



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ CALİMLERİ DAİRESİ	Karar Tarihi	16.10.2025
	Karar No	591
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	07.09.2025	2025-4476644
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2025 yılı Ekim ayı 1. birleşimi 16.10.2025 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 591 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/5000 ölçekli G22.b.14.c nazım, G22.b.14.c.2.a-b-c-d uygulama imar planı paftaları, “Gebze Balçık Rezerv Yapı Alanı” ile civarında 452700-453500 yatay ve 4526000-4526700 dikey koordinatları arasında kalan bölgenin bir kısmında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile uygulama imar planı notu değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisinin 11.09.2025 tarih ve 104. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, G22.b.14.c nazım ve G22.b.14.c.2.a-b-c-d uygulama imar planı paftaları kısmen “**Gebze Balçık Rezerv Yapı Alanı**”, kısmen “**Gebze Planlama Bölgesi**” sınırları içerisinde 452700-453500 yatay ve 4526000-4526700 dikey koordinatları arasında kalan bölgede hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile plan notu değişikliği Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/5000 ölçekli G22.b.14.c nazım, G22.b.14.c.2.a-b-c-d uygulama imar planı paftaları kısmen “**Gebze Balçık Rezerv Yapı Alanı**”, kısmen “**Gebze Planlama Bölgesi**” sınırları içerisinde kalan 430 ada 7 No’lu parsel ile 323 ada 11, 13, 14, 15, 17 No’lu parsellerde, Gebze Belediyesinin talebi üzerine, bölgenin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla;

- 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Toplu İşyeri**” kullanımına sahip Gebze Belediyesi mülkiyetindeki 430 ada 7 No’lu parselin bir kısmının “**Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı**” olarak düzenlenmesi,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 30.00 m’lik imar yolundan 15.00 m, 12.00 m’lik imar yolundan 10.00 m, diğer cephe hatlarından 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi ve **E:0.80, Yençok:12.50 m** yapılaşma koşulu ile “**Toplu İşyeri**” kullanımına sahip Gebze Belediyesi mülkiyetindeki 430 ada 7 No’lu parselin bir kısmının 30.00 m’lik imar yolundan 15.00 m, 12.00 m’lik imar yolundan 10.00 m, diğer cephe hatlarından 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi (*Kanopi, Dispenser ve yer altı yakıt tankı yapı yaklaşma mesafesi tüm cephe hatlarından 5.00 m*) ve **E:0.30, Yençok:7.00 m** yapılaşma koşulu ile “**Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı**” olarak düzenlenmesi,
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 323 No’lu imar adasındaki **İSKİ havza sınırı içerisinde kalan 16 numaralı parsel hariç olmak üzere** 30.00 m’lik imar yolundan 15.00 m, diğer imar yollarından 10.00 m, Sanayi Alanından 5.00 m yapı yaklaşma mesafesi ve **E:1.00 Yençok: 9.50 m** yapılaşma koşulu ile “**Küçük Sanayi Alanı**” kullanımına sahip 11, 13, 14, 15, 17 No’lu parsellerde alanın en verimli şekilde değerlendirilmesi ve tasarım kalitesinin artırılması amacıyla yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeksizin yapılaşma koşullarından **E:1.00** gösteriminin kaldırılması,
- 1/1000 ölçekli Gebze Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan notlarının özel hükümler bölümüne “**Balçık Mahallesi 323 adada bulunan Küçük Sanayi Alanı’nda kotlandırma, hazırlanacak mimari avan projeye göre belirlenecektir.**” ibaresinin eklenmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile plan notu değişikliği teklifinin Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanarak sunulduğu anlaşılmıştır.





0004612717

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi ile ilgili Belediyemiz Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığından alınan kurum görüşlerinin olumlu olduğu, yapılan değişiklik ile bölgede yoğunluk artışı ve donatı eksilmesi olmadığı ayrıca değişiklik teklifinin bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.

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

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **NİP-411108741, UİP-411108744** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 2985 sayılı Kanunun 4. maddesine istinaden 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddelerine göre incelenerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.06.10.2025

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 16.10.2025 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, Balçık Mahallesi, 1/5000 ölçekli G22.b.14.c nazım, G22.b.14.c.2.a-b-c-d uygulama imar planı paftaları, “Gebze Balçık Rezerv Yapı Alanı” ile civarında 452700-453500 yatay ve 4526000-4526700 dikey koordinatları arasında kalan bölgenin bir kısmında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile uygulama imar planı notu 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, Muzaffer BIYIK, Ahmet ORMAN, Murat KAYA, İsmail RAMAZANOĞLU, Engin GÜNEŞ, Ali Yıldırım SEZER, Mehmet OLHAN, Sedat KUL, Ali Ruhan ÇELİK, Şener SÖĞÜT, Ramazan TUNA, İbrahim ÇIRPAN, Murat GÜLBİÇİM, Niyazi YAĞIZ, Mehmet AKBULAK, Bünyamin ÇİFTÇİ, Seyhan DÜNMEZ, Günay UZUN, Nizamettin GÜNAY, Muhammet Mustafa KOCAMAN, Zaffer TURHAN, Ahmet ÖZÜER, Ali KARAKAŞ, Enes AYDINLI, Mehmet Yasin ÖZLÜ, Mehmet USTAOĞLU, Faruk KELEŞ, Murat KILIÇ, Recep DEMİREL, Hatice AKKAYA, Erol ÖLMEZ, Fehmi Evren DİNÇ, İsmail AYSU, Ramazan ÖMEROĞLU, Osman AKBULUT, Fevzi KARADAŞ, Fatih MERAL ve MHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet TOPUZ, Ömer Cihan KAVAK, Mustafa YAĞIZ’ ın **KABUL**, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Ahmet KADI, Fatma KAPLAN HÜRRİYET, Muhammet ERTÜRK, Mehmet Ümit KÜÇÜKKAYA, Mehmet Nazım GENÇTÜRK, Hamit İlker ULUSOY, Erhan BALIKCI, 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, Ahmet ÇALIK, İlkay KAYA, Ali KARA ile 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

Köksal GÜMÜŞ
Katip Üye

Ali Ruhan ÇELİK
Katip Üye