




T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

|  |                                       |              |
|--|---------------------------------------|--------------|
|  <b>KOCAELİ<br/>BÜYÜKŞEHİR<br/>BELEDİYESİ</b><br><small>CALISINCA OLUYOR</small>  | Karar Tarihi                          | 16.02.2023   |
|  | Karar No                              | 109          |
| Konu   | İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu  |              |
| Dairesi  | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı |              |
| Evrak Tarih ve No  | 06.01.2023                            | 2023-2553888 |
| Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Şubat ayı 1. birleşimi 16.02.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 109 sayılı karardır. |                                       |              |

**KONU:**

Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, G23.a.16.d nazım imar planı paftası, 221 ada 71, 72, 73, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 102, 103 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 12.01.2023 tarih ve 98. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi sınırları dahilinde; G23.a.16.d.3a ve G23.a.16.d.3b uygulama imar planı paftaları, 221 ada 71, 72, 73, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 102, 103 No'lu parsellere ilişkin hazırlanan ve Gebze Belediyesi Meclisi'nin 01.12.2022 tarih ve 330 sayılı kararı ile uygun görülen, UİP- 41732051 şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde Belediyemiz, Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23.a.16.d.3a ve G23.a.16.d.3b uygulama imar planı paftaları, 221 ada 71, 72, 73, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 102, 103 No'lu parsellerin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" kullanımında kaldığı ve bahse konu kullanımda minimum parsel cephe şartının 40 m. olma zorunluluğunun bulunduğu, belediyesince yürütülen çalışmalar sırasında fiili yapılaşmaların göz önünde bulundurulması gerekliliğinin ortaya konduğu, böylelikle oluşacak imar parsellerinin mevcut sınırlara göre düzenlenmesinin mülkiyet dokusunu korumanın yanında müstakil taşınmazların hisselenmesinin de önüne geçilmesini sağlayacağını belirlediği, fakat meri plan hükümleri gereği ifade edilen bu düzenlemelerin gerçekleşmesinin mümkün olmadığı ve mevcut plan üzerinden uygulamanın yürütülmesi sonucu mülkiyet problemlerinin yaşanacağını anlaşıldığı, bu doğrultuda bahse konu parsellerin fonksiyonun değiştirilmesi gerektiği, ayrıca meri planda çekme mesafesinin Karayolu Koruma Kuşağından itibaren 25 m olarak alınmadığı, karayolu koruma kuşağı ile konut dışı kentsel çalışma alanı arasında kalan "Park Alanı"ndan sonra 25 m olacak şekilde belirlendiği, çekme mesafelerinden geriye kalan kısımda inşaat yapılamadığı ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik kapsamında karayolu koruma kuşağından itibaren 25m çekme mesafesi düzenlenmesi gerektiği gerekçeleriyle uygulama imar planı değişikliği talep edildiği anlaşılmıştır.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile,

- Belediyemiz, Gebze İlçesi, Tavşanlı Mahallesi sınırları dahilinde, G23.a.16.d.3a ve G23.a.16.d.3b uygulama imar planı paftaları, 221 ada 71, 72, 73, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 102, 103 No'lu parsellerin meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)" olan fonksiyonunun meri plandaki yapılaşma şartlarını değiştirmeksizin Emsal=0.60, Yençok=12.50 m kalacak şekilde ve Minimum Parsel Büyüklüğü: 2000 m<sup>2</sup> olarak belirlenmek sureti ile "Ticaret Alanı (T1)" fonksiyonu olarak düzenlendiği, alanın güneybatısında yer alan 10m lik yan yoldan, oluşturulan "Otopark Alanı" ve "Teknik Altyapı Alanı"ndan 5m yapı yaklaşma mesafesinin verildiği,
- Alanın kuzeyinde ise, Karayolları Kenarında yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Yapı Yaklaşma Mesafesi, Madde 41, "Tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe;"b) " Her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları,



0002655571

akayakat ve sivilaştırılmış gaz dolum istasyonları, umuma açık park yerleri ve garajlar, yolcu ve yük terminalleri, atölye, fabrika, İşhanı, çarşı, pazaryerleri, ticari bina, sinema, tiyatro, gazino gibi eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri, araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün, pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar, sürücü kurs yerleri, toptancı hal, üretme-besi çiftliği ve ahırlar, maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri, havuzlar, sabit kantarlar, eğitim, sağlık, dini, kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metre” maddesine istinaden yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe 25 m olacak şekilde çekme mesafesinin değiştirildiği,

- Oluşturulan Ticaret Alanına hizmet etmesi amacı ile 221 ada 83 No’lu parselde yaklaşık 475 m<sup>2</sup> büyüklüğünde “Otopark Alanı” oluşturulduğu,
- Mevcutta 221 ada 85 ve 81 No’lu parsellerde yer alan trafoların planlara “ Teknik Altyapı Alanı” olarak işlendiği,
- Yetki itibari ile plan onama sınırı dışında bırakılması gereken Dilovası Organize Sanayi Bölgesinin içerisinde kalacak şekilde geçirilmiş Dilovası İlçesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onama sınırının revize edildiği anlaşılmıştır.

Teklif edilen uygulama imar planı değişiklik teklifinin Belediyemiz Meclisi'nin 11.10.2022 tarih ve 566 sayılı kararı ile kabul edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı belirlenmiştir.

Sonuç olarak; meri mevzuat, temel planlama prensipleri, nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmediği belirlenen uygulama imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği şeklinde **UİP- 41732051 PİN** (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.23.01.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.02.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Gezbe İlçesi, Tavşanlı Mahallesi, G23.a.16.d nazım imar planı paftası, 221 ada 71, 72, 73, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 102, 103 No’lu parsellere ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Sedat ÇELİK, Mahmut YANDIK, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Hüsamettin ERGÜL, Bülent KOÇAK, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Fikret ORMANCIOĞLU, Berna ABİŞ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Gök Nur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜR SOY’un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTCİ, Ünal ÖZMURAL, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Nurcan ACAROĞLU GÖKTAŞ’ın ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

**Yaşar ÇAKMAK**  
Başkan V.

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye

**Güler ŞAHİN GENÇAY**  
Katip Üye