




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALGINCA ÇULUÇER</small>	Karar Tarihi	19.10.2023
	Karar No	532
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.09.2023	2023-3010485
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 19.10.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 532 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze İlçesi, Pelitli Mahallesi, G22.b.15.d ve G22.b.14.c nazım imar planı paftaları, 225 ada 1 No'lu parsel, 226 ada 13 No'lu parsel ve 235 ada 1,2,3,5 No'lu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.09.2023 tarih ve 64. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli Mahallesi, 225 ada 1 No'lu parsel, 226 ada 13 No'lu parsel, 235 ada 1,2,3 ve 5 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli Mahallesi, G22.b.15.d ve G22.b.14.c nazım imar planı paftaları, aynı şahsa ait olan; 225 ada 1 No'lu parsel, 226 ada 13 No'lu parsel ve 235 ada 1 No'lu parselin bölgede yapılan imar planı ve imar uygulaması süreci sonunda ayrı yerlerden tahsis edilmesi sonucu kısıtlı olan arsalar nitelikli bir yapı yapılabilmesi için parselleri bir araya getirebilmek amacıyla;

-Meri planda "Otopark Alanı", "Ticaret Alanı (T3)" Park Alanı ve İbadet Alanı kullanımında kalan 235 adada yer alan "Ticaret Alanı, Otopark Alanı ve Park Alanının kaldırılarak "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlenmesi ve İbadet Alanının bir miktar büyütülmesi,

-Kaldırılan Otopark Alanının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kalan 226 ada 13 No'lu parselde düzenlenmesi,

-Kaldırılan "Park Alanı"nın ise "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kalan 225 ada 1 No'lu parselde düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; 11.08.2023 tarih ve 2959116 sayılı ile Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Gebze Belediyesi'nden görüş talep edilmiş olup;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı İtfaiye Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 17.08.2023 tarih ve 2967378 sayılı cevabi yazısı ile; "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...",

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 05.09.2023 tarih ve 2993309 sayılı cevabi yazısı ile; "... - 226 ada 13 No'lu parselde planlanan otopark alanının hizmet alabileceği bir imar yolu bulunmamakta ve sadece otopark alanından hizmet sağlayabileceği tespit edilmiştir. Ancak hizmet alacağı otopark alanının genişliğinin 10 metre olması sebebiyle otopark



alanına giriş-çıkış olarak çift yön hizmet sağlayamayacağı öngörüldüğünden, "Otopark Alanı" değişikliği ulaşım açısından uygun görülmemektedir.

- 225 ada 1 No'lu parselin bitişiğinde "Sağlık Tesis Alanı" bulunması sebebiyle parselin "Otopark Alanı" olarak planlanması önerilmekte olup, 235 ada 2-5 No'lu parsellerin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanması ve plan tadilatı sonucu 235 ada 2-5 No'lu parsellerde oluşacak otopark ihtiyacının kendi içinde çözümlenmesi kaydıyla ulaşım açısından uygun görülmektedir...." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinde her ne kadar toplulaştırma amacıyla "Otopark Alanı", "Park Alanı" kullanımlarının başka yere alınmasıyla "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" bütünlüğünün sağlanması amaçlansa da Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü kapsamında 226 ada 13 No'lu parselde öneri "Otopark Alanı" kullanımının ada içerisinde iç avlu oluşturup yalnızca önerilen adaya hizmet ettiği anlaşıldığı bunun yerine "Otopark Alanı" kullanımının 225 ada 1 No'lu parselde yer seçmesinin hem ulaşım açısından hem de parselin bitişiğinde yer alan "Sağlık Tesis Alanı" kullanımına ve çevresine de hizmet etmesinin uygun olacağı anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; plan bütünlüğü çerçevesinde yeni oluşturulan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı büyüklüğünün mevcuttaki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Ticaret Alanı kullanımlarının alan büyüklüklerini sağlamak suretiyle Otopark Alanının bir kısmının kuzeyde yer alan 225 ada 1 No'lu parselde taşınması ve kuzeydeki Park Alanının ise 226 ada 13 No'lu parselde yer alan Otopark Alanından karşılanması suretiyle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 411031767** şeklinde Pin İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.11.10.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 19.10.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze İlçesi, Pelitli Mahallesi, G22.b.15.d ve G22.b.14.c nazım imar planı paftaları, 225 ada 1 No'lu parsel, 226 ada 13 No'lu parsel ve 235 ada 1,2,3,5 No'lu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Zinnur BÜYÜKGÖZ
Meclis 1.Başkan Vekili

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye