

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	15.02.2018
	Karar No	92
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	16.11.2017	2017-187359
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 15.02.2018 Perşembe günü saat 15.00 'da yaptığı toplantısında alınan 92 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Kuzey Marmara Otoyolunun Gebze 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.11.2017 tarih ve 91. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları dahilinde hazırlanan "**Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu**" Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları dahilinde, "**Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi**" içerisinde yer alan mevcut kamu yatırımlarında yapılan güzergah değişiklikleri, bölgede yer seçimi yapan yeni kamu yatırımları, bölgede yapılan kadastro yenileme çalışmaları ve orman sınırlarının güncellenmesi ile birlikte mevcut imar planlarına tüm bu kamu yatırımlarının aktarılması ve planlarla entegre edilmesi gerekliliğinin hasıl olduğu ve gerekli tüm kurum görüşlerinin alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu hazırlandığı anlaşılmıştır.

Bu kapsamda; bölgede yer seçimi yapan ulaşım ile ilgili kamu yatırımları incelendiğinde;

- Planlama alanındaki en büyük kamu yatırımının, **Kuzey Marmara Otoyol Projesinin güzergahının** değiştirilmesi olduğu ve söz konusu projenin batı- doğu istikameti boyunca Balçık ve Pelitli Köylerinin kuzeyinden mevcut planlı sahanın içinden geçmekte iken, aynı doğrultuda yaklaşık 10.00 km kadar kuzeye, Kadıllı Köy merkezinin güneyine doğru kaydırıldığı ve nihai onaylı projenin Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 23.01.2018 tarih, 12134907-754/E.28972 sayılı yazısı ile,

- Planlama alanındaki bir diğer kamu yatırımı olan **İstanbul – Kocaeli (2*2) Bölünmüş Yol Projesinin**, Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından revize edilerek, nihai onaylı projenin Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2017 tarih, 83653971-604/E.159663 sayılı yazısı ile,

- Planlama alanındaki bir diğer kamu yatırımı olan; **Gebze (Çayırova-Adapazarı) Hızlı Tren Hattı Güzergahı Projesi'nin**, uluslararası ulaşım projesinin bir ayağı olan demiryolu hattının doğu- batı hattı istikametinde mevcut planlı alanın içinde geçtiği ve TCDD 1.Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 22.08.2017 tarih, 42688118-754-E.329202 sayılı yazısı ile mevcut imar planlarına aktarılmak üzere tarafımıza gönderildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca; Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinde kalan eski köy- yeni mahalle statüsünde olan alanlarda kadastro ve tapu alanları arasındaki uyumsuzlukları ortadan kaldırmak için, Kocaeli Valiliği Kadaastro Müdürlüğü ve Gebze Kadaastro Müdürlüğü tarafından "**22a Kadaastro Yenileme Çalışması**" yapıldığı ve etaplar halinde onaylandıkça Gebze Belediyesi'ne gönderildiği, planlama alanımızda yer alan Akviran, Balçık ve Pelitli Mahalleri kadastral durum haritalarının da 27.07.2016 tarih, 188449907-170-99/E.1666128 sayılı yazısı ile gerekli işlemlerin yapılması amacıyla Gebze Belediyesine iletildiği anlaşılmıştır.

Bu durumda Kocaeli Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan 22a kadastro yenileme çalışması neticesinde, orman sınırları da güncellenmiş olup, yeni oluşan sınırların da güncellenerek mevcut imar planlarına aktarılması gerektiği tespit edilmiştir.

Ayrıca; Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Çıkarılan **6292 Sayılı Kanun** kapsamında orman sınırları dışına çıkartılan ve Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinde yer alan birçok 2b parseli yer aldığı, bunlardan bir kısmının maliye ve TOKİ tarafından devir alınmış ya da devir alınması için, başvurularının yapılmış olduğu belirlenmiştir.

Yukarıda belirtilen ve Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi sınırları içerisinde mevcut imar planlı alandan geçen büyük kamu yatırımları ve kadastral değişiklikler sonucunda, söz konusu planlama bölgesinde mevcut imar planlarında yer alan ulaşım sisteminin revize edilmesi bahsi geçen yatırımlarla bütünleşen bir ulaşım kademelenmesi oluşturulması, bununla birlikte oluşturulan yeni ulaşım ağına göre gelişme konut alanları ve çalışma alanları bölgelerinin dolayısıyla donatı alanları yer seçimlerinin de yeniden değerlendirilmesi gerektiği belirlenmiş ve Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından konu ile ilgili alınması gereken tüm kurum görüşleri alınarak “**Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu**” hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda bölgede ortaya çıkan tüm bu verilerin birlikte değerlendirilmesi sonucunda yapılan analiz ve sentez çalışmaları ile tüm bu değerlendirmelerin ve gerekçelerin açıkça ortaya konduğu, yapılan inceleme ve araştırmaların aktarıldığı plan açıklama raporu ışığında, daha evvel onaylanan ve dava konusu edilen hususların dava sonuçlarının da gözönünde bulundurulduğu bir planlama çalışması yürütüldüğü anlaşılmıştır.

Bu doğrultuda teklif edilen 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ile;

- Belediyemiz, Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı ve Gebze Belediyesi ile birlikte yapılan incelemeler, araştırmalar ve talepler neticesinde; bölgede ulaşım alanında yapılan yatırımlar ile mevcut ulaşım sisteminin yeni oluşturulan bağlantı yolları ile birlikte değerlendirilerek ulaşım sisteminin yeniden kurgulandığı,
- Kuzey Marmara Otoyol projesinin güzergahının değiştirilmesi ile birlikte; mevcut imar planlarında yer alan eski otoyol hattının kaldırılması sonucu oluşan alanların yeni oluşan ulaşım sistemi ve eski hat sınırlarında yer alan fonksiyon alanları gözönüne alınarak belirlenen kullanım kararları ile plana entegre edildiği,
- İstanbul – Kocaeli (2*2) Bölünmüş Yol Projesinin planlar üzerine aktarılması ile birlikte mevcut imar planında revizyon yapılarak doğu-batı aksında söz konusu projeye aynı paralellikte yolun her iki yanına 12.00’ şer metrelik imar yolları oluşturularak ulaşımı doğu batı istikametinde taşıyacak yan yolları da bulunan önemli bir ulaşım aksı düzenlendiği,
- Gebze (Çayırova-Adapazarı) Hızlı Tren Hattı Güzergahı Projesi olarak geçen ve uluslararası ulaşım projesinin bir ayağı olan aynı zamanda mevcut planlı alandan geçen doğu -batı hattı istikametindeki demiryolu hattının her iki yanında 12.00’ şer metrelik imar yolu düzenlemek suretiyle taşıt ulaşımında kesintisiz bir aks oluşturularak revizyon imar planına aktarıldığı,

Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü’ nün 27.03.2017 tarih ve 50487 sayılı yazısı ile projeleri Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan Darıca-Gebze Osb Metro Hattı Projesinin revizyon imar planlarına işlenmesi ile birlikte hafif raylı sistem hattı bakım onarım ve depolama alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda teknik altyapı alanı olarak düzenlendiği,

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 22.05.2017 tarih ve 2322 sayı ile onaylanan Kirazpınar Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi 1/5000 Revizyon Nazım İmar Planı 'nın planlara işlenerek revizyon nazım imar planı ile entegre edildiği,
- Planlama alanında öncelikli olarak yapılan 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 düzenlenmesi ile birlikte donatı alanlarının da plan bütününde oluşan toplam nüfusun ihtiyacı olan ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartları sağlayacak şekilde revize edildiği,
- Planlama alanında yapılan "22a Kadastro Yenileme Çalışması", orman sınırlarının güncellenmesi, hazine ve 2b arazilerinin belirlenmesi ile birlikte ulaşım sisteminde yapılan ve yukarıda ifade edilen değişiklikler sonucunda gelişme konut alanları ile çalışma alanları bölge sınırlarını gösterir imar uygulaması sınırlarının sadece bölgede yapılacak imar uygulamasına referans olması amacıyla teklif planlar üzerine işlendiği,
- Alınan tüm kurum görüşleri ile birlikte gönderilen enerji nakil hatları, botaş boru hatları, su depoları vb gibi verilerin revizyon imar planı üzerine işlenerek teklif plan verilerinin güncellendiği belirlenmiştir.

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 "Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" teklifi, Gebze İlçesi, Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi sınırları içerisinde Komisyonumuza havale edilen ve 15.02.2018 tarihli Belediyemiz Meclis toplantısında karara bağlanacak 1/5000 ölçekli tüm plan değişiklik tekliflerinin de Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında yenilenen nazım imar planı paftalarına gösterim tekniğine uygun olarak aktarılması koşuluyla **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NIP- 850,197 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 08.02.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.02.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Kuzey Marmara Otoyolunun Gebze 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

22/02/2018


Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU


Katip Üye
Tuba ŞENSOY


Katip Üye
Berna ABİŞ