

T.C.
GEBZE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	02.03.2023
	Karar No	49
Konu	Kadıllı Mahallesi GK3 Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yönelik Yapılan Plan Tadilatı	
Dairesi	Plan ve Proje Müdürlüğü	
Evrak Tarih ve No	01.02.2023	122730
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Zinnur BÜYÜKGÖZ- Mahmut YANDIK-Hasan ÖZDEMİR-İrfan İRTEGÜN-Talip DEMİR-Hasan SOBA-Yaşar ÇAKMAK-Güler ŞAHİN GENÇAY-Sertan TUNÇEL-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(izinli)- Şahin YILMAZEL- Cavit KAPOĞLU-Erhan BÖLÜK- Osman KURUM(katılmadı)- Sinan ÇEPER- Birol ELÜSTÜ-Sadık GÜVENÇ-Yunus Umut AYDOĞDU	
Gebze Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Mart ayı 1. Birleşimi 02.03.2023 Perşembe günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 49 sayılı karardır.		

Konu:

İlgi:

- Emlak İstimlak Müdürlüğü' nün 14.06.2022 tarihli ve 48138632-754/85528 sayılı yazı.
- Orman Müdürlüğü' nün 09.03.2021 tarih ve E-557527 sayılı yazısı.
- Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 12.01.2023 tarih ve 31 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı ile Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından, 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine göre Kadıllı Mahallesi Konut ve Ticaret Alanları(GK3) plan bölgesini kapsayan yaklaşık 271 hektar alanda Arsa ve Arazi Düzenlemesi çalışmalarına başlandığı belirtilmektedir.

İlgi (a) yazıya ilaveten Kadıllı Mahallesi GK3 Planlama Bölgesinde, Kuzey Marmara Otoyolu' nun alanı ikiye ayırması, hafriyat dolum sahasının sınırlarının belirlenmesi, ilgi (b) görüş yazısı ile orman alanlarının tespit edilmesi, GK-3 Etaplama Bölgesi emsal mahkeme kararları neticesinde Kuzey Marmara Otoyolu güzergahının bölgeyi ikiye ayırdığı gerekçesi ile GK-3/A ve GK3/B şeklinde iki etaplama bölgesinde sosyal ve donatı alanlarının ulaşılabilirliği göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmesi gibi hususlar alanda plan tadilatı gerekliliğini ortaya çıkarmış ve bu kapsamda GK3 plan bölgesine yönelik hazırlanan taslak uygulama çalışmalarına esas meri planda değişiklik yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu ihtiyaca istinaden ilgi (c) karar ile Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kadıllı Mahallesi sınırları dahilinde, GK-3 gelişme bölgesinde imar uygulama sınırlarının ve plan kullanım kararlarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 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.

- Kadıllı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 191 ada 21, 22, 23 ve 24 numaralı parsellerden geçen 10 metrelik imar yolu düzenlenmiştir.
- Kadıllı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 191 ada 22 numaralı parselde 10 metrelik imar yolu kapatılarak "Park Alan" ı yeniden düzenlenmiştir.
- Kadıllı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 191 ada22 numaralı parselden geçen 12 metrelik imar yolu hattı güney kısımda batıya kayırılmıştır.
- Kadıllı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 235 ada 9 numaralı parselden geçen 15 metrelik imar yolunun güney kısımdaki hattı, güney batıya kaydırılmıştır.

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 02/ 03/ 2023	Karar No 2023 / 49	Kararın Özü	Kadılı Mahallesi GK3 Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yönelik Yapılan Plan Tadilatı
-------------------------------------	------------------------------	----------------	---

5. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 235 ada 11 numaralı parselde "Park Alanı" ve "Gelişme Konut Alanı" emsal ve yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu parselden 12 metrelik imar yolu düzenlenmiştir. Mevcutta geçen düşeydeki 12 metrelik imar yolu güney kısımda yeniden düzenlenerek doğrusal bir hale dönüştürülmüştür.
6. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi meri planda "Gelişme Konut Alanı" olan 235 ada 5 ve 9 numaralı parsellerde yapılaşma koşulları Emsal:1 Yükseklik: 3 Kat olmak üzere "Anaokul Alanı", "Sağlık Alanı", "İlkokul Alanı" olarak, yine yapılaşma koşulları Emsal:1 Yükseklik: Serbest olmak üzere "Cami Alanı" ve yapılaşma koşulları Emsal:0.25 Yükseklik: 4 kat olmak üzere "Konut+Ticaret Alanı" düzenlenmiştir.
7. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi' nde hafriyat döküm sahasının sınırlarının belirlenmesi ile 234 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 ve 11 numaralı parsellerde "Gelişme Konut Alanı", yapılaşma koşulları Emsal:0.05 Yükseklik 6.50 olmak üzere "Ticari Rekreasyon Alanı" na dönüştürülmüştür. Aynı zamanda 234 ada 5 numaralı parselin bir kısmında "Park Alanı" düzenlenmiştir.
8. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi meri planda "Konut+Ticaret Alanı" olan 235 ada 4 numaralı parselde yapılaşma koşulu Emsal:1 Yükseklik 3 kat olmak şartıyla "Belediye Hizmet Alanı" na düzenlenmiştir.
9. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi meri planda "Gelişme Konut Alanı" olan 235 ada 4 ve 5 numaralı parselde, "Park Alanı" düzenlenmiştir. Ayrıca bu parsellerden geçen 10 metrelik 2 adet imar yolu kapatılmıştır.
10. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 235 ada 4 numaralı parselden geçen 10 metrelik imar yolu kapatılmış aynı zamanda "Park Alanı" yeniden düzenlenmiştir. Parselde bulunan "Teknik Altyapı Alanı" kaldırılmıştır.
11. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 234 6, 7, 9 ve 11 numaralı parsellerden geçen 15 metrelik imar yolu düzenlenmiştir.
12. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 234 ada 9 numaralı parselden geçen 20 metrelik imar yolu hattı yeniden düzenlenmiştir.
13. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 234 ada 9 numaralı parselde meri planlarda bulunan "Teknik Altyapı Alanı" yeniden düzenlenmiştir.
14. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 234 ada 4, 5, 6, 9, 11, 12 parsellerde "Park Alanı" yeniden düzenlenerek 15 metrelik imar yolu düzenlenmiştir.
15. Kadılı Mahallesi GK3/A Planlama Bölgesi 234 ada 1,3 ve 232 ada 2 ve 3 numaralı parsellerden geçen 10 metrelik imar yolu kapatılmıştır.
16. 232 ada 11, 25, 7, 9 numaralı parsellerde yapılaşma koşulları değişmeksizin "Gelişme Konut Alanı", "Park Alanı" yeniden düzenlenmiştir.
17. 232 ada 3, 4, 5, 6, 9,1 ve 234 ada 2, 24 numaralı parsellerden geçen 25 metrelik imar yolu hattında yeniden düzenleme yapılmıştır.
18. 232 ada 7 ve 8 numaralı parsellerden geçen 10 metrelik imar yolu düzenlenmiştir.
19. 232 ada 7 ve 8 numaralı parsellerde yeniden düzenleme yapılarak "Otopark Alanı" ve yapılaşma koşulları Emsal:1 Yükseklik:3 Kat olmak şartıyla "Sağlık Alanı", "Resmi Kurum Alanı", Emsal:1 Yükseklik: Serbest olmak şartıyla "Cami Alanı" oluşturulmuştur.
20. 232 ada 11,25, 7 ve 9 numaralı parsellerden geçen 10 metrelik imar yolu güneye kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir.

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi	Karar No	Kararın Özü	Kadılı Mahallesi GK3 Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yönelik Yapılan Plan Tadilatı
02/ 03/ 2023	2023 / 49		

21. 232 ada 2 ve 8 numaralı parsellerden geçen 10 metrelik imar yolu güneye kaydırılarak "Park Alanı" yeniden düzenlenmiştir.
22. 232 ada 6 ve 13 numaralı parsellerde "Park Alanı" düzenlenmiştir.
23. 0 ada 631 numaralı parsel ve 234 ada 14, 5 numaralı parselde bulunan "Sağlık Alanı" kaldırılarak Emsal:0.15 Yükseklik:3 Kat olmak şartıyla "Gelişme Konut Alanı" oluşturulmuştur. Aynı zamanda 234 ada 14 numaralı parselden geçen 10 metrelik imar yolu kapatılmıştır.
24. Karayolu kurum görüşü ile birlikte "Karayolu Koruma Alanı" nda değişiklik yapılmıştır.
25. Kadıllı Mahallesi, GK3/B Planlama Bölgesi 232 ada 15 ve 16 numaralı parsellerden geçen 15 metrelik imar yolu oluşturulmuş yine aynı parselde bulunan "Otopark" ve "Sağlık Alanı" kaldırılarak yerine Emsal:0.25 Yükseklik:4 Kat olmak şartıyla "Ticaret+Konut Alanı" oluşturulmuştur.
26. Kadıllı Mahallesi, GK3/B Planlama Bölgesi Meri planda "Kültürel Tesis" olan 229 ada 11 ve 12 numaralı parselde Emsal:1 Yükseklik:3 Kat olmak şartıyla "Sağlık Alanı" düzenlenmiştir.
27. Kadıllı Mahallesi, GK3/B Planlama Bölgesi Meri planda "Cami Alanı" olan 232 ada 8 numaralı parselde Emsal:1 Yükseklik:3 Kat olmak şartıyla "Belediye Hizmet Alanı" na dönüştürülmüştür.
28. Kadıllı Mahallesi, GK3/B Planlama Bölgesi Meri planda "Gelişme Konut Alanı" olan 232 ada 14, 17, 18 ve 19 numaralı parselde Emsal:1 Yükseklik:3 Kat olmak şartıyla "İlkokul Alanı", Emsal:1 Yükseklik: Serbest olmak şartıyla "Cami Alanı" ve alana hizmet vermek amacıyla "Otopark Alanı" ve "Park Alanı" düzenlenmiştir.
29. Kadıllı Mahallesi, GK3/B Planlama Bölgesi 232 ada 16, 17 ve 18 numaralı parsellerden geçen 15 metrelik imar yolu kuzeye kaydırılarak yol genişliği 20 metreye çıkarılmıştır.
30. Kadıllı Mahallesi, GK3/B Planlama Bölgesi 232 ada 17 numaralı parsellerden geçen 10 metrelik imar yolu düzenlenmiştir.
31. Kadıllı Mahallesi, GK3/B Planlama Bölgesi 235 ada 16 ve 234 ada 23 numaralı parsellerde bulunan "Gelişme Konut Alanı" ve "Park Alanı" yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin yeniden düzenlenmiştir.
32. Kadıllı Mahallesi, GK3/B Planlama Bölgesi 232 ada 21 ve 22 numaralı parsellerden geçen 12 metrelik imar yolu 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: 411006464 olan değişiklik talebi komisyonumuzca **uygun görülmüştür.**

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu 02.03.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR :

Kadıllı Mahallesi GK3 Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Yönelik Yapılan Plan Tadilatına ilişkin İmar Komisyonu Raporu komisyondan geldiği şekliyle oylandı ilişkin Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu komisyondan geldiği şekliyle oylandı *CHP Meclis Grubu Üyeleri Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Şahin YILMAZEL, Cavit KAPOĞLU, Erhan BÖLÜK, Sinan ÇEPER, İYİ Parti Meclis Üyesi Birol ELÜSTÜ, Sadık GÜVENÇ, Yunus Umut AYDOĞDU* ret oylarına karşın) oy çokluğu ile kabul edildi.

Belediye Başkanı

Kâtip

Kâtip