



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞKAN ÇİFTÇİ	Karar Tarihi	14.08.2025
	Karar No	455
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.07.2025	2025-4343741
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Ağustos ayı 1. birleşimi 14.08.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 455 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22b.14a, G22b.14b nazım imar planı paftaları içerisinde hazırlanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 10.07.2025 tarih ve 90. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22.b.14.a, G22.b.14.b nazım imar planı paftaları içerisinde bulunan alana ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesinde sanayiye girdi sağlayan veya üretilen malların depolanmasına ilişkin taleplerin artması ile otoyol kuzeyinde bulunan depolama alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, toptan ticaret alanları ve sanayi alanlarının etki alanlarının sınırlı kaldığı ve mevcut kapasitenin yetersiz olduğu belirlenmiştir.

Öte yandan plan değişikliğine konu alanın İstanbul-Tuzla sınırında yer aldığı, Kuzey Marmara Otoyol Bağlantısının batısında, doğrudan otoyol çıkışında konumlandığı ve alanın ortasından Hızlı Tren Hattı güzergâhı geçtiği ve önemli ulaşım bağlantılarına sahip olduğu, ayrıca Tuzla OSB, Biyoteknoloji İhtisas OSB gibi önemli osb alanlarıyla komşu olması, alana yönelik osb taleplerinin bulunması ve ağırlıklı olarak sanayi alanları ile çevrili olması hususları göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu alanın bölgenin ihtiyacı olan depolama fonksiyonuna uygun niteliklere sahip olduğu değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda Gk-1 Gelişme Alanı bölgesinde bulunan "Ticaret-Konut Alanı", "Gelişme Konut Alanı Seyrek" ve "Özel Sağlık Alanı" kullanımlarının "Depolama Alanı" ve "Ticaret Alanı (T)" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifinin sunulduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin Belediyemiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve İtfaiye Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 10.02.2025 tarih ve 4062015 sayılı cevabi yazısı ile; "...bölgede kullanım fonksiyonlarının depolamaya yönelik değiştirilmesine ilişkin tarafımızca sakınca bulunmadığı..." şeklinde,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 17.02.2025 tarih ve 4069402 sayılı cevabi yazısı ile; "...sınırları belirtilen planlama bölgesi; Kuzey Marmara Otoyolu Balçık Kavşağı, yeni planlanan Kuzey Marmara Otoyolu-Gebze OSB Bağlantı Yolu ve Kavşakları, Eski İstanbul Yolu-Pelitli ve Balçık Bölgesi İmar Yolu ve Kavşak Bağlantıları üzerinden hizmet alacaktır. Bahse konu plan değişikliği teklifi kapsamında oluşacak talebin bölgedeki yukarıda bahsedilen karayolu ve kavşak yatırımlarının tamamlanmasıyla birlikte kentsel trafiğe karışmadan taşınabileceği öngörülmektedir..." şeklinde,

İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 18.02.2025 tarih ve 4078323 sayılı cevabi yazısı ile; "...söz konusu değişikliğin, Binaların Yangından Korunma Yönetmeliği'nin 21 ve 22, 110, 119 ve 121. maddelerinde ifade edilen gereklerin sağlanması koşulu ile uygun görüldüğü..." , şeklinde görüş bildirdikleri anlaşılmıştır.

Sonuç olarak; nazım imar planı ana kararlarına ve meri mevzuata aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi **Komisyonumuzca** **görülmüştür.**





Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-001102317 (1/25000)**, **NİP-001102315 (1/5000)** şeklinde (**PİN**) Plan İşlem Numarası almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 06.08.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 14.08.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22b.14a, G22b.14b nazım imar planı paftaları içerisinde hazırlanan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Hasan ÖZDEMİR, Hasan SOBA, Mahmut YANDIK, Mustafa DEMİRHAN, Habbe ÇIRAK, Aykut BOZKURT, Hayrettin ÜNLÜ, Köksal GÜMÜŞ, Muzaffer BIYIK, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, İrfan ALTINTAŞ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Ercüment YILDIRIM, Murat KILIÇ, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Sertan KULAÇ, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK ve Mustafa YAĞIZ'ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Özgür ÇELİK, Gülcan GÜÇ DENİZCİ, Ozan YILMAZ, Erkan UYGUN, Tuğman KAYALI, Ünal EKŞİ, Mehmet TURAN, Mehmet Nuri PAŞA, Hakan KOREL, Baran AYDIN, Salih Zeki KARAKADILAR, Ebru ÖNAL ÇETİNKAYA, Emine ÖZKAR, İlkay KAYA, Ali KARA ve DEM Parti Meclis Üyeleri; Eylem GÜLESER ile Ayhan ERKAN'ın **RET** ve İYİ Parti Meclis Üyesi İlhami BAYRAK'ın **ÇEKİMSER** oylarına karşın **oyçokluğu** ile kabul edildi.

Muhammet Mustafa KOCAMAN
Meclis İl. Başkan Vekili

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye