



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>SALDIRINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	12.07.2021
	<b>Karar No</b>	347
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	20.05.2021	2021-1529095
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 12.07.2021 Pazartesi günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 347 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planlarının, plan notlarının ve lejant paftasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 17.06.2021 tarih ve 40. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları dahilinde, **Gebze Planlama Bölgesinde** hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifinin Belediyeleri Meclisi'nin 17.05.2021 tarih ve 95 sayılı kararı ile kabul edildiği söz konusu meclis kararı ve eki olan uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları dahilinde, Gebze İlçesi 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planlarında yer alan gösterimlerin 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10. maddesi gereği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan gösterimlere uygun olarak revize edilmesiyle beraber planlama alanı içerisindeki farklı birim ve kurumların yetki ve sorumluluğunda bulunan alanlar ile mahkeme kararı ile iptal edilmiş dolayısıyla ayrıca planlanması gereken alanların uygulamada sıkıntı yaşanmaması amacıyla yalnızca mevcut onaylı imar planlarının sayısal ortamda bütünleştirilip **plan onama sınırları dışında bırakılması ile birlikte** söz konusu planlara ait 1/1000 ölçekli lejant paftalarının da aynı şekilde revize edilmesini içeren ve Belediyemiz Meclisinin 15.04.2021 tarih, 173 sayılı kararıyla onaylanan nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 uygulama imar planı değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Teklif edilen uygulama imar planı revizyonu ile;

- Gebze ilçesi sınırları dahilinde onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının (Kirazpınar UİP, Hürriyet-Yavuz Selim UİP, Muallimköy Teknoloji Geliştirme Bölgesi UİP, Köy Yerleşik alanlarına ait UİP ve Koruma Amaçlı UİP'ler hariç) ve lejant paftalarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterim teknikleri doğrultusunda yeniden düzenlenip birleştirilerek tek plan haline getirildiği,

- Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesinde yapılan değişiklik ile 3194 sayılı imar kanununa eklenen madde doğrultusunda, meri imar planlarında Yençok:Serbest olarak belirlenmiş Sanayi Alanı, İbadethane Alanları ve Tarımsal amaçlı Silo kullanımları hariç olmak üzere yüksekliğin avan projeye göre belirlenecektir ifadesi olan alanlar, plan notu ile yükseklikleri belirlenen donatı alanları dahil olmak üzere, plan üzerinde yüksekliği yazılmayan donatı, konut, iş merkezi ve diğer kullanım alanlarında çevresinde yer alan yapılaşma koşullarına göre ;

- Plan üzerinde emsal ve yükseklik belirtilmeyen Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında (Sağlık, Eğitim, Sosyal Tesisler, Kültürel Tesisler, Belediye Hizmet Alanları, Resmi Kurum Alanları, Spor Tesisleri ile kentin ihtiyacı olan diğer kamu/özel tesisler) plan notlarının 4.8.3 maddesi doğrultusunda Emsal:1.00, Yençok:3 veya Yençok:4 kat olarak düzenlendiği,



00001612363

- Plan üzerinde yükseklik belirtilmeyen Depolama Alanlarında plan notlarının 4.8.3 maddesi doğrultusunda ve fiiliyatta verilen ruhsatlar da esas alınarak Yençok:15.50 m şeklinde plan üzerine yazılarak düzenlendiği,
- Meri planlarda yükseklik ifadesi yazılmayan Sanayi Alanları'na Yençok:Serbest ifadesinin eklendiği,
- 4146 ada 7 nolu parselde yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının yüksekliğinin çevresinde bulunan yapılaşma koşulları da dikkate alınarak Yençok:12.50 m olarak düzenlendiği,
- 434 ada 1 nolu parselde yer alan Kentsel Çalışma Alanının, (nazım imar planında Toplu İşyerleri kullanımında) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca;

- Plan onama sınırı dışında ve onama yetkisi Belediyemiz dışında olan Hürriyet ve Yavuz Selim Mahalleleri Uygulama imar planının plan onama sınırına bitişik olan alanlarda ada kenarlarının ve plan kullanım sınırlarının çakışmadığı,
  - 5148, 5149, 5150 ve 5154 nolu imar adalarında yer alan T2 lejantlı Ticaret Alanlarında plan üzerinde yükseklik ifadesinin bulunmadığı ve plan notlarında da belirtilmediği,
  - Enerji Nakil Hatlarının teknik olarak düzenlenmesi gerektiği alanlarda yeniden düzenlendiği,
  - Çizim ve gösterim tekniği açısından düzenlenmesi gereken kullanımların olduğu, tespit edilmiştir.
- Sonuç olarak; yoğunluk artışı ve donatı eksilmesine yol açmayan, nazım imar planı ana kararları ile temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmeyen ve yürürlükteki imar planlarının meri mevzuata uygun hale getirilmesine olanak sağlayan uygulama imar planı değişikliği teklifi,

- Plan onama yetkisi Belediyemiz dışında olan ve onaylı imar planları bulunan alanlarda plan kullanım sınırlarının dikkate alınarak çakışan alanların plan onama sınırı içindeki ada kenarlarının ve plan kullanım sınırlarının yeniden düzenlenmesi,
- 5148, 5149, 5150 ve 5154 nolu imar adalarında yer alan T2 lejantlı Ticaret Alanlarında Yençok:4 kat olarak düzenlenmesi,
- 434 ada 1 nolu parselde düzenlenen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının nazım imar planına uygun olacak şekilde *Toplu İşyerleri* olarak düzenlenmesi,
- Plan onama yetkisi kurumumuz dışında olan ve mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilmiş ayrıca planlanması gereken alanlarda herhangi bir kullanım ve yapılaşma koşulu kararı getirilmemesi,
- Çizim ve gösterim tekniği açısından yeniden düzenlenmesi gereken alanların mevzuata uygun olacak şekilde düzenlenmesi,
- Gebze İlçesi genelinde Komisyonumuza havale edilen ve 12.07.2021 tarihli Belediyemiz Meclis toplantısında karara bağlanacak ve plan onama sınırı içerisinde kalan 1/1000 ölçekli tüm plan değişiklik tekliflerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında yenilenen uygulama imar planı paftalarına gösterim tekniğine uygun olarak aktarılması koşuluyla **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği, **UİP-41574940 PİN** (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 05.07.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.07.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planlarının, plan notlarının ve lejant paftasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Yaşar ÇAKMAK**  
Başkan V.

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye