

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	12.04.2018
	Karar No	229
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	09.03.2018	2018-E12705
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2018 yılı Nisan ayı 1. birleşimi 12.04.2018 Perşembe günü saat 15.00 'da yaptığı toplantısında alınan 229 sayılı karardır.		

KONU:

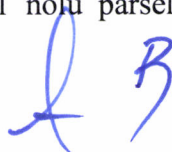
Gebze Belediyesi, İnönü ve Gaziler Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.b.-19.c. nazım, 1/1000 ölçekli G.22.b.19.b.4.c-3.d, G.22.b.19.c.1.a-1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar planı paftaları, Belediyemiz Meclisinin 16.11.2017 tarih ve 628 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 15.03.2018 tarih ve 97.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü ve Gaziler Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.b.-19.c nazım, G.22.b.19.b.4.c-3.d, G.22.b.19.c.1.a-1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar planı paftaları, Belediyemiz Meclisinin 16.11.2017 tarih ve 628 sayılı kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 10.01.2018-12.02.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü ve Gaziler Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.b.-19.c. nazım, G.22.b.19.b.4.c-3.d, G.22.b.19.c.1.a-1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar planı paftaları, "Gebze-Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ve yakın çevresinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 16.11.2017 tarih ve 628 sayılı kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 8/b maddesi gereğince 10.01.2018-12.02.2018 tarihleri arasında askıya çıkartılan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde 20 adet itiraz yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değerlendirme neticesinde;

- 1- Adnan TUNA, Ersin AKSU, Şaban KURT, Saniye ALTINDAŞ, İlhan ÖZER, Ali EYBEK, Şahzade ATEŞ, Erhap ÖĞÜT, Cahit TEKİNASA, Cengiz KOÇAK ve diğerleri, Tükay ÖĞÜT, Cengiz KOÇAK, Önder ÖZER, Erçin TUNA, Cemil BOZYURT yasal askı süresi içerisinde ayrı ayrı yazdıkları dilekçelerinde; "Belediyemiz Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G22.b.19.c.2.c uygulama imar planı paftası, 5622 ada 1 nolu parselin **İlköğretim Alanı** olan



kullanımının **Konut Alanı** olarak düzenlenerek bedeli karşılığı verilmesini talep ederek itiraz etmiştir. Söz konusu itiraz, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/3-b maddesinde yer alan " İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." hüküm gereği **eşdeğer alan gösterilmediği için** Komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

- 2- Abdullah DEDEOĞLU ve diğerleri 24.01.2018 tarihli dilekçesinde; Belediyemiz Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G.22.b.19.c.2.a uygulama imar planı paftası 5607 ada 4 parselde yer alan mescidin yeterli büyüklükte olmaması sebebi ile büyütülerek Dini Tesis Alanı oluşturulmasını talep etmiştir. Söz konusu itiraz, bahse konu parselde bitişik parsel sahiplerinin muvafakatı alınmadığı için Komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.
- 3- Ercüment UKSAK 08.02.2018 tarihli dilekçesinde, Belediyemiz Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G.22.b.19.c.2.a uygulama imar planı paftası 5612 ada 1 ve 9 nolu parsellerin yapılaşma hakkının 3 kattan 6 kata çıkarılmasını talep etmektedir. Söz konusu itiraz; plan bütünlüğü ve genel plan kararları çerçevesinde Komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.
- 4- Ömer SELAM 08.02.2018 tarihli dilekçesinde, Belediyemiz Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G.22.b.19.c.2.a uygulama imar planı paftası 5612 ada 7, 8, ve 9 nolu parsellerin yapılaşma hakkının 3 kattan 6 kata çıkarılmasını talep etmektedir. Söz konusu itiraz; plan bütünlüğü ve genel plan kararları çerçevesinde Komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.
- 5- Yıldız ŞENTÜRK vekili Av.Suat Kamil ULAŞ 13.02.2018 tarihli dilekçesinde, Belediyemiz Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G.22.b.19.c.1.b uygulama imar planı paftası 43 ada 156 nolu parselin Özel Eğitim Tesisleri Kullanımının Ticaret Alanı olarak düzenlenmesini talep etmektedir. Söz konusu itiraz, plan bütünlüğü ve genel plan kararları çerçevesinde Komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.
- 6- Adem ASLAN bila tarihli dilekçesinde, Belediyemiz Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G.22.b.19.c.2.d uygulama imar planı paftası 733 ada 5 nolu parselde 6 kat yapılaşma koşuluna uygun olarak Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yaptığını, ancak daha sonra ilgili parselin cepheli olduğu yolun daraltılması sebebi ile yapılaşma koşulunun 3 kata düşürüldüğünü, yapılaşmanın tekrar 6 kata çıkarılmasını talep etmektedir. Söz konusu itiraz, parselin doğusundaki 7.00 metrelik imar yolunun 15.00 m olarak planlanması, bu yoldan cephe alan parsellerin kat adetinin daha önceki plan kararlarına uygun olacak şekilde 6 kat olarak düzeltilmesi, alandaki uygulama dengesinin sağlanması adına 5617 nolu imar adasının doğusundan geçen imar yolunun 10.00 metre olarak planlanması ve

5617 nolu imar adasının bu yoldan cephe alan kısımlarındaki kat adedinin 4 kat olarak düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Ayrıca İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca tespit edilen hususlardan;

- Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G22.b.19.c.2.a uygulama imar planı paftası, 43 ada 182-183-184-185-186-187-188-189 nolu parseller, 3262 ada 1-2-3-4-5-11-12-13-14 nolu parseller ve 43 ada 169-170-171-178-179-180-181-265 nolu parsellerin, E=1.80, Hmax=9.50 m olan yapılaşma koşulunun yapı emsali değiştirilmeksizin kat yüksekliğinin Hmax=3 kat olarak düzenlenmesi ve bölgede yapılacak imar uygulamasında alan dengesinin sağlanması ve kadastral kaymaların düzeltilmesi adına gerekli teknik düzenlemelerin yapılması Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **İÇDP-218.143, NİP-836.79, NİP-850.210, UİP-27894.1** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifine yapılan itirazların 3194 sayılı imar kanununun 8-b maddesine istinaden 5216 sayılı Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 02.04.2018

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.04.2018 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, İnönü ve Gaziler Mahalleleri, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.b.-19.c. nazım, 1/1000 ölçekli G.22.b.19.b.4.c-3.d, G.22.b.19.c.1.a-1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar planı paftaları, Belediyemiz Meclisinin 16.11.2017 tarih ve 628 sayılı kararı ile onaylanan 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

12/04/2018
Başkan
İbrahim KARAOSMANOĞLU

Katip Üye
Tuba ŞENSOY

Katip Üye
Berna ABİŞ