




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISIRCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	11.11.2022
	Karar No	634
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.10.2022	2022-2369696
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 11.11.2022 Cuma günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 634 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, İnönü(Güzeller) Mahallesi, G22.b.19c. nazım, G22.b.19c.2d uygulama imar paftası, “Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında” kalan 6548 ada 1-2 parseller ile, 6549 ada 1-2 parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 11.10.2022 tarih ve 90. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü(Güzeller) Mahallesi, G22.b.19.c nazım, G22.b.19.c.2.d uygulama imar planı paftası, “**Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı**” sınırları içerisinde kalan 6548 ada 1 ve 2 No’lu parseller ile 6549 ada 1 ve 2 No’lu parseller ve civarında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü(Güzeller) Mahallesi, G22.b.19.c nazım, G22.b.19.c.2.d uygulama imar planı paftası, “**Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Planlama Alanı**” dahilinde meri nazım imar planında **310 kişi/ha** yoğunluk değeri ile “**Ticaret Alanı(T2)**”, meri uygulama imar planında **(A-6)** yapılaşma koşuluna sahip “**Ticaret Alanı(T2)**” kullanımında kalan 6549 ada 1 No’lu parsel ile meri nazım imar planında **310 kişi/ha** yoğunluk değeri ile “**Ticaret Alanı(T2)**” meri uygulama imar planında **(A-4)** yapılaşma koşuluna sahip “**Ticaret Alanı(T2)**” kullanımında kalan 6549 ada 2 No’lu parsel ile 6548 ada 1 ve 2 No’lu parsellerde “*toplu yapılmasına olanak sağlamak*” amacıyla;

- 1- 6549 ada 2 No’lu parsel ile 6548 ada 2 No’lu parsel arasından geçen ve tescil harici alanda kalan 7,00 metrelik imar yolunun bir kısmı ile 6549 ada 1, 2 ve 6548 ada 2 No’lu parsellerin büyük kısmının “**Ticaret Alanı(T2)**” fonksiyonu korunarak yapılaşma koşullarının **E=2.00** ve **Yençok=6 Kat** olarak planlanması,
- 2- Kaldırılan yola eş değer alanın, 6549 ada 1 No’lu parselin bir kısmının “**İmar Yolu**”, 6549 ada 2 No’lu parselin bir kısmının “**İmar Yolu**” ve “**Park Alanı**”, 6548 ada 2 No’lu parselin bir kısmı ile 6548 ada 1 No’lu parselin tamamı ve bu parselin güney batısındaki tescil harici alanın bir kısmının “**Park Alanı**” olarak planlanması suretiyle karşılanmasını,
- 3- Yeni oluşan imar adasında ki yapı yaklaşma mesafelerinin 24.00 metrelik imar yolu ile yeni oluşan “**Park Alanından**” 5.00 metre, diğer cephelerinden 7,50 metre olarak



planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatının plan müellifi tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili olarak Belediyemiz İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığına görüş sorulduğu belirlenmiş olup gelen cevabi yazılarda;

- İtfaiye Dairesi Başkanlığı 10.10.2022 tarih ve 2378990 sayılı yazısı ile “ ...söz konusu imar planı değişikliği teklifinin Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21’inci ve 22’inci maddeleri ile 100-1 ve 121-2 maddelerinde ifade edilen gerekliliklerin sağlanması kaydıyla.... ” uygun görüldüğü,
- Ulaşım Dairesi Başkanlığı 27.10.2022 tarih ve 2402033 sayılı yazısı ile “.....6548 ada 1 No’lu parselde oluşturulması önerilen park alanının trafik güvenliği açısından mevcut parsel sınırları ile korunmasına ... ” yönelik görüş bildirdiği tespit edilmiştir

Bahse konu plan değişikliği teklifi ile alanda bütüncül imalata olanak sağlayacak şekilde ada formunun oluşturulduğu, düzenleme öncesine göre alanda inşaat alanı artışı olmadığı ve alana ilave nüfus gelmediği, yapılan düzenleme sonrasında kaldırılan yola eş değer alanın fazlası ile kamuya terk edildiği ve donatı artışının sağlandığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte; söz konusu plan değişikliğine konu alanda 6549 ada 2 No’lu parselin güneyinde önerilen park alanının kullanışsız olduğu, uygulama imar planında önerilen yol genişliklerinin alandaki yeni ada formu ile yapılaşma şartları ve Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşü dikkate alındığında kamuya terk edilen alan dengesini bozmayacak şekilde düzenlenmesinin planlama ilkeleri açısından daha uygun olacağı hususu değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; Nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, 6549 ada 2 No’lu parselin güneyinde önerilen “Park Alanının” nazım ve uygulama imar planında “Otopark” olarak planlanması, uygulama imar planında 6548 ve 6549 No’lu imar adalarının kuzeyinden geçen 7.00 metrelik imar yolu ile 6549 ada 1 No’lu parselin güneyinden geçen 7.00 metrelik imar yolunun 10.00 metre olarak planlanması ve bu yolların devamındaki imar yolunun teklif ile kamuya terk edilen alan dengesini bozmayacak şekilde genişletilmesi ve yeni oluşan ticaret alanı için yapı yaklaşma mesafelerinin tüm cephelerden 5.00 metre olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-41587714 UİP-41133060** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine istinaden 5216 sayılı Kanunun 7-b, 7-c ve 14.maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.03.11.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.11.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, İnönü(Güzeller) Mahallesi, G22.b.19c. nazım, G22.b.19c.2d uygulama imar paftası, “Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında” kalan 6548 ada 1-2 parseller ile, 6549 ada 1-2 parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, 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, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Zeki KARATAŞ'ın kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ'ın ret ve 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

Berna ABİŞ
Katip Üye