



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	15.06.2023
	Karar No	338
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	05.05.2023	2023-2782923
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 15.06.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 338 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze İlçesi, Duraklı Mahallesi, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı (Kırsal Nitelikli)” olarak tanımlı Eleşli ve Kangıllı yerleşim alanlarına ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.05.2023 tarih ve 73. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Duraklı Mahallesi, G23.a.05.d.3.c, G23.a.05.d.3.d, G23.a.05.d.4.a, G23.a.05.d.4.b, G23.a.05.d.4.c, G23.a.05.d.4.d, G23.a.10.a.1.a, G23.a.10.a.1.b, G23.a.10.a.2.a, G23.a.10.a.2.b uygulama imar planı paftaları kapsamında kalan alanda hazırlanan, Belediyeleri Meclisi'nin 02.03.2023 tarih ve 51 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 26.04.2023 tarih ve 134609 sayılı yazısı ile Duraklı Mahallesi 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı(**Kırsal Nitelikli**)” olarak tanımlı Eleşli ve Kangıllı yerleşim alanlarında, 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 ilçesi, Duraklı Mahallesi, Eleşli-Kangıllı Mevkii'nde 1/1000 ölçekli ilave ve uygulama imar planı 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 İlâkân 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 alanı doğu batı yönünde bölen 15.00 metre genişliğinde, diğer imar yollarının ise 12.00 m 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 alanlarının merkez yerleşimden uzaklaştıkça E:0,30 Yençok:2 kat Min parsel büyüklüğü:750 m², 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 üç farklı yapılaşma koşulu düzenlendiği,
 - ✓ 184 ada 14 ve 15 No’lu parsellerde yer alan sosyal kültürel tesis alanının yapılaşma koşulları korunarak çekme mesafelerinin kaldırıldığı,
 - ✓ 178 adada ve 183 ada 20, 21 No’lu parseller içerisinde hâlihazırda ve meri planda bulunan cami alanları korunarak, 183 ada 10 No’lu parselin cami alanına dâhil edildiği,
 - ✓ 178 ada 1 No’lu parselde yer alan Otopark alanı, belediye hizmet alanı ve park alanı kullanımlarının düzenlenen yol güzergâhlarına göre formlarının yeniden düzenlenerek, belediye hizmet alanına ait çekme mesafelerinin kaldırıldığı,
 - ✓ 184 ada 12, 13, 15 No’lu parseller ile 178 ada 3 ve 4 No’lu parsellerde yer alan ticaret alanlarının kaldırılarak meskûn konut alanına dâhil edildiği,
 - ✓ 146 ada 41 No’lu parselde ve güneyinde yer alan mezarlık alanlarının formunun yeniden düzenlendiği,
 - ✓ 146 ada 41 No’lu parselde yer alan sosyal kültürel tesis alanı kaldırılıp, 146 ada 55 No’lu parselin de bir kısmı dâhil ederek mezarlık alanı olarak düzenlendiği,
 - ✓ 179 ada 1 No’lu parselde yer alan ticaret alanının korunarak yapılaşma koşullarının ve çekme mesafelerinin kaldırıldığı,
 - ✓ 183 ada 24 ve 25 No’lu parsellerde yer alan mezarlık alanının park olarak düzenlenerek, 183 ada 30 No’lu parselde yer alan teknik altyapı alanının 7.00 m genişliğinde imar yoluna dâhil edildiği,
 - ✓ 183 ada 55 No’lu parselin bir kısmında yer alan dini tesis alanının kaldırıldığı,
 - ✓ 178 ada 1 No’lu parselin doğusunda yer alan sosyal kültürel tesis alanının kaldırılarak park alanına dâhil edildiği,
 - ✓ 176 ada 18 No’lu parselin batısında E:1,00 Yençok:serbest yapılaşma koşulları ile dini tesis alanı düzenlendiği,
 - ✓ 186 ada 1 No’lu parsel,187 ada 14, 15, 16, 17 No’lu parseller ile 199 ada 3 No’lu parselde E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile eğitim tesis alanı düzenlendiği,
 - ✓ 187 ada 4, 5, 6 No’lu parsellerin bir kısmı ve 165 ada 24, 26, 27, 29 No’lu parsellerin bir kısmında E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile sağlık tesis alanı düzenlendiği,
 - ✓ 184 ada 3 No’lu parselin bir kısmı ve 177 ada 8 ve 9 No’lu parsellerin bir kısmında E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile belediye hizmet alanı düzenlendiği,
 - ✓ 187 ada 6, 7 No’lu parsellerin bir kısmı ve 165 ada 128, 105, 106, 107 No’lu parsellerin bir kısmında E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile kültürel tesis alanı düzenlendiği,
 - ✓ 183 ada 18, 19 No’lu parsellerin bir kısmı ve 165 ada 116, 117, 118, 119, 120, 121 122 No’lu parsellerin bir kısmında E:0,50 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile spor tesis alanı düzenlendiği,
 - ✓ 165 ada 100, 101, 102, 103 ve parsellerin bir kısmında E:1,00 Yençok:3 kat yapılaşma koşulları ile eğitim alanı düzenlendiği,
 - ✓ 165 ada 28, 34, 35 parsellerin bir kısmında E:1,00 Yençok:serbest yapılaşma koşulları ile dini tesis alanı düzenlendiği tespit edilmiştir.
- 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 inşaaata 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. Yukarıda 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. müştemilat 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;

- Düzenlenen Gelişme Konut Alanlarının tamamının yapılaşma koşullarının İSKİ yönetmeliğinde yer alan bölgede olması gereken nüfus yoğunluğunun etkilenmeyeceği şekilde E:0,15 Yençok:2 kat olarak düzenlenmesinin,
- Gelişme konut alanlarında 5.00 m çekme mesafesinin düzenlenmesinin,
- 179 ada 1 No'lu parselde yer alan ticaret alanının meri planda olan E:0,40 Yençok:2 kat yapılaşma koşulu ile 3.00 m çekme mesafelerinin korunmasının,
- Planlama alanı dâhilindeki donatı alanlarının çekme mesafelerinin imar yollarına cephelerinden 5.00 m, diğer cephelerden 3.00 m olacak şekilde düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiş olup, plan notlarının da;

“DURAKLI MAHALLESİ, ELEŞLİ-KANGILLI MEVKİİ 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-411006748** 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.07.05.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.06.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze İlçesi, Duraklı Mahallesi, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı (Kırsal Nitelikli)” olarak tanımlı Eleşli ve Kangıllı yerleşim alanlarına ilişkin 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