lik bir alana ihtiyaç duyulmaktadır. (Tablo 2) Bu alan toplamda 136 ha büyüklüğe sahip planlama alanının yaklaşık %12'sine tekabül etmektedir.

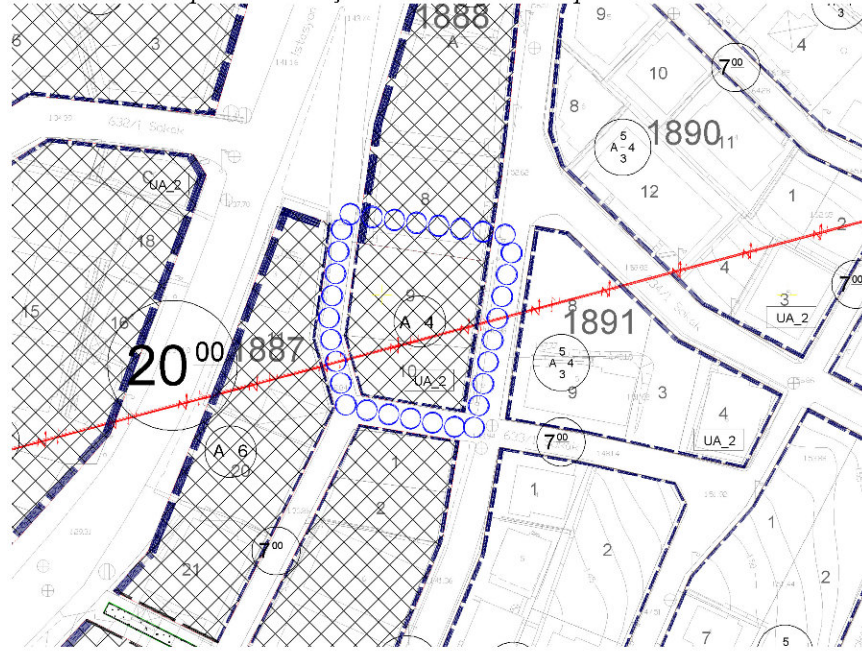


Şekil 6: 2. alternatif planda kat adetleri

Söz konusu alanın tamamına yakını yapılaşmış (Şekil 6) ve alan içerisinde yer alan parseller imar uygulaması görmüş olduğundan ilave donatı alanı ancak kamulaştırma yapmak suretiyle oluşturulabilmektedir. Bu durum çok yüksek bedelli kamulaştırma maliyeti ortaya çıkarmaktadır. Dolayısıyla yapılaşma koşullarını artırarak nüfus artışına gidilmesi halinde ilgili yönetmelikte yer alan sosyal donatı alanı standartlarının sağlanması mümkün olmadığından söz konusu alanda yapılaşma koşullarının artırılması ile ilgili plan değişikliği yapılmasının uygun olmadığı düşünülmekle birlikte dava konusu parsellerden 755 ada 1 ve 2 nolu parsellerin (5/A-3/3) yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı” olarak, 1888 ada 9 ve 10 nolu parsellerin ise (A-4) yapılaşma koşulu ile “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.



Şekil 7: 755 ada 1 ve 2 nolu parsellere ilişkin hazırlanan öneri plan



Şekil 8: 1888 ada 9 ve 10 nolu parsellere ilişkin hazırlanan öneri plan

Hazırlayan
Şeh.Plın/Derya UYAROĞLU

Uygun Görüş İle
Şef Şh.Plın./ H.DANACI
İmar ve Şh. D. Bşk. V./ O.GÜNLER

UYGUNDUR
Gökmen MENGÜÇ
Genel Sekreter Yardımcısı

Tablo 2: Planlama alanında alan büyüklükleri ve nüfus

İMAR PLANI	ALAN DAĞILIMI (m ²)							İNŞAAT ALANI (m ²)							NÜFUS	MEVCUT NÜFUS İLE NÜFUS FARKI	EKLENMESİ GEREKEN DONATI
	TİCARET					KONUT	TOPLAM	TİCARET*					KONUT	TOPLAM			
	A-B-3 E:1.20	A-B-4 E:1.60	A-B-5 E:2.00	A-B-6 E:2.40	E:1.80	A-4 E:1.60		A-B-3 E:1.20	A-B-4 E:1.60	A-B-5 E:2.00	A-B-6 E:2.40	E:1.80	A-4 E:1.60				
MERİ İMAR PLANI	365283	204618	64614	84487	2509	84218	805729	263004	196433	77536.8	121661	90955.4	134749	884339	29478		
ÖNERİ İMAR PLANI 1**	235573	316357	71095	95976	2509	84218	805729	169613	303703	85314	138205	90955.4	134749	922539	30751	1273 kişi	23232 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI 2***				805729			805729				1160250			1160250	38675	9197 kişi	167845 m ²

*Ticaret alanlarında inşaat alanı hesaplanırken alanın %60'ı üzerinden hesap yapılmıştır.

**ÖNERİ 1: Benzer konumdaki parsellere aynı yapılaşma koşulu verilmek suretiyle hesaplanmıştır.

***ÖNERİ 2: Konut ve ticaret alanlarında maksimum yapılaşma koşulu (A-6) verilmek suretiyle hesap yapılmıştır.