



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KAĞIRIÇI ÇAYIRI	Karar Tarihi	13.03.2025
	Karar No	172
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.02.2025	2025-4057049
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Mart ayı 1. birleşimi 13.03.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 172 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G.22.b.14.a nazım imar plan paftası, 297 ada, 1 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 nazım imar plan değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 13.02.2025 tarih ve 117. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G.22.b.14.a nazım imar plan paftası, 297 ada, 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Çayırova ve Tuzla Belediyeleri sınırları içinde bulunan imar planlarıyla çakıştırıldığında Balçık Mahallesi 297 adanın batısında tanımsız alanların bulunduğu, ulaşım bağlantılarının eksik olduğu belirlenmiş olup, alanda mevcuttaki ulaşım bağlantıları ve kullanım kararları ile fiiliyattaki durum da göz önünde bulundurularak fonksiyon getirmek suretiyle düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği teklifi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlanmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tuzla Belediye Başkanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Birlik Organize Sanayi Müdürlüğü, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, Dsi 1. Bölge Müdürlüğü, Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Havza Koruma ve Ruhsatlandırma Şube Müdürlüğü, Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Kocaeli Valiliğine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Sakarya Orman Bölge Müdürlüğü, Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş./ Proje Tesis ve Planlama Başmühendisliği, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğünden görüş talep edildiği, gelen görüşlerin,

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 06.11.2024 tarih ve 3851766 sayılı cevabi yazısı ile; "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü...",
- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 27.11.2024 tarih ve 3891420 sayılı cevabi yazısı ile; "...Bahse konu ile ilgili yol geometrisi ve trafik güvenliği açısından ulaşım görüşlerimiz ekli dosyada açıklanmıştır.
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 28.11.2024 tarih ve 2801859 sayılı yazısı ile, "çalışma alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı..."
- Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 06.11.2024 tarih ve 1665053 sayılı yazısı ile, "...Bahse konu kesimde, herhangi bir proje ve kamulaştırma çalışmamız bulunmamaktadır...."
- Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 10.08.2023 tarih ve 2956456 sayılı yazısı ile, "... plan değişikliği için mevcut ve planlanan altyapı tesislerimiz açısından herhangi bir sakınca görülmemiştir. "
- Tuzla Belediye Başkanlığı'nın 18.11.2024 tarih ve 274344 sayılı yazısı ile "...Planlama alanı kuzeybatısında 19.03.2013 tasdik tarihli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama imar Planı ve 01.06.2011 tasdik tarihli Ömerli Havzası Tuzla ilçesi Tepeören Bölgesi Uygulama imar Planı bulunmakta olup, teklif plan onama sınır dışında bilgi amaçlı çizilen yol akslarında uyumsuzluklar bulunmaktadır. Plan teklifinin yazımız ekinde bilgi paftasında gösterilen meri imar planlarında yer alan yol aksları ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi gerektiği öngörülmekte..."

Sayfı:





- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 13.12.2024 tarih ve 2258194 sayılı yazısı ile ... "Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 297 ada, 1 parsel ve yakın çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" tekliflerinin yazımızda belirtilen hususlar çerçevesinde ve ilgili mevzuat, kurum-kuruluş görüşlerine, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına göre incelenerek hazırlanmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir...."
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün "...boru hatlarımız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmanın önlenmesi maksadı ile yukarıda belirtilen kriterlerin plan notlarına işlenmesi, imar durumlarınızın incelenerek revize edilmesi ve bu tarihten sonra yapılacak olan tüm plan ve çalışmalarınız için öncelikle Doğal Gaz İletim II. Bölge Müdürlüğü ile irtibata geçilerek ve boru hattı tespitinin yapılarak çalışmalarda kullanmak üzere koordinat verilerinin alınması, akabinde yukarıda yer alan kriterler doğrultusunda söz konusu lihkak projesi ve buna göre koordinatlı vaziyet planının hazırlanarak nihai görüşümüzün alınması gerekmektedir...."
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 28.11.2024 tarih ve 2801859 sayılı yazısı ile, "...söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı"
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü "...plan teklifine konu alanın, tescilli doğal sit alanı ve onaylı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmadığı görülmüş olup, parsel üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı anıt ağaca rastlanılmamıştır. Bahse konu imar planı çalışmalarının; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili diğer meri mevzuat hükümleri ve ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda Başkanlığınızca yürütülmesi hususunda;..." şeklinde görüş bildirilmiştir.

SEDAŞ Genel Müdürlüğü Kocaeli İl Müdürlüğü / Proje Tesis ve Planlama Başmühendisliği, Sakarya Orman Müdürlüğü, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ve Birlik Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Madde 2. Bendinde belirtilen sürede cevap gelmediği ve kurumlardan ilave bir süre istenmemesi hasebiyle plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, gelen görüşler doğrultusunda, 297 ada, 5 nolu parselden mevcutta geçen yolun planlara aktarılması ve kuzey güney hattında devam eden 15.00 metrelik yolun mevcuttaki kullanımına göre donatıların düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411085557** 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. 20.02.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.03.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G.22.b.14.a nazım imar plan paftası, 297 ada, 1 parsel ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 nazım imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye