



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ GALİSİNCA OLUYOR	Karar Tarihi	11.07.2024
	Karar No	381
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	17.04.2024	2024- 3451781
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 11.07.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 381 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/50000 ölçekli G22.b Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ölçekli G22.b.2, G22.b.3 nazım, 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım ve 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 13.06.2024 tarih ve 71. 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 Meclisinin 12.01.2023 tarih ve 68 sayılı kararıyla onaylanıp, yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazların reddedildiği Belediyemiz Meclisinin 11.05.2023 tarih ve 295 sayılı kararı sonrasında nihai halini alan 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 18.03.2024 tarihli 2024/308 sayılı kararıyla iptaline karar verilmesi ve alanın plansız kalması sebebiyle Mahkeme kararında belirtilen hususlar ve alınan kurum görüşlerinin dikkate alınması suretiyle;

- Bölgenin 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük kısmının "Kentsel Gelişme Alanı", az bir kısmının ise "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlanması,
- 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,
- 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,
- 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,
- 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 Y=3 Kat" olarak düzenlenmesi,
- 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,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen "Depolama Alanları" için yapılaşma şartlarının "E=0.25", Y=15.50 m, "Küçük Sanayi Alanları" için "E=0.25- E=1.00 ve Y=9.50 m" olarak düzenlenmesi,



0003614581

- 8- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen “**Toptan Ticaret Alan**” olarak “30.00 ve 40.00 metrelik imar yollarından 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.

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 anlaşılmıştır.

Yapılan değişiklik sonrasında nitelikli ve kullanılabilir ada formlarının oluşturulduğu, yoğunluk artışına yol açılmadığı ve donatı dengesinin sağlandığı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7-k maddesinde yer alan “Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.” hükmüne riayet edildiği 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 Komisyonuzca **uygun** görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32.maddesi 2.bendi gereği **ÇDP-411059216, NİP-411059221, NİP-411059217, UİP-411059269** 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. 01.07.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.07.2024 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 nazım, 1/5000 ölçekli G22.b.14.b-14.c nazım ve 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, Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Habibe ÇIRAK, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Muzaffer BIYIK, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Berna ABİŞ, Sedat KUL, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Ercüment YILDIRIM, Murat KILIÇ, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Sertan KULAÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Parti Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ ile ANAP Meclis Üyesi Yüksel ÖZKAN’ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Sertif GÖKÇE, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Baran AYDIN, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Ahmet ÇALIK, Akın Bilge BAŞARAN, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN ile İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK’ın **RET** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Hatice AKKAYA
Katip Üye