



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	11.02.2021
	Karar No	85
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	11.12.2020	2020-1320290
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 11.02.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 85 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G22.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22.b.2, G22.b.3 nazım, 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım ve 1/1000 ölçekli G22.b.14.b.3.c-3.d-4.c, G22.b.14.c.1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar plan paftaları yaklaşık 95 hektarlık alanda hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 17.12.2020 tarih ve 53. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G22.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22.b.2, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım imar plan paftaları ile 1/1000 ölçekli G22.b.14.b.3.c-3.d-4.c, G22.b.14.c.1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar plan paftalarında yaklaşık 95 hektarlık alanda hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G22.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22.b.2, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım imar plan paftaları ile 1/1000 ölçekli G22.b.14.b.3.c-3.d-4.c, G22.b.14.c.1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar plan paftalarında, 452200-453500 yatay ve 4526000-4527500 dikey koordinatları arasında yaklaşık 95 hektarlık alanda Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca proje geliştirilmesi öngörülen ve Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş yaklaşık 40 hektarlık alan ile civarında bütüncül planlanma yapılabilmesi için İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile;

- 1- 1/500000 ölçekli Kocaeli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında mera gösteriminde kalan Kamu Orta Malı Siciline kayıtlı mera vasıflı 249 ada 26 ve 29 No'lu parseller ile Hazine adına kayıtlı 250 ada 13 No'lu parselin, 6306 sayılı Kanununun 3 üncü maddesinin altıncı fıkrasında bulunan



“25/2/1998 tarih ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında olup riskli alanlarda ve riskli yapılarda yaşayanların nakledilmesi için Bakanlıkça ihtiyaç duyulan taşınmazlar, 4342 sayılı Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendindeki alanlardan sayılarak, tahsis amaçları aynı maddeye göre değiştirilip tapuda Hazine adına tescil edilir; bu hüküm gereğince Kamu Orta taşınmazlar hakkında bu Kanuna göre uygulamada bulunulur” hükmü uyarınca tahsis amacının değiştirilerek Hazine adına tescilinin yapılarak Bakanlık Oluru ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiğinden söz konusu Mera Gösteriminin 1/50000 ölçekli Kocaeli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planından kaldırılması,

- 2- Meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında büyük kısmı “Gelişme Konut Alanları” az kısmı “Depolama Alanı”, “Sanayi Alanı” ve “İmar Yolu” kullanımında kalan ve Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen 249 ada 26 ve 29 No’lu parsel ile 250 ada 13 No’lu parsellerin “Sanayi Alanı” dışındaki kısımlarının 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Küçük Sanayi Alanları”, “Gelişme Konut Alanları”, “Depolama Alanları”, “Büyük Kentsel Yeşil Alanlar”, “Toptan Ticaret Alanları”, “Sosyal Donatı Alanları”, “İmar Yolları” kullanımlarına ayrılması,
- 3- Rezerv Yapı Alanı dışarısında kalan ve meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Gelişme Konut Alanları” kullanımındaki alanın bir kısmının; Rezerv Yapı Alanında üretilen plan kararları, bölgedeki ulaşım şeması, kentsel doku ve TOKİ tarafından yapılacak uygulamalarında gözönünde bulundurulması suretiyle “Sosyal Donatı Alanı” ve “Büyük Kentsel Yeşil Alanlar” olarak planlanması,
- 4- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında, “Park ve Yeşil Alan”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Eğitim Alanı”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Genel Otopark Alanı”, “İmar Yolu” kullanımlarında kalan ve Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen 249 ada 26 ve 29 No’lu parsel ile 250 ada 13 No’lu parsellerin “Kamu Hizmet Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Küçük Sanayi Alanı”, “İmar Yolu”, “Toplu İşyerleri”, “Depolama Alanı”, “İbadet Alanı”, “Eğitim Alanı”, “Gelişme Konut Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Genel Otopark” olarak planlanması,
- 5- Rezerv Yapı Alanı dışarısında kalan ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Gelişme Konut Alanı”, “Eğitim Alanı”, “İmar Yolu”, “Park ve Yeşil Alan”, “İbadet Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Sağlık Alanı” ve “Ticaret Alanı (T3)” kullanımında kalan bölgelerin Rezerv Yapı Alanında üretilen plan kararları ile daha kullanılabilir ada formları oluşturulabilmek ve bölgeye yüklenen rolün gerçekleşebilmesi adına yeniden tasarlanan ulaşım şemasının dikkate alınması suretiyle “Gelişme Konut Alanı”, “Eğitim Alanı”, “İmar Yolları”, “Park ve Yeşil Alan”, “İbadet Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Kamu Hizmet Alanı”, “Küçük Sanayi Alanı”, “Depolama Alanı” olarak planlanması,
- 6- Gelişme Konut Alanları için yoğunluk değerlerinin 40 ve 45 kişi/ha olarak düzenlenmesi,
- 7- Rezerv Yapı Alan sınırlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planına eklenmesi,
- 8- İmar uygulama sınırınının 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında taslak parselasyon planına göre yeniden düzenlenmesi,



- 9- Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Gelişme Konut Alanları” için önerilen yapılaşma koşullarının aynen korunması, yapı yaklaşma mesafelerinin yeni oluşan imar ada formları, yol genişlikleri ve komşu kullanımların dikkate alınması suretiyle plan üzerinde yeniden düzenlenmesi,
- 10- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Eğitim Tesisleri Alanı(Lise ve Mesleki)” “Resmi Kurum Alanı”, “Belediye Hizmet alanı” ve “Sağlık Tesisi Alanı” kullanımlarına ilişkin yapılaşma şartlarının; “E=1.00 ve Yençok= 3 Kat” olarak düzenlenmesi,
- 11- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen “Depolama Alanları” için yapılaşma şartlarının “E=0.25”, “Küçük Sanayi Alanları” için “E=1.00 ve Yençok=9.50 m” olarak düzenlenmesi,
- 12- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen “Toptan Ticaret Alanı” için yapılaşma şartlarının; “30.00 metrelik imar yolundan 15.00 metre, 12.00 metrelik imar yolundan 10.00 metre diğer cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile E=0.80 ve Yençok=12.00 metre” olarak düzenlenmesi,
- 13- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen “İbadet Alanları(Cami)” için yapılaşma şartlarının; “tüm cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi, E=1.00 ve Y=Serbest” olarak düzenlenmesini içeren 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği teklifinin; Gebze İlçemiz ve civarında kent içerisinde sıkışmış ve çarpık olarak muhtelif yerlere dağılmış olan küçük sanayi tesisi alanlarının bir araya toplanarak düzensizliğin ve karmaşanın önüne geçilebilmesi, Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen bölgedeki meri imar planı kararlarının form olarak düzenli bir yapıda olmayışından dolayı çevresindeki ulaşım şeması ve konut kullanımlarının da birlikte değerlendirilerek parçacıl planlama ve imar uygulaması işlemlerinin yapılabilmesine olanak tanımak amacıyla hazırlandığı, yapılan değişiklik sonrasında nitelikli ve daha kullanılabilir ada formlarının oluşturulduğu, yoğunluk artışına yol açılmadığı ve donatı dengesinin sağlandığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Kocaeli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32.maddesi 2.bendi gereği **ÇDP-153551, NİP-41547231, NİP-41479640, UİP-41518232** şeklinde Plan İşlem Numaraları (PİN) almış değişiklik teklifinin 2985 sayılı Kanununun 4. maddesine istinaden 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c maddesi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6. maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 29.01.2021



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.02.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G22.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22.b.2, G22.b.3 nazım, 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım ve 1/1000 ölçekli G22.b.14.b.3.c-3.d-4.c, G22.b.14.c.1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar plan paftaları yaklaşık 95 hektarlık alanda hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Yaşar ÇAKMAK, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Selattin KABADAYIOĞLU, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ, MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, İsmet GÜRLER ile SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜRSOY ve Zeki KARATAŞ'ın kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ, Erhan AKPINAR'ın ret ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ ile Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Zinnur BÜYÜKGÖZ
Meclis 1.Başkan Vekili

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye