

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

	<b>Karar Tarihi</b>	<b>06.06.2022</b>
	<b>Karar No</b>	<b>173</b>
<b>Konu</b>	Balçık Mahallesi sınırları dâhilinde, Gk-1 gelişme bölgesi ve meskun alanlarda; imar uygulama sınırlarının ve plan kullanım kararlarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri	
<b>Dairesi</b>	Plan ve Proje Müdürlüğü	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	26.05.2022	81761
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Zinnur BÜYÜKGÖZ- Mahmut YANDIK-Hasan ÖZDEMİR(izinli)-İrfan İRTEGÜN-Talip DEMİR-Hasan SOBA(izinli)-Yaşar ÇAKMAK(izinli)-Güler ŞAHİN GENÇAY-Sertan TUNÇEL-Ayhan YILMAZ-Şenay ÖNDER- Harun PENBEGÜLLÜ(izinli)-Selamet GÜNER(izinli)- Vahip ANGUR-Mustafa DEMİRHAN-Nur ŞENTÜRK TATOĞLU(izinli) -Mehmet DİNÇ(izinli)-Osman SEZER-Ahmet MALKOÇ- Ahmet HÜSEYİNÇELEBİ-Vasfiye AYDIN- Sefa ZENGİN(izinli)- Abdullah KAHRAMAN-Davut KABACA-Sedat ÇELİK- 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	
<b>Gebze Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Haziran ayı 2. Birleşimi 06.06.2022 Pazartesi günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 173 sayılı karardır.</b>		

**KONU :**

İlgi: a) Emlak İstimlak Müdürlüğü' nün 14.02.2022 tarihli ve 48138632-754/64318 sayılı yazısı.

b) Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 24.05.2022 tarih ve 261 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı ile, İlçemiz, Balçık Mahallesi Konut ve Konut+Ticaret Alanları GK-1 Etaplama bölgesini kapsayan yaklaşık 296 hektar alanda yapılan imar uygulamasının mahkeme kararı ile iptal edildiği ve Danıştay kararı ile onaylandığı belirtilmiştir. İlgili karar gerekçelerine istinaden söz konusu bölgede yeniden uygulama çalışmalarına başlanılmış olup mahkeme kararı gereği üç farklı alan olacak şekilde GK1/A, GK1/B ve GK1/C bölümlemesi yapılarak bölgeler arasındaki donatı ve DOP farklılığını gidermek, mülkiyet sorunlarını çözmek, hissedar sayısını düşürmek, yerindelik ilkesi ile eşdeğerlik kavramına uygun parseller üretmek, açılacak davaların önüne geçmek ve bölgenin kamuya kazandırılmasındaki engelleri ortadan kaldırmak üzere hazırlanan taslak imar uygulaması hazırlanmış olup, bu doğrultuda plan değişikliği yapılması istenilmektedir.

İlgi (b) karar ile Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi Gk-1 Etaplama Bölgesinde hazırlanan alanda imar uygulama sınırlarının ve plan kullanım kararlarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

Bu kapsamda ilgi (a) yazı ve ilgi (b) Meclis kararı doğrultusunda söz konusu alana ilişkin, hazırlanan uygulama imar planı ile aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

- 1- Balçık Gk-1 planlama bölgesindeki mahkeme kararına istinaden alan, GK-1/A, GK-1/B ve GK-1/C olarak 3 bölge üzerinden yeniden planlanmıştır.
- 2- Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonu görüşmelerine devam ederken, Azmi Hamzaoğlu'nun 06.04.2022 tarih ve 2049237 sayılı dilekçesi ile, Balçık Mahallesi, 339 ada 1 nolu parselin "Gelişme Konut Alanı" ndan "Özel Sağlık Tesis Alanı" na dönüştürülmesinin talep edildiği anlaşılmış olup yoğunluk artışına yol açmadığı nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği gerekçesiyle plan değişikliği teklifini uygun görmüş ve sonuç olarak Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, Emsal: 1.00 ve Yükseklik: 3 Kat olmak şartıyla 339 Ada 1 numaralı parselde "Özel Sağlık Tesis" alanı oluşturulmuştur.
- 3- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın 349 Ada 1 numaralı parselde bulunan "Kültürel Tesis" alanı ve 349 ada 8 numaralı parselde bulunan "Park" alanı büyütülmüştür.
- 4- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 353 Ada 11, 12 ve 13 numaralı parseller ile 351 ada 1 numaralı parsel ve 352 ada 1 numaralı parselin arasından geçen 15 metrelik imar yolu güney-batıya kaydırılmıştır.
- 5- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın 351 Ada 1 numaralı parselde bulunan lise alanı 352 ada 1 numaralı parsel ile 351 ada 13 ve 353 ada 12 parselin arasında kalan tescilsiz alanın bir kısmında yeniden düzenlenmiştir.

## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi	Karar No	Kararın Özü	Balçık Mahallesi sınırları dâhilinde, Gk-1 gelişme bölgesi ve meskun alanlarda; imar uygulama sınırlarının ve plan kullanım kararlarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri
--------------	----------	-------------	--

- 6- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın 352 Ada 1 parselin bir kısmında yer alan "Teknik Lise" alanı küçültülerek yeniden düzenlendi.
- 7- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 352 Ada 1 numaralı parsel ve 351 ada 1 numaralı parselin arasında planlanan "Otopark" alanı 352 ada 1 numaralı parsellin bir kısmında yeniden düzenlenmiştir.
- 8- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 353 Ada 13 numaralı parsel ile 351 ada 1 ve 352 ada 1 numaralı parsel arasındaki tescilsiz alanda bulunan "Meydan Alanı" 351 ada 1 parselin bir kısmında yeniden düzenlenmiştir.
- 9- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın 353 Ada 11 numaralı parselde planlanan "Sağlık Tesisi Alanı " 351 ada 1 parselin bir kısmında yeniden düzenlenmiştir.
- 10- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın 353 Ada 12 numaralı parselin bir kısmında bulunan "Cami Alanı" 351 ada 1 numaralı parsel ile 353 ada 13 ve 353 ada 11 numaralı parselin arasındaki tescilsiz alanda yeniden düzenlenmiştir.
- 11- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 353 Ada 13 numaralı parselin doğusunda ve batısında bulunan "Otopark" alanı 351 ada 11 ve 351 ada 1 numaralı parselin arasındaki tescilsiz alanda yeniden düzenlenmiştir.
- 12- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 354 Ada 1 numaralı parselin batısındaki parselde bulunan "Park" 354 ada 2, 3, 4 numaralı parsellerin bir kısmında yeniden düzenlenmiştir.
- 13- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 354 Ada 1 parselin batısında kalan 12 metrelik imar yolu 354 ada 2, 3, 4 numaralı parsellerin bir kısmında yeniden düzenlenmiştir.
- 14- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, , Emsal: 1.00 ve Yükseklik:3 Kat olmak şartıyla 351 Ada 1 numaralı parselin bir kısmında "Belediye Hizmet Alanı" oluşturulmuştur.
- 15- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 354 Ada 2, 3, 4 numaralı parsellerde 12 metrelik imar yolu düzenlenmiştir.
- 16- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, Emsal: 1.00 ve Yükseklik:3 Kat olmak şartıyla 340 Ada 2, 3, 4 numaralı parsellerin bir kısmında "İlkokul", "Kreş" ve yine aynı parsel ve doğusundaki tescilsiz alanda "Park" alanı oluşturulmuştur.
- 17- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 343 Ada 9 numaralı parsel ve 340/7 numaralı parsel arasındaki 20 metrelik imar yolu ve yine aynı parsellerde bulunan "Park" alanı yeniden düzenlenmiştir.
- 18- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 341 Ada 10 numaralı parselde bulunan "Park" alanı 341 ada 3 ve 341 ada 4 numaralı parselin bir kısmına kadar büyütülmüştür.
- 19- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 342 Ada 1, 341 ada 1 ve 9 numaralı parsellerden geçen 10 metrelik imar yolu yeniden düzenlenmiştir.
- 20- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, 218 Ada 182 ve 218 ada 181 numaralı parselin bir kısmında "Otopark" alanı düzenlenmiştir.
- 21- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın 218 Ada 181 numaralı parselin bir kısmında "Park" alanı düzenlenerek "Gelişme Konut" bölgesi yeniden düzenlenmiştir.
- 22- Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde, yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın 346 Ada 1, 2, 3, 4 ve 347 ada 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 numaralı parsellerin olduğu "Konut+Ticaret" adaları yeniden düzenlenmiştir.
- 23- Balçık Mahallesi Gk-1/B Planlama Bölgesi' nde, 355 Ada 5 ve 355 ada 6 numaralı parsellerde planlanan "Kültürel Tesis" ve "Ortaokul Tesisi" 360 ada 8 ve 9 numaralı parselin bir kısmında yeniden düzenlenerek, bu parsellerde "Konut+Ticaret" alanı yeniden düzenlenmiştir.

## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi	Karar No	Kararın Özü	Balçık Mahallesi sınırları dâhilinde, Gk-1 gelişme bölgesi ve meskun alanlarda; imar uygulama sınırlarının ve plan kullanım kararlarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri
06/ 06/ 2022	2022 / 173		

- 24- Balçık Mahallesi Gk-1/B Planlama Bölgesi' nde, 356 Ada 4 numaralı parselde planlanan "Park" alanı, 356 ada 3 numaralı parselde planlanan "Sağlık Tesisi Alanı" ile 356 ada 2 ve 356 ada 3 numaralı parsel arasında planlanan "Otoprak" alanı kaldırılarak; yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın 359 ada 1 ve 360 ada 8 numaralı parsel arasındaki tescilsiz alanda "Sağlık", 358 ada 7 numaralı parselde "Otopark" alanı yeniden düzenlenerek bu parselden kaldırılan donatı alanlarının yerine "Konut+Ticaret" fonksiyonu yeniden düzenlenmiştir.
- 25- Balçık Mahallesi Gk-1/B Planlama Bölgesi' nde 361 ada 2 ve 361 ada 3 numaralı parsellerde bulunan "Gelişme Konut Bölgesi" , Emsal: 0.25 ve Yükseklik:4 Kat olmak şartıyla "Konut+ Ticaret Bölgesi" olarak yeniden düzenlenmiştir.
- 26- Balçık Mahallesi Gk-1/B Planlama Bölgesi' nde, 360 ada 9, 10 numaralı parsel ve 360 ada 8 numaralı parselin doğusundaki tescilsiz alandan geçen 15 metrelik imar yolu sağa kaydırılmıştır.
- 27- Balçık Mahallesi Gk-1/B Planlama Bölgesi' nde, 360 Ada 2 ve 360 ada 4 numaralı parsellerden geçen 10 metrelik imar yolu oluşturulmuştur.
- 28- Balçık Mahallesi Gk-1/B Planlama Bölgesi' nde, 361 Ada 8 ve 360 ada 1 numaralı parsellerin arasından geçen 20 metrelik yol sola kaydırıldı ve bu parsellerin kuzeyinde 10 metrelik imar yolu oluşturulmuştur.
- 29- Balçık Mahallesi Gk-1/B Planlama Bölgesi' nde, 360 Ada 12 numaralı parselden geçen 15 metrelik imar yolu genişliği 10 metre olarak yeniden düzenlenmiştir.
- 30- Balçık Mahallesi Gk-1/B Planlama Bölgesi' nde, 358 Ada 6 numaralı parsellerin bir kısmında planlanan otopark alanı kısmen kaldırılarak ve yeniden düzenlenerek 10 metrelik imar yolu oluşturulmuştur.
- 31- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 374 Ada 1 numaralı parselin bir kısmında "Park" ve "Otopark" alanı oluşturulmuştur.
- 32- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 373 Ada 3 ve 2 numaralı parsellerden geçen 15 metrelik imar yolu düzenlenmiştir.
- 33- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 373 Ada 10 ve 373 ada 5 numaralı parselin güneyinden geçen 15 metrelik imar yolu düzenlendi. Aynı parsellerin bir kısmında "Park" ve Emsal: 1.00 ve Yükseklik: 3 Kat olmak üzere "Belediye Hizmet Alanı" alanı oluşturulmuştur.
- 34- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 368 Ada 3 numaralı parsellerde düzenlenen lise alanı yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın 373 ada 10, 11, 12 numaralı parseller ile 368 ada 2 ve 368 ada 1 numaralı parsellere taşınmıştır. 368 Ada 3 numaralı parsel Emsal: 0.25 ve Yükseklik:4 Kat olmak şartıyla "Konut+Ticaret" alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.
- 35- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 368 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerden geçen 12 metrelik imar yolu oluşturulmuştur.
- 36- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 367 Ada 3, 4, 5, 6 numaralı parsellerden geçen 12 metrelik imar yolu batıya kaydırılmıştır.
- 37- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 369 Ada 1 numaralı parselin kuzeyinden geçen 15 metrelik imar yolunda yeniden düzenleme yapılmıştır.
- 38- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 370 Ada 3, 4 numaralı parsellerde bulunan "Park" alanı ve yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın "Sağlık" tesisi 370 ada 3, 4 ve 369 ada 1 numaralı parsellerin bir kısmında yeniden düzenlenmiştir.
- 39- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 369 Ada 1 ile 370 ada 3 ve 4 numaralı parsel arasından geçen imar yolu kapatılmıştır.
- 40- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 369 ada 2, 3, 7, 8 ve 370 ada 3 numaralı parsellerden geçen 15 metrelik imar yolu düzenlendi.

## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi <b>06/ 06/ 2022</b>	Karar No <b>2022 / 173</b>	Kararın Özü	Balçık Mahallesi sınırları dâhilinde, Gk-1 gelişme bölgesi ve meskun alanlarda; imar uygulama sınırlarının ve plan kullanım kararlarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri
-------------------------------------	-------------------------------	----------------	--

- 41- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 370 Ada 1, 2, 3 numaralı parselin bir kısmında "Otopark" alanı yeniden düzenlenmiştir.
- 42- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 371 Ada 1, 2 parsellerin bir kısmında bulunan "Cami" ve "Özel Sosyal Tesis" alanı yapılaşma ve emsal kararlarında değişiklik olmaksızın yeniden düzenlenerek "Cami" alansal olarak 372 ada 2 parseli büyütüldü ve kuzeyindeki 15 metrelik imar yolu yeniden düzenlenmiştir.
- 43- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 369 Ada 3, 4, 5 ile 370 ada 1 ve 5 arasındaki parsellerden geçen 15 metrelik imar yolu sağa kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir.
- 44- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 366 Ada 2, 3, 4 ve 369 ada 1, 8, 9, 10 numaralı parseller arasındaki 12 metrelik imar yolu yeniden düzenlenmiştir.
- 45- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 366 Ada 1 numaralı parsellerin bir kısmında bulunan "Park" alanı 366 ada 1, 2 ve 5 numaralı parsellerin bir kısmına büyütülerek yeniden düzenlenmiştir.
- 46- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 365 Ada 12 numaralı parsellerin bir kısmında bulunan "Park" alanı 365 ada 4, 5, 6, 7, 9 ve 10 numaralı parsellerin bir kısmına kadar büyütülerek yeniden düzenlenmiştir.
- 47- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 365 Ada 11 numaralı parsellerde bulunan "Park" alanı kaldırılmıştır.
- 48- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 364 Ada 1 numaralı parselin bir kısmında planlanan "Cami" alanı 10 metrelik yol kapatılarak büyütülmüştür.
- 49- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 380 Ada 1 ve 380 ada 2 numaralı parselin bir kısmında "Otopark" alanı oluşturulmuştur.
- 50- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 379 Ada 5 numaralı parselin bir kısmında "Park" alanı düzenlenmiştir.
- 51- Balçık Mahallesi Gk-1/A Planlama Bölgesi' nde, 377 Ada 2 numaralı parselin bir kısmında "Park ve Teknik Altyapı" alanı düzenlenmiştir.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Talep incelenmiş olup; imar uygulaması çalışmaları kapsamında imar uygulama sınırında yapılan değişikliklerin planlara aktarılması amacıyla hazırlandığı, yoğunluk artışına yol açmadığı nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri kapsamında yukarıda belirtilen maddelere yönelik yapılan ve Plan İşlem Numarası: 41920524 olan değişiklik talebi komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu 06.06.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

### KARAR :

Balçık Mahallesi sınırları dâhilinde, Gk-1 gelişme bölgesi ve meskun alanlarda; imar uygulama sınırlarının ve plan kullanım kararlarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan 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, Cavit KAPOĞLU ve Sinan ÇEPER) ret oylarına karşın **oy çokluğu** ile kabul edildi.

Belediye Başkanı

Kâtip

Kâtip