

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 12.01.2017 Karar No : 27
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	11.11.2016 / 146405
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2017 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 1. oturumu 12.01.2017 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2017-27 sayılı karardır.	

KONU:

Gebze Belediyesi, Güzeller Mahallesi, G22b.19c nazım imar planı paftası, 4175 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu parsellerde hazırlanan nazım imar planı.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 17.11.2016 tarih ve 74. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Güzeller Mahallesi, G22b.19c nazım imar planı, G22b.19c.1c ve G22b.19c.2d uygulama imar planı paftaları, 4175 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Güzeller Mahallesi, G22b.19c nazım imar planı, G22b.19c.1c ve G22b.19c.2d uygulama imar planı paftaları, 4175 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu parsellerin meri nazım imar planında "**Park ve Dinlenme Alanı**" olan kullanımının "**Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanı**" olarak planlanması ve 8 nolu parselde ait güncel etüt verilerinin imar planına işlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı ile Kocaeli Valiliği-Defterdarlık Mili Emlak Dairesi Başkanlığı- Gebze Emlak Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 30.09.2016 tarih ve 146405-3 sayılı yazısında "...söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin 'Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği 21 ve 22.maddelerinde belirtilen gerekliliklerin sağlanması kaydıyla uygun görüldüğü...",



-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı-Ulaşım Planlama ve Etüt Şube Müdürlüğü 10.10.2016 tarih ve 146405 sayılı yazısında "...söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin söz konusu parsellerde gerçekleştirilecek olan fonksiyon değişikliklerinden doğacak otopark ihtiyacının uygulama imar planında bahse konu parseller üzerinde giderilmesi suretiyle ulaşım açısından uygun olduğuna" dair görüş bildirilmiştir.

Bununla birlikte, Kocaeli Valiliği- Defterdarlık Mili Emlak Dairesi Başkanlığı- Gebze Emlak Müdürlüğü tarafından meri mevzuatta belirtilen süre içerisinde görüş bildirilmediği bu nedenle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8-b maddesinde yer alan "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallede ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*" hükmü gereği plan değişikliğine ilişkin olumsuz bir durum bulunmadığı anlaşılmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliğine konu 4175 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu parsellerin plan süreci incelendiğinde, bahse konu parsellerin Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 30.01.2001 tarihli Yerleşim Esaslı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda uygun olmayan alan olarak değerlendirildiği ve 2001 yılında Gebze Belediyesi tarafından onaylanan uygulama imar planlarında (D) olarak tanımlı konut alanı içerisinde yer alacak şekilde planlandığı, suyulandırmanın 2001 yılında onaylanan planlara istinaden yapılmış olduğu ve bu parsellerde yapılaşmanın plan notları doğrultusunda Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün izni ile yapılabildiği tespit edilmiştir. 2008 yılında hazırlanan revizyon nazım imar planı ve sonrasında onaylanan uygulama imar planlarında ise bahse konu alanın jeolojik açıdan uygun olmayan alanda kalması nedeniyle park ve dinlenme alanı olarak planlandığı belirlenmiştir.

Değişikliğe konu 4175 ada 8 nolu parselin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 24.02.2005 tarihli revize imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda Önemli Alan (ÖA) olarak değerlendirildiği ve o dönemde düzenlenen imar durumuna istinaden alınan ruhsat ile yapılaşmanın tamamlandığı belirlenmiş olup aynı ada içerisinde yer alan 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu parsellerin jeolojik açıdan halen uygun olmayan alanda kaldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin, mevzuata uygun olarak ruhsat almış yapının yer aldığı 4175 ada 8 nolu parselde oluşan mağduriyetin giderilmesi amacıyla hazırlandığı anlaşılmış olmakla birlikte jeolojik açıdan uygun olmayan alanda kalan 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu parsellerin yapılaşmaya açılmasının meri mevzuata aykırılık teşkil edeceği belirlenmiştir.

Sonuç olarak, söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi; sadece 4175 ada, 8 nolu parselin meskun konut alanına dahil edilmesi ve güncel etüt verilerinin imar planına işlenmesi, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu parsellerin park ve dinlenme alanı olarak korunması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-850,137** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 06.01.2017

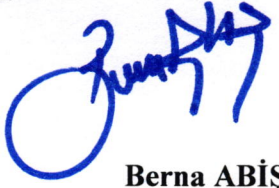
Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.01.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Güzeller Mahallesi, G22b.19c nazım imar planı paftası, 4175 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu parsellerde hazırlanan nazım imar planı ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.




Tuba ŞENSOY
Katip Üye


Berna ABİŞ
Katip Üye