




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

	<b>Karar Tarihi</b>	18.06.2020
	<b>Karar No</b>	164
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	06.03.2020	2020-997350
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 18.06.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 164 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, İstasyon Mahallesi, G22.b.24.a nazım imar planı paftası, 946 ada 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ve 34 No'lu parseller ile 947 ada 1 No'lu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 12.03.2020 tarih ve 87. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İstasyon Mahallesi, G22.b.24.a nazım, G22.b.24.a.3.c uygulama imar planı paftası, 946 ada 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ve 34 No'lu parseller ile 947 ada 1 No'lu parselde yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, Gebze Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 23.10.2019 tarih ve E.674562 sayılı yazısında belirtilen talep doğrultusunda, 946 adanın kuzeyindeki imar yolunun kot olarak yüksekte kalması ve bu nedenle adadaki parsellerin cephe alamaması sonucu yapı yapılamadığı gerekçeleri ile Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İstasyon Mahallesi, G22.b.24.a nazım, G22.b.24.a.3.c uygulama imar planı paftası, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında:

- 330 kişi/ha yoğunluğa sahip 'Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları' kullanımında kalan 946 ada 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ve 34 No'lu parsellerden 31, 32, 33 ve 34 No'lu parsellerin tamamının 'İlköğretim Tesisleri Alanı'; 26, 27, 28 ve 30 No'lu parsellerin bir kısmının 'İlköğretim Tesisleri Alanı'; bir kısmının da 'Parklar ve Dinlenme Alanları'; 25 No'lu parselin bir kısmının 'İlköğretim Tesisleri Alanı' ve 'Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları'; 29 No'lu parselin tamamının 'Parklar ve Dinlenme Alanları';

- 'İlköğretim Tesisleri Alanı' kullanımında kalan 947 ada 1 No'lu parselin bir kısmının 330 kişi/ha yoğunluğa sahip 'Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları'; söz konusu parselin doğusunda yer alan ve 'Parklar ve Dinlenme Alanları' kullanımında kalan tescil harici alanın 'İlköğretim Tesisleri Alanı'; yine söz konusu parselin batısında yer alan ve 'Parklar ve Dinlenme Alanları' kullanımında kalan tescil harici alanın 330 kişi/ha yoğunluğa sahip 'Orta Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları' olarak düzenlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlandığı belirlenmiştir.

Söz konusu nazım imar planı değişikliği ile ilgili olarak, Belediyemiz Ulaşım ve Trafik Yönetimi Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Aykome Şube Müdürlüğü ile Kocaeli Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü ve Gebze Emlak Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş olup,

Kocaeli Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 20.01.2020 tarih ve E.1388507 sayılı yazısında '... Yapılacak olan plan değişikliği Valiliğimizce uygun görülmektedir...';





Kocaeli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 06.12.2019 tarih ve E.35883 sayılı yazısında ‘... bu aşamada söz konusu plan teklifine ilişkin olarak İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün görüşünün alınması kaydıyla İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir...’;

Belediyemiz, Ulaşım ve Trafik Yönetimi Dairesi Başkanlığı 12.12.2019 tarih ve 862981 sayılı yazısı ile ‘... söz konusu plan değişikliği ‘İlköğretim Tesis Alanı’ kullanımına erişimler yönünden incelendiğinde ulaşım açısından uygun görülmektedir...’;

Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı - Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü’nün 29.11.2019 tarih ve 841926 sayılı yazısı ile ‘...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21 ve 22. Madde gereklerinin sağlanması kaydı ile İtfaiye Daire Başkanlığımızca uygun görülmektedir...’;

Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Aykome Şube Müdürlüğü’nün 08.01.2020 tarih ve 905118 sayılı yazısı ekinde tarafımıza iletilen ve Palgaz Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Tic. A.Ş.’ne ait görüşte ‘... Plan yapılan alanda doğalgaz altyapı tesislerimiz olmamakla birlikte yakın çevresinde Gebze Bölgesinin doğalgaz arzını sağlayan ve şebeke için önem arz eden orta basınç çelik hattımız mevcuttur. Yapılacak plan tadilatında bahse konu hattımızın deplase gerekliliği doğması halinde bölgenin doğalgaz arzının sürekliliği sağlanamayacaktır...’;

Belediyemiz Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Aykome Şube Müdürlüğü’nün 14.02.2020 tarih ve 963372 sayılı yazısı ekinde tarafımıza iletilen ve Türk Telekomünikasyon A.Ş.’ne ait görüşte 03.02.2020 tarih ve 14236 sayılı yazısı ile ‘... Bahse konu alanda yapılacak çalışma ile ilgili Şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır...’;

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 23.12.2019 tarih ve 1903948 sayılı yazısı ‘... Bahse konu bölge içerisinde planlanan ve Şirketimiz kullanımındaki mevcut elektrik dağıtım tesisleri sayısal ortamda CD ile yazımız ekinde gönderilmekte olup, uygulama esnasında Şirketimiz kullanımındaki mevcut elektrik dağıtım tesisleri göz önüne alınarak çalışma yapılması hususunda...’;

Kocaeli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığı’nın 14.01.2020 tarih ve 916909 sayılı yazısında ‘... Bahse konu bölgede Kurumumuz sorumluluğunda herhangi bir altyapı tesisi bulunmamaktadır. ... İmar planı değişikliği yapılırken değişiklik yapılmadan önce imar yolları içerisinde bulunan mevcut altyapı tesislerimizin imar planı değişikliğinden sonra mülkiyette kalarak deplase edilmesine ihtiyaç duyulması durumunda deplase maliyetleri plan değişikliğinde bulunan kurum, kuruluş veya şahıslar tarafından karşılanacaktır...’ şeklinde görüş bildirmiş oldukları belirlenmiş olup, söz konusu görüşler tarafımızca incelenmiş, plan değişikliğine konu alanda altyapı tesislerinin deplasesini veya alanın kamulaştırılmasını gerektiren bir husus olmadığı tespit edilmiştir.

Her ne kadar, Belediyemiz Ulaşım ve Trafik Yönetimi Dairesi Başkanlığı’nın 12.12.2019 tarih ve 862981 sayılı yazısı ile tarafımıza olumsuz görüş bildirilmiş olsa da İmar Kanunu’nun 12. Maddesinde yer alan ‘... İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre 10uncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18inci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde halline imkân bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsaların tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır ...’ ifadeleri gereği söz konusu mağduriyetlerin giderilememesi durumunda alanda kamulaştırma yapılması gerektiği anlaşılmakta olup, bu nedenle kamulaştırma maliyetlerinin önüne geçebilmek adına plan tadilatı yapılmasının zorunlu olduğu hususu değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, Belediyemiz, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi, **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 41216588 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 01.06.2020

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 18.06.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Gebze Belediyesi, İstasyon Mahallesi, G22.b.24.a nazım imar planı paftası, 946 ada 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ve 34 No'lu parseller ile 947 ada 1 No'lu parselde hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Grup Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Aykut ÇAĞLAYAN, 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, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYIR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER ve Bağımsız Üye Göknur BEKTAŞ'ın kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTCİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ'ın ret, İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Nurettin BULUT, Mustafa GEBEŞ ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜRSOY, Zeki KARATAŞ'ın çekimsiz oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

e-imzalıdır

**Başkan**  
**Tahir BÜYÜKAKIN**

**Katip Üye**  
**Berna ABİŞ**

**Katip Üye**  
**Fatmanur ÇELİK**