



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

	<b>Karar Tarihi</b>	13.07.2023
	<b>Karar No</b>	381
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	09.06.2023	2023-2844303
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2023 yılı Temmuz ayı 1. birleşimi 13.07.2023 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 381 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze İlçesi, Denizli Göletinin koruma alanında yer alan planlı alana ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisi'nin 15.06.2023 tarih ve 64. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, Denizli Göleti Koruma Alanı'nda yer alan planlı sahalara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde, İSU Genel Müdürlüğü'nün 04.11.2020 tarih ve 1272974 sayılı yazısı ile, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Denizli Mahallesi, Denizli Göleti havzası maksimum su kotu ve mutlak koruma alanı (50m.) sınırları içerisinde kalmakta olan taşınmazların kamulaştırma çalışmalarının yürütülmekte olduğu belirtilerek havza sınırları içerisinde su altında ve mutlak koruma alanında kalan taşınmazlarla ilgili planlama çalışmalarının yüksek kamulaştırma maliyetleri göz önünde bulundurularak ilgili mevzuat hükümlerine göre çalışılmasının talep edildiği, Denizli Göleti'nin doğu kısmında, 11.12.1997 tarihinde onaylanan mevzi uygulama imar planı bulunduğu ve söz konusu imar planı sınırlarının su üst kotu ve mutlak koruma sınırı içerisinde yer aldığı, kamulaştırma maliyetlerinin asgari düzeye indirilmesi, mahkemelerde devam eden alana ilişkin davalarda kamuyu zarara uğratacak kararların önüne geçilebilmesi ve alanda yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hazırlanarak tarafımıza sunulduğu tespit edilmiştir.

Hazırlanan değişiklik teklifi incelendiğinde;

- Su kotu çizgisinin değişmesi ile daha önceki su çizgisine göre kamulaştırılmış alanlara ek olarak gölet çevresindeki özel mülklerin göletin dolduğu durumda su altında kalacağı, 28.06.2016 tarihli İSU Yönetim Kurulu Kararı ile gölet çevresinde, su kotu çizgisinden sonra 50 metrelik mesafesinin koruma bandı olarak ayrılması ve rekreasyonel kullanımlar da dahil erişime kapatılarak kamulaştırılmasının karara bağlandığı, 50 metrelik koruma bandı da dahil olmak üzere yaklaşık 127.000 m<sup>2</sup> kamulaştırmaya konu mülkiyet oluştuğu,
- Planlama sınırının 11.12.1997 tarihinde onaylanan mevzi imar planının kapsadığı parselleri kapsadığı, alanda toplamda 818569 m<sup>2</sup> özel mülkiyet bulunduğu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı alan sınırının tasarlanan erişim yolları ile birlikte 834.525 m<sup>2</sup> olarak planlandığı,
- Halihazır durumda alanda herhangi bir yapı bulunmadığı, plan sınırının bir kısmının gövde yükseltilmesi ile genişleyen gölet su yüzeyini içerdiği ve gölet tam dolduğunda meri plan sınırlarının yaklaşık %10'unun su yüzeyi ile kaplandığı,
- Değişiklik teklifi ile pasif yeşil alanlar ile sosyal donatı alanlarının kamulaştırılması gereken konumda önerilerek bedelsiz terk ettirileceği böylece kamulaştırma maliyetlerinin ortadan kaldırılacağı,



0002911758

- Denizli Göleti'nin içme suyu niteliğinin korunması sağlanır iker var olan rekreasyonel faaliyetlerin göleti tehdit etmeyecek şekilde organize edilmesi amacıyla meri planın revize edildiği,
- Değişiklik teklifi içeriğinde; kamuya açık, toplayıcı gölet kuşak yolu önerildiği, meri planda yer alan konut alanı miktarının ve plan nüfusunun arttırılmadığı, donatı alanları ile kamuya terk edilecek alan miktarlarının arttırılarak sosyal donatı alanlarının kullanıcı odaklı olarak konumlandırıldığı, topografyaya uyumluluk sağlanarak erişime kapalı alanların pasif yeşil alan olarak, bölgede yaşayacak nüfus ve rekreasyonel amaçla gelen nüfus için ise park ve çocuk oyun alanları planlandığı,
- Alanda planlanan "Gelişme Konut Alanı" kullanımlarının E=0.12 Yençok=2kat Minimum Parsel Büyüklüğü=1500m<sup>2</sup> olacak şekilde düzenlendiği ve Denizli Göleti Mutlak Koruma Alanı sınırından 35 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlendiği,
- Söz konusu teklife ilişkin üst ölçek plan değişikliklerinin Belediyemiz Meclisi'nin 13.01.2022 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca, gövde yükseltme çalışmaları sonrasında alanda oluşacak kamulaştırma maliyetlerinin ortadan kaldırılması, mahkemelerde devam eden alana ilişkin davalarda kamuyu zarara uğratacak kararların önüne geçilebilmesi ve alanda yaşanan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla hazırlanan, koruma-kullanma dengesi gözetilerek Denizli Göleti'nin içmesuyu niteliğinin korunması sağlanırken bölgedeki rekreasyonel faaliyetlerin organize bir şekilde yürütülmesine imkan sağlayacak şekilde hazırlanan, meri mevzuata, planlama ilkelerine ve üst ölçek planlara aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 32. maddesi 2. bendi gereği **UIP-411020739** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik ve plan teklifleri 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14.maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere işbu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.03.07.2023

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

#### **KARAR:**

Gebze İlçesi, Denizli Göletinin koruma alanında yer alan planlı alana ilişkin hazırlanan uygulama 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, Göknuş 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