

**T.C.**  
**GEBZE BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

	<b>Karar Tarihi</b>	<b>05.05.2022</b>
	<b>Karar No</b>	<b>125</b>
<b>Konu</b>	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği	
<b>Dairesi</b>	Plan ve Proje Müdürlüğü	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	25.03.2022	71349
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Zinnur BÜYÜKGÖZ- Mahmut YANDIK-Hasan ÖZDEMİR-İrfan İRTEGÜN(izinli)-Talip DEMİR-Hasan SOBA-Yaşar ÇAKMAK-Güler ŞAHİN GENÇAY-Sertan TUNÇEL(izinli)-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- Yasemin ÖZDEMİR-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	
<b>Gebze Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mayıs 1. Birleşimi 05.05.2022 Perşembe günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 125 sayılı karardır.</b>		

**KONU:**

İlgi: a) Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2022 tarih ve 152 sayılı Meclis Kararı.

Müdürlüğümüzün 24.11.2021 tarih ve 50136, 24.11.2021 tarih ve 50138, 21.10.2021 tarih ve 44288 ve 13.10.2021 tarih ve 42748, 03.03.2022 tarih ve 67500, 11.01.2022 tarih ve 58719 sayılı yazıları ile; Belediyemiz sınırlarında yer alan, Arapçeşme, Sultanorhan, Köşklüçeşme, Beylikbağı, Cumhuriyet, İstasyon, Mustafapaşa ve Gaziler Mahalleleri dahilinde yazı eklerinde gönderilen taslak plan çalışmaları dikkate alınarak üst ölçekli plan değişikliklerinin hazırlanması Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından talep edilmiştir.

Söz konusu talebe istinaden ilgi karar ile Kocaeli İli, Gebze İlçesi, G22b.18c, G22b.24a, G22b.24b, G22b.23b, G22b.19b, G22b.19c ve G22b.20d nazım imar planı paftaları, İstasyon, Cumhuriyet, Beylikbağı, Mustafapaşa, Barış, Yenikent, Arapçeşme, Sultanorhan, Köşklüçeşme, İnönü Mahallesi ve Gaziler Mahallelerinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

Bu karar doğrultusunda tarafımızca hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile plan kullanım kararları ile birlikte konut, ticaret ve sosyal altyapı, açık ve yeşil alanlarda düzenlemeler yapıldığı belirlenmiş olup; bu düzenlemeler kapsamında;

1. Mustafapaşa Mahallesi, G22.b.19.c nazım, G22.b.19.c.4.a-b-c-d uygulama imar planı paftalarında kalan, İbrahimağa Caddesi'nin 901 sok. ile kesişiminden Çamaşır Deresi (Şehitler Caddesi)'ne kadar olan hat, Gebze Belediye Meclisinin 23.10.2003 tarih ve 202 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam olan yapılaşma şartları, Kocaeli Büyükşehir Meclisinin, 11.10.2012 tarih ve 581 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam olarak planlara işlendiği, büyük oranda yapılaşmanın tamamlandığı bölgenin yapılaşma şartlarının eski planlardaki haline dönüştürülecek şekilde '*Bitişik Nizam, 6 kat*' olarak düzenlenmesi,
2. Barış Mahallesi, G22.b.24.b nazım, G22.b.24.b.3.a-4.b-4.a uygulama imar planı paftalarında kalan, Dr. Zeki Acar Caddesi'nde, Özel Sin Koleji'nden başlayıp 1816/1 sokağa kadar olan yol hattının günlük ticaret ihtiyaçları karşılamak amaçlı "*T3 Ticaret Alanı*" olarak planlanması,
3. Köşklüçeşme Mahallesi, G22.b.24.a ve G22b.23.b nazım, G22.b.24.a.1.a ve G22b.23.b.2.b uygulama imar planı paftalarında kalan, 4970, 4971, 4968, 4969, 5649, 5642, 5644, 5643, 4986, 4985 ve 4984 nolu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde düzenlenmesi,
4. Köşklüçeşme Mahallesi, G22b.24a nazım imar planı paftasında kalan, 5765, 5767, 5056, 5768, 5770, 5600, 5661, 5662, 5663, 2404, 5658, 5659 ve 2406 nolu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde, 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunlukların yeniden düzenlenmesi,

## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi <b>05/ 05/ 2022</b>	Karar No <b>2022 / 125</b>	Kararın Özü	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği
-------------------------------------	-------------------------------	----------------	---

5. Arapçeşme Mahallesi, G22b.20d nazım imar planı paftasında kalan, 3637, 3461, 3508, 3509, 3510 ve 3513 nolu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde, 1/5000 ölçekli nazım imar planındaki yoğunlukların yeniden düzenlenmesi,
6. Sultanorhan Mahallesi, G22b.20d nazım, G22b.20d .4b uygulama imar planı paftasında kalan, 5138 ve 5137 nolu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
7. Artan nüfus ihtiyacını karşılamak amaçlı, Köşklüçeşme Mahallesi, G22.b.24.a nazım, G22.b.24.a.2a-2b uygulama imar plan paftalarında yer alan "Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı"ndan 2387 ada, 3 nolu parselin "Park Alanı"na, 2387 ada 4 nolu parselin ise "İbadet Alanı" olacak şekilde, Gaziler Mahallesi, G22b.19c nazım, G22b.19c.4a uygulama imar plan paftasında yer alan, 2973 ada, 6 ve 9 nolu parseller, 2946 ada, 5, 6 ve 7 nolu parseller, 2984 ada, 9, 10 ve 11 nolu parseller ile, 2996 ada, 1 ve 20 nolu parsellerin, "Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı"ndan, "Park Alanı"na dönüştürülmesi,
8. Beylikbağı Mahallesi, G22b.23b nazım imar plan paftasında yer alan, 4956 ada, 10 nolu parselin, "Ayrık Nizam 3 Kat Konut Alanı"ndan "Emsal:1.00 yükseklik:3 kat Sosyal Tesis Alanı"na dönüştürülmesi,
9. Köşklüçeşme Mahallesi, G22b.24a nazım, G22b.24a.2a uygulamaimar planı paftasında kalan, 4412 ada, 1 nolu parselin, "Ayrık Nizam 4 kat Konut Alanı"ndan "Park Alanı"na dönüştürülmesi,
10. Arapçeşme Mahallesi, G22b.19c nazım, G22b.19c.2d uygulamaimar planı paftasında kalan, 3689 ada, 1 ve 2 nolu parsellerin "Ayrık Nizam Konut Alanı"ndan "Park Alanı"na dönüştürülmesi,
11. Cumhuriyet Mahallesi, G22b.18c nazım, G22b.18c.4a-4b uygulamaimar planı paftasında kalan, 4081 ada, 11, 12, 13 ve 14 nolu parsellerin, "Ayrık Nizam 3 kat Konut Alanı"ndan "Park Alanı"na dönüştürülmesi,
12. İstasyon Mahallesi, G22b.24a nazım, G22b.24a.3b uygulamaimar planı paftasında kalan, 911 ada, 1 ve 2 nolu parseller ile, Mustafapaşa Mahallesi, G22b.24b nazım, G22b.24b.1a-G22b.24a.2b uygulamaimar plan paftalarında kalan 4357ada, 5 nolu parselin doğusunda kalan tescil harici alan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yol kullanımında olup, hazırlanan plan değişikliği ile "Park Alanı"na dönüştürülmesi,
13. Mustafapaşa Mahallesi, G22b.24b nazım, G22b.24b.1a-G22b.24a.2b uygulamaimar plan paftalarında kalan 4357 ada, 5 nolu parselin "Ayrık Nizam 3 kat Ticaret Alanı" kullanımının "Emsal:1.00 Yükseklik: 4 kat Belediye Hizmet Alanı"na dönüştürülmesi,
14. Arapçeşme Mahallesi, G22b.19c nazım imar plan paftasında kalan, 721 ada, 1 nolu parselin kuzeyinde yer alan ve park alanı kullanımında olan 7460m<sup>2</sup>'lik alanın bir kısmının "Emsal:1.00 Yükseklik:3 kat Belediye Hizmet Alanı" bir kısmının, "Park Alanı" bir kısmının ise "Emsal:1.00 Yükseklik:Serbest İbadet Alanı" olacak şekilde düzenlenmesi,
15. Ayrıca, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından tespit edilen, Yenikent Mahallesi, G22b.19b nazım imar plan paftasında kalan, 479 ada, 1 nolu parselin 2001 yılı öncesi planlarda "Ticari Rekreatyon Alanı" ve "İmar Yolu" kullanımında kaldığı 2004 yılı planlarda "Park Alanı" kullanımına dönüştürüldüğü, Belediyemiz Meclisinin 18.07.2008 tarih ve 404 sayılı kararı ile onaylanan Gebze Otoyol Güneyi Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, "Park Alanı" kullanımında devam ettiği, yasal askı süre içinde itiraz edildiği ve itirazın kabul edilmediği, Kocaeli 2. İdare Mahkemesinin 2009/2108 nolu esas, 2010/1010 nolu kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden, bahse konu parselin batısında bulunan 478 ada, 1 nolu parselin de bu kapsamda "T3 Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesi ile birlikte yoğunluğunun da yeniden düzenlenmesinin talep edildiği anlaşılmıştır. Bu talebe istinaden 479 ada 1 numaralı parsel "Park Alanı"ndan "Emsal:1.80 Yükseklik:18.50m.T3 Ticaret Alanı"na dönüştürülmesi planlanmıştır

## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi <b>05/ 05/ 2022</b>	<u>Karar No</u> <b>2022 / 125</b>	Kararın Özü	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği
-------------------------------------	--------------------------------------	----------------	---

### **KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Gebze İlçesi, İstasyon, Cumhuriyet, Beylikbağı, Mustafapaşa, Barış, Yenikent, Arapçeşme, Sultanorhan, Köşklüçeşme, İnönü ve Gaziler Mahallelerinde, tespit edilen sorunların çözümlenerek planlama çalışmalarının sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi amacıyla hazırlanan Plan İşlem Numarası: 41563925 olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu 05.05.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

### **KARAR :**

Gebze İlçesi, İstasyon, Cumhuriyet, Beylikbağı, Mustafapaşa, Barış, Yenikent, Arapçeşme, Sultanorhan, Köşklüçeşme, İnönü ve Gaziler Mahallelerinde, tespit edilen sorunların çözümlenerek planlama çalışmalarının sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi amacıyla hazırlanan Plan İşlem Numarası: 41563925 olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine 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, İYİ Parti Meclis Üyeleri Kayhan ÖZLER, Birol ELÜSTÜ, Sadık GÜVENÇ'in red oylarına karşın*) üyelerin oy çokluğu ile kabul edildi.

Belediye Başkanı

Kâtip

Kâtip