



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇAĞIŞINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	14.11.2024
	<b>Karar No</b>	601
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	04.10.2024	2024-3784191
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 14.11.2024 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 601 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, İnönü (Güzeller) Mahallesi, G22b.19.c nazım, G22b.19.c.02.a uygulama imar planı paftası, 6527 ada 3, 4, 5, 6, 11 numaralı parsellerde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 10.10.2024 tarih ve 119. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, İnönü (Güzeller) Mahallesi, G22b.19.c nazım, G22b.19.c.2.a-2.d uygulama imar planı paftaları “**Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Planlama Alanı**” sınırları içerisinde kalan 6527 ada 3, 4, 5, 6 ve 11 No’lu parsellerde 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, G22b.19.c nazım, G22b.19.c.2.a-2.d uygulama imar planı paftaları “**Gebze Güzeller Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Planlama Alanı**” sınırları içerisinde yer alan ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**İbadet Alanı**” kullanımında, meri uygulama imar planında ise E=1.00 ve Yençok= Serbest yapılaşma koşuluna sahip “**Mescit**” kullanımında kalan 6527 ada 4-5 ve 6 No’lu parsellerden 6527 ada 5 No’lu parselde ruhsat düzenlenmesi ve halihazırda yapının fiili olarak yapılması gerekçesiyle, plan bütünlüğünün ve uygulanabilirliğinin sağlanabilmesi amacıyla, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında 230 kişi/ha yoğunluk değeri ile “**Ticaret Alanı(T2)**”, meri uygulama imar planında (A-3) yapılaşma koşuluna sahip “**T2 Ticaret Alanı**” kullanımında kalan 6527 ada 3 ve 11 No’lu parsellerin 6527 ada 4 No’lu parselle birleşecek şekilde 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**İbadet Alanı**”, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Mescit**” olarak planlanması, 6527 ada 5 ve 6 No’lu parsellerin ise 1/5000 ölçekli nazım imar planında 230 kişi/ha yoğunluk değeri ile “**Ticaret Alanı(T2)**”, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise (A-3) yapılaşma koşuluna sahip “**T2 Ticaret Alanı**” olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin Gebze Belediyesinin talebi doğrultusunda Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığınca hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile hem cenazelerde son cemaat yerinin, hem de mescit giriş çıkışının Şehit Arslan Kulaksız ve 1985. sokaktan cephe alacak şekilde düzenlenebilmesine imkan tanıdığı, Kocaeli İl Müftülüğü ve Ulaşım Dairesi Başkanlığına görüş sorulduğu ve gelen görüşlerde ifade edilen hususların dikkate alındığı, ayrıca plan değişikliğinin halihazırda yapılaşmasını tamamlamış parselin durumunun göz önünde bulundurularak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte teklife konu alanda oluşturulan imar ada formu incelendiğinde mevcutta yer alan “Kuba Mescidinin” komşuluğundaki parselin bölgedeki genişleme talebi için





yeterli olduğu değerlendirildiğinden alanda daha fazla kamulaştırma çıkmaması için 6527 ada 11 No'lu parselin mevcut kullanımında kalmasının gerektiği belirlenmiştir.

Sonuç olarak; Nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği değerlendirilen söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; 6527 ada 11 No'lu parselin meri imar planlarındaki fonksiyonu ve yapılaşma koşullarının aynı kalacak şekilde plan değişikliği kapsamı dışında tutulması suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliğinin 32. Maddesi 2. bendi gereği **NİP-411071965, UİP-411071967** şeklinde PİN (Plan İşlem Numaraları) almış, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik tekliflerinin, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine istinaden 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.07.11.2024

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.11.2024 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Gebze Belediyesi, İnönü (Güzeller) Mahallesi, G22b.19.c nazım, G22b.19.c.02.a uygulama imar planı paftası, 6527 ada 3, 4, 5, 6, 11 numaralı parsellerde hazırlanan 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 **oybirliği** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Ali Ruhan ÇELİK**  
Katip Üye

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye