




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	17.12.2020
	Karar No	521
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.11.2020	2020-1276881
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2020 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 17.12.2020 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 521 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Sultanorhan Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.c-20.d-25.a nazım, G.22.b.19.c.3.c, G.22.b.20.d.4.a-4.b-4.c-4.d, G.22.b.25.a.1.a uygulama imar planı paftaları, yaklaşık 65 hektar büyüklüğündeki eski Askeri Kışla alanı ve çevresinin, Millet Bahçesi ve çeşitli kullanımlara ayrılmasına ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 12.11.2020 tarih ve 87.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Sultanorhan Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.c-20.d-25.a nazım, G.22.b.19.c.3.c, G.22.b.20.d.4.a-4.b-4.c-4.d, G.22.b.25.a.1.a uygulama imar planı paftaları, yaklaşık 65 hektar büyüklüğündeki, eski Askeri Kışla alanı ve çevresinin, Millet Bahçesi ve çeşitli kullanımlara ayrılmasına ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Sultanorhan Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.c-20.d-25.a nazım, G.22.b.19.c.3.c, G.22.b.20.d.4.a-4.b-4.c-4.d, G.22.b.25.a.1.a uygulama imar planı paftaları, yaklaşık 65 hektar büyüklüğünde olan ve meri 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında plansız durumda olan eski Askeri Kışla alanı ve çevresinin;

- 1- 82 ada 233, 249, 252, 254 No'lu parsellerin bir kısmı ile 82 ada 58 No'lu parselin tamamının birleştirilerek yaklaşık **39,3 hektarlık** alanın Kocaeli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Gebze 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Millet Bahçesi**" olarak planlanması,
- 2- "Millet Bahçesi" gösteriminin Gebze 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı lejantına eklenmesi,
- 3- Oluşturulan Millet Bahçesinin etrafındaki imar yollarının 15.00 ve 20.00 m olarak planlanarak kesintisiz bir ring hattının oluşturulması,
- 4- 82 ada 252 No'lu parselin bir kısmının kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri doğrultusunda 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kısmen "**Kentsel Yerleşme Alanı**" ve kısmen "**Sosyal Donatı Alanları**", 1/25000 ölçekli nazım imar planında "**Sosyal Donatı Alanları**", "**2.Derece Tali İş Merkezi(M2)**", 1/5000 ölçekli nazım imar planında "**Belediye Hizmet Alanı**", "**Yönetim Merkezi**", "**Ortaöğretim Tesis Alanı**", "**Dini Tesisler Alanı**", "**Meydan**" ve "**2.Derece Tali İş Merkezi(M2)**" olarak planlanarak Millet Bahçesi ile Gebze Kent Merkezi arasında kamusal nitelikli alanların oluşturulması,





- 5- Oluşturulan donatı alanlarının uygulama imar planındaki yapılaşma koşullarının **“Kaymakamlık(Emniyet)”**, **“Belediye Hizmet Alanı(BHA)”** ve **“İmam Hatip Lisesi”** için tüm cephelerinden **10.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **“E=1.00 ve Yençok=5 Kat”**, olarak belirlenmesi,
- 6- 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında **“2.Derece Tali İş Merkezi(M2)”** olarak planlanan kısmın uygulama imar planında tüm cephelerinden **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi bırakılan **“E=1.00 ve Yençok=3 Kat”** yapılaşma koşulu ile **“Ticaret Alanı”** olarak planlanması,
- 7- 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“Dini Tesis Alanı”** olarak planlanan kısmın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tüm cephelerinden **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi bırakılan **“Cami ve Külliyesi”** olarak planlanması,
- 8- 82 ada 252 No’lu parselin batısındaki bir kısım alanların 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **“Kentsel Yerleşme Alanı”**, 1/25000 ölçekli nazım imar planında **“Sosyal Donatı Alanları”**, 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“Eğitim Tesisleri Alanı”**, **“Sağlık Tesisleri Alanı”**, **“Park ve Dinlenme Alanları”** ve **“Sosyo-Kültürel Tesis Alanları”** olarak planlanması,
- 9- 82 ada 252 No’lu parselin batısında 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“Eğitim Tesisleri Alanı”**, **“Sağlık Tesisleri Alanı”**, **“Sosyo-Kültürel Tesis Alanları”** olarak önerilen alanların uygulama imar planında sırasıyla **“(İlkokul+Ortaokul)”**, **“Temel Eğitim Öncesi Öğretim Alanları (Anaokulu)”** ve **“Sağlık Tesisleri Alanı (Sağlık Ocağı)”** olarak planlanarak yapılaşma koşullarının **“Temel Eğitim Öncesi Öğretim Alanları (Anaokulu)”** ve **“Sağlık Tesisleri Alanı (Sağlık Ocağı)”** için tüm cephelerinden **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ve **E=1.00 ve Yençok=3 Kat**, **“(İlkokul+Ortaokul)”** için tüm cephelerinden **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ve **E=1.00 ve Yençok=5 Kat** olarak belirlenmesi,
- 10- 82 ada 220 No’lu parselin büyük kısmı ve 82 ada 252 No’lu parselin güney batısındaki bir kısmının birleştirilerek 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **“Askeri Alanlar”** olarak planlanması,
- 11- Üst ölçekli imar planlarında **“Askeri Alanlar”** olarak planlanan kısmın kullanım detayının uygulama imar planında **“Askeri Alan(Askeri Karakol)”** olarak gösterilmesi ve yapılaşma koşullarının tüm cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi **E=1.00 ve Yençok=5 Kat** olarak planlanması,
- 12- **“Millet Bahçesi”** olarak planlanan alanın güneyi, güney doğusu ve doğusunda bir kısım parsellerin ve tescil harici alanların yer aldığı bölgenin, daha önceki plan kararları, ulaşım şeması ve bu kullanımların D-100 Karayolu ile ilişkisi gözönünde bulundurularak; söz konusu alanların 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında **“Sosyal Donatı Alanları”**, 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“Otopark”**, **“Park ve Dinlenme Alanı”**, **“Belediye Hizmet Alanı”**, **“Yönetim Merkezi”** ve **“İmar Yolu”**, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **“Otopark”**, **“Park ve Dinlenme Alanı”**, **“İmar Yolu”**, tüm cephelerinden 15.00 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılan **“Belediye Hizmet Alanı(BHA)”** ve **“Resmi Kurum Alanı”** olarak planlanması,
- 13- 5124 ada 1 No’lu parsel ve bu parselin etrafındaki tescil harici alanların bir kısmının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında **“Sosyal Donatı Alanları”**, 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“İlköğretim Tesisleri Alanı”**, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise imar yollarından 10,00 metre, diğer cephesinden 5,00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile **E=1.00 ve Yençok=5 Kat** yapılaşma koşuluna sahip **“Ortaokul”** olarak planlanması,
- 14- 82 ada 152, 201, 233, 234 ve 252 No’lu parsellerin bir kısmı, 82 ada 202 No’lu parselin tamamı ile bu parsellere bitişik tescil harici alanlarının bir kısmının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **“Kentsel Yerleşme Alanı”**, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **“Toplu İş Yeri”** olarak planlanması, uygulama imar planında **“Toplu İş Yeri(Otogalericiler Sitesi)”** detayının eklenerek yapılaşma koşullarının tüm cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ve **“E=1.00 Yençok=4 Kat”** olarak belirlenmesi,
- 15- **“Toplu İş Yeri”** gösteriminin Gebze 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı lejantına eklenmesi,



- 16- “Gebze Millet Bahçesi Projesi” plan değişikliği onama sınırının batısında yapılan değişikliklerin “Gebze E-5 Kenarı (3.Bölge) Yenilecek Alanlardaki” meri imar planlarına, gösterim tekniklerine uygun olacak şekilde aktarılması,
- 17- 4146 ada 7 No’lu parselin daha önceki planlardaki kullanımının dikkate alınması suretiyle 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşme Alanı**”, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı(KDKÇA)**” olarak planlanması ve uygulama imar planında yapılaşma koşullarınının tüm cephelerinden **5.00 metre** yapı yaklaşma mesafesi ile **E=0.60** olarak belirlenmesi,
- 18- Gebze(Güney) 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notları 2.8.1.1 maddesinden sonra gelmek ve numaralandırmayı gözetmek suretiyle “**2.8.1.2. Millet Bahçesi:** “Yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlardır.” hükmünün eklenmesi,
- 19- Millet Bahçesi kullanımına ilişkin detaylarının uygulama imar planında net olarak ifadelendirilmesi amacıyla, Gebze 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları 4.10.5 maddesinden sonra gelmek ve numaralandırmayı gözetmek suretiyle “**4.10.6.Millet Bahçesi:** Yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlardır. Bu alanlarda Emsal: 0,03’tür. Bu alan içerisinde millet kiraathanesi ile ibadethane, kütüphane, sergi alanı, el sanatları merkezi, sanat atölyeleri ile çay bahçesi, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (okçuluk, tenis, basketbol, voleybol... vb.), açık hava tarih parkı, sebze bahçeleri (hobi), tematik bahçeler, meydanlar, toplanma alanları, çeşmeler, açık hava sinema ve gösteri alanları yer alabilir. Bu yapı ve tesisler, ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda, ibadet alanı (cami vb.) hariç olmak üzere, yapılacak yapı ve tesislerde yükseklik en fazla 6.50 metredir. Ayrıca, emsale dahil olmamak üzere, tamamen zemin altında kalmak ve hiçbir şekilde açığa çıkmamak suretiyle kamu kullanımına ait olmak üzere otopark yapılabilir.” hükmünün eklenmesini içeren 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu değişiklik teklifinin; Gebze Eski Askeri Kışla Alanı ve yakın çevresinin ihtiyaçları ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından hazırlanan vaziyet planının dikkate alınması suretiyle hazırlandığı, kışla alanının büyük kısmının donatı alanı olarak planlanarak Gebze İlçemizin yeşil alan ve donatı ihtiyacını büyük oranda iyileştirecek nitelikli kamusal alanların oluşturulduğu ve millet bahçesi tanımı ile alanda neler yapılabileceğine ilişkin yönlendirici ifadelerin plan notlarına eklendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Kocaeli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **İÇDP-153543, NİP-41325940, NİP-41931643, UİP-41255098** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6. maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.02.12.2020



Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 17.12.2020 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Sultanorhan Mahallesi, 1/50000 ölçekli G.22.b çevre düzeni, 1/25000 ölçekli G.22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G.22.b.19.c-20.d-25.a nazım, G.22.b.19.c.3.c, G.22.b.20.d.4.a-4.b-4.c-4.d, G.22.b.25.a.1.a uygulama imar planı paftaları, yaklaşık 65 hektar büyüklüğündeki eski Askeri Kışla alanı ve çevresinin, Millet Bahçesi ve çeşitli kullanımlara ayrılmasına ilişkin hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, 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, Zeki AYGÜN, 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, Hamza ŞAYIR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, İsmet GÜRLER ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜRSOY ve Zeki KARATAŞ'ın kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ, Erhan AKPINAR ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ ile Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye