




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	12.01.2023
	Karar No	68
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	12.12.2022	2022-2495619
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 12.01.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 68 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G22.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22.b.2, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım imar plan paftaları ile 1/1000 ölçekli G22.b.14.b.3.c-3.d-4.c, G22.b.14.c.1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar plan paftaları yaklaşık 95 hektarlık alanda hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 15.12.2022 tarih ve 89. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G22.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22.b.2, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım imar plan paftaları ile G22.b.14.b.3.c-3.d-4.c, G22.b.14.c.1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar plan paftalarında yaklaşık 95 hektarlık alanda hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G22.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22.b.2, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım imar plan paftaları ile G22.b.14.b.3.c-3.d-4.c, G22.b.14.c.1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar plan paftalarında, 452200-453500 yatay ve 4526000-4527500 dikey koordinatları arasında yer alan "Rezerv Yapı Alanı" ve civarını kapsayan yaklaşık 95 hektarlık alanda Belediyemiz tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 15.09.2022 tarihli 2022/1268 ve 2022/1269 sayılı kararlarıyla iptaline karar verilmesi ve alanın plansız kalması sebebiyle Mahkeme kararında belirtilen hususlar ve alınan kurum görüşlerinin dikkate alınması suretiyle;

- 1- Bölgenin 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük kısmının "Kentsel Gelişme Alanı", az bir kısmının ise "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlanması,
- 2- 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında büyük kısmının "Toplu İşyerleri" az kısmının "Depolama Alanı", "Küçük Sanayi Alanı", "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları", "Park ve Yeşil Alan" ve "İmar Yolu" olarak planlanması,
- 3- 1/5000 ölçekli nazım imar planında Rezerv Yapı Alan sınırlarının plana eklenerek "Toplu İşyerleri", "Küçük Sanayi Alanı", "Depolama Alanı", "Kamu Hizmet Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Park ve Yeşil Alan", "İbadet Alanı", "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı", "Genel Otopark", "Teknik Altyapı Alanı" ve "İmar Yolu" gibi kentsel kullanımları içerecek şekilde planlanması,
- 4- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "İlkokul Alanı", "Ortaokul Alanı", "Eğitim Tesisleri Alanı(Lise ve Mesleki)", "İbadet Alanları(Cami)", "Sağlık Tesisi Alanı", "Resmi Kurum Alanı", "Belediye Hizmet alanı", "Depolama Alanı", "Küçük Sanayi Alanı", "Toptan Ticaret Alanı" olarak planlanması,



- 5- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Eğitim Tesisleri Alanı(Lise ve Mesleki)”, “Resmi Kurum Alanı”, “Belediye Hizmet alanı” ve “Sağlık Tesisi Alanı” kullanımlarına ilişkin yapılaşma şartlarının; “ E=1.00 ve Yençok= 3 Kat” olarak düzenlenmesi,
- 6- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen “İbadet Alanları(Cami)” için yapılaşma şartlarının; “tüm cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi, E=1.00 ve Y=Serbest” olarak düzenlenmesi,
- 7- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen “Depolama Alanları” için yapılaşma şartlarının “ E=0.25”, “Küçük Sanayi Alanları” için “E=1.00 ve Yençok=9.50 m” olarak düzenlenmesi,
- 8- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen “Toptan Ticaret Alanları” için yapılaşma şartlarının; “30.00 metrelik imar yolundan 15.00 metre, diğer imar yollarından 10.00 metre ve diğer cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile Küçük Sanayi Alanının güney batısındaki alan için E=0.80 ve Yençok=12.50 m, diğer tüm Toptan Ticaret Alanlarında E=0.25 ve Yençok=12.50 m” olarak düzenlenmesini içeren 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği teklifi ile ilgili olarak; Kocaeli Valiliği-İl Sağlık Müdürlüğü, Kocaeli Valiliği-İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Kocaeli Valiliği-İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Kocaeli Valiliği-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Kocaeli Valiliği-Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Kocaeli İl Müftülüğü, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı (İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı), Gebze Orman İşletme Şefliği, Teiaş Genel Müdürlüğü (Teiaş 4. Bölge Müdürlüğü), SEDAŞ, Karayolları Genel Müdürlüğü (Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü), Botaş Genel Müdürlüğü, PALGAZ, DSİ Genel Müdürlüğü, Gebze Belediye Başkanlığı, Zemin Deprem İnceleme Şube Müdürlüğü, Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, İSUGenel Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğünden görüş sorulduğu ve gelen görüşlerde belirtilen hususların planlara ve plan açıklama raporuna aktarıldığı tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği teklifinin Gebze İlçemiz ve civarında kent içerisinde sıkışmış ve çarpık olarak muhtelif yerlere dağılmış olan küçük sanayi tesisi alanlarının bir araya toplanarak düzensizliğin ve karmaşanın önüne geçilebilmesi, “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilen bölge ile yakın çevresinin ulaşım şeması kullanımlarının da birlikte değerlendirilerek planlama ve imar uygulaması işlemlerinin yapılabilmesine olanak tanımak amacıyla ve alanın Mahkeme kararı sonrasında plansız kalması dolayısıyla hazırlandığı, yapılan değişiklik sonrasında nitelikli ve kullanılabilir ada formlarının oluşturulduğu, yoğunluk artışına yol açılmadığı ve donatı dengesinin sağlandığı tespit edilmiştir. Mahkeme kararında belirtilen hususlardan “Kurum Görüşlerinin” alınarak plana ve açıklama raporunada aktarıldığı belirlenmiştir.

Bununla birlikte Komisyon görüşmeleri sırasında Gebze Belediye Başkanlığı'nın 22.12.2022 tarih ve 115650 sayılı yazıları ile Belediyemize; “....323 ada 16 nolu parselin E=0.25, Yençok=15.50 metre yapılaşma koşulu ile ‘Depolama Alanı’ olan kullanımının ada genelinde fonksiyon bütünlüğü sağlanması amacıyla için E=0.25, Yençok=9.50 metre yapılaşma koşulu ile ‘Küçük Sanayi Alanı’ olarak düzenlenmesi” ile “....430 ada 7 nolu parselin E=0.80, Yençok=12.50 metre yapılaşma koşulu ile “Toptan Ticaret Alanı” olan kullanımının yaklaşık 3000 m2 kısmının bölgede yer alan kullanımların ihtiyacını karşılamak amacıyla E=0.30, Yençok=7.00 metre yapılaşma koşulu ile “Bakım ve Akaryakıt Alanı”, kalan kısmının ise ada genelinde fonksiyon bütünlüğü sağlanması amacıyla E=1.00, Yençok=9.50 metre yapılaşma koşulu ile “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlanmasına....” yönelik taleplerin geldiği, ancak 430 ada 7 nolu parselin bir kısmının “Bakım ve Akaryakıt Alanı” olarak planlanmasına yönelik talep için Belediyesince ilgili kurum görüşlerinin alınmadığı 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 1/50000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; 323 ada 16 nolu parselin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Küçük Sanayi Alanı”, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise yapılaşma koşullarının İSKİ İçmesuyu



Havzaları Yönetmeliğine uygun olacak şekilde **E=0.25** ve **Yençok=9.50 metre** yapılaşma koşulu ile "**Küçük Sanayi Alanı**" olarak düzenlenmesi suretiyle Komisyonuzca **tadilen uygun** görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32.maddesi 2.bendi gereği **ÇDP-411001772, NİP-411001769, NİP-411001766, UİP-411001764** şeklinde Plan İşlem Numaraları (PİN) almış değişiklik teklifinin 2985 sayılı Kanununun 4. maddesine istinaden 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c maddesi, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6. maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b, 7-c ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.29.12.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 12.01.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G22.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22.b.2, G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım imar plan paftaları ile 1/1000 ölçekli G22.b.14.b.3.c-3.d-4.c, G22.b.14.c.1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar plan paftaları yaklaşık 95 hektarlık alanda hazırlanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 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, 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, Ömer Burak BARIŞ, Zeki AYGÜN, 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, 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, Oğuzhan ARTUT, Berna ABİŞ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTCİ, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ, Mustafa GEBEŞ'in ret SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY'un çekimser oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye