




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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>GALENERCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	19.10.2023
	<b>Karar No</b>	531
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	09.09.2023	2023-3010832
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 19.10.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 531 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, G22.b.24.a.02.c uygulama imar planı, 2468, 2469, 2738, 2747, 2748, 2749 No'lu adalar ve civarına ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 14.09.2023 tarih ve 63. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi G22.b.24.a.02.c uygulama imar planı paftası, 2468, 2469, 2738, 2747, 2748, 2749 No'lu adalar ve civarına ilişkin hazırlanan, Gebze Belediye Meclisi'nin 05.09.2023 tarih ve 185 sayılı kararı ile kabul edilen, UİP- 411025212 Plan İşlem Numarası almış uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi G22.b.24.a.02.c uygulama imar planı paftasında A-6, A-4, 5/A-4/3 ile 5/A-6/5 yapılaşma koşulları ile Mevcut Konut Alanı, A-6 yapılaşma koşulları ile T3 Ticaret Alanı, Mezarlık Alanı fonksiyonlarına sahip 2468, 2469, 2738, 2747, 2748, 2749 No'lu adalar ve civarında;

- Projesi Gebze Belediyesi tarafından yürütülen Anne Kadın ve Çocuk Eğitim Merkezi yapılabilmesi adına 2468 ada 1 No'lu parselin doğu kesiminin imar yollarından 5.00 mt, komşu parselden 3.00 mt yapı yaklaşma mesafeli olmak suretiyle E:2.40, Yençok:6 kat yapılaşma koşullarına sahip Belediye Hizmet Alanı olarak,

- 2748 ada 5 No'lu parselin A-4 yapılaşma koşuluna sahip, 2748 ada 3 ve 4 No'lu parsellerin ise A-6 yapılaşma koşullarına sahip T3 Ticaret Alanı olarak,

- 2748 ada 2 ve 7 No'lu, 2747 ada 6 No'lu, 2749 ada 7 No'lu parsellerin tamamı ile 2738 ada 3 ve 6 No'lu, 2469 ada 3 ve 4 No'lu parsellerin bir kısmı ile bahse konu parseller arasında kalan imar yollarının kaldırılarak E:1.8, Yençok:4 Kat yapılaşma koşullarına sahip T3 Ticaret Alanı olarak,

- Bölgenin otopark alanı ihtiyacının karşılanması adına 2738 ada 6 No'lu, 2469 ada 4 No'lu parsellerin bir kısmının Otopark Alanı olarak,

- 2738 ada 3 ve 6, 2469 ada 3 ve 4 No'lu parsellerin bir kısmı ile parseller arasında kalan tescil harici İmar Yolu fonksiyonu alanın A-4 yapılaşma koşullarına sahip T3 Ticaret Alanı olarak,

- 2738 ve 2469 No'lu adaların kuzeyinde ve doğusunda kalan 7.00 mt genişliğindeki imar yolunun güzergahı korunmak suretiyle, genişliğinin güney kısımdan karşılanmak suretiyle artırılarak 10.00 mt olarak,

- 2468 ada 2 No'lu parsel ile 2738, 2747, 2748 No'lu adaların batısında kalan 10.00 mt genişliğindeki imar yolunun güzergahı korunmak suretiyle, genişliğinin doğu kısmından karşılanmak suretiyle 12.00 mt. olarak düzenlenmesi ile birlikte,



- Gebze İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Notları Özel Hüki maddeden sonra gelmek üzere “... **Osmanyılmaz Mahallesi sınırları dahilinde G22b.24a.2c uygulama imar planı paftası, 2738 ada 6 parsel, 2469 ada 4 parsel, 2747 ada 6 parsel, 2749 ada 7 parsel ile 2748 ada 2 ve 7 parsellerde ve bu parsellere yönelik her türlü uygulama sonucunda oluşacak yeni parselde, tabi veya tesviye edilmiş zemin altında kalan ortak kullanım amaçlı bodrum katlar hariç, açık alan kullanımı toplam parsel alanının %40 ının altında olamaz. Mono blok yapı yapılamaz ...**” şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin uygulama imar planı değişikliği teklifi sunulduğu tespit edilmiştir.

Teklif edilen uygulama imar planının plan kararları açısından Belediyemiz Meclisi’ nin 13.07.2023 tarih ve 378 sayılı kararı ile tadilen kabul edilen nazım imar planı dayanak alınarak hazırlandığı anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararlarına aykırılık teşkil etmeyen uygulama imar planı değişikliği teklifi, T3 Ticaret Alanı fonksiyonlu yapı adasında 2748 ada 3 ve 4 No’lu parsellerin 2007 yılından bu yana A-6 olan ve teklif planla da değiştirilmeyen yapılaşma koşulunun korunmasına karşılık diğer parsellerde ise yapılaşma koşullarının 5/A-6/4, 0.30/1.80 olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisionumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP- 411025212** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddeleri gereği, konunun görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 11.10.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 19.10.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, G22.b.24.a.02.c uygulama imar planı, 2468, 2469, 2738, 2747, 2748, 2749 No’lu adalar ve civarına ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Mahmut YANDIK, Güler Şahin GENÇAY, Ayhan YILMAZ, Şenay ÖNDER, Sertan TUNÇEL, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Güzin TAŞTEKİN, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, Bülent KOÇAK, Ahmet Hakan HOCAOĞLU, İsmail RAMAZANOĞLU, Göknur BEKTAŞ, Şener SÖĞÜT, Selattin KABADAYIOĞLU, Faruk DENLİ, İbrahim ÇIRPAN, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Muhammet TURAN, Zeki AYGÜN, İbrahim ŞİRİN, Bünyamin ÇİFTÇİ, Burak FİDAN, Sadettin ARIKBOĞA, Fatmanur ÇELİK, Zafer ALKAN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Emine ÖZDEMİR, Ahmet ÖZÜER, Eda AÇIKYOL, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, M. Yasin ÖZLÜ, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Serhat BEYAZIT, İsmail YILDIRIM, Ahmet UTAS, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Hatice AKKAYA, Adnan TURAN, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Hamza ŞAYİR, Oğuzhan ARTUT, Adem ÇARİKÇİ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER’in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Ünal ÖZMURAL, Hakan TANTA, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Halis KOÇ, Özlem ÇANKAYA, Erhan AKPINAR, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT, Mustafa GEBEŞ ve SAADET Partisi Meclis Grubu Üyesi Mustafa GÜRSOY’un ret oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

**Zinnur BÜYÜKGÖZ**  
Meclis 1.Başkan Vekili

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Güzin TAŞTEKİN**  
Katip Üye