




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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> CALIŞINCA OLUYOR	<b>Karar Tarihi</b>	21.07.2022
	<b>Karar No</b>	372
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	03.06.2022	2022-2154838
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 21.07.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 372 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, Arapçeşme, Sultanorhan, Köşklüçeşme, İnönü Mahallesi ve Gaziler Mahallelerinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 10.03.2022 tarih ve 152 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar plan değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 09.06.2022 tarih ve 79. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Yenikent, İnönü, Beylikbağı, Cumhuriyet, Köşklüçeşme, Mustafapaşa, Gaziler, Arapçeşme, Sultanorhan ve Barış Mahalleleri, G22b.18c.4a-4b, G22b.24a.1a-1c-1d-2a-2b, G22b.23b.2b, G22b.24b.1a-3a-2d-4a-4b, G22b.19c.4a-4b-4c-4d-2d-3c-3d, G22b.20d.4a-4b uygulama imar planı paftalarında hazırlanan ve Gebze Belediye Meclisi'nin 05.05.2022 tarih ve 125 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Yenikent, İnönü, Beylikbağı, Cumhuriyet, Köşklüçeşme, Mustafapaşa, Gaziler, Arapçeşme, Sultanorhan ve Barış Mahalleleri G22b.18c.4a-4b, G22b.24a.1a-1c-1d-2a-2b, G22b.23b.2b, G22b.24b.1a-3a-2d-4a-4b, G22b.19c.4a-4b-4c-4d-2d-3c-3d, G22b.20d.4a-4b uygulama imar planı paftalarında,

1. Mustafapaşa Mahallesi, G22b.19c.4a-4b-4c-4d uygulama imar planı paftasında 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, Belediyemiz 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 B-6 olacak şekilde düzenlenmesi,
2. Barış Mahallesi, G22b.24.b.2d-3a-4a-4b ve G22b.24a.3b uygulama imar planı paftasında kalan, Dr. Zeki Acar Caddesi'nde, Özel Sin Koleji'nden başlayıp 1816/1 sokağa kadar olan yol hattının günlük ticaret ihtiyaçları karşılamak amaçlı mevcut yapılaşma şartları değiştirilmeden "T3 Ticaret Alanı" olarak planlanması,
3. İnönü Mahallesi, G22.b.24.a.1a ve G22b.23b.2b uygulama imar planı paftalarında kalan, 4970, 4971, 4968, 4969, 5649, 5642, 5644, 5643, 4986, 4985 ve 4984 No'lu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
4. Köşklüçeşme Mahallesi, G22b.24a.1a-1c-1d uygulama imar planı paftalarında kalan, 5765, 5767, 5056, 5768, 5770, 5600, 5661, 5662, 5663, 2404, 5658, 5659 ve 2406 No'lu adalarda



eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde yeniden düzenlenmesi,

5. Arapçesme Mahallesi, G22b.20d.4a uygulama imar planı paftasında kalan, 3637, 3461, 3508, 3509, 3510 ve 3513 No'lu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
6. Sultanorhan Mahallesi, G22b.20d.4a-4b uygulama imar planı paftalarında kalan, 5138 ve 5137 No'lu adalarda eşitlik ilkesi esas alınarak, çevre yapılaşmalarda olduğu gibi, TAKS değeri 0.40 olacak şekilde düzenlenmesi,
7. Artan nüfus ihtiyacını karşılamak amaçlı, Köşklüçesme Mahallesi, G22.b.24.a2a-2b uygulama imar plan paftalarında yer alan A-4 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olan, 2387 ada, 3 No'lu parselin "*Park Alanı*"na, A-4 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olan, 2387 ada 4 No'lu parselin ise E:0.90, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu "*İbadet Alanı*" na,
8. Gaziler Mahallesi, G22b.19c.4a uygulama imar plan paftasında kalan ve A-3 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olan, 2973 ada, 6 ve 9 No'lu parseller, A-4 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olan, 2946 ada, 5, 6 ve 7 No'lu parseller, A-4 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olan, 2984 ada, 9, 10 ve 11 No'lu parseller ile, A-4 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olan, 2996 ada, 1 ve 20 No'lu parsellerin "*Park Alanı*" olarak düzenlenmesi,
9. Beylikbağı Mahallesi, G22b.23b.2a uygulama imar plan paftasında yer alan, 4956 ada, 10 No'lu parselin, A-3 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olan, "*Konut Alanı*"ndan E:1.00, Yençok:3 Kat yapılaşma koşullu "*Sosyal Tesis Alanı*" na dönüştürülmesi,
10. Köşklüçesme Mahallesi, G22b.24a.2a uygulama imar planı paftasında kalan, 4412 ada, 1 No'lu parselin, A-3 yapılaşma koşullarına sahip "*Konut Alanı*"ndan "*Park Alanı*" na dönüştürülmesi,
11. Arapçesme Mahallesi, G22b.19c.2d uygulama imar planı paftasında kalan, 3689 ada, 1 ve 2 No'lu parsellerin A-4 yapılaşma koşullarına sahip "*Konut Alanı*"ndan "*Park Alanı*" na dönüştürülmesi,
12. Cumhuriyet Mahallesi, G22b.18c.4a uygulama imar planı paftasında kalan, 4081 ada, 11, 12, 13 ve 14 No'lu parsellerin, A-3 yapılaşma koşullarına sahip "*Konut Alanı*"ndan "*Park Alanı*" na dönüştürülmesi,
13. İstasyon Mahallesi, G22b.24.3b uygulama imar planı paftasında kalan, 911 ada, 1 ve 2 No'lu parseller ile, Mustafapaşa Mahallesi, G22b.24b.1a uygulama imar plan paftasında kalan 4357ada, 5 No'lu parselin doğusunda kalan tescil harici alan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yol kullanımından "*Park Alanı*" na dönüştürülmesi,
14. Mustafapaşa Mahallesi, G22b.24b.1a ve G22b.24a.2b uygulama imar plan paftalarında kalan 4357 ada, 5 No'lu parselin A-3 yapılaşma koşullarına sahip "*T3 Ticaret Alanı*" kullanımının E:1.00 Yençok:5 kat yapılaşma koşullu "*Belediye Hizmet Alanı*" na dönüştürülmesi,
15. Arapçesme Mahallesi, G22b.19c.3c-3d uygulama imar plan paftasında kalan, 721 ada, 1 No'lu parselin kuzeyinde yer alan ve park alanı kullanımında olan 7460m<sup>2</sup>lik alanın bir kısmının E:1.00 Yençok:3 kat yapılaşma koşullu "*Belediye Hizmet Alanı*" bir kısmının, "*Park Alanı*" bir kısmının ise E:1.00 Yençok:Serbest yapılaşma koşullu "*İbadet Alanı*" olacak şekilde düzenlenmesi,
16. Yenikent Mahallesi, G22b.19a.3b ve G22b.19b.4a uygulama imar plan paftasında kalan, 478 ada, 1 No'lu 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 No’lu esas, 2010/1010 No’lu kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden, bahse konu parselin batısında bulunan 479 ada, 1 No’lu parselin de bu kapsamda E:1.80, Yençok:18.50 yapılaşma koşullu “T3 Ticaret Alanı” kullanımına dönüştürülmesine ilişkin uygulama imar planı değişikliği teklifi sunulduğu anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; Belediyemiz Meclisinin 10.03.2022 tarih ve 152 sayılı kararı ile onaylanan üst ölçek planlara uygun olarak hazırlanan, meri mevzuata ve planlama ilkelerine aykırılık teşkil etmediği belirlenen uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-41563925** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 22.06.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 21.07.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

Gebze Belediyesi, Arapçesme, Sultanorhan, Köşklüçesme, İnönü Mahallesi ve Gaziler Mahallelerinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 10.03.2022 tarih ve 152 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar plan değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, Zeki AYGÜN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Bünyamin ÇİFTÇİ, Cüneyt ATALAY, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Hasan Numan TONKA, Sadullah KELEŞ, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Berna ABİŞ, Güler Şahin GENÇAY, Güzin TAŞTEKİN, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, İsmet GÜRLER ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY’un kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT’un ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye