


T.C.  
GEBZE BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	03.08.2021
	Karar No	139
Konu	Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı plan hükümlerine ilişkin değişikliği	
Dairesi	Plan ve Proje Müdürlüğü	
Evrak Tarih ve No	31.05.2021	22918
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-Onur ŞAHİN GENÇAY(izinli)-Sertan TUNÇEL(izinli)-Ayhan YILMAZ(izinli)-Şenay ÖNDER- Harun PENBEĞÜLLÜ-Selamet GÜNER- Vahip ANGÜR-Mustafa DEMİRHAN-Nur ŞENTÜRK TATOĞLU -Mehmet DİNÇ-Osman SEZER-Ahmet MALKOÇ- Sadık GÜVENÇ-Ahmet HÜSEYİNÇELEBİ-Vasfiye AYDIN- Sefa ZENGİN- Abdullah KAHRAMAN-Davut KABACA- Yasemin ÖZDEMİR(izinli)-Cemil KALYONCUOĞLU-Hakki İbrahim BAŞÇİFTÇİ-Gökhan YAMEN-Saide ARSLAN ÇALIŞKAN(izinli)- Şahin YILMAZEL- Cavit KAPOĞLU- Erhan BÖLÜK- Osman KURUM(kahımadı)- Sinan ÇEPER(izinli)- Kayhan ÖZLER- Birol ELÜSTÜ	
Gebze Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Ağustos ayı 1. Birleşimi 03.08.2021 Salı günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 139 sayılı karardır.		

**Konu:**

İçimiz, 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 Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan hükümlerinin muhtelif maddelerinde değişiklik, gerek görülen hususların plan hükümlerine eklenmesi ve çıkarılması önerilmiştir.

**Mevcut Hükümler ve Plan Teklifleri:**

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. maddesinin 6. paragrafında yer alan 'Ayrık veya blok Nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.' ifadesinin konut alanlarına yönelik olarak revize edilerek 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümlerine eklenmesi gerekli görülmüştür.

**Bu kapsamda;**

- 2.8. 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 eklenmesi.
- 2.2. İmar planında kat yüksekliği belirtilmemiş Sanayi, Konut dışı Kent sel Çalışma, Sosyal Kültürel, Eğitim, Sağlık, Dini Tesis vb. kamu tesis alanları ile emsal ve yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş ancak plan üzerinde kat yüksekliği ile ilgili koşul belirlenmemiş olan toplu ticaret alanlarında; kat yüksekliğini belirleme adına hazırlanacak ve ilgili kurumca onaylanacak ayrıntılı etüt sonrası, civarın kat yüksekliği esas alınarak kat yüksekliğini belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Ancak alan büyüklüğü 10000 m<sup>2</sup> ve üstü alanlarda bu işlem Büyükşehir Belediyestinin de uygun görüşünün alınması sonrası gerçekleştirilecektir.

İlçe sınırlarımız içerisindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları MPYY de belirlenen gösterim teknikleri doğrultusunda revize edilmiş olup 3194 sayılı İmar Kanuna Eklenen madde ile tüm donatı alanlarında kat adedi ve yüksekliği belirlenerek imar planlarına işlenmiştir. Yalnızca sanayi alanlarında yükseklik serbest olarak belirlenmiş olup bu alanlarda yükseklik belirlenmesine ilişkin husus Plan hükümlerinin Sanayi alanlarına ilişkin 4.6. maddesinde belirlenmiş olduğundan dolayı söz konusu 2.2. maddesinin kaldırılması önerilmiştir.

**Bu kapsamda;**

4.9.2.Bu alanlarda imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise maksimum Emsal: 1.00 ve H max. ise 2.2. maddeye göre belirlenecektir.

4.8.3.Bu alanlarda imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise maksimum Emsal: 1.00 ve H max. ise 2.2. maddeye göre belirlenecektir. maddelerinin kaldırılması.



## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi	Karar No	Kararın Özü	Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı plan hükümlerine ilişkin değişikliği
03/ 08/ 2021	2021 / 139		

3. 2.6. Enerji nakil hatları altında yer alan imar parsellerinde yapı yapılmasına SEDAŞ'ın uygun görüşü alınmak koşulu ile izin vermeye Belediyesi yetkilidir. Enerji nakil hatlarına istinaden TEİAŞ görüş vermekte olup olası yetki değişikliği durumuna karşı söz konusu maddenin;
- 2.6. Enerji nakil hatları altında yer alan imar parsellerinde yapı yapılmasına İlgili Kurumun uygun görüşü alınmak koşulu ile izin vermeye Belediyesi yetkilidir. Şeklinde değiştirilmesi.
4. 4.1.2./4.2.3. İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile TAKS-KAKS verilmemiş konut adalarında; Mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'dan çıkmalar 1.20 m.'den fazla olamaz. Ayrık nizamlı yapı adalarında istikamet hattı belirlenmesinin uygun olmadığı değerlendirildiğinden dolayı bu hükmün sadece bitişik ve blok nizamlı yapı adaları ile sınırlandırılması hususu değerlendirilmektedir. Bu kapsamda söz konusu maddenin;
- 4.1.2./4.2.3. İmar planında ön bahçe mesafeleri belirlenmemiş bitişik ve blok nizamlı konut ve ticaret adalarında; Mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön bahçede üst katlarda çıkmalarda 1.20 m'den fazla olamaz. Ayrıca daha önce Belediyesince imar istikamet hattı tutanağı düzenlenmiş yapı adalarında sıyrık veya bitişik nizam olup olmadığına bakılmaksızın uygulama yapılır. Şeklinde revize edilmesi.
5. 4.5. SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI
- 4.5.1. Bu alanlarda imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise maksimum Emsal: 0,60 ve Hmax. sanayi türüne göre yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.
- 4.5.2. Tercihe göre sanayi ve/veya depolama tesisleri yapılabilecektir. Bu alanlarda kirletici sanayi kolları yer alamaz ve bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Arıtma tesisi yapılması yasa ve yönetmeliklerde zorunlu olan sanayi tesislerinde arıtma yapıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez.
- 4.5.3. Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9,50 metreyi geçemez. Sanayi alanlarında yeni oluşturulacak parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup>'den, cephesi 30 metreden derinliği 30 metreden az olamaz.
- 4.5.4. Bu alanlarda yapı yaklaşması imar planı üzerinde belirtilmemesi durumunda, yoldan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre olacaktır. Aynı ayrı çekme verilen bitişik sanayi parselleri arasında, çekme verilmiş ise parsellerin birleştirilerek tek parsel haline getirilmesi durumunda, parseller arası çekme mesafeleri kaldırılarak bu alan toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla yapı alanı olarak kullanılabilir.
- 4.5.5. K sembolü getirilen sanayi alanlarında, imar planında aksi belirtilmedi ise yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile yapılaşma blok nizamında olup yapı yaklaşma mesafesi sadece yollardan en az 5 m. olacaktır. Sanayi ve depolama alanları farklı fonksiyonlar olup bu fonksiyonların ayrı başlıklar halinde ele alınması ile hem tanım hem de uygulama koşulları yönünden daha açık ve doğru şekilde ortaya konulacağı düşünülmektedir.

## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 03/08/2021	Karar No 2021 / 139	Kararın Özü	Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı plan hükümlerine ilişkin değişikliği
----------------------------	------------------------	----------------	-------------------------------------------------------------------------------

Bu kapsamda söz konusu maddelerin;

### 4.5. DEPOLAMA ALANLARI

4.5.1. Bu alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, atıyapı tesisleri ile depolama ile ilgili olan paketleme vb işlemlere yönelik imalatlar yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Arıtma tesisi yapılması yasa ve yönetmeliklerde zorunlu olan sanayi tesislerinde arıtma yapıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez.

4.5.2. Depolama Alanlarında yanıcı, yakıcı, patlayıcı ve patlayıcı madde içermeyen depolama faaliyetleri gerçekleştirilecektir. Bu alanlarda ilgili mevzuat doğrultusunda, Depolama faaliyetlerini destekler mahiyette çevre ve insan sağlığını olumsuz yönde etkilemeyecek atığı ve artığı bulunmayan, entegre tesis niteliği taşımayan; montaj, demontaj, mal bölme, birleştirme, etiketleme, paketleme vb. hizmetler yer alabilir. Bu alanlarda, bu imalatlara yönelik yukarıda ifade edilen ve depolanmaması öngörülen maddeler diğer koşulları da sağlamak suretiyle imalatla ihtiyaç duyulduğu kadarıyla depolanabilir.

4.5.3. Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9,50 metreyi geçemez. Depolama alanlarında yeni oluşturulacak parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup>'den, cephesi 30 metreden derinliği 30 metreden az olamaz.

4.5.4. Bu alanlarda yapı yaklaşması imar planı üzerinde belirtilmemesi durumunda, yoldan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre olacaktır. Aynı ayrı çekme verilen bitişik sanayi parselleri arasında, çekme verilmiş ise parsellerin birleştirilerek tek parsel haline getirilmesi durumunda, parseller arası çekme mesafeleri kaldırılarak bu alan toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla yapı alanı olarak kullanılabilir.

### 4.6. SANAYİ ALANLARI

4.6.1. Bu planda her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış olan alanlardır. Bu alan içerisinde amaca göre hizmet görece diğer yapı ve tesislerde yer alabilir. Bu alanlarda benzer ve birbirini destekler nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi için emsal alınabilir. Planda yer alan sanayi alanlarında, sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde ilgili mevzuat doğrultusunda, yetkili kurum tarafından belirlenecek "sağlık koruma bandı" mesafesi bırakılacaktır.

4.6.2. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Arıtma tesisi yapılması yasa ve yönetmeliklerde zorunlu olan sanayi tesislerinde arıtma yapıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez.

4.6.3. Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9,50 metreyi geçemez. Sanayi alanlarında yeni oluşturulacak parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup>'den, cephesi 30 metreden derinliği 30 metreden az olamaz.

4.6.4. Bu alanlarda yapı yaklaşması imar planı üzerinde belirtilmemesi durumunda, yoldan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre olacaktır. Aynı ayrı çekme verilen bitişik sanayi parselleri arasında, çekme verilmiş ise parsellerin birleştirilerek tek parsel haline getirilmesi durumunda, parseller arası çekme mesafeleri kaldırılarak bu alan toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla yapı alanı olarak kullanılabilir.

4.6.5. K sembolü getirilen sanayi alanlarında, imar planında aksi belirtilmedi ise yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile yapılaşma blok nizamında olup yapı yaklaşma mesafesi sadece yollardan en az 5 m. olacaktır.



## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 03/08/2021	Karar No 2021 / 139	Kararın Özü	Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı plan hükümlerine ilişkin değişikliği
----------------------------	------------------------	----------------	-------------------------------------------------------------------------------

4.6.6. İmar planında kat yüksekliği belirtilmemiş Sanayi alanlarında kat yüksekliğini belirleme adna hazırlanacak vaziyet planı sonrası, civarın kat yüksekliği, yapının teknolojik özelliği ve üretimin gerektirdiği ihtiyaç esas alınarak kat yüksekliğini belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Ancak alan büyüklüğü 10000 m<sup>2</sup> ve üstü alanlarda bu işlem Büyükşehir Belediyesinin de uygun görüşünün alınması sonrası gerçekleştirilecektir. **Şeklinde revize edilmesl.**

6. 6.2.10. İmar planında konut ve ticaret alanı kullanımında olup üst katları konut olarak kullanılan yapı adalarında arka bahçe mesafesi h/2 olarak belirlenir. 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.

h/2nin kullanımında;

1 ( bir ) katlı yapılar için 3 m

2 ( iki ) katlı yapılar için 3.25 m

3 ( üç ) katlı yapılar için 4.75 m

4 ( dört ) katlı yapılar için 6.25 m

4 ( dört ) katın üzerindeki yapılarda her kat için 6.25 m nin üzerine 1.50 m eklenerek-uygulama yapılacaktır.

Yukarıda bahesine göre arka bahçe mesafelerine ilişkin işlem yapılmaktadır. Ancak bununla birlikte, yine imar plan notlarının "6.2.74. Bir parselin bulunduğu yapı adasında yer alan diğer parsellerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun bina bulunması halinde, bu parselde yapılacak olan yapıların yapı derinliği ve buna bağlı çekme mesafeleri diğer parsellerdeki mevcut yapıların derinlikleri ve çekme mesafeleri ile ahenk teşkil edecek şekilde Belediyesince tespit edilir." ibaresi ve "Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı- İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığı-İmar İşleri Şube Müdürlüğü'nün 16.10.2015 tarih ve 143576-2 sayılı yazısı" doğrultusunda h/2 konusunda bazı istisnaları ortaya çıkarmıştır. Bu durumun bazı adalarda uygulanabilirliği mümkün olmakla birlikte İlçemiz genelinde çarpık yapılaşmaya yol açtığı, aynı ada içerisinde farklı yapı derinliklerini doğurduğu ve vatandaşlar arasında olumsuz bir algı oluşturduğu anlaşılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin bahçe mesafeleri başlığının 23. Maddesinde "Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) .....

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196) (2) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan 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."

Bu konuda belediyemizce yapılan inceleme ve değerlendirmeler, vatandaşların genel talepleri ve ilçemiz parsel derinlik formları da dikkate alındığında, plan notunda belirtilen arka bahçe (h/2) mesafesi yerine planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükmünün uygulanması hususu tarafımızca değerlendirilmiştir. Bu hükmün uygulanmasıyla birlikte daha nitelikli ve yaşanabilir konut alanların oluşacağı açıktır.

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; 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. Şeklinde revize edilmesi ve 6.2.74. maddesinin kaldırılması.



## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 03/08/2021	Karar No 2021/139	Kararın Özü	Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı plan hükümlerine ilişkin değişikliği
----------------------------	----------------------	----------------	-------------------------------------------------------------------------------

7. 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.

Bitişik nizam yapı adalarında (taks, kaks, emsal vb.) kısıtlamalar mevcut olmadığından tevhitte önceki inşaat alanı hesabında teknik sıkıntılar yaşanmaktadır.

**Bu kapsamda söz konusu maddenin;**

- 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 revize edilmesi.**

8. 6.2.15. Konut alanlarında, ayırık nizamda ön ve arka parsel cephelelerinin ortalamasının 14.00 m'nin altında olması veya komşu parselin muvafakatı halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek blok düzenlemeye belediye yetkilidir. Blok nizam düzenlemelerinde imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz. Söz konusu plan notu maddesi, aynı plan hükümlerinin 4.1.3. maddesinde belirtilen '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. Bu durumda bina cephesi her şartta 40 metreden fazla olmaz.' hükmü ile çelişmektedir.

Bu doğrultuda 4.1.3 maddesinin aşağıdaki şekilde güncellenmesi 6.2.15. maddenin ise tamamen kaldırılması önerilmektedir.

**Bu kapsamda ilgili maddenin;**

- 4.1.3. 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 durumda blok cephesi her şartta 40 metreden fazla olmaz. Bu düzenlemelerde imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır. **Şeklinde revize edilmesi.**

9. 6.2.74. Bir parselin bulunduğu yapı adasında yer alan diğer parsellerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun bina bulunması halinde, bu parselde yapılacak olan yapıların yapı derinliği ve buna bağlı çekme mesafeleri diğer parsellerdeki mevcut yapıların derinlikleri ve çekme mesafeleri ile ahenk teşkil edecek şekilde Belediyesince tespit edilir.

**Değerlendirme kapsamında;**

6.2.74. maddesinin 6.2.10 maddesinde yapılan düzenleme ile tamamen kaldırılması.

10. 1/5000 NİP Plan Hükümlerinin

2.3.5. Taahhüt Merkezleri (3. Derece Merkezler): İSKİ havzası içi ticaret+konut kullanımda olan alanlarda konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğunun %60 karşılığını ifade eden değerdir. Hiçbir koşulda ticaret yapılacak kısmın değeri emsal=0,25 değeri aşılamaz. Söz konusu ticaret+konut kullanımına ilişkin plan hükmü meclis kararı ile onaylanmış olmasına karşın 1/1000 ölçekli plan hükümlerine sehven eklenmemiştir.

**Bu kapsamda;**

4.2.11. İSKİ havzası içi ticaret+konut kullanımda olan alanlarda konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğunun %60 karşılığını ifade eden değerdir. Hiçbir koşulda ticaret yapılacak kısmın değeri emsal:0,25 değeri aşılamaz. Ticaret+konut kullanımında parselin tamamının ticaret amaçlı kullanılması halinde emsal:0,25, parselin tamamının konut amaçlı kullanılması halinde emsal:0,15 değerini geçemez. Konut+ticaret kullanılması halinde toplam inşaat alanının en çok %60'ı konut alanı olarak kullanılabilir. Maddesi eklenmiştir.



## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 03/ 09/ 2021	Karar No 2021 / 139	Kararın Özü	Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı plan hükümlerine ilişkin değişikliği
------------------------------	------------------------	----------------	-------------------------------------------------------------------------------

11. 6.2.11. 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. Arka bahçelerde çekime mesafelerinin en az 3.00 m. olarak kullanılmasına ilişkin düzenlemenin kabulü halinde bu maddeden;

6.2.11. Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan ve arka 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 ve arka bahçe mesafesi 0.50 m artırılır. Şeklinde revize edilmiştir.

12. 6.2.12. İmar planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş aynı yol güzergahı üzerindeki yapı adalarında mevcut yapılaşmaya göre istikamet hattı esas alınır. Bitişik yapı düzeninde veya ayrıık yapı düzeninde olup, ikili veya üçlü blok teşekkül etmiş yerlerde mevcut yapılaşmaya göre oluşan istikamet hattı esas alınır. İstikamet hattı Belediyesinin, İmar, Planlama ve Harita birimlerince birlikte belirlenir. İstikamet hattı istikamet veren bina veya binalarla birlikte imar durumunda gösterilir. Mevzuata aykırı yapılmış yapılar istikamet hattına esas teşkil edemez. İmar İstikamet hattı tutanağı belgesi alındıktan sonra tekrar imar durumu alınması prosedürü arttırmaktadır. Bu nedenle 'İstikamet hattı istikamet veren bina veya binalarla birlikte imar durumunda gösterilir.' ibaresinin kaldırılması gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca Ayrıık nizamlı yapı adalarında istikamet hattı belirlenmesinin uygun olmadığı değerlendirildiğinden dolayı bu hükmün sadece bitişik ve blok nizamlı yapı adaları ile sınırlanması hususu değerlendirilmekte olup Ayrıık nizam ibaresinin kaldırılarak blok nizam ibaresinin eklenmesi önerilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu maddeden;

6.2.12. İmar planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş aynı yol güzergahı üzerindeki yapı adalarında mevcut yapılaşmaya göre istikamet hattı esas alınır. Bitişik veya blok yapı düzeninde teşekkül etmiş yerlerde mevcut yapılaşmaya göre oluşan istikamet hattı esas alınır. İstikamet hattı Belediyesinin ilgili birimlerince birlikte belirlenir. Mevzuata aykırı yapılmış yapılar istikamet hattına esas teşkil edemez. İmar İstikamet hattı tutanağı, imar durum belgesinin eki olarak sayılır. Şeklinde düzenlenmesi.

13. 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. Söz konusu maddede bahsi geçen komşuluk ibaresinin netleştirilmesi gerektiği (yan, karşı komşu vb.) düşünülmektedir.

Bu kapsamda;

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 birinin yan veya 90 derecelik dik açıyla karşı komşuluğunda 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.



## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 03/08/2021	Karar No 2021 / 139	Kararın Özü	Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı plan hükümlerine ilişkin değişikliği
----------------------------	------------------------	----------------	-------------------------------------------------------------------------------

14. 4.10.5. Planlarda ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen ancak mezarlık olarak kullanılan alanlarda kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan gashane, morg, idari tesis vb. tesisler yer alabilir. Söz konusu kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan tesislere ilişkin yapılar alanın %2 sinden fazla olamaz. Yapılacak yapıların yüksekliği en fazla 6.50m dir.

Planlarımızda ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen ancak mezarlık olarak kullanılan alan bulunmamakta olup Mekansal planlar yapım yönetmeliği doğrultusunda plan revizyonu yapılmış mezarlık alanları yine aynı adı taşıyan gösterim ile tanımlanmıştır.

Bu kapsamda söz konusu madde;

4.10.5. Mezarlık alanlarında kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan ibadet tesisi, gashane, morg, idari tesis vb. tesisler yer alabilir. Söz konusu kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan tesislere ilişkin yapılar alanın %5 inden fazla olamaz. İbadet tesisleri hariç yapılacak yapıların yüksekliği en fazla 9.50 m. dir. Şeklinde revize edilmiştir.

15. Petitli ve Mollafenari Mahalle sınırları içerisinde yer alan fuar alanlarına ilişkin yapılacak uygulamaya yönelik plan notuna ihtiyaç duyulmuş olup;

4.16.5. Petitli ve Mollafenari Mahallelerinde planlanan fuar alanı sınırlarında oluşturulacak parsel büyüklüğü, imar adasının büyüklüğü kadardır. Bu parsellerde ayrıca ifraz yapılamaz. Söz konusu alanda fuar alanı fonksiyonu bütününde Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Şeklinde düzenleme yapılmıştır.

16. 3.14.2. Yeraltında kalan hafif raylı sistem hattı güzergahı üzerindeki alanlarda meri plan hükümleri geçerlidir, ancak tünel etki alanı içerisinde yapılacak tüm uygulamalarda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır. Bu görüş çerçevesinde bodrum kat sınırlandırılabilir.

Söz konusu maddeye istinaden, hafif raylı sistem hattı güzergahı üzerindeki alanlardaki tüm uygulamalarda görüş verme yetkisi Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü'nden Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına geçmiştir.

Bu kapsamda söz konusu madde;

3.14.2. Yeraltında kalan hafif raylı sistem hattı güzergahı üzerindeki alanlarda meri plan hükümleri geçerlidir, ancak tünel etki alanı içerisinde yapılacak tüm uygulamalarda ilgili Kurumun görüşü alınacaktır. Bu görüş çerçevesinde bodrum kat sınırlandırılabilir. Şeklinde revize edilmiştir.

17. 5.2.8 Açıklanmayan hususlarda ise yürürlükteki İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Plan paftalarına sehven çizilen taramalarla plan notlarının tutmaması halinde plan notları geçerlidir.

5.2.9. Plan paftalarına sehven çizilen taramalarla plan notlarının tutmaması halinde plan notları geçerlidir.

5.2.8. maddenin ikinci cümlesi, 5.2.9. maddesinde de yer almaktadır.

Bu kapsamda;

5.2.8. maddedeki tekrar edilen ibarenin kaldırılması önerilmiştir.

18. 6.2.37. Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks...vb.) yapılarda ve işyerlerinde bulunan balansmanlı merdivenlerde 6.2.34. ve 6.2.35. maddelerinde belirtilen koşullar aranmaz.

Söz konusu maddenin içeriğinde bahsedilen 6.2.34. madde sehven düzenlenmiş olup konu ile ilgili maddeler revize edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu madde;

6.2.37. Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks...vb.) yapılarda ve işyerlerinde bulunan balansmanlı merdivenlerde 6.2.35. ve 6.2.36. maddelerinde belirtilen koşullar aranmaz. Şeklinde düzenlenmiştir.



## MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 03/08/2021	Karar No 2021 / 139	Kararın Özü	Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı plan hükümlerine ilişkin değişikliği
----------------------------	------------------------	----------------	-------------------------------------------------------------------------------

19. 6.2.55. Zemin kata bağlı piyees olarak kullanılan bodrum katlar hariç, iskan edilen bodrum katlar ile birlikte kat adedi 5 ve daha fazla olan umumi binalar dışındaki yapılarda, bodrumdan başlayan ve giriş dahil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur. Asansör yapılması zorunlu olan kat adedi dışında kat adedine sahip yapılarda ayrıca asansör boşluğu bırakılması gerekmemektedir. Binalarda tesis edilecek asansörlerde TSE standartlarına uyulması zorunludur. Tek asansörlü olup asansör yapılması zorunlu olan binalarda; asansör boşluğu dar kenarı (1,60)m. ve alanı (3,00) m<sup>2</sup> den, kapı genişliği ise (0,90) m den az olamaz. Verilen ölçüler min. ölçü olup binaların kullanım amacına göre TSE Standartlarına uyularak ölçülendirme yapılacaktır. Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir. Asansör yapılması zorunlu olmayan binalarda asansör ölçüleri bu madde hükümlerine tabii değildir. Engelli ve servis amaçlı yapılan taşıyıcı liftlerde asansör ölçülerinin standartlara uygunluğu aranmaz. Ancak, yapılacak mekanik tasarım ile ilgili kendi ölçüleri aranır.

Söz konusu maddede yer alan değerler ilgili yönetmelik doğrultusunda revize edilmiştir.

Bu kapsamda bahse konu madde;

6.2.55. Zemin kata bağlı piyees olarak kullanılan bodrum katlar hariç, iskan edilen bodrum katlar ile birlikte kat adedi 5 ve daha fazla olan umumi binalar dışındaki yapılarda, bodrumdan başlayan ve giriş dahil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur. Asansör yapılması zorunlu olan kat adedi dışında kat adedine sahip yapılarda ayrıca asansör boşluğu bırakılması gerekmemektedir. Binalarda tesis edilecek asansörlerde TSE standartlarına uyulması zorunludur. Tek asansörlü olup asansör yapılması zorunlu olan binalarda; asansör boşluğu dar kenarı (1,85) m. ve alanı (3,60) m<sup>2</sup> den, kapı genişliği ise (0,90) m den az olamaz. Verilen ölçüler min. ölçü olup binaların kullanım amacına göre TSE Standartlarına uyularak ölçülendirme yapılacaktır. Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir. Asansör yapılması zorunlu olmayan binalarda asansör ölçüleri bu madde hükümlerine tabii değildir. Engelli ve servis amaçlı yapılan taşıyıcı liftlerde asansör ölçülerinin standartlara uygunluğu aranmaz. Ancak, yapılacak mekanik tasarım ile ilgili kendi ölçüleri aranır. Şeklinde düzenlenmiştir.

20. 6.2.20.4. 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 veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

Söz konusu madde doğrultusunda uygulamaya yönelik birtakım sıkıntılar oluşması nedeni ile bu madde;

6.2.20.4. 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 metreden daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. Şeklinde revize edilmiştir.

## KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Talep incelenmiş olup; Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri kapsamında yukarıda belirtilen maddelere yönelik yapılan ve Plan İşlem Numarası: 41416340 olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik talebi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu 03.08.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

## KARAR :

Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı plan hükümlerine ilişkin değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu Raporu komisyondan geldiği şekliyle oyları (CHP Meclis Grubu Üyeleri Halil İbrahim BAŞÇIFTÇİ-Gökhan YAMEN- - Şahin YILMAZEL- Cevit KAPOĞLU- Erhan BÖLÜK, İyi Parti Meclis Üyesi Kayhan ÖZLER, Birol ELÜSTÜ red oylarına karşın) oy çokluğu ile kabul edildi.

Sedat ÇELİK  
Belediye Başkanı V.

Nur SENTÜRK TATOĞLU  
Kâtip

Orman SEZER  
Kâtip

Kesinleşmiştir

06.08.2021