




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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>ÇALIŞINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	09.06.2022
	<b>Karar No</b>	316
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	04.03.2022	2022-2002039
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Haziran ayı 1. birleşimi 09.06.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 316 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon Mahalleleri 1/25000 ölçekli G22.b.4, G22.b.3, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.c-18.d-19.c-20.c-20.d-22.b-23.a-23.b-24.a-24.b-25.a nazım ve 1/1000 ölçekli G22.b.17.c.2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-3.c, G22.b.18.c.4.a-4.b-4.c, G22.b.18.d.1.a-1.b-1.c-1.d-2.c-2.d-3.a-3.b-3.c-3.d-4.a-4.b-4.c-4.d, G22.b.19.c.3.c-3.d-4.c, G22.b.20.c.4.d, G22.b.20.d.3.c-3.d-4.c-4.d, G22.b.22.b.2.b, G22.b.23.a.1.a-1.b, G22.b.23.b.1.a-1.b-2.a-2.b-2.c-2.d, G22.b.24.a.1.a-1.c-1.d-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b, G22.b.24.b.1.b-1.c-1.d-2.a-2.b-2.c-2.d, G22.b.25.a.1.a-1.b-1.d uygulama imar plan paftaları, 446700-449800 yatay ve 4517200-4520000 dikey koordinatları arasında kalan alanda hazırlanan uygulama imar planı ve plan notu değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 18.05.2022 tarih ve 56. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme ve İstasyon Mahalleleri, G22.b.17.c-18.c-18.d-19.c-20.c-20.d-22.b-23.a-23.b-24.a-24.b-25.a nazım, G22.b.17.c.2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-3.c, G22.b.18.c.3.d-4.a-4.b-4.c-4.d, G22.b.18.d.1.a-1.b-1.c-1.d-2.c-2.d-3.a-3.b-3.c-3.d-4.a-4.b-4.c-4.d, G22.b.19.c.3.c-3.d-4.c, G22.b.20.c.4.d, G22.b.20.d.3.c-3.d-4.c-4.d, G22.b.22.b.2.b, G22.b.23.a.1.a-1.b, G22.b.23.b.1.a-1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d, G22.b.24.a.1.a-1.c-1.d-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b, G22.b.24.b.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.b-2.c-2.d-4.a, G22.b.25.a.1.a-1.b-1.d uygulama imar plan paftaları, 446700-449800 yatay ve 4517200-4520000 dikey koordinatları arasında kalan alanda hazırlanan ve Gebze Belediye Meclisininin 01.03.2022 tarih ve 72 sayılı kararı ile onaylanan uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme ve İstasyon Mahalleleri G22.b.17.c-18.c-18.d-19.c-20.c-20.d-22.b-23.a-23.b-24.a-24.b-25.a nazım, G22.b.17.c.2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-3.c, G22.b.18.c.3.d-4.a-4.b-4.c-4.d, G22.b.18.d.1.a-1.b-1.c-1.d-2.c-2.d-3.a-3.b-3.c-3.d-4.a-4.b-4.c-4.d, G22.b.19.c.3.c-3.d-4.c, G22.b.20.c.4.d, G22.b.20.d.3.c-3.d-4.c-4.d, G22.b.22.b.2.b, G22.b.23.a.1.a-1.b, G22.b.23.b.1.a-1.b-1.c-2.a-2.b-2.c-2.d, G22.b.24.a.1.a-1.c-1.d-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b, G22.b.24.b.1.a-1.b-1.c-1.d-2.a-2.b-2.c-2.d-4.a, G22.b.25.a.1.a-1.b-1.d uygulama imar plan paftaları, 446700-449800 yatay ve 4517200-4520000 dikey koordinatları arasında yer alan E-5 Kenarı 1-2 ve 3.bölgelerin Belediyemiz Meclisininin 13.01.2022 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları sonrasında birleştirilerek "Özel Proje Alanı" olarak belirlenmesi, D-100 Kenarı Yenilenecek Alan 2. Bölge sınırında kalan uygulama imar planlarının açılan davalar sonucu iptal edilmesi dolayısıyla alanın plansız kalması, 2.Bölge sınırları içerisinde Belediyesince yapılan 3194/18 uygulamasının Mahkeme tarafından iptal edilmesi ile bahse konu alana bitişik olan 1 ve 3. Bölgelerin de dahil olduğu alanlarda yapılması planlanan yatırımlara imkan tanımak ve uygulama bütünlüğü sağlayabilmek için;



- 1- D-100 Kenarı 1, 2 ve 3. Bölge sınırlarının yer aldığı bölgede uygulamada bütünlük sağlanması, alanın mekânsal özelliği ve konumu gereği geliştirilebilmesine imkân tanınması için bölge sınırlarının birleştirilerek “**Özel Proje Alanı**” belirlenmesi,
- 2- Bölgenin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında yürürlükteki planlar ile iptal edilen kullanımların dikkate alınması suretiyle 'ticaret alanları', imar yolları, donatı alanları gibi kentsel kullanımları içerecek şekilde planlanması,
- 3- Alanda daha önce yapılan imar uygulamasının iptali sonrasında ortaya çıkan sorunların bertaraf edilebilmesine imkân tanıyabilmek için alanda donatı eksilmesine yol açmaksızın maliye hak ve hukukunun gözetilmesi suretiyle gerekli düzenlemelerin yapılması,
- 4- Planlama sınırında yer alan bazı teknik uyumsuzlukların alınan kurum görüşlerinin de dikkate alınması suretiyle nazım imar planı kararlarına uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
- 5- Uygulama imar planı plan notları 4.2.10 maddesinin “*Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; konut kullanımı yer alamaz, minimum ifraz şartı 1500 m<sup>2</sup>'dir. 1500 m<sup>2</sup>'nin altında yeni parsel oluşturulmasına müsaade edilmeyecektir.*” şeklinde değiştirilmesi,
- 6- Uygulama imar planı plan notları 4.2.11 maddesinin “*Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve hâlihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak, cephe ve çevre düzenlemelerine ilişkin projelerini hazırlamak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.*” şeklinde değiştirilmesi,
- 7- Uygulama imar planı plan notları 4.2.15 maddesinin “*Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında: her tür ticaret, çarşı, büro, iş hani, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve gününbirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.*” şeklinde değiştirilmesi,
- 8- Uygulama imar planı plan notları 4.2.16 maddesinin “*Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; ticari kullanımda yer alan tüm mevcut yapılarda ve yapılacak ticari yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasını teşvik etmek amacıyla, yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb) ile enerjisinin tamamını sağlayan binalarda imar planındaki emsal değeri 0,20 artırılır. Yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb), su korunumu, atık depolanmasına yönelik mekânlar emsale dâhil değildir.*” şeklinde değiştirilmesi,
- 9- Uygulama imar planı plan notları 4.2.12, 4.2.14, 4.2.17, 4.2.18, 4.2.19, 4.2.20, 4.2.21 maddelerinin kaldırılmasını içeren uygulama imar planı ve plan notları değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu uygulama imar planı ve plan notları değişikliği teklifinin Belediyemiz Meclisinin 13.01.2022 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak hazırlandığı, daha önce açılan davalarda belirtilen hususların dikkate alınarak gerekli düzenlemelerin yapıldığı, alanda Belediyesince yapılacak imar uygulaması sırasında oluşabilecek mülkiyet sorunlarını azaltıcı, yerindelik ilkesi ile eşdeğerlik kavramına uygun parseller üretilebilmesine imkân tanıyıcı kararların üretildiği, plan notları ile ilgili uygulama bütünlüğünü sağlayacak şekilde düzenlemelerin yapıldığı ve planlanan yatırımlara imkân tanımak amacıyla hazırlanan projelerin doğru olarak aktarıldığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte; Komisyon görüşmelerimiz sırasında söz konusu uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifine dayanak olan ve Belediyemiz Meclisinin 13.01.2022 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanununun 8-b maddesine istinaden 18.02.2022-21.03.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan notları değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlarda karara bağlanmış ve değişiklik yapılması uygun olarak değerlendirilen itiraz/taleplerden "Tepeören-Gebze Osb-Tuzla Yenileme Deplase Elektrik İletim



Hattı” projesi ile “Darıca-Tuzla Bağlantı Yolu Revize Projesinin” ve Belediyesinin 5742 ada 2 nolu parselin bulunduğu bölgedeki talebinin aynen aktarılmasının gerektiği değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak; Nazım imar planı kararları ve temel planlama prensipleri ile meri mevzuata aykırılık teşkil etmeyen söz konusu uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifi, 16.10.2017 tarihinde onaylandıktan sonra revize edilen "Tepeören-Gebze Osb-Tuzla Yenileme Deplase Elektrik İletim Hattı"nın plana işlenmesi, 5754 ada 2 nolu parselin batısının halihazırda yol olarak kullanılan kısmının Gebze Belediyesinin talebine uygun olacak şekilde düzenlenmesi, Darıca-Tuzla Bağlantı Yolu Projesinde yapılan revizyonların aktarılması, Gebze 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında yapılan değişiklikler sonrası ilgili maddelerin numaralandırılmasının düzenlenmesi ve Gebze 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan lejantında “Özel Proje Alanı” gösteriminin eklenmesi suretiyle Komisyonumuzca **tadilen uygun görülmüştür.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-41180625** şeklinde PİN (Plan İşlem Numaraları) almış uygulama imar planı ve plan notu değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddeleri gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.01.06.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 09.06.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Gebze Belediyesi, Cumhuriyet, Mimar Sinan, Beylikbağı, Köşklüçeşme, İstasyon Mahalleleri 1/25000 ölçekli G22.b.4, G22.b.3, 1/5000 ölçekli G22.b.17.c-18.c-18.d-19.c-20.c-20.d-22.b-23.a-23.b-24.a-24.b-25.a nazım ve 1/1000 ölçekli G22.b.17.c.2.b-2.c-2.d-3.a-3.b-3.c, G22.b.18.c.4.a-4.b-4.c, G22.b.18.d.1.a-1.b-1.c-1.d-2.c-2.d-3.a-3.b-3.c-3.d-4.a-4.b-4.c-4.d, G22.b.19.c.3.c-3.d-4.c, G22.b.20.c.4.d, G22.b.20.d.3.c-3.d-4.c-4.d, G22.b.22.b.2.b, G22.b.23.a.1.a-1.b, G22.b.23.b.1.a-1.b-2.a-2.b-2.c-2.d, G22.b.24.a.1.a-1.c-1.d-2.c-2.d-3.a-3.b-4.a-4.b, G22.b.24.b.1.b-1.c-1.d-2.a-2.b-2.c-2.d, G22.b.25.a.1.a-1.b-1.d uygulama imar plan paftaları, 446700-449800 yatay ve 4517200-4520000 dikey koordinatları arasında kalan alanda hazırlanan uygulama imar planı ve plan notu değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve Ak Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Hasan SOBA, Yaşar ÇAKMAK, Sertan TUNÇEL, 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, Ömer Burak BARIŞ, Mehmet OLHAN, Ayşe ŞİRANÜN, İbrahim ŞİRİN, Hamza MACİT, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Emre KAHRAMAN, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Adnan TURAN, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ, Berna ABİŞ, Serpil YILMAZ, Güler Şahin GENÇAY, Fatmanur ÇELİK, Göknur BEKTAŞ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Özhan KURT, İsmet GÜRLER’in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY’un ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Berna ABİŞ**  
Katip Üye