


T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 17.03.2016 Karar No : 156
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	08.07.2015 / 62854
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2016 yılı Mart ayı 1. birleşimi 1. oturumu 17.03.2016 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 2016-156 sayılı karardır.	

KONU:

Gebze Belediyesi, Akviran ve Pelitli Mahalleleri, GK7 ve GK10 nolu gelişme konut alanlarında Fuar Alanı ve Rekreasyon alanı düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/50000 çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 14.07.2015 tarih ve 86. gündem maddesi olarak görüşülmek üzere Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli ve Mollafenari Mahalleleri sınırları içerisinde, G22b, G23a Çevre Düzeni, G23a4, G23b3 ve G22b.15c, G23a.11a nazım imar planı paftaları, 456760-458437 dikey, 4524766-4525584 yatay koordinatları arasında yer alan GK 7 ve GK10 nolu gelişme konut alanlarının bulunduğu bölgede 120 adet mermer çeşidinin yerli ve ulusal pazara sunulacağı mermer borsası fuar alanı ve mermer kompleksi projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla söz konusu bölgenin "**Fuar Alanı**" olarak düzenlenmesi ile ilgili 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 Nazım İmar Planı değişikliği ile söz konusu alanda fuar alanı ile birlikte bu kullanıma hizmet edecek sosyal teknik altyapı alanlarının ve diğer servis birimlerinin düzenlenmesi ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları içerisinde, üçüncü boğaz köprüsü ve körfez geçişi projelerinin bağlantı yollarının kesişimde yer alması nedeniyle önemli bir konuma sahip olan "**Mermer Borsası ve Fuar Alanı Kompleksi**" projesi ile ülkemizde faaliyet gösteren tüm mermercilerin ürünlerini yerli ve ulusal pazara sunabileceği bir mekan yaratılmasıyla birlikte mermer borsa binası, eğitim ve sosyal tesisler, otel, restoran, toplantı ve kongre salonları, ibadethane vb. hizmetlerin yürütüleceği diğer mekanlar sayesinde bölgenin yurt içi ve yurt dışı ziyaretçiler için çekim merkezi haline geleceği, bunun da ülke ekonomisi ve turizm sektörüne katkı sağlayacağı öngörülerek tarafımıza sunulan imar planı değişikliğinin;

Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli ve Mollafenari Mahalleleri sınırları içerisinde, G22b, G23a Çevre Düzeni, G23a4, G23b3 ve G22b.15c, G23a.11a nazım imar planı paftaları, 456760-458437 dikey, 4524766-4525584 yatay koordinatları arasında yer alan alanın meri 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Gelişme Alanı**", 1 /25000 ölçekli Nazım imar Planında ise "**Sık Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı**" olan kullanımının "**Fuar, Panayır ve Festival Alanı**" olarak düzenlenmesini ve planlama alanını çevreleyen ana yolların korunarak iç bağlantı yollarının yeniden düzenlenmesiyle birlikte (teklif edilen tarihte gelişme konut alanı) meri nazım imar planında yer alan 340 kişi/ha ve 350 kişi/ha yoğunluğa sahip gelişme konut alanları, ilköğretim ve ortaöğretim tesis alanı, sosyal tesis alanı, dini tesis alanı, yönetim merkezi, teknik altyapı alanı, 3. derece Tali iş merkezi, sağlık tesis alanı, park ve dinlenme alanının

kaldırılarak, ulusal yada uluslararası nitelikte mal yada hizmetlerin periyodik süreli yada süresiz sergileneceği “**Fuar, Panayır, Festival Alanı**”, eğitim merkezleri, kütüphane, kapalı sergi salonları ve konferans salonlarının yer aldığı “**Kültürel tesis Alanları**”, mermercilik ile ilgili meslek eğitimlerinin verildiği “**Eğitim Tesis Alanları**”, meslek hastalıkları konusunda ihtisaslaşmış ve diğer sağlık hizmetlerinin yürütüleceği “**Sağlık Tesis Alanları**”, yurt içi ve yurt dışından gelen ziyaretçilerin konaklayabileceği otellerin yapılacağı “**Turizm Tesis Alanı**”, mermer borsası ve diğer ticari faaliyetlerin yer alacağı “**Tali İş Merkezi**” ve “**Dini Tesis Alanı**”, “**Park ve Dinlenme Alanları**”, “**Rekreasyon Alanları**”, “**Bakım Akaryakıt, LPG İkmal İstasyonu**”, “**Spor Tesisi Alanı**”, “**Teknik Altyapı Alanı**” ve “**İdari Tesis Alanı**” düzenlenmesini içerdiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği teklifi ile ilgili olarak alınan kurum görüşleri incelendiğinde özetle;

- Kocaeli Valiliği İl Müftülüğü'nün 29.07.2015 tarih ve 1720 sayılı yazısı ile, plan değişikliğinin uygun görüldüğü ifade edilmektedir.
- Kocaeli Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 09.06.2015 tarih ve 9008 sayılı yazısı ile, bölgeye hizmet verebilecek 112 acil sağlık hizmeti istasyonu için ayrılan yerlerin mülkiyetlerinin kamuya ait olması ve ulaşılabilir ve ekonomik inşaat yapımına elverişli olması gerektiği ifade edilmektedir.
- Kocaeli Valiliği Gençlik Hizmetleri ve Spor İş Müdürlüğü'nün 19.06.2015 tarih ve 4113 sayılı yazısı ile, proje alanında spor tesis alanı olarak ayrılan parsellerde herhangi bir yatırım programlarının olmadığı gerekçesiyle kamulaştırma yapılamayacağı ifade edilmektedir.
- Kocaeli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 08.06.2015 tarih ve 6794 sayılı yazısı ile, proje alanının doğal sit alanı veya kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmadığı, alanda tescilli anıt ağaç bulunmadığı ifade edilmektedir.
- Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 05.06.2015 tarih ve 5817594 sayılı yazısı ile, proje alanında öngörülen eğitim tesis alanlarının formlarının yeniden düzenlenmesi suretiyle planlanmasının uygun olduğu ifade edilmektedir.
- Palgaz Doğalgaz Dağıtım San. Ve Tic. A.Ş.'nin 16.06.2015 tarih ve 228 sayılı yazısı ile, proje alanında doğalgaz dağıtım şebekesi hattı bulunmadığı ifade edilmektedir.
- Belediyemiz Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığı'nın 26.06.2015 tarih ve 80333-4 sayılı yazısı ile, plan değişikliğinin orman alanlarının korunması suretiyle uygun görüldüğü ifade edilmektedir.
- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 03.06.2015 tarih ve 80344-3 sayılı yazısı ile, plan değişikliğinin Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği 21 ve 22. Maddelerinde belirtilen gerekliliklerin sağlanması kaydıyla uygun görüldüğü ifade edilmektedir.
- Teişaş 4. Bölge Müdürlüğü'nün 16.06.2015 tarih ve 61070 sayılı yazısı ile, Tepeören-Çolakoğlu ve Dokurcun-Tepeören EİH hatları tarafımıza iletiildiği ve göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmektedir.
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 15.07.2015 tarih ve 467989 sayılı yazısı ile, proje alanının bir kısmının ön inceleme raporu hazırlanan Ballıkaya Göleti rezervuarı içerisinde kaldığı ve bu göletin içme suyu temininde kullanılacağı gerekçesiyle yüzey ve yeraltı suyunun kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerinin alınması suretiyle plan değişikliğinin uygun görüldüğü ifade edilmektedir.
- İSU Genel Müdürlüğü'nün 09.06.2016 tarih ve 10773 sayılı yazısı ile, imar planı yapılırken arazideki dere yataklarının sağında ve solunda kanalizasyon hattı döşenebilmesi ve dere temizliğinin yapılabilmesi için 5 er metre alan ayrılması ve arazinin en alçak noktasını oluşturan çukurda kalan güzergahların yol ve yeşil alan olarak korunması suretiyle plan değişikliğinin uygun görüldüğü ifade edilmektedir.

- SEDAŞ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 30.06.2015 tarih ve 6193 sayılı yazısı ile, plan değişikliğinin her bir ada içerisinde yer alacak firmaların güç talepleri göz önüne alınarak 100 m'lik alanların trafo yeri olarak ayrılması suretiyle uygun görüldüğü ifade edilmektedir.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstimlak Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 09.12.2015 tarih ve 30954 sayılı yazısı ile, planlama alanında İdarelerine ait 123 ada, 1 parsel, 124 ada, 1 ve 2 nolu parsel ve 133 ada, 1 nolu parsellerin İdareleri amaçları doğrultusunda değerlendirilmesine yönelik, imar planı plan notlarına "Plan onama sınırları içerisindeki taşınmazların tamamı tek etapta 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz" şartı getirilmesi halinde uygun olabileceği ifade edilmektedir.
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04.09.2015 tarih ve 56125 sayılı yazısında, plan değişikliğine konu alanla ile çakışık durumda S:20064104 sayılı II (a) grubu işletme ruhsat sahasının bulunduğu ancak söz konusu ruhsat sahasında alınması gerekli izinlerin alınamamış olması ve sahada henüz faaliyette bulunulmaması nedeniyle Maden Kanunu'nun 7. Maddesi 16. Fıkrası gereği söz konusu alan Kocaeli Mermer Fuar Alanı Özel İzin Alanı olarak işlendiği ifade edilmektedir.
- Orman Genel Müdürlüğü Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 30.06.2015 tarih ve 1394032 sayılı yazısı ekinde gönderilen inceleme raporunda, planlama alanında yer alan orman sahalarında tahsis amacı dışında kullanım getirilmediğinden değişikliğin uygun görüldüğü, İzmit Orman İşletme Müdürlüğü, Gebze Orman İşletme Şefliği'nin 29.06.2015 tarih ve 1387739 sayılı yazısı ile planlama alanında yer alan orman sahalarında sağlık ve eğitim tesisi olarak ayrılan izin sahalarının bulunduğu ifade edilmektedir.
- Kocaeli Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 25.11.2015 tarih ve 21105 sayılı yazısında, hazine taşınmazlarının Hazine hak ve hukukun korunması bakımından 3194 sayılı kanun, ilgili diğer mevzuat ile yerleşik yargı içtihatlarının göz önünde bulundurulması suretiyle plan değişikliğinin uygun olduğu ifade edilmektedir.
- Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.06.2015 tarih ve 948 sayılı yazısı ile, planlama alanında herhangi bir tescil kaydı veya kültür varlığına rastlanmadığı ifade edilmektedir.
- Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 16.06.2015 tarih ve 116817 sayılı yazısı ile, planlama sahasında güncel yol projelerinin plana aktarılması suretiyle plan değişikliğinin uygun olduğu ifade edilmektedir.
- Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 06.07.2015 tarih ve 80344 sayılı yazısı ekinde gönderilen inceleme raporunda planlama alanı çevresindeki ulaşım arterlerinin hacim-kapasite değerleri incelenmiş olup söz konusu projenin gerçekleşmesi halinde trafik yükünde artış olacağı ifade edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği kapsamında alınan plan kararları ayrıntılı olarak incelendiğinde,

- Plan değişikliğine konu alanda orman alanlarının var olması ve ilgili kurum görüşlerinde Orman Kanunu'nun 17. ve 18. maddelerinin Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde izin verilen sahalarda plan değişikliğinin yapılmasının uygun olacağı hususundaki görüşleri doğrultusunda, plan değişikliği sınırları içerisindeki izin sahası kapsamında bulunmayan alanların orman alanı olarak korunması gerektiği belirlenmiştir.
- Plan değişikliği kapsamında GK7 ve GK 10 nolu gelişme bölgelerinde kaldırılan konut alanları ile birlikte açıkta kalan nüfusun plan kararı olarak korunmadığı belirlenmekle birlikte kaldırılan sosyal donatı alanlarına eş değer olarak donatı alanı ayrıldığı ancak park ve dinlenme alanı miktarının yetersiz olduğu belirlenmiştir.

- Planlama alanının, kuzeyde yer alan konut alanları ile bütünleşik olması nedeniyle mevcut imar planlarından gelen ulaşım bağlantılarının planlama alanı içinde de sürekliliğinin sağlanmasının plan bütünlüğü açısından önemli olduğu belirlenmiştir.
- Planlama alanının doğusunda yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında orman alanında, 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında plan onama sınırı dışında kalmakta iken plan sınırında dahil edilen alanın jeolojik önlem sınırı işlenerek Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar kapsamında gösterilmesi gerektiği belirlenmiştir.
- Meri nazım imar planlarında GK7 ve GK10 nolu gelişme konut lekelerinden koparılarak planlanan fuar alanının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasında sınır olarak kullanılmak üzere "Uygulama İmar Planı Yapılacak Alan sınırı" içine alınması, GK7 ve GK10 gelişme konut alanlarına ait Uygulama İmar Planı Yapılacak Alan sınırlarının yeniden düzenlenmesinin gerektiği belirlenmiştir.
- Planlama alanının doğusunda önerilen kültürel tesis alanının merkezdeki diğer donatı alanları ile bütünleşik planlanarak erişilebilirliğinin artırılmasının temel planlama prensipleri açısından daha doğru olacağı belirlenmiştir.
- Plan değişikliği kapsamında önerilen ve kent ölçeğinde önem arz eden Mermer Borsası ve Fuar Alanı projesinin gerçekleşmesi halinde gelecekte uygulamada yaşanacak sıkıntıların önüne geçilmesi adına bu kullanıma yönelik plan notu oluşturulması gerektiği belirlenmiştir.
- Söz konusu plan değişikliği ile öngörülen fuar alanının üst ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel arazi kullanım kararları içinde değerlendirilebileceği belirlenmiş olup 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılmasının gerekli olmadığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak, teklif edilen imar planı değişikliği, plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan orman alanlarında tahsisi gerçekleştirilmeyen alanların orman olarak korunması, değişiklik kapsamında planlanan rekreasyon alanlarının bir kısmının kaldırılan park alanına eş değer alanın sağlanması amacıyla park ve dinlenme alanı olarak düzenlenmesi, planlama alanının doğusunda meri nazım imar planında 913 ve 916 nolu parsellerden geçen 12.00 metrelik imar yolunun planlama alanı içinde 912 nolu parselden geçerek 15.00 metrelik imar yoluna bağlanacak şekilde devamlılığının sağlanması, yine meri nazım imar planında 900 nolu parselden aks şeklinde geçen park alanının planlama alanı içinde devamlılığın sağlanması, planlama alanının doğusunda plana dahil edilen alanın jeolojik önlem sınırı işlenerek Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar kapsamında gösterilmesi, planlama bölgesinin "Uygulama İmar Planı Yapılacak Alan sınırı" içine alınması ve GK 7 ile GK 10 nolu bölgelerde toplu uygulama yapılması adına GK7 nolu bölgenin GK10 nolu bölgesine ilave edilerek uygulama yapılacak imar planı sınırın revize edilmesi, plan değişikliği kapsamında önerilen kültürel tesis alanının kaldırılarak park alanı olarak düzenlenmesi, kaldırılan kültürel tesis alanının 475, 476, 897 ve 2045 nolu parsellere taşınarak alandaki ticaret lekesinin yeniden düzenlenmesi, Mermer Borsası ve Fuar Alanı projesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinin 2.8.2.3. maddesinde yer alan Fuar, Panayır ve Festival Alanları başlığı altında özel bir plan notu oluşturularak 2.8.2.3.1. "*Belediyemiz Gebze ilçesi, Pelitli ve Mollafenari Mahallelerinde planlanan Mermer Borsası Ve Fuar Alanı, ülkemizde üretilen mermer ve doğal taşların periyodik süreli yada süresiz yerli yada ulusal pazara sunulacağı alanlardır. Bu alanlarda konumları ve büyüklükleri vaziyet planında belirlenecek prestij yapıları, gösteri ve sergi yapıları ile geniş servis mekanları, konaklama tesisleri, ibadet tesisleri ile alanda yer alacak faaliyetlerin ihtiyacı olan ticari faaliyetler yer alabilir.*"

Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

Bu alanlarda, mermercilikle ilişkisi olsa dahi hiçbir koşulda imalat ve üretim amaçlı tesis yer alamaz.

Bu alanda Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan (AJE) sınırları içerisinde İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulamaya geçilemez” hükmünün ilave edilmesi, 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında önerilen Fuar alanı lekesinin kaldırılarak kentsel gelişme alanı olarak planlanması ve 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı lejant paftalarına Mesire Alanı gösteriminin eklenmesi suretiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **İÇDP-218,43, NİP-836,31, NİP-850,70** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 10.03.2016

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.03.2016 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Akviran ve Pelitli Mahalleleri, GK7 ve GK10 nolu gelişme konut alanlarında Fuar Alanı ve Rekreasyon alanı düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/50000 çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

2.8.03./2016


Mehmet Zekeriya ÖZAK
BAŞKAN VEKİLİ


Tuba ŞENSOY
Katip Üye


Berna ABİŞ
Katip Üye