



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

 <b>KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b> <small>CALISINCA OLUYOR</small>	<b>Karar Tarihi</b>	15.12.2022
	<b>Karar No</b>	708
<b>Konu</b>	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
<b>Dairesi</b>	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
<b>Evrak Tarih ve No</b>	10.10.2022	2022-2373619
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Aralık ayı 1. birleşimi 15.12.2022 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 708 sayılı karardır.		

**KONU:**

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümlerine ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 377 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 11.11.2022 tarih ve 43. 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 01.06.2022 tarih ve 159 sayılı kararı ile kabul edilen, Belediyemiz Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 377 sayılı kararı ile kabul edilen, 3194 Sayılı Kanun'un 8-b maddesine istinaden 01.08.2022- 31.08.2022 tarihleri arasında Belediyesince askıya çıkarılan uygulama imar planı değişikliğine ilişkin yapılan itirazın Gebze Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 248 sayılı kararı ile uygun görülen **UİP-41099297** 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- 6.2.19.2.Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir. Yolların aynı genişlikte ve yollar arasındaki kot farkının en çok 1.50 m olduğu durumlarda yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden kot verilir. Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında 1.50 m' den fazla kot farkı bulunan, İmar Planında ön cephesi işaretlenmeyen köşe başı parsellerde kot, yollar üzerindeki kat nizamı, bitişik parsellerin kot durumu, parsel cepheleri uzunlukları ile yapı yoğunluğu dikkate alınarak Belediyesince belirlenen parsel ön cephesindeki bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir. Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında 3.50 m veya daha fazla kot farkı olması durumunda 6.2.19.1. maddesi hükümleri doğrultusunda kademe yapılır."** maddesinin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile örtüşen bir uygulamanın sağlanacağı gerekçesiyle;

**"6.2.19.2. Köşe başı parsellerde kot, bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir."**

şeklinde düzenlenmesi



2- **“2.8. Yenilenebilir Enerji Santrallerinde yapılacak baca, silo, rüzgar türbini vb. gibi yapıların yapı yüksekliği, yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecek ve İlgili Belediyenin Avan Proje onayı ile ruhsatlandırılacaktır.”** hükmünün sehven kaldırılması sebebiyle yeniden eklenmesi

3- **“5.2.2.Kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç, özel konut dışı yapılaşmalarda -plan hükümleri veya onaylı plan paftaları ile sehven aksine hükümler getirilmiş olsa dahi- KAKS:0.25 değeri aşılamaz.”** maddesinin, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin ilgili maddesine istinaden plan notunda özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarına ilişkin KAKS değeri düzenlemesi yapılması gerektiği gerekçesiyle;

**“5.2.2. Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0.40 değeri aşılamaz.**

**İSKİ havza sınırı içerisindeki kamusal veya özel donatı alanlarında eğitim, sağlık, konaklama ve kültürel amaçlı inşa edilen yapıların bodrum kat/katlarda yapılacak ortak alanlar (depo, atölye, laboratuvar, konferans salonları, derslik, spor, toplantı amaçlı mahaller ve otoparklar kat alanı katsayısı (KAKS,EMSAL) alanına dahil edilmez.”**

şeklinde düzenlenmesi

4- **“6.2.22. Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Ancak 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 ve tretuvar altından giriş yapılmasına izin verilir. Bitişik nizam tabii yerlerde ise Belediyenin uygun görmesi halinde bu madde hükmü uygulanır. Tesviye kotlarının uygun olması durumunda bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.”** maddesinin uygulamaya yönelik farklı yorumlara ve taleplere sebep olacağı gerekçesiyle;

**“6.2.22.Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Ancak, 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 nizam tabii yerlerde ise Belediyenin uygun görmesi halinde bu madde hükmü uygulanır. Tesviye kotlarının uygun olması durumunda bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.”**

şeklinde düzenlenmesi talep edilmektedir.

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



- 1- “6.2.19.2. Köşe başı parsellerde kot, bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir.” maddesindeki düzenleme genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 2- “2.8. Yenilenebilir Enerji Santrallerinde yapılacak baca, silo, rüzgar türbini vb. gibi yapıların yapı yüksekliği, yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecek ve **İlgili Belediyesinin Avan Proje onayı ile ruhsatlandırılacaktır.**” hükmünün eklenmesi genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 3- Talep edilen 5.2.2 maddesinin “5.2.2. Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0.40 değeri aşılamaz. **İSKİ havza sınırı içerisindeki kamusal veya özel donatı alanlarında inşa edilen yapıların bodrum kat/katlarda yapılacak ortak alanlar (depo, atölye, laboratuvar, konferans salonları, derslik, spor, toplantı amaçlı mahaller ve otoparklar kat alanı katsayısı (KAKS,EMSAL) alanına dahil edilmez.**” şeklinde düzenlenmesi suretiyle nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür**
- 4- Talep edilen 6.2.22 maddesinin “6.2.22. Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Ancak yol cephesinden giriş alan binaların zemin kat taban kotunun veya bina giriş kotunun tabii zeminden minimum 0.50 m yükseklikte kalmak koşulu ile kot aldığı (+0.00) kotunun altında olmasına ve tretuvar altından giriş yapılmasına izin verilir. Bitişik nizam tabi yerlerde ise **Belediyenin uygun görmesi halinde bu madde hükmü uygulanır. Tesviye kotlarının uygun olması durumunda bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.**” şeklinde düzenlenmesi suretiyle nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 32. maddesi 2. bendi gereği **UİP-41099297** şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış değişiklik teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi, 5216 sayılı Kanunun 7-b ve 14. maddelerine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.01.12.2022

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 15.12.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümlerine ilişkin hazırlanan ve Belediyemiz Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 377 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