



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SAĞLIĞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	13.02.2025
	Karar No	119
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	13.01.2025	2025-3989266
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 13.02.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 119 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Tavşanlı Mahallesi, G.23.a.16.d nazım imar plan paftası, 285 ada ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16/01/2025 tarih ve 104. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Tavşanlı Mahallesi, G.23.a.16.d nazım imar plan paftası, 285 ada ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Tavşanlı Mahallesi, G.23.a.16.d.2.d uygulama imar plan paftası, 285 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 No'lu parsellerin 1/5000 ölçekli uygulama imar planında 270 kişi/ha yoğunluklu "Gelişme Konut Alanı" kullanımında olduğu, 216 ada, 1 No'lu parselin güney batısının da "Teknik Altyapı Alanı" kullaimında olduğu, Gk-14 Ticaret-Konut plan bölgesinin imar uygulamasının Gebze Belediye Encümen'nin 20.12.2021 tarih ve 44726 sayılı kararı ile tescil edildiği ancak 285 No'lu ada maliklerinden gelen talepler ve uygulamada yaşanan sorunların çözülmesi adına,

Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 270 kişi/ha yoğunluklu "Gelişme Konut Alanı" kullanımında olan 285 ada, 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 No'lu parsellerden,

- 285 ada, 2 No'lu parselin bir kısmının "Gelişme Konut Alanı" kalan kısmının ise "Kırsal Nitelikli Meskun Konut Alanı" olarak planlanması,
- 285 ada, 2, 4, 5 ve 6 nın bir kısımlarının "Kırsal Nitelikli Meskun Konut Alanı" olarak planlanması,
- 285 ada, 1, 3 parsellerin tamamı ile, 285 ada, 6 No'lu parselin bir kısmının "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanması,
- 285 ada, 4 No'lu parselin bir kısmının "Özel Rekreasyon Alanı" olarak planlandığı,
- Meri planlarda 285 ada, 5 ve 6 No'lu parselin batısında yer alan, "Mezarlık Alanı" kullanımı arasında kalan "Park Alanı" kullanımının bir kısmının kaldırılması, kaldırılan park alanını karşılamak için 216 ada, 1 No'lu parselin güney batısının da "Teknik Altyapı Alanı" kullanımının "Park Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin plan değişikliğinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na hazırlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığına ve Ulaşım Dairesi Başkanlığına görüş talep edilmiş olup gelen cevabi yazılarda;

-Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın cevabi yazısı ile "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22, 110, 119 ve 121. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...",

Sayf.





0004075029

-Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın cevabi yazısı ile "Aç cephesi olan mevcut binaların giriş çıkışlarının korunarak imar yollarının açılması ile birlikte, imar planı sonucunda oluşacak otopark ihtiyacının parsellerin kendi içinde çözümlenmesi koşuluyla ulaşım açısından uygun görülmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

- Kocaeli Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün cevabi yazısı ile "...Hazine hissesi olduğu, 216 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ise Devlet Ormanı niteliğinde olduğu görülmüştür. *Bu hususta 216 ada 1 parsel vasfı orman olması ve Orman Genel Müdürlüğüne tahsisli olması nedeniyle konunun ilgili Orman İşletme Müdürlüğüne iletilmesini, * 285 ada 4 ve 5 parsel numaralı taşınmazların daha evvel GK-14 No'lu parsellasyonla tescil edildiği ve "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı oldukları, *Plan değişikliği ile 4 numaralı parselin "Meskun Konut, Yol ve Özel Rekreatasyon" olarak, 5 numaralı parselin ise "Meskun Konut, Gelişme Konut ve Yol" olarak planlanmak istenilmektedir. Buna göre "özel rekreatasyon alanı" kullanımının literatürde tanımlı olmadığı, ayrıca Bakanlığımızın ilgi (a) yazısından da anlaşılabacağı üzere bir taşınmazın "Özel Rekreatasyon Alanı" olarak planlanamayacağından ilgili Hazine taşınmazlarının parsellasyona alınması, parsellasyonda hazine taşınmazlarından herhangi bir DOP kesintisi yapılmaması, hazine taşınmazlarının "umumu ve kamu hizmet alanları" ile literatürde tanımlı olmayan "özel rekreatasyon alanına" tescillenmemesi, plan fonksiyonlarında yakın çevresine uyumlu kullanım ve yapılaşma koşullarıyla planlanması ve sonrasında İl Müdürlüğümüze bilgi verilmesi aksi durumda hazine hak ve hukukunun korunması bağlamında yargı yoluna başvurulacağı..." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Sonuç olarak, "Gelişme Konut Alanı", "Teknik Altyapı Alanı", "Park Alanı" ve "Kırsal Nitelikli Meskun Konut Alanı" kullanımları ile yoğunluk kararlarının yeniden düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifi, Kocaeli Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün görüşü de dikkate alınarak, 285 ada, 4 No'lu parselde düzenlenen "Özel Rekreatasyon Alanı" kullanımının "Park Alanı" olarak, "Kırsal Nitelikli Meskun Konut Alanı" kullanımında olan 285 ada, 1 No'lu parselin güney batısındaki kadastral boşluğun "Gelişme Konut Alanı"na dahil edilmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411082279** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.05.02.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.02.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Tavşanlı Mahallesi, G.23.a.16.d nazım imar plan paftası, 285 ada ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Berna ABİŞ
Başkan V.

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye