




T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ <small>CALISINCA OLUYOR</small>	Karar Tarihi	10.03.2022
	Karar No	157
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	04.02.2022	2022-1954145
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Mart ayı 1. birleşimi 10.03.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 157 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümlerine ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.11.2021 tarih ve 530 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 10.02.2022 tarih ve 66. gündem maddesi olarak görüşülen ve Komisyonumuzun tetkikine sunulan, Belediyemiz, Gebze İlçesi, Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları kapsamında "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri"nde değişiklik ve ilaveler içeren ve Gebze Belediye Meclisi'nin 03.08.2021 tarih ve 139 sayılı kararı ile kabul edilen, Belediyemiz Meclisi'nin 11.11.2021 tarih ve 530 sayılı kararı ile kabul edilen, 3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 22.11.2021-22.12.2021 tarihleri arasında Belediyesince askıya çıkarılan uygulama imar planı değişikliğine ilişkin yapılan itirazın Gebze Belediye Meclisi'nin 01.02.2022 tarih ve 32 sayılı kararı ile uygun görülen UİP-**41416340** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Gebze İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükümlerinin;

- 1- **"2.7.Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen konut alanlarında %50'yi geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır."** maddesinin, konut fonksiyonu dışındaki kullanımları da kapsadığının anlaşılması gerekçesiyle;

"2.7. Çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen konut alanlarında maksimum TAKS %50'yi geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır."

şeklinde düzenlenmesi



- 2- “4.1.1.Konut alanlarında zemin katta ticaret olarak belirtilmeyen alanlarda ticaret tesislerini en az 10 metrelik yoldan cephe almak veya kentsel sosyal altyapı alanlarından birine komşu olmak ve bağımsız giriş oluşturmak koşulu ile belirli bölgelerde ruhsatlandırmaya belediyesi yetkilidir. Ancak bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı ve benzeri gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek ticari tesis depolama ve imalathaneler yer alamaz.” Maddesinde geçen “komşuluk” ibaresinin netleştirilmesi sebebiyle;

“4.1.1.Konut alanlarında zemin katta ticaret olarak belirtilmeyen alanlarda ticaret tesislerini en az 10 metrelik yoldan cephe almak veya kentsel sosyal altyapı alanlarından birine komşu olmak veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe vermek ve bağımsız giriş oluşturmak koşulu ile belirli bölgelerde ruhsatlandırmaya belediyesi yetkilidir. Ancak bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı ve benzeri gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek ticari tesis depolama ve imalathaneler yer alamaz”

şeklinde düzenlenmesi

- 3- “4.2.4.Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 12 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 12 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir.” maddesinin, konut alanlarında yapılan değişikliğin ticaret alanlarına da eklenmesi gerekçesiyle;

“4.2.4. Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 14.00 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 14.00 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu düzenlemelerde imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.”

şeklinde düzenlenmesi

- 4- “4.11.5. Mezarlık alanlarında kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan ibadet tesisi gasilhane, morg, idari tesis vb. tesisler yer alabilir. Söz konusu kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan tesislere ilişkin yapılar, alanın %4 ünden ve toplam yapı inşaat alanı 1000 m² den fazla olamaz” maddesinde ifade edilen 1000 m² toplam yapı inşaat alanı sınırının Belediyelerince yürütülmekte olan cami ve hizmet binaları projesinin uygulanmasını olanaksız hale getirdiği gerekçesiyle madde hükmünden ‘... ve toplam yapı inşaat alanı 1000 m² den fazla olamaz’ ibaresi kaldırılarak,

“4.11.5.Mezarlık alanlarında kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan ibadet tesisi gasilhane, morg, idari tesis vb. tesisler yer alabilir. Söz konusu kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan tesislere ilişkin yapılar, alanın %4 ünden fazla olamaz”

şeklinde düzenlenmesi



- 5- **“4.15.3- 4.15.1 madde kapsamında kalan tesislere ilave E: 0.60, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.”** maddesinin, ticaret alanlarında yapılan değişikliğin turizm-ticaret alanlarında da yapılması gerekçesiyle;

“4.15.3. 4.15.1 madde kapsamında kalan tesislere ilave tesis yapılmak istendiğinde toplamda E: 0.60 ı geçmemek şartıyla, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.”

şeklinde düzenlenmesi

- 6- **“6.1.15.Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni aşamasında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen bilgi, belge ve formlar dışında belediye tarafından başka bir ek belge talep edilemez.”** maddesinde geçen “Tip” ifadesinin mevzuatta yer almaması gerekçesiyle kaldırılması

- 7- **‘6.1.17.Emsal Hesabı Tanımı: Kata ait Emsal hesabı yapılırken; katın brüt inşaat alanından, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki doğrudan düşülen kullanımlar ...’** maddesinde geçen “Tip” ifadesinin mevzuatta yer almaması gerekçesiyle kaldırılması

- 8- **“6.2.13. İmar planı ile farklı yükseklik, farklı kullanım kararı veya farklı yapı nizamı getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez. Ancak konut ve ticaret bölgelerinde; belediyesinin uygun görmesi, en az parsel derinliklerinin sağlanamaması durumunda tevhitte sonra, tevhit öncesi yapılabilecek yapı inşaat alanını artırmamak koşulu ile parseller tevhit edilebilir.”** maddesinin, bitişik nizam yapı adalarında (taks, kaks, emsal vb.) kısıtlamalar mevcut olmadığından tevhitte önceki inşaat alanı hesabında teknik sıkıntılar yaşandığı ayrıca farklı kat adetlerine sahip parsellerin tevhit edilmesi sonucunda kat adedinin artması, buna ilave olarak kot farkından kaynaklı kat artışının yaşanmasının ada bazındaki silueti bozduğu gerekçeleriyle

“6.2.13. İmar planı ile farklı yükseklik, farklı kullanım kararı veya farklı yapı nizamı getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez. Ancak konut ve ticaret bölgelerinde; belediyesinin uygun görmesi, en az parsel derinliklerinin sağlanamaması durumunda tevhitte sonra, tevhit öncesi yapılabilecek yapı inşaat alanını artırmamak koşulu ile parseller tevhit edilebilir. Ancak tevhit gerçekleştiği takdirde tevhit edilen parsellere tevhit öncesinde plan üzerinde verilen yükseklik



değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.”

şeklinde düzenlenmesi

- 9- “6.2.19.4.Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 8.00 m veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 10.00 m den daha fazla ise tabii zeminden kot verilir” maddesinin uygulamaya yönelik bir takım sıkıntıların yaşandığının tespit edilmesi gerekçesiyle,

“6.2.20.4.Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 8.00 m veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. Parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 15.00 metreden daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.”

şeklinde düzenlenmesi talep edilmektedir.

Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükümlerinin muhtelif maddelerinde talep edilen değişikliklere ilişkin Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda;

- 1- “2.7. Çekme mesafeleri ile KAKS (EMSAL) verilip TAKS verilmeyen konut alanlarında maksimum TAKS %50’yi geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.” Şeklinde düzenlenmesi suretiyle nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür**
- 2- “4.1.1.Konut alanlarında zemin katta ticaret olarak belirtilmeyen alanlarda ticaret tesislerini en az 10 metrelik yoldan cephe almak veya kentsel sosyal altyapı alanlarından birine komşu olmak veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe vermek ve bağımsız giriş oluşturmak koşulu ile belirli bölgelerde ruhsatlandırmaya belediyesi yetkilidir. Ancak bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı ve benzeri gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek ticari tesis depolama ve imalathaneler yer alamaz” maddesinde önerilen **değişiklik** talebi genel plan bütünlüğü çerçevesince **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 3- “4.2.4. Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 14.00 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 14.00 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu düzenlemelerde imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.” maddesindeki **düzenleme** genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



- 4- “4.11.5.Mezarlık alanlarında kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan ibadet tesisi gasilhane, morg, idari tesis vb. tesisler yer alabilir. Söz konusu kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan tesislere ilişkin yapılar, alanın %4 ünden fazla olamaz.” maddesindeki düzenleme genel plan kararları çerçevesinde Komisyonumuzca uygun görülmüştür.
- 5- “4.15.3. 4.15.1 madde kapsamında kalan tesislere ilave tesis yapılmak istendiğinde toplamda E: 0.60 ı geçmemek şartıyla, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.” maddesindeki düzenleme genel plan kararları çerçevesinde Komisyonumuzca uygun görülmüştür.
- 6- “6.1.15.Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni aşamasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen bilgi, belge ve formlar dışında belediye tarafından başka bir ek belge talep edilemez.” maddesindeki düzenleme genel plan kararları çerçevesinde Komisyonumuzca uygun görülmüştür.
- 7- ‘6.1.17.Emsal Hesabı Tanımı: Kata ait Emsal hesabı yapılırken; katın brüt inşaat alanından, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki doğrudan düşülen kullanımlar...’ maddesinde önerilen değişiklik talebi, söz konusu maddenin tüm Kocaeli genelinde ortak uygulanan bir hüküm olmasından dolayı genel plan bütünlüğü çerçevesince Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.
- 8- “6.2.13. İmar planı ile farklı yükseklik, farklı kullanım kararı veya farklı yapı nizamı getirilmiş imar parselleri tevhid edilemez. Ancak konut ve ticaret bölgelerinde; belediyesinin uygun görmesi, en az parsel derinliklerinin sağlanamaması durumunda tevhidden sonra, tevhid öncesi yapılabilecek yapı inşaat alanını artırmamak koşulu ile parseller tevhid edilebilir. Ancak tevhit gerçekleştiği takdirde tevhit edilen parsellere tevhid öncesinde plan üzerinde verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.” maddesindeki düzenleme genel plan kararları çerçevesinde Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.
- 9- “6.2.20.4.Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 8.00 m veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. Parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 15.00 metreden daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.” maddesindeki düzenleme genel plan kararları çerçevesinde Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.



Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi 2. bendi gereği UİP-**41416340** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifi 5216 Sayılı Yasanın 7-b ve 14. maddesine göre, Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.03.03.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 10.03.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümlerine ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 11.11.2021 tarih ve 530 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazın değerlendirilmesi ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Berna ABİŞ
Katip Üye

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye