

KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ,
YAVUZSELİM, HÜRRİYET, ULUS VE
MEVLANA MAHALLELERİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1. GİRİŞ.....	4
2. AMAÇ	4
3. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ	5
3.1. COĞRAFİ KONUM.....	6
3.2. NÜFUS YAPISI.....	7
3.3. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	9
3.4. SOSYO-EKONOMİK DURUM	9
3.4.1. SOSYAL YAPI	9
3.4.2. EKONOMİK YAPI.....	10
4. PLANALAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	13
4.1. TEKLİF ALANA İLİŞKİN SAYISAL VERİLER.....	13
4.2. ALANIN DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	14
4.2.1. EĞİM ANALİZİ.....	14
4.2.2. EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ.....	15
4.2.3. YÖNELİŞ ANALİZİ.....	16
4.2.4. ALANIN JEOLJİSİ	17
5. YAPISAL ANALİZLER.....	21
5.1. BİNA FONKSİYON.....	21
5.2. KAT ADETLERİ.....	24
5.3. YAPI KALİTESİ	27
5.4. YAPI YOĞUNLUĞU VE KİMLİK ANALİZİ.....	29
5.5. DOKU ANALİZİ.....	30
6. ALANSAL ANALİZLER	31
6.1. MÜLKİYET DURUMU	31
6.2. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ	33
6.3. ALTYAPI	36
6.3.1. KANALİZASYON ALTYAPISI.....	36
6.3.2. İÇMESUYU ALTYAPISI.....	37
6.4. ULAŞIM	38
6.4.1. HAVAYOLU.....	38
6.4.2. DENİZ YOLU	38

6.4.3.	DEMİRYOLU	39
6.4.4.	KARAYOLU	40
7.	MERİ PLAN HİYERARŞİSİ	44
7.1.	ÖNCELİKLİ PLAN KARARLARI- UYGULAMASI- ETKİNLİĞİ.....	44
7.2.	KOCAELİ İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, GEBZE PLANLAMA BÖLGESİ	44
7.3.	GEBZE MERİ NAZIM İMAR PLANI	46
7.4.	GEBZE MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	49
7.5.	MERİ PLAN NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ	49
8.	PLAN TEKLİFİ.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8.1.	ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8.2.	PLAN HÜKÜMLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

Şekil Listesi

Şekil 3-1:	Gebze'nin Konumu	5
Şekil 3-2:	Gebze Havadan Görünüm.....	6
Şekil 3-3:	Gebze'nin Kocaeli İçerisindeki Yeri	7
Şekil 4-1:	Teklif Riskli Alan Uydu Görüntüsü.....	13
Şekil 4-2:	Eğim Analizi	14
Şekil 4-3:	Eşyükselti Analizi	15
Şekil 4-4:	Yöneliş Analizi	16
Şekil 4-5:	Jeolojik Formasyon Yapısı	18
Şekil 4-6:	Yerleşime Uygunluk Haritası	20
Şekil 5-1:	Mevcut Donatı Yapıları	22
Şekil 5-2:	Bina Fonksiyonu	23
Şekil 5-3:	Alan İçinden 2-3 Katlı Yapılar	25
Şekil 5-4:	Kat Adetleri.....	26
Şekil 5-5:	Alan İçinden Kötü Durumdaki Yapılar.....	27
Şekil 5-6:	Yapı Durumu	28
Şekil 5-7:	Dolu-boş ve Doku Analizi	29
Şekil 5-8:	Doku Analizi	30
Şekil 6-1:	Alan İçinden Kamu Parseli	31
Şekil 6-2:	Mülkiyet Durumu.....	32
Şekil 6-3:	Alan İçindeki Parseller ve Üzerindeki Yapılar	33

Şekil 6-4: Parsel Büyüklükleri (Mevcut Kadastral Yapıya Göre)	34
Şekil 6-5: Parsel Büyüklükleri(Saha Tespitlerine Göre)	35
Şekil 6-6: Kanalizasyon Altyapısı	36
Şekil 6-7: İçmesuyu Altyapısı	37
Şekil 6-8: Mevcut Karayolu ve Demiryolu	39
Şekil 6-9: Planlanan Demiryolu Bağlantıları.....	40
Şekil 6-10: Üst Ölçek Ulaşım Önerileri	41
Şekil 6-11: Yol Kesitleri.....	41
Şekil 6-12: Yol Kademelenmesi.....	42
Şekil 6-13:İzokron	43
Şekil 7-1: 1/50.000 Çevre Düzeni Planı	45
Şekil 7-2: Meri Nazım İmar Planı	47
Şekil 7-3: Meri Nazım İmar Plan Donatıları	48
Şekil 7-4: 1986 tarihli Uygulama İmar Planı.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Şekil 8-1: 1/5000 Öneri Nazım İmar Planı.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

Tablo Listesi

Tablo 3-1: Gebze Hakkında Genel Bilgiler	6
Tablo 3-2:Gebze Mahalle Nüfusları	8
Tablo 3-3: Gebze Hanehalkı Sayısı	8
Tablo 3-4:Gebze'deki Okul ve Öğrenci Sayısı.....	10
Tablo 3-5: Kocaeli ve Gebze Eğitim Durumu.....	10
Tablo 3-6: Gebze Organize Sanayi Bölgeleri.....	11
Tablo 5-1: Teklif Riskli Alan Ayrıntılı Bina Fonksiyonları.....	21
Tablo 5-2: Kat Adetleri.....	24
Tablo 5-3: Yapı Kalitesi	27
Tablo 6-1: Mülkiyet Dağılımı.....	31
Tablo 6-2: Parsel Büyüklükleri.....	33
Tablo 6-3: Gebze-Çevre İl ve İlçeler Mesafeleri.....	40
Tablo 7-1: Meri Plan Fonksiyon Dağılımı	46
Tablo 7-2: 1000 Meri Plan Nüfus Dağılımı.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Tablo 8-1: Öneri Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. GİRİŞ

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Hürriyet, Yavuz Selim, Ulus, Mevlana mahallelerinde yer alan çalışma alanına yönelik hazırlanan plan teklifinin ana amacı, olası bir afet durumuna karşın mevcut sağlıksız yapı stokunun kendi fizibilite koşullarında yerinde dönüşümünün sağlanması, niteliksiz çevre/yaşam alanlarının sağlıklı bir şekilde yeniden oluşturulması, dönüşüm ve gelişim potansiyellerinin iyi değerlendirilmesi, yeni iş ve yaşama alanları üreterek yaşam kalitesinin yükseltilmesidir.

Bahse konu planlama alanı toplam 2,016,124.21 m² olup içerisinde 2.647 adet parsel ve 4.522 adet yapı barındırmaktadır. Toplam 4.522 adet yapının 4.397 adedi konut, 35 adedi konut+ticaret, 71 adedi ticari yapı birimlerinden oluşmaktadır. Meri imar planı alan kullanım değerlerine göre alanın %70'i (1.421.857 m²) imarlı alan, %9'u (175.719 m²) donatı alanı, %10'u yeşil alan olarak öngörülmektedir.

Planlama Alanı'nın içine giren 4 mahalle bulunmakta fakat yapılaşmanın en yüksek olduğu alanlar olarak ortaya çıkan Yavuz Selim ve Hürriyet Mahalleleri öne çıkmaktadır.

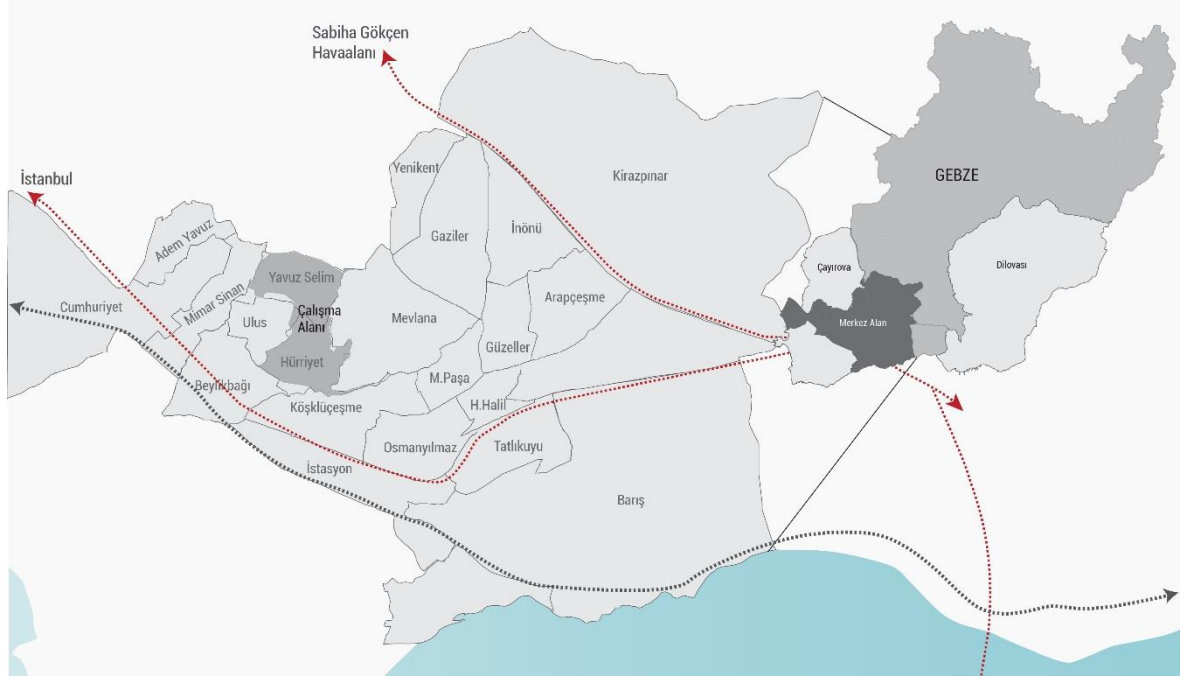
Konut ağırlıklı çalışma alanındaki yapıların %1'i ruhsatlıdır. Yüksek oranda ruhsatsız yapı bulunduran alandaki binaların kötü durumda olduğu, plansız gelişme yüzünden konut dokusunun yakın çevresinden ayrıştığı görülmektedir.

2. AMAÇ

Planlama çalışmasının amacı 6292 sayılı 2-B Kanun kapsamında tarif edilen Proje alan tanımına uygun olarak seçilen, üst ölçekli planlama kararları ile de bu tarifi destekleyen yenileme alanına yönelik tüm mevcut durum değerlendirmelerinin yapılması, meri plan kararlarının irdelenmesi ve elde edilen veriler doğrultusunda teklif planlarının hazırlanmasıdır. Planlama çalışmalarına ek olarak alanın yenilemeye yönelik hazırlanan fizibilite hesaplamaları ile sağlıklı bir dönüşüm altyapısının kurulması amaçlanmaktadır.

3. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

Gebze'in 22.07.2004 tarihinde Kocaeli İlinin, Büyükşehir belediyesi olması (5216 sayılı yasa) ile belediye ve köyler mahalleye dönüştürülerek, toplamda 40 mahallesi olmuştur (Şekil 3-1).



Şekil 3-1: Gebze'nin Konumu

Gebze, sanayi ve ticarete dayalı ekonomik yapısıyla Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Türk sanayisinin can damarlarından biri olan ilçe, kara, deniz, demir ve havayollarının birbirleriyle kesiştiği önemli bir kavşak noktasında bulunmaktadır. Gebze'nin konum itibarıyla kara, deniz, demir ve hava ulaşım bakımından her türlü imkâna sahip ve İstanbul'a yakın olması, Gebze'yi sanayi kuruluşları için önemli bir yer haline getirmektedir.

Gebze, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK-Marmara Araştırma Merkezi, TÜSSİDE-Türkiye Ticaret Sevk ve İdare Enstitüsü, KOSGEB-Küçük ve Orta Ölçekli Ticaret Geliştirme ve Destekleme İdaresi, TSE-Türk Standart Enstitüsü ile bir bilim kenti olan Gebze, 9 adet Organize Sanayi Bölgesi, 2 adet Teknoparkı, 1 adet Serbest Bölgesi. Muallimköy Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Bilişim Vadisi) ile ülke sanayinin başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir.

Kocaeli ilinin ilçesi olan Gebze, İzmit Körfezi'nin kuzey batısında yer alan almaktadır. Ekonomisi büyük oranda sanayiye dayanmakta ve bu sektörde Türkiye'nin en önemli ilçeleri arasında yer almaktadır. Doğusunda Dilovası İlçesi, Batısında Darıca, Çayırova ve Tuzla ilçeleri, güneyinde İzmit Körfezi, kuzeyinde ise Şile ilçesi yer almaktadır. 424 km² yüzölçümüyle Kocaeli ilinin yüzölçümünün yüzde 12,4'ünü kaplamaktadır.



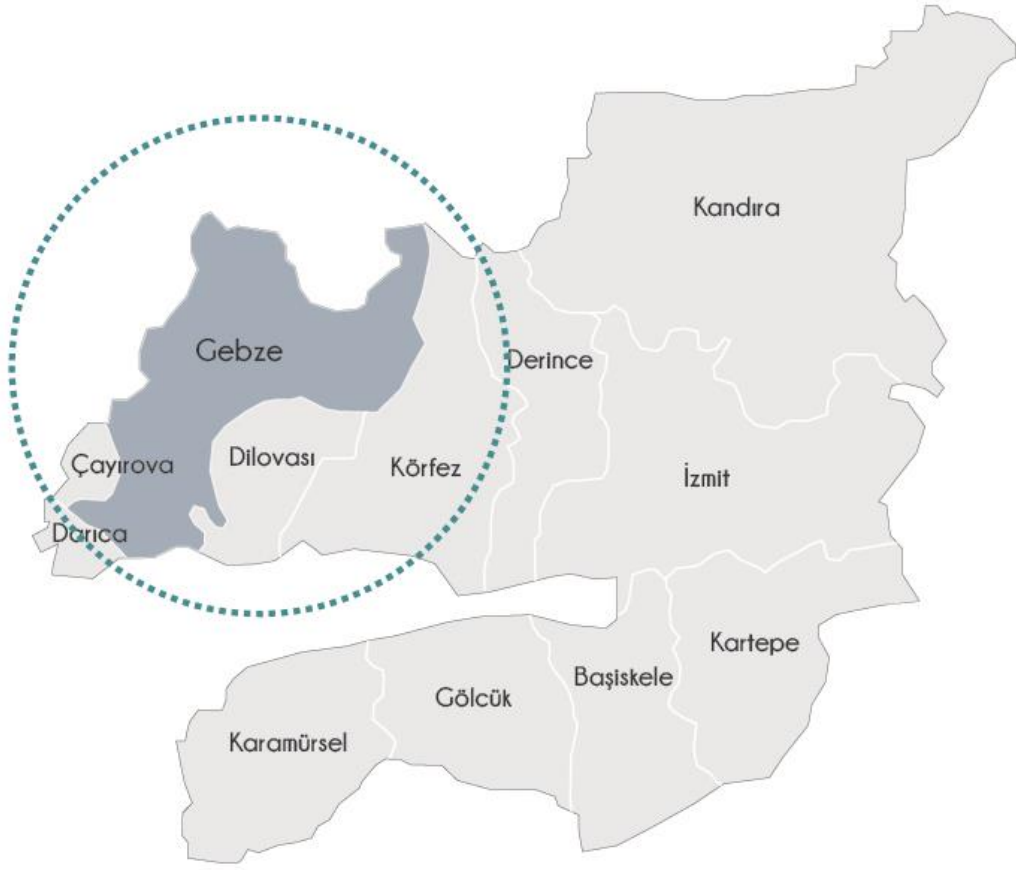
Şekil 3-2: Gebze Havadan Görünüm

Tablo 3-1: Gebze Hakkında Genel Bilgiler

GEBZE HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
Coğrafi Konumu	40°55'58.478" kuzey enlemleri ile 29°32'2.295" doğu boylamları
Yüzölçümü	42.274 Hektar
Tarım Arazisi	21.576 Hektar
Fundalık ve Orman Arazisi	18.515 Hektar
Çayır ve Mera Arazisi	69 Hektar
Tarım Dışı Alanlar ve Meskûn Saha	2.111 Hektar
Mahalle Sayısı	40
Kent Nüfusu	357.735
Okul Sayısı	154
Müze Sayısı	1
Hastane Sayısı	9
Özel Eğitim ve Rehabilitasyon Merkezi	1
Turistik Konaklama Tesis Sayısı	12
Turistik Yatak Sayısı	457
Yıllık Yerli Turist Sayısı (Tesis Gelen)	67.122
Yıllık Yabancı Turist Sayısı	27.990

3.1. COĞRAFİ KONUM

Kocaeli İli'nin ilçesi olan Gebze, İzmit Körfezi'nin kuzey batısında yer alan almaktadır. Ekonomisi büyük oranda sanayiye dayanmakta ve başta bu durum nedeniyle olmak üzere, Türkiye'nin önemli ilçeleri arasında yer almaktadır. Doğusunda Dilovası İlçesi, Batısında Darıca, Çayırova ve Tuzla ilçeleri, güneyinde İzmit Körfezi, kuzeyinde ise İstanbul İli'nin



Şekil 3-3:Gebze'nin Kocaeli İçerisindeki Yeri

Şile İlçesi yer almakta olup, yayla görünümünde bir tepe üzerinde kurulmuş bulunmaktadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, batı güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir. 42 km² yüzölçümüyle Kocaeli ilinin yüzölçümünün yüzde 12,4'ünü kaplamaktadır. Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve D-100 (E-5 Karayolu), TEM karayolları çevresinde kurulmuş olan Gebze, TEM otoyolunun güneyinden Marmara Denizi ve İzmit Körfezi'ne kadar uzanmaktadır. İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km, kuzeyden-güneye 15 km'dir. Marmara sahiline 7 km, İzmit'e 49 km, İstanbul'a 45 km uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.

3.2. NÜFUS YAPISI

Gebze'in nüfusu 2016 yılında 2015 yılına göre 28.540 kişi artışla 357.743 kişiye ulaşmıştır. Mevcut nüfusuyla Kocaeli nüfusunun %20'sini Gebze oluşturmaktadır. Erkek nüfusu 182.189'ini, kadın nüfusu ise 175.554'ünü oluşturmaktadır.

Gebze Mahalle nüfuslarında görülen en yüksek değer 30.988 kişi ile Adem Yavuz Mahallesi, en düşük değeri ise 120 kişi ile Ahatlı Mahallesi aittir (Tablo 3-2).

Tablo 3-2:Gebze Mahalle Nüfusları

Mahalle Adı	Nüfus	Mahalle Adı	Nüfus
Adem Yavuz	11.278	Kargalı	439
Ahathı	120	Kirazpınar	8.841
Arapçeşme	30.988	Köşklü Çeşme	22.046
Balçık	1.385	Mevlana	17.047
Barış	13.245	Mimar Sinan	13.467
Beylikbağı	10.796	Mollafenari	1.098
Cumaköy	1.656	Muallimköy	1.739
Cumhuriyet	5.951	Mudarlı	387
Denizli	1.131	Mustafapaşa	18.086
Duraklı	217	Osman Yılmaz	32.276
Elbizli	100	Ovacık	560
Eskihisar	538	Pelitli	2.261
Gaziler	21.398	Sultan Orhan	12.219
Güzeller	19.953	Tatlıkuyu	14.998
Hacıhalil	9.541	Tavşanlı	2.336
Hatipler	260	Tepemanayır	177
Hürriyet	12.071	Ulus	12.544
İnönü	11.209	Yağcılar	165
İstasyon	16.288	Yavuz Selim	11.646
Kadılı	469	Yenikent	16.809

Hanehalkı sayısına bakıldığında Mustafapaşa Mahallesi 4.967 ile en yüksek, Hatipler Mahallesi 86 ile en düşük değeri göstermektedir. Gebze'nin ortalama hane büyüklüğü 3,73'tür.

Tablo 3-3: Gebze Hanehalkı Sayısı

Mahalle Adı	Hanehalkı Sayısı	Mahalle Adı	Hanehalkı Sayısı
Adem yavuz	2.903	Yavuz selim	2.932
Arapçeşme	7.881	Yenikent	4.947
Barış	3.589	Kirazpınar	2.359
Beylikbağı	2.883	Mevlana	4.059
Cumhuriyet	1.473	Tavşanlı	667
Gaziler	5.510	Mollafenari	298
Güzeller	5.717	Mudarlı	117
Hacıhalil	2.811	Denizli	344
Hürriyet	3.015	Kargalı	138
İnönü	2.959	Pelitli	508
İstasyon	4.399	Eskihisar	174
Köşklü çeşme	6.043	Hatipler	86
Mimarsinan	3.366	Kadılı	133
Mustafapaşa	4.967	Cumaköy	435
Osman yılmaz	9.440	Balçık	400
Sultan orhan	3.245	Ovacık	172
Tatlıkuyu	4.235	Muallimköy	298
Ulus	3.169	Diğer mahalleler	283

3.3. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Genellikle Karadeniz ve Akdeniz bölgeleri arasında bir geçiş özeliği taşımaktadır. Yaz mevsimi sıcak ve az yağışlı, kış mevsimi oldukça serin ve daha ziyade yağışlı geçer. Yıllık yağış ortalaması (550 mm.) en çok yağış (Aralık-Ocak) aylarında, en az yağış ise (Ağustos) ayındadır. En sıcak ay ortalaması (24.2 C) derece ile Ağustos ay, en soğuk ay ortalaması (6.5 C) derece ile Ocak ayıdır.

Çalışma alanında hakim rüzgar yönü Kuzeybatı'dandır. Rüzgar Hızı yıllık ortalama 5-12 km arasında seyir etmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık ve yağış oranı Marmara Bölgesi iklimiyle paralellik göstermekte, yağış miktarı olarak kış ayları hariç yüksek yağış almamaktadır. Çalışma alanının arazi yapısı gereği su toplama kanallarını bulundurması ve bu alanların mevcutta konut alanlarını barındırması sorun teşkil etmektedir. Yağış miktarına bakıldığında kış aylarında bu alanların yağmur miktarındaki artış ile sorun yaşadığı görülmektedir.

3.4. SOSYO-EKONOMİK DURUM

3.4.1. SOSYAL YAPI

357.743 kişi nüfusu olan Gebze'nin 40 mahallesi vardır. Gebze'de kültür ve eğlence aktiviteleri oldukça azdır. Sinema, eğlence alışveriş gibi kompleksler açısından kente görülen yetersizlik Kocaeli ve İstanbul metropolünden karşılanmaktadır. Bir stadyum ve 5.000 m²'lik kapalı spor salonu bulunan ilçede 4 katlı ve 5.000 m² kapalı alanı olan bir kültür sarayı inşaa edilmiştir. Bunun yanı sıra Gebze Halk Eğitim Merkezinde çeşitli meslek dallarında kurslar verilmektedir. Yine halk eğitim merkezinde okuma – yazma kursları verilmektedir. İlçede içinde TÜBİTAK Enstitüsü Kütüphanesinin de bulunduğu üç kütüphane yer almaktadır.

Gebze'de sağlık hizmetleri Sağlık Bakanlığı'na bağlı kurumlarda ve özel sağlık kuruluşlarında yürütülmektedir. İlçe genelinde toplam 392 uzman doktor, 163 pratisyen doktor, 80 diş hekimi, 683 hemşire, 164 ebe, 94 eczacı ve 33 sağlık memuru, 385 diğer sağlık personeli olmak üzere toplam 3.254 personel bulunmaktadır.

Sağlık Bakanlığına bağlı 1 İlçe Sağlık Müdürlüğü, 1 Toplum Sağlığı Merkezi, 1 Verem Savaş Dispanseri Birimi, 1 Ana-Çocuk Sağlığı ve Aile Planlaması Birimi, 22 Aile Sağlığı Merkezi, 90 fiili Aile Hekimliği Birimi, 1 KETEM, 5 sağlık evi, 1 hastane ve 7 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu bulunmaktadır. Ayrıca ilçede 5 özel hastane bulunmaktadır. Özel ve devlet hastanelerinde toplam 771 yatak kapasitesi mevcuttur. Doluluk oranı devlet hastanesinde %98 iken, özel hastanelerde %90 oranındadır. Teklif riskli alanın içindeki Hürriyet ve Yavuz Selim mahallelerinde 2 adet aile sağlığı merkezi bulunmakta olup, 7 aile hekimi görev yapmaktadır.

Gebze'de 1 Üniversite, toplam 152 okul, bu okullarda 76.557 öğrenci 3.045 öğretmen bulunmaktadır (Tablo 3-11). Bu okullardan 114'ü resmi okuldur ve bu okullarda 63.147

öğrenci bulunmaktadır. Bu okulların, 6'si anaokulu, 43'ü ilkokul, 42'si ortaokul ve 23'ü lisedir. Bu liselerden 14 tanesi meslek lisesi, 9 tanesi genel lisedir.

Tablo 3-4:Gebze'deki Okul ve Öğrenci Sayısı

Okul	Okul Sayısı	Öğrenci Sayısı
Anaokulu	14	7.934
İlkokul	49	23.993
Ortaokul	48	24.199
Lise	41	20.431
Toplam	152	76.557

Gebze'deki okulların 38'i ise özel okuldur. Bu okullardan 8'i ana okul, 6'sı ilkokul, 6'sı ortaokul ve 18'i lise (4 meslek lisesi, 14 genel lise) düzeyindedir.

Tablo 3-5: Kocaeli ve Gebze Eğitim Durumu

Eğitim Durumu	Kocaeli	Gebze
Bilinmeyen	11.608	2.806
Okuma ve Yazma Bilmeyen	42.008	7.099
İlkokul	408.952	78.718
İlköğretim	278.131	53.645
Ortaokul veya Dengi Meslek Ortaokul	180.781	35.673
Lise ve Dengi Meslek Okulu	348.735	64.626
Yüksekokul veya Fakülte	202.499	34.321
Yüksek Lisans	13.558	1.981
Doktora	2.990	366

3.4.2. EKONOMİK YAPI

Gebze, sosyal ve ekonomik yapısıyla, ilişkileriyle sanayileşmenin egemen olduğu bir yerleşmedir. Hızlı yapılaşma ve göç olgusu geleneksel oluşumlar ve yaşam biçimini önemli ölçüde etkilemiştir. Ekonomisinin sanayi sektörüne dayalı olması nedeniyle kentsel aktiviteler canlılık göstermektedir.

Gebze'de ekonomik etkinliğin temelini, halkın başlıca iş alanı ve geçim kaynağı olan sanayi ve ticaret oluşturmaktadır. Tarımın, ülkenin genel ekonomisindeki ağırlığının giderek azalması ve sanayileşmenin gelişmesi eğilimi, Gebze İlçesi için de geçerlidir. İlçe 1965 yılından sonra hızlı bir sanayileşme sürecine girmiştir.

Aralık 2015 tarihi itibarıyla Gebze Ticaret odasında kayıtlı Toplam üye sayısı 14.154' tür. Üyelerin büyük bir çoğunluğu inşaat ve yapım işleri meslek grubunda faaliyet gösterirken, bu sektörü taşımacılık ve ulaştırma, gıda içecek ve ihtiyaç maddeleri ticareti, fabrikasyon metal ürünleri yapı malzemeleri ve sanayi ara ürünleri izlemektedir.

3.4.2.1. SANAYİ

İstanbul'dan Anadolu'ya geçiş hattında bulunan bu bölge üretim yapmak için çok büyük avantajlar taşımaktadır. Bunlar İstanbul'a yakınlık, su ve enerji gibi imkanlar yetmişmiş işgücünün bulunması, her türlü ulaşım zenginliği bu bölgedeki sanayi yatırımlarını destekleyen birer itici güçtür. Gebze bölgesinin liman ve ulaşım merkezlerine yakınlığı depo ve antrepoların bölgede yoğun olarak bulunması, su, haberleşme, altyapı, elektrik,

demiryolu imkanlarına sahip olması, zararlı ve tehlikeli maddelerin limandan fabrikaya kısa ve güvenli yoldan transferi gibi faktörler, Gebze bölgesinin tercihiine sebep olmaktadır.

Gebze organize sanayi bölgeleri bölge genelinde toplam 7 adettir ve toplam olarak 2.416 hektarlık bir alanda konumlanmıştır.

Tablo 3-6: Gebze Organize Sanayi Bölgeleri

Organize Sanayi Bölgeleri	Yerli Firma Sayısı	Yabancı Firma Sayısı	İstihdam	Doluluk Oranı (%)	Sektör Dağılımı
Gebze Organize Sanayi Bölgesi	147	42	22.412	98	Gıda Kimya Makine Elektrik
Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi	113	9	9.175	83	Plastik Metal Kimya
Gebze Güzeller Organize Sanayi Bölgesi	48	4	4.500	100	Otomotiv Çelik Plastik Gıda Ambalaj
Toplam	308	55	36.087	94	

3.4.2.2. TURİZM

Turizm açısından Gebze'nin içerisinde yer alan kültürel değerler ve doğal güzellikler turizm cazibelerini oluşturmaktadır. Fakat turizm çok gelişmemiş, sanayi sektörünü çok geriden takip etmektedir. Turizm değerleri olarak bahsedilecek en büyük kaynaklarından biri Ballı Kayalar Tabiat Parkı'dır.

Ballıkayalar Tabiat Parkı; Kocaeli İli, Gebze İlçesi sınırları dahilinde bulunan Ballıkayalar Tabiat Parkı sahip olduğu jeomorfolojik, biyolojik, jeolojik, peyzaj ve rekreasyonel kaynak değerleri açısından korunması ve gelecek kuşaklara aktarılması amacı ile 6 Eylül 1995 tarih ve 22396 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan 21 Temmuz 1995 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile Tabiat Parkı olarak ilan edilmiştir. Ballıkayalar Tabiat Parkı değişik noktalarda farklı peyzaj özellikleri göstermektedir. Bunlardan ana kaynak değeri niteliğindeki, park alanın güneyinde yer alan Ballıkayalar Vadisi derin kanyon tipi özellik gösterir. Kanyon duvarları ile birlikte, vadi içindeki akarsuyun kireç taşlarını eritmesi ve aşındırması sonucunda oluşan oyuklar, kovuklar, dev kazanları ile bunları çevreleyen doğal bitki örtüsü tabiat parkının en önemli doğal peyzaj değerleridir.

3.4.2.3. TARIM

Kocaeli İli tarım ürünleri buğday, yulaf, mısır, ayçiçeği, şekerpancarı, tutun ve ketendir. İzmit Körfezinin çevresi sebze ekimine çok müsaittir. Senede 100 bin tona yakın sebze yetiştirilir. Domates, lahana, ıspanak, bakla, kereviz ve enginar en çok yetişen sebzelerdir. Körfez ilçesinde kiraz üretiminin yeniden canlandırılması için destek projeleri yapılmalı

ayrıca Körfezde ki genç nüfus doğa turizmi ve gastronomi turizmine yönlendirilmelidir. Kocaeli’nde meyvecilikte çok önemlidir. Başta elma olmak üzere kiraz, vişne, erik, şeftali, fındık, uzum ve dut çok yetişir. Kocaeli’nde hayvancılık çayır ve meralar azdır. Mera hayvancılığı gerilemekte, fakat besicilik gelişmektedir.

Tarım Alanlarının Dağılımı;

Kocaeli’nin toplam 341.847 Ha’lık alanı içerisinde tarım yapılan alan 126.280 Ha. olup, il yüzölçümünün % 37’sini kaplamaktadır. Toplam tarım alanı içerisinde tarla alanı 110.246 Ha., meyvelik alan 12.647 Ha., sebze üretimi yapılan alan 3,030 Ha., zeytin alanı 266 Ha., süs bitkileri alanı 91 Ha.’dır.

Kocaeli’nin Türkiye imalat sanayi içindeki üretim payı %13’lere ulaşmıştır. İl merkezinde verimli ovaların büyük bir kısmı sanayi kuruluşlarına ve yerleşim sahalarına kayması nedeniyle verimli topraklar tarım arazisi olmaktan çıkmıştır.

4. PLANALAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

4.1. TEKLİF ALANA İLİŞKİN SAYISAL VERİLER

Planlama teklifi alanına ilişkin genel bilgiler aşağıda sıralanmaktadır.

BRÜT ALAN	: 2.016.124,21 m ²
NET ALAN	: 1.480.749,04 m ²
PARSEL SAYISI	: 2.647 Adet
BİNA SAYISI	: 4.503 Adet
BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	: 8.821 Adet
BİNA TABAN ALANI	: 468.350 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	: 968.182 m ²

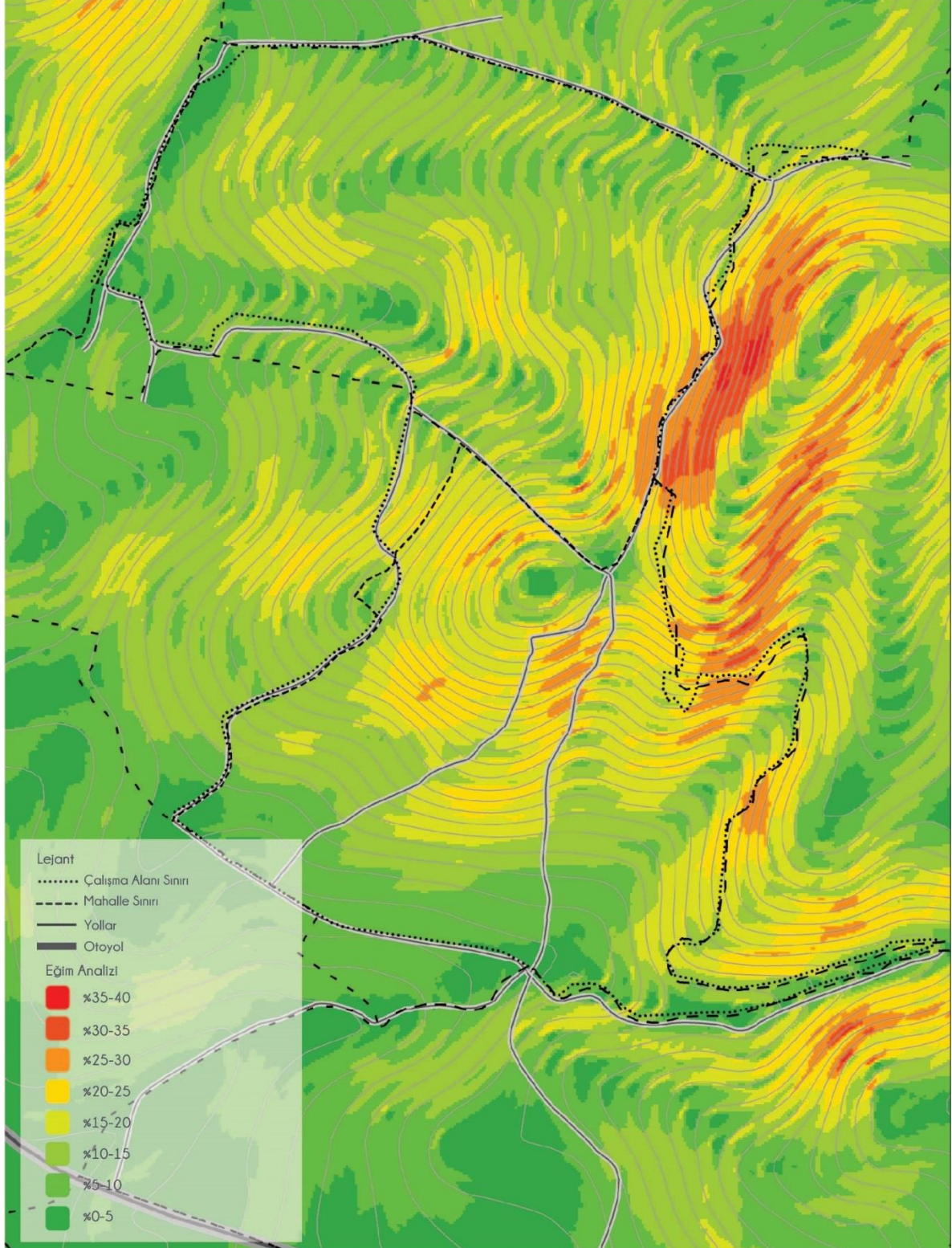


Şekil 4-1: Teklif Riskli Alan Uydur Görüntüsü

4.2. ALANIN DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

4.2.1. EĞİM ANALİZİ

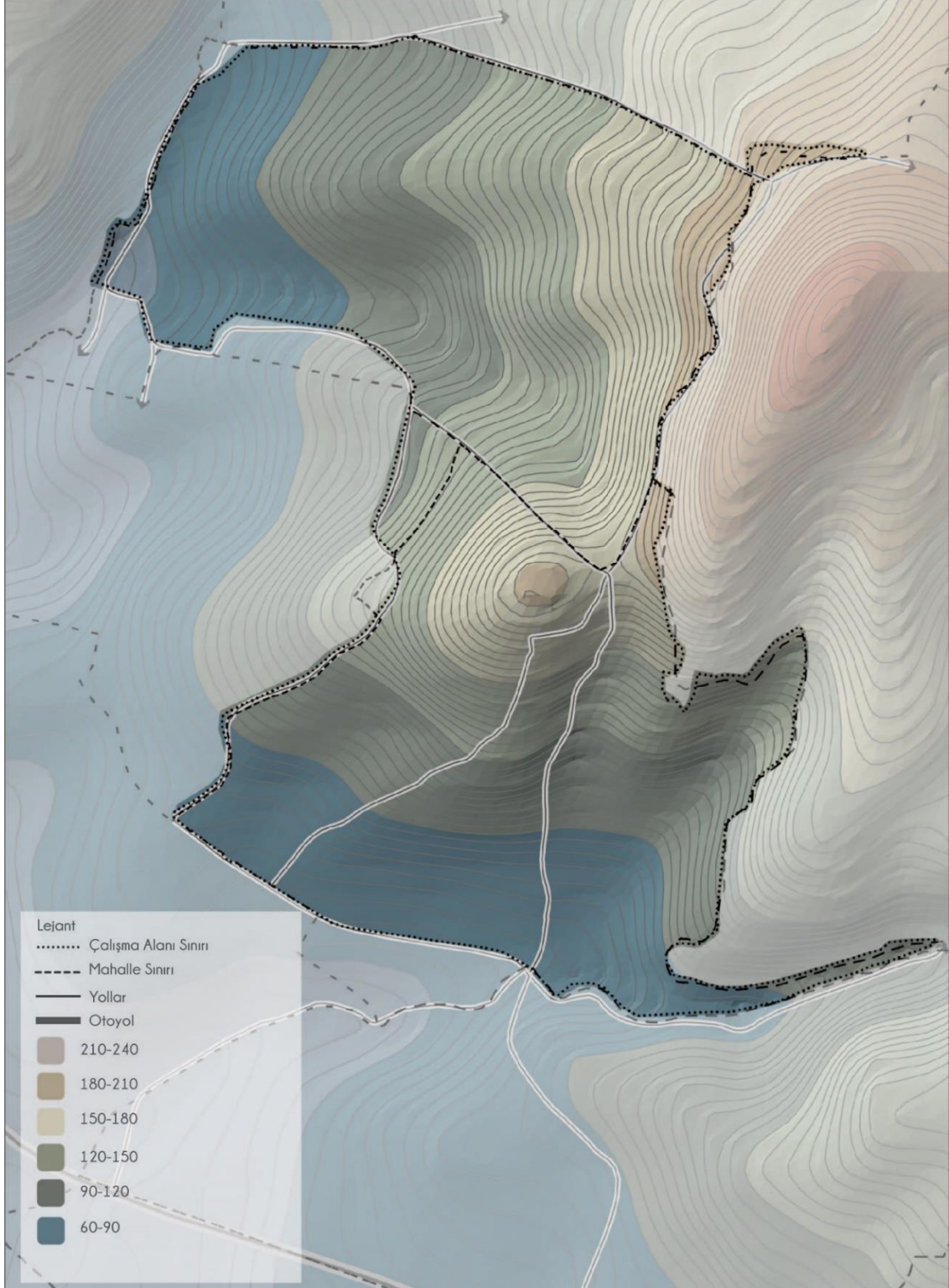
Çalışma alanının eğim durumuna bakıldığında eğimin genelde %15-20 arasında olduğu, %30 eğimin üstü alanların çok az miktarda olduğu ve bunların alanın doğusunda yoğunlaştığı görülmektedir.



Şekil 4-2: Eğim Analizi

4.2.2. EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ

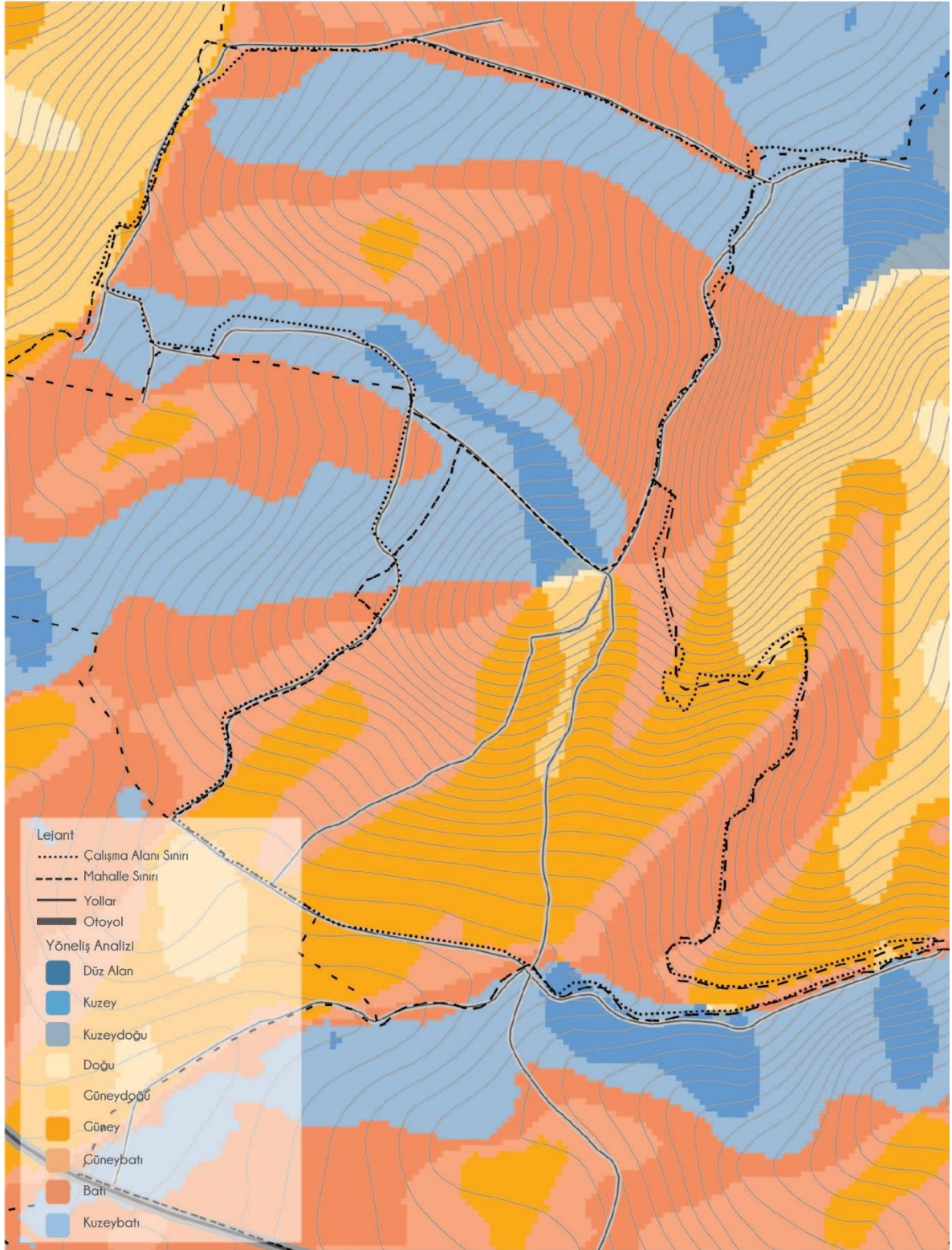
Çalışma alanının, güney ve batı kesimi 50–100 m. yükseklikte olup, doğu kısıma doğru yükseltinin 215 m'ye kadar ulaştığı görülmektedir. Alanın hareketli bir topografyaya sahip olması yerleşim ve yeşil alan kurgusu için çeşitlilik oluşturacak bir potansiyel sunmaktadır. Çalışma Alanı içerisinde Marmara Denizi'ni gören vista noktalarının bulunduğu alanlar görülmekte ve doğudaki Beylik Dağı ile birlikte düşünüldüğünde Gebze'nin silüetini etkileyebilecek bir alan konumunda olduğu anlaşılmaktadır.



Şekil 4-3: Eşyüksekti Analizi

4.2.3. YÖNELİŞ ANALİZİ

Çalışma alanında ağırlıklı olarak Güney ve Güneydoğu yönelişleri hakimdir. Alanın kuzeyi öve merkez bölgesinde kuzey ve kuzeydoğu yönelişleri yer almaktadır.



Şekil 4-4: Yöneliş Analizi

4.2.4. ALANIN JEOLJİSİ

Kurtköy Formasyonu; genellikle morumsu, pembemsi, grimsi renklerde görülen çakıltaşı (konglomera), Kumtaşı (Arkoz, Feltspatikliteranit, Subarkoz), Çamurtaşı (Şeyl)‘ den oluşan kalın bir çökel istifidir. Tabanı görülemeyen Kurtköy Formasyonunun kalınlığının 1000 m’ den fazla olduğu sanılmaktadır. Sancaktepe Graniti; Büyük bir çoğunluğu kırmızımsı, pembemsi, açık turuncu, sarı kirli beyazımsı renklerde, bozuşmuş, kesimlerde yer yer kuvars ve kaolen zenginleşmeleri görülmektedir.

Ayrıca feldspatın ayrışması sonucu kuvars taneleri açığa çıkmış ve neticede kaolenli bir kum yığını oluşmuştur. Bu kum yığınının kalınlığı bölgeden bölgeye değişiklik gösterir. Birimin ayrışmasını atmosferik şartlar ile yeraltı suyunun sebep olduğu, birimin yüzeyden 1m. kadar derin kesimlerinin ıslak ve nemli olmasından anlaşılmaktadır. Gözdağ Formasyonu; Genellikle grimsi yeşil, boz ve kahve renklerde inceden kalına doğru değişen tabakanın, silisli ve mikalı şeyl ve grovaplardan oluşmuştur. Özellikle üst seviyelere doğru bazı bol fosilli kireçtaşı bant ve merccekleride kapsar. Formasyon içindeki Şeyl tabakaların kırılğan bir yapı gösterirken grovaplı seviyeler ise aşınmaya karşı daha dayanımlıdır. Birim değişik yönlerde ve birbirini kesen eklem takımları da içermektedir. Gebze bölgesinde Küçük Beylik Dağı’nın Güneydoğusunda, Balçık Tepesi’nin Doğusunda, Gaziler Tepesi’nin Doğusunda tipik mostralalar vermektedir. Birim için yaklaşık olarak (250m.) kalınlık kabul edilmiştir. Dolayoba Formasyonu; Birim, genel olarak açık gri ve yer yer pembe, yer yer de açık kahve renkli, ince-kalın tabakalı resifal kireçtaşlarından oluşur. Bol mercan brachiopod ve krinoidlidir. Kalınlığı 100 m. Dolayında olan birim, yanal ve dikeyde, kendisini oluşturan kaya türleri arasında değişim gösterir. İstinye Formasyonu; Birim, adını aldığı İstinye dolayında gri-koyu gri renkli, inceorta tabakalı ve lamine kireçtaşı ile kalkerli şeyl-kumtaşı ardalanmasından oluşur. Belgrad Formasyonu; Değişik boyda (0.5-25cm), çoğu küt köşeli, polijenik, kötü boylanmış kuvars çakılları ile kumlar ve killerden oluşmuş, kızılımsı-sarımsı renkli olan birim, bazen düzenli belirgin tabakalı, bazen de masifimsi ve düzensiz bir halde gözlenmiştir. Açık sarımsı-boz, bazen beyazımsı, kırmızımsı alacalı renkte ve gevşek tutturulmuş, ince taneli ve bol killi –siltlidir. Gebze civarında geniş alanlar kaplayan bu formasyon kil, silt, kum ve çakılın muhtelif karışımlarından oluşmuş olup, formasyonda kil içeriği egemendir.



Şekil 4-5: Jeolojik Formasyon Yapısı

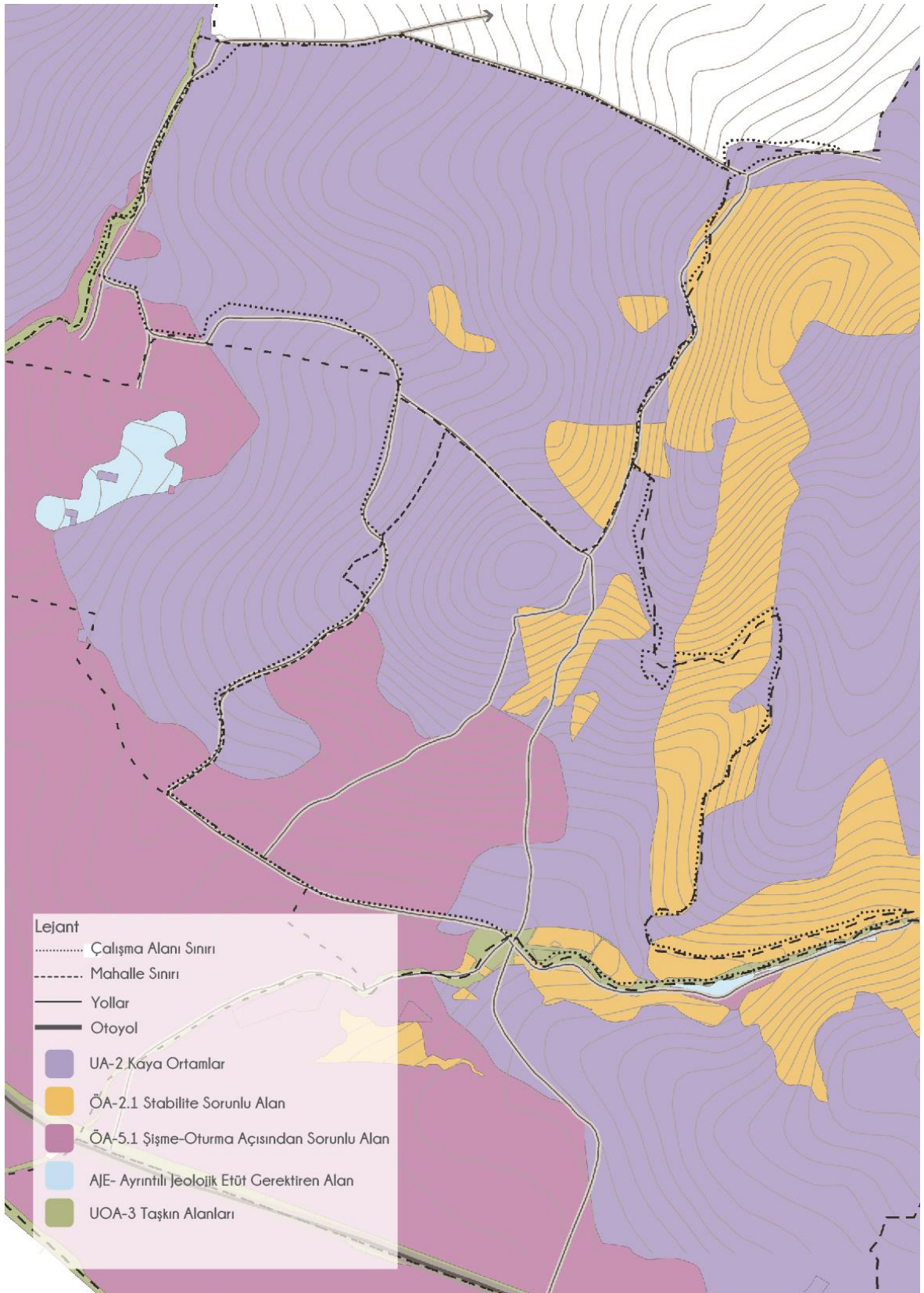
Aşağıdaki açıklamada Şekil 4-6'da verilen yerleşilebilirlik analizinin açıklamaları verilmiştir.

1) Uygun Alanlar (UA): Akveren ve Çaycuma Formasyonlarına ait kayaların yüzeylendiği ve topografik eğimin nispeten düşük olduğu, Çaycuma Formasyonunun yüzeylendiği sırtlardaki alanları kapsamaktadır. Yerleşilebilirlik yönünden risk taşımayan alanlardır.

2) Önlemleri Alanlar-1 (ÖA1): Alüvyonel nitelikte malzemenin yayılım gösterdiği alanlar olup bu tip zeminler sahip olduğu mühendislik jeolojisi parametreleri açısından genel olarak sınırlı, zayıf taşıma gücü, farklı oturma ve yer altı su seviyesi yüksekliği gibi tehlikelere açıktır. Bu alanlara ilişkin yukarıda aktarılan zemin sorunları genel bir yaklaşımı ifade etmektedir.

3) Önlemleri Alanlar-2 (ÖA2): Kayaçlar üzerinde ayrılmış malzemenin yayılım gösterdiği, genel olarak %15'in üzerinde eğim değerlerine sahip alanları kapsamaktadır. Bu tip zeminler sahip olduğu mühendislik jeolojisi parametreleri açısından genel olarak stabilite, farklı oturma gibi tehlikelere açıktır.

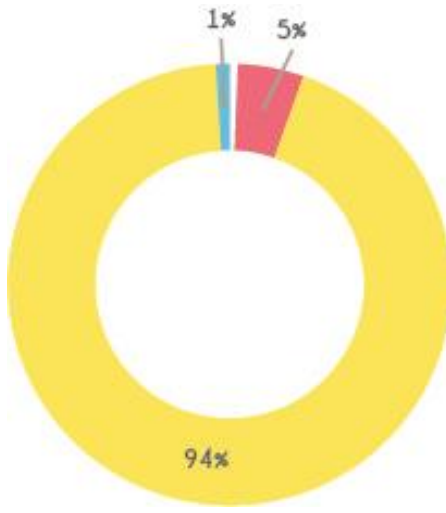
4) Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (JEGA): Yüksek eğim, yoğun bitki örtüsü, jeolojik yapı, kalın ayrılmış malzeme, konkav yamaçlara sahip olma, daha önce düzenlenmiş raporların yerleşime uygunluk değerlendirmesinde "uygun olmayan alan ve/veya jeoteknik etüt gerektiren alan" kararı verilmiş sahalara bitişiklik vb faktörler nedeniyle arazi kullanımı açısından kesin karara varılamamış alanlardır. Bu alanların Nazım imar planlama açısından yerleşim alanları olarak kullanılması sınırlı olup ayrıntılı jeoteknik etüt sonuçlarına göre arazi kullanım kararı verilmelidir.



Şekil 4-6: Yerleşime Uygunluk Haritası

5. YAPISAL ANALİZLER

5.1. BİNA FONKSİYON



Planlama alanına yönelik yapılan arazi çalışmaları sonucunda güncel bir arazi kullanım dağılımı çalışmasına ulaşılmıştır. Toplam 201,61 hektarlık teklif riskli alanda bina analizlerine konu olan 4.522 adet bina yer almaktadır. Bu yapıların fonksiyonlarına göre dağılımı aşağıdaki soldaki grafik gibi şekillenmektedir.

Planlama alanında düşük yoğunluklu konut alanları olup aşağıdaki tablodaki verilen kullanımlara sahiptir. Bina fonksiyon grafiğine bakıldığında yapıların %94'ünün konut kullanımında olduğu görülmektedir.

(Bina fonksiyonları grafikleri bina adetlerine göre oluşturulmuştur)

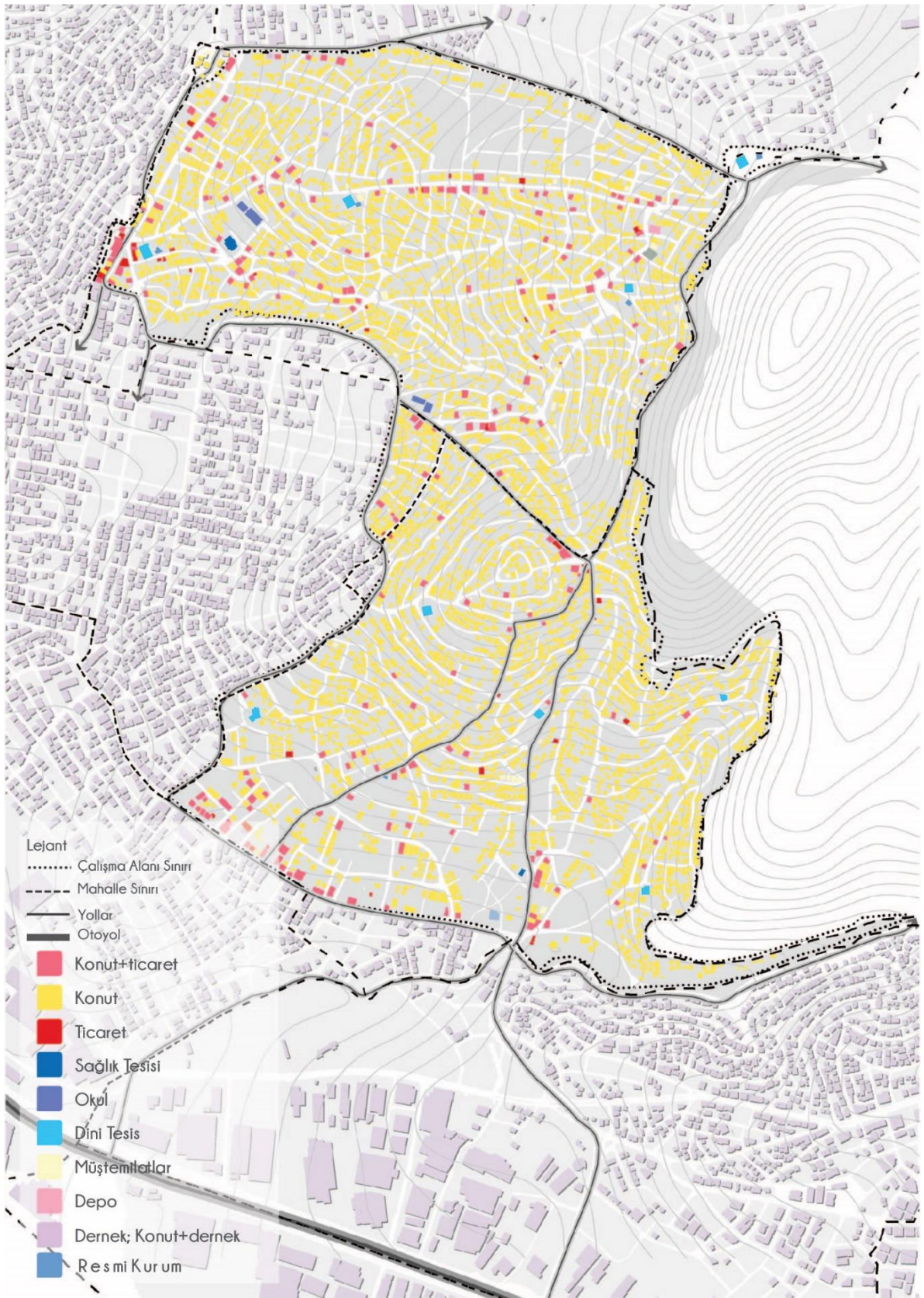
Tablo 5-1: Teklif Riskli Alan Ayrıntılı Bina Fonksiyonları

Alan Kullanımı	Adet
Kültürel Tesis	1
Eğitim Tesisi	4
Dini Tesis	10
Sağlık Tesisi	2
Depo	2
Dernek	7
Konut+Ticaret	35
Resmi Kurum	2
Ticaret	62
Konut	4.397
Toplam	4.522

Mevcut donatılar alanda yaşayanlar için imar yönetmeliğine göre yetersiz kalmakta, bölgede yaşayan ve çalışanlar için gerekli hizmetleri sağlayamamaktadır.

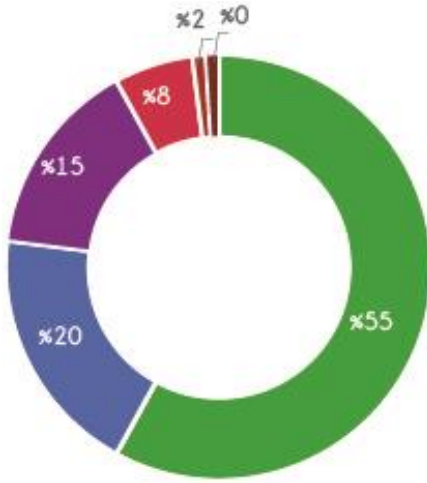


Şekil 5-1: Mevcut Donatı Yapıları



Şekil 5-2: Bina Fonksiyonu

5.2. KAT ADETLERİ



Planlama alanının bulunduğu bölgede yapılan fiziki yapı analizlerinin bir diğer başlığı ise, alan genelinde bina kat adetlerinin dağılımıdır. Bu analiz yapılırken zemin, normal ve çekme kat adetlerinin toplamı üzerinden hesaplama yöntemi kullanılmıştır.

Çalışma alanı içerisinde yer alan yapıların çoğu 1 katlı yapılardan oluşmakta (%54), 2 katlı yapı sayısı %20 ve 3 katlı yapı sayısı %15 civarında yer alırken, 6 katlı sadece 10 adet bina yer almaktadır. Çalışma alanındaki kat adedi dağılımına bakıldığında, ağırlıklı olarak 1-2 katlı düşük yoğunluklu konut alanlarından oluştuğu

tespit edilmiştir. Mevcut durumda 1-2 katlı yapıların çoğu ruhsatsız parseller üzerinde bulunmaktadır.

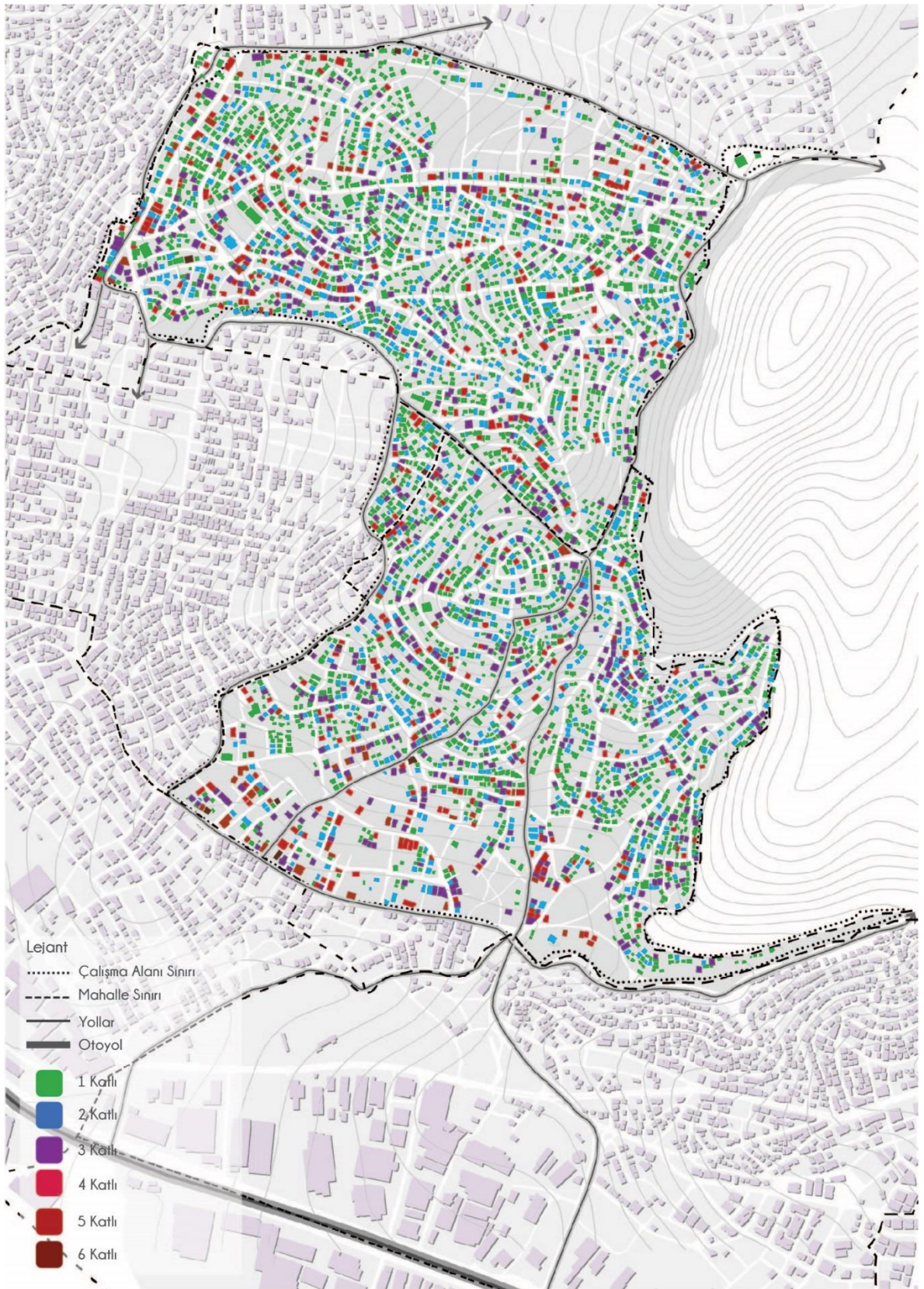
Tablo 5-2: Kat Adetleri

Kat Adetleri	Adet
1 Kat	2.414
2 kat	914
3 Kat	675
4 Kat	395
5 Kat	93
6 Kat	12
Toplam	4.503

Kat adedi düşük yapıların kötü durumda olması olası bir dönüşüm için yıkım maliyeti açısından potansiyel yaratmaktadır. Alanda özellikle 1-2 katlı yapıların yoğunluk gösterdiği ve kat hiyerarşisinin olmadığı katların homojen dağılmasıyla görülmektedir (Şekil 5-6).

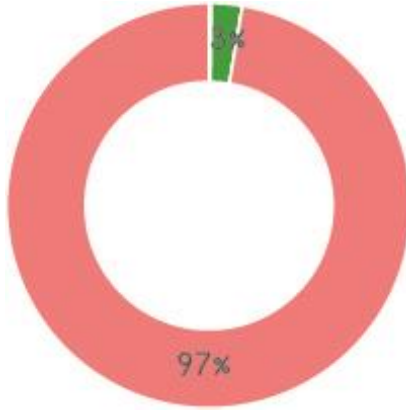


Şekil 5-3: Alan İçinden 2-3 Katlı Yapılar



Şekil 5-4: Kat Adetleri

5.3. YAPI KALİTESİ



Çalışma alanı içerisinde bulunan yapıların durumu İyi-Orta-Kötü olarak sınıflandırılmış, bu sınıflandırma yapılırken yapılar, sadece dış cephe görünüşleri üzerinden yorumlanmıştır. Değerlendirme sonrasında 9 yapının iyi durumda, 112 yapının (%3) orta durumda, 4.381 yapının (%97) kötü durumda olduğu belirlenmiştir.

İyi durumda olan bina sayısının çok az olduğu görülmektedir. Orta ve Kötü durumdaki binaların alan içinde yüksek değerler göstermesi alanın kimliği için olumsuz etki yaratmaktadır. Yapılar sadece kendilerini değil bulundukları sokakları ve caddeleri de etkilemekte kent estetiği ve imajı açısından olumsuz bir etki bırakmaktadır.

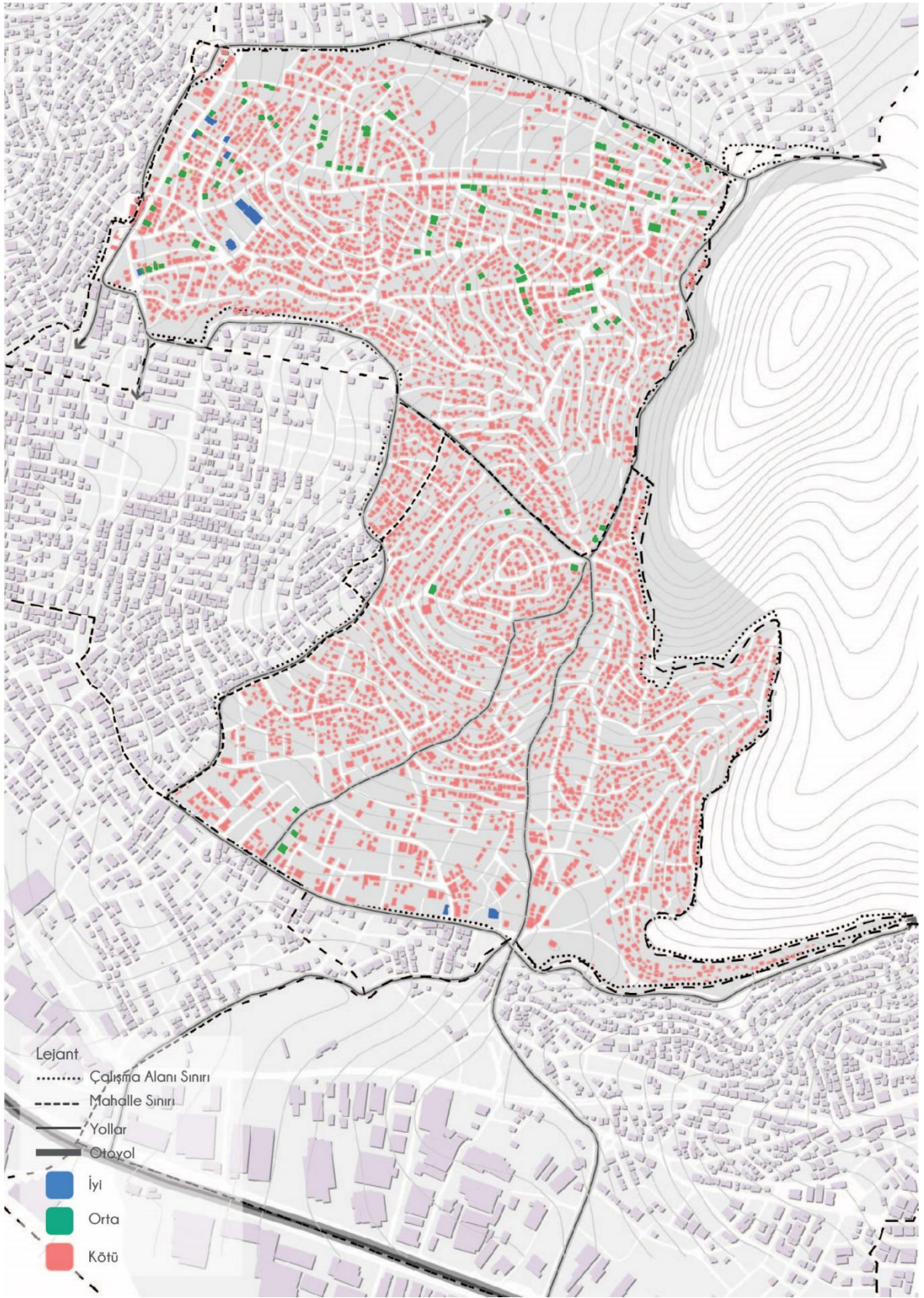
Tablo 5-3: Yapı Kalitesi

Yapı Kalitesi	Adet
İyi Durumda	10
Orta Durumda	112
Kötü Durumda	4.381
Toplam	4.503

Şekil 5-8’de gösterilen iyi durumdaki yapıların 3’ü mevcut donatı parselleri üzerindeki yapılardır.

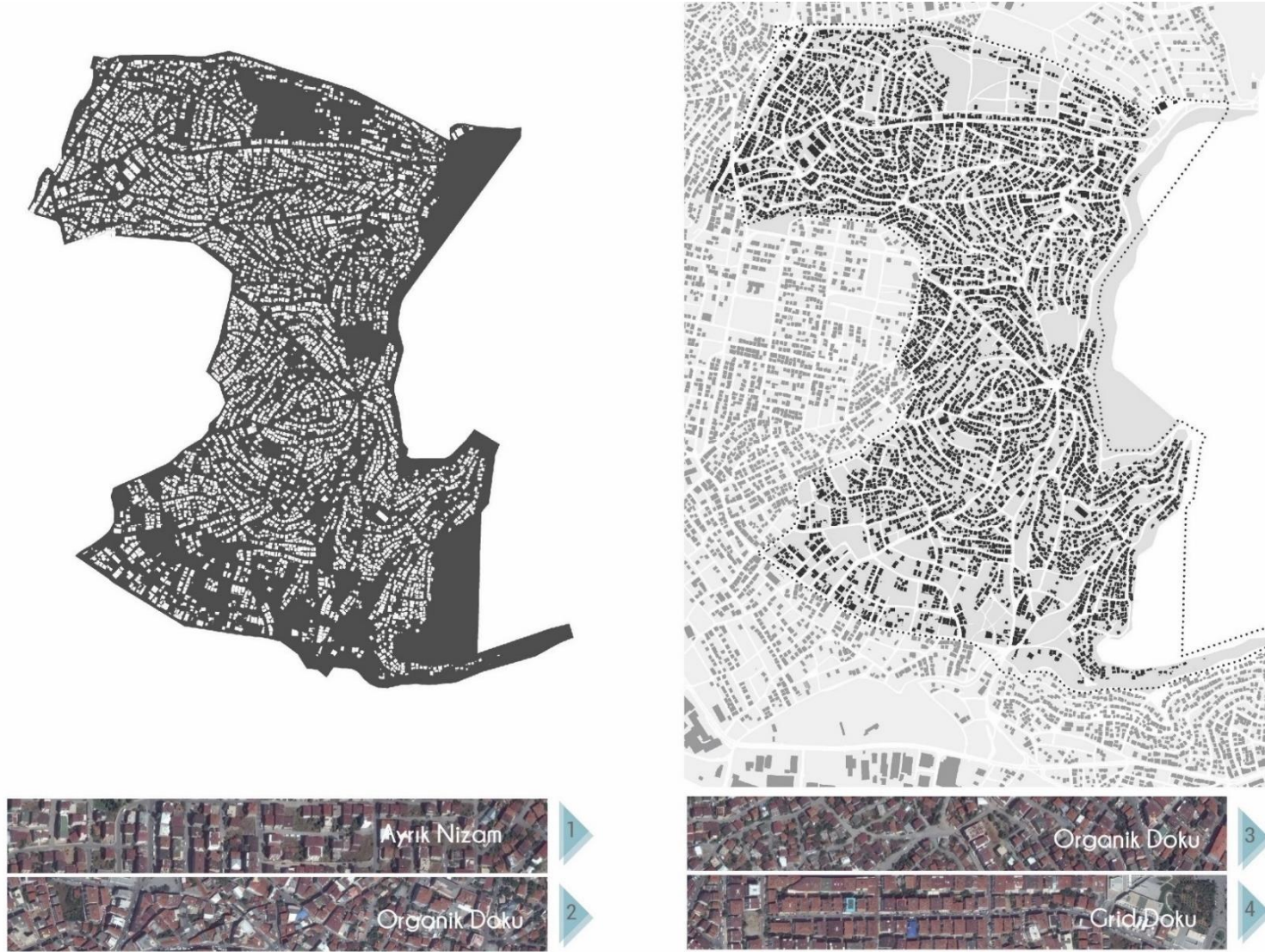


Şekil 5-5: Alan İçinden Kötü Durumdaki Yapılar



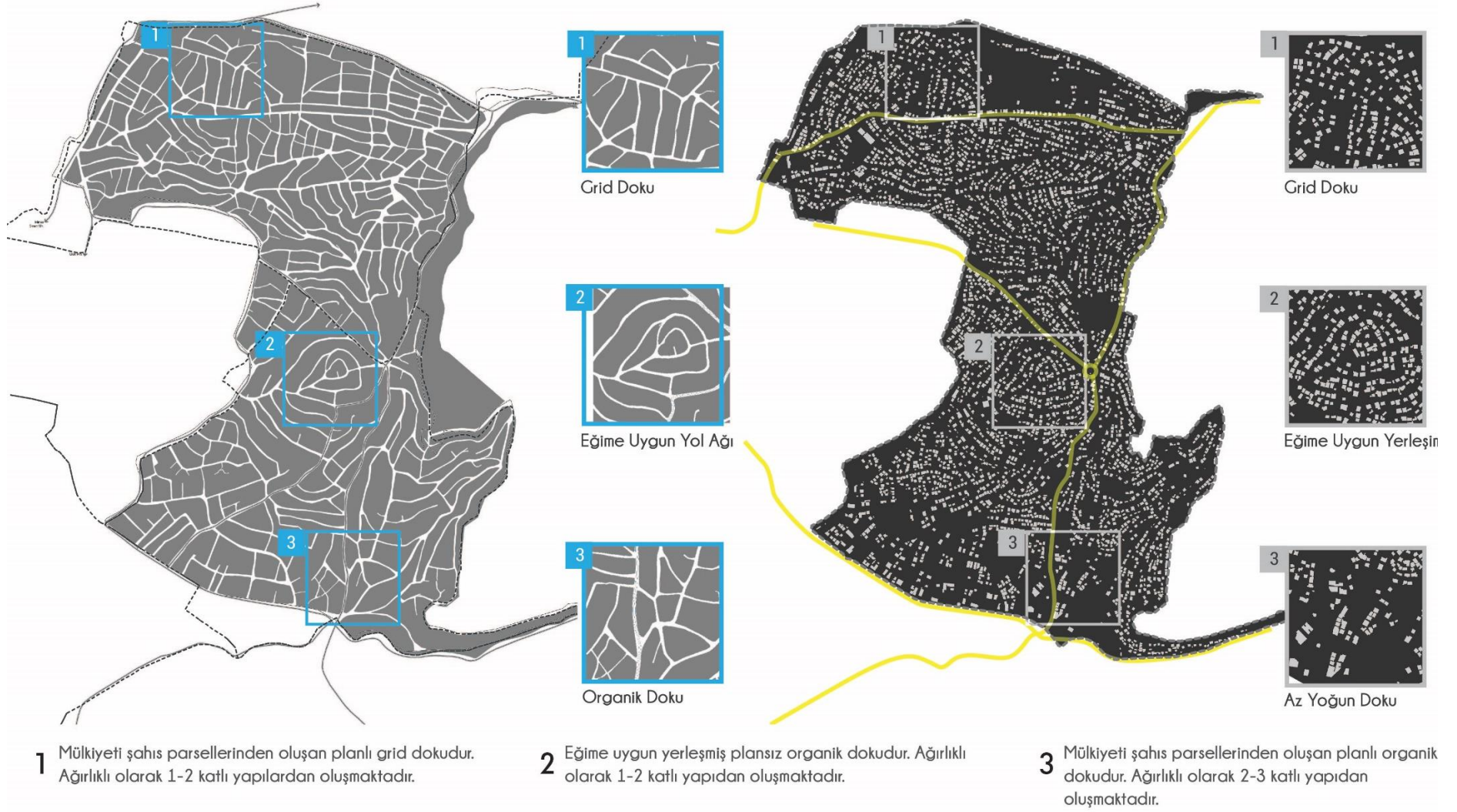
Şekil 5-6: Yapı Durumu

5.4. YAPI YOĞUNLUĞU VE KİMLİK ANALİZİ



Şekil 5-7: Dolu-boş ve Doku Analizi

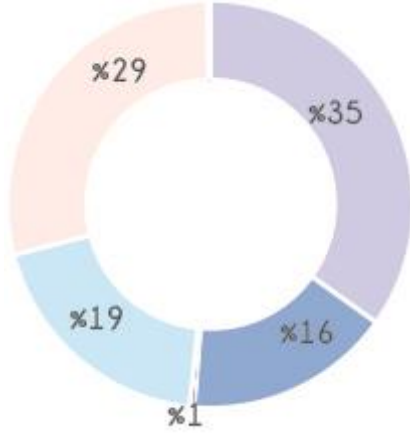
5.5. DOKU ANALİZİ



Şekil 5-8: Doku Analizi

6. ALANSAL ANALİZLER

6.1. MÜLKİYET DURUMU



Çalışma alanında mülkiyet durumuna bakıldığında, 476.262 m²'sinin (%32,2) devri yapılan 2B arazileri, 446.235 m²'sinin (%30,1) özel mülkiyet, 229.405 m²'sinin (%19,7) maliye, 252.365 m²'sinin Gebze Belediyesi (%17,0) ve diğer mülkiyet sahipliğinden oluştuğu tespit edilmiştir. 2B arazileri Gebze Belediyesine devrolmuştur.

Özel mülkiyet alanın kuzey ve güney kısımlarında yoğunlaşmakta, belediyeye, kamuya ve maliyeye ait parseller ise alanın çekirdeğini oluşturmaktadır.

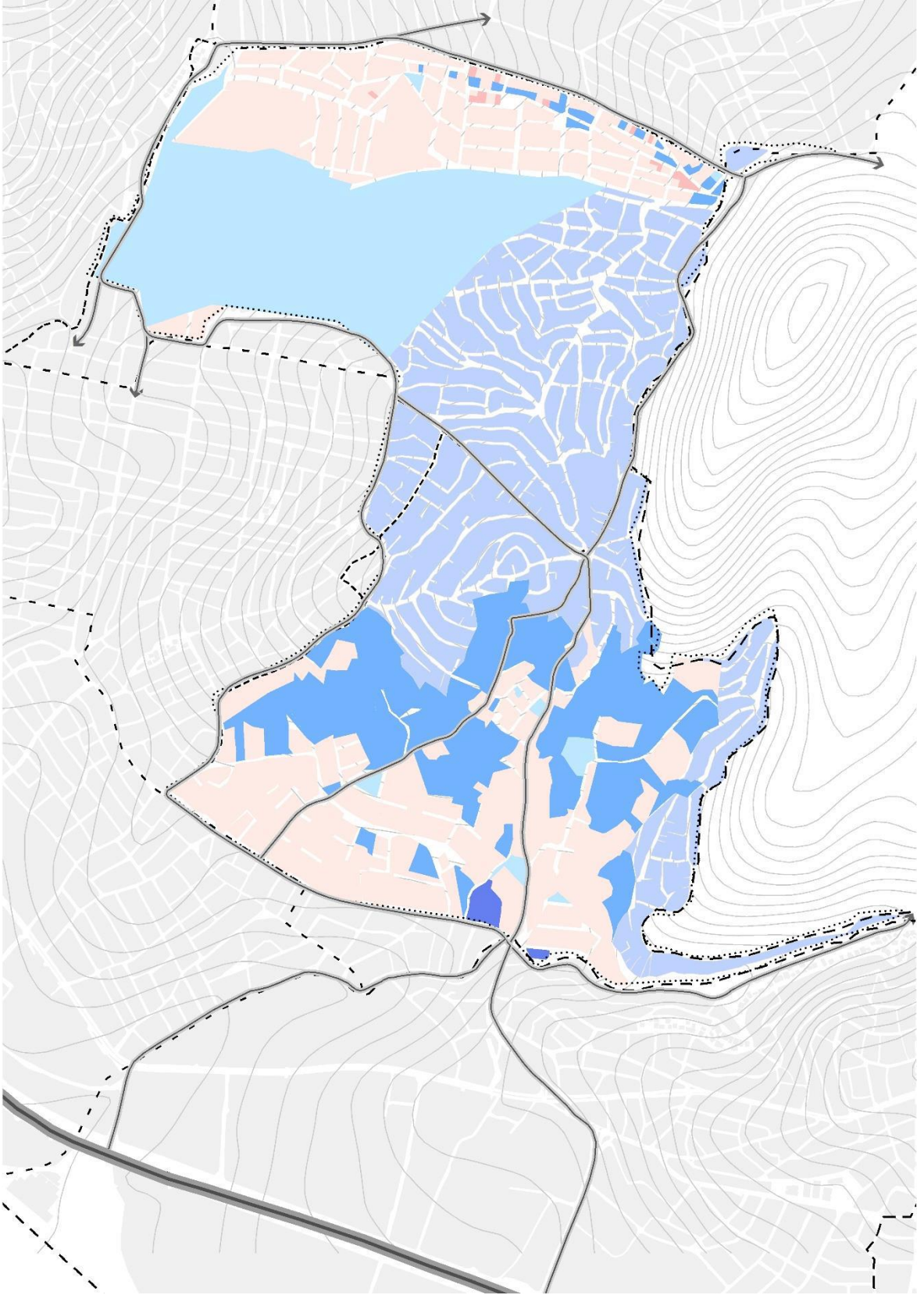
Tablo 6-1: Mülkiyet Dağılımı

Mülkiyet	Alan (Ha)	Oran (%)
2B'den Devir	47.63	32,2
Gebze Belediyesi	25.38	17,0
KBB	0.69	0,5
Maliye	29.24	19,7
Özel Mülkiyet	45.14	30,1
Özel+Belediye	0.66	0,4

Alan içerisinde özel mülkiyet, dernek, hisseli veya şahıs mülkiyeti vb. yapılanmaların az durumda bulunması alan için olası bir dönüşümde potansiyel sağlamaktadır.



Şekil 6-1: Alan İçinden Kamu Parseli



Şekil 6-2: Mülkiyet Durumu

6.2. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

Planlama alanında toplam 2.647 adet parsel bulunmaktadır.

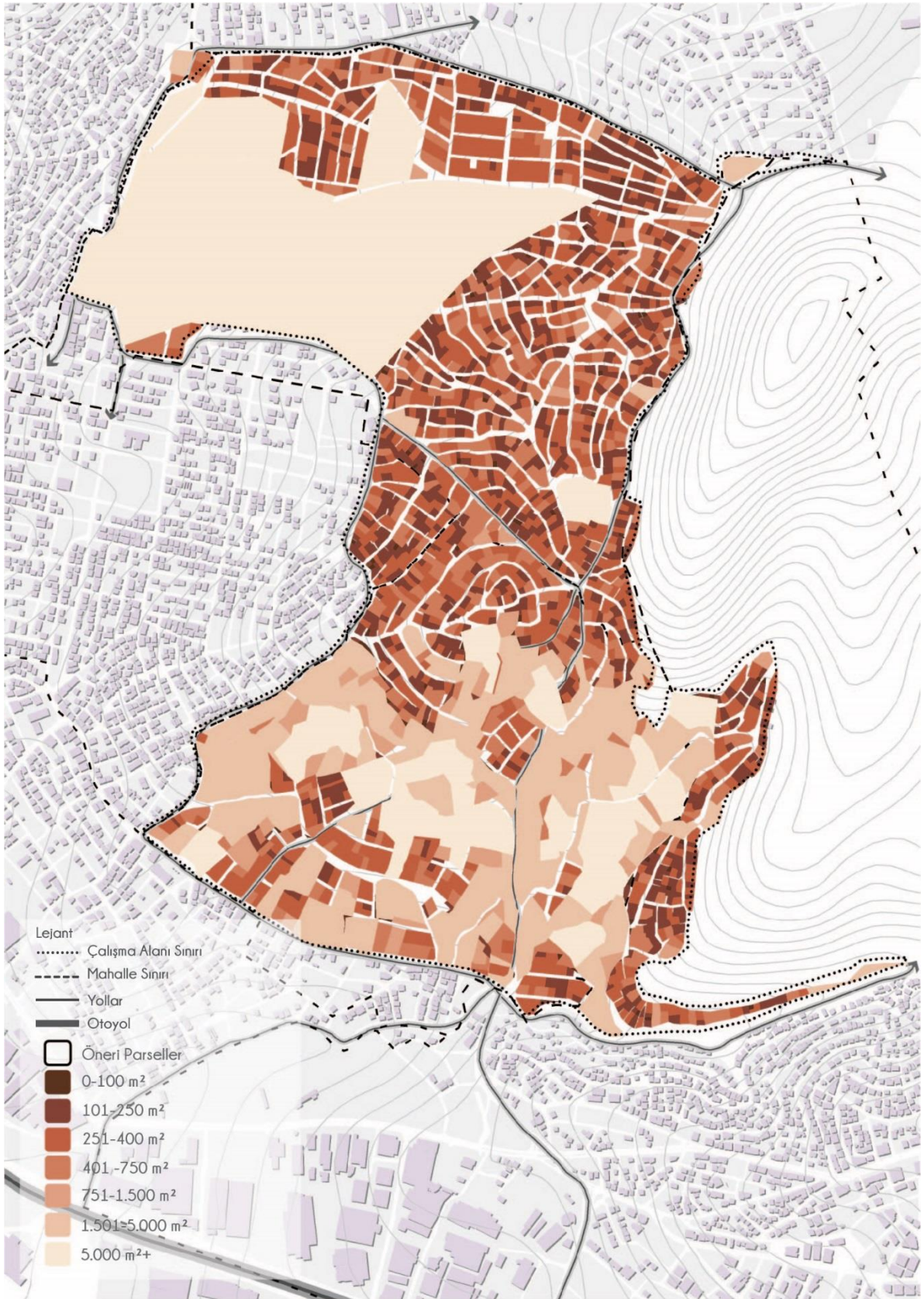
Tablo 6-2: Parsel Büyüklükleri

Büyüklük (m ²)	Parsel Alanı (m ²)	
	Kadastral'e Göre	Saha Tespitlerine Göre
0-100	7.009	4.739
101-250	195.592	180.900
251-400	313.913	193.170
401-750	177.141	126.442
751-1500	51.865	28.781
1500-5000	290.711	31.079
5000+	497.094	

Çalışma alanı içerisinde yer alan parsel büyüklüğüne bakıldığında alanın kadastral durumundan kaynaklanan iki farklı parsel büyüklüğü görülmektedir. Sol köşede verilen ilk parsel büyüklüğü haritası mevcut kadastral durum, 2B ve Şahıs mülkiyetli parsellerin görüntüsüdür. Sağ köşede verilen ise sahaya çıkılarak tespiti yapılmış, mevcutta duvarlarla çevrilmiş ve kaçak yapılaşmalarla yeni parsel formu almış, fiziki mevcut durum görülmektedir.



Şekil 6-3: Alan İçindeki Parseller ve Üzerindeki Yapılar



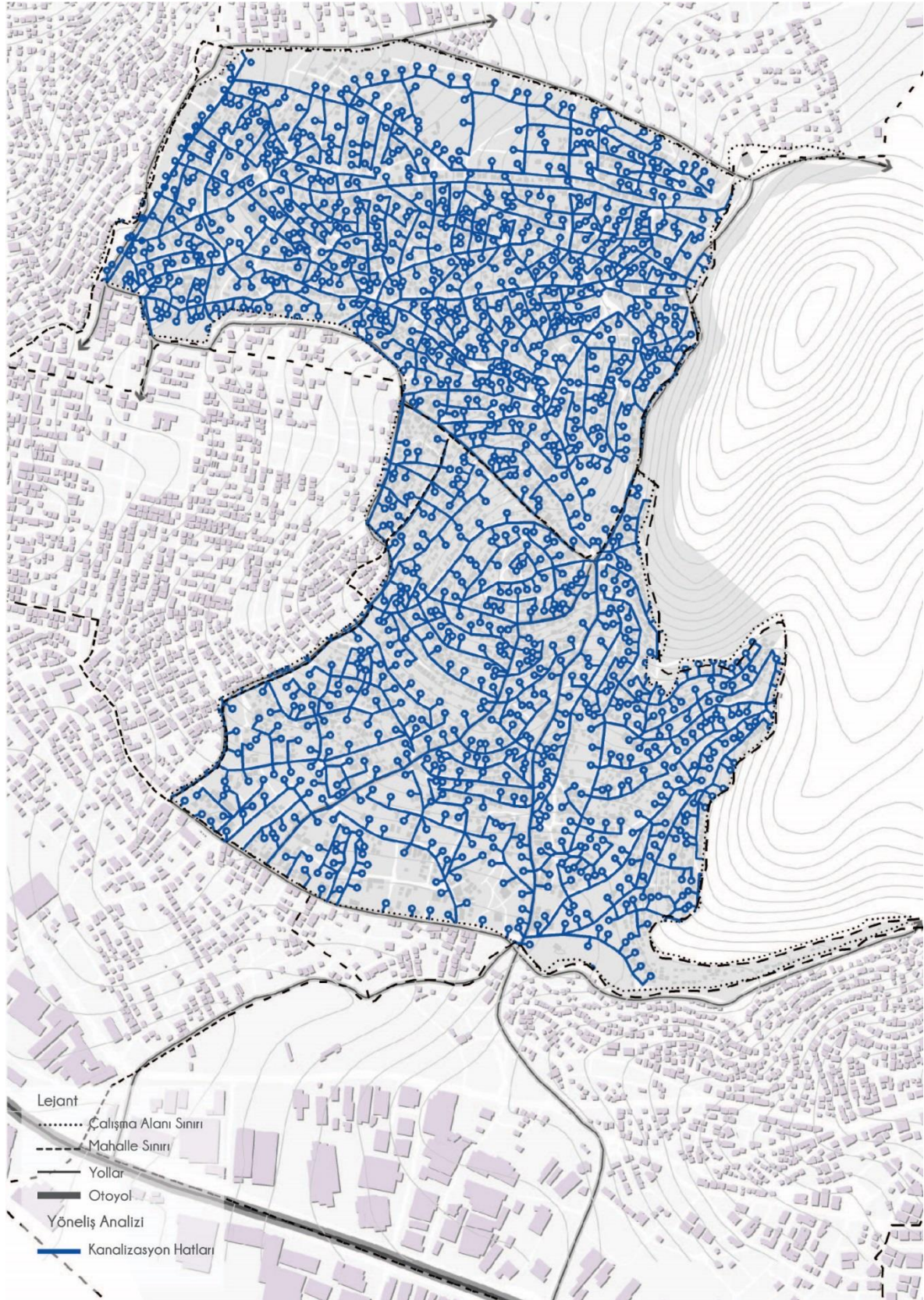
Şekil 6-4: Parsel Büyüklükleri (Mevcut Kadastral Yapıya Göre)



Şekil 6-5: Parsel Büyüklükleri(Saha Tespitlerine Göre)

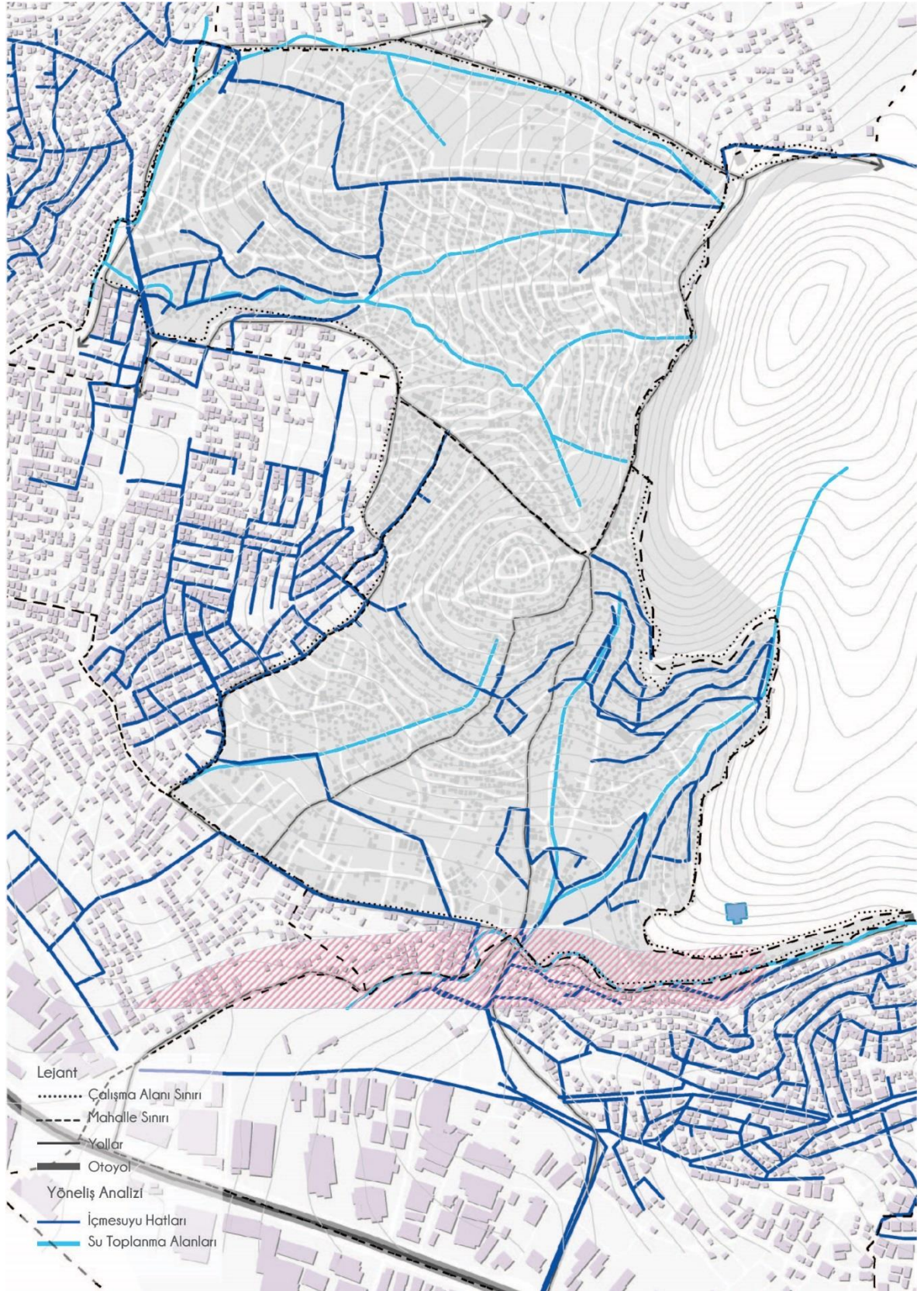
6.3. ALTYAPI

6.3.1. KANALİZASYON ALTYAPISI



Şekil 6-6: Kanalizasyon Altyapısı

6.3.2. İÇMESUYU ALTYAPISI



Şekil 6-7: İçmesuyu Altyapısı

6.4. ULAŞIM

Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve D-100, TEM karayolları çevresinde kurulmuş olan Gebze, TEM otoyolunun güneyinden Marmara Denizi ve İzmit Körfezi'ne kadar uzanmaktadır. İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km, kuzeyden-güneye 15 km'dir. Marmara sahiline 7 km, İzmit'e 49 km, İstanbul'a 45 km uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir. Bölgenin batısında artan nüfus ile paralel olarak ilişkilerin yoğunlaştığı, doğusunda ise gerek nüfusun genel olarak daha düşük olması gerekse coğrafi koşullar gereği ilçeler arası mesafenin artıyor olması nedeniyle ilişkilerin zayıfladığı görülmektedir. Buna göre, Gebze İstanbul'un etki alanında olup en fazla etkileşimde olduğu ilçeler İstanbul'un Anadolu yakasında yer alan ilçelerdir. Gebze, ülke sanayisinin önemli bir kısmına ev sahipliği yapması ve İstanbul'un Anadolu'ya açılan ana ulaşım akslarının üzerinde bulunması nedeniyle, her zaman bir cazibe merkezi olmuştur. TEM otoyolu, D-100 karayolu, demiryolları, Yüksek Hızlı Tren hattı ve Yavuz Sultan Selim Köprüsünden başlayıp Körfez Köprüsü aracılığıyla İzmir'e bağlanan otoyol, ve Körfez Köprüsü Gebze sınırlarından geçmektedir. Gebze, İstanbul Kadıköy'e, 55 km mesafededir. Sabiha Gökçen Havalimanı 15 km, Derince Limanı ise, 34 km uzaklıktadır.

6.4.1. HAVAYOLU

Gebze'in havayolu ulaşımı; 25 km mesafedeki Sabiha Gökçen Havalimanı, 89 km mesafedeki İstanbul Atatürk Havalimanı ve 69 km mesafedeki Cengiz Topel Havaalanı ile sağlanmaktadır. İstanbul ile ilişkileri güçlü olan Gebze'nin hem sefer sıklığı ve çeşitliliği hem de yurtiçi ve yurtdışı uçuş imkanı sağlaması nedeni ile Sabiha Gökçen ve Atatürk Havalimanlarını tercih ettikleri bilinmektedir. Konum olarak en uygun olan Sabiha Gökçen Havalimanına 2016 yılında otobüs seferleri başlatılmıştır.

6.4.2. DENİZ YOLU

Gebze'nin direkt olarak kullandığı deniz yolu ulaşımı Eskihisar-Topçular feribot hattıdır. Kesintisiz olarak yapılmakta olan seferler 20 dakika ara ile hareket etmektedir. Eskihisar iskelesine D-100 karayolundan Eskihisar Feribot Yolu'na bağlanılarak ulaşılabilir. Karayolu ulaşımına kıyasla daha kolay gerçekleştirilen bu bağlantı sayesinde sık gerçekleştirilen seferler 30-45 dakika içerisinde tamamlanmaktadır. Günde ortalama 7 bin araç taşınmaktadır. Kasım ayından sonra daha çok ticari geçişler görülmektedir. Eskihisar iskele alanı 500'ün üzerinde araç kapasitesine sahipken Topçular iskelesi 700 araç kapasitesine sahiptir. Osman Gazi Köprüsündeki mesafeye alternatif olarak daha hızlı ve yüksek kapasiteli feribotların temin edilmesi ile ilgili projeler yürütülmekte ve 30-45 dakika olan sefer süresini 20 dakikaya indirmek hedeflenmektedir.

6.4.3. DEMİRYOLU

Gebze’de tek demiryolu bağlantısı Haydarpaşa-Gebze demiryolu hattıdır. Yaklaşık 3 senedir hizmet vermemesinden dolayı İstanbul-Gebze karayolu ulaşımını olumsuz yönde etkilemektedir.



Şekil 6-8: Mevcut Karayolu ve Demiryolu

Gebze-Söğütlüçeşme, Kazlıçeşme-Halkalı Banliyö Hatlarının İyileştirilmesi Projesi

Pendik-Gebze arasındaki banliyö seferlerine 29.04.2012 tarihinde ara verilmiş ve bu hat kesimlerinde iyileştirme çalışmaları kapanma tarihlerinden itibaren başlatılmıştır. Yüzey banliyö hatlarının iyileştirmesi ile ilgili inşaat çalışmaları devam etmekte olup, Gebze-Söğütlüçeşme hat kesimleri inşaatı tamamlandığında Marmaray’a bağlanması ve Gebze-Halkalı arasında kesintisiz işletmeciliğe geçilmesi hedeflenmektedir. Proje tamamlandığında yüzeyde 2 olan hat sayısı 3’e çıkartılacak, bunlardan 2’si banliyö işletmeciliği için 1 adedi ise şehirlerarası trenler ve hızlı trenlere hizmet verecektir.

En son tekniklerle inşaat teknikleri ile yürütülen çalışmalar sonucunda Gebze’den Halkalı’ya 105 dakika içerisinde konforlu bir şekilde gitmek mümkün hale gelecektir.

Eskihisar-Gebze Merkez-İMES Sanayi Hattı Projesi

Bu hatla Gebze merkezin Tübitak MAM ile, proje aşamasında olan Gebze Yeni Otobüs Terminali ile, Gebze Küçük Sanayi ile ve nüfusu son yıllarda artan Dilovası'yla bağlantısı sağlanacaktır. Ayrıca bu hattın yapımıyla Topçular'dan gelecek yolcular Eskihisar'dan Marmaray Gebze İstasyonu'na, oradan da İstanbul'a çok rahat seyahat edebileceklerdir.



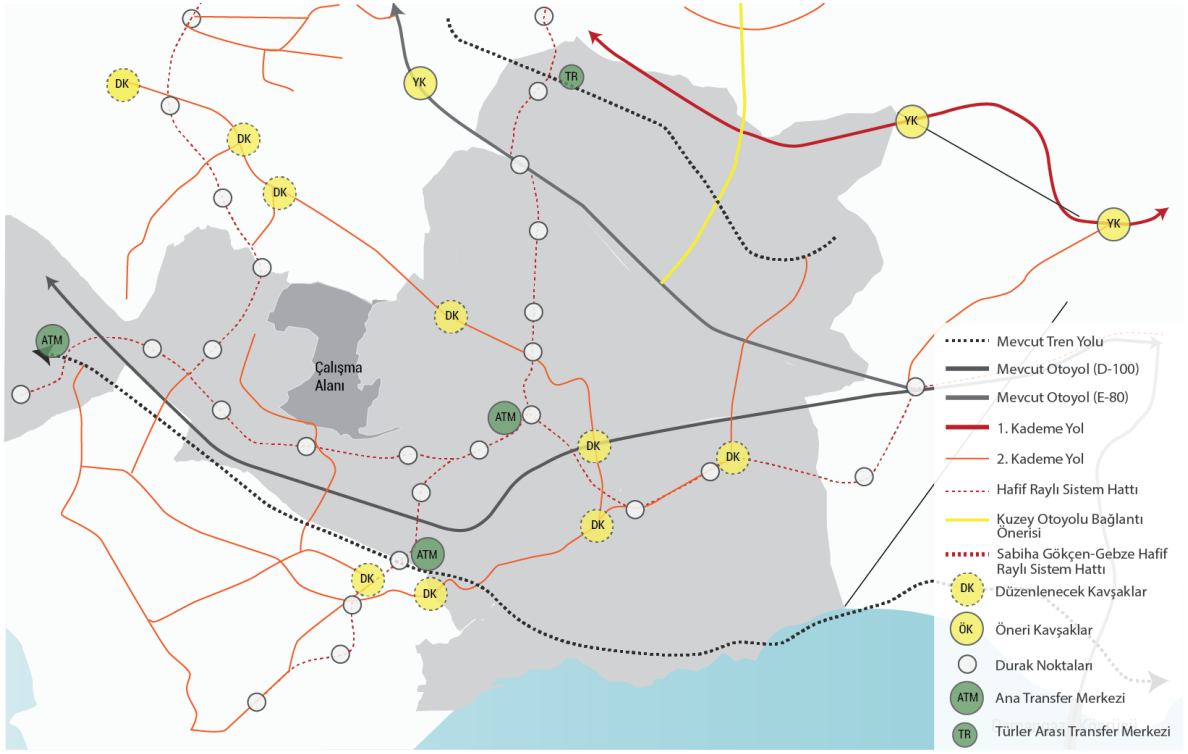
Şekil 6-9: Planlanan Demiryolu Bağlantıları

6.4.4. KARAYOLU

İstanbul'a olan yakınlığı sebebi ile özellikle Avrupa yakası ve İstanbul genelinden Gebze'ye ulaşım alternatifleri oldukça fazladır. Fatih Sultan Mehmet köprüsünden sonra E-80 TEM Otoyolu, İstanbul Avrupa Yakasından D-100 ve E-5 otoyolu kullanılarak özel taşıtlarla gelmek mümkündür. Bunun yanında İstanbul'dan gelen belediye otobüsleri, Esenler Otogarından kalkan Gebze otobüsleri, Minibüsler ve Metro gibi toplu taşıma araçları ile İstanbul'dan Gebze'ye ulaşma alternatifleri bulunmaktadır.

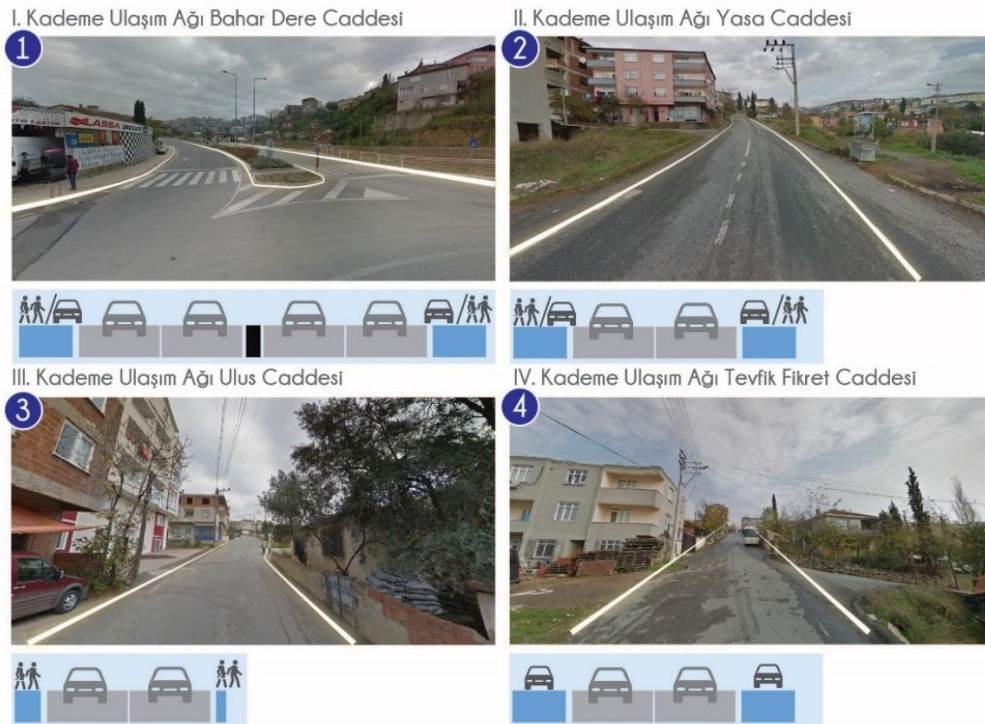
Tablo 6-3: Gebze-Çevre İl ve İlçeler Mesafeleri

	Mesafe (km)	Süre (dk)
Gebze-İzmit	62	49
Gebze-Kadıköy	49	44
Gebze-Mecidiyeköy	58	47
GebzeMaslak	65	51
GebzeBursa	99	74
Gebze-Ankara	394	234

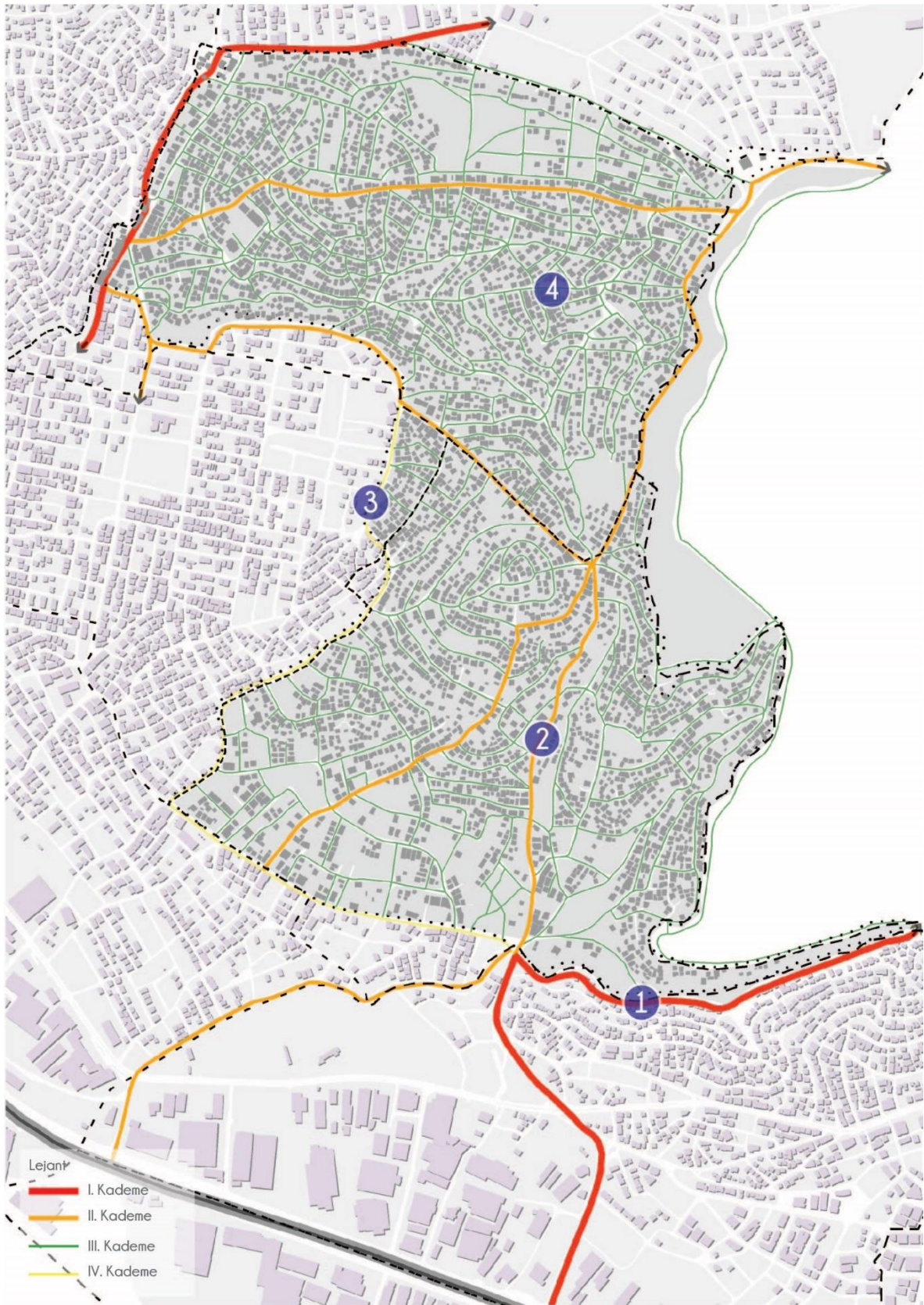


Şekil 6-10: Üst Ölçek Ulaşım Önerileri

Çalışma alanında genel olarak yollar dar, kaldırımsız ve refüjsüzdür. Yalnızca ana caddelerde ve eğitim alanlarının yakınlarında kaldırım olduğu görülmektedir. Ana caddelerin yol kesitlerine bakıldığında ise genellikle 1 ile 1.5 metre arasında değişen kaldırım genişliği bulunduğu, araç yolunun ise 10 ile 15 metre arasında değiştiği görülmektedir. Yol boyunca parklanmanın yer yer yapıldığı ve bu alanlarda yaya için ayrılmış bir ulaşım bandının olmadığı görülmektedir. Aşağıdaki Şekil 6-11’de Şekil 6-12’de gösterilen yollardan kesitler gösterilmektedir.

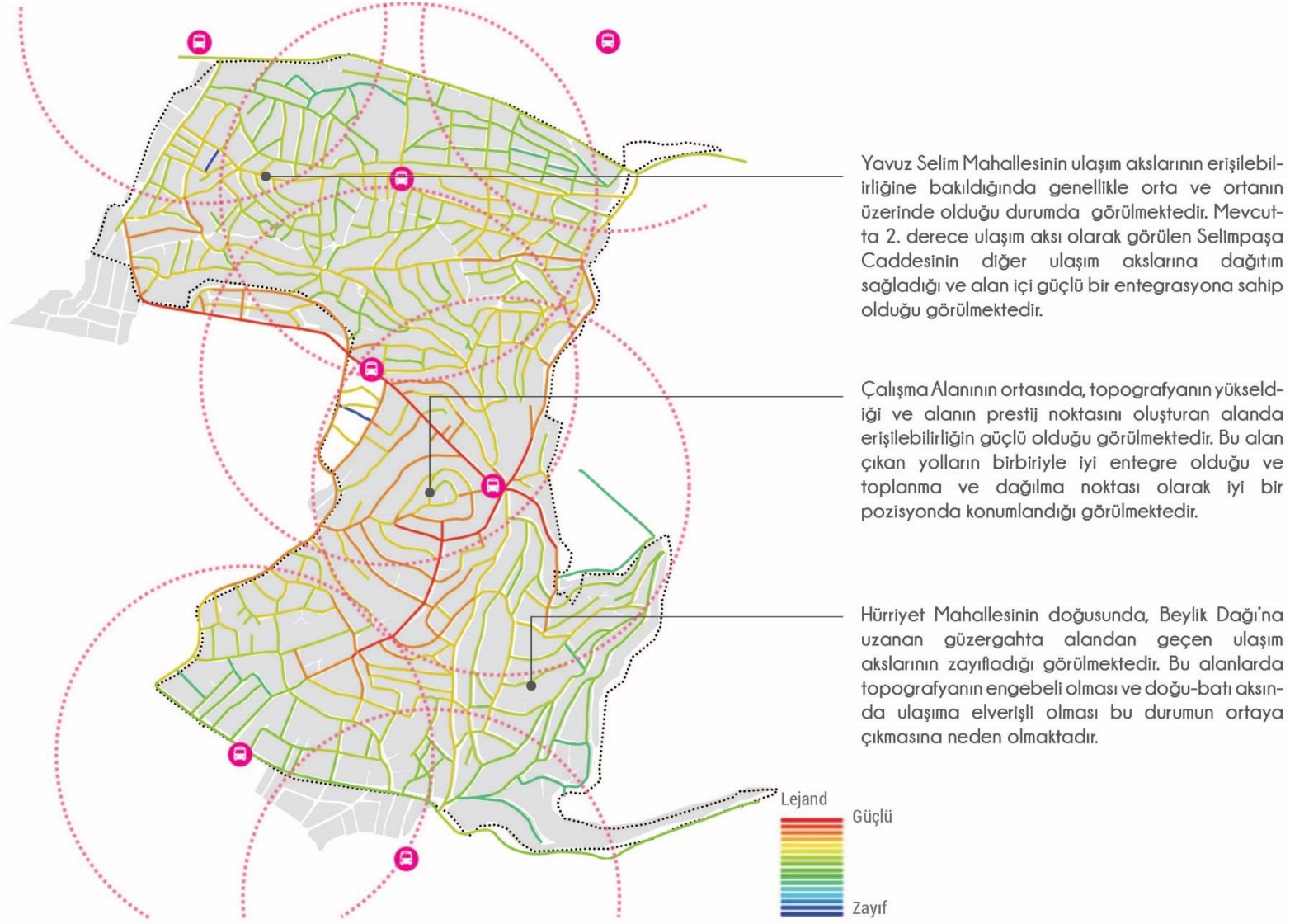


Şekil 6-11: Yol Kesitleri



Şekil 6-12: Yol Kademelenmesi

Çalışma alanında ki yolların erişilebilirliğini ifade edebilmek adına Şekil 6-13’de verilen İzokron analizi hazırlanmıştır.



Şekil 6-13: İzokron

7. MERİ PLAN HİYERARŞİSİ

7.1. ÖNCELİKLİ PLAN KARARLARI– UYGULAMASI– ETKİNLİĞİ

Kocaeli bölgelere ayrılarak, dört farklı planlama bölgesi olarak tanımlanmıştır.

Merkez Planlama Bölgesi; İzmit, Derince, Körfez İlçelerinin idari sınırlarını kapsar,

Gebze Planlama Bölgesi; Gebze İlçesi idari sınırlarını kapsar,

Gölcük-Karamürsel Planlama Bölgesi; Gölcük ve Karamürsel İlçeleri idari sınırlarını kapsar.

Kandıra Planlama Bölgesi; Kandıra İlçesi idari sınırlarını kapsar.

7.2. KOCAELİ İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, GEBZE PLANLAMA BÖLGESİ

Plan kapsamında arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, tarihi, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi,

Ekonomik, doğal, tarihsel, verilere dayalı çok nitelikli özellikler taşıyan Kocaeli için vizyon geliştirilmesi,

Planlama ile genel olarak bölge planı kararlarına uygun olarak, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi yönünde; yaşama, çalışma, dinlenme, eylemleri ile tarım, sanayi, hizmetler sektörleri ile faaliyetlerin tamamındaki eylemleri içeren mekanın sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşması, ayrıca kırsal ve kentsel alanda arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde; korunması, kullanılması, geliştirilmesi, hedeflenmiştir.

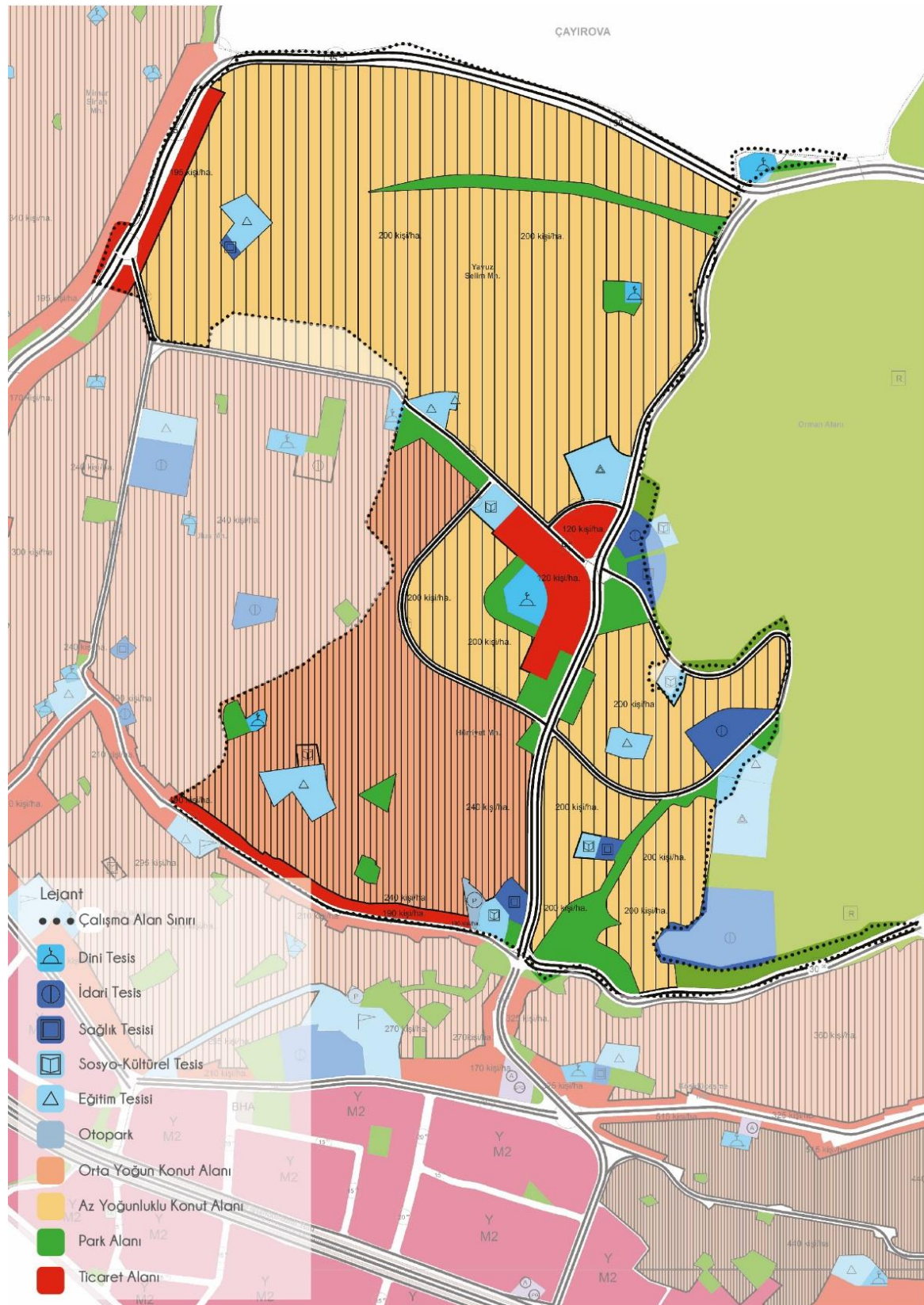
7.3. GEBZE MERİ NAZIM İMAR PLANI

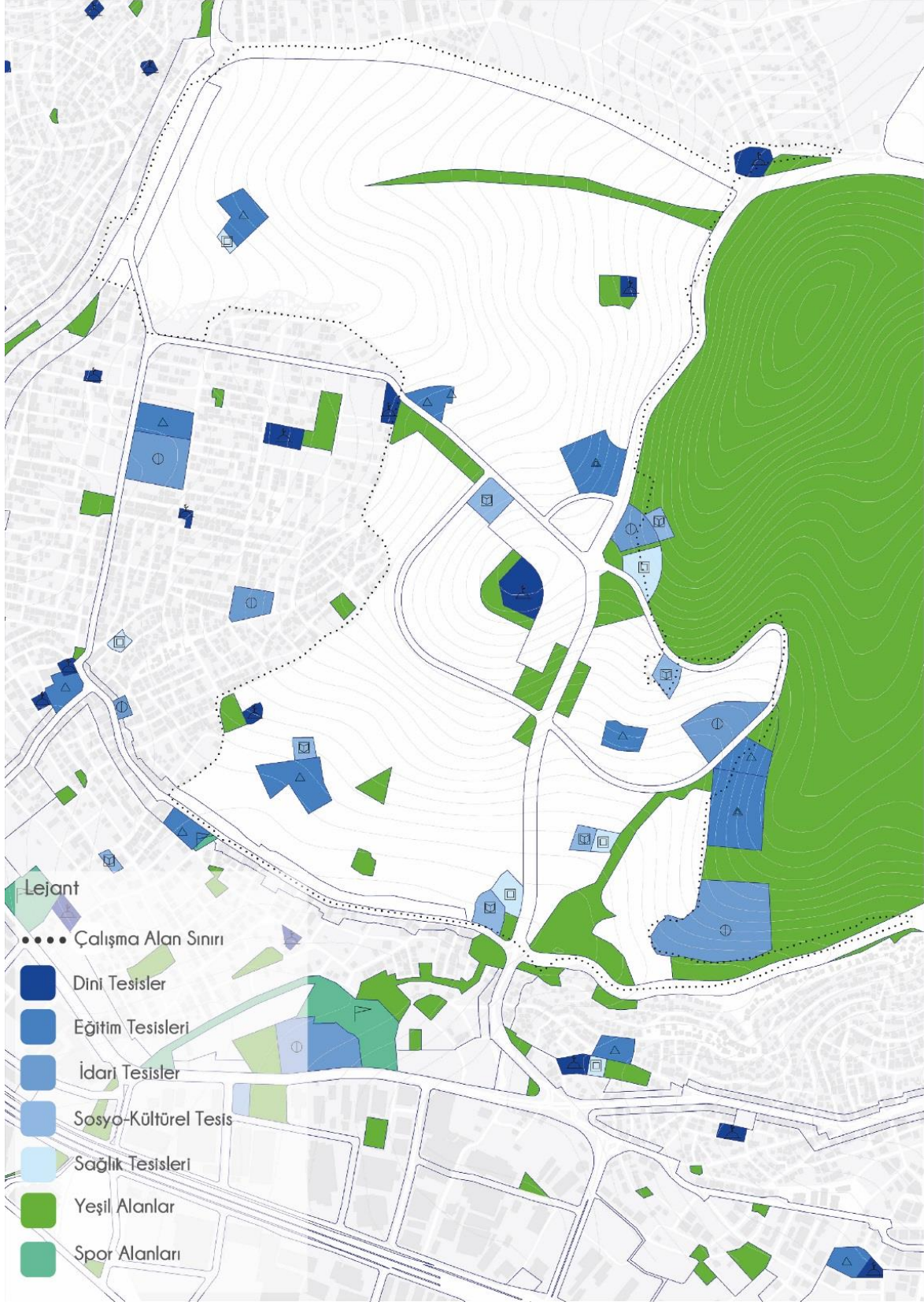
2008 yılı tarihli 1/5000 ölçekli Gebze Otoyol Güneyi Planlama Bölgesi Meri Nazım İmar Planının öngördüğü şemada verilen nüfus yoğunlukları eğim arttıkça az yoğunluklu (200 ki/ha) meskun konut alanı olarak yer almakta, E-5 Karayoluna doğru yüksek yoğunluklu konut alanları (240ki/ha) olarak öngörülmektedir.

Tablo 7-1: Meri Plan Fonksiyon Dağılımı

MERİ İMAR PLANI	FONKSİYON	ALAN (m ²)
İMARLI ALAN	Konut (Az Yoğun)	998.385
	Konut (Orta Yoğun)	340.177
	Ticaret (Tali İş Merkezi)	83.295
	Toplam İmarlı Alan	1.421.857
DONATI ALANI	Dini Tesis	16.076
	Eğitim Tesis Alanı	68.206
	Sağlık Tesis	12.355
	Kültürel Tesis Alanı	22.312
	Yönetim Merkezi	54.034
	Otopark	2.736
	Donatı Alanı Toplam	175.719
DİĞER	Yeşil Alan (Park + Rekreasyon)	208.634
	Yol Alanı	209.914
	6306 Alanı	2.016.124

Çalışma alanında meri plan donatı durumuna bakıldığında: 16.076 m²'sinin (%9,14) dini tesisler, 22.312 m²'sinin (%12,69) kültürel tesis, 68.206 m²'sinin (%38,81) eğitim tesisi, 12.355 m²'sinin (%3,90) sağlık tesisi, 54.034 m²'sinin (%7,03) idari tesis 'ten oluştuğu görülmektedir. Meri plan öngördüğü yeşil alan miktarı ise 208.634 m²'dir.





Şekil 7-3: Meri Nazım İmar Plan Donatıları

7.4. GEBZE MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

1986 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının çalışma sınırına giren kısmı incelendiğinde büyük oranda orman arazisi vasfında olduğu ve plan sınırı dışında bırakıldığı görülmektedir. Yıldırım Beyazıt caddesi ve Yaşar Doğu caddesi üzerinde ayrıık nizam 5 katlı yapılaşmalar yoğunlaşmakta iken diğer bölgelerde 4 ve 3 kata düşmektedir. Ancak üzerine daha sonradan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmış olup, Bölgedeki Plan nüfusu azaltılmıştır. Mevcutta onaylı olan 1986 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 35.192 kişilik kapasite bulunmaktadır. Öneri plan nüfusunda bu hesap dikkate alınmamış olup, öneri 1/5.000 ölçekli Nazım imar planı üzerinden devam edilmiştir.

7.5. MERİ PLAN NÜFUS ÖNGÖRÜLERİ

İmar planının öngördüğü nüfus hesabında, 2008 onaylı 1/5000 ölçekli meri nazım imar planı yoğunlukları kullanılmıştır. Buna göre: aşağıdaki tabloda yoğunluk ve donatı değerleri gösterilmiştir. Meri imar planına göre 36.107 kişilik bir plan nüfusu bulunmaktadır. Kişi başına düşen inşaat alanı 30 m² olarak alınmıştır.

Şekil 4: Meri 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı ve Nüfus Hesabı

2008 YILI ONAYLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NÜFUS HESABI						
KULLANIM TÜRLERİ		KULLANIM ALAN MİKTARI M2	HEKTAR	YOĞUNLUK	NÜFUS	GEBZE MERKEZ PLAN NOTLARI GEREĞİ BODRUM KATLAR, ÇIKMALAR VE ÇATI ARASI PİYESLER EMSAL HARİCİ OLUP, BU ALANLAR %25 GİZLİ İNŞAAT VE NÜFUS HAKKI BARINDIRMAKTADIR.
STANDART KİŞİ BAŞI M2	KONUT 200 KİŞİ/HA	998,385	99.84	200	19,968	
	KONUT 240 KİŞİ/HA	339,598	33.96	240	8,150	
	KONUT 300 KİŞİ/HA	501	0.05	300	15	
	KONUT 360 KİŞİ/HA	78	0.01	360	3	
	TİCARET 120 KİŞİ/HA	44,738	4.47	120	322	
	TİCARET 170 KİŞİ/HA	2,249	0.22	170	23	
	TİCARET 190 KİŞİ/HA	18,579	1.86	190	212	
	TİCARET195 KİŞİ/HA	16,417	1.64	195	192	
	TİCARET 325 KİŞİ/HA	57	0.01	325	1	REEL NÜFUS
	TOPLAM TAHSİSİ ALANI	1,420,602	142.060		28,886	36,107
0.5	DİNİ TESİS	16,076				
6.5	EĞİTİM TESİS ALANI	68,206				
1.5	SAĞLIK TESİSLERİ	12,355				
0.75	KÜLTÜREL TESİSLER	22,312				
	YÖNETİM MERKEZİ	54,034				
10	YEŞİL ALAN	209,316				
	OTOPARK	2,736				
1	TEKNİK ALTYAPI	0				
	BAKIM AKARYAKIT	0				
	DONATI ALANI TOPLAM	385,035				
	YOL	210,487				
	TOPLAM ALAN	2,016,124				

8. PLAN TEKLİFİ

Planlama alanı 1990'lı yıllara kadar ruhsatsız ve kaçak olarak yapılaşmış olup, 2981 sayılı yasa kapsamında değerlendirilmiş ve İslah İmar Planı yapılması gündeme gelerek, tapu tahsis belgeleri dağıtılmıştır. Fakat bölge içerisindeki orman alanı sınırı ve orman 2B şerhleri neticesinde İslah İmar Planı yapılamamış ve tapu belgeleri dağıtılamamıştır. Bugüne kadar gelen süreçte ise alan plansız olarak kalmaya devam etmiştir.

Planlama çalışmasında çağdaş şehircilik ilkeleri ve afet riski göz önünde bulundurularak yaşanabilir, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan, çevreye uyumlu tasarımlarla çevre kalitesinin yükseltilmesi, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak, yaşanabilir ve güvenli kentsel yaşam alanları oluşturmak amaçlanmaktadır.

Planlama çalışmasında alan çevresi ile birlikte ele alınmış ve ulaşım kurgusu, arazi kullanım kararlar vb. bu doğrultuda düzenlenmiştir.

Mevcut durumda su toplama kanalı ve çevresindeki sağlıksız konut alanları yerine sürdürülebilir, sağlıklı, altyapısı tamamlanmış konut alanları oluşturulmuş ve bu alanlara hizmet edecek donatı alanları ilgili kanun ve yönetmeliklerde belirtilen standartları sağlayacak şekilde ayrılmıştır.

Şekil 5:Mevcut ve Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişim Tablosu

2008 YILI ONAYLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NÜFUS HESABI						ÖNERİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NÜFUS HESABI							
KULLANIM TÜRLERİ		KULLANIM ALAN MİKTARI M2	HEKTAR	YOĞUNLUK	NÜFUS	GEBZE MERKEZ PLAN NOTLARI GEREĞİ BODRUM KATLAR, ÇIKMALAR VE ÇATI ARASI PİYESLER EMSAL HARİCİ OLUP, BU ALANLAR %25 GİZLİ İNŞAAT VE NÜFUS HAKKI BARINDIRMAKTADIR.	KULLANIM ALAN MİKTARI M2	HEKTAR	YOĞUNLUK	NÜFUS	ARTAN NÜFUS	ARTAN NÜFUSA GEREKİLİ OLAN DONATI MİKTARI	ARTIRILAN DONATI MİKTARI
STANDART KİŞİ BAŞI M2	KONUT 200 KİŞİ/HA	998,385	99.84	200	19,968								
	KONUT 240 KİŞİ/HA	339,598	33.96	240	8,150								
	KONUT 300 KİŞİ/HA	501	0.05	300	15								
	KONUT 360 KİŞİ/HA	78	0.01	360	3		813,978	81.40	460	37,443			
	TİCARET 120 KİŞİ/HA	44,738	4.47	120	322								
	TİCARET 170 KİŞİ/HA	2,249	0.22	170	23								
	TİCARET 190 KİŞİ/HA	18,579	1.86	190	212								
	TİCARET195 KİŞİ/HA	16,417	1.64	195	192								
	TİCARET 325 KİŞİ/HA	57	0.01	325	1	REEL NÜFUS	186,378	18.64	282	8,760			
	TOPLAM TAHSİSİ ALANI	1,420,602	142.060		28,886	36,107	1,000,356	100.04		46,203	10,095		
0.5 DİNİ TESİS	16,076					58,282					5,048	42,206	
6.5 EĞİTİM TESİS ALANI	68,206					152,204					65,620	83,998	
1.5 SAĞLIK TESİSLERİ	12,355					33,225					15,143	20,870	
0.75 KÜLTÜREL TESİSLER	22,312					30,608					7,572	8,296	
YÖNETİM MERKEZİ	54,034					11,092							
10 YEŞİL ALAN	209,316					339,559					100,953	130,243	
OTOPARK	2,736					8,015							
1 TEKNİK ALTYAPI	0					23,779					10,095	23,779	
BAKIM AKARYAKIT	0					2,367						2,367	
DONATI ALANI TOPLAM	385,035					659,131					204,431	274,096	
YOL	210,487					356,637							
TOPLAM ALAN	2,016,124					2,016,124							



Şekil 6: Öneri Nazım İmar Planı

Şekil 7: Mevcut Durum, Meri İmar Planı ve Öneri İmar Planı Arasındaki Değişim

	ARAZİ KULLANIM	MERİ PLAN HESAPLARI	ÖNERİ PLAN HESAPLARI
KONUT VE TİCARET ALANI M2	1,565,789	1,420,602	1,000,356
NÜFUS Kişi	23,717	36,107	46,203
İNŞAAT ALANI M2	968,182	1,083,210	1,848,110