




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>ÇALIŞIRSA ÇALIYOR</small>	Karar Tarihi	12.07.2021
	Karar No	345
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	20.05.2021	2021-1526589
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 12.07.2021 Pazartesi günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 345 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi, Pelitli Mahallesi, Gk5 Gelişme Konut Bölgesinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 11.02.2021 tarih, 84 sayılı kararıyla onaylanan nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 17.06.2021 tarih ve 38. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, 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 hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.02.2020 tarih ve 84 sayılı kararı ile tadilen onaylanan 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar ile 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Söz konusu imar planı revizyonuna yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar incelenmiş olup;

1- S.S.GEBZE ANADOLU SANAYİCİLERİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ, 22.03.2021 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli Mahallesi sınırları dahilinde, 153 ada 123 ve 124 No'lu parsel Parsellerin daha önce onaylanan nazım imar planlarında Gelişme Konut Alanı kullanımında kaldığını, tapuda orman şerhi olduğu gerekçesi ile daha sonra onaylanan planlarda orman olarak gösterildiği, ancak İstanbul Bölge Adliye Mahk. 37. Hukuk Dairesinin 2019/1699 No'lu kararı ile parsellerin Orman olmadığı belirtilerek parsellerin eski kullanımı olan konut alanı kullanımına döndürülmesini imar uygulaması ile ilgili sıkıntı yaşanacaksa hukuki süreç tamamlanana kadar imar uygulaması dışında bırakılabileceğini belirterek gerekli düzenlemelerin yapılmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde, itiraza konu parsellerin İstanbul Bölge Adliye Mahk. 37. Hukuk Dairesinin 2019/1699 sayılı kararı ile Orman Alanı olmadığı belirlendiğinden söz konusu parsellerin askıya çıkan planlar öncesindeki kullanımı ve bölgenin Dop oranı da göz önünde bulundurularak parsellerin imar uygulaması sınırı dışında bırakılarak, dop oranı kadar alanın Park Alanı ve İmar Yolu olarak düzenlenmesi geri kalan kısmının Gelişme Konut Alanı olarak düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

2- E.N.D ALÜMİNYUM METAL MAK. KİM. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ, 22.03.2021 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli Mahallesi sınırları dahilinde, Sağlık Tesis Alanı kullanımında kalan 152 ada 7 No'lu parselin uygulama sınırı içerisine alınması için gerekli düzenlemenin yapılmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde; kamulaştırma maliyetinin de ortadan kaldırılabilmesi için itiraza konu parselin Gk-5 No'lu gelişme bölgesi imar uygulama sınırı içine alınarak düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

3- KUBİLAY DOĞAN, 22.03.2021 tarihli dilekçe ile Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli Mahallesi sınırları dahilinde, 143 ada 47 ve 53 No'lu parsellerin Diğer Tarım Alanı olan kullanımının bölgenin Dop (düzenleme ortaklık payı) oranını da koruyacak şekilde Konut Alanı olarak düzenlenmesini talep ettiği anlaşılmıştır.



Yapılan inceleme neticesinde, üst ölçekli imar planlarında Diğer Tarım Alanı k kurum görüşü bulunmadığı ve jeolojik-jeoteknik etütleri bulunmadığı belirtilmektedir.

Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

- 4- **MEHMET GÜLTEPE**, 26.03.2021 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli Mahallesi sınırları dahilinde, 148 ada 11 No'lu parselinin orman olmadığına dair görüşünün bulunduğunu belirterek kullanımının askı plan öncesindeki hali ile Ticaret Alanı olarak düzenlenmesini talep ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde, itiraza konu parselin Gebze Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2001/765 No'lu kararı ile Orman Alanı olmadığı belirlendiğinden söz konusu parselin askıya çıkan planlar öncesindeki kullanımı göz önünde bulundurulup parselin Ticaret Alanı, Park Alanı ve İmar Yolu olarak düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

- 5- **S.S.GEBZE ANADOLU SANAYİCİLERİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ**, 26.03.2021 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli Mahallesi sınırları dahilinde, 153 ada 175 No'lu parselinin orman alanı olmadığına dair Orman İşletme Müd.'nün görüşünün dilekçe ekinde yer aldığını belirterek, parselin değişiklik öncesi imarlı haline döndürülmesi ve tamamının imar uygulaması sınırları içine alınmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde, itiraza konu parselin askıya çıkan planlarda Orman Alanı, Mezarlık Alanı ve İmar yolu kullanımlarında kaldığı, Gebze Orman İşletme Müd.'nün 28.04.2021 tarih ve 1011530 sayılı görüş yazısı ile parselin Orman Alanı olmadığı belirlendiğinden söz konusu parselin askıya çıkan planlar öncesindeki kullanımı göz önünde bulundurulup parselin Mezarlık Alanı içinde kalan kısmı hariç Gelişme Konut Alanı, Park Alanı ve İmar Yolu olarak ve parselin tamamının imar uygulama sınırı içine alınarak düzenlenmesi suretiyle itiraz **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

- 6- **S.S.GEBZE ANADOLU SANAYİCİLERİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ**, 26.03.2021 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli Mahallesi sınırları dahilinde, 150 ada 18-36-41-42-48-64 No'lu parseller ile 153 ada 108-115-118-123-124-125-126-127 – 129 – 130 – 131 – 132 – 133 – 136 – 138 – 160 – 163 – 164 – 165 – 166 – 167 – 168 – 169 – 172 -173 – 174 – 175 - 176 No'lu parsellerin yer aldığı imar adalarının ticaret alanı olarak düzenlenmesini talep ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde, itiraza konu parsellerin bulunduğu imar adalarının kullanımının Ticaret alanı olarak düzenlenmesinin nazım imar planı ana kararları ve plan bütünlüğü açısından uygun olmadığı ayrıca bölgenin büyük bir kısmının zaten Ticaret Alanı kullanımında olduğundan yeni Ticaret Alanlarına ihtiyaç olmadığı gerekçesi ile itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- 7- **DEREBEY TEKSTİL İNŞ. SAN. TİC. A.Ş.** 26.03.2021 tarihli dilekçe ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Pelitli Mahallesi sınırları dahilinde, 146 ada 27 No'lu parselin ortasından geçen 15.00 m'lik imar yolunun güneyde yer alan mevcut yola kaydırılmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu 15.00 m'lik imar yolunun kadastral yola doğru kaydırılıp imar adalarının yeniden düzenlenmesi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Yasal askı süresinde 1/50000 ölçekli çevre düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına yapılan itirazlar dışında, yapılan incelemeler neticesinde,

- Gebze Belediye Meclisi'nin 02.04.2021 tarih ve 81 sayılı kararı ile onaylanarak tarafımıza gönderilen ve İmar ve Bayındırlık Komisyonunda 17.06.2021 tarih ve 39 sayılı gündem maddesi ile görüşülerek karara bağlanan Gebze GK-5 gelişme bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 143 ada 60 ve 61 No'lu parsellere tekabül eden *Özel Eğitim Tesisi Alanı*, 2052, 2120, 2126 No'lu parsellere tekabül eden *Özel Kültürel Tesis Alanı* ve 153 ada 125, 126, 127 No'lu parsellere tekabül eden *Özel Sağlık Tesis Alanı* kullanımlarının kamuya kazandırılması için *Özel* ibarelerinin kaldırılması ile ilgili teklifi Komisyonumuzca uygun görüldüğünden, Belediyemiz Meclisi'nin 15.04.2021 tarih ve 173 sayılı kararı ile onaylanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan gösterimlere uygun olarak düzenlenen Gebze Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli nazım imar planında Özel ibaresi getirilen bahse konu parsellerde yer alan

Özel Eğitim Tesisi Alanı, Özel Kültürel Tesis Alanı, Özel Sağlık Te
ibarelerinin nazım imar planından kaldırılması,



- Komisyonumuzca karara bağlanan itirazlarla beraber yapılan değişikliklerle beraber İmar ve Bayındırlık Komisyonunda 17.06.2021 tarih ve 39 sayılı gündem maddesi ile görüşülerek karara bağlanan Gebze GK-5 Gelişme Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında DOP oranının dengelenebilmesi için bazı sosyal ve teknik altyapı alanlarında düzenlemeler yapılması gerektiği belirlendiğinden; 153 ada 174 No'lu parselde yer alan Teknik Altyapı Alanının güneyde yer alan Park Alanına kaydırılması, 153 ada 129 No'lu parselde yer alan Park Alanının kaldırılması, 152 ada 21 No'lu parselde yer alan Gelişme Konut Alanının güneyde yer alan Park Alanına doğru genişletilmesi, 143 ada 61 No'lu parselin bir kısmının Park Alanı olarak düzenlenmesi, 152 ada 14 No'lu parselin Gelişme Konut Alanı kullanımında kalan bir kısmının Park Alanı olarak düzenlenmesi, 148 ada 10 No'lu parselde yer alan Park Alanının genişletilmesi, 146 ada 26 No'lu parselde yer alan Park Alanı sınırının kuzeye doğru kaydırılmasını içeren düzenlemelerin nazım imar planına da işlenmesi suretiyle söz konusu düzenlemeler **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 41771171** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/5000 ölçekli ve **NİP- 41736534** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/25000 ölçekli, **ÇDP- 736360** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/50000 ölçekli değişiklik tekliflerinin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi, 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. 30.06.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.07.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Gebze Otoyol Kuzeyi Planlama Bölgesi, Pelitli Mahallesi, Gk5 Gelişme Konut Bölgesinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 11.02.2021 tarih, 84 sayılı kararıyla onaylanan nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Yaşar ÇAKMAK
Başkan V.

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye