



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞMAYA ÖLÇÜYÜR	Karar Tarihi	11.07.2019
	Karar No	269
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	14.06.2019	2019-613486
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2019 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 11.07.2019 Perşembe günü saat 15.00 'da yaptığı toplantısında alınan 269 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze ve Darıca Belediyeleri, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Emek, Osmangazi Mahalleleri, 1/25000 ölçekli G22.b.4, G22.b.3, 1/5000 ölçekli G22.b.18.d-18.c-23.a-23.b-24.a nazım imar plan paftaları, 446700-449800 yatay ve 4517200-4520000 dikey koordinatları arasında kalan yaklaşık 335 ha.'lık alanda mahkeme kararları doğrultusunda ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliği teklifi

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 20.06.2019 tarih ve 51. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklü Çeşme, İstasyon Mahalleleri, Darıca İlçesi, Darıca Belediyesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri, 1/25000 ölçekli G22.b.4, G22.b.3, 1/5000 ölçekli G22.b.18.d-18.c-23.a-23.b-24.a nazım imar plan paftaları, D-100 karayolu kenarı MİA 2. Bölge sınırı içerisinde yaklaşık 335 ha.'lık alanda, mahkeme kararları doğrultusunda ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Meclisinin 12.10.2017 tarih ve 563 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yönelik Kocaeli 1. İdare Mahkemesinde 2018/404 ve 2018/237 esas sayı ile açılan davaların sonuçlanması ve 1869 ada 7 ve 21 nolu parseller ile 5734 ada 12 nolu parseller açısından 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına ait karara ilişkin yürütmenin durdurulmasına karar verilmesi dolayısıyla, bölgenin plansız kalması ve mevcut planların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10/2 maddesine istinaden güncellemesi amacıyla hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile;

- 1- Yürürlüğü durdurulan 1/5000 ölçekli nazım imar planında büyük kısmı **“Yoğunluğu Ve Yapı Düzeni Ve/Veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alanlar”** kapsamında **“2.Derece Tali İş Merkezi”** az kısmı **“Park Alanında”** kalan 5734 ada 12 nolu parselin **“Park Alanında”** kalan kısmının 2001 yılında ve 2013 yılında onaylanmış planlarda park alanı olarak planlı olmaması, alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasının tamamlanmış olması ve Kocaeli 1. İdare Mahkemesi kararına istinaden **“Yoğunluğu Ve Yapı Düzeni Ve/Veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alanlar”** kapsamında **“2.Derece Tali İş Merkezi(M2)”** olarak planlanması,





- 2- 14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10/2 maddesinde “ *Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.*” yer alan hükmü gereği 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının yönetmelik ekinde belirtilen gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanması,
- 3- 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ticaret alanları **yoğunluk değerlerinin** Gebze ve Darıca 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notları 2.3.4 maddesinin son paragrafında yer alan “*Ayrıca Belediyemiz, Gebze İlçesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklü Çeşme, İstasyon Mahalleleri, Darıca İlçesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri sınırları dahilinde, G22.b.18.c-18.d-23.a-23.b-24.a nazım imar planı paftaları, 449844.591-446819.754 yatay, 4519989.415-4517235.011 düşey koordinatları arasında kalan alanda, meri mevzuat hükümleri kapsamında projeye ait parseldeki emsale tabi toplam inşaat alanının %6’sı oranında konut yapımına izin verilecektir*” hükmünde belirtilen konut oranı dikkate alınarak **30 kişi/hektar** olarak planlanması,
- 4- “ **Yoğunluğu ve Yapı Düzeni Ve/Veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alanlar**” ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında ki muğlak ifadelerin Mahkeme Kararlarında belirtilen hususlar ve önerilerin de dikkate alınması suretiyle;

4.1. Gebze ve Darıca 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notları **2.2.(a) maddesinin** son cümlesi olan “*Bu durumda yer alan yapıların tasfiye edilme/dönüştürülme şekli ve şartı uygulama imar planı kararları ile belirlenecektir.*” ve **2.2.(d) maddesinin** son cümlesinde yer alan “*Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uygulanmış alanlarda meri uygulama imar planlarında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının dışında yeni sosyal ve teknik altyapı alanları imkanlar ölçüsünde belirlenecek/aranacaktır.*” ibarelerinin plan notlarından kaldırılması,

4.2. Gebze ve Darıca 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notları 2.2.(d) “*...edilmesi/dönüştürülmesi adına yapılacak uygulama imar planlarında bu süreci hızlandıracak/teşvik edecek düzenlemeler yapılacaktır.....*” hükmünde yer alan “**Adına**” ibaresinin “**Amacıyla**” şeklinde değiştirilmesi,

4.3. Planlama sınırı içerisinde daha fazla konut yapılabilmesinin hangi şartlar dahilinde olduğunun ortaya koyulabilmesi amacıyla; Gebze ve Darıca İlçeleri 1/5000 ölçekli nazım imar planı **plan notları 2.3.4.maddesine** “*Konut oranının arttırılmasına yönelik taleplere, alana gelen ilave nüfus için ayrılması gereken asgari donatı alanlarının ayrılması, gerekli plan değişikliklerinin yapılması ve bu donatı alanının/alanlarının kamuya bila bedel terk edilmesi koşuluyla izin verilebilir.*” hükmünün eklenmesini içeren 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişiklik teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliği teklifinin; Mahkeme kararlarına istinaden kararda belirtilen hususlara dikkat edilmek suretiyle hazırlandığı, 5734 ada 12 nolu parselin daha önce imar uygulaması görmüş parsel olduğu, 2001 onanlı imar planlarında park alanında kalmadığı ve sonra yapılan planlama çalışmalarında bir kısmının sehven park alanı olarak gösterildiği, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planının Kocaeli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına aykırılık teşkil etmeyecek şekilde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlandığı ve önerilen plan notu değişikliği teklifinin planların kademeli birlikteliği ilkesi ile Mahkeme kararlarında değinilen hususların da değerlendirilmesi suretiyle muğlak ifadeler içermeyecek şekilde düzenlendiği tespit edilmiştir.



Sonuç olarak; Kocaeli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile nazım imar plan ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-836.99, NİP-27393.5** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanununun 7-b ve 14. Maddelerine göre Belediyemiz Meclisi'nde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. **04/07/2019**

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.07.2019 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze ve Darıca Belediyeleri, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Emek, Osmangazi Mahalleleri, 1/25000 ölçekli G22.b.4, G22.b.3, 1/5000 ölçekli G22.b.18.d-18.c-23.a-23.b-24.a nazım imar plan paftaları, 446700-449800 yatay ve 4517200-4520000 dikey koordinatları arasında kalan yaklaşık 335 ha.'lık alanda mahkeme kararları doğrultusunda ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı notu değişikliği teklifi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

Başkan
Tahir BÜYÜKAKIN

Katip Üye
Fatmanur ÇELİK

Katip Üye
Berna ABİŞ