

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	09.11.2023
	Karar No	596
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	16.10.2023	2023-3082026
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 09.11.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 596 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze İlçesi, Duraklı 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 19.10.2023 tarih ve 76. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Gebze Belediye Başkanlığı Etüt Proje Müdürlüğü yazısı ile, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Duraklı Mahallesi kapsayan; G23.a.05.c.4.a, G23.a.05.c.4.b, G23.a.05.c.4.c, G23.a.05.c.4.d ve G23.a.05.d.3.b uygulama imar planı paftalarında yer alan, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı(Kırsal Nitelikli)” olarak tanımlı alanda hazırlanan, Belediyeleri Meclisi'nin 01.08.2023 tarih ve 173 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 Etüt Proje Müdürlüğü'nün 06.10.2023 tarihli ve 157465 sayılı yazısı ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Duraklı Mahallesi 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı(**Kırsal Nitelikli**)”nında hazırlanarak, Belediyeleri Meclisi'nin 01.08.2023 tarih ve 173 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 20231208549 sayılı yazısı ile; “...Yönetmeliğe göre gelebilecek nüfusun aşılmadığı...” 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.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile;

- ✓ 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, Bayındırlı İskân Bakanlığı'nın 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 doğu-batı aksının 15.00 m olmak üzere, diğer yolların 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 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 Alanında tüm cephelerden 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenerek, E:0,25 Yençok:2 kat yapılaşma koşulu belirlendiği,
- ✓ Planlama Alanının içerisindeki Eğitim Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Sağlık Tesisi Alanında, Emsal:1.00, Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
- ✓ Açık Spor Tesis Alanında Emsal:0,20, Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
- ✓ Belediye Hizmet Alanında Emsal:0,60, Yençok:3 kat yapılaşma koşullarının belirlendiği,
- ✓ Planlama Alanı içerisindeki Dini Tesis Alanında, 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

"DURAKLI 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 aşılmaması 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 düzenlenmiştir.

Belediyesi'nce onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi Komisyonumuzca incelenmiş;

-1/25000 ölçekli nazım imar planı plan notlarının 6.1.3. MESKUN KONUT ALANLARI (KIRSAL NİTELİKLİ) başlığı altında yer alan "Kırsal konut alanları yukarıda ifade edilen sınırlar içerisinde kalmak koşuluyla planlama nüfusu esas alınarak dört farklı grupta değerlendirilecektir. Buna göre planlama nüfusu, 1-1000 kişi arasında yer alan kırsal konut alanları (A) grubu, 1001-2000 kişi arasında olan (B) grubu, 2001-3000 kişi arasında yer alan (C) grubu ve 3000 ve üstü kişi olan ise (D) grubu olarak anılacaktır. Nüfus miktarı esas alınarak belirlenen gruplarda planlama çalışmalarında;

(A) grubu kırsal konut alanlarında: asgari 750 m² büyüklüğünde park ve dinlenme alanı, **1000 m² büyüklüğünde dini tesis alanı** ile 1000 m² büyüklüğünde sosyo kültürel tesis alanı ayrılacaktır" İfadesi doğrultusunda A sınıfı olduğu belirlenen planlama bölgesinde 159 ada 112 No'lu parselde 930 m² olarak düzenlenen Dini Tesis Alanının güneyinde yer alan yol fazlası alanında dahil edilerek 1000 m² olarak düzenlenmesi,

-Söz konusu bölgeye dair alınan İSKİ Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda plan notlarına;

- "Konut+Ticaret alanlarında en fazla %60 oranında konut yapılabilir.
- 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." İfadelerinin eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-411022198** 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.01.11.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 09.11.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze İlçesi, Duraklı Mahallesi, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı (Kırsal Nitelikli)” olarak tanımlı 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, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Güzin TAŞTEKİN, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, Muhammet TURAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Fatmanur ÇELİK, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Serhat BEYAZIT, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Hatice AKKAYA, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Adem ÇARIKÇI ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER’in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Erhan AKPINAR, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Mustafa GEBEŞ’in ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye