



**T.C.**  
**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALGINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	13.07.2023
	<b>Karar No</b>	384
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	09.06.2023	2023-2844696
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 13.07.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 384 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi G23.a.16.d.2.d uygulama imar planı paftası, 222 ada 17, 18, 32, 33,34 ile 35 No'lu parseller ve civarına ilişkin uygulama imar planı değişikliği ile Gebze İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına ilave plan hükmü eklenmesi.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 15.06.2023 tarih ve 69. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinin 4.1.5. maddesine hüküm eklenmesi ve Tavşanlı Mahallesi, G23.a.16.d.2.d uygulama imar planı paftası, 222 adaya ilişkin hazırlanan, Gebze Belediyesi Meclisi'nin 01.06.2023 tarih ve 2023/126 sayılı kararı ile tadilen uygun görülerek, **UİP-411015760** (Plan İşlem Numarası) almış uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Akviran, Cumaköy, Denizli ve Tavşanlı Mahallelerindeki yerleşik alanlarına ait plan bölgelerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde (şuyulandırma) kapsamında yapılan imar uygulama çalışmaları sırasında bazı imar adalarında; ada formları, mülkiyet dokusu ve ön bahçe çekme mesafesi nedeniyle imar parselinin oluşmadığı veya oluşturulacak imar parselinin birden fazla taşınmazda hisselenmeye sebebiyet vereceği tespit edildiği ve bu imar adalarında plan üzerinde 3m çekme mesafesinin belirlenmesi üzerine plan teklifi sunulduğu anlaşılmış olup, yapılan değerlendirmeler neticesinde söz konusu hususların diğer köy statüsünden mahalle statüsüne dönüşen yerleşik alanlar için de oluşabileceği ve bu sorunun plan notu ile çözülmesinin daha doğru olacağı değerlendirildiğinden Gebze 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının **4.1.5.Mahalleye Dönüşen Köylerin Meskun Konut Alanları** maddesine ilave **"4.1.5.5. Yeni oluşacak parsellerde ön bahçe mesafesi 5 m. olarak değerlendirilir. Ancak, arazi meyili, fiili yapılaşmış alanlar, hissedarlık durumu, parsel ve ada formu, bölgenin karakteristik doku ve özellikleri baz alınarak ön bahçe mesafesinin 3 m. olarak değerlendirilmesinde idare yetkilidir."** hükmünün eklenmesi ayrıca Gebze Belediyesi İmar Komisyonundaki görüşmeler sırasında, Emlak İstimlak Müdürlüğü tarafından 222 ada 17, 18, 32, 33, 34 ve 35 No'lu parsellerin arasında mevcut kadastral vol bulunduğu, bu yol üzerinden ulaşımın sağlandığı, fakat meri planda bu yolun kapanarak imara konu edilmesiyle söz konusu parsellerin imar uygulamasında hissedar yapılması kaçınılmaz olacağından bahse konu parsellerin olduğu adada **"Otopark Alanı"** oluşturulmasının talep edildiği belirtilerek yoğunluk artışına yol açmayan, nazım imar planı ana kararları ile temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen talebin de kabul edilmesi suretiyle tadilen uygun görüldüğü anlaşılmıştır.



Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararları ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen Gebze 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına hüküm eklenmesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinin 3. Fıkrasında geçen “Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez” hükmüne istinaden söz konusu 222 adada “Otopark Alanı” oluşturulmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği şeklinde **UİP-411015760** PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanununun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.05.07.2023

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

**KARAR:**

Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi G23.a.16.d.2.d uygulama imar planı paftası, 222 ada 17, 18, 32, 33,34 ile 35 No’lu parseller ve civarına ilişkin uygulama imar planı değişikliği ile Gebze İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına ilave plan hükmü eklenmesi 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