



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALISINCA OLUYOR	Karar Tarihi	13.03.2025
	Karar No	196
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.02.2025	2025-4054298
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Mart ayı 1. birleşimi 13.03.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 196 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/25000 ölçekli G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.14.c nazım ile 1/1000 ölçekli G22.b.14.c.2.a-2.b-2.c uygulama imar planı paftaları, 323 adanın doğusunda yer alan parsellerin bir kısmı ile 430 ada 1 ve 10 No'lu parseller ile çevresindeki alana ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 13.02.2025 tarih ve 139. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22.b.3 ve G22.b.14.c nazım ile G22.b.14.c.2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar planı paftaları, kısmen **“Gebze Balçık Rezerv Yapı Alanı”**, kısmen **“Gebze Planlama Bölgesi”** sınırları içerisinde yer alan 323 ve 430 nolu imar adaları ve civarında hazırlanan 1/25000 ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22.b.3 ve G22.b.14.c nazım ile G22.b.14.c.2.a-2.b-2.c-2.d uygulama imar planı paftaları, kısmen **“Gebze Balçık Rezerv Yapı Alanı”**, kısmen **“Gebze Planlama Bölgesi”** sınırları dahilinde kalan bölgede;

- 323 nolu adanın doğusunda yer alan ve meri 1/25000 ile 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **“Küçük Sanayi Alanı”** ve **“Sanayi Tesisi Alanı”** kullanımında kalan fonksiyonları birbirinden ayıran ada ayırım hattının, yapı istikametlerinin doğrusal olmasını ve söz konusu fonksiyonların sınırlarının biçimsel olarak daha nitelikli hale getirilmesini sağlayacak şekilde düzenlenmesi,
- Mülkiyeti Gebze Belediyesine kayıtlı 323 ada 11 nolu ve mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı 13 nolu parsellerde yer alan ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“Sağlık Alanı”**, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise imar yolundan 15.00 metre diğer cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile E=1.00 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşuluna sahip **“Sağlık Tesisi Alanı”**nın, 430 ada 10 numaralı parselin batısında yer alan tescil harici **“Park Alanına”** kaydırılması,
- Mülkiyeti Maliye hazinesine kayıtlı 430 ada 1 nolu parselde yer alan meri ve 1/25000 ölçekli nazım imar planında **“Sosyal Altyapı Alanı”**, 1/5000 ölçekli nazım imar planında **“İbadet Alanı”** ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tüm cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile E=1.00 ve Yençok=Serbest yapılaşma koşuluna sahip **“Cami Alanı”**nın, mülkiyeti Gebze Belediyesine ait 430 ada 1 nolu parselde yer alan ve meri 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **“Depolama Alanı”** kullanımındaki parselin 20.00 metrelik imar yoluna cephesi olan kısmına doğru kaydırılarak Sağlık Tesisi Alanı, Park Alanı ve Cami Alanı donatılarının bütüncül şekilde planlanması,

Sayfı:





0004136929

- 4- Mülkiyeti Gebze Belediyesine kayıtlı 430 ada 7-8 ve şahıs mülkiyetine kayıtlı 430 ada 6 numaralı parsellerde yer alan meri 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Toplu İşyeri Alanı**”, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise imar yolundan 15.00 metre diğer cephelerinden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi ile $E=0.80$ ve $Yen\check{c}ok=12.5$ m. yapılaşma koşuluna sahip “**Toptan Ticaret Alanı**”nın biçimsel olarak daha nitelikli hale getirilmesi amacıyla, yapılaşma şartlarında ve büyüklüğünde herhangi bir değişikliğe gidilmemek suretiyle düzenlenmesini içeren 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, Gebze Belediyesinin talebi doğrultusunda Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile “**Küçük Sanayi Alanı**” bölgesinin daha nitelikli hale getirildiği, Sağlık Tesisi Alanı, Park Alanı ve Cami Alanı gibi donatıların bütüncül şekilde planlandığı ve yapılan değişiklik sonrasında donatı alan dengesinin bozulmadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; Nazım imar planı ana kararları, temel planlama prensipleri ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği tespit edilen söz konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411083756, NİP-411083759, UİP-411083760** şeklinde PİN (Plan İşlem Numaralı) almış değişiklik teklifinin 2985 sayılı Kanunun 4. maddesine istinaden, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7-b, 7-c ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 24.02.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.03.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/25000 ölçekli G22.b.3 ve 1/5000 ölçekli G22.b.14.c nazım ile 1/1000 ölçekli G22.b.14.c.2.a-2.b-2.c uygulama imar planı paftaları, 323 adanın doğusunda yer alan parsellerin bir kısmı ile 430 ada 1 ve 10 No’lu parseller ile çevresindeki alana ilişkin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Mustafa DEMİRHAN, Habibe ÇIRAK, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLAN, Berna ABİŞ, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Fatmanur ÇELİK, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, İrfan ALTINTAŞ, Faruk KELEŞ, Recep DEMİREL, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Parti Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ’ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Fatma KAPLAN HÜRRIYET, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Erhan BALIKCI, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Sertif GÖKÇE, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Baran AYDIN, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, Akın Bilge BAŞARAN, İlkay KAYA, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER, Ayhan ERKAN’ın **RET** ve İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK’ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye