



T.C.
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇALIŞINCA OLUYOR	Karar Tarihi	11.11.2021
	Karar No	530
Konu	İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu	
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	
Evrak Tarih ve No	10.09.2021	2021-1686932
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2021 yılı Kasım ayı 1. birleşimi 11.11.2021 Perşembe günü saat 15:00 'da yaptığı toplantısında alınan 530 sayılı karardır.		

KONU:

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümlerine ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Belediyemiz Meclisi'nin 14.10.2021 tarih ve 45. 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 Belediyesi Meclisi'nin 03.08.2021 tarih ve 139 sayılı kararı ile uygun görülen UIP-41416340 Şeklinde PİN (Plan İşlem Numarası) almış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

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

- 1- "2.2.İmar planında kat yüksekliği belirtilmemiş Sanayi, Konut dışı Kentsel 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 hazırlatılacak ve ilgili kurumca onaylanacak ayrıntılı etüt sonrası, civarın kat yüksekliği esas alınarak kat yüksekliğini belirlemeye Belediyesi yetkilidir. Ancak alan büyüklüğü 10000 m2 ve üstü alanlarda bu işlem Büyükşehir Belediyesinin de uygun görüşünün alınması sonrası gerçekleştirilecektir." hükmünün, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre gerekli plan değişiklikleri yapıldığı için madde hükmüne gerek kalmadığından kaldırılması ve 2.2 maddesinin kaldırılması sebebiyle "4.8.3.Bu alanlarda imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise maksimum Emsal: 1.00 ve H max. ise 2.2. maddeye göre belirlenecektir." ve "4.9.2.Bu alanlarda imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise maksimum Emsal: 1.00 ve H max. ise 2.2. maddeye göre belirlenecektir." hükümlerinin de kaldırılması,



- 2- “**2.6.**Enerji nakil hatları altında yer alan imar parsellerinde yapı yapılmasına SEDAŞ'ın uygun görüşü alınmak koşulu ile izin vermeye Belediyesi yetkilidir.” ifadesinde olası yetki değişikliklerine karşı madde hükmünün “**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,
- 3- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 6. Paragrafının konut alanlarına yönelik olarak revize edilip uygulama imar planı hükümlerine eklenmesi gerekli görülmüş olup, “**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,
- 4- “**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.” Hükmüne ilişkin yetki değişikliği olduğundan madde hükmünün “**3.14.2.** Yeraltında kalan hafif raylı sistem hattı güzergahı üzerindeki alanlarda meri plan hükümleri geçerlidir, ancak tünel etki alanı içerisinde yapılacak tüm uygulamalarda İlgili Kurumun görüşü alınacaktır. Bu görüş çerçevesinde bodrum kat sınırlandırılabilir.” şeklinde değiştirilmesi,
- 5- “**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.” Maddesindeki “komşuluk” ibaresinin netleştirilmesi amacıyla hükmün “**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.” şeklinde değiştirilmesi,
- 6- “**4.1.2.** 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 1.20m'den fazla olamaz.” hükmünün ayrık nizamlı yapı adalarında istikamet hattının belirlenmesinin uygun olmadığı gerekçesiyle “**4.1.2.** İmar planında ön bahçe mesafeleri belirlenmemiş bitişik ve blok nizamlı 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 bahçede üst katlarda çıkmalar 1.20 m'den fazla olamaz. Ayrıca daha önce Belediyesince imar istikamet hattı tutanağı düzenlenmiş yapı adalarında ayrık veya bitişik nizam olup olmadığına bakılmaksızın uygulama yapılır” şeklinde değiştirilmesi,

- 7- **“4.1.3.** 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 yada parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu durumda bina cephesi her şartta 40 metreden fazla olmaz” hükmü ve **“6.2.15.** Konut alanlarında, ayrık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin 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.” hükümleri çelişmekte olup; **4.1.3** maddesinin **“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 değiştirilmesi, **6.2.15** madde hükmünün ise tamamen kaldırılması,
- 8- **4.2.3.** İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş 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 yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'dan çıkmalar 1.20m'den fazla olamaz.” hükmünün ayrık nizamlı yapı adalarında istikamet hattının belirlenmesinin uygun olmadığı gerekçesiyle **“4.2.3** İmar planında ön bahçe mesafeleri belirlenmemiş bitişik ve blok nizamlı 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 çıkmalar 1.20 m'den fazla olamaz. Ayrıca daha önce Belediyesince imar istikamet hattı tutanağı düzenlenmiş yapı adalarında ayrık veya bitişik nizam olup olmadığına bakılmaksızın uygulama yapılır” şeklinde değiştirilmesi,
- 9- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında geçen İski Havzasındaki ticaret+konut kullanımına ilişkin plan hükmünün **“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 aşamaz. 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.” şeklinde eklenmesi,



10-Sanayi ve Depolama Alanları farklı fonksiyonlar olduğundan ayrı başlıklarda ele alınması gerektiğinden madde hükmünün;

“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, altyapı tesisleri ile depolama ile irtibatlı 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 yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez

4.5.2. Depolama Alanlarında yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde içermeyen depolama faaliyetleri gerçekleştirilecektir. Bu alanlarda İlgili 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 m²den, 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 görecek diğer yapı ve tesislerde yer alabilir. Bu alanlarda benzer ve birbirini destekler nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi için esas 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 yapılıp 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 m²den, 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.

4.6.6. İmar planında kat yüksekliği belirtilmemiş Sanayi alanlarında kat yüksekliğini belirleme adına 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 m² ve üstü alanlarda bu işlem Büyükşehir Belediyesinin de uygun görüşünün alınması sonrası gerçekleştirilecektir.” şeklinde düzenlenmesi,

11-“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 6.50 m dir.” hükmünün, planlarında ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen ancak mezarlık olarak kullanılan alan bulunmadığından “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 değiştirilmesi,

12-Pelitli ve Mollafenari Mahalle sınırları içerisinde yer alan fuar alanlarına ilişkin yapılacak uygulamaya yönelik olarak “4.16.5. Pelitli 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” hükmüne ihtiyaç duyulduğundan, madde hükmünün eklenmesi;

13- “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.” hükmünün son cümlesi 5.2.9 maddesinde de tekrarlandığından, 5.2.8. maddenin son cümlesinin kaldırılması,

14- Vatandaşların genel talepleri ve ilçenin parsel derinlik formları dikkate alındığında, plan notunda belirtilen arka bahçe (h/2) mesafesi yerine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükmünün uygulanarak daha nitelikli ve yaşanabilir konut alanları oluşturulacağından mevcut “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.



- * 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.” hükmünün “**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 değiştirilmesi,

15- Arka bahçelerde çekme mesafesinin en az 3.00 metre olarak kullanılmasına ilişkin düzenlemenin kabulü halinde mevcut “**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.” hükmünün “**6.2.11.** Bodrum katlar da 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 düzenlenmesi,

16- Mevcut “**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 ayırık 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” hükmünün, imar istikamet hattı tutanağı belgesi alındıktan sonra tekrar imar durumu alınması prosedürü arttırdığından ve ayırık nizamlı yapı adalarında istikamet hattı belirlenmesinin uygun olmadığı değerlendirildiğinden madde hükmünün “**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 değiştirilmesi,

17- Mevcut “**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” hükmünün, bitişik nizam yapı adalarında (taks, kaks, emsal vb.) kısıtlamalar mevcut olmadığından tevhitte önceki inşaat alanı hesabında teknik sıkıntılar yaşandığı belirtilerek, söz konusu maddenin “**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 tevhidten 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.” şeklinde düzenlenmesi,

18- “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” maddesi doğrultusunda uygulamaya yönelik bir takım sıkıntılar oluşması nedeniyle bu maddenin “**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 düzenlenmesi,

19- “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” madde hükmündeki **6.2.34** ibaresi sehven yazıldığından madde hükmünün “**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 düzenlenmesi,

20-6.2.22. Zemin kata bağlı piyes 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) m² 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.” hükmünde geçen değerler ilgili yönetmelik doğrultusunda revize edilmiş olup madde hükmünün “**6.2.55.** Zemin kata bağlı piyes 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) m² 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 revize edilmesi,

- 21- “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.” maddesinin 6.2.10 maddesinde yapılan düzenleme neticesinde kaldırılması talep edilmektedir.

Bunun yanında Komisyonumuz görüşmeleri devam ederken, Gebze Belediyesi'nin 01.11.2021 tarih, 45728 sayılı yazıları ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ilişkin çözüme kavuşturulması gereken yeni hususların ortaya çıktığı belirtilerek;

- 1- “1. AMAÇ VE KAPSAM Yapı işlevleri, yapı yoğunlukları, yapılanma prensip ve biçimlerinin mekanda uygulanmasını sağlayacak, ölçek ve tekniği nedeni ile nazım planda belirtilmeyen, planlamaya ve yapılaşmaya ilişkin konularda açıklık getirecek ve tanımlayacak şekilde uygulama biçim ve koşullarını belirlemek amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı Plan hükümleri Gebze Belediyesi sınırları içerisinde ayrıca bir düzenleme yapılmadı ise tüm 1/1000 ölçekli uygulama imar planına sahip sahalarda geçerlidir.” hükmünün “Yapı işlevleri, yapı yoğunlukları, yapılanma prensip ve biçimlerinin mekanda uygulanmasını sağlayacak, ölçek ve tekniği nedeni ile nazım planda belirtilmeyen, planlamaya ve yapılaşmaya ilişkin konularda açıklık getirecek ve tanımlayacak şekilde uygulama biçim ve koşullarını belirlemek amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı Plan hükümleri Gebze Belediyesi sınırları içerisinde ayrıca bir düzenleme yapılmadı ise mevzi imar planları ve bu planların plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlar da dahil olmak üzere tüm 1/1000 ölçekli uygulama imar planına sahip sahalarda geçerlidir.” şeklinde değiştirilmesi,
- 2- **4.10.1.**Park ve rekreasyon alanlarında; imar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve belediye meclis kararı alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılardaki maksimum yükseklik Hmax:3.00 m.yi ve maksimum emsal E (Emsal):0,04'ü ancak hiç bir koşulda toplam yapı alanı 200 m²'yi geçemez.” hükmünün “**4.10.1.**Park ve rekreasyon alanlarında; bu alanlar için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve belediye encümen kararı alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılardaki toplam yapı inşaat alanı 250 m² den, kat adedi 2'den ve bina yüksekliği



7.50 metreden fazla olmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe ve wc den başka tesis yapılamaz.

Özel rekreasyon alanlarında; bodrum katlar dahil yapı inşaat alını %5'i geçmeyen, kat adedi 2'den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe ve wc den başka tesis yapılamaz.” şeklinde değiştirilmesi talep edilmektedir.

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

1- “1.Amaç ve Kapsam

Yapı işlevleri, yapı yoğunlukları, yapılanma prensip ve biçimlerinin mekanda uygulanmasını sağlayacak, ölçek ve tekniği nedeni ile nazım planda belirtilmeyen, planlamaya ve yapılaşmaya ilişkin konularda açıklık getirecek ve tanımlayacak şekilde uygulama biçim ve koşullarını belirlemek amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı Plan hükümleri Gebze Belediyesi sınırları içerisinde ayrıca bir düzenleme yapılmadı ise mevzi imar planları ve bu planların plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlar da dahil olmak üzere tüm 1/1000 ölçekli uygulama imar planına sahip sahalarda geçerlidir.” maddesindeki **düzenleme** genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

2- **2.2** maddesinin kaldırılması, bu hüküm kaldırıldığında **4.8.3** ve **4.9.2** maddeleri de hükümsüz olacağından **kaldırılmaları** genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

3- **“2.6.**Enerji nakil hatları altında yer alan imar parsellerinde yapı yapılmasına İlgili Kurumun uygun görüşü alınmak koşulu ile izin vermeye Belediyesi yetkilidir.” maddesindeki **düzenleme** genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

4- **“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.” hükmünün **eklenmesi** genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

5- **“3.14.2.** Yeraltında kalan hafif raylı sistem hattı güzergahı üzerindeki alanlarda meri plan hükümleri geçerlidir, ancak tünel etki alanı içerisinde yapılacak tüm uygulamalarda İlgili Kurumun görüşü alınacaktır. Bu görüş çerçevesinde bodrum kat sınırlandırılabilir.” maddesindeki **düzenleme** genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**



- 6- “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.” maddesinde önerilen **değişiklik** talebi genel plan bütünlüğü çerçevesince **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 7- “4.1.2. İmar planında ön bahçe mesafeleri belirlenmemiş bitişik ve blok nizamlı 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 bahçede üst katlarda çıkmalar 1.20 m’den fazla olamaz. Ayrıca daha önce Belediyesince imar istikamet hattı tutanağı düzenlenmiş yapı adalarında ayırık veya bitişik nizam olup olmadığına bakılmaksızın uygulama yapılır” maddesinde önerilen **değişiklik** talebi genel plan bütünlüğü çerçevesince **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir**
- 8- “4.1.3. Ayırık 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.” maddesindeki **düzenleme** genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 9- “4.2.3 İmar planında ön bahçe mesafeleri belirlenmemiş bitişik ve blok nizamlı 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 çıkmalar 1.20 m’den fazla olamaz. Ayrıca daha önce Belediyesince imar istikamet hattı tutanağı düzenlenmiş yapı adalarında ayırık veya bitişik nizam olup olmadığına bakılmaksızın uygulama yapılır” maddesinde önerilen **değişiklik** talebi genel plan bütünlüğü çerçevesince **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir**
- 10- Gebze Belediye Başkanlığı’nın eklenmesini talep ettiği 4.2.22 maddesinin “4.2.22. İSKİ havzasında kalan “ticaret+konut” kullanımlarında gösterilen emsal değeri, konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğun %60 karşılığını ifade eden değerdir. 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.” şeklinde **düzenlenmesi** suretiyle nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür**



11- Sanayi ve Depolama Alanları başlıklı 4.5. maddesinin iptal edilerek;

“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, altyapı tesisleri ile depolama ile irtibatlı olan paketleme vb işlemlere yönelik imalatlar yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Arıtma tesisi yapılması gereken depolama tesislerinde arıtma yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez.

4.5.2. Bu Alanlarda 29.09.1987 gün ve 19589 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğü” nde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Bu alanlarda İlgili 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.

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 m²den, 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.

4.6. SANAYİ ALANLARI

4.6.1. Bu planda her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış olan alanlardır. Bu alan içerisinde amaca göre hizmet görecektir diğer yapı ve tesislerde yer alabilir. Bu alanlarda benzer ve birbirini destekler nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi için esas 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 yapılıp 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 m²den, 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.

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.

4.6.6. İmar planında kat yüksekliği belirtilmemiş Sanayi alanlarında kat yüksekliğini belirleme adına 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 m² ve üstü alanlarda bu işlem Büyükşehir Belediyesinin de uygun görüşünün alınması sonrası gerçekleştirilecektir.” şeklinde **düzenlenmesi** suretiyle genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**



- 12- **4.10.1.** maddenin “Park ve rekreasyon alanlarında; bu alanlar için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve belediye encümen kararı alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılardaki maksimum yükseklik Hmax:3.00 m.yi ve maksimum emsal E (Emsal):0,04’ü ancak hiç bir koşulda toplam yapı alanı 200 m²’yi geçemez. Özel rekreasyon alanlarında; bodrum katlar dahil yapı inşaat alını %5’i geçmeyen, kat adedi 2’den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe ve wc den başka tesis yapılamaz.” Şeklinde **düzenlenmesi** suretiyle genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
- 13- Gebze Belediye Başkanlığı’nın teklifi Komisyonumuzca “**4.10.5. 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. İbadet tesisleri hariç yapılacak yapıların yüksekliği en fazla 9.50 m. dir.” şeklinde düzenlenmesi suretiyle **Komisyonumuzca tadilen kabul edilmiştir.**
- 14- “**4.16.5.** Pelitli 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” hükmünün **eklenmesi** nazım imar planı ve genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 15- **5.2.8.** hükmünün son cümlesi bir sonraki maddede tekrarlandığından, tekrar eden “Plan paftalarına sehven çizilen taramalarla plan notlarının tutmaması halinde plan notları geçerlidir” ibaresinin **kaldırılması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 16- “**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 maddenin **düzenlenmesi**, ilçenin parsel derinlik formları göz önünde bulundurulduğunda uygulamaya ilişkin sıkıntıları çözeceğinden genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 17- “**6.2.11.** Bodrum katlar da 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.” maddesinde önerilen **değişiklik** talebi, arka bahçe mesafeleri ile ilgili uygulamaya yönelik hükümlerin 6.2.10 maddesinde açıklanmış olması sebebiyle **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**



- 18- “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 talep edilen **değişikliğin** uygulamada sorun yaratacağı düşünüldüğünden genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 19- “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 tevhidden 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 keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.” hükmünün genel plan kararları çerçevesinde **değişikliği Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**
- 20- “6.2.15. Konut alanlarında, ayrık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin 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.” Hükmünün 4.1.3 maddesi ile çeliştiği anlaşıldığından genel plan kararları çerçevesinde madde hükmünün **iptali Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 21- “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.” Şeklindeki **değişikliğin** uygulamaya yönelik sorunları çözeceği anlaşıldığından genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**
- 22- “6.2.37. Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks...vb.) yapılarda ve işyerlerinde bulunan balansmanlı merdivenlerde 7.2.34. ve 7.2.35. maddelerinde belirtilen koşullar aranmaz.” hükmünde sehven yazılan madde hükümlerine atıfta bulunulduğu anlaşıldığından, **düzenlemenin** yeni madde numaralarına göre yapılması suretiyle **Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.**
- 23- “6.2.55. Zemin kata bağlı piyes 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) m² 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.” Hükümündeki sayısal değerlerin ilgili yönetmelik doğrultusunda **değiştirilmesi** meri mevzuat kapsamında **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

24-“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.” hükmünün **kaldırılması** uygulamada sorunlar yaşanmasına sebep olacağından **Komisyonumuzca uygun görülmemiştir.**

25- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın uygulamada farklı yorumlandığı gerekçesiyle “**4.2.13.** 4.2.11. 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.” şeklindeki **değişiklik** teklifi genel plan kararları çerçevesinde **Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.**

26- Bununla birlikte plan hükümlerinde yapılan değişiklikler ve ilaveler neticesinde plan hükümleri madde numaralarında gerekli olan **düzenlemenin** yapılması **Komisyonumuzca uygun görülmüştür.**

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.10.11.2021

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu, 11.11.2021 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

Gebze Belediyesi, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümlerine ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve **oybirliği** ile kabul edildi.

Tahir BÜYÜKAKIN
Başkan

Fatmanur ÇELİK
Katip Üye

Berna ABİŞ
Katip Üye