



T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	16.05.2024
	Karar No	246
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	17.04.2024	2024-3451580
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Mayıs ayı 1. birleşimi 16.05.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 246 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, Güzeller Mahallesi, G22.b.19.c nazım imar planı ile G22.b.19.c.1.b uygulama imar plan paftası, “Güzeller Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde yer alan, 43 ada, 20 No’lu parselin bir kısmında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 20.04.2024 tarih ve 92. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Güzeller Mahallesi, G22.b.19.c nazım, G22.b.19.c.1.b uygulama imar plan paftası, “Güzeller Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde yer alan 43 ada 20 No’lu parselin bir kısmında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Güzeller Mahallesi, G22.b.19.c nazım, G22.b.19.c.1.b uygulama imar planı paftası, “Gebze Güzeller Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde, mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı olan 43 ada 20 No’lu parselin yoldan 5.00 metre diğer cephelerinden 3.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile E=1.30 ve Yençok=4 Kat yapılaşma koşuluna sahip “Anaokulu Alanı” kullanımında kalan kısmının İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün “... ‘Özel Eğitim Uygulama Okul Binası’ yapımının gerçekleştirilebilmesi ve alanın daha verimli kullanılabilmesi...” talebi doğrultusunda uygulama projesi dikkate alınması suretiyle yapılaşma koşulları ve yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeksizin bir miktar yol alanının bu alana ihdas edilmesi ve yeni oluşan imar ada hattına göre yapı yaklaşma sınırının yeniden düzenlenmesini içeren 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu imar planı değişikliği teklifi ile ilgili Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü- Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ve AYKOME Şube Müdürlüğünden görüş sorulduğu tespit edilmiş olup, gelen cevabi yazılarda;

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından “...bahse konu plan değişikliğinin ulaşım açısından uygun görüldüğü, ancak plan değişikliği sonucu oluşacak otopark ihtiyacının parsellerin kendi içinde çözümlenmesi...” şeklinde görüş verildiği,
- İtfaiye Dairesi Başkanlığı tarafından “...İmar planı değişiklik teklifinin Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği’nin ilgili maddelerinin gereklerinin sağlanması kaydı ile uygun görüldüğü...” şeklinde görüş verildiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü- Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından “.....plan değişikliği teklif edilen alanın orman sahası olması nedeni ile konunun değerlendirilmek üzere Gebze Orman İşletme Şefliğine intikaline ilişkin dağıtımli yazı yazıldığı” ancak Gebze Orman İşletme Şefliğinden herhangi bir görüş iletilmediği, aynı şekilde AYKOME Şube Müdürlüğü tarafından da görüş gönderilmediği tespit edildiğinden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8.maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş



0003513498

*bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” hükmüne istinaden olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.*

İl Milli Eğitim Müdürlüğünün talebi üzerine hazırlanan söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile yoldan kazanılan alanın donatı alanına ihdas edilmesi ile vaziyet planına uygun olacak şekilde daha kullanışlı ada formunun oluşturularak söz konusu alanın eğitim ve öğretim hizmetlerine kazandırıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği tespit edilen söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi **Komisionumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411054356, UİP-411054357** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin, Belediyemiz ve Kocaeli Valiliği arasında 11.09.2009 tarihinde hazırlanan işbirliği protokolüne istinaden 5393 sayılı Kanununun 73. maddesi, 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.06.05.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.05.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Gebze Belediyesi, Güzeller Mahallesi, G22.b.19.c nazım imar planı ile G22.b.19.c.1.b uygulama imar planı paftası, “Güzeller Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları içerisinde yer alan, 43 ada, 20 No’lu parselin bir kısmında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Ali Ruhan ÇELİK**  
Katip Üye