


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 16.10.2014 Karar No : 593
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	10.07.2014 / 104381
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 1. oturumu 16.10.2014 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2014-593 sayılı karardır.	

KONU:

Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Tatlıkuyu Mahalleleri ve Darıca İlçesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri sınırları dahilinde, “Yapı Düzeni ve/veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alanlar (Y)” kapsamında kalan alana ilişkin hazırlanan plan, plan inceleme ve araştırma raporu ilavesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 17.07.2014 tarih ve 95. gündem maddesi olarak görüşülerek, Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Tatlıkuyu Mahalleleri ve Darıca İlçesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri sınırları dahilinde, G22.b.17.c-18.c-18.d-22.b-23.a-23.b-24.a-24.b-25.a-25.b-19.c-20.d nazım imar planı paftalarında, 444503-456121 yatay, 4521311-4517059 düşey koordinatları arasında “*Yapı Düzeni ve/veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alanlar (Y)*” kapsamında kalan yaklaşık 990 ha büyüklüğe sahip alanda “*Gebze D-100 Üzeri Yenilenecek Alan*” projesi ile ilgili Dairemizce hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 16.05.2013 tarih ve 265 sayılı kararı ile uygun görülen 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan araştırma ve açıklama raporuna ilaveten hazırlanan plan inceleme araştırma raporu Komisyonumuzca incelenmiştir. Yapılan inceleme neticesinde;

Davacı Resul HOCAOĞLU tarafından 755 ada 1 ve 2 nolu parseller yönünden Davacı Yıldıztekin Müh. Yapı İnş. Sos. Hiz. San. Tic. Ltd. Şti. ve Mustafa YILDIZTEKİN tarafından 1888 ada 9 ve 10 nolu parseller yönünden Belediyemiz aleyhine "Gebze İlçesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Tatlıkuyu Mahalleleri ve Darıca İlçesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri sınırları dahilinde, 444503-456121 yatay, 4521311-4517059 düşey koordinatları arasında "Yapı Düzeni ve/veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alanlar (Y)" kapsamında kalan yaklaşık 990 ha büyüklüğe sahip alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanmasına ilişkin Belediyemiz Meclisi'nin 16.05.2013 tarih ve 265 sayılı kararının yürütmesinin durdurulması ve iptali" talebiyle Kocaeli 1. İdare Mahkemesinde 2013/1270 ve 2013/1281 esas sayı ile dava açıldığı ve söz konusu davalarda Kocaeli 1. İdare Mahkemesi 13.06.2014 ve 29.05.2014 tarihli kararları ile 2577 sayılı kanunun 27. maddesi uyarınca söz konusu parseller ve aynı durumdaki diğer parsellerde yapılacak kat artışı sonucunda



oluşacak ek nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının karşılanıp karşılanamayacağı konusunda teknik ve bilimsel bir çalışma yapılmaksızın plan değişikliğinin onaylandığı ve bu haliyle onaylanan plan değişikliğinin hukuka ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu gerekçeleriyle "Yürütmenin Durdurulmasına" karar verildiği tarafımıza bildirildiği,

Kocaeli 1. İdare Mahkemesinin 13.06.2014 ve 29.05.2014 tarihli kararlarına esas bilirkişi raporu esas alınarak Belediyemiz Meclisinin 16.05.2013 tarih ve 265 sayılı kararı ile onaylanan plan araştırma ve açıklama raporuna ilave olarak plan inceleme ve araştırma raporu hazırlandığı,

Söz konusu raporda;

Aynı imar yoluna cepheli parsellere aynı yapılaşma koşulu verildiğinde 1273 kişilik bir nüfus artışı meydana geldiği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna göre bahse konu alanda sosyal ve teknik altyapı alanı olarak 23.232 m²'lik ek bir alana ihtiyaç duyulduğu,

Aynı imar adasında yer alan ve aynı imar yolundan cephe alan tüm parsellere aynı yapılaşma koşulu verildiğinde ise 7923 kişilik bir nüfus artışı meydana geldiği ve ilave nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının karşılanabilmesi için minimum 167.845 m²'lik bir alana ihtiyaç duyulduğu,

Söz konusu alanın tamamına yakını yapılaşmış olduğundan ve alan içerisinde yer alan parseller imar uygulaması gördüğünden ilave donatı alanının ancak kamulaştırma yapmak suretiyle oluşturulabileceği, bu durumun çok yüksek bedelli kamulaştırma maliyeti ortaya çıkaracağı, dolayısıyla söz konusu alanda yapılaşma koşullarının artırılması ile ilgili plan değişikliği yapılmasının uygun olmayacağından bahsedilmekle birlikte dava konusu parsellerden 755 ada 1 ve 2 nolu parsellerin (5/A-3/3) yapılaşma koşulu ile "Ticaret Alanı" olarak, 1888 ada 9 ve 10 nolu parsellerin ise (A-4) yapılaşma koşulu ile "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesinin uygun olacağını ifade edildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi ile Gebze D-100 Kenarında Yer alan Yenilenecek Alanlara İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Araştırma ve Açıklama Raporuna ilave olarak hazırlanan plan inceleme ve araştırma raporu teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NİP-850,9 ve UİP-595,4 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 29.09.2014

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.10.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.



KARAR:

Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüleşme, İstasyon, Tatlıkuyu Mahalleleri ve Darıca İlçesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri sınırları dahilinde, “Yapı Düzeni ve/veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alanlar (Y)” kapsamında kalan alana ilişkin hazırlanan plan, plan inceleme ve araştırma raporu ilavesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri; Şaban SARIGÜLLE, Erhan UYSAL, Özcan ÖZER, Dilek TAN, Hüseyin YILMAZ, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Abdulkadir HONCA, Selahattin ALTINKAYA, Orhan TANIŞ, Osman SÜDAN’ın ret ve MHP Meclis Grubu Üyeleri; Vahit ERYILMAZ ve Ali Ahmet GÜNEŞ’ in çekimsiz oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.



İbrahim KARAOSMANOĞLU
BAŞKAN

Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye

KOCALIK İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU	
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi	
Genel Müdürlüğü	
İmza	İmza
İmza	İmza