




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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	11.02.2021
	<b>Karar No</b>	84
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	06.11.2020	2020-1276759
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 11.02.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 84 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, GK5 gelişme bölgesinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 14.01.2021 tarih ve 46. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, G22b3 ve G23a4, G22b-15c, 15d, 20b, G23a-16a, 11d nazım imar planı paftaları, Pelitli Mahallesi hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifleri Komisyonumuzca incelenmiştir.

Gebze Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 08.09.2020 tarihli ve E.38713 yazısı ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Belediyeleri sınırları dahilinde, Pelitli Mahallesi, GK5 Gelişme bölgesinde yapılan revizyon imar planları doğrultusunda yürütülen imar uygulaması çalışmaları kapsamında tespit edilen orman vasıflı taşınmazların imar uygulaması sınırları dışına çıkarılması ile birlikte mülkiyet ile ilgili doğabilecek sorunları önleyebilmek ve imar uygulamaları çalışmalarının sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlanmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

Söz konusu talebe istinaden imar planına konu alana ilişkin planlama çalışmasına altlık olması amacıyla Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup;

- Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı- Önleme ve Eğitim Şube Müdürlüğü'nün 22.10.2020 tarih ve 1255428 sayılı yazısında "...söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifinin 'Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği 21 ve 22.maddelerinde belirtilen gerekliliklerin sağlanması kaydıyla uygun görüldüğü....",

- Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı 28.10.2020 tarih ve 1259222 sayılı yazısında "...teklif edilen değişikliğin ulaşım açısından uygun görüldüğü" şeklinde görüş bildirdiği tespit edilmiştir.



Bu doğrultuda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımızca hazırlanan söz konusu nazım imar planı değişikliği ile;

- 1- Gebze Orman Müdürlüğü 19/06/2020 tarih 38785108-255.01.01-E.1232943 sayılı yazısına istinaden Pelitli Mahallesi 148 ada 11 No'lu parsel, 150 ada 57 No'lu parsel ile 153 ada 122, 123, 124, 175, 197 No'lu parsellerin orman alanında kalmasından dolayı orman alanı olarak gösterilerek imar uygulama sınırı dışına çıkarılması,
- 2- Pelitli Mahallesi, 148 ada 11 No'lu parselin bulunduğu imar alanında parsel oluşturabilmek için uygulama dışında bırakılan ve orman olan 148 ada 11 No'lu parselin bir kısmının otopark olarak düzenlenmesi,
- 3- Pelitli Mahallesi, 145 ada 2 ve 4 No'lu parsellerde yapılacak imar uygulaması ile tahsislerin tamamının yerinden yapılabilmesi için park alanının bir kısmının ticaret alanı olarak düzenlenerek 130 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanına ilave edilmesi ile birlikte kuzeyde sanayi alanının bir kısmının da 12.00m'lik imar yoluna cepheli otopark alanı olarak düzenlenmesi,
- 4- Pelitli Mahallesi, 145 ada 5 ve 6 No'lu parsellerde yoğun yapılaşma olduğundan, mülkiyet sorunlarını minimum seviyeye indirebilmek ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen imar yollarının halihazırda açık olan imar yollarına uygun hale getirilebilmesi amacı ile nazım imar planı ölçeğinde imar adası sınırlarının yeniden düzenlenmesi,
- 5- Pelitli Mahallesi, kamu mülkiyetindeki 2092 ve 2093 No'lu taşınmazların 130 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı olan kullanımlarının bir kısmının belediye hizmet alanı olarak düzenlenmesi,
- 6- Pelitli Mahallesi, 145 ada 22 ve 23 No'lu parsellerde yer alan kültürel tesis alanının kuzeyinde belediye hizmet alanı düzenlenmesi ile birlikte doğusundan geçen ve uygulama imar planı ölçeğinde gösterilen 10.00m'lik imar yolunun kaldırılması ile nazım imar planı ölçeğinde de imar ada hattının doğuya doğru kaydırılarak yeniden düzenlenmesi,
- 7- Pelitli Mahallesi, 145 ada 8 No'lu parselin de üzerinde bulunduğu 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanının park alanına doğru büyütülerek yeniden düzenlenmesi,
- 8- Pelitli Mahallesi, 146 ada 5 No'lu parselin bulunduğu 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı kullanımındaki imar adasının kuzeybatısında bir kısmının park alanı olarak düzenlenerek, kuzeydeki park alanına ilave edilmesi,
- 9- Pelitli Mahallesi, 150 ada 33 No'lu parselin bulunduğu imar adasında yapılacak tahsislerin hak kaybına uğramaması ve eşit şartlara ulaştırılması için 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı kullanımının, ticaret alanı olarak düzenlenerek 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanına ilave edilmesi,
- 10- Pelitli Mahallesi, 150 ada 65 ve 69 No'lu parsellerin doğusunda kalan kuru derenin tescile konu olmaması ve uygulama sırasında problem oluşturmaması için imar uygulama sınırı dışına çıkarılması,



- 11- Pelitli Mahallesi, 143 ada 60 ve 61 No'lu parsellerden geçen 15.00m'lik imar yolunun güneye doğru ötelenmesi ile birlikte imar hatlarının düzenlenmesi,
- 12- Pelitli Mahallesi, 143 ada 85, 86, 93 No'lu parsellerin kuzey kısmında düzgün imar parselleri oluşturabilmek için 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanının bir kısmının park alanı olarak düzenlenmesi,
- 13- Pelitli Mahallesi, 143 ada 87 No'lu parselin doğusunda yer alan 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanının bir kısmının park alanı olarak düzenlenmesi,
- 14- Pelitli Mahallesi, 15.00m'lik imar yolunda kaldığı belirlenen 152 ada 18 No'lu parsel üzerinde bulunan yapının kurtarılabilmesi amacıyla, söz konusu imar yolunun kuzeye doğru kaydırılarak imar hatlarının düzenlenmesi,
- 15- Pelitli Mahallesi, 153 ada 73, 74, 83 No'lu parsellerin bulunduğu alanda düzgün imar parselleri oluşturabilmek ve müstakil parsel sayısını artırmak için 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı, park alanı ve 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanının imar hatlarının yeniden düzenlenmesi,
- 16- Pelitli Mahallesi, 153 ada 69 No'lu parselde yapılacak tahsislerin mülkiyet problemi oluşturmaması için 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanının bir kısmının park alanı olarak düzenlenmesi,
- 17- Pelitli Mahallesi, 153 ada 85, 86 ile 150 ada 1 No'lu parsellerin bulunduğu alanda oluşturulacak parsellerinin derinlik ve minimum alan şartı sağlanması için 25.00m' lik imar yolunun kuzey yönde kaydırılması ile birlikte 135 kişi/ha yoğunluğa sahip imar adasının da yeniden düzenlenerek batısında otopark alanı ile biten servis yolunun 25.00m'lik imar yoluna bağlanması,
- 18- Pelitli Mahallesi, 150 ada 2 No'lu parselde tekabül eden "Bakım Akaryakıt ve Servis İstasyonu" ile 140 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı arasına tampon bölge oluşturmak için park alanı düzenlenmesi,
- 19- Pelitli Mahallesi, 150 ada 7, 8, 9 ve 10 No'lu parsellerin tahsisinin tamamının yerinden yapılabilmesi için ve mülkiyet sorunlarını minimum seviyeye indirme amacı ile eğitim alanının batıya kaydırılması ile oluşan alanın 140 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı olarak düzenlenmesi,
- 20- Pelitli Mahallesi, 2052, 2120, 2126 No'lu parsellere tekabül eden kültürel tesis alanı ve 153 ada 125, 126, 127 No'lu parsellere tekabül eden sağlık tesis alanı ile kuzeyindeki park, ibadet ve eğitim alanlarının imar hatlarının yeniden düzenlenmesi,
- 21- Pelitli Mahallesi, 151 ada 12 No'lu parselin bulunduğu imar alanına yapılacak tahsislerin hak kaybına uğramaması ve eşit şartlara ulaştırılması için kamu hizmet alanının kaldırılarak 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanının, sağlık tesis alanının ve park alanının yeniden düzenlenmesi ile birlikte kaldırılan kamu hizmet alanına eşdeğer miktarda alanın 150 ada 20 ve 23 No'lu parsellerin park alanı olan kullanımının bir kısmında kamu hizmet alanı olarak düzenlenmesi,



- 22-** Pelitli Mahallesi, 2049 ve 2050 No'lu parsellerin 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı olan kullanımının bir kısmının park alanı olarak düzenlenmesi,
- 23-** Pelitli Mahallesi, 151 ada 27, 28 ve 31 No'lu parsellerde yapılaşma olduğundan, mülkiyet sorunlarını minimum seviyeye indirme amacı ile 148 ada 9 No'lu parselin bulunduğu 130kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı imar adası ile 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı imar adası arasında mevcut fiili yolun korunması ile imar hatlarının yeniden düzenlenmesi,
- 24-** Pelitli Mahallesi, 151 ada 24 No'lu parselin bulunduğu alanda tahsis yapılabilecek bir kısım kaldığından ve bu durumun fazladan hissedar yapılmasına sebep olduğundan 135kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanının doğusunda bir kısmının park alanı olarak düzenlenmesi,
- 25-** Pelitli Mahallesi, 150 ada 63 No'lu parselin tahsisinin yerinden yapılabilmesi için park alanının bir kısmının 290 kişi/ ha yoğunluğa sahip konut alanı olarak düzenlenmesi ile birlikte ibadet alanı, eğitim alanları ve 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı imar hatlarının yeniden düzenlenmesi,
- 26-** Yapılan imar uygulamaları çalışmalarında üzerlerindeki orman şerhlerinin devam ettiği belirlenen parsellerin orman alanı olarak 1/25000 ölçekli nazım imar planına da işlenmesinin teklif edildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları dahilinde, Pelitli Mahallesi, GK 5 Gelişme bölgesinde yapılan imar uygulaması çalışmaları kapsamında tespit edilen sorunların çözümlenerek imar uygulamaları çalışmalarının sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi amacıyla hazırlandığı ve yoğunluk artışına yol açmadığı belirlenen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifleri;

- Gebze Orman Müdürlüğü 19/06/2020 tarih 38785108-255.01.01-E.1232943 sayılı yazısına istinaden orman vasfında olduğu belirlenen 148 ada 11 No'lu parselde önerilen otopark alanının kaldırılarak, 15.00m'lik imar yolunun güneye doğru ötelenmesi ve 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı, sağlık tesis alanı, park alanı ve mesire alanı imar hatlarının yeniden düzenlenmesi,

- Pelitli Mahallesi, 150 ada 33 No'lu parselin 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı kullanımının, ticaret alanı olarak düzenlenerek 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanına ilave edilmesi teklifinin, kullanım kararlarının 290 kişi/ha yoğunluğa sahip konut alanı ve 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanı olarak mevcut haliyle kalması ile birlikte iki kullanım arasında fonksiyonların birbirinden ayrılması amacıyla 12.00m'lik imar yolu geçirilerek ada imar hatlarının yeniden düzenlenmesi,

- Pelitli Mahallesi, 151 ada 12 No'lu parselde yer alan kamu hizmet alanının kaldırılarak 135 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret alanının, sağlık tesis alanının ve park alanının yeniden düzenlenmesi ile birlikte kaldırılan kamu hizmet alanına eşdeğer miktarda alanın 150 ada 20 ve 23 No'lu parsellerin park alanı olan kullanımının bir kısmında kamu hizmet alanı olarak düzenlenmesi teklifinin, kamu hizmet alanının ve buna bağlı diğer düzenlemelerin mevcut nazım imar planındaki haliyle kalması ile birlikte 150 ada 23 No'lu parselin park alanı olan kullanımının bir kısmının ticaret alanı olarak değiştirilerek doğusundaki 130 kişi/ha yoğunluğa sahip ticaret



alanı kullanımına ilave edilmesi,

- Ayrıca; orman şerhlerinin devam ettiği belirlenen parsellerin orman alanı olarak 1/50000 ölçekli Kocaeli Çevre Düzeni Planına da işlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 41771171** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/5000 ölçekli, **NİP- 41736534** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/25000 ölçekli ve **TEKLİF – 41252907 (ÇDP)** şeklinde teklif numarası almış 1/50000 ölçekli değişiklik tekliflerinin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18-c maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 03.02.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.02.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Gebze Belediyesi, GK5 gelişme bölgesinde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

**Zinnur BÜYÜKGÖZ**  
Meclis 1.Başkan Vekili

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye