




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>GAZİNEÇİ CA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	19.10.2023
	Karar No	535
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.09.2023	2023-3010115
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 19.10.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 535 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze İlçesi, Yağcılar 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 14.09.2023 tarih ve 67. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Gebze Belediye Başkanlığı Etüt Proje Müdürlüğü yazısı ile, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Yağcılar Mahallesi sınırları dahilinde; G23.a.08.c.3.b, G23.a.09.d.1.c, G23.a.09.d.1.d, G23.a.09.d.4.a ve G23.a.09.d.4.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 04.07.2023 tarih ve 154 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 22.08.2023 tarih ve 150953 sayılı yazısı ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Yağcılar Mahallesi, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı(Kırsal Nitelikli)”nında hazırlanarak, Belediyeleri Meclisi'nin 04.07.2023 tarih ve 154 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, 27.02.2023 tarih ve 20230201587 sayılı yazısı ile; “...yoğunluk değerinin 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, Bayındırlık Bakanlığı'nın 01.09.2009 tarihinde; zemin etüdü bulunmayan ilave alanlar da ise Kocaeli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 21.08.2023 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 17.00 m, 10.00 m, 7.00 m ve 5.00 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 alanlarında tüm cephelerden 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenerek, E:0,15 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, Sosyal Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Sağlık Tesisi Alanında, Emsal:1.00, 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

"YAĞCILAR 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 İçme suyu 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 düzenlenmiştir.

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

Bu süreç içerisinde söz konusu bölgeye dair alınan İSKİ Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda;

Meskun Konut Alanlarının E:0,40 Yençok:2 kat, Gelişme Konut Alanlarında ise; E:0,20 Yençok:2 kat yapılaşma koşullarının düzenlenmesinin ve 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 UIP-411019529 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.26.09.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 19.10.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze İlçesi, Yağcılar 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.

Zinnur BÜYÜKGÖZ
Meclis 1.Başkan Vekili

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Güzin TAŞTEKİN
Katip Üye