


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 13.03.2014 Karar No : 192
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	08.11.2013 / 165167
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Mart ayı 1. birleşimi 1. oturumu 13.03.2014 Perşembe günü saat 16:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2014-192 sayılı karardır.	

KONU:

İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun, Gebze Belediyesi, Hacıhalil Mahallesi, G22b2 ve G22b24a-b nazım ve G22b24a3b, G22b24b4a-b, G22b24b3a, G22b24b1c-d, G22b24b2d uygulama imar plan paftalarında kalan rekreasyon alanında hazırlanan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.11.2013 tarih ve 94. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Hacıhalil Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, toplamda yaklaşık 42037 m² yüzölçümüne sahip olan, 1/25000 ölçekli G22b3 ve 1/5000 ölçekli G22b24a-b nazım ve 1/1000 ölçekli G22b24a3b, G22b24b4a-b, G22b24b3a, G22b24b1c-d, G22b24b2d uygulama imar plan paftalarında kalan 168 ada, 41 parsel, 406 ada, 30, 56 nolu parseller, 793 ada, 9, 10, 11, 12 parseller, 794 ada, 7, 8, 9, 10 parseller, 797 ada, 1 parsel, 799 ada, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nolu parseller, 800 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 parseller, 801 ada, 4, 5 parseller, 811 ada, 4 parsel, 812 ada, 1, 2, 4, 5 parseller, 813 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 nolu parseller, 840 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 nolu parseller, 1083 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, nolu parseller, 1087 ada, 6 nolu parsel ve bir kısım tescil harici alanda hazırlanan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; **1/25.000 ölçekli Gebze Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında** “meskun konut alanı ve büyük kentsel yeşil alan” kullanımı, Kentsel Park Projesi kapsamında alınan kurum görüşleri doğrultusunda, “büyük kentsel yeşil alan” sınırlarının yeniden düzenlendiği ve yenilenen yeşil alan sınırlarına göre “meskun konut alanı” sınırlarının revize edildiği,

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında;

-Tatlıkuyu Kentsel Park alanının çevresinde yer alan 360 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanının, 1087 ada, 6 nolu parselin, 1083 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nolu parsellerin ve 168 ada, 41 nolu parselin bir kısmının, 793 ada, 9, 10, 11, 12 nolu parsellerin ve 794 ada, 7, 8, 9, 10 nolu parsellerin park ve dinlenme alanına dönüştürülmesi suretiyle 400 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı olarak düzenlendiği,

- Tatlıkuyu Kentsel Park alanının çevresinde yer alan 360 ve 420 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanının, 406 ada, 56 nolu parselin bir kısmı, 797 ada, 1 nolu parselin, 799 ada, 3, 4, 5, 6, 7,



8 nolu parsellerin, 800 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 nolu parsellerin, 801 ada, 4, 5 nolu parsellerin, 811 ada, 4 nolu parselin, 812 ada, 1, 2, 4, 5 nolu parsellerin ve 813 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 nolu parsellerin park ve dinlenme alanı olan kullanımının konut alanına ilave edilmesi suretiyle 400 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı olarak düzenlendiği,

- Yapılan bu değişiklikler sonucunda, Tatlıkuyu Kentsel Park alanının çevresinde yer alan konut alanlarının 360, 420 ve 665 kişi/ha olan yoğunluk değerlerinin, 400 kişi/ha olarak yeniden düzenlendiği,

- Tatlıkuyu Kentsel Park alanının kuzeyinde yer alan 360 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı ve park ve dinlenme alanı kullanımına sahip 406 ada, 30 nolu parselin bir kısmı ve 840 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parseller ve 7 nolu parsellerin bir kısmının turizm tesis alanına dönüştürülmesi suretiyle 175 kişi/ha yoğunluğa sahip turizm tesis alanı düzenlendiği,

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise;

-1083 ada, 7 ve 8 nolu parsellerin yaklaşık 1204 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve mevcut uygulama imar planında 5/A-4/3 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında kalmakta iken teklif edilen imar planı değişikliği ile alanın tamamı rekreasyon alanı olarak düzenlendiği,

-1083 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parseller yaklaşık 2299 m² yüzölçümüne sahip olup, mevcut uygulama imar planında 5/A-4/3 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında kalmakta iken teklif edilen imar planı değişikliği ile alanın tamamının rekreasyon alanı olarak düzenlendiği,

-1087 ada, 6 nolu parselin yaklaşık 2241 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve mevcut uygulama imar planında 5/A-4/3 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında kalmakta iken teklif edilen imar planı değişikliği ile alanın tamamının rekreasyon alanı olarak düzenlendiği,

-168 ada, 41 nolu parselinin bir kısmı ve bir kısım tescil harici alan yaklaşık 1804 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve mevcut uygulama imar planında alanın yaklaşık 1143 m²'lik kısmı A-4 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında ve kalan yaklaşık 661 m²'lik kısmı da imar yolunda kalmakta iken teklif edilen imar planı değişikliği ile alanın yaklaşık 1352 m²'lik kısmının rekreasyon alanı ve kalan yaklaşık 452 m²'lik kısmının da imar yolu olarak düzenlendiği,

-811 ada, 4 nolu parsel, 812 ada, 1, 2, 4, 5 nolu parseller, 813 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 nolu parseller ve bir kısım tescil harici alanın yaklaşık 10237 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve mevcut uygulama imar planında alanın yaklaşık 4663 m²'lik kısmı rekreasyon, yaklaşık 4181 m²'lik kısmı park ve kalan yaklaşık 1393 m²'lik kısmı da imar yolunda kalmakta iken, teklif edilen imar planı değişikliği ile alanın yaklaşık 4068 m²'lik kısmının A-4 yapılaşma koşuluna sahip konut alanı, yaklaşık 5257 m²'lik kısmının rekreasyon alanı ve kalan yaklaşık 912 m²'lik kısmının da imar yolu olarak düzenlendiği,

-797 ada 1 nolu parsel, 799 ada, 3, 4, 5, 6, 7, 8 nolu parseller, 800 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, nolu parseller, 801 ada, 4, 5 nolu parseller ve bir kısım tescil harici alanın yaklaşık 8861 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve mevcut uygulama imar planında rekreasyon alanında kalmakta iken teklif edilen imar planı değişikliği ile alanın yaklaşık 6653 m²'lik kısmının A-4 yapılaşma koşuluna sahip konut alanı, yaklaşık 780 m²'lik kısmının park alanı ve kalan yaklaşık 1428 m²'lik kısmının da imar yolu olarak düzenlendiği,

-406 ada, 30 nolu parselin bir kısmı ve 840 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 nolu parsellerin yaklaşık 5166 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve mevcut uygulama imar planında alanın yaklaşık 1248 m²'lik kısmı A-4 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında ve kalan yaklaşık 3918 m²'lik kısmı rekreasyon alanında kalmakta iken teklif edilen imar planı değişikliği ile alanın yaklaşık 4668 m²'lik kısmının E:1.00 ve 4 kat yapılaşma koşuluna sahip turizm tesis alanı ve yaklaşık 498 m²'lik kısmının park alanı olarak düzenlendiği,

-406 ada, 56 nolu parselin yaklaşık 884 m² yüzölçümüne sahip kısmı mevcut uygulama imar planında rekreasyon alanında kalmakta iken teklif edilen imar planı değişikliği ile A-4 yapılaşma koşuluna sahip konut alanı olarak düzenlendiği,

-793 ada 9, 10, 11, 12 nolu parseller, 794 ada, 7, 8, 9, 10 nolu parseller ve bir kısım tescil harici alanın yaklaşık 9341 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve mevcut uygulama imar planında alanın yaklaşık 1196 m²'lik kısmı A-4 yapılaşma koşuluna ait konut alanında, yaklaşık 1647 m²'lik kısmı A-3 yapılaşma koşuluna sahip konut alanında, 5449 m²'lik kısmı park alanında ve kalan 1049 m²'lik kısmı imar yolunda kalmakta iken teklif edilen imar planı değişikliği ile alanın yaklaşık 9125 m²'lik kısmının rekreasyon alanı ve kalan 216 m²'lik kısmının imar yolu olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına 4.10.6 maddesi olarak **"Tatlıkuyu Vadisi Kentsel Park Projesi Kapsamında Planlanan, Rekreasyon Alanına Cepheli Tüm Parsellerde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Estetik Kurulu Görüşü Alınmadan Uygulamaya Geçilemez."** hükmünün ilave edildiği belirlenmiştir.

Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına 4.10.6 maddesi olarak eklenmek istenen **"Tatlıkuyu Vadisi Kentsel Park Projesi Kapsamında Planlanan, Rekreasyon Alanına Cepheli Tüm Parsellerde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Estetik Kurulu Görüşü Alınmadan Uygulamaya Geçilemez."** hükmünün **"Tatlıkuyu Vadisi Kentsel Park Projesi kapsamında rekreasyon alanına cepheli tüm parsellerde avan proje büyükşehir belediyesince uygun görülmeden herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecektir."** şeklinde düzenlenmesi sureti ile komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

5216 sayılı kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisi'nde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 25.02.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.03.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun, Gebze Belediyesi, Hacıhalil Mahallesi, G22b2 ve G22b24a-b nazım ve G22b24a3b, G22b24b4a-b, G22b24b3a, G22b24b1c-d, G22b24b2d uygulama imar plan paftalarında kalan rekreasyon alanında hazırlanan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN

Kerim BÜYÜKGÖZ
KATİP ÜYE

Okşin BEÇET TORUNOĞULLARI
KATİP ÜYE