

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 11.09.2014 Karar No : 543
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	11.07.2014 / 94434
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Eylül ayı 1. birleşimi 1. oturumu 11.09.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-543 sayılı karardır.	

KONU:

Gebze Belediyesi, Barış, İstasyon ve Tatlıkuyu Mahalleleri, G22.b.24.a-24.b-24.c nazım imar planı paftalarında, hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 17.07.2014 tarih ve 92. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, G22.b.24.a-24.b-24.c nazım imar planı paftaları, 1693 ada 6 nolu parseller, 1694 ve 1695 nolu adalar, 910 ada 38 ve 39 nolu parseller, 1192 ada 3, 4, 5 ve 6 nolu parseller, 1056 ada 12 nolu parsel, 1191 ve 1190 nolu adalar, 876 ada 6 nolu parsel, 1102 ada 3 nolu parsel, 874 ada 6 nolu parsel, 1131 ada 4 nolu parsel, ve 900 ada 1 nolu parsel doğusunda yer alan tescil harici alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları dahilinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile;

- a) G22.b.24.c nazım imar planı paftası, "**Konut Alanı**" kullanımlı 1693 ada 6 nolu parsel ile 1694 ve 1695 nolu adaların, üzerlerinden enerji nakil hattı geçtiği gerekçesiyle "**Park Alanı**" olarak düzenlendiği,
- b) G22.b.24.a nazım imar planı paftası, "**Konut Alanı**" kullanımlı 1056 ada 12 nolu parsel ile 1191 adanın bir kısmı ve 1190 nolu adalar ve 1192 ada 3, 4, 5 ve 6 nolu parsellerin, Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı tarafından projelerinin hazırlandığı ifade edilen ve demiryolu üzerinde yapılması planlanan köprünün yaklaşım dolgularının şev alanlarında kaldığı ve dolayısıyla yapılaşmaya uygun olmadığı gerekçesiyle bir kısmının "**Park Alanı**", bir kısmının ise "**Yönetim Merkezi**" olarak düzenlendiği,
- c) Bahse konu enerji nakil hattı ve şev alanlarında kalan "**Konut Alanı**" kullanımlı parsellerin "**Park Alanı**" olarak düzenlenmesine karşılık G22.b.24.a nazım imar planı paftası "**Park Alanı**" kullanımlı 910 ada 38 ve 39 nolu parseller ve 900 ada 1 nolu



parselin doğusunda bulunan tescil harici alan ile yine "Park Alanı" kullanımlı G22.b.24.b nazım imar planı paftası 876 ada 6 nolu parselin bir kısmı, 1102 ada 3 nolu parsel ve 1131 adanın bir kısmının "**Konut Alanı**" olarak düzenlendiği,

- d) G22.b.24.b nazım imar planı paftası 874 ada 6 nolu parselin kuzeybatı köşesinden İSU hattı geçtiği gerekçesiyle, hattın bulunduğu alanın "Park Alanı"na ilave edilerek aynı miktarda alanın parselin kuzeydoğusunda "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,

Ayrıca değişikliğe konu parsellerin bulunduğu adalarda yoğunluk değerlerinin değiştiği ve 1192 ve 1056 adanın bulunduğu konut bölgesi için mevcutta 400 ki/ha olan değer 353 ki/ha olarak, 1102 ada 3 nolu parselin bulunduğu konut bölgesi için mevcutta 400 ki/ha olan değer 479 ki/ha olarak, 1131 ada 4 nolu parselin bulunduğu konut bölgesi için mevcutta 390 ki/ha olan değer 398 ki/ha olarak, 900 ve 910 nolu adaların bulunduğu konut bölgesi için mevcutta 360 ki/ha olan değer 358 ki/ha olarak yeniden düzenlendiği ve 876 ada 6 nolu parselin bulunduğu konut bölgesi için yeni oluşan yoğunluk değer 1223 ki/ha olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliğine ilişkin; kaldırılan Park Alanlarına karşılık yeni oluşturulan Park Alanları ile ilgili olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/3/b maddesinde belirtilen "*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.*" hükmü doğrultusunda büyüklük açısından eşdeğer alan ayrıldığı tespit edilmiştir.

Ancak, "Konut Alanı"ndan dönüştürülmek suretiyle yeni oluşan "Park Alan"larının, plan bütünü açısından incelendiğinde konum olarak düzenlendikleri alanlara hizmet verebilecek nitelikte olmadığı, yalnızca alansal büyüklükleri göz önünde bulundurularak tadilat kapsamında "Park Alanı" olarak düzenlenen parsellere verilmek üzere imar uygulaması işlemlerini kolaylaştırmak amacıyla oluşturulduğu ve planlama alanının ihtiyaçlarına yönelik herhangi kriter gözetilmediği dolayısıyla da dengeli bir dağılımın gerçekleşmediği, ayrıca "Park Alan"larının "Konut Alanı" olarak düzenlendiği alanlarda artış gösteren yoğunluk değerlerinin kabul edilebilir düzeylerde olmadığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak, söz konusu nazım imar plan değişikliği; "Konut Alan"larında mevcut yoğunluk değerlerinin korunması ile "**Konut Alanı**" olarak düzenlenen 1102 ada 3 nolu parsel ve 1131 adanın bir kısmının mevcut durumdaki "**Park Alanı**" kullanımının korunarak, eşdeğer büyüklükteki alanın 230 ada 1 parselin güneyinde tescil harici "**Park Alanı**"nın 400 ki/ha yoğunlukta "**Konut Alanı**" olarak düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NİP-850,11 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddesi maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 25.08.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.09.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Barış, İstasyon ve Tatlıkuyu Mahalleleri, G22.b.24.a-24.b-24.c nazım imar planı paftalarında, hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.


Mehmet Zekeriya ÖZAK
BAŞKAN VEKİLİ

Tuba ŞENSOY
Katip Üye


Serap BIÇAK
Katip Üye (1. Yedek)
