

T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	13.01.2022
	Karar No	29
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	06.08.2021	2021-1636612
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 13.01.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 29 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Ovacık, Yağcılar, Mudarlı, Ahatlı, Duraklı, Hatipler, Melemezli, Kadıllı, Kargalı, Elbizli, Eleşli-Kangıllı ve Tepemanayır Mahalleleri Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesi ve yapılan düzenlemenin 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi ile ilgili 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 16.12.2021 tarih ve 48. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları dâhilinde, Ovacık, Yağcılar, Mudarlı, Ahatlı, Duraklı, Hatipler, Melemezli, Kadıllı, Kargalı, Elbizli, Eleşli-Kangıllı ve Tepemanayır Mahallelerine ait kırsal yerleşik alan sınırlarının düzenlenmesine ilişkin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir

Yapılan inceleme neticesinde; Gebze Belediye Başkanlığı Plan Proje Müdürlüğü'nün 07.07.2021 tarih ve 29005 sayılı yazısı ile; Gebze İlçesi, Ovacık, Yağcılar, Mudarlı, Ahatlı, Duraklı, Hatipler, Melemezli, Kadıllı, Kargalı, Elbizli, Eleşli-Kangıllı ve Tepemanayır Mahalleleri kırsal yerleşik alan sınırlarının, mevcut yerleşim ve gelişme alanlarının yerindeki yapılaşmış dokuya uygun olmadığı, kırsal yaşamın belirlenmiş alan dâhilinde olmadığını belirterek, yapılan teknik incelemeler ve bölgede yaşayan vatandaşların talepleri ile parsel sınırları, mevcut yollar, orman alanları ve meskun olma gibi kriterler doğrultusunda yeni sınırlar belirlendiği, belirlenen yeni sınırların tarafımızca değerlendirilerek, 1/25000 ölçekli nazım imar planlarına aktarılmasını talep etmiş olup, söz konusu talep doğrultusunda 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin hazırlandığı anlaşılmıştır.

Gebze İlçesi, Ovacık, Yağcılar, Mudarlı, Ahatlı, Duraklı, Hatipler, Melemezli, Kadıllı, Kargalı, Elbizli, Eleşli-Kangıllı ve Tepemanayır Mahalleleri kırsal yerleşik alan sınırlarının Belediyemiz Meclisi'nin 16.08.2007 tarihli 189 sayılı ve 14.03.2008 tarihli 189 sayılı kararları ile 1/5000 ölçekli halihazır haritalar üzerinde belirlendiği, sonrasında ise söz konusu sınırların 1/25000 ölçekli nazım imar planına aktarıldığı ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı plan notlarının 6.1.3. maddesi doğrultusunda muhtelif tarihlerde 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylandığı anlaşılmıştır.

Belediyemiz Meclisi'nin 14.10.2020 tarih ve 403 sayılı kararı ile onaylanan Belediyemiz, Kocaeli İli sınırları içerisinde yer alan muhtelif mahallelerin Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliğinde Gebze İlçesi sınırları dâhilinde yer alan kırsal yerleşim alanlarının nüfus dengesi ve dağılımı açısından çevresindeki diğer tarım alanları ile birlikte değerlendirilerek kırsal yerleşim alanlarına ait uygulama imar planların revize edildiği, bu sebeple bundan sonraki çalışmalarda Gebze sınırları dâhilindeki kırsal yerleşim alanlarının bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliğinden söz konusu alanların çalışma kapsamı dışında bırakıldığı anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile Gebze İlçesi dâhilindeki Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının da Belediyemiz Meclisi'nin 14.10.2020 tarih ve 403 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği kapsamında belirlenen mahalle nüfusunun son 10 yıllık artma-azalma eğilimi, kırsal yerleşim alanlarında zaman içerisinde yapılaşma eğilim yönü, kırsal yerleşim alanı çevresinde bulunan doğal sınırlar (Orman, Mutlak Tarım Alanı, dere vb), yerleşim alanına hali hazırda hizmet eden ulaşım ağları, süre gelen mahalle (köy) dokusu, kentten köye göçün son yıllarda artış göstermesi sebebi ile kırsal yerleşim alanı sınırlarının ihtiyaçlara ne derece cevap verebildiği kriterleri çerçevesinde değerlendirildiği belirlenmiştir.

Gebze Belediye Başkanlığı Plan Proje Müdürlüğü'nün 07.07.2021 tarih ve 29005 sayılı yazısı ile talebi doğrultusunda düzenlenen plan değişikliği ile;

- Elbizli Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırının doğuda orman kadastrolarına göre düzenlediği, kuzeyde 116 ada 1 No'lu parsel ve güneyde 121 ada 11 No'lu parsel kadar yol boyunca bir kısım alanın Kırsal Yerleşik Alan sınırına dâhil edildiği, batıda ise 117 adada bir kısım parsellerin kırsal yerleşik alanı dışına çıkarıldığı,
- Duraklı Mahallesi sınırları dâhilinde Duraklı Merkez mevkiinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırında; doğuda 159 ada 53 No'lu parsel ve orman kadastro alanının, batıda 153 adada bir kısım parsellerin ve orman kadastro alanının dışında bırakıldığı, güneyde 165 adada bir kısım parsellerin çıkarılarak, 173 No'lu adada bir kısım parsellerin dâhil edildiği, kuzeyde 159 No'lu adada bir kısım parsellerin dâhil edilerek düzenlendiği,
- Duraklı Mahallesi sınırları dâhilinde Kangıllı ve Eleşli mevkiinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırlarının birleştirilerek, Eleşli Mevkiinde yer alan kırsal yerleşik alanın batısında ve Kangıllı Mevkiinde yer alan kırsal yerleşik alanın ise doğusunda düzenleme yapıldığı,
- Hatipler Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırının güneyde 187 ve 186 No'lu adalarda bir kısım parsellerin dâhil edildiği, batıda 179 No'lu adada düzenleme yapıldığı, kuzeyde 175, 183 ve 189 No'lu adalar bir kısım parsellerin dâhil edildiği, batıda 206 ada 45, 50, 51, 52 ve 53 No'lu parsellerin kırsal yerleşik alandan çıkarılarak, 206 ada 74 No'lu parsel kadar kırsal yerleşik alana dâhil edildiği,
- Ahatlı Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırında; batıda 128 ada 57 parselin tamamı ile 147 ada 17 No'lu parselin bir kısmının dışında bırakıldığı, kuzeyde büyük bir kısmı kırsal yerleşik alana giren parsellerin tamamı dâhil edilerek, yapı yapılamayacak büyüklükte kırsala dâhil olan parsellerin tamamının kırsal alandan çıkarıldığı, güneyde 147 ada 14 No'lu parsel kadar kırsal yerleşik alana dâhil edildiği,
- Tepemanayır Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırlarının batısında orman alan sınırına kadar kırsal yerleşik alana dâhil edilerek, 168 ada

dâhilindeki parsellerin bir kısmının kırsal alan sınırı dışına çıkarıldığı, kuzeyde 162 ve 173 adalarda parsellerin bir kısmının kırsal yerleşik alan sınırı dışına çıkarıldığı,

- Yağcılar Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırlarının doğusunda ve batısında orman alan sınırına kadar kırsal yerleşik alana dâhil edildiği, güneyinde orman kadastro alanının dışında bırakıldığı, kuzeydoğusunda yol hattı boyunca 154 ada 37 No'lu parsel kadar kırsala alana dâhil edildiği,
- Kargalı Mahallesi Merkez mevkii sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırlarının batısında orman alan sınırına kadar halihazırda üzerinde yapı bulunan parselleri de kapsayana alanın dâhil edildiği, kuzeyde 105 ada 37 parsel sınırına kadar kırsal alan sınırı dışına çıkarıldığı, Orhanlı ve Kargalı Merkez mevkileri arası kırsal alanda yol boyu parsel dışındaki parsellerin kırsal alan sınırı dışına çıkarıldığı, Orhanlı Mevkii güneyinde 165 ada 100 No'lu parsel kadar kırsal alanı dışına çıkarıldığı, batısında 186 ada 38 No'lu parseli ve söz konusu parsel kadar olan alanın kırsal yerleşik alana dahil edildiği,
- Ovacık Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırlarının güneydoğusunda 210 ada 7 ve 8 No'lu parselleri de dahil ederek söz konusu parseller sınırına kadar kırsal yerleşik alana dâhil edildiği, güneyinde orman kadastro alanının dışında bırakıldığı, kuzeydoğusunda yol hattı boyunca 154 ada 37 No'lu parsel kadar kırsal alana dahil edildiği,
- Mudarlı Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırlarının kuzeyinde 221 ada 10 ve 222 ada 1 No'lu parselleri de dahil ederek söz konusu parseller sınırına kadar yol boyunca kırsal yerleşik alana dâhil edildiği, doğusunda orman kadastro alanının dışında bırakıldığı, batısında ise 235 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 No'lu parsellerin kırsal yerleşik alan sınırına dahil edildiği, güneyde orman kadastro alanları dışarıda bırakılarak, yol boyunca 238 ada 6 No'lu parsel kadar kırsal yerleşik alan sınırına dahil edildiği,
- Kadıllı Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırlarının kuzeyinde 209 ada 2 No'lu parseli de dâhil ederek yol boyunca kırsal yerleşik alan sınırına dahil edildiği, batısında halihazırda üzerinde yapı bulunan alan Mutlak Tarım alanı kullanımı olan alanı mera alanı kullanımına kadar kırsal yerleşik alana dahil edildiği, güneyde karayolu kamulaştırma alan sınırına kadar kırsal yerleşik alana dahil edildiği,
- Kadıllı Mahallesi kuzeyinde yer alan üst ölçekli planlar ile 1/25000 ölçekli nazım imar planında diğer kullanım alanlarında kalan hâlihazırda meydan ve yapılaşması ile köy dokusu oluşmuş alan ile birlikte güneyinde ve batısında Mutlaka tarım alanı kullanımında yer alan alanında kırsal yerleşik alan olarak belirlenerek düzenlemeye dâhil edildiği belirlenmiştir.

Gebze Belediye Başkanlığı Plan Proje Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda düzenlenen plan değişikliği Komisyonumuzca değerlendirilmiştir;

- Elbizli Mahallesi sınırları dâhilinde; Kırsal Yerleşik Alanın batısında sınır dışına çıkarılan bölgenin mevcut hali ile kalmasının,
- Duraklı Mahallesi sınırları dâhilinde Duraklı Merkez mevkiinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırında; doğuda 159 ada 53 No'lu parsel ve orman kadastro alanının, güneyde 165 adada bir kısım parsellerin ve batıda 153 adada bir kısım parsellerin kırsal yerleşim alan sınırı dışına çıkarılmadan mevcut kullanımalarının korunmasının,

- Duraklı Mahallesi sınırları dâhilinde Kangıllı ve Elleşli mevkiilerinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırlarında mevcutta kırsal yerleşik alan sınırında olup da sınır dışına çıkarılan alanların mevcut hali ile kalmasına, Elleşli mevkiinde kırsal yerleşik alanının güneydoğusunda ve Kangıllı mevkiinde kırsal yerleşik alanının kuzeydoğusunda düzenleme yapılmasının,
- Hatıpler Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alanın batısında yer alan 179 ve 183 No'lu adalarda mevcut sınırını korumasının, kuzeyde 175 ada 16 ve 189 ada 16 No'lu parsellerin bir kısmını da dahil edecek kadar kırsal yerleşik alana dâhil edilmesinin, doğuda 206 ada 45, 50, 51, 52 ve 53 No'lu parsellerin mevcut hali ile kalmasının,
- Ahatlı Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alanın; batıda 208 ada 57 parselin tamamı ile 147 ada 17 No'lu parselde düzenleme yapılmadan mevcut hali ile kalmasının, güneydoğusunda mutlak tarım alanı kullanımının korunmasının,
- Hatıpler Mahallesi sınırları dâhilinde Melemezli mevkiinde yer alan Kırsal Yerleşik Alanın batıda orman kadastro alanının dışında bırakılarak düzenleme yapılmasının,
- Tepemanayır Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alanın batısında 168 ada 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 No'lu parsellerin mevcut kullanımların korunmasının, kuzeyinde 162 ada 48 No'lu parselin tamamının dâhil edilerek, kırsal yerleşik alan sınırının korunmasının,
- Yağcılar Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan batısında orman alan sınırına kadar yola cepheli parsellerin kırsal yerleşik alana dâhil edildiği,
- Kargalı Mahallesi Merkez mevkii sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alanın kuzeyde orman kadastrosu sınırına kadar kırsal alan sınırı dışına çıkarılmasının, 193 ada 35 ve 36 No'lu parsellerin mevcut kullanımlarının korunmasının, düzenleme yapılmadan mevcut hali ile kalmasının, Orhanlı Mevkii güneyinde yalnızca orman kadastrasına göre düzenleme yapılmasının, batısında yeniden düzenleme yapılmasının,
- Ovacık Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alanın güneydoğusunda 210 ada 7 ve 8 No'lu parsellerin bir kısmının kırsal yerleşik alana dâhil edilerek söz konusu parseller sınırına kadar kırsal yerleşik alana dâhil edilmesinin, diğer sınırlarının ise orman kadastrasına göre düzenlenmesinin,
- Mudarlı Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alanın kuzeyinde 221 ada 1 No'lu parseli de dâhil ederek orman alanına kadar yola cephe ve hali hazırda üzerinde yapı bulunan parsellerin kırsal yerleşik alana dahil edilmesinin, güneyinde 173 ada 1 No'lu parselin mevcut kullanımını korumasının ve 177 ada 6 No'lu parsel kadar kırsal yerleşik alanına dahil edilmesinin,
- Kadıllı Mahallesi sınırları dâhilinde yer alan Kırsal Yerleşik Alan sınırlarının batıda orman kadastrasına göre düzenlenmesinin,
- Kadıllı Mahallesi kuzeyinde kırsal yerleşik alan belirlenen bölgenin güneyinde 199 ada 2 No'lu parselin bir kısmının kırsal yerleşik alan olarak düzenlenerek kalan mutlak tarım alanı kullanımının korunmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; Gebze İlçesi sınırları dâhilinde yer alan köylere ve mahallelere ait ihtiyaç ve gelişme dikkate alınarak, Meskûn Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan, nazım imar planı ana kararları ve temel planlama

premsiyelerine aykırılık teşkil etmeyen 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi yukarıda bahsi geçen düzenlemelerin yapılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP- 41518351** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/5000 ölçekli teklifin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.30.12.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.01.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Ovacık, Yağcılar, Mudarlı, Ahatlı, Duraklı, Hatipler, Melemezli, Kadıllı, Kargalı, Elbizli, Eleşli-Kangıllı ve Tepemanayır Mahalleleri Meskun Konut Alanı (Kırsal Nitelikli) sınırlarının revize edilmesi ve yapılan düzenlemenin 1/25000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi ile ilgili 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; 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, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Gök Nur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT'un 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, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın ret, SAADET Partisi Meclis Grubu Üyeleri Mustafa GÜR SOY, Zeki KARATAŞ'ın çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye