

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	Karar Tarihi: 16.02.2017 Karar No : 88
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	06.01.2017 / 178613
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2017 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 1. oturumu 16.02.2017 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2017-88 sayılı karardır.	

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22b2-b3 ve G22b.14b, 15c, 15a, 15d nazım imar planı paftaları, 1653, 371, 372, 377, 378 ve 389 nolu parsellerde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 12.01.2017 tarih ve 73. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22.b2-b4, G22.b.14b-14c-15a-15d nazım imar planı paftaları, 371, 372, 377, 378, 389 ve 1653 nolu parsellere ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22.b2-b4, G22.b.14b-14c-15a-15d nazım imar planı paftaları, 371, 372, 377, 378, 389 ve 1653 nolu parsellerin meri 1/25000 ölçekli nazım imar planında **Sanayi Alanı** olan kullanımın **Küçük Sanayi Alanı**, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında da **Sanayi Alanı** kullanımının **Küçük Sanayi Alanı** olarak düzenlenmesi, 372, 389 ve 1653 nolu parsellerden geçen **15.00 mlik imar yolunun** 375, 376 nolu parsellere (batıya) doğru kaydırılması ve genişliğinin **12.00 m** ye düşürülmesi, aynı zamanda 389 ve 1653 nolu parsellerden geçen doğu-batı aksında **12.00 mlik yeni bir imar yolunun** açılması, 389 ve 1653 parsellerde yer alan **Park Alanının** doğuya doğru kaydırılarak 1653 nolu parselin **Sanayi Alanı** olan kullanımının bir kısmının **Park alanı** düzenlenmesi, aynı zamanda **Sanayi Alanı** kullanımına sahip 391 nolu parselin bir kısmının da **Park Alanı** olarak düzenlenmesi, 389 ve 1653 nolu parsellerde yer alan **Teknik Altyapı Alanının** kaldırılarak **Küçük Sanayi Alanına** dahil edilmesine yönelik 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Gebze Belediye Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü 30.11.2016 tarih ve 178613-3 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 08.12.2016 tarih ve 178613 sayılı yazısında "...söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin ulaşım açısından uygun olduğu, ancak genişliği 12.00 m ye düşürülen imar yolunun 15.00 m olarak devam etmesi ve devam eden 15.00 mlik imar yollarının birbirini karşılaması...",

-Gebze Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü 02.01.2017 tarih ve 392739 sayılı yazısında "*Sanayi alanının küçük sanayi alanına dönüştürülmesinin plan bütünlüğünü ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyeceği, ancak yeşil alan miktarındaki azalma ve teknik altyapı alanının tamamen kaldırılmasının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olmasından dolayı uygun görülmediği...*" şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bahse konu nazım imar planı değişiklik teklifleri ile ilgili olarak alınan kurum görüşlerinin kısmen olumlu olduğu ve bölgedeki Sanayi Alanlarına hizmet üretecek yan tedarikçi hizmetler için Küçük Sanayi Alanı olmadığından dolayı bu ihtiyacı karşılamak adına yapılan düzenlemenin kullanım kararı olarak uygun olduğu belirlenmesine rağmen Ulaşım Daire Başkanlığının görüşünde de ifade edildiği gibi 15.00 mlik imar yolunun meri nazım imar planında yer aldığı şekliyle devam etmesinin gerektiği, yapılan düzenleme sonrasında Park Alanı miktarının azaltıldığı, Teknik Altyapı Alanının tamamen kaldırıldığı, küçültülen Park Alanı ve kaldırılan Teknik Altyapı Alanına eşdeğer büyüklükte alan ayrılmadığı, bununda 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 aynı zamanda bir kısmının Park Alanı olarak planlanması önerilen 391 nolu parsel ile 12.00 mlik imar yolunun kaydırıldığı 375 ve 376 nolu parsellere ilişkin muvaffakat alınmadığı tespit edilmiştir

Sonuç olarak, söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, alınan kurum görüşlerine uygun olarak 15.00 mlik imar yolunun meri nazım imar planında yer alan şekliyle korunması, kaldırılan Park Alanına eşdeğer büyüklükte alan ayırmak adına Park Alanı sınırlarının 376, 377, 378, 391 ve 1653 nolu parsel sınırları içerisinde düzenlenmesi, kaldırılan Teknik Altyapı alanının 1653 nolu parselin güneyinde yer alan Teknik Altyapı Alanının büyütülmesi suretiyle karşılanması, 1653 nolu parselin kuzeyinde yer alan Dini Tesis Alanı ve Otopark sınırının yeniden düzenlenerek Otopark Alanının 20.00 mlik imar yolunun kuzeyinde ve güneyinde iki parça olacak şekilde ayrılması, Küçük Sanayi Alanı ve Sanayi Alanı sınırlarının yapılan düzenlemeler kapsamında yeniden düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği NİP-850,147, NİP-836,49 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. 08.02.2017

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.02.2017 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22b2-b3 ve G22b.14b, 15c, 15a, 15d nazım imar planı paftları, 1653, 371, 372, 377, 378 ve 389 nolu parsellerde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği oylandı ve CHP Meclis Grubu Üyeleri, Özcan ÖZER, Dilek TAN, Zafer ŞİMŞEK, Engin TAŞDEMİR, Nihat DEĞER, Erdem TOPÇUOĞLU, Abdulkadir HONÇA, Selahattin ALTINKAYA ve Osman SÜDAN'ın ret oylarına karşın, **oyçokluğu** ile kabul edildi.

23/02/2017



İbrahim KARAOSMANOĞLU
BASKAN

Tuba ŞENSOY
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye