



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>KALEMLERİNİN OLUPUN</small>	<b>Karar Tarihi</b>	13.07.2023
	<b>Karar No</b>	378
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	10.02.2023	2023-2629689
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 13.07.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 378 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, G22.b.24.a. nazım imar planı paftası, 2738 ada 6 No'lu, 2469 ada 4 No'lu, 2749 ada 7 No'lu, 2748 ada 2, 3, 4, 5 ve 7 No'lu parseller ve civarına ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 15.06.2023 tarih ve 24. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuz tetkikine sunulan Belediyemiz, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, G22.b.24.a. nazım imar planı paftasında 2738 ada 6 No'lu, 2469 ada 1, 4 No'lu, 2747 ada 6 No'lu, 2749 ada 7 No'lu, 2748 ada 2, 3, 4, 5, 7 No'lu parseller 2468 ada 1 ve 2 No'lu parseller, 2738 ada 3, 2469 ada 3 No'lu parseller ve civarına ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz, Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, G22.b.24.a. nazım imar planı paftasında şahıs mülkiyetli 2738 ada 6 No'lu, 2469 ada 1, 4 No'lu, 2747 ada 6 No'lu, 2749 ada 7 No'lu, 2748 ada 2, 3, 4, 5, 7 No'lu parseller, mülkiyeti Gebze Belediye Başkanlığı'na ait olan 2468 ada 1 ve 2 No'lu parseller, şahıs ve Gebze Belediye Başkanlığı mülkiyetli 2738 ada 3, 2469 ada 3 No'lu parseller ve civarında;

a) 450 kişi/ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı kullanımlı 2469, 2738, 2747, 2749 adalar ile 2748 ada 5, 7 No'lu parseller ve arasında kalan tescil harici alanın büyük kısmının 330 kişi/ha yoğunluğa sahip Ticaret Alanı (T3), kalan kısmının ise Otopark Alanı olarak düzenlendiği, bununla birlikte ölçek itibariyle teklif nazım imar planında gösterilemeyen ancak bilgi amaçlı hazırlanan taslak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bahse konu yapı adasında E:1.80, Yençok:6 ile A-4 yapılaşma koşullarının öngörüldüğü

b) 450 kişi/ ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı fonksiyonlu 2468 ada 1 No'lu parselin bir kısmının Belediye Hizmet Alanı, kalan kesiminin ise 670 kişi/ ha yoğunluğa sahip Mevcut Konut Alanı olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği teklifine ilişkin Belediyemiz Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiş olup 08.02.2023 tarih ve 2623018 sayılı cevabi yazısında öngörülen **Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun ulaşım açısından herhangi bir sakınca teşkil etmediği**, ancak bölgede ticaret alanı olarak öngörülen kesimde alışveriş kompleksi kurulacağı ve halihazırda yer alan Gebze Fatih Hastanesi ile karşılıklı olacağı gerekçesiyle **trafik etki değerlendirmesi yapılması** halinde görüş oluşturulabileceği, 14.03.2023 tarih ve 2688041 sayılı yazısı ekinde yer alan trafik etki değerlendirme raporuna göre



- Mahallen Şehit Hasan Tahsin Büyükçoban Caddesi olarak anılan ve genişliği 12.00 mt olarak öngörülen imar yolu üzerinde cep otoparkının önerilmemesi gerektiği, cep otoparklarının alanın kuzeyinde 10.00 mt olarak öngörülen imar yolunda yer alması,
- Hastane ve alışveriş alanı arasında indi-bindi alanlarının oluşturulması,
- Teklif planda öngörülen otoparkların en aktif şekilde kullanılması, ilave şerit ve drop-off alanı açılmasının önem teşkil ettiği,

Belediyemiz İtfaiye Daire Başkanlığı'nın 08.02.2023 tarih ve 2623155 sayılı cevabi yazısıyla ise ilgili mevzuat hükümlerine uyulması suretiyle herhangi bir sakınca teşkil etmediğinin ifade edildiği anlaşılmıştır.

Sonuç olarak, teklif edilen nazım imar planının bu haliyle meri mevzuat ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği ancak; ölçek itibarıyla nazım imar planında gösterilemeyen ancak bilgi amaçlı uygulama imar planında ticaret alanları için öngörülen yapılaşma koşullarının planlamanın eşitlik ve bütünlük ilkelerine aykırılık teşkil edeceği gerekçesi ile, yapılaşma koşullarının E:1.80 olarak düzenlenmesi, dolayısıyla teklif edilen nazım imar planı Ticaret Alanı (T3) kullanımlı yapı adasında nüfus yoğunluğunun **320 kişi/ha** olarak düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği 1/5000 ölçekli **NİP- 411002151** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.05.07.2023

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 13.07.2023 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Gebze İlçesi, Osmanyılmaz Mahallesi, G22.b.24.a. nazım imar planı paftası, 2738 ada 6 No'lu, 2469 ada 4 No'lu, 2749 ada 7 No'lu, 2748 ada 2, 3, 4, 5 ve 7 No'lu parseller ve civarına ilişkin hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve AK Parti Meclis Grubu Üyeleri; Zinnur BÜYÜKGÖZ, Şenay ÖNDER, Nevin Serra DEMİRKOL, Mustafa SOYDABAŞ, Güzin TAŞTEKİN, Fikret HOCAOĞLU, Muzaffer BIYIK, Abdullatif ÖZKAN, 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, Enes AYDINLI, Ali KARAKAŞ, Hasan Numan TONKA, Nurettin HOYLAN, Sadullah KELEŞ, Serhat BEYAZIT, Ahmet UTAŞ, Mesut ÇETİNKAYA, Okan ÖZDİKMEN, Hatice AKKAYA, İrfan KURT, İsmail AKALIN, İsmail AYSU, Adem ÇARİKÇİ ile MHP Meclis Grubu Üyeleri Ertam PEKER, Özhan KURT, İsmet GÜRLER'in kabul, CHP Meclis Grubu Üyeleri; Gökhan YAMEN, Selim ÖZCAN, Engin TAŞDEMİR, Pınar NAAK, Özgür YILMAZ, Mehmet Nuri PAŞA, Özlem ÇANKAYA, Orhan TANIŞ ve İYİ Parti Meclis Grubu Üyeleri; Fevzi CANBAZ, Nurettin BULUT ve Mustafa GEBEŞ'in ret oylarına karşın oyçokluğu ile kabul edildi.

**Tahir BÜYÜKAKIN**  
Başkan

**Fatmanur ÇELİK**  
Katip Üye

**Güzin TAŞTEKİN**  
Katip Üye