




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

	<b>Karar Tarihi</b>	11.10.2022
	<b>Karar No</b>	563
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	09.09.2022	2022-2320406
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 11.10.2022 Salı günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 563 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, İstasyon, Cumhuriyet, Beylikbağı, Mustafapaşa, Barış, Yenikent, Arapçeşme, Sultanorhan, Köşklüçeşme, İnönü Mahallesi ve Gaziler Mahallelerinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi' nin 10.03.2022 tarih ve 152 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi (26.07.2022-26.08.2022) içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 15.09.2022 tarih ve 69. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz Meclisinin 10.03.2022 tarih ve 152 sayılı kararı ile onaylanarak 26.07.2022-26.08.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

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

- 1- Gör-Tan Otomotiv Turizm ve Sanayi Tic. Ltd. Şti. 'nin 25.08.2022 tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, 5663 ada, 1 No'lu parselin bulunduğu alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına bitişik 149 ada, 2 ve 3 No'lu parsellerin park alanı olduğunu, uygulama imar planında da bir kısmının servis yolu olduğunu, parselleri birbirinden ayıran servis yolunun sadece 5663 ada, 2 No'lu parselin mahreç alması amacıyla planlandığını, bu yolun kamuya gereksiz kamulaştırma külfeti getireceğini, mevcut yanyol ve refüj imalatının fiili durum dikkate alınarak, 149 ada, 2 ve 3 No'lu parsellerden %45 bedelsiz terk edilecek şekilde dilekçe ekinde yer alan plana göre düzenlenmesini talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde, itiraza konu parsellerin plan onama sınırı dışında kaldığı ve plan değişiklik gerekçesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunlukların yeniden düzenlenmesi olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu itiraza ilişkin talep edilen plan değişikliğinin, parsellerin değişiklik yapılan alan sınırı dışında kaldığı ve plan değişiklik konusunun yoğunluk değerleri olduğu tespit edildiğinden söz konusu **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- 2- Yekta TÜRKER'in, 25.08.2022 tarihli dilekçesi ile; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, 5663 ada, 2 No'lu parselin bulunduğu alanda hazırlanan



1/5000 ölçekli nazım imar planına bitişik 149 ada, 6 No'lu parselin park alanı olduğunu, uygulama imar planında da bir kısmının servis yolu bir kısmının park alanı olduğunu, fiilen park alanı olan kıma ilişkin kamulaştırma davası açıldığı, parselleri birbirinden ayıran servis yolunun sadece 5663 ada, 2 No'lu parselin mahreç alması amacıyla planlandığını, bu yolun kamuya gereksiz kamulaştırma külfeti getireceğini, mevcut yanyol ve refüj imalatının fiili durum dikkate alınarak, 149 ada, 2 ve 3 No'lu parsellerden %45 bedelsiz terk edilecek şekilde dilekçe ekinde yer alan plana göre düzenlenmesini talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde, itiraza konu parselin plan onama sınırı dışında kaldığı ve plan değişiklik gerekçesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunlukların yeniden düzenlenmesi olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu itiraza ilişkin talep edilen plan değişikliğinin, parselin değişiklik yapılan alan sınırı dışında kaldığı ve plan değişiklik konusunun yoğunluk değerleri olduğu tespit edildiğinden söz konusu **itiraz Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

- 3- Gebze Belediye Başkanlığı'nın 29.07.2022 tarih ve 92184 sayılı yazısı ile, Mustafapaşa Mahallesi, 33 ada, 98, 99, 104 ve 249 No'lu parsellerin yapı nizamının sehven ayrıntı nizam olarak kaldığı belirtilerek, bitişik olacak şekilde, Köşklüçeşme Mahallesi, 5665 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 No'lu parseller, 5666 ada, 4, 8, 12 No'lu parseller, 5667 ada, 1, 4, 5, 6 No'lu parsellerin sehven Taks değerinin 0.30 olarak kaldığı belirtilerek bu bölgenin Taks değerinin 0.40 olacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk değerlerinin düzenlenmesi, ayrıca artan nüfus ihtiyacını karşılamak amaçlı, Osmanyılmaz Mahallesi, 151 ada, 51 No'lu parselin güneydoğusunda kalan Karayolları ile ilişkisi olmayan alanın "Park Alanı" olarak düzenlenmesi, İmar ve Bayındırlık Komisyon görüşmeleri devam ederken Gebze Belediye Başkanlığı'nın 29.09.2022 tarih ve 101458 sayılı yazısı ile, İstasyon Mahallesi, 1684 ada, 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 No'lu parsellerin sehven Taks değerinin 0.30 olarak kaldığı belirtilerek bu bölgenin Taks değerinin 0.40 olacak şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk değerlerinin düzenlenmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde, Mustafapaşa Mahallesi, 33 ada, 98, 99, 104 ve 249 No'lu parsellerin etrafındaki yapı adalarının, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, yapı nizamının "Bitişik Nizam" olduğu, Köşklüçeşme Mahallesi, 5665 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 No'lu parseller, 5666 ada, 4, 8, 12 No'lu parseller, 5667 ada, 1, 4, 5, 6 No'lu parseller ile, İstasyon Mahallesi, 1684 ada, 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 No'lu parsellerin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Taks değerinin 0.30 olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu itiraz ve talebe ilişkin,

Mustafapaşa Mahallesi, 33 ada, 98, 99, 104 ve 249 No'lu parsellerin etrafındaki büyük oranda yapılaşmanın tamamlandığı bölgenin Gebze Belediye Meclisinin 23.10.2003 tarih ve 202 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki yapılaşma şartlarına dönüştürülecek şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunluk değerlerinin düzenlenmesine ve Köşklüçeşme Mahallesi, 5665 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13 No'lu parseller, 5666 ada, 4, 8, 12 No'lu parseller, 5667 ada, 1, 4, 5, 6 No'lu parseller ile, İstasyon Mahallesi, 1684 ada, 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ve 20 No'lu parsellerin, 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 düzenlenmesine ilişkin itiraz **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/5000 ölçekli **NİP:41803017** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi, 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.27.09.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.10.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Gebze Belediyesi, İstasyon, Cumhuriyet, Beylikbağı, Mustafapaşa, Barış, Yenikent, Arapçeşme, Sultanorhan, Köşklüçeşme, İnönü Mahallesi ve Gaziler Mahallelerinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi' nin 10.03.2022 tarih ve 152 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine yasal askı süresi (26.07.2022-26.08.2022) içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, 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, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Adem ÇARİKÇİ, Güler Şahin GENÇAY, 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, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜR SOY'un ret, İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ'in çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Güzin TAŞTEKİN**  
Katip Üye