




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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> ÇALIŞINCA OLUYOR	<b>Karar Tarihi</b>	10.03.2022
	<b>Karar No</b>	158
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	04.02.2022	2022-1955255
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mart ayı 1. birleşimi 10.03.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 158 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G22.b.19.c nazım, G22.b.19.c.1.b-1.c uygulama imar plan paftaları, “Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları kapsamında, 6509, 6510 ve 6511 adaların tamamı ile 43 adanın bir kısmını kapsayan alan ve civarına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 10.02.2022 tarih ve 67.gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G22.b.19.c nazım, G22.b.19.c.1.b-1.c uygulama imar plan paftaları, “Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları kapsamında 6509, 6510 ve 6511 adaların tamamı ile 43 adanın bir kısmını kapsayan alan ve civarına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan incelemen neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü Mahallesi, G22.b.19.c nazım, G22.b.19.c.1.b-1.c uygulama imar plan paftaları, “**Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı**” sınırları kapsamında 6509, 6510 ve 6511 No’lu adaların tamamı ile 43 No’lu adanın bir kısmının, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında **265kişi/ha** yoğunluk değeri ile “**Orta Yoğunlukta (200-400kişi/ha.) Yerleşik Konut Alanı**” kullanımında, meri uygulama imar planında **(5/A-4/3)** ve **(0.30/1.20)** yapılaşma koşuluna sahip “**Konut Alanı**” kullanımında kalan kısımlarının “1986 yılında parsellere getirilen yapılaşma koşullarının zaman içerisinde yapılan değişiklikler sonrasında planlara sehven yanlış aktarılması, bu durumunda kamu yararı, eşitlik ve şehircilik ilkelerine aykırılık teşkil ederek mağduriyet oluşturduğu” gerekçesiyle;



- 1- Meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişikliğe konu alanın yoğunluk değeri 405 kişi/ha olması gerekirken; plan üzerinde sehven 265 kişi/ha olarak aktarılmış olan yoğunluk değerinin, uygulama imar planındaki yeni yapılaşma koşullarının da dikkate alınması suretiyle **415 kişi/ha yoğunluk değeri ile Yüksek Yoğunlukta (400-600 kişi/ha.) Yerleşik Konut Alanı** olarak düzeltilmesi,
- 2- Uygulama imar planında plan değişikliğine konu imar adalarının; imar ada hatları, fonksiyonu, yapı nizamı, kat adedi ile ön bahçe ve yan bahçe mesafeleri değiştirilmeksizin TAKS ve KAKS kısıtlamalarını ifade eden (0.30/1.20) koşulların plandan kaldırılması,
- 3- Alana gelen ilave nüfus için gerekli donatı alanlarının, Belediyemiz Meclisinin 07.02.2022 tarih ve 60 sayılı gündem maddesi olarak görüşülen ve komisyonumuzca da incelenen “İstasyon, Cumhuriyet, Beylikbağı, Mustafapaşa, Barış, Yenikent, Arapçeşme, Sultanorhan, Köşklüçeşme, İnönü Mahallesi ve Gaziler Mahallelerinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği” dosya kapsamında yer alan plan değişiklikleri ile birlikte değerlendirilmek suretiyle karşılanmasını içeren 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Gebze Belediyesinin talebi doğrultusunda İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne görüş sorulduğu, gelen cevabi yazıda “*hazine taşınmazları ve hazine uhdesindeki tescil harici alanlarda herhangi bir fonksiyon değişikliği yapılmaması kaydı ile uygun görüldüğüne*” dair görüş bildirildiği tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği teklifi ile; 1986 yılından günümüze kadar geçen süre zarfında plan değişikliklerinde sehven yapılan yanlışlıkların yol açtığı mağduriyetlerin giderildiği, alana gelen nüfus için ilave donatı alanlarının ayrıldığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; Nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41724495, UİP-41280697** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesi, 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre incelenerek 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, İnönü Mahallesi, G22.b.19.c nazım, G22.b.19.c.1.b-1.c uygulama imar plan paftaları, “Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” sınırları kapsamında, 6509, 6510 ve 6511 adaların tamamı ile 43 adanın bir kısmını kapsayan alan ve civarına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama 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 HÜRRIYET, 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’ın ret ve Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ’in çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
**Başkan**

**Berna ABİŞ**  
**Katip Üye**

**Fatmanur ÇELİK**  
**Katip Üye**