


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	13.01.2022
	Karar No	30
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	05.11.2021	2021-1780002
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 13.01.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 30 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Denizli Mahallesi, G23a çevre düzeni, G23.a1, G23.a.07.d ve G23a.12a nazım imar planı paftaları, Denizli Göleti'nin koruma alanında yer alan planlı sahalara ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.12.2021 tarih ve 49. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Denizli Göleti Koruma Alanı'nda yer alan planlı sahalara ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, İSU Genel Müdürlüğü'nün 04.11.2020 tarih ve 1272974 sayılı yazısı ile, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Denizli Mahallesi, Denizli Göleti havzası maksimum su kotu ve mutlak koruma alanı (50m.) sınırları içerisinde kalmakta olan taşınmazların kamulaştırma çalışmalarının yürütülmekte olduğu belirtilerek havza sınırları içerisinde su altında ve mutlak koruma alanında kalan taşınmazlarla ilgili planlama çalışmalarının yüksek kamulaştırma maliyetleri göz önünde bulundurularak ilgili mevzuat hükümlerine göre çalışılmasının talep edildiği, Denizli Göleti'nin doğu kısmında, 11.12.1997 tarihinde onaylanan mevzi uygulama imar planı bulunduğu ve söz konusu imar planı sınırlarının su üst kotu ve mutlak koruma sınırı içerisinde yer aldığı, kamulaştırma maliyetlerinin asgari düzeye indirilmesi, mahkemelerde devam eden alana ilişkin davalarda kamuyu zarara uğratabilecek kararların önüne geçilebilmesi ve alanda yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla söz konusu alana ilişkin 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanarak tarafımıza sunulduğu tespit edilmiştir.

Hazırlanan değişiklik teklifi incelendiğinde;

- Su kotu çizgisinin değişmesi ile daha önceki su çizgisine göre kamulaştırılmış alanlara ek olarak gölet çevresindeki özel mülklerin göletin dolduğu durumda su altında kalacağı, 28.06.2016 tarihli İSU Yönetim Kurulu Kararı ile gölet çevresinde, su kotu çizgisinden sonra 50 metrelik mesafesinin koruma bandı olarak ayrılması ve rekreasyonel kullanımlar da dahil erişime kapatılarak kamulaştırılmasının karara bağlandığı, 50 metrelik koruma bandı da dahil olmak üzere yaklaşık 127.000 m² kamulaştırmaya konu mülkiyet oluştuğu,

- Planlama sınırının 11.12.1997 tarihinde onaylanan mevzi imar planının kapsadığı parselleri kapsadığı, alanda toplamda 818569 m² özel mülkiyet bulunduğu ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı alan sınırının tasarlanan erişim yolları ile birlikte 834.525 m² olarak planlandığı,
- Halihazır durumda alanda herhangi bir yapı bulunmadığı, plan sınırının bir kısmının gövde yükseltilmesi ile genişleyen gölet su yüzeyini içerdiği ve gölet tam dolduğunda meri plan sınırlarının yaklaşık %10'unun su yüzeyi ile kaplandığı,
- Değişiklik teklifi ile pasif yeşil alanlar ile sosyal donatı alanlarının kamulaştırılması gereken konumda önerilerek bedelsiz terk ettirileceği böylece kamulaştırma maliyetlerinin ortadan kaldırılacağı,
- Denizli Göleti'nin içme suyu niteliğinin korunması sağlanır iken geçmişten günümüze bölgede var olan rekreasyonel faaliyetlerin göleti tehdit etmeyecek şekilde organize edilmesi amacıyla meri planın revize edildiği,
- Değişiklik teklifi içeriğinde; kamuya açık, toplayıcı gölet kuşak yolu önerildiği, meri planda yer alan konut alanı miktarının ve plan nüfusunun arttırılmadığı, donatı alanları ile kamuya terk edilecek alan miktarlarının arttırılarak sosyal donatı alanlarının kullanıcı odaklı olarak konumlandırıldığı, topografyaya uyumluluk sağlanarak erişime kapalı alanların pasif yeşil alan olarak, bölgede yaşayacak nüfus ve rekreasyonel amaçla gelen nüfus için ise park ve çocuk oyun alanları planlandığı,
- Alanda yer alan meri mevzii imar planındaki parsellerdeki kamulaştırma maliyetini giderebilmek amacıyla söz konusu planın revize edilmesine olanak sağlayacak şekilde üst ölçek planların düzenlenmesine ilişkin değişiklik ve imar planı teklifi hazırlandığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda;
 - 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında "*Diğer Tarım Alanı*" kullanımının "*Kentsel Gelişme Alanı*" olarak düzenlendiği,
 - 1/25000 ölçekli nazım imar planında "*Diğer Tarım Alanı*" kullanımının "*Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı*" ve "*Park ve Yeşil Alan*" olarak düzenlendiği,
 - 1/5000 ölçekli nazım imar planında söz konusu alanın "*35kişi/ha Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı*", "*Park ve Yeşil Alan*", "*Pasif Yeşil Alan*", "*Su Yüzeyi*", "*İbadet Alanı*", "*Otopark Alanı*", "*Sosyal Tesis Alanı*", "*Özel Sosyal Tesis Alanı*", "*Sağlık Tesisleri Alanı*", "*Özel Eğitim Tesisleri Alanı*", "*Spor Alanı*", "*Teknik Altyapı Alanı*" ve 15 metre genişliğinde imar yolu olarak planlandığı,
 - Açıklanmayan hususlarda *Kocaeli 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri*, *Gebze İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri* ile *Gebze Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri*'nin geçerli olacağı, yapılaşma koşulları ve özel şartların İSU ve İSKİ görüşüne göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtileceği tespit edilmiştir.

Bahsi geçen düzenlemelerle ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına sorulan görüşlerden;

- **İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı**'nın 17.11.2021 tarih ve 20210875879 sayılı cevabi yazısında; "*3. İlgili (a) Yönetmeliğin (23.01.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu*

Havzaları Yönetmeliği) imar planlarındaki yapılaşma ve faaliyetlerle ilgili 6.9.d.1 maddesi “(Yönetmelik eki) Ek-2’de verilen yoğunluk (uzun mesafe:

25/kişi/ha ve bu yoğunluğa tekabül eden 0.0875 KAKS değeri) değerleri aşılamaz.”, 6.9.d.2 maddesi “Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, eğitim ve özel sosyal

kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0.25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0.40 değeri aşılamaz.” Hükmündedir. Söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli plan teklifleri incelenmiş olup plan teklifi ile önerilen 1593 nüfus ile ilgi (b) Yönetmelikçe gelebilecek maksimum nüfus değeri olan 2067 kişinin aşılmadığı tespit edilmiştir.”

“4. ...ilgi (a) Yönetmeliğin (23.01.2011 tarihli İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği) 6.9.d.4 maddesinin plan notlarına işlendiği görülmüştür.”

“5. Söz konusu planlama alanının içerisinden Cambazalocağı Deresi geçmekte olup, dereye herhangi bir atıksu deşarji yapılmaması, dereye ait proje, yapı yaklaşma mesafesi, taşkın sınırları vb. konular hakkında DSİ Bölge Müdürlüğü’nün görüşünün alınması ve imar planlarına işlenmesi, dere yataklarında kazı, hafriyat, dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetlerin kesinlikle yapılmaması, dere kesitlerinin daraltılmaması, doğal halinin korunması, dere yataklarında sedde, topuk, duvar vb. yüzeysel suların akışını engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması gerekmektedir.”

“...Netice olarak Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Denizli Mahallesi, Emintaş Denizli Köyüne yönelik hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifleri yürürlükteki nazım imar planı hükümlerine ve yukarıda belirtilen hususlara uyulması şartıyla ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır” denilmektedir.

- **Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığı’nın** 04.01.2022 tarih ve 52448 sayılı cevabi yazısında;

“Denizli Göleti içmesuyu havzasında 20/11/1981 tarihli ve 2560 sayılı Kanununun 20.maddesi ile 28/10/2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine dayanılarak hazırlanmış olan İSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği (16.11.2020 yayım tarihi) maddeleri hükümleri geçerlidir.

Genel Esaslar Madde 5. (2) ç) “İçme suyu havzaları içinde yapılacak imar planı değişikliği taleplerinde bu yönetmelik hükümleri dikkate alınır, mevcut imar planlarında nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı değişiklik ve revizyonlar yapılamaz.”... (6) “Bu alandaki Kentsel Yerleşim Alanlarında Su Havzaları Koruma Yönetmeliğinin onay tarihinde mevcut olan imar planları şartları geçerlidir.”

“...Kurumumuzca onaylanan projelere göre atıksu ve yağmursuyu sistemleri ve tel çit çekilmesi ile ilgili yatırımların yapı izni verilecek firma tarafından gerçekleştirilmesi şartı ile nüfus ve yapı yoğunluğu arttırıcı değişikliklerin olmaması nedeni ile Revize İmar Planı teklifinin uygulanmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

- **Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın** cevabi yazısında;
“...bahse konu imar planı değişikliği ulaşım açısından uygun görülmüştür..” denilmektedir.

Sonuç olarak; gövde yükseltme çalışmaları sonrasında alanda oluşacak kamulaştırma maliyetlerinin ortadan kaldırılması, mahkemelerde devam eden alana ilişkin davalarda kamuyu zarara uğratacak kararların önüne geçilebilmesi ve alanda yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla hazırlanan, koruma-kullanma dengesi gözetilerek Denizli Göleti'nin içmesuyu niteliğinin korunması sağlanırken bölgedeki rekreasyonel faaliyetlerin organize bir

şekilde yürütülmesine imkan sağlayacak şekilde hazırlanan, meri mevzuata ve planlama ilkelerine aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **ÇDP-619260** (1/50000 ÇDP değişikliği), **NİP-41077869** (1/25000 NİP değişikliği), **NİP-41547395** (1/5000 NİP teklifi) şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik ve plan teklifleri 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.05.01.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.01.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Denizli Mahallesi, G23a çevre düzeni, G23.a1, G23.a.07.d ve G23a.12a nazım imar planı paftaları, Denizli Göleti'nin koruma alanında yer alan planlı sahalara ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARIKÇI, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Gökür BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT'un 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, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın ret, SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜRSOY, Zeki KARATAŞ'ın çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye