



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	15.12.2022
	Karar No	712
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.11.2022	2022-2427851
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 15.12.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 712 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, Gk-1 Etaplama sınırları içinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 21.07.2022 tarih ve 378 sayılı kararı kabul edilen uygulama imar planına yasal askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 11.11.2022 tarih ve 76. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi sınırları içerisinde, Gk-1 Etaplama Bölgesi içinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 378 sayılı kararıyla onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden Gebze Belediyesi'nde askıya çıkarılan uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan ve Gebze Belediye Meclisi'nin 01.11.2022 tarih ve 300 sayılı kararı ile değerlendirilen itirazlar Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22b.14a.2a- 2b- 2c- 2d- 3a- 3b- 3c- 3d, G22b.14b.1a- 1b- 1c- 1d- 2a- 2b- 4a- 4b, G22b.09c.3d uygulama imar planı paftalarında Gk-1 Etaplama sınırları içerisinde, yeniden uygulama çalışmalarına başlanıldığı, mahkeme kararı gereği, üç farklı alan olacak şekilde GK1/A, GK1/B ve GK1/C bölümlenmesi 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 plan kullanım kararlarının yeniden düzenlendiği ve Belediyemiz Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 378 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yasal askı süresi içerisinde;

- 1. Esra Özdemir** 22.08.2022 tarihli dilekçesi ile, ön hazırlıklarını yaptıkları 'Villa Sitesi Projesi' nin bütünlük sağlaması amacıyla; 343 ada 3, 4, 5 ve 344 ada 1, 2, 3, 4 numaralı parsellerin arasından geçen 20 metrelik imar yolunun güneyde bulunan 12 metrelik imar yoluna kaydırılmasını ayrıca sahibi olduğu 340 ada 4 numaralı parselinde bu parseller ile bütünlük sağlayacak şekilde şuyulandırma yapılmasını talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde Gebze Belediye Meclisi'nin "Söz konusu dilekçede itiraza konu olan imar yolu 20 metre olup imar yolunun 1/5000 Nazım İmar Planını etkilemesi ve 28.06.2022 – 28.07.2022 tarihleri arasında askıya çıkan nazım imar planına itiraz dilekçesi bulunmadığından" gerekçesiyle Gebze Belediyesi Meclisi



tarafından uygun görülmeyen söz konusu itiraz **Komisyonumuzca da uygun görülmemiştir.**

- 2. Sabri Yazıcı ve hissedarlarının** 26.09.2022 tarihli dilekçesi ile; 369 ada 3, 4, 6, 7, 8, 9 ve 10 numaralı parsellerin bütünlüğünün bozulmaması adına 369 ada 7 ve 8 numaralı parsellerin arasından geçen 15 metrelik imar yolunun kaldırılmasını ve “*Gelişme Konut Bölgesi*” olarak planlanan bölgenin mevcuttaki kullanımlar göz önünde bulundurularak “*Lojistik Alan*” veya “*Depolama Alanı*” fonksiyonunda değerlendirilmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde Gebze Belediye Meclisi’nin “*bahse konu 15 metrelik imar yolu devamındaki parsellere ve adalara mahreç oluşturmakta olup bahse konu itirazda imar yolu ve fonksiyon değişikliği talebinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilemesi ve 28.06.2022 – 28.07.2022 tarihleri arasında askıya çıkan nazım imar planına itiraz dilekçesi bulunmadığından*” gerekçesiyle Gebze Belediyesi Meclisi tarafından uygun görülmeyen söz konusu itiraz **Komisyonumuzca da uygun görülmemiştir.**

- 3. Tacettin Saraçoğlu** 23.09.2022 tarihli dilekçesi ile; hak sahibi 366 ada 4 numaralı parselde tarım ve hayvancılık faaliyetlerini yürütmekte ve buna istinaden kullanmakta olduğu işletme kesimhanesinin, meyve bahçesinin bir kısmı Maliye Hazinesi’ nin mülkiyetinde bulunan 366 ada 5 numaralı parselde kalmaktadır. Hak sahibi, Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 366 ada 5 numaralı parselin “*Park Alanı*” fonksiyonundan çıkartılıp değişiklik öncesinde bulunan “*Gelişme Konut Alanı*” olarak yeniden düzenlenmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde Gebze Belediye Meclisi’nin “*bahse konu itirazda fonksiyon değişikliği talebinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilemesi ve 28.06.2022 – 28.07.2022 tarihleri arasında askıya çıkan nazım imar planına itiraz dilekçesi bulunmadığından*” gerekçesiyle Gebze Belediyesi Meclisi tarafından uygun görülmeyen söz konusu itiraz **Komisyonumuzca da uygun görülmemiştir.**

- 4. Mehmet Eroğlu 12.09.2022 tarihli dilekçesi ile;** hak sahibi Emsal:0.15 Yençok:2 Kat yapılaşma koşulu ile “*Gelişme Konut Alanı*” nda bulunan 385 ada 1 numaralı parselinin, Emsal:0.25 Yençok:4 Kat yapılaşma koşulu bulunan “*Konut+Ticaret Alanı*” fonksiyonu olarak yeniden düzenlenmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde Gebze Belediye Meclisi’nin “*bahse konu yapılaşma şartları İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği 7/4 -7/5 maddesine göre Uzun Mesafeli Koruma Alanında bulunması sebebiyle belirlendiğinden ve bahse konu itirazda fonksiyon talebinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilemesi ve 28.06.2022 – 28.07.2022 tarihleri arasında askıya çıkan nazım imar planına itiraz dilekçesi bulunmadığından*” gerekçesiyle Gebze Belediyesi Meclisi tarafından uygun görülmeyen söz konusu itiraz **Komisyonumuzca da uygun görülmemiştir.**

- 5. Ahmet Cemal İbrahimağaoğlu ve hissedarlarının 06.09.2022 tarihli dilekçesi ile;** hak sahibi bir kısmı “*Konut+Ticaret Alanı*”, bir kısmı “*Park Alanı*” nda kalan 354 ada 4 numaralı parseli için tamamının “*Konut+Ticaret Alanı*” nda kalmasını ve ilk şuyulandırmada kesilen DOP oranının sabit kalmasını talep etmektedir.



0002520998

Yapılan incelemeler neticesinde Gebze Belediye Meclisi'nin *bahse konu parselin tamamı mevcut "Konut+Ticaret" hakları korunacak şekilde şuyulandırmada tahsisi yapılacağından* gerekçesiyle Gebze Belediyesi Meclisi tarafından uygun görülmeyen söz konusu itiraz **Komisyonumuzca da uygun görülmemiştir.**

6. **Kenan Özdemir 19.09.2022 tarihli dilekçesi ile;** hak sahibi planda bir kısmı "Park Alanı" nda bir kısmı "İmar Yolu" nda kalan 774 numaralı parselde (221/ 5) faaliyetlerine 2005 yılından beri devam eden iş yeri için yapısının kurtarılmasını ve "Ticaret Alanı", "Sanayi Alanı", veya "Depolama Alanı" olarak fonksiyonunun düzenlenmesini talep etmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde Gebze Belediye Meclisi'nin *bahse konu itirazda fonksiyon talebinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilemesi ve 28.06.2022 – 28.07.2022 tarihleri arasında askıya çıkan nazım imar planına itiraz dilekçesi bulunmadığından* gerekçesiyle Gebze Belediyesi Meclisi tarafından uygun görülmeyen söz konusu itiraz **Komisyonumuzca da uygun görülmemiştir.**

7. **Gebze Belediyesince** Balçık Mahallesi Gk-1/C Planlama Bölgesi' nde *Emsal: 1.00 ve Yükseklik: 3 Kat* yapılaşma koşullarına sahip "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanan 339 Ada 1 numaralı parselin İSKİ havzasında kaldığından **İSKİ Yönetmeliğinde kalan yer ile ilgili yönetmeliğin 16/ 1.maddesine göre ; "...Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz"** olduğundan bahse konu parselin yapılaşma şartlarının Emsal: 0.40, Yençok:3 Kat olarak düzenlenmesi Gebze Belediyesi Meclisi tarafından uygun görülmüştür. Gebze Belediyesi Meclisi tarafından uygun görülen itiraz **Komisyonumuzca da uygun görülmüştür.**

Ayrıca İmar ve Bayındırlık Komisyonunca tespit edilen hususlardan, Belediyemiz Meclisinin 11.11.2022 tarih ve 621 sayılı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği çerçevesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da E:0.40 Yençok: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip "Özel Açık ve Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-41311616** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi ve 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.23.11.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.12.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, Gk-1 Etaplama sınırları içinde hazırlanan ve Belediyemiz Meclisinin 21.07.2022 tarih ve 378 sayılı kararı kabul edilen uygulama imar planına yasal askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye