



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	13.07.2023
	Karar No	383
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.06.2023	2023-2844395
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 13.07.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 383 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze İlçesi, Hatipler 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 15.06.2023 tarih ve 67. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Hatipler Mahallesi, G23.a.05.d.1.b, G23.a.05.d.1.c, G23.a.05.d.2.a, G23.a.05.d.2.b, G23.a.05.d.2.c ve G23.a.05.d.2.d uygulama imar planı paftaları kapsamında kalan alanda hazırlanan, Belediyeleri Meclisi'nin 02.05.2023 tarih ve 104 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Gebze Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 08.05.2023 tarih ve 136140 sayılı yazısı ile Hatipler Mahallesi 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı(Kırsal Nitelikli)” olarak tanımlı alanda, üst ölçekli planlar ile uygunluğun sağlanması, bölgede imarlı yolların açılması, kamusal alanların oluşturulması, ayrıca gelişme konut kullanımlarının sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olması amacıyla, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan, sonrasında bölgede yapılacak imar uygulamasına altlık teşkil edecek Gebze İlçesi, Hatipler Mahallesi, 1/1000 ölçekli ilave ve uygulama imar planı revizyonu kapsamında;

- ✓ Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gösterimleri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki 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 İşkan Bakanlığı, Kocaeli Fen İşleri Genel Müdürlüğü'nün 01.09.2009 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 imar yollarının 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:0,35 Yençok:2 kat yapılaşma koşulu olarak düzenlendiği,
- ✓ Gelişme konut alanlarının merkez yerleşimden uzaklaştıkça E:0,20 Yençok:2 kat Min parsel büyüklüğü:750 m2 ve E:0,10 Yençok:2 kat Min parsel büyüklüğü:750 m2 olmak üzere iki farklı yapılaşma koşulu düzenlendiği,
- ✓ 187 ada 46 No'lu parsellerde yer alan sosyal kültürel tesis alanının, yapılaşma koşulları korunup, çekme mesafelerinin kaldırılarak, Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 198 ada 31 No'lu parselin bir kısmında yer alan Dini Tesis Alanının Yapılaşma koşulları E:1.00 Yençok:Serbest olarak düzenlenerek, çekme mesafelerinin kaldırıldığı,
- ✓ 198 ada 14 No'lu parselde yer alan E:0,40 Yençok: 6,5 m yapılaşma koşullarına sahip Meskun Konut Alanının Park Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 198 ada 14 No'lu parsel ve güneyinde yer alan tescil harici alanda yer alan Ağaçlandırılacak Alanın, Park Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 201 ada 1 No'lu parsellin tamamında, 198 ada 31 No'lu parsel, 206 ada 83 No'lu parselin ve tescil harici alanın bir kısmında yer alan E:0,10 Hmax:2 Kat yapılaşma koşullarına sahip Spor Tesis Alanının yapılaşma koşulları E:0,50 Yençok:3 kat olarak düzenlenerek çekme mesafelerinin kaldırıldığı,
- ✓ 200 ada 2 No'lu parselin bir kısmında yer alan E:1,00 Hmax:3 Kat yapılaşma koşullarında sahip Sosyal Kültürel Tesis Alanın bir kısmı Park Alanı olarak, bir kısmı ise E:0,20 Yençok:2 Kat yapılaşma koşulu ile Gelişme Konut Alanı olarak düzenlediği
- ✓ 198 ada 17 No'lu parselde yer alan E:0,40 Hmax:6,5 m yapılaşma koşullarına sahip Meskûn Konut Alanı ve çevresinde yer alan Ağaçlandırılacak Alanının Park Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 198 ada 19, 20, 23 No'lu parsellerin bir kısmında yer alan E:0,40 Hmax:6,5 m yapılaşma koşullarında sahip Meskûn Konut Alanının, E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 198 ada 19, 20, 23 ve 24 No'lu parsellerin bir kısmında yer alan Meskûn Konut Alanının Meydan olarak düzenlediği,
- ✓ 187 ada 34 No'lu parselde yer alan E:0,40 Hmax:6,5 m yapılaşma koşullarına sahip Ticaret+Konut Alanının Meskun Konut Alanına dahil edildiği,
- ✓ E:0,40 Yençok:6,5 m yapılaşma koşullarında sahip Meskûn Konut Alanı kullanımında yer alan 196 ada 6 No'lu parsel bir kısmı, 195 ada 10 No'lu parselin kuzeydoğusunda yer alan tescil harici alan ve 195 ada 2 No'lu parselin Park Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 193 ada 1, 2 ve 3 No'lu parsellerde yer alan E:0,40 Hmax:6,50 m yapılaşma koşullarına sahip Ticaret+Konut Alanı kullanımının, çekme mesafelerinin kaldırılarak yapılaşma koşullarının E:0,25 Yençok:2 kat olarak düzenlendiği,
- ✓ 191 ada 22 No'lu parselde yer alan E:0,40 Hmax:6,50 m yapılaşma koşullarına sahip Ticaret+Konut Alanı ile 191 ada 23 ve 24 No'lu parsellerin bir kısmında yer alan Meskun konut alanı kullanımının E:0,40 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 199 adada yer alan Sağlık Tesis Alanının formunun yeniden düzenlenerek, çekme mesafelerinin kaldırıldığı,
- ✓ 191 ada 50 No'lu parselde yer alan E:1,00 Hmax:3 kat yapılaşma koşullarına sahip Belediye Hizmet Alanı formunun yeniden düzenlenerek, çekme mesafelerinin kaldırıldığı,
- ✓ 191 ada 36, 37 ve 38 No'lu parsellerin bir kısmının Park Alanı olarak düzenlendiği,



- ✓ 187 ada 20 No'lu parselde yer alan E:1,00 Hmax:3 kat yapılaşma koşullarına sahip İlköğretim Tesis Alanının Eğitim Alanı olarak düzenlenerek, formunun yeniden düzenlendiği ve çekme mesafelerinin kaldırıldığı,
- ✓ Meskûn Konut Alanı kullanımında yer alan 188 ada 5 No'lu parselin bir kısmı ile Diğer Tarım Alanı kullanımında yer alan 187 ada 125 No'lu parselin bir kısmının Otopark Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 187 ada 11, 12 ve 15 No'lu parsellerin bir kısmında yer alan, Dini Tesis Alanının yapılaşma koşullarının E:1.00 Yençok:Serbest olarak düzenlenerek, çekme mesafelerinin kaldırıldığı ve formunun yeniden düzenlediği,
- ✓ Meskûn Konut Alanı kullanımında yer alan 187 ada 16, 18 ve 19 No'lu parsellerin bir kısmının E:0,25 Yençok:2 kat yapılaşma koşulu ile Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 187 ada 122, 123 ve 124 No'lu parsellerin bir kısmının E:0,25 Yençok:2 kat yapılaşma koşulu ile Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 187 ada 3, 4, 5 ve 124 No'lu parsellerin bir kısmının E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlediği,
- ✓ 187 ada 3, 4, 5 ve 125 No'lu parsellerin bir kısmının E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlediği,
- ✓ 187 ada 3, 124 ve 125 No'lu parsellerin bir kısmının Park Alanı olarak düzenlediği,
- ✓ 179 ada 174, 175 ve 178 No'lu parsellerin bir kısmının E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 179 ada 175, 176, 177 ve 178 No'lu parsellerin bir kısmının Park Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 189 ada 27 ve 28 No'lu parsellerin bir kısmının E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlendiği,
- ✓ 186 ada 5, 6, 7 ve 8 No'lu parsellerin bir kısmının E:1,00 Yençok:Serbest yapılaşma koşulları ile Dini Tesis Alanı olarak, bir kısmının E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile Sağlık Tesis Alanı, bir kısmının ise Park Alanı olarak düzenlendiği,

Bunlarla birlikte; plan notlarının Genel Hükümler başlığı altında;

“1. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu 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. Plan ve plan hükümlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Belirtilmeyen hususlarda Gebze 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri ve meri mevzuat hükümleri geçerli olacaktır.

2. Planlama alanı 1. derecede deprem bölgesindedir. Her türlü inşaata ve bütün zemin cinslerinde “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

3. Bu plan, Kocaeli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında yer alan “1/50.000 ölçekli çevre düzeni planında kentsel yerleşim ya da gelişim lekesi içerisinde yer almayan, bu plan hükümleri ile yerleşim ve gelişim lekesi ifadelendirilecek olan kırsal yerleşim alanlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planları yapılmaksızın 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılabilir.” ibaresi esas alınarak hazırlanmıştır.



4. Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
5. İmar planı ile mülkiyet arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzluklarda plandaki inşaat alanını artırmamak, yol istikameti ve genişliği değişmemek kaydı ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilgili idare (Belediyesi) yetkilidir.
6. Plan onama sınırları içerisinde yer alan kavşak noktaları şematik olup, uygulama projesi aşamasında kesinleşecek ve belediyesince onaylanan projeye göre uygulama yapılacaktır.
7. Gebze İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü görüşü kapsamında; imar planında belirlenen okul alanlarının “Eğitim Alanı” olarak gösterilmesi, bu kapsamda “anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise vb.” gibi yapılabileceği hususu belirtilmiştir.” şeklinde düzenleme yapılmış olup, Uygulama Hükümleri başlığı altında da;
“8. Planda belirlenmiş olan inşaat emsalinin korunması şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı parselde ikinci yapı yapılacağı zaman emsal dâhilinde kalması koşulu ile mevcut yapının ruhsatlı olması şartı aranmaz.
9. Konut alanlarında zemin katta ticaret olarak belirtilmeyen alanlarda ticaret tesislerini en az 10 metrelik yoldan cephe almak veya kentsel sosyal altyapı alanlarından birine komşu olmak ve bağımsız giriş oluşturmak koşulu ile belirli bölgelerde ruhsatlandırmaya belediyesi yetkilidir. Ancak bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı ve benzeri gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek ticari tesis depolama ve imalathaneler yer alamaz.
10. İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin 6.9.d.2 maddesi "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." hükmü geçerlidir.
11. Dere ıslah ve işletme bandı dışında kalan park ve rekreasyon alanlarında; bu alanlar için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve belediye encümen kararı alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılarıdaki maksimum yükseklik Hmax:3.00 m.yi ve maksimum emsal E (Emsal):0,04'ü ancak hiçbir koşulda toplam yapı alanı 200 m²'yi geçemez. Özel rekreasyon alanlarında; bodrum katlar dahil yapı inşaat alını %5'i geçmeyen, kat adedi 2'den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe ve wc den başka tesis yapılamaz. Ayrıca geleneksel olan ortak kullanımlı köy fırınları muhtarlığın talebi ile projesi belediye tarafından onaylanmak sureti ile ruhsat aranmaksızın park alanlarında yapılabilir.
12. İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin uzun mesafeli koruma alanları ile ilgili 6.9.f maddesi 'İSKİ görüşüne uygun olarak hazırlanarak onanmış imar planında konut, ticaret+konut alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.' hükümleri geçerlidir.
13. Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez.



Yukarda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri uygulanır.

14. Hane halkının ihtiyacını karşılaması amacıyla konut alanlarında, binaların alt katında yer almamak, çekme mesafeleri içerisinde kalmak, tek yapı kütesinde ve hiçbir şekilde toplamı 100 m²'yi geçmeyecek ahır, ağıl, kümes, samanlık vb. müstemilat yapıları yapılabilir. Bu yapılar emsale dâhil değildir ve iskân amaçlı kullanılamaz." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Belediyesi'nce onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiş;

- İSKİ yönetmeliğinde yer alan bölgede olması gereken nüfus yoğunluğunun etkilenmeyeceği şekilde Meskun Konut Alanlarının tamamının E:0,40 Yençok:2 kat, Gelişme Konut Alanlarının tamamının yapılaşma koşullarının ise E:0,15 Yençok:2 kat olarak düzenlenmesinin,
- Gelişme konut alanlarında 5.00 m çekme mesafesinin düzenlenmesinin,
- Planlama alanı dâhilindeki donatı alanlarının ve Ticaret+Konut Alanlarının çekme mesafelerinin imar yollarına cephelerinden 5.00 m, diğer cephelerden 3.00 m olacak şekilde düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiş olup, plan notlarının da;

“HATİPLER 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 kütesinde ve hiçbir şekilde toplamı 45 m²'yi geçmeyecek ahır, ağıl, kümes, samanlık vb. hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. Bu yapılar emsale dâhil değildir ve iskân amaçlı kullanılamaz." şeklinde düzenlenerek, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimine uygun olacak şekilde plan gösteriminden çıkarılmasının uygun olacağı hususu değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen uygulama imar planı değişikliği teklifi yukarıda belirtilen düzenlemelerin yapılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-411012738** şeklinde PİN (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.22.06.2023



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.07.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze İlçesi, Hatipler 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 **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye