

T.C.
GEBZE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|--|--|-------------------|
|  | Karar Tarihi | 01.12.2022 |
| | Karar No | 330 |
| Konu | Plan değişikliği teklifi | |
| Dairesi | Plan ve Proje Müdürlüğü | |
| Evrak Tarih ve No | 01.11.2022 | 106397 |
| Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat | Zinnur BÜYÜKGÖZ- Mahmut YANDIK-Hasan ÖZDEMİR-İrfan İRTEGÜN-Talip DEMİR-Hasan SOBA(izinli)-Yaşar ÇAKMAK-Güler ŞAHİN GENÇAY-Sertan TUNÇEL-Ayhan YILMAZ(izinli)-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(izinli)- Sedat ÇELİK -Yasemin ÖZDEMİR-Cemil KALYONCUOĞLU-Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ-Gökhan YAMEN-Saide ARSLAN ÇALIŞKAN- Şahin YILMAZEL- Cavit KAPOĞLU- Erhan BÖLÜK- Osman KURUM(katılmadı)- Sinan ÇEPER(izinli)- Birol ELÜSTÜ-Sadık GÜVENÇ-Yunus Umut AYDOĞDU | |
| Gebze Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Aralık 1. Birleşimi 01.12.2022 Perşembe günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 330 sayılı karardır. | | |

KONU:

Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, G23A16D3A-3B uygulama imar planı pafta sınırları içerisinde, yaklaşık 4 hektarlık alandaki, 221 ada 71, 72, 73, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 102, 103 no'lu parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği dosyası,

Mevcut Durum:

Gebze ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, G23A16D3A-3B uygulama imar planı paftaları, bahse konu plan değişikliği alanında yapılar bulunmaktadır. Ayrıca alanda depolama faaliyetleri de gerçekleştirilmektedir.

Mevcut İmar Planı Durumu:

Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, G23A16D3A-3B uygulama imar planı paftaları, bahse konu plan değişikliği alanında meri planda 10 metrelik yolun kuzeyinde yer alan parseller konut dışı kentsel çalışma ve park alanında; güneyindeki parseller de park alanında kalmaktadır.

Plan Teklifi Gereçesi ve Teklifi:

Gebze ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, G23A16D3A-3B uygulama imar planı paftaları, bahse konu plan değişikliği alanında, meri planda bahse konu bölgenin fonksiyonunun Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA) olduğu ve minimum parsel cephe şartının 40 m olma zorunluluğu bulunmaktadır. Yürütülen çalışmalar sırasında fiili yapılaşmaların göz önünde bulundurulması gerektiği ve oluşacak imar parsellerinin mevcut sınırlara göre düzenlenmesi; mülkiyet dokusunu korumanın yanında müstakil taşınmazların hisselenmesinin önüne geçilmesini sağlayacaktır. Fakat meri plan hükümleri gereği böyle bir çalışma yürütülmesi mümkün olmadığından ve mevcut plan üzerinden uygulamanın yürütülmesi mülkiyet problemlerinin yaşanmasına neden olacağından plan fonksiyonunun değiştirilmesi gerekmektedir. Ayrıca meri planda çekme mesafesi 25 m olarak belirtildiğinden, çekme mesafelerinden geriye kalan kısımda inşaat yapılamamaktadır.

Belirtilen bu nedenlerden dolayı meri planda;

KDKÇA olan plan fonksiyonu meri plandaki yapılaşma şartlarına uygun olacak şekilde Emsal:0.60, Yençok:12.50 m, ayrıca Minimum Parsel Büyüklüğü:2000 m² Ticaret Alanı (T1) fonksiyonuna dönüştürülmüştür.

Oluşturulan ticaret alanına hizmet etmesi amacı ile alanın bir kısmı "Otopark Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Arazide bulunan trafoların yerleri "Teknik Altyapı Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Yapı Yaklaşma Mesafesi, Madde 41, "Tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe;" b) "Her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları,akaryakıt ve sıvılaştırılmış gaz dohum istasyonları,umuma açık park yerleri ve garajlar, yolcu ve yük terminalleri, atölye, fabrika, işhane, çarşı, pazaryerleri, ticari bina, sinema ,tiyatro, gazino gibi eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri, araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün, pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar,sürücü kurs yerleri,toptancı hal ,üretme-besi çiftliği ve ahırlar ,maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri,havuzlar,sabit kantarlar,eğitim,sağlık,dini ye kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metre" maddesine istinaden yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe 25 m olacak şekilde değiştirilmiştir.

Dilovası Organize Sanayi Bölgesi sınırında kalan plan onama sınırı revize edilmiştir.

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------|
| Karar Tarihi 01/ 12/ 2022 | <u>Karar No</u> 2022 / 330 | Kararın Özü | İmar plan değişikliği |
|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------------|

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Talep incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan, Plan İşlem Numarası: 41732051 olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu 01.12.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Tavşanlı Mahallesi, 221 Adaya İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin İmar Komisyonu Raporu komisyondan geldiği şekliyle oylandı *CHP Meclis Grubu Üyeleri Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ, Gökhan YAMEN, Saide ARSLAN ÇALIŞKAN, Şahin YILMAZEL, Cavit KAPOĞLU, Erhan BÖLÜK* ret oylarına karşın) oy çokluğu ile kabul edildi.

Belediye Başkanı

Kâtip

Kâtip