

T.C.
GEBZE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	01.02.2022
	Karar No	32
Konu	İmar Plan Hükümlerine itiraz	
Dairesi	Plan ve Proje Müdürlüğü	
Evrak Tarih ve No	29.12.2021	55999
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Zinnur BÜYÜKGÖZ- Mahmut YANDIK-Hasan ÖZDEMİR-İrfan İRTEGÜN-Talip DEMİR-Hasan SOBA-Yaşar ÇAKMAK-Güler ŞAHİN GENÇAY-Sertan TUNÇEL-Ayhan YILMAZ-Şenay ÖNDER- Harun PENBEGÜLLÜ-Selamet GÜNER- Vahip ANGUR-Mustafa DEMİRHAN-Nur ŞENTÜRK TATOĞLU -Mehmet DİNÇ-Osman SEZER-Ahmet MALKOÇ- Ahmet HÜSEYİNÇELEBİ-Vasfiye AYDIN- Sefa ZENGİN- Abdullah KAHRAMAN-Davut KABACA-Sedat ÇELİK- Yasemin ÖZDEMİR-Cemil KALYONCUOĞLU-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 Şubat ayı 1. Birleşimi 01.02.2022 Salı günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 32 sayılı karardır.		

Konu:

a) Fen İşleri Müdürlüğü'nün 20.12.2021 tarih ve 54279 sayılı yazısı.

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 anlaşılmıştır.

Bu kapsamda Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümlerinin muhtelif maddelerinde değişiklik, gerek görülen hususların plan hükümlerine eklenmesi ve çıkarılması önerilmiştir. Bahse konu Uygulama İmar Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.11.2021 tarih ve 530 sayılı kararı ile onaylanarak, 22.11.2021 tarihinden itibaren 30 gün süre ile Belediyemizde askıya çıkarılmıştır. Bahse konu uygulama imar plan hükümlerine İlgi yazı ile yasal askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir.

İlgi yazı ile askıya çıkarılan Gebze Uygulama İmar Plan Hükümleri, **4.11.5. Maddesinde**, “*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.*” ibaresinin yer aldığı, Belediyemizce Pelitli Mezarlık alanı içerisinde yürütülmekte olan cami ve hizmet binaları projesine ilişkin çalışmanın bulunduğu, “... toplam yapı inşaat alanı 1000 m² den fazla olamaz.” ibaresinin bu projenin uygulanmasını imkansız hale getirdiği belirtilerek, Gebze Uygulama İmar plan Hükümleri, 4.11.5. Maddesinde yer alan “**1000 m²**” ibaresinin kaldırılması talep edilmektedir.

Ayrıca Plan ve Proje Müdürlüğü olarak plan hükümlerinin muhtelif maddelerinde düzenlemeler talep edilmiştir.

İtiraza ilişkin plan işlem numarası 41416340'dır.

Mevcut Hükümler ve Plan Teklifleri:

1. **‘4.11.5. Maddesinde, “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.’** ifadesinin Belediyemizce yürütülmekte olan cami ve hizmet binaları projesine ilişkin çalışmanın bulunması, bu çalışma kapsamında ‘**1000 m²**’ sınırlamasının projelerin uygulanmasını imkansız hale getirdiği anlaşılmış Gebze Uygulama İmar plan Hükümleri, 4.11.5. Maddesinde yer alan ‘... **ve toplam yapı inşaat alanı 1000 m² den fazla olamaz**’ ibaresinin kaldırılması gerekli görülmüştür.

Bu kapsamda söz konusu maddenin:

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

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 01/ 02/ 2022	Karar No 2022 / 32	Kararın Özü	İmar Plan Hükümlerine itiraz
-------------------------------------	------------------------------	----------------	------------------------------

2. **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.** Bu maddenin uygulanmasında, Bitişik nizam yapı adalarında (taks, kaks, emsal vb.) kısıtlamalar mevcut olmadığından tevhitte önceki inşaat alanı hesabında teknik sıkıntılar yaşanmaktadır. Ayrıca farklı kat adetlerine sahip parsellerin tevhit edilmesi sonucunda kat adedinin artması, buna ilave olarak kot farkından kaynaklı kat artışının yaşanması, ada bazındaki silüeti bozmaktadır.

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.

3. **‘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.) değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda söz konusu maddenin:

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

4. **‘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 yaşandığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu maddenin:

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

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 01/ 02/ 2022	Karar No 2022 / 32	Kararın Özü	İmar Plan Hükümlerine itiraz
-------------------------------------	------------------------------	----------------	------------------------------

5. *'4.15.3. 4.15.1 madde kapsamında kalan tesislere ilave E: 0.60, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.'* Söz konusu maddeye ilişkin yapılan düzenlemenin meclis kararına eklenmediği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda söz konusu maddenin:

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

6. *'6.1.15.Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni aşamasında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen bilgi, belge ve formlar dışında belediye tarafından başka bir ek belge talep edilemez.'*
'6.1.17.Emsal Hesabı Tanımı: Kata ait Emsal hesabı yapılırken; katın brüt inşaat alanından, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki doğrudan düşülen kullanımlar ...' Maddelerinde yer alan 'Tip' ifadesinin mevzuatta yer almadığı anlaşılmıştır.

Bu kapsamda söz konusu maddelerin;

'6.1.15.Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni aşamasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen bilgi, belge ve formlar dışında belediye tarafından başka bir ek belge talep edilemez.'

6.1.17.Emsal Hesabı Tanımı: Kata ait Emsal hesabı yapılırken; katın brüt inşaat alanından, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki doğrudan düşülen kullanımlar ...' Şeklinde düzenlenmesi.

7. *'4.2.4.Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 12 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 12 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir.'* Söz konusu maddeye ilişkin yapılan düzenlemenin meclis kararına eklenmediği anlaşılmıştır.

Bu kapsamda söz konusu maddenin;

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

8. *2.7.Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen konut alanlarında %50'yi geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.'* İbaresinin Konut fonksiyonu dışındaki kullanımları da kapsadığı anlaşıldığından düzenleme yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu maddenin;

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Talep incelenmiş olup; Gebze 1/1000 ölçekli uygulama imar 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 01.02.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR :

Gebze 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerine yapılan itirazlara ilişkin imar komisyonu raporu komisyondan geldiği şekliyle oylandı *CHP Meclis Grubu Üyeleri Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ- Gökhan YAMEN- Saide ARSLAN ÇALIŞKAN-Şahin YILMAZEL- Cavit KAPOĞLU- Erhan BÖLÜK- Sinan ÇEPER* ret oylarına karşın oy çokluğu ile kabul edildi.