



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	10.03.2022
	Karar No	152
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.02.2022	2022-1954680
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mart ayı 1. birleşimi 10.03.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 152 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Arapçesme Mahallesi, Sultanorhan Mahallesi, Köşklüçesme Mahallesi ve İnönü Mahallesi sınırları içinde bazı bölgelerde, Köşklüçesme Mahallesi, 2387 ada 3 No'lu parsel ile 2387 ada 4 No'lu parselde, Gaziler Mahallesi, 2973 ada, 6 ve 9 No'lu parseller, 2946 ada, 5, 6 ve 7 No'lu parseller, 2984 ada, 9, 10 ve 11 No'lu parseller ile, 2996 ada, 1 ve 20 No'lu parsellerde ve İbrahimağa Caddesi'nin 901 sok. ile kesişiminden Çamaşır Deresi (Şehitler Caddesi)'ne kadar olan hat ile, Barış Mahallesi Dr. Zeki Acar Caddesi'nde, Özel Sin Koleji'nden başlayıp 1816/1 sokağa kadar olan yol hattında hazırlanan nazım imar plan değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 07.02.2022 tarih ve 60. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, G22b.18c, G22b.24a, G22b.24b, G22b.23b, G22b.19b, G22b.19c ve G22b.20d nazım imar planı paftaları, İstasyon, Cumhuriyet, Beylikbağı, Mustafapaşa, Barış, Yenikent, Arapçesme, Sultanorhan, Köşklüçesme, İnönü Mahallesi ve Gaziler Mahallelerinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Gebze Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.11.2021 tarih ve 50136, 24.11.2021 tarih ve 50138, 21.10.2021 tarih ve 44288 ve 13.10.2021 tarih ve 42748 sayılı yazıları ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Belediyeleri sınırları dahilinde, Arapçesme, Sultanorhan, Köşklüçesme, İnönü Mahallesi ve Gaziler Mahalleleri dahilinde yazı eklerinde gönderilen taslak plan çalışmalarının dikkate alınarak üst ölçekli plan değişikliklerinin hazırlanmasını talep ettiği anlaşılmıştır.

Bu doğrultuda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımızca hazırlanan söz konusu nazım imar planı değişikliği ile; plan kullanım kararları ile birlikte konut, ticaret ve sosyal altyapı, açık ve yeşil alanlarda düzenlemeler yapıldığı belirlenmiş olup; bu düzenlemeler kapsamında;

- 1- Mustafapaşa Mahallesi, G22.b.19.c nazım imar planı paftasında kalan, İbrahimağa Caddesi'nin 901 sok. ile kesişiminden Çamaşır Deresi (Şehitler Caddesi)'ne kadar olan hat, Gebze Belediye Meclisinin 23.10.2003 tarih ve 202 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam olan yapılaşma şartları, Belediyemiz Meclisinin, 11.10.2012 tarih ve 581 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam olarak planlara işlendiği, büyük oranda yapılaşmanın tamamlandığı bölgenin yapılaşma şartlarının eski planlardaki haline dönüştürülecek şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunluk değerlerinin düzenlenmesi,
- 2- Barış Mahallesi, G22.b.24.b nazım imar planı paftasında kalan, Dr. Zeki Acar Caddesi'nde, Özel Sin Koleji'nden başlayıp 1816/1 sokağa kadar olan yol hattının günlük ticaret ihtiyaçları karşılamak amaçlı "T3 Ticaret Alanı" olarak planlanması,



0002027475

- 3- İnönü Mahallesi, G22.b.24.a ve G22b.23b nazım imar planı paftasında kalan, 4970, 4971, 4968, 4969, 5649, 5642, 5644, 5643, 4986, 4985 ve 4984 No'lu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde, 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunlukların yeniden düzenlenmesi,
- 4- Köşklüçeşme Mahallesi, G22b.24a nazım imar planı paftasında kalan, 5765, 5767, 5056, 5768, 5770, 5600, 5661, 5662, 5663, 2404, 5658, 5659 ve 2406 No'lu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde, 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunlukların yeniden düzenlenmesi,
- 5- Arapçeşme Mahallesi, G22b.20d nazım imar planı paftasında kalan, 3637, 3461, 3508, 3509, 3510 ve 3513 No'lu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde, 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunlukların yeniden düzenlenmesi,
- 6- Sultanorhan Mahallesi, G22b.20d nazım imar planı paftasında kalan, 5138 ve 5137 No'lu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde, 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunlukların yeniden düzenlenmesi,
- 7- Artan nüfus ihtiyacını karşılamak amaçlı, Köşklüçeşme Mahallesi, G22.b.24.a nazım imar plan paftasında yer alan 360 kişi/ha yoğunluklu "*Mevcut Konut Alanı*"ndan 2387 ada, 3 No'lu parselin "*Park Alanı*"na, 2387 ada 4 No'lu parselin ise "*İbadet Alanı*" olacak şekilde, Gaziler Mahallesi, G22b.19c nazım imar plan paftasında yer alan, 2973 ada, 6 ve 9 No'lu parseller, 2946 ada, 5, 6 ve 7 No'lu parseller, 2984 ada, 9, 10 ve 11 No'lu parseller ile, 2996 ada, 1 ve 20 No'lu parsellerin, 350 kişi/ha yoğunluklu "*Mevcut Konut Alanı*"ndan, "*Park Alanı*" olacak şekilde düzenlenmesi teklif edildiği anlaşılmıştır.

İmar ve Bayındırlık Komisyonu görüşmeleri devam ederken, Gebze Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 03.03.2022 tarih ve 67500 sayılı yazısı ile ve 11.01.2022 tarih ve 58719 sayılı yazısı ile,

- Beylikbağı Mahallesi, G22b.23b nazım imar plan paftasında yer alan, 4956 ada, 10 No'lu parselin, 295 kişi/ha yoğunluklu "*Mevcut Konut Alanı*"ndan "*Sosyal Tesis Alanı*" na dönüştürülmesi,
- Köşklüçeşme Mahallesi, G22b.24a nazım imar planı paftasında kalan, 4412 ada, 1 No'lu parselin, 360 kişi/ha yoğunluklu "*Mevcut Konut Alanı*"ndan "*Park Alanı*" na dönüştürülmesi,
- Arapçeşme Mahallesi, G22b.19c nazım imar planı paftasında kalan, 3689 ada, 1 ve 2 No'lu parsellerin 245 kişi/ha yoğunluklu "*Mevcut Konut Alanı*"ndan "*Park Alanı*" na dönüştürülmesi,
- Cumhuriyet Mahallesi, G22b.18c nazım imar planı paftasında kalan, 4081 ada, 11, 12, 13 ve 14 No'lu parsellerin, 400 kişi/ha yoğunluklu "*Mevcut Konut Alanı*"ndan "*Park Alanı*" na dönüştürülmesi,
- İstasyon Mahallesi, G22b.24a nazım imar planı paftasında kalan, 911 ada, 1 ve 2 No'lu parseller ile, Mustafapaşa Mahallesi, G22b.24b nazım imar plan paftasında kalan 4357ada, 5 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yol kullanımında olup, hazırlanan plan değişikliği ile "*Park Alanı*" na dönüştürülmesi,
- Mustafapaşa Mahallesi, G22b.24b nazım imar plan paftasında kalan 4357 ada, 5 No'lu parselin 325 kişi/ha "*T3 Ticaret Alanı*" kullanımının "*Belediye Hizmet Alanı*" na dönüştürülmesi,
- Arapçeşme Mahallesi, G22b.19c nazım imar plan paftasında kalan, 721 ada, 1 No'lu parselin kuzeyinde yer alan ve park alanı kullanımında olan 7460m²lik alanın bir kısmının "*Belediye Hizmet Alanı*" bir kısmının, "*Park Alanı*" bir kısmının ise "*İbadet Alanı*" olacak şekilde düzenlenmesi,



- Ticaret ve Mevcut Konut Alanlarında yapılan düzenlemelerle beraber yoğunlukların yeniden düzenlenmesinin talep edildiği anlaşılmıştır.

Ayrıca, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından tespit edilen, Yenikent Mahallesi, G22b.19b nazım imar plan paftasında kalan, 479 ada, 1 No'lu parselin 2001 yılı öncesi planlarda "Ticari Rekreatyon Alanı" ve "İmar Yolu" kullanımında kaldığı 2004 yılı planlarda "Park Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü, Belediyemiz Meclisinin 18.07.2008 tarih ve 404 sayılı kararı ile onaylanan Gebze Otoyol Güneyi Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, "Park Alanı" kullanımında devam ettiği, yasal askı süre içinde itiraz edildiği ve itirazın kabul edilmediği, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 2009/2108 No'lu esas, 2010/1010 No'lu kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden, bahse konu parselin batısında bulunan 478 ada, 1 No'lu parselin de bu kapsamda "T3 Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesi ile birlikte yoğunluğunun da yeniden düzenlenmesinin talep edildiği anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi sınırları dahilinde, İstasyon, Cumhuriyet, Beylikbağı, Mustafapaşa, Barış, Yenikent, Arapçeşme, Sultanorhan, Köşklüçeşme, İnönü ve Gaziler Mahallelerinde, tespit edilen sorunların çözümlenerek planlama çalışmalarının sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifleri ile Gebze Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünün, 11.01.2022 tarih ve 58719 ve 03.03.2022 tarih ve 67500 sayılı yazısı ve İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın talebinin de eklenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/5000 NİP-41993406 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik tekliflerinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 03.03.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.03.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Arapçeşme Mahallesi, Sultanorhan Mahallesi, Köşklüçeşme Mahallesi ve İnönü Mahallesi sınırları içinde bazı bölgelerde, Köşklüçeşme Mahallesi, 2387 ada 3 No'lu parsel ile 2387 ada 4 No'lu parselde, Gaziler Mahallesi, 2973 ada, 6 ve 9 No'lu parseller, 2946 ada, 5, 6 ve 7 No'lu parseller, 2984 ada, 9, 10 ve 11 No'lu parseller ile, 2996 ada, 1 ve 20 No'lu parsellerde ve İbrahimağa Caddesi'nin 901 sok. ile kesişiminden Çamaşır Deresi (Şehitler Caddesi)'ne kadar olan hat ile, Barış Mahallesi Dr. Zeki Acar Caddesi'nde, Özel Sin Koleji'nden başlayıp 1816/1 sokağa kadar olan yol hattında hazırlanan nazım imar plan 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, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, 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, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT'un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ile İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ'ın ret ve Nurettin BULUT, Mustafa GEBEŞ'in çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye