

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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> ÇALIŞINCA OLUYOR	<b>Karar Tarihi</b>	13.01.2022
	<b>Karar No</b>	32
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	05.11.2021	2021-1780200
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 13.01.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 32 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Osman Yılmaz, Tatlıkuyu, Hacıhalil, Sultanorhan, Barış Mahalleleri, Darıca Belediyesi, Bayramoğlu, Emek, Osmangazi Mahalleleri, 1/25000 ölçekli G22.b.4, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.c-18.d-19.c-20.c-20.d-22.b-23.a-23.b-24.a-24.b-25.a nazım imar plan paftaları, 456100-444400 yatay ve 4517000-4521300 düşey koordinatlar arasında kalan bölgede hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan notları değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 16.12.2021 tarih ve 52.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonunuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon Mahalleleri ve Darıca İlçesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri, 1/25000 ölçekli G22.b.4, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.18.d-18.c-23.a-23.b-24.a nazım imar plan paftaları, 446700-449800 yatay ve 4517200-4520000 dikey koordinatları arasında kalan alanda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan notları değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon Mahalleleri ve Darıca İlçesi, Emek, Osmangazi Mahalleleri, 1/25000 ölçekli G22.b.4, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.18.d-18.c-23.a-23.b-24.a nazım imar plan paftaları, E-5 Kenarı Yenilenecek Alan 2.Bölge sınırı içerisinde kalan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının açılan davalar sonucu Kocaeli 1.İdare Mahkemesinin 16.11.2020 tarihli ve 2020/1134 sayılı, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 07.04.2021 tarihli ve 2021-559 sayılı, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 28.01.2021 tarihli ve 2021-61 sayılı kararları ile planların iptal edilmesi dolayısıyla alanın plansız kalması, 2.Bölge sınırları içerisinde Belediyesince yapılan 3194/18 uygulamasının iptal edilmesi, bahse konu alana bitişik olan 1 ve 3.bölgelerin de dâhil olduğu bölgelerde Belediyemizce yapılması planlanan yatırımlara imkân tanımak ve uygulama bütünlüğü sağlayabilmek için;

- 1- Daha önce Gebze ve Darıca İlçelerimiz sınırları dâhilinde yer alan ve yürürlükte olan imar planlarında etaplanan E-5 Kenarı 1-2 ve 3.Bölge sınırlarının yer aldığı bölgede uygulamada bütünlük sağlanması, alanın mekânsal özelliği-konumu gereği geliştirilebilmesine imkân tanınması için bölge sınırlarının birleştirilerek “Özel Proje Alanı” belirlenmesi ve bu doğrultuda “Özel Proje Alanı” sınırının 1/5000 ölçekli nazım imar planına eklenmesi,
- 2- Bölgenin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında yürürlükteki planlar ile iptal edilen kullanımların dikkate alınması suretiyle “Ticaret Alanları”, imar yolları, donatı alanları gibi kentsel kullanımları içerecek şekilde planlanması,
- 3- Belediyemizce yapılacak ulaşım projelerinin yapılabilmesine imkân tanıyabilmek için 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına, plan ifade ve gösterim tekniklerine uygun olacak şekilde “Osmangazi Köprüsü İkileme Projesi” ve "Darıca - Tuzla Sahil Yolu Karayolu Bağlantı Projesinin" planlara aktarılması,
- 4- Alanda daha önce yapılan imar uygulamasının iptali sonrasında ortaya çıkan sorunların bertaraf edilebilmesine imkân tanıyabilmek için alanda donatı eksilmesine yol açmaksızın maliye hak ve hukukunun gözetilmesi suretiyle gerekli düzenlemelerin yapılması,
- 5- Darıca ve Gebze İlçe sınırlarında yer alan teknik uyumsuzluğun alınan kurum görüşleri doğrultusunda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında yeniden düzenlenmesi,
- 6- 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı-Plan Lejantına "Ticaret Alanı(T)" gösteriminin eklenmesi,
- 7- Özel Proje Alanında yapılacak uygulamaları yönlendirebilmek ve Mahkeme kararlarında belirtilen hususların yerine getirilebilmesi için Gebze Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli nazım imar planı ile Darıca ve Gebze İlçeleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları-Plan Hükümlerine sınıflandırma ve numaralandırmayı gözetmek suretiyle;

**“...E-5 KENARI ÖZEL PROJE ALANI;**

*Özel Proje Alanı; Gebze ve Darıca İlçeleri sınırları dâhilinde 446700-449800 yatay ve 4517200-4520000 dikey koordinatları arasında kalan ve 1960'lı yıllardan itibaren D-100 Karayolu çevresinde yer seçmeye başlamış, ancak zaman içerisinde işgücü ihtiyacına bağlı olarak artan göç ve nüfus sonucu oluşan gecekondular alanlarının yasal hale gelmesi nedeni ile yerleşim alanlarının içerisinde kalmış, süreç içerisinde konut kullanımının arazi kullanıma hâkim duruma gelmesi sonucu bu alanlar ile iç içe geçmiş sanayi alanlarının desantralize edilebilmesine ve alanın mekânsal özelliği-konumu gereği geliştirilebilmesine imkân tanınması için sınırları planda çizilmiş alanı ifade eder.*

- *Özel Proje Alanında (T) Sembollü “Ticaret Alanlarında”; İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Alanda*

*konut yapılmayacak olup diğer kullanımların yapılaşma koşullarına ilişkin kararlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilir.*

- *Özel Proje Alanı sınırı içerisinde nazım imar planlarına uygun uygulama imar planları hazırlanıp onaylanmadan hiçbir şekilde yeni yapı yapılmasına müsaade edilmeyecektir.*
- *Özel Proje Alanı sınırı içerisinde T sembolü Ticaret Alanlarında yer alan ve bu plan ile getirilen kullanım kararı ile oluşacak yapılaşmaya fonksiyon, görüntü, üretim türü vb. özellikleri ile aykırı ve bu yapılaşma ile bütünleşme imkânı bulamayan tesislerin/kullanımların bulunduğu alandan tasfiye edilmesi/dönüştürülmesi esastır.*
- *Özel Proje Alanı sınırı içerisinde T sembolü Ticaret Alanlarında yer alan ve hiçbir koşulda plan ile getirilen kullanım ile bütünleşme imkânı bulunmayan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda faaliyetlerini sürdürmesi konusunda özellikle yapılaşma koşulları açısından teşvik edici düzenleme yapılmayacaktır. Ancak mevcut tesisin çevresel açıdan gerekli tedbirler alınmak suretiyle teknolojik olarak yenilenmesine müsaade edilebilecektir.*
- *Özel Proje Alanı sınırı içerisinde T sembolü Ticaret Alanlarında yer alan ve bu plan ile getirilen kullanım kararı ile oluşacak yapılaşmaya fonksiyon, görüntü, üretim türü vb. özellikleri ile aykırı ve bu yapılaşma ile bütünleşme imkânı bulamayan tesislerin/kullanımların bulunduğu alandan tasfiye edilmesi/dönüştürülmesi amacıyla yapılacak uygulama imar planlarında bu süreci hızlandıracak/teşvik edecek düzenlemeler yapılacaktır.” hükümlerinin eklenmesini içeren 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile plan notları değişikliği teklifinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.*

Söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile plan notları değişikliği teklifinin; Kocaeli İdare Mahkemelerince daha önce yürürlükte olan E-5 Kenarı 2.Bölge Sınırı içerisindeki planların iptal edilmesi dolayısıyla alanın plansız kalması, 2.Bölge sınırları içerisinde Belediyesince yapılan 3194/18 uygulamasının iptal edilmesi sonrasında imar uygulamasının yapılabilmesine imkân tanıyacak plan kararlarının üretilmesi ve bahse konu alana bitişik olan 1. ve 3.bölgelerin de dâhil olduğu bölgelerde Belediyemizce yapılması planlanan yatırımların yapılabilmesine olanak sağlayabilmek ve en önemlisi kentsel büyüme ve gelişme ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikli yaşam alanları oluşturabilmek amacıyla İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlandığı, yapılan değişiklik ile ilgili kurumlardan görüş alındığı ve bu görüşlerin plana aynen aktarıldığı, donatı eksilmesine yol açmadığı ve uygulamayı yönlendirici plan hükümlerinin oluşturulduğu 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 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notları değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41487304, NİP-41391116, NİP-41470288, NİP-41383532** şeklinde Plan İşlem Numaraları (PİN) almış 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notları değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddeleri gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.05.01.2022

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

#### **KARAR:**

Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Osman Yılmaz, Tatlıkuyu, Hacihalil, Sultanorhan, Barış Mahalleleri, Darıca Belediyesi, Bayramoğlu, Emek, Osmangazi Mahalleleri, 1/25000 ölçekli G22.b.4, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.c-18.d-19.c-20.c-20.d-22.b-23.a-23.b-24.a-24.b-25.a nazım imar plan paftaları, 456100-444400 yatay ve 4517000-4521300 düşey koordinatlar arasında kalan bölgede hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan notları 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; 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