



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	14.03.2024
	Karar No	148
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.02.2024	2024-3331121
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Mart ayı 1. birleşimi 14.03.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 148 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze İlçesi, Kargalı Mahallesi, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı (Kırsal Nitelikli)” olarak tanımlı alanda hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.02.2024 tarih ve 57. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Gebze Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı ile, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, G23.a.04.c.4d, G23.a.04.d.3c, G23.a.04.d.3d, G23.a.09.a.1c, G23.a.09.a.2a, G23.a.09.a.2b, G23.a.09.a.2d, G23.a.09.a.3a, G23.a.09.a.3b, G23.a.09.a.4b uygulama imar planı paftalarında yer alan, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı(Kırsal Nitelikli)” olarak tanımlı alanda hazırlanan, Belediyeleri Meclisi'nin 01.11.2023 tarih ve 222 sayılı kararı ile uygun görülen, 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave uygulama imar planı ve plan notu teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Gebze Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03.11.2023 tarihli ve 161815 sayılı yazısı ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Kargalı Mahallesi, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı (Kırsal Nitelikli)”nında hazırlanarak, Belediyeleri Meclisi'nin 01.11.2023 tarih ve 222 sayılı kararı ile onaylanarak Belediyemize gönderildiği belirlenen 1/1000 ölçekli revizyon ve ilave Uygulama İmar Planı teklifi ile üst ölçekli planlar ile uygunluğun sağlanması, bölgede imarlı yolların açılması, kamusal alanların oluşturulması, ayrıca gelişme konut kullanımının sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olması amaçlandığı ve sonrasında bölgede yapılacak imar uygulamasına altlık teşkil etmesinin hedeflendiği belirlenmiştir.

Mekansal planlar yapım Yönetmeliği'nin 8.2. maddesi gereğince; söz konusu plan değişikliğine esas olarak, Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü, Kocaeli İl Sağlık Müdürlüğü, Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü, Gebze Orman İşletme Müdürlüğü, PALGAZ, SEDAŞ, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve Gebze İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup gelen cevabi yazılarda;

- İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın 29.09.2023 tarih ve 20231243715 sayılı yazısı ile; “...Yönetmeliğe göre gelebilecek nüfusun aşılması...” şeklinde görüş bildirildiği,
- Gebze İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü, 16.03.2022 tarih ve 45809316 sayılı yazısı ile; “...imar planlarında okul alanlarının "Eğitim Alanı" olarak gösterilmesi ve plan notlarında istenilmesi durumunda "anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise vb." gibi yapılabileceği hususunun belirtilmesi, ayrıca imar planında belirlenen mer'i nüfusu karşılayacak oranda eğitim alanı ayrılması hususunda...” şeklinde görüş bildirildiği,
- Diğer resmi kurumlardan alınan görüşler de dikkate alınmış olup plan kapsamında değerlendirildiği,
- Ayrıca, İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt raporu bulunmayan ilave alanlar için imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt yapılmış olup raporda belirtilen hususlara uyulduğu tespit edilmiştir.



0003406617

- Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile;
- ✓ Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimleri Mekânsal Harita İmarat İşleri Bakanlığı'nın gösterimlerine uygun olarak ve güncel mülkiyet verileri aktarılmış onaylı hâlihazır haritalar üzerinde yeniden düzenlendiği,
 - ✓ Planlama alanına ilişkin alınan güncel kurum görüşlerinin plana aktarıldığı,
 - ✓ Kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde zemin etüdü bulunan alanlar, Bayındırlık İşleri Bakanlığı'nın 16.10.2006 tarihinde; zemin etüdü bulunmayan ilave alanlar da ise Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 30.03.2023 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun plana aktarıldığı,
 - ✓ Plan onama sınırının 1/25000 ölçekli nazım imar planında yer alan Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) kullanımına uygun olarak yeniden düzenlendiği,
 - ✓ Planlama Alanında mülkiyet dokusu ve eğim yapısı göz önüne alınarak kuzey güney aksında 17.00 ve 15.00 m genişliğinde ana ulaşım güzergâhı düzenlenerek, diğer imar yollarının ise 10.00 m ve 7.00 m genişliğinde düzenlendiği,
 - ✓ Meri planda "Tarım Alanı" ve "Diğer Tarım Alanı" olan bölgelerin, gelişme konut alanı ve donatı alanları olarak düzenlendiği,
 - ✓ Meskûn Konut Alanlarının E:0,40 Yençok:2 kat yapılaşma koşulu olarak düzenlendiği,
 - ✓ Gelişme konut alanlarında tüm cephelerden 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenerek, E:0,20 Yençok:2 kat Min parsel büyüklüğü:750 m2 yapılaşma koşulu belirlendiği,
 - ✓ Ticaret-Konut Alanlarında tüm cephelerden 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenerek, E:0,25 Yençok:2 kat yapılaşma koşulu belirlendiği,
 - ✓ Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında tüm cephelerden 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenerek, E:0,30 Yençok:7.00 m yapılaşma koşulu belirlendiği,
 - ✓ Planlama Alanının içerisindeki Sosyal Tesis Alanlarında Emsal:1.00, Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
 - ✓ Kültürel Tesis Alanlarında Emsal:1.00, Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
 - ✓ Resmi Kurum Alanında Emsal:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
 - ✓ Spor Tesis Alanlarında Emsal:0,50, Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
 - ✓ Belediye Hizmet Alanlarında Emsal:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
 - ✓ Eğitim Tesis Alanlarında Emsal:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
 - ✓ Anaokulu Alanında Emsal:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
 - ✓ Sağlık Tesis Alanlarında Emsal:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği.
 - ✓ Planlama Alanı içerisindeki Dini Tesis Alanlarında, Emsal:1.00 Yençok:Serbest yapılaşma koşullarının belirlendiği,
 - ✓ Planlama Alanı içerisindeki tüm donatı alanlarında imar yollarından 5 m. ve komşu parsel sınırından 3 m. yapı çekme mesafesi belirlendiği tespit edilmiş olup, plan notları da
- "KARGALI MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ"**

GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve planın uygulama hükümleri ile birlikte öncelikle Gebze İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları ile konusu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onay tarihinden sonra, kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, yönetmelikler ile meri İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, tebliğ ve standartlarda olan değişiklikler ve yeni hukuki metinlerde plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır. Planlama sınırı içinde özel kanunlarla belirlenmiş alanların bulunması halinde, bu alanlarda özel kanun hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

2. Üzerinde mevcut yapı bulunan parsellerde ilave yapı yapılması durumunda toplam emsal alanının aşılması şartı aranmak üzere, 2004 yılı öncesi yapılan yapılarda ruhsat şartı aranmaz.

3. Hane halkının ihtiyacını karşılaması amacıyla konut alanlarında, binaların alt katında yer almamak, çekme mesafeleri içerisinde kalmak, tek yapı kütlelerinde ve hiçbir şekilde toplamı 45 m²'yi geçmeyecek ahır, ağıl,



kümes, samanlık vb. hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. Bu yapılar emsal kullanılamaz.

4. Konut+Ticaret alanlarında en fazla %60 oranında konut yapılabilir.

5. Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS:0,40 değeri aşılamaz.” şeklinde düzenlenmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi;

- Mevcut uygulama imar planında yer alan ancak 1/25000 ölçekli nazım imar planında Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarına uygun olarak hazırlanan değişiklik teklifi ile plan onama sınırı dışında bırakılan alanların, plan onama sınırına dâhil edilerek 1/25000 ölçekli nazım imar planındaki kullanımına uygun olacak şekilde diğer tarım alanı olarak düzenlenmesi ve “Diğer Tarım Alanı” kullanımının da uygulama imar planı lejant gösterimlerine ilave edilmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UIP-411032456** şeklinde PIN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 28.02.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.03.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze İlçesi, Kargalı Mahallesi, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı (Kırsal Nitelikli)” olarak tanımlı alanda hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Güler Şahin GENÇAY, Ayhan YILMAZ, Şenay ÖNDER, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Güzin TAŞTEKİN, Fikret HOCAOĞLU, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Gökür BEKTAŞ, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Mehmet OLHAN, Muhammet TURAN, Ayşe ŞİRANÜN, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Serhat BEYAZIT, Ahmet UTAŞ, Okan ÖZDİKMEN, Hatice AKKAYA, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER'in **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTCİ, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Erhan AKPINAR, Orhan TANIŞ **RET** ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyesi; Nurettin BULUT ve Bağımsız aday Fevzi CANBAZ'ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Zinnur BÜYÜKGÖZ
Meclis 1.Başkan Vekili

Güler ŞAHİN GENÇAY
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye