

T.C.
GEBZE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	09.09.2023
	Karar No	185
Konu	Osmanyılmaz Mahallesi 2738 ada 6 nolu 2469 ada 4 nolu 2749 ada 7 nolu 2748 ada 2,3,4,5 ve 7 nolu parseller ve civarına ilişkin hazırlanan imar planı değişikliği	
Dairesi	Plan ve Proje Müdürlüğü	
Evrak Tarih ve No	25.07.2023	146981
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Selamet GÜNER (Bel.Bşk.V.)-Zinnur BÜYÜKGÖZ (Bel.Bşk.izinli) - Mahmut YANDIK-Hasan ÖZDEMİR(izinli)-İrfan İRTEGÜN-Talip DEMİR-Güler ŞAHİN GENÇAY-Ayhan YILMAZ(izinli)-Şenay ÖNDER- Harun PENBEGÜLLÜ- Vahip ANGUR-Mustafa DEMİRHAN-Nur ŞENTÜRK TATOĞLU(izinli)- Mehmet DİNÇ(izinli)-Osman SEZER- Ahmet HÜSEYİNÇELEBİ-Vasfiye AYDIN- Sefa ZENGİN- Abdullah KAHRAMAN-Davut KABACA- Sedat ÇELİK-Cemil KALYONCUOĞLU(izinli)-Okan ŞEN-Hakan KALINTAŞ-Ömer Cihan KAVAK-Gürsoy ZENGİN-Halil İbrahim BAŞÇIFTÇİ(izinli)-Gökhan YAMEN-Saide ARSLAN ÇALIŞKAN- Şahin YILMAZEL- Cavit KAPOĞLU- Erhan BÖLÜK- Osman KURUM(katılmadı)- Sinan ÇEPER(izinli)- Birol ELÜSTÜ(izinli)-Sadık GÜVENÇ-Yunus Umut AYDOĞDU-Sertan TUNÇEL(izinli)	
Gebze Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Eylül 1. Birleşimi 01.09.2023 Salı günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 185 sayılı karardır.		

KONU:

İlgi: a) Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2023 tarih ve 378 sayılı kararı.

Bölgemiz ve Kentimiz için büyük bir öneme sahip Darıca-Gebze Metro Hattı çalışması Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından yürütülmektedir. Bu hattın önemli noktası olan Hastane durağı, bölgedeki 'Fatih Devlet Hastanesi' olması dolayısıyla oldukça büyük bir trafik yükü oluşturmaya öngörülmektedir. Yine bilindiği üzere Metro durakları çevresinde bölgesel otopark alanlarına daha fazla ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda İlçemiz, Osmanyılmaz Mahallesi, G22B24A2C uygulama imar plan paftası, 2738/3 ve 6, 2747/6, 2749/7, 2469/3 ve 4, 2748/2, 5 ve 7, 2468/1, 2468/2 numaralı ada/parselleri kapsayan alanlarda plan değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

Değişikliğe ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ilgi (a) kararı ile onaylanmıştır.

Mevcut Durumu:

Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, tadilata konu 2738 ada 3 ve 6, 2747 ada 6, 2749 ada 7, 2469 ada 3 ve 4, 2748 ada 2 ve 7 parselleri kapsayan alan üzerinde yapı bulunmayıp; 2748 ada 5 ve 2468 ada 1 parselleri kapsayan alan üzerinde yapılar bulunmaktadır. Ayrıca 2468 ada 2 parsel mezarlık alanıdır.

Mülkiyet Durumu:

Planlama Alanı, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, tadilata konu 2738/6, 2469/4, 2747/6, 2749/7, 2748/2, 5 ve 7 numaralı ada/parseller özel mülkiyete konu olup, 2468 ada 2 numaralı parsel Gebze Belediyesi mülkiyetinde, 2738/3 ve 2468/1 ada/parseller kısmen Gebze Belediyesi mülkiyetinde kısmen de özel mülkiyette kalmaktadır.

Mevcut İmar Durumu:

Planlama Alanı, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, tadilata konu 2738 ada 3 ve 6, 2747 ada 6, 2469 ada 3 ve 4, 2748 ada 5 ve 7 numaralı parseller ile 2749 ada 7 numaralı parselin bir kısmı 'Ayrık Nizam 4 kat Taks:0.40 Konut Alanında', 2749 ada 7 numaralı parselin bir kısmı ve 2468 ada 1 numaralı parsel 'Ayrık Nizam 6 kat Taks:0.40 Konut Alanında', 2748 ada 2 numaralı parsel 'Ayrık nizam 6 kat Taks:0.40 Ticaret Alanında', 2468 ada 2 numaralı parsel ise 'Mezarlık Alanında' kalmaktadır.

Plan Teklifi:

İdareimizce yapılan inceleme neticesinde, İlçemiz Osmanyılmaz Mahallesi, G22B24A2C uygulama imar plan paftası, 2738/6, 2747/6, 2749/7, 2469/4, 2748/2 ve 7 numaralı ada/parseller özel mülkiyete konu olup herhangi bir yoğunluk artışına sebep olmaksızın parsellerin bütünleştirilerek 15 m.lik yoldan mahreç alması sebebi ile fonksiyon bütünlüğünü bozmamak ve yoğunluk artışına sebep olmamak adına alanın 'Emsal:1.80, Yükseklik:4 kat Ticaret Alanına' dönüştürülmesine, aradaki yolların kaldırılmasıyla ortaya çıkan alanın, İdareimiz tarafından bölgenin ihtiyacına binaen 'Otopark Alanı' olarak değerlendirilmesine, ayrıca bölgedeki fonksiyon bütünlüğünü sağlamak için 2738 ada 3, 2469 ada 3 ve 2748 ada 5 numaralı parsellerin 'Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı' kullanımından 'Ayrık Nizam 4 kat Ticaret Alanı' kullanıma dönüştürülmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 05/09/2023	Karar No 2023 / 185	Kararın Özü	İmar Planı Değişikliği
----------------------------	------------------------	----------------	------------------------

Ayrıca, Osmanyılmaz Mahallesi, 2468 ada 1 numaralı parsel içerisinde bulunan 25 adet bağımsız bölümün bulunduğu yapı, Belediyemiz tarafından 'Anne Kadın ve Çocuk Eğitim Merkezi' yapılması için Belediyemiz Encümeni'nin 21.12.2021 tarih ve 2021/4687 sayı numarası ile devir olmasına ilişkin karar alınmış ve 2468 ada 1 numaralı parselin Gebze Teknik Üniversitesi'ne ait kısmın işlemleri gerçekleşmiştir. Bu kapsamda idaremizce planlanan 'Anne, Kadın ve Çocuk Eğitim Merkezi' nin yapılabilmesi için söz konusu parselde E: 2.40 Yençok: 6 Kat yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı" oluşturulmasına ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Bununla birlikte söz konusu plan değişikliği kapsamında 2468 ada 2 numaralı parselin 15 metrelik yola cephesinde imar hattı düzenlemesi yapılmış, yine 2468 ada 2, 2748 ada 4, 5 ve 7, 2747 ada 6 ve 2738 ada 6 numaralı parsellerin cephe aldığı, meri imar planında 10 metrelik yol güzergâhında düzenleme yapılarak imar hattının kadastral hatla uyumlu hale getirilmesi ile yol genişliği 12 metreye çıkarılmıştır. Ayrıca Gebze İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Özel Hükümler kısmına 3.7. maddesi olarak "Osmanyılmaz Mahallesi sınırları dahilinde G22b.24a.2c uygulama imar planı paftası, 2738 ada 6 parsel, 2469 ada 4 parsel, 2747 ada 6 parsel, 2749 ada 7 parsel ile 2748 ada 2 ve 7 parsellerde ve bu parsellere yönelik her türlü uygulama sonucunda oluşacak yeni parselde, tabi veya tesviye edilmiş zemin altında kalan ortak kullanım amaçlı bodrum katlar hariç, açık alan kullanımı toplam parsel alanının %40 ının altında olamaz. Mono blok yapı yapılamaz." ibaresi eklenmek suretiyle plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Talep incelenmiş olup; üst ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırılık teşkil etmeyen, ulaşım kademelenmesine, kentsel altyapı alanına ve donatı alanına ilişkin kazanımlar sağlayan, Plan İşlem Numarası: 411025212 olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve plan notu ilavesi talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

KARAR:

Osmanyılmaz Mahallesi 2738 ada 6 nolu 2469 ada 4 nolu 2749 ada 7 nolu 2748 ada 2,3,4,5 ve 7 nolu parseller ve civarına ilişkin hazırlanan imar planı değişikliğine ilişkin İmar Komisyonu Raporu Komisyondan geldiği şekliyle oylandı *CHP Meclis Grubu Üyeleri Gökhan YAMEN, Saide ARSLAN ÇALIŞKAN, Şahin YILMAZEL, Cavit KAPOĞLU, Erhan BÖLÜK, İYİ Parti Meclis Üyesi Sadık GÜVENÇ, Yunus Umut AYDOĞDU* ret oylarına karşın oy çokluğu ile kabul edildi.

Selamet GÜNER
Belediye Başkan V.

Osman SEZER
Kâtip

Vahip ANGUR
Kâtip

Kesinleşmiştir
07/09/2023