

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ,
ÇAYIROVA BELEDİYESİ,
ŞEKERPINAR MAHALLESİ,
639 ADA 15, 19 VE 20 NOLU PARSELLER;
AKSE MAHALLESİ,

1724 ADA 22 NOLU PARSEL, 1762 ADA 6 NOLU PARSEL VE 1764 ADA 14
NOLU PARSEL İLE BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

RAMOĞLU PLANLAMA
MİM.MÜH.İNŞ.SAN ve TİC.LTD.ŞTİ.
Ömerpaşa Mah. İstiklal Cad. Barüksal İş Merkezi
No: 90 Kat: 4 Dairesi: 19 İzmit / KOCAELİ
Tel: 0 262 331 61 86 Fax: 0 262 322 34 01
Tepecik V.D: 734 060 8767

Mustafa R. RAMOĞLU
Şehir Plancısı
Dip.No: 78 / 18932
Oda Sicil No: 746

1. Planlama Alanının Konumu ve Genel Özellikleri

Planlama alanı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Çayirova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi ve Akse Mahallesi sınırları içinde kalan, 1/50000 ölçekli G22-B Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22-B3 Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli G22-B-13-C ve G22-B-18-C Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli G22-B-13-C-4-C, G22-B-13-C-4-D ve G22-B-18-C-2-B Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan 639 Ada 15, 19 ve 20 No'lu Parseller, 1724 Ada 22 Nolu Parsel, 1762 Ada 6 Nolu Parsel ve 1764 Ada 14 Nolu Parsel ile bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uzak Konumu



Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Konumu

2. Kadastral Durum ve Mülkiyet Sahipliliği

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Çayirova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi ve Akse Mahallesi sınırları içinde kalan, 1/50000 ölçekli G22-B Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22-B3 Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli G22-B-13-C ve G22-B-18-C Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli G22-B-13-C-4-C, G22-B-13-C-4-D ve G22-B-18-C-2-B Uygulama İmar Planı paftalarında yer alan 639 Ada 15, 19 ve 20 No'lu Parseller, 1724 Ada 22 Nolu Parsel, 1762 Ada 6 Nolu Parsel ve 1764 Ada 14 Nolu Parsel kadastral durumu aşağıda verilmiştir.



Şekil 3: Planlama Alanının Kadastral Durumu

Plan Değişikliğine konu söz konusu parseller özel mülkiyete aittir.

3. Jeolojik Durum

Planlama alanına ilişkin 2 adet Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

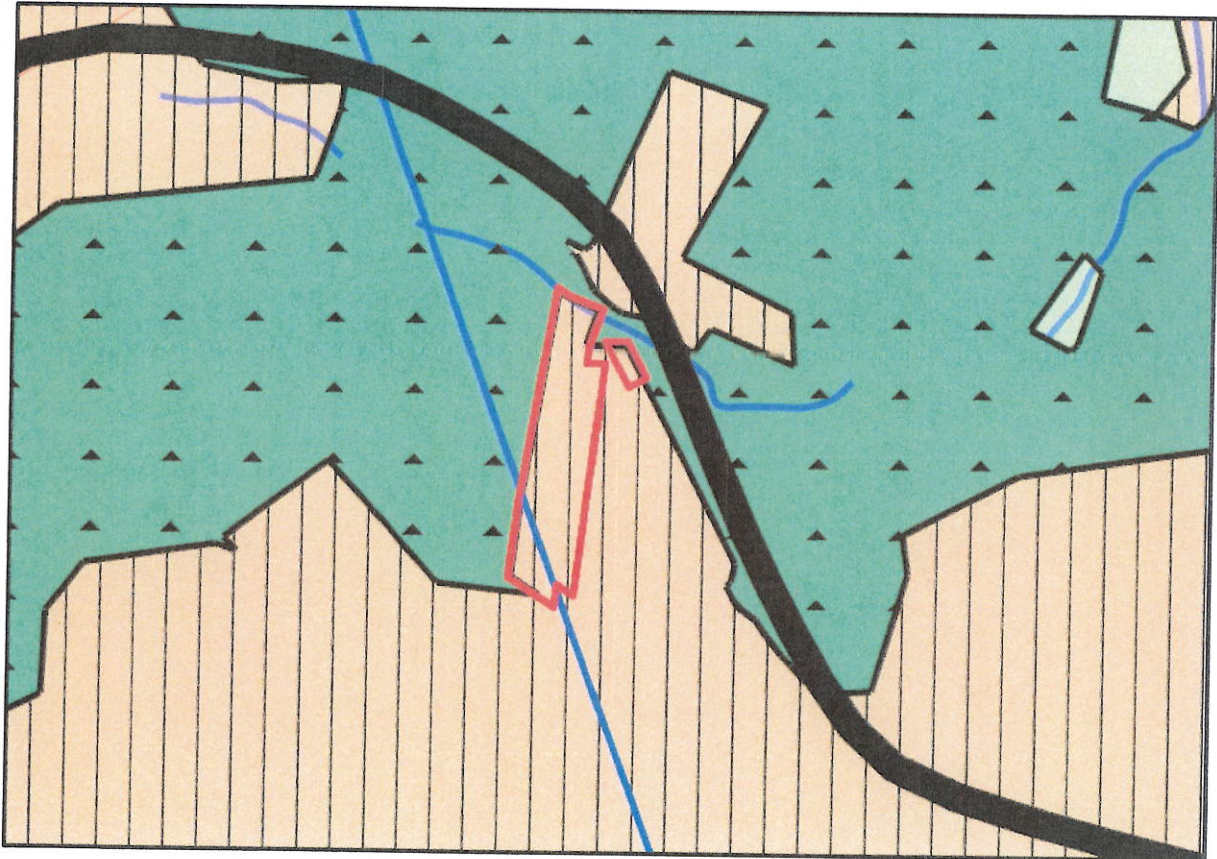
Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 21.09.2001 tarihinde onaylanan Kocaeli İli Gebze İlçesi Şekerpınar Belde Belediye Alanının Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda inceleme alanı “Uygun Alan 2 (UA-2)” olarak nitelendirilmiştir.

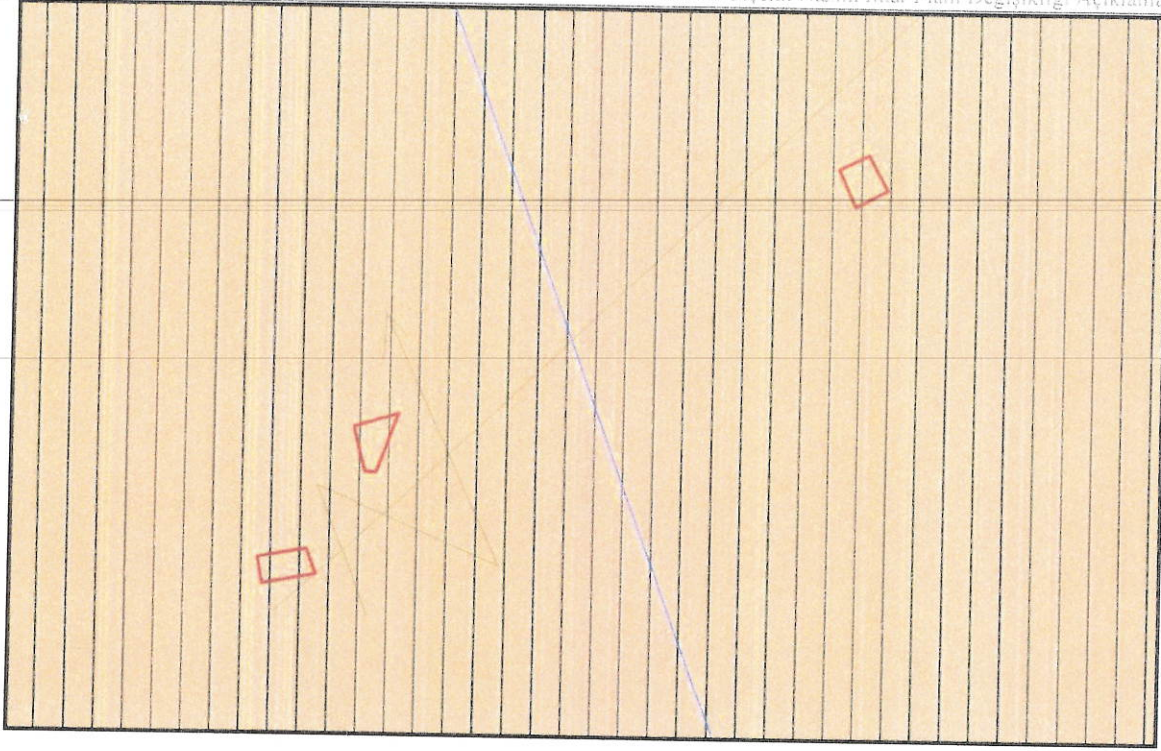
Kocaeli Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce 20.09.2010 tarihinde onaylanan Kocaeli İli Çayirova İlçesi 18c2a-18c2b-19d1a Pafta 1558-1559-1603-1604-1605-1606-1715-1721-1722-1723-1724-1749-1750-1751-1758-1759-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777 Adaların Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda inceleme alanı “Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak nitelendirilmiştir.

4. Mevcut İmar Planı Bilgileri

4.1. 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına konu söz konusu 639 Ada 15,19 ve 20 No’lu parseller, 1724 Ada 22 Nolu Parsel, 1762 Ada 6 Nolu Parsel ve 1764 Ada 14 Nolu Parsel 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşme Alanı**” kullanımında yer almaktadır.

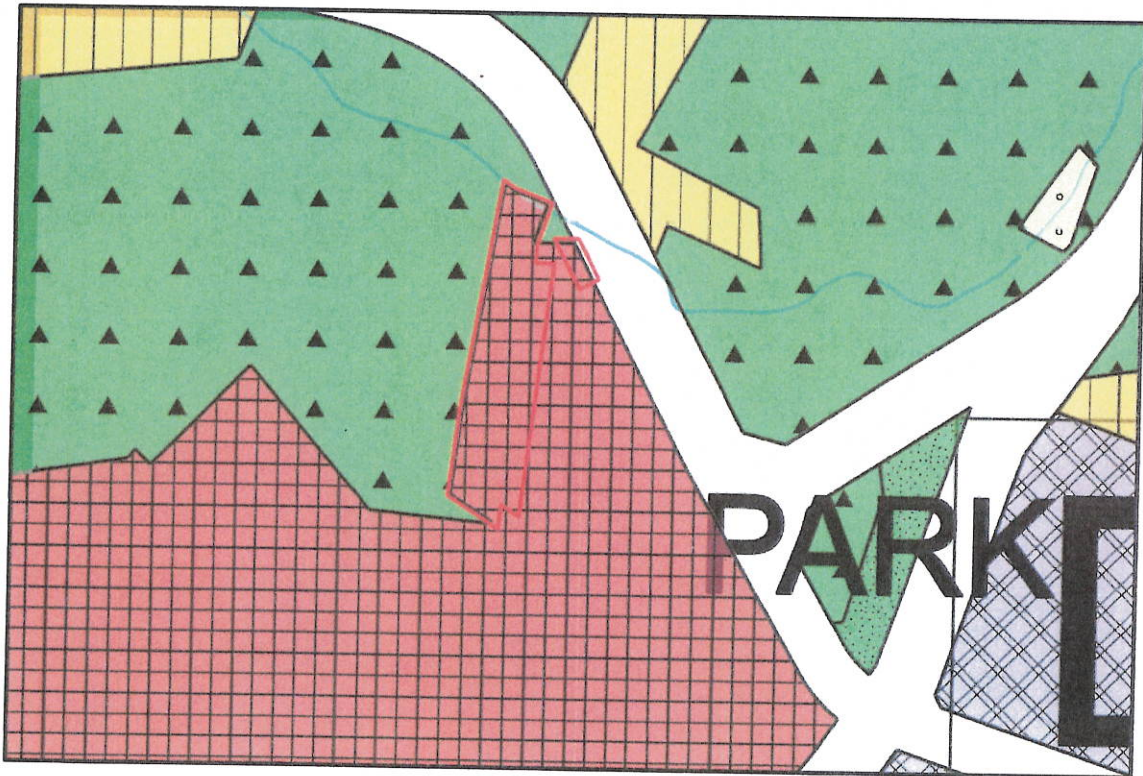


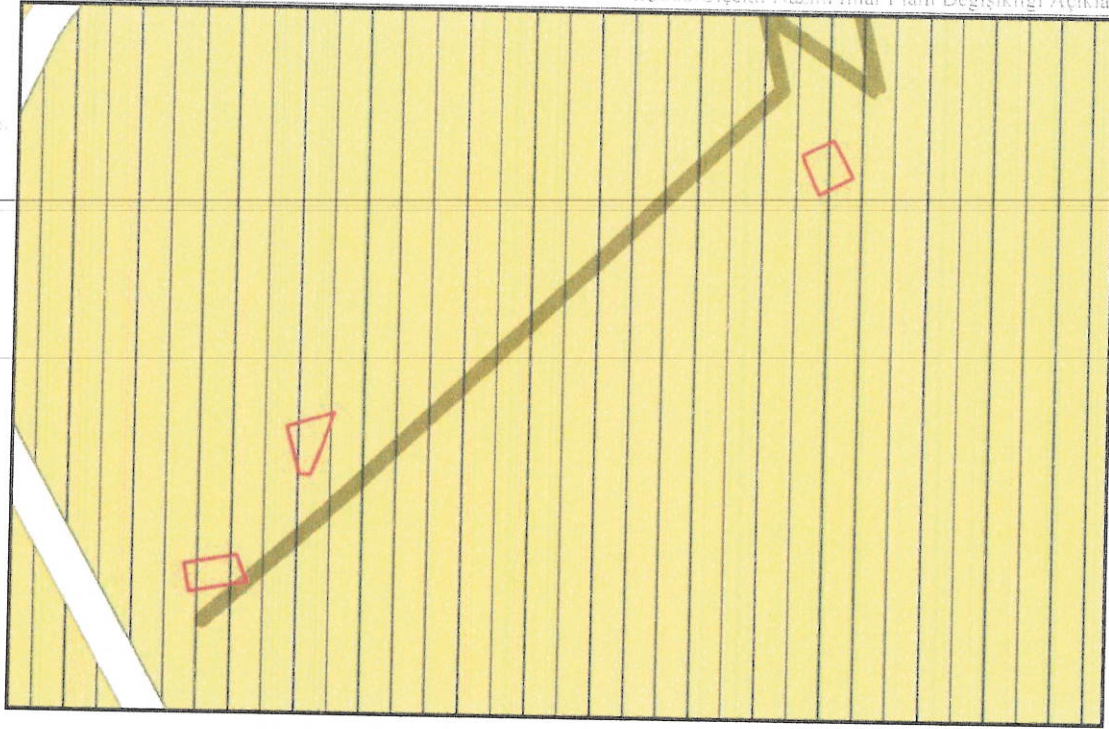


Şekil 4: Meri Çevre Düzeni Planı Ö:1/50000

4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına konu söz konusu 639 Ada 15,19 ve 20 No'lu parseller 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı (T3)” kullanımında, 1724 Ada 22 Nolu Parsel, 1762 Ada 6 Nolu Parsel ve 1764 Ada 14 Nolu Parsel ise “Konut Alanı” kullanımında yer almaktadır.



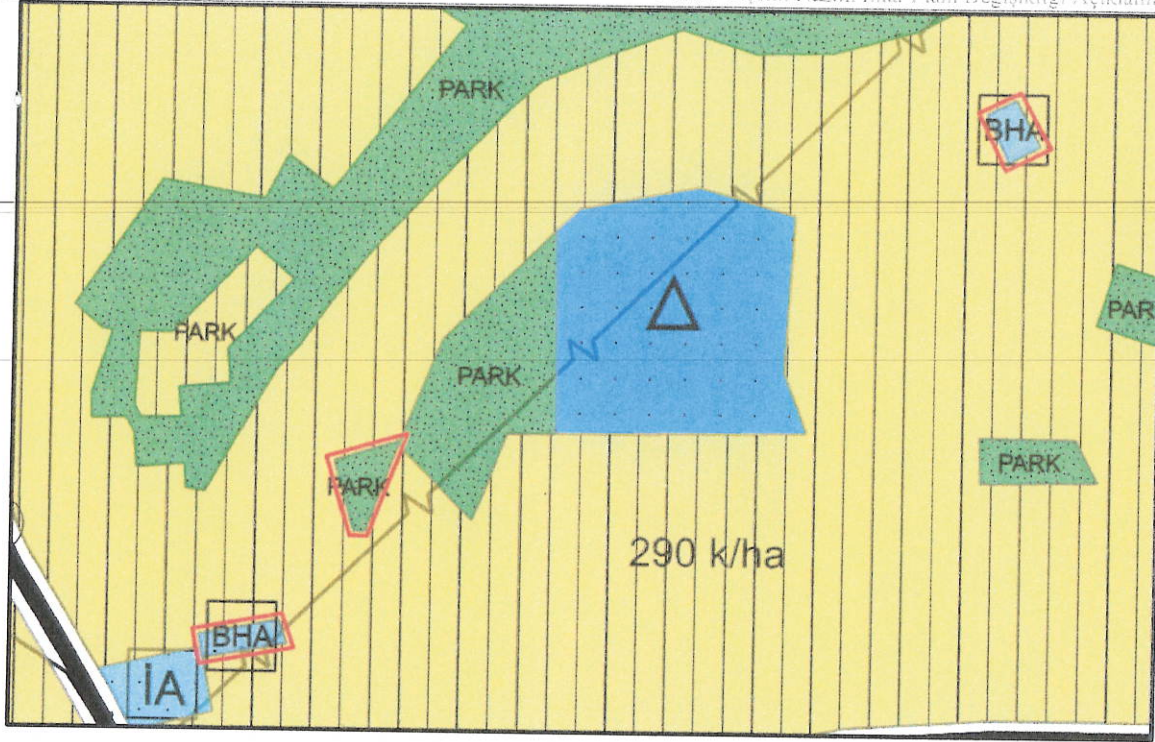


Şekil 5: Meri Nazım İmar Planı Ö:1/25000

4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına konu söz konusu 639 Ada 15,19 ve 20 No'lu parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı (T3)” ve “Otopark” kullanımında, 1724 Ada 22 Nolu Parsel, 1762 Ada 6 Nolu Parsel “Belediye Hizmet Alanı” kullanımında 1764 Ada 14 Nolu Parsel ise “Park” kullanımında yer almaktadır.

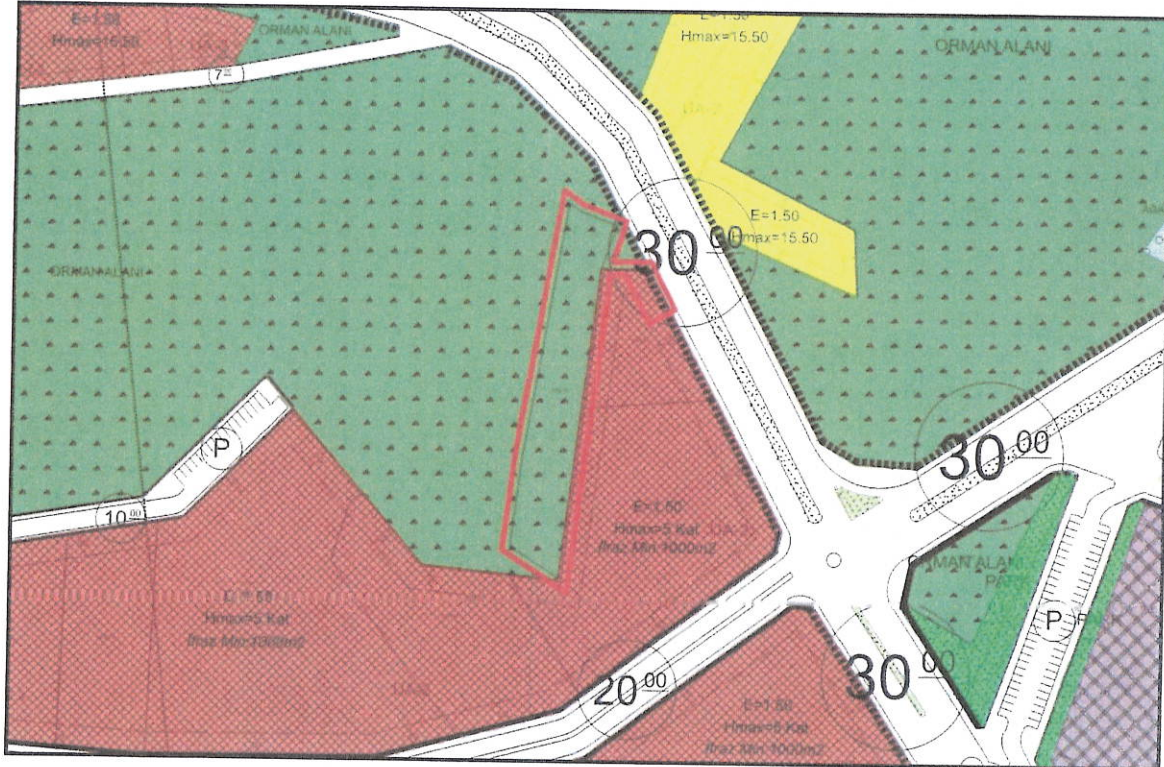


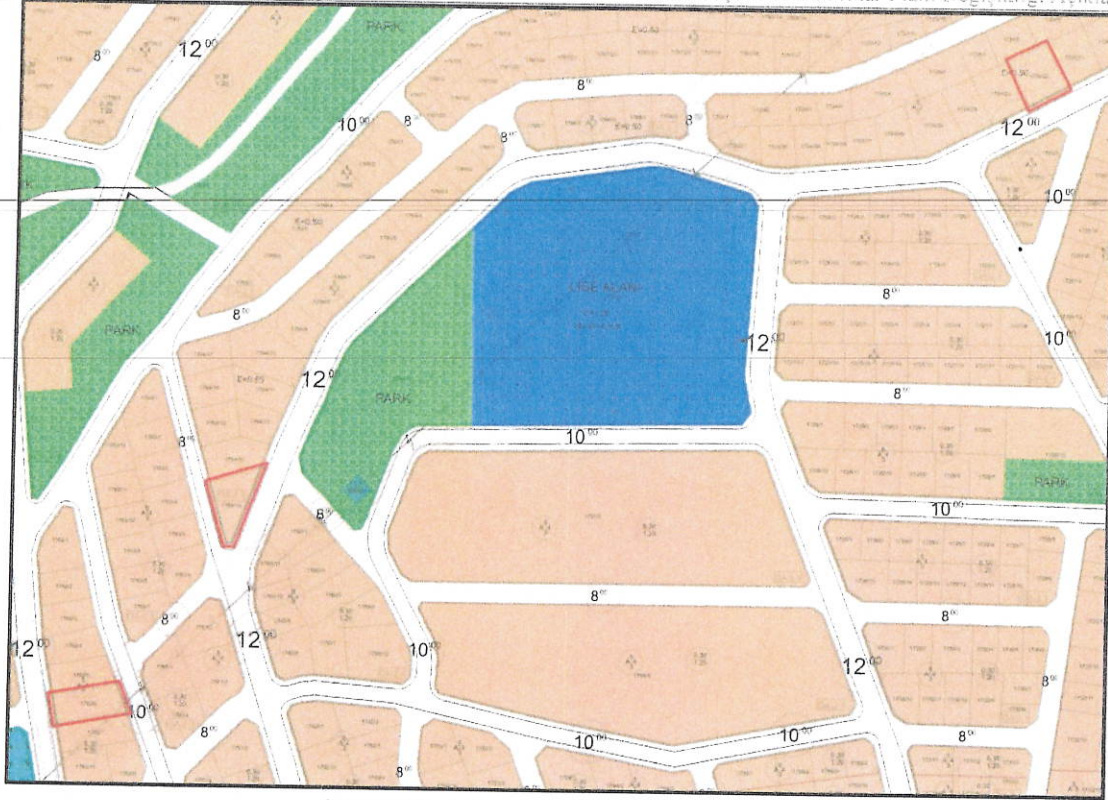


Şekil 6: Meri Nazım İmar Planı Ö:1/5000

4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına konu söz konusu 639 Ada, 15 No'lu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Orman Alanı” ve “Ticaret Alanı (T3)” kullanımında, 1724 Ada 22 Nolu Parsel, 1762 Ada 6 Nolu Parsel ve 1764 Ada 14 Nolu Parsel ise “Konut Alanı” kullanımında yer almaktadır.





Şekil 7: Meri Uygulama İmar Planı Ö:1/1000

5. Plan Değişikliği Gerekçesi ve Önerisi

Planlama alanı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Mahallesi ve Akse Mahallesi sınırları içinde kalan, 639 ada 15, 19 ve 20 nolu parseller, 1724 Ada 22 Nolu parsel, 1762 Ada 6 Nolu parsel ve 1764 Ada 14 Nolu parsel ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.

Teklif İmar planının bulunduğu bölgede; **“Orman sınırlarının iptali ve taşınmazın davacı adına tescili”** isteminden 04.08.1992 tarihinde Orman Yönetimine dava açılmıştır.

Orman tahdidine itiraz davasından dolayı Yerel Mahkeme; 05.02.2002 gün ve 1995/7 E. ve 2002/1 Karar Sayılı hüküm gereğince; sınırlandırmanın iptali isteminin kısmen kabulüne karar vermiş ve krokide belirtilen (Ek 1) Gebze Şekerpınar, 6 Pafta, 204 nolu parselin doğusunda kalan mavi renkle taralı ve B harfi ile simgelenen 3000 m2 miktarlı yer üzerindeki orman sınırlarının iptaline karar vermiştir. Orman sınırlarının iptali sonrası parsel özel mülkiyete geçmiştir. 14.06.2022 tarihinde yapılan düzeltme ve değişiklik işlemleri ile 639 Ada 15 Nolu Parsel 2861 m2 yüzölçümlü olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. (Ek 2)

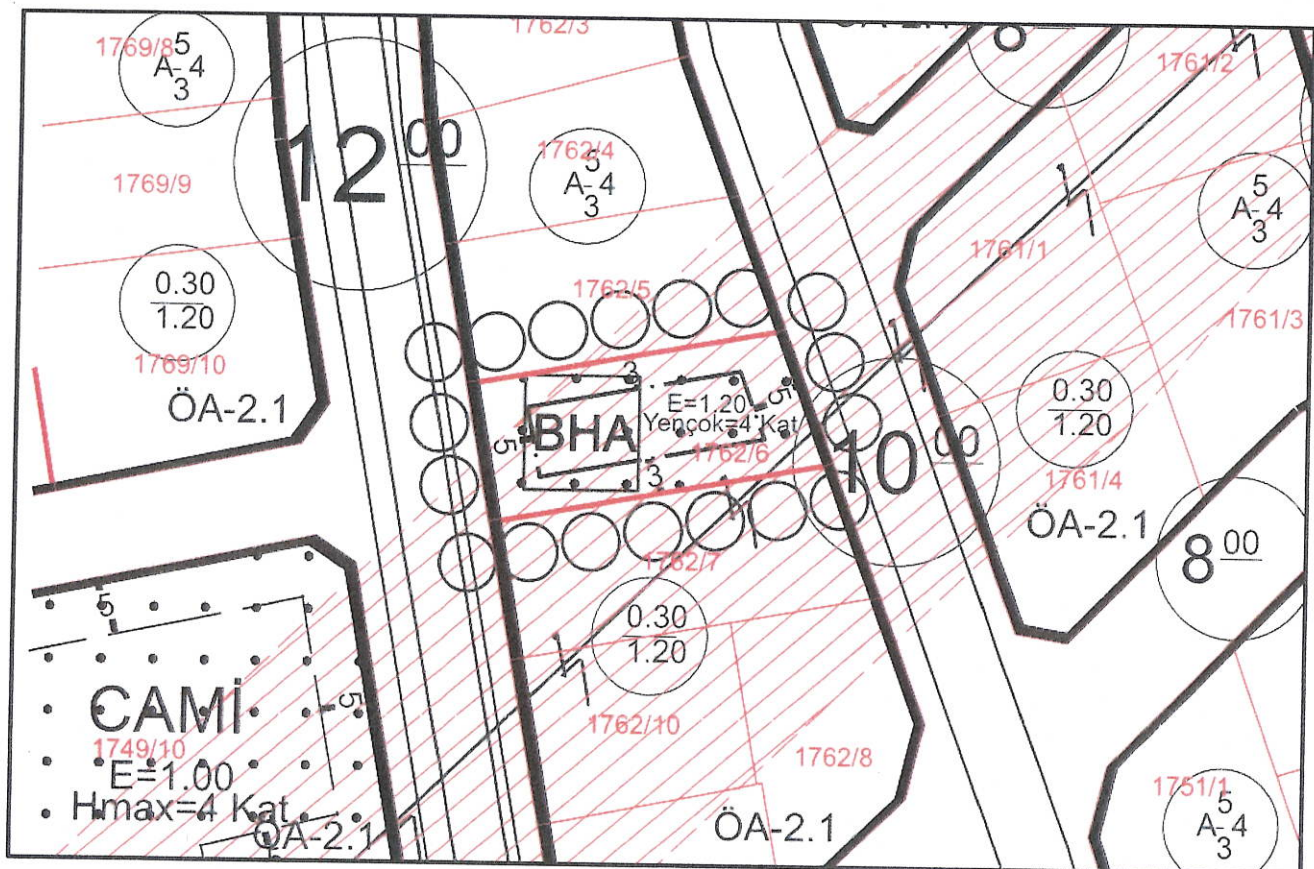
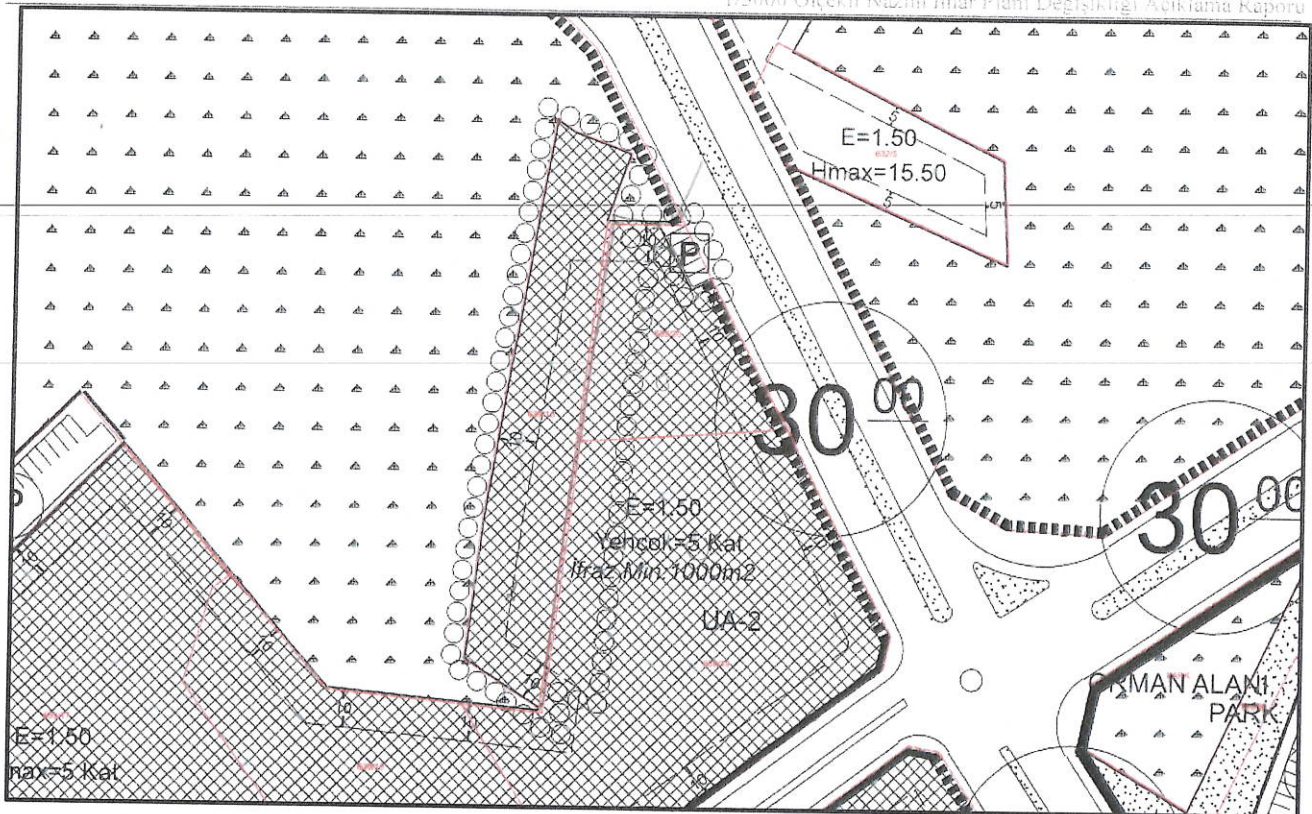
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2024 tarih ve 26 sayılı kararına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parselde değişen ihtiyaçlara cevap verebilmek amacıyla orman sınırları iptal edilen ve sınırları güncellenen; 639 ada 15 nolu parsel ve bir kısım tescil harici alan **“Ticaret Alanı (T3)”** olarak yeniden düzenlenmiştir. Ticaret Alanının yapı

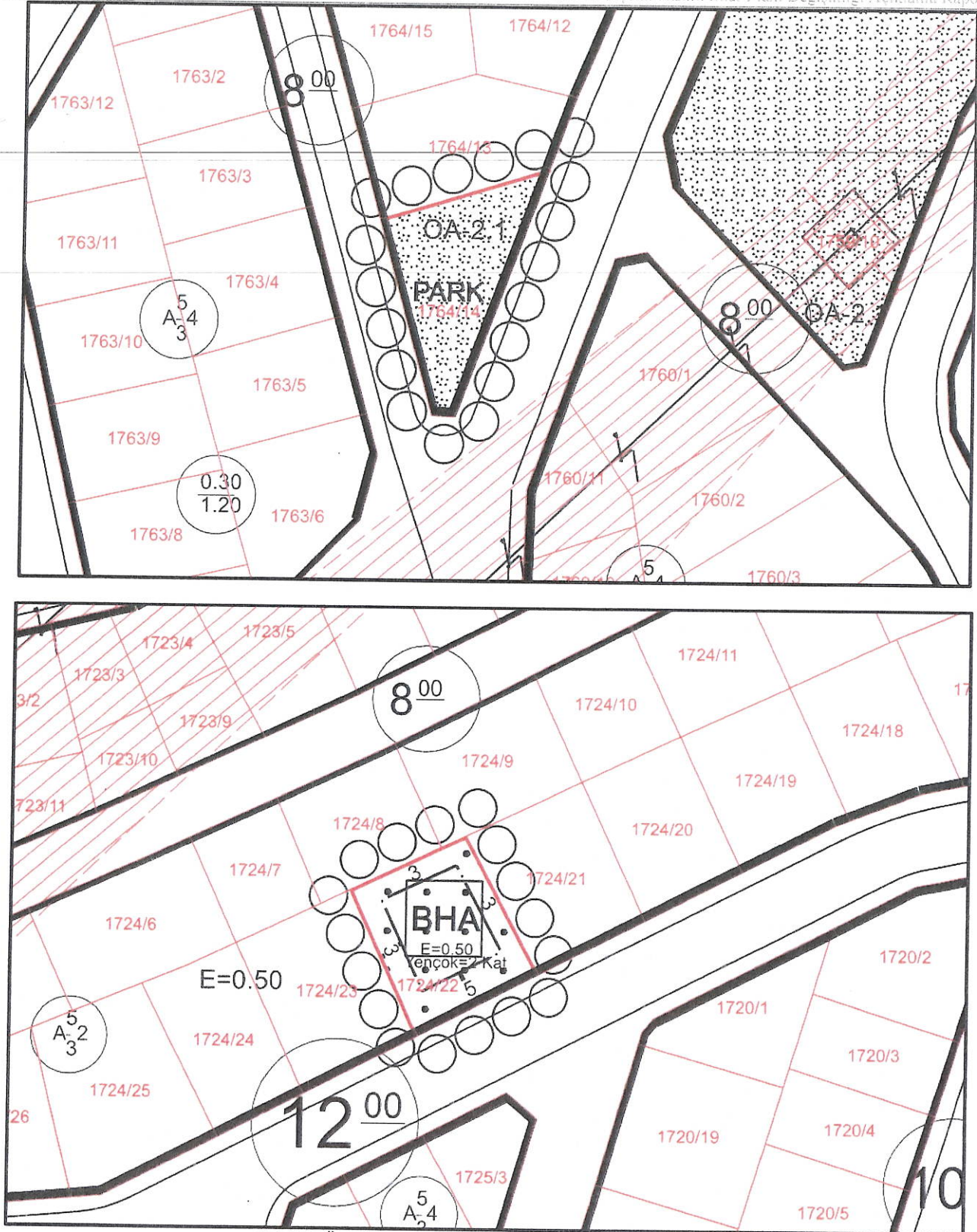
yaklaşma mesafeleri 10.00 metre olarak düzenlenmiş olup Yapı Emsali " $E=1.50$ " ve Yapı Yüksekliği " $Yençok=5 Kat$ " olarak belirlenmiştir. Ayrıca 639 Ada 15 Nolu parselin bitişğinde yer alan 639 Ada 20 Nolu parselin uygun bölümünde 111 m²'lik otopark alanı planlanmıştır.

Plan değişikliği nedeniyle kamunun ihtiyacı olan ve umumî hizmete ayrılması gereken alan karşılığında; Çayirova ilçesi, Akse Mahallesi, 1762 ada 6 No'lu parsel, 1764 ada 14 No'lu parsel ve 1724 ada 22 No'lu parseller Çayirova Belediyesi'ne bedelsiz ve şartsız hibe edilecektir. Yapılan plan değişikliği ile 1724 ada 22 No'lu parsel; Yapı Emsali " $E=0.50$ " ve Yapı Yüksekliği " $Yençok=2 Kat$ " yapılaşma koşullarında "**Belediye Hizmet Alanı**"; 1762 ada 6 No'lu parsel Yapı Emsali " $E=1.20$ " ve Yapı Yüksekliği " $Yençok=4 Kat$ " yapılaşma koşullarında "**Belediye Hizmet Alanı**" olarak düzenlenmiştir. Yapı Yaklaşma Mesafeleri ise yoldan 5.00 metre, diğer cephelerden 3.00 metre olarak belirlenmiştir. 1764 ada 14 No'lu parsel ise "**Park**" olarak yeniden düzenlenmiştir.

KULLANIM-ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2)

MEVCUT		ÖNERİ	
KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
Orman Alanı	2823,85	Orman Alanı	-
Ticaret Alanı	1115,23	Ticaret Alanı	3939.08
Konut Alanı	1073.86	-	
-	-	Belediye Hizmet Alanı	724.30
-	-	Park	349.56
TOPLAM	5012.94	TOPLAM	5012.94





Şekil 9: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Ö:1/1000

Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

EKLER

EK 1: Mahkeme Kararı ve Yargıtay İlamı

T.C.
YARGITAY
20.HUKUK DAİRESİ

Esas Karar
2004
6333 7110

YARGITAY İLAMİ

MAHKEMESİ : Gebze Kadastro Mahkemesi
TARİHİ : 05.02.2002
NUMARASI : 1995/7-2002/1
DAVACI : A.Kadir Kara
DAVALI : Orman Yönetimi
D.DAVALI : Hazine-Şekerpınarı Belediye Başkanlığı

Taraflar arasındaki orman tahdidine itiraz davasından dolayı Yerel Mahkemece verilen yukarıda gün ve sayısı yazılı hükmün; Dairemizin 16/12/2002 gün ve 2002/9390-10193 E.K. sayılı ilamıyla onanmasına karar verilmiş, süresi içinde Orman Yönetimi vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenilmiş olmakla, dosya içindeki tüm belgeler incelenip, gereği düşünüldü;

K A R A R

Karar düzeltme dilekçesinde değinilen hususlar temyiz aşamasında da ileri sürülmüştür. Dairemiz kararı bu konulara cevap teşkil edecek nitelikte olduğu gibi, usul ve yasaya da uygundur.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle ve H.Y.U.Y.nın 440. maddesinde yazılı hallerden hiçbirine uymayan karar düzeltme isteğinin REDDİNE, aynı yasanın 442. maddesi uyarınca takdiren 111.405.000.- lira para cezasının düzeltme isteyeninden alınmasına 02/07/2004 gününde oybirliği ile karar verildi.

Başkan Üye Üye Üye Üye
A.Özçelik Y.Öztürk M.Dolu G.Erdoğan M.Aral

Okundu E.Y.

T.C.
GEBZE

V.A. DASTRO MANIFEST

ESAS NO : 1995/7

KARLH 10 : 2002/1

DAVAC I

VIII. II

DAVATI

DAH LI DAVAI

VER: 1.1

VEKYLİ

DAVA VE TAR.

KATAR TATIH

is THEV

K A R A R

İLKİ : TEMEL DOĞA GÜN 29860

KATIP : SEMA DEFERENCE

Av. KEMAL UZUN-Bathıncı köyü, GEBZE

Kat: 4 izmit

1- MALİYE HAZİNECİ

: Av. HASAN YUKSEL-Hazine avukatı, GERZE
2- SEKİP İNANCI-ERZURUM

2- ŞEKİRPINAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI,
Av. D. UĞUR KAYA

TESBİTE TIRAZ VE TIRAZI

5.2.2002 1 RAZ VE TESTI-4.8.1992

7

İSTEK

kadastro komisyonu tarafından dava konusu yerlerin işlemin iptaline, taşınmazın müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

KANITLAR : Davalı vekili-temsilcisi 28.8.1992 T.li dilekçesi ve son-
rası anlatımlarında, söz konusu taşınmazın orman sınırlara içersinde kaldı-
nı, bu nedenle davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

KANITLAR : İlanlar, hava fotoğrafları, emenajman planları, memleket haritaları, tapulama tutanakları dosyada mevcuttur. Yerinde muhtelif tarihlerde keşif yapılmış ve bilirkişiler de raporlarını sunmuşlardır. Keşif sırasında yerel bilirkişi ve tanıklar dinlenmişlerdir.

PEREKCE : Dava, orman sınırlamasının iptali ve taşınmazın davacı adına tescili isteminden ibarettir.

Dosya kapsamı kanıtlarsa, hüküm kurmaya yeterli açıklık ve netlikteki uzman bilirkişi raporlarına göre harita mühendisinin 1.11.2000 tarihli rapor ve krokisinde belirtilen 3000 M2'lik alanın orman sayılmayıp yerlerden olduğu belirtilmiş bu miktar yönünden orman sınırlandırmasının iptaline karar vermek gerekmektedir. Buna karşılık Yargıtay 20.HD.'nin yerleşik uygulamalarına göre orman sınırlandırmasının iptali ile birlikte tescille karar verilmesi mümkün olmadığından bu yöndeki istemin genel mahkemelerde ileri sürülmesi gereği olduğundan bu yönden de mahkemenizin göre sizliğine karar vermiştir.

HÜKÜM : Yukarıda açıklanan kanıt ve nedenlerle;
1- Şüphelilerden...

1- Sınırlandırmanın iptali isteminin KISME KABULU E;
e) Harita mühendisi in 2.31.2000 E...

e) Harita mühendisi in 1.11.2000 T.li rapor ya kırkıncı

sinde belirtilen Gebze Gelirpiner 6 pasta, 204 nolu parselin dogusunda ka-
lan kavi renkle tarali ve B harfi ile singelenen 3000 K2 miktarli yar tze-
findeli ORMAN SINIRI SUTUN POTALIPI;

b) Bekiye istemin HEDD - E,

2- Teskil istemi yönündeki devanın dava dilekçesinin

Görev yönünden BGR 92; Talep halinde dosyanın Müraci ve yetkili Sakke-
ne; e gönderilmi e;

4- Davacı tarafından yapılan işi bitirmediği için...

4- Devlet tarafından yapılan 161.721.000 TL. yataklı bakım giderinin devrinden FAHİ HAN;Devletçe Yat. A. ŞİNE;

5- Devacı vekili için bir kâğıt...

Devlet vekili için Av. As. Ü. T. Tanserides 1/5.000.000 TL.
Devlet vekili için Av. As. Ü. T. Tanserides 1/5.000.000 TL.
Devlet vekili için Av. As. Ü. T. Tanserides 1/5.000.000 TL.

Devlet ve devlet varlıkları ile taşınmazların yönetiminde
teşkilatı ve diğer idari ve mali işleri ile ilgili olarak
tutanaklar 5.2.2002 tarihinde...