



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALIŞKAN OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	13.06.2024
	<b>Karar No</b>	295
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	10.05.2024	2024-3495850
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 13.06.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 295 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, Hacihalil Mahallesi, G22.b.24.b nazım imar planı paftası, 176 ada 75, 76 ve 126 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 16.05.2024 tarih ve 83. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Hacihalil Mahallesi sınırları dahilinde, G22.b.24.b nazım imar planı paftası, G22.b.24.b.1.b uygulama imar planı paftası, 176 ada 75, 76 ve 126 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; davacı Ahmet Levent TÜFEKÇİOĞLU vd. tarafından Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Hacihalil Mahallesi sınırları dahilinde, G22.b.24.b nazım imar planı paftası, G22.b.24.b.1.b uygulama imar planı paftası, E:2.40, Yençok:5 Kat yapılaşma koşullarına sahip "İlkokul Alanı" kullanımlı 176 ada 126 No'lu parsel üzerine inşası bulunan Osmangazi Ortaokulu binasının, 176 ada 75 ve 76 No'lu parsellere çok yakın olduğu ve bu haliyle okul güvenliği açısından uygun olmadığı gerekçesiyle A-5 Kat ve TAKS:0.40 yapılaşma koşuluna sahip "Ticaret Alanı" kullanımlı 176 ada 75 No'lu parselden yaklaşık 20 m2, 176 ada 76 No'lu parselden 60 m2 olmak üzere toplam 80 m2 ilave edilmesi suretiyle kuzeye doğru ötelenmesine yönelik Belediyemiz Meclisinin 13.04.2023 tarih ve 239 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin; 176 ada 76 No'lu parseldeki 1099.09 m2 alanlı taşınmazın malikleri oldukları, taşınmazı mesken olarak kullandıkları, Gebze İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebiyle işlem tesis edildiği, kazanılmış hakların korunmadığı, taşınmazlarının Osmangazi Ortaokulundan önce yapıldığı, plan değişikliğinin planlamanın amacı, şehircilik ilkeleri ve bölgenin şartlarına uygun olmadığı, hiçbir bilimsel ve teknik gerekçelere dayanmaksızın sadece okul güvenliğinin gerekçe gösterildiği, okulun inşasından önce okulun etrafındaki mesken ve taşınmazların dikkate alınmadan okul binası inşa edildiği ileri sürülerek "İmar Planının İptali" istemiyle dava açıldığı, Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 31.01.2024 tarihli kararı ile davaya konu A-5 yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı (T2)" kullanımındaki 176 ada 75 ve 76 No'lu parsellerin; E:2.40, Yençok:5 Kat yapılaşma koşullarına sahip "İlkokul Alanı" kullanımında kalan 176 ada 126 No'lu parsel üzerinde inşası bulunan Osmangazi Ortaokulu binasına çok yakın olduğu ve bu haliyle okul güvenliği açısından uygun olmadığı gerekçesiyle "İlkokul Alanı" kullanımında kalan 176 ada 126 No'lu parselde dava konusu 176 ada 76 No'lu parselden yaklaşık 60 m2 ilave edilmesi suretiyle kuzeye doğru ötelenmesine ilişkin kısmının; üst ve alt ölçekli planlarda uyumsuzluk oluşturduğu ve 1/5000 ölçekli nazım İmar planında da eğitim alanı olarak planlanması gerekirken yalnızca dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmasının planların kademeliği birlikteliği ilkesine uygun olmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda bahsedilen mahkeme kararına istinaden meri 1/5000 ölçekli imar planında 176 ada 126 No'lu parselin "Eğitim Alanı" kullanımının kuzeye ötelenmesi suretiyle düzenlenmesi ve bununla birlikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında farklılık gösteren "Eğitim



0003570446

Alanı” kullanımının fonksiyon sınırlarının düzenlenmesini de içeren 1/5.

değişikliğinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’na hazırlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; 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 şeklinde **NİP-411056162 PİN** (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.27.05.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.06.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Gebze Belediyesi, Hacıhalil Mahallesi, G22.b.24.b nazım imar planı paftası, 176 ada 75, 76 ve 126 No’lu parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

**Berna ABİŞ**  
Başkan Vekili

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Ali Ruhan ÇELİK**  
Katip Üye