


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 16.01.2014 Karar No : 47
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.12.2013 / 166071
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 1. oturumu 16.01.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-47 sayılı karardır.	

KONU:

Gebze Belediyesi, G22b19a-d nazım imar planı paftaları, 4816 ada, 1'nolu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 12.12.2013 tarih ve 20. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Mustafapaşa Mahallesi sınırları içerisinde, G22b.19c ve G22b.19d nazım imar planı paftalarında kalan 4816 ada 1 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, G22b.19c ve G22b.19d nazım imar planı paftalarında 540 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı kullanımlı 4816 ada 1 nolu parselde, önceden hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin Belediyemiz Meclisi'nin 15.08.2013 tarih 487 sayılı kararı ile kabul edilmemesi gerekçesi ile söz konusu parselin kullanımının 540 kişi/ha yoğunluğa sahip Konut+Ticaret+Turizm (Rezidans) olarak düzenlenmesini içeren nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmaktadır.

Teklif edilen nazım imar planı değişikliği ile ilgili olarak Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığından 14.11.2013 tarih 166071 sayılı yazı ile görüş talep edilmiş olup 19.11.2013 tarih 166071 sayılı cevabi yazıda söz konusu fonksiyonu kapsayan herhangi bir lejand bulunmadığı, dolayısıyla planlama yönünden uygun olmadığı ifade edilmiş, 25.11.2013 tarih 166071 sayılı yazımız ile Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan tekrar görüş talep edilmiş olup 02.12.2013 tarih 166071 sayılı cevabi yazıda söz konusu parselin kuzeyinde ve güneyinde yer alan iki kavşağın trafik yükü açısından çok yoğun olacağı, bölgede onaylı nazım imar planı kullanımları dışında bu iki kavşağa ekstra yük oluşturacak herhangi bir değişikliğin uygun olmayacağı ifade edilmiştir.

Söz konusu parselde daha önceden hazırlanan nazım imar planında bölgenin ticari gereksinimlerinin giderilmesi amacıyla 540 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanı olan kullanımının 3. Derece Tali İş Merkezi olarak düzenlenmesi şeklinde plan değişikliği teklifi sunulduğu, Belediyemiz Meclisi'nin 15.08.2013 tarih 487 sayılı kararı ile söz konusu parselin ticari fonksiyon olarak düzenlenmesi halinde yolda trafik akışının sıkıntıya uğrayacağı, parçacıl önerilen kullanım kararı ile bölgede bir ticari merkez oluşumuna engel olacağı ve nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil ettiği gerekçeleri ile uygun görülmediği belirlenmiştir.

Ayrıca bilgi amaçlı hazırlanan 1/1.000 uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşullarının Konut+Ticaret kullanımı için E:1.80, Hmax:18.50m., Turizm Tesisi olarak kullanımı için E:2.20, Hmax: 24.50m. olduğu, Konut+Ticaret kullanımı için söz konusu adanın nüfus



yoğunluğunun 520 kişi/ha olacağı, nazım imar planında ise nüfus yoğunluğunun hatalı belirtildiği, parselin turizm tesisi olarak kullanılması durumunda ise söz konusu adanın nüfus yoğunluğunun 485 kişi/ha olacağı belirlenmiştir.

Plan değişikliği teklifinde Konut+ Ticaret+ Turizm kullanımı ile ilgili olarak Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 3. maddesinin c bendinde "... Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır..." şeklinde ifade edilmiş olsa da 3194 Sayılı Kanun'un Plan Yapımına Dair Esaslara Ait Yönetmeliğinde belirtilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Lejandında ve Belediyemiz Meclisince onaylanan nazım imar planında söz konusu kullanımın herhangi bir karşılığı bulunmadığı, bu nedenle meri mevzuata aykırılık teşkil ettiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmayan, ulaşım açısından herhangi bir sorun yaratmayacağı anlaşılan ve plan bütünlüğüne aykırılık teşkil etmeyen ancak meri mevzuata aykırılık teşkil eden 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifi; meri mevzuatta karşılığı bulunmayan Konut+Ticaret+Turizm (Rezidans) olarak düzenlenmesini içeren nazım imar planı değişikliği teklifi değişikliğe konu parselin kullanımının Turizm Tesis Alanı olarak düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 09.01.2014

KARAR:

Gebze Belediyesi, G22b19a-d nazım imar planı paftaları, 4816 ada, 1'nolu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri; Fahri ÖRENGÜL, Şaban SARIGÜLLE, Ali HAYMANALI, Fikret GÖKMEN, Pınar NAAK, Yaşar SÖNMEZ, Fahrettin BÜYÜKOĞLU ve Süleyman TANYILDIZ'ın ret oylarına karşın, oyçokluğu ile kabul edildi.

24.01.2014

Adnan KÖŞKER
Meclis 1. Başkan Vekili

Kerim BÜYÜKGÖZ
KATİP ÜYE

Okşin BECET TORUNOĞULLARI
KATİP ÜYE

GÖRÜLMÜŞTÜR
24.01.2014
Kocaeli Büyükşehir
Belediyesi Başkanlığı