

T.C.
GEBZE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	01.03.2022
	Karar No	72
Konu	D-100 Karayolu Çevresi Muhtelif Mahalleler Kapsamında Kalan Alana Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	
Dairesi	Plan ve Proje Müdürlüğü	
Evrak Tarih ve No	25.01.2022	61040
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Zinnur BÜYÜKGÖZ- Mahmut YANDIK-Hasan ÖZDEMİR-İrfan İRTEGÜN-Talip DEMİR-Hasan SOBA- Yaşar ÇAKMAK(izinli)-Güler ŞAHİN GENÇAY-Sertan TUNÇEL(izinli)L-Ayhan YILMAZ-Şenay ÖNDER-Harun PENBEGÜLLÜ-Selamet GÜNER- Vahip ANGUR-Mustafa DEMİRHAN-Nur ŞENTÜRK TATOĞLU(izinli) -Mehmet DİNÇ-Osman SEZER-Ahmet MALKOÇ- Ahmet HÜSEYİNÇELEBİ-Vasfiye AYDIN- Sefa ZENGİN- Abdullah KAHRAMAN-Davut KABACA-Sedat ÇELİK(izinli)- Yasemin ÖZDEMİR(izinli)-Cemil KALYONCUOĞLU-Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ-Gökhan YAMEN-Saide ARSLAN ÇALIŞKAN- Şahin YILMAZEL- Cavit KAPOĞLU(izinli)- Erhan BÖLÜK- Osman KURUM(katılmadı)- Sinan ÇEPER- Kayhan ÖZLER- Birol ELÜSTÜ-Sadık GÜVENÇ	
Gebze Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mart ayı 1. Birleşimi 01.03.2022 Salı günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 72 sayılı karardır.		

KONU:

İlgi: a)Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün 20.10.2021 tarihli ve 48138632-754/43948 sayılı yazı.

b) Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2022 tarih ve 32 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlçemiz, İstasyon ve Çayirova Mahalleleri sınırlarında bulunan, yaklaşık 200 hektarlık alanı kapsayan Ticaret Alanı Plan bölgesinde İmar Uygulamasının Kocaeli İdare Mahkemesinin 2005/2077 Esas ve 2007/1597 nolu Kararı ile iptal edildiği ve Danıştay 6. Dairesi 2008/5314 Esas ve 2010/3803 nolu Kararı ile iptalin onaylandığı, Mahkeme kararlarının içeriğine ve kararın yerine getirilmesine yönelik İmar Uygulama çalışmalarının devam ettiği belirtilmiştir. Söz konusu imar uygulama çalışması sırasında oluşabilecek mülkiyet sorunlarını azaltmak, hissedar sayısını azami sayıya düşürmek, yerindelik ilkesi ile eşdeğerlik kavramına uygun parseller üretmek, açılacak davaların önüne geçmek ve bölgenin kamuya kazandırılmasındaki engelleri azami düzeye indirmek üzere yapılan taslak uygulama çalışması doğrultusunda plan tadilatının yapılması talep edilmiştir.

Ayrıca, İlgi (b) karar ile; İlçemiz, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon Mahalleleri sınırlarında, D-100 Kenarı Yenilenecek Alan 2. Bölge sınırında kalan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının açılan davalar sonucu planların iptal edilmesi dolayısıyla alanın plansız kalması, 2. Bölge sınırları içerisinde Belediyemizce yapılan 3194/18 uygulamasının iptal edilmesi, bahse konu alana bitişik olan 1 ve 3. Bölgelerin de dahil olduğu alanlarda yapılması planlanan yatırımlara imkan tanımak ve uygulama bütünlüğü sağlayabilmek için;

D-100 Kenarı 1, 2 ve 3. Bölge sınırlarının yer aldığı bölgede uygulamada bütünlük sağlaması, alanın mekânsal özelliği, konumu gereği geliştirilebilmesine imkân tanınması için bölge sınırlarının birleştirilerek 'Özel Proje Alanı' belirlenmesi,

Bölgenin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında yürürlükteki planlar ile iptal edilen kullanımların dikkate alınması suretiyle 'ticaret alanları', imar yolları, donatı alanları gibi kentsel kullanımları içerecek şekilde planlanması,

Alanda daha önce yapılan imar uygulamasının iptali sonrasında ortaya çıkan sorunların bertaraf edilebilmesine imkân tanıyabilmek için alanda donatı eksilmesine yol açmaksızın maliye hak ve hukukunun gözetilmesi suretiyle gerekli düzenlemelerin yapılması,

Planlama sınırında yer alan teknik uyumsuzluğun alınan kurum görüşleri doğrultusunda imar planlarında yeniden düzenlenmesi,

Hususlarına ilişkin üst ölçekli plan değişiklikleri onaylanmıştır.

İlgi (a) talep ve ilgi (b) Meclis kararı doğrultusunda söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları değişikliği düzenlenmiştir.

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 01/03/2022	Karar No 2022/ 72	Kararın Özü	D-100 Karayolu Çevresi Muhtelif Mahalleler Kapsamında Kalan Alana Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
-----------------------------------	-----------------------------	----------------	---

Bu kapsamda meri 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümlerinin ilgili maddelerinin;

4.2.10. *Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; konut kullanımı yer alamaz, minimum ifraz şartı 1500 m²'dir. 1500 m²'nin altında yeni parsel oluşturulmasına müsaade edilmeyecektir.*

4.2.11. *Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve halihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak, cephe ve çevre düzenlemelerine ilişkin projelerini hazırlamak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.*

4.2.15. *Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında: her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir.*

Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.

4.2.16. *Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; ticari kullanımda yer alan tüm mevcut yapılarda ve yapılacak ticari yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasını teşvik etmek amacıyla, yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgar, vb) ile enerjisinin tamamını sağlayan binalarda imar planındaki emsal değeri 0,20 artırılır. Yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgar, vb), su korunumu, atık depolanmasına yönelik mekânlar emsale dâhil değildir." şeklinde değiştirilmesi,*

"4.2.12., 4.2.14., 4.2.17., 4.2.18., 4.2.19., 4.2.20., 4.2.21." maddelerinin çıkarılmasını, içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile plan notları değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Gebze İlçesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon, Osmanyılmaz, Tatlıkuyu, Hacıhalil, Sultanorhan ve Barış Mahalleleri sınırlarında bulunan, yaklaşık 200 hektarlık alanı kapsayan alanda yapılan imar uygulaması çalışmaları kapsamında tespit edilen sorunların çözümlenerek imar uygulamaları çalışmalarının sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi amacıyla hazırlanan, yoğunluk artışına yol açmayan ve üst ölçek nazım imar plan kararları ile örtüşen Plan İşlem Numarası: 41180625 olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları değişikliği komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu 01.03.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR :

D-100 Karayolu Çevresi Muhtelif Mahalleler Kapsamında Kalan Alana Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifine ilişkin imar komisyonu raporu komisyondan geldiği şekliyle oylandı *CHP Meclis Grubu Üyeleri Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ- Gökhan YAMEN- Saide ARSLAN ÇALIŞKAN-Şahin YILMAZEL- Erhan BÖLÜK- Sinan ÇEPER ret oylarına, İYİ Parti Meclis Üyeleri Kayhan ÖZLER, Birol ELÜSTÜ, Sadık GÜVENÇ'in çekimser oylarına karşın oy çokluğu ile kabul edildi.*

Belediye Başkanı

Kâtip

Kâtip