

T.C.
GEBZE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	01.06.2022
	Karar No	159
Konu	Plan Hükümlerine İlişkin Tadilat	
Dairesi	Plan ve Proje Müdürlüğü	
Evrak Tarih ve No	29.04.2022	78086
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Sedat ÇELİK(Bel.Bşk.V.)-Zinnur BÜYÜKGÖZ(Bel.Bşk.izinli)- Mahmut YANDIK-Hasan ÖZDEMİR(izinli)-İrfan İRTEGÜN-Talip DEMİR-Hasan SOBA(izinli)-Yaşar ÇAKMAK-Güler ŞAHİN GENÇAY-Sertan TUNÇEL(izinli)-Ayhan YILMAZ(izinli)-Şenay ÖNDER- Harun PENBEGÜLLÜ-Selamet GÜNER- Vahip ANGUR-Mustafa DEMİRHAN(izinli)-Nur ŞENTÜRK TATOĞLU(izinli) -Mehmet DİNÇ-Osman SEZER-Ahmet MALKOÇ- Ahmet HÜSEYİNÇELEBİ-Vasfiye AYDIN- Sefa ZENGİN- Abdullah KAHRAMAN-Davut KABACA- Yasemin ÖZDEMİR-Cemil KALYONCUOĞLU(izinli)-Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ-Gökhan YAMEN-Saide ARSLAN ÇALIŞKAN- Şahin YILMAZEL- Cavit KAPOĞLU- Erhan BÖLÜK- Osman KURUM(katılmadı)- Sinan ÇEPER- Kayhan ÖZLER- Birol ELÜSTÜ-Sadık GÜVENÇ	
Gebze Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Haziran ayı 1. Birleşimi 01.06.2022 Çarşamba günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 159 sayılı karardır.		

Konu:

İlçemiz, Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümlerinin müdürlüğümüzce değerlendirilmesi sonucunda muhtelif maddelerde uygulamaya dönük yaşanan sıkıntıların bulunduğu, bazı maddelerin net bir şekilde ortaya konmadığı ve uygulamaya ilişkin bazı hususların eksik kaldığı anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümlerinin muhtelif maddelerinde değişiklik, gerek görülen hususların plan hükümlerine eklenmesi ve çıkarılması önerilmiştir. Yapılan değişiklikler aşağıda belirtildiği gibidir.

1- İmar plan notlarının yan bahçe mesafelerini belirleyen 6.2.11. maddesinde; *'Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az 3.00 m dir. 4 kattan fazla her kat için ve su basman kotu altında kazanılan bağımsız olarak kullanılan konut amaçlı her kat için, yan bahçe mesafesi 0.50 m artırılır.'* denilerek iskan edilen bodrum katlar ifadesi özele indirgenmiş ve ayrıca vurgu yapılmıştır. Dolayısıyla uygulamamızda bu konu dikkate alınarak iskan edilen bodrum katlarda sadece "konut amaçlı bağımsız bölüm" olarak kullanılan bodrum katlar dikkate alınarak yan bahçe mesafesi belirlenmektedir.

Ancak imar plan notlarının arka bahçe mesafelerini belirleyen **'6.2.10. İmar planında konut ve ticaret alanı kullanımındaki yapı adalarında arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. Arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan ve iskan edilen bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz. Çekme mesafelerinin ayrılması sonrası bina derinliğinin 10 m' den az kalması halinde bina derinliği en çok 10 m olacak şekilde arka bahçe mesafesi 2 m'ye kadar azaltılabilir.'** maddesinde ise yapılan son değişiklikle birlikte arka bahçe mesafelerinin belirlenmesinde daha önce uygulanmakta olan h/2 kuralı kaldırılmış olup, iskan edilen bodrum katlar da dahil ifadesi için yan bahçe mesafesi uygulamalarında olduğu gibi sadece bağımsız bölüm konut olarak kullanılan bodrum katlar vurgusu yapılmadığından, arka bahçe mesafesinin hesabında, iskana tabi tüm bodrum katların (Bağlı piyes işyeri, bağlı piyes konut, bağımsız bölüm işyeri, bağımsız bölüm konut gibi) dikkate alınması gerektiği ve sonuç olarak 4 kattan sonraki her kat için ve ayrıca iskana konu edilen tüm bodrum katlar için 0.50 m artırılması gerektiği anlaşılmaktadır.

Her iki husus birlikte değerlendirildiğinde, yan ve arka bahçe mesafelerinin belirlenmesinde farklı uygulamalar oluşmakta ve uyum sağlanamamaktadır.

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 01/ 06/ 2022	Karar No 2022 / 159	Kararın Özü	Plan Hükümlerine İlişkin Tadilat
-------------------------------------	-------------------------------	----------------	----------------------------------

Bu kapsamda;

“6.2.10. İmar planında konut ve ticaret alanı kullanımındaki yapı adalarında arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. Arka bahçe mesafeleri; su basman kotu altında kazanılan bağımsız olarak kullanılan konut amaçlı iskan edilen bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz. Çekme mesafelerinin ayrılması sonrası bina derinliğinin 10 m’ den az kalması halinde bina derinliği en çok 10 m olacak şekilde arka bahçe mesafesi 2 m’ ye kadar azaltılabilir.” Şeklinde maddenin düzenlenmesi.

2- Konut dışı kentsel çalışma alanları fonksiyon ve alan kullanımı itibariyle Sanayi ve Depolama alanları ile benzerlik gösterdiği anlaşılmış olup komşu bahçe çekme mesafelerine ilişkin düzenleme yapılması gereği değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda;

“4.7.2. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında imar planında ayrıca düzenleme yapılmadı ise en fazla Emsal: 0.60 yapı yüksekliği (h max.) ise en fazla 9.50 m olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda yapı yaklaşması imar planı üzerinde belirtilmemesi durumunda, yoldan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre olacaktır.” Şeklinde maddenin düzenlenmesi.

3- Meri imar plan hükümlerinde Otopark alanlarına ilişkin yer almayan hususlara ve uygulamada yaşanan sorunlara ilişkin bazı düzenlemelerin yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda;

“4.18. OTOPARK ALANLARI

4.18.1. İmar uygulaması ile otopark alanına cephe parseller oluşturulabilir. Bu şekilde parsellere cephe veren otopark alanları projelendirilirken parsel giriş çıkış durumu göz önünde bulundurulur.

4.18.2. İmar planlarında otopark (parsellere cephe vermeyen) olarak belirlenen alanlar, istenilmesi veya bölgede ihtiyaç duyulması halinde katlı otopark alanları olarak da kullanılabilir. Bu alanlarda, İmar planında yapılaşma koşulları belirtilmemiş ise; bu koşulları belirlemede civarın kat yüksekliği esas alınarak yapılaşma koşullarını belirlemeye Belediyesi yetkilidir.” Şeklinde maddelerin eklenmesi.

4- Köy meskun alanlarında yapılacak 18. Madde uygulamasında yaşanabilecek sorunların önüne geçmek adına minimum plan notlarının 4.1.5.1 maddesindeki ifraz şartının kaldırılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda;

“4.1.5.1. Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı aranmaz.” Şeklinde maddenin düzenlenmesi.

5- Yapılan inceleme ile, meri plan hükümlerinde Bakım Akaryakıt ve Servis İstasyonlarında kanopi mesafelerini belirleyen herhangi bir hususun olmadığı, bu durumun uygulamada sıkıntı oluşturduğu anlaşılmış olup yeni bir plan notuna ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda;

“4.7.5. Akaryakıt ve Servis istasyonlarında imar planında ayrıca düzenleme yapılmadı ise cephe aldığı parsel sınırına en az 5.00 metre mesafeye kadar kanopi yapılabilir.” Şeklinde madde eklenmesi.

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi	Karar No	Kararın Özü	Plan Hükümlerine İlişkin Tadilat
01/ 06/ 2022	2022 / 159		

6- Köşebaşı parsellerde kotlandırma hususunda uygulamada yaşanan sıkıntıların ve oluşan yapılardaki cephe silüetlerinde istenmeyen durumların oluştuğu anlaşılmış olup plan hükümlerinin 6.2.19.2. maddesinde değişikliğe gidilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda;

“6.2.19.2. Köşe başı parsellerde kot, bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir.” şeklinde maddenin düzenlenmesi.

7- Plan Hükümlerinin 6.2.22. maddesinin “Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Ancak 6306 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüme tabi tutulacak parsellerde yapılacak olan yapılarda, giriş yapılan bina ön cephesi ile yol arasında tesviye yapılmaması şartıyla ve bina giriş kotunun tabii zeminden minimum 0.50 m yükseklikte kalması koşuluyla giriş hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılabilir.

Ayrıca yol cephesinden giriş alan binaların zemin kat taban kotunun tabii zeminden minimum 0.50 m yükseklikte kalmak koşulu ile kot aldığı (+0.00) kotunun altında olmasına izin verilir. Bitişik nizama tabi yerlerde ise Belediyenin uygun görmesi halinde bu madde hükmü uygulanır. Tesviye kotlarının uygun olması durumunda bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.” **şeklinde düzenlenmesi.**

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Talep incelenmiş olup; Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri kapsamında yukarıda belirtilen maddelere yönelik yapılan ve Plan İşlem Numarası: 41099297 olan değişiklik talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu 01.06.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR :

Gebze 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümlerinin muhtelif maddelerinde düzenleme yapılmasına yönelik İmar Komisyonu Raporu komisyondan geldiği şekliyle oylandı üyelerin oy birliği ile kabul edildi.

Belediye Başkan V.

Kâtip

Kâtip