



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>GALİPOLU OLUYOR</small>	Karar Tarihi	10.09.2020
	Karar No	336
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.08.2020	2020-1146179
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 10.09.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 336 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.08.2020 tarih ve 73. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları dahilinde, Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Gebze Belediye Başkanlığı'nın 30.06.2020 tarihli ve E.28734 sayılı yazısı ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Belediyeleri sınırları dahilinde, Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinde yapılan revizyon imar planları doğrultusunda yürütülen imar uygulaması çalışmaları sırasında tespit edilen orman vasıflı taşınmazların, TOKİ mülkiyetindeki parsellerin ve dere alanlarının imar uygulaması sınırları dışına çıkarılması gerektiğini belirterek, bölgedeki imar uygulamaları çalışmalarının yürütülebilmesi amacıyla meri nazım imar planlarının yeniden düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlanmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, G23a1 ve G23a4, G22b-09b, 10a, 14b, 14c, 15c, 15d, 11d, 20a, G23a-16d, 06c, 11a, 11d nazım imar planı paftalarında, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımızca hazırlanan söz konusu nazım imar planı değişikliği ile;

1- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinin kuzeyinde yer alan Kadıllı Mahallesi, GK3 nolu gelişme konut bölgesinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için bölgeden geçen dere yataklarının imar uygulaması sınırlarından çıkartılması ve konut, park ve eğitim tesisleri alanı imar hatlarının da bu doğrultuda yeniden düzenlenmesi,

2- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi Balçık Mahallesi GK2 nolu gelişme konut bölgesinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için bölgeden geçen dere yataklarının imar uygulaması sınırlarından çıkartılması ile birlikte oluşan alanların park ve otopark alanı olarak düzenlenmesi ve 233 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanda imar yolunda kalan parsellerin imar uygulamasına dahil edilebilmesi amacıyla imar uygulama sınırları içerisine alınması,





3- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi Balçık Mahallesi, GK2 nolu gelişme bölgesinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için bölgeden geçen dere yataklarının ve "TOKİ PROJE ALANI" olarak ilan edilen alanların imar uygulaması sınırlarından çıkartılması ile birlikte meri plan paftaları üzerinden bölge numarasının kaldırılarak park, konut ve ibadet tesis alanı imar hatlarının yeniden düzenlenmesi,

4- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi Pelitli Mahallesi, Gk19 nolu konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımına sahip uygulama bölgesinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için bölgeden geçen dere yataklarının imar uygulaması sınırlarından çıkartılması ile birlikte park, otopark, belediye hizmet alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımlarının imar hatlarının bu doğrultuda yeniden düzenlenmesi,

5- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi Pelitli Mahallesi, GK4 nolu gelişme konut alanı uygulama bölgesinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için bölgeden geçen dere yataklarının ve tescil harici alanın imar uygulaması sınırlarından çıkartılması ile birlikte imar uygulama sınırlarının düzenlenerek konut alanının park alanı olarak düzenlenmesi,

6- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinin doğusunda yer alan Pelitli ve Mollafenari(Akviran) Mahalleleri, GK5, GK8 ve GK9 nolu gelişme konut bölgelerinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için bölgeden geçen dere yataklarının imar uygulaması sınırlarından çıkartılması ile GK9 nolu bölgede konut alanı ve park alanı imar hatlarının da bu doğrultuda yeniden düzenlenmesi ayrıca GK22 depolama bölgesinde yer alan orman vasfındaki parsellerin imar uygulaması dışına çıkarılması,

7- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinin doğusunda yer alan Cumaköy ve Mollafenari(Akviran) Mahalleleri, GK9 ve GK13 nolu gelişme konut bölgelerinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için bölgeden geçen dere yataklarının imar uygulaması sınırlarından çıkartılması ile GK9 nolu bölgede otopark alanı düzenlenerek imar hatlarının da bu doğrultuda yeniden düzenlenmesi ile birlikte GK 13 nolu gelişme konut bölgesinde yer alan 1297 parselin kültürel tesis alanı olan kullanımının orman alanı olarak düzenlenmesi,

8- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinin kuzeydoğusunda yer alan Denizli Mahallesi, GK12 nolu gelişme konut bölgesinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için imar uygulaması sınırlarının orman alan sınırları ile kamulaştırma sınırlarına göre düzeltilerek park ve otopark alanı düzenlenmesi ile birlikte 114 ada 1 nolu parselin konut alanı olan kullanımının orman alanı olarak düzenlenmesi ile birlikte doğusunun da park alanı olarak düzenlenmesi ayrıca sehven 15.00m olarak yazılmış yol genişliğinin 12.00m olarak düzeltilmesi,

9- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi Pelitli Mahallesi, GK6 nolu gelişme konut alanı uygulama bölgesinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için bölgeden geçen dere yataklarının imar uygulaması sınırlarından çıkartılması

10- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi Tavşanlı Mahallesi, GK14 nolu gelişme konut alanı uygulama bölgesinde çalışmaları yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için 270 ada 4 ve 6 nolu parsellerin arasından geçen kanalın meri imar planlarına işlenmesi ile birlikte uygulama imar planı sınırlarının ve 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı ile park



alanlarının nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olacak şekilde düzeltilerek 160 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı olarak düzenlenmesi,

11- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi Tavşanlı Mahallesi'nde çalışmalarını yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için GK14 nolu ticaret ve GK34 nolu sanayi bölgesi arasında yer alan dere yatağının imar uygulaması sınırlarından çıkartılarak park alanı olarak düzenlenmesi,

12- Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi Tavşanlı Mahallesi'nde çalışmalarını yürütülen imar uygulamasının tescil edilebilmesi için GK14 nolu gelişme konut bölgesinin kuzeyinde yer alan dere yatağının imar uygulaması sınırlarından çıkartılarak konut alanı ve park alanı imar hatlarının kaydırılması ile dengelerinin sağlanarak 1/1000 ölçeğinde gösterilecek olan yol cebi otopark alanı olarak düzenlenmesi,

13-Yapılan imar uygulamaları çalışmalarında üzerlerindeki orman şerhlerinin devam ettiği belirlenen GK 13 nolu gelişme konut bölgesinde yer alan 1297 parselin kültürel tesis alanı olan kullanımının orman alanı olarak düzenlenmesi, GK12 nolu gelişme konut bölgesinde 114 ada 1 nolu parselin konut alanı olan kullanımının orman alanı olarak düzenlenmesi ve GK7 bölgesinde park alanı kullanımında olan 147 ada 1 nolu parselin orman alanı olarak düzenlenmesi 1/25000 ölçekli nazım imar planına da işlenmesinin teklif edildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca; söz konusu değişiklik teklifi ile aynı planlama bölgesi içerisinde yer alan Tavşanlı Mahallesi GK14 nolu gelişme konut bölgesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 221 ada 25 nolu parselin kuzeyinden geçen 3.00m'lik yaya yolunun 10.00m olarak düzenlenebilmesi amacıyla nazım imar planı ölçeğinde park alanı ve ticaret alanı imar hattının kaydırılması ve park alanı olan kullanımın otopark alanı olarak düzenlenmesinin de teklif edildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; imar uygulamasına yönelik düzenlemeleri içeren, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen, yoğunluk artışına yol açmadığı gibi park ve otopark alanında yapılan ilave alanlar ile donatı artışı sağlandığı belirlenen 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifleri **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41741460** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/5000 ölçekli ve **NİP- 41608262** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/25000 ölçekli teklifin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 19.08.2020



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.09.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye