

T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

 <b>KOCAELİ</b> BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	<b>Karar Tarihi:</b> 11.02.2016 <b>Karar No</b> : 103
<b>Konu</b>	<b>İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU</b>
<b>Dairesi</b>	<b>İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı</b>
<b>Evrak Tarih ve No</b>	<b>08.01.2016 / 129777</b>
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 1. oturumu 11.02.2016 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2016-103 sayılı karardır.	

**KONU:**

Gebze Belediyesi, Adem Yavuz Mahallesi, G22.b.18.c-18.d nazım imar plan paftaları, 5596 ada 1 nolu parsel, 5229 ada 1 nolu parsel, 5226 ada 9-10-11-12-13-14 nolu parseller ile 3712 ada 14 ve 15 nolu parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 14.01.2016 tarih ve 104. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, G22.b.18.c-18.d nazım imar plan paftaları, 5596 ada 1 nolu parsel, 5229 ada 1 nolu parsel, 5226 ada 9-10-11-12-13-14 nolu parseller ile 3712 ada 14 ve 15 nolu parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, G22.b.18.c-18.d nazım imar plan paftaları, meri nazım imar planında 5596 ada 1 nolu parselin "Yönetim Merkezi" kullanımında kalan kısmında pazar alanı yapılabilmesi amacıyla söz konusu parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması, güneyindeki tescil harici "Park ve Dinlenme Alanı"nın bir kısmının "Yönetim Merkezi" olarak planlanması, mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı olan ve meri nazım imar planında 350 kişi/ha yoğunluk değerine sahip "Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları" kullanımında kalan 5226 ada 10-11-12 nolu parsellerin tamamı, 5226 ada 9-13 ve 14 nolu parsellerin bir kısmı ile "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalan tescil harici 5226 ada 1 nolu parsel ve 5229 nolu adanın batısındaki tescil harici alanın "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması, kaldırılan "Park ve Dinlenme Alanına" eşdeğer alanın meri nazım imar planında 350 kişi/ha yoğunluk değerine sahip "Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları" kullanımında kalan 3712 ada 14 ve 15 nolu parseller ile 5596 ada 1 nolu parseldeki dere alanının "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması suretiyle karşılanması ve Çayırova Deresi güzergahının güncellenmesini içeren nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.


Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Kocaeli Valiliği- Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Gebze Emlak Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

- Belediyemiz, İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 02.12.2015 tarih ve 129777-3 sayılı 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, Ulaşım Planlama ve Etüt Şube Müdürlüğü 21.12.2015 tarih ve 129777-4 sayılı yazısı ile; *".....söz konusu parsellerde hazırlanan plan değişikliği teklifi, bölge içindeki trafik yoğunluğunu olumsuz yönde etkilemeyecek olmasından dolayı ulaşım açısından herhangi bir aykırılık teşkil etmemekle birlikte 5596 ada 1nolu parselin "Pazar Alanı" yerine "Aktarma Merkezi" amacıyla Yönetim Merkezi olarak düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir...."*,

- Kocaeli Valiliği- Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Gebze Emlak Müdürlüğü Teknik Büro Koordinatörlüğü tarafından 25.12.2015 tarih ve 23191 sayılı raporunda; *"....maliye hazinesine kayıtlı 5226 ada 9-10-11-12-13 ve 14 nolu parsellerin 'Belediye Hizmet Alanı' olarak planlanmasının uygun olmayacağı, ancak söz konusu hazine taşınmazlarının aynen muhafazası ile konut alanı olan tahsislerinin devam ettirilmesi halinde plan değişikliğine muvafakat edileceği...."* dair görüş bildirilmiştir.

Ayrıca konu ile ilgili olarak Belediyemiz, Aykome Şube Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup 24.12.2015 tarih ve 185394 sayılı yazısı ekinde Palgaz AŞ ve İl Telekom Müdürlüğü'nün görüşlerinin yer aldığı ve yapılan kontroller neticesinde plan değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirlenmiştir.

Ancak söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile alanda yapılan düzenleme sonrasında kaldırılan park ve dinlenme alanı kadar yeşil alan bırakılmadığı, bununla Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/3-b maddesinde yer alan *"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."* hükmüne aykırılık teşkil edeceği, ayrıca Kocaeli Valiliği- Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Gebze Emlak Müdürlüğü'nün vermiş olduğu kurum görüşünde belirtilen hususlarda dikkate alındığında alanda kamu zararının oluşmaması adına Maliye Hazinesine kayıtlı parsellerde yapılan değişikliğin tekrar gözden geçirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi Kocaeli Valiliği- Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Gebze Emlak Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşü doğrultusunda tescil harici 5229 ada 1 nolu parsel ve bu parselin güney-kuzey ve batısındaki

tescil harici alanın bir kısmı ile Maliye Hazinesine kayıtlı 5226 ada 12 nolu parselin bir kısmı, 5226 ada 13 ve 14 nolu parsellerin tamamının 350 kişi/ha yoğunluk değerine sahip "Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları" olarak planlanması, 5596 ada 1 nolu parselin güneyindeki tescil harici alanın "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması ve azalan yeşil alana eşdeğer alanın 3174 ada 1 nolu parselin "Park ve Dinlenme Alanı" olarak planlanması suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-850,92** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 01.02.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.02.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.


**KARAR:**

Gebze Belediyesi, Adem Yavuz Mahallesi, G22.b.18.c-18.d nazım imar plan paftaları, 5596 ada 1 nolu parsel, 5229 ada 1 nolu parsel, 5226 ada 9-10-11-12-13-14 nolu parseller ile 3712 ada 14 ve 15 nolu parsellerde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

23.02/2016  
  
Nevzat DOĞAN  
Meclis 1. Başkan Vekili

  
Berna ABİŞ  
Katip Üye

  
Serap BİÇAK  
Katip Üye (1. Yedek)

  
**GÖRÜLMÜŞTÜR**  
...26/02/2016.  
İbrahim K. BİÇAK  
Büyükşehir Belediye Başkanı