

T.C.
GEBZE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi	04.10.2022
	Karar No	248
Konu	Gebze 1/1000 Ölçekli uygulama imar plan hükümlerinin muhtelif maddelerine ilişkin yapılan değişikliklere yasal askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi	
Dairesi	Plan ve Proje Müdürlüğü	
Evrak Tarih ve No	31.08.2022	96863
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Zinnur BÜYÜKGÖZ- Mahmut YANDIK(izinli)-Hasan ÖZDEMİR-İrfan İRTEGÜN(izinli)-Talip DEMİR-Hasan SOBA-Yaşar ÇAKMAK(izinli)-Güler ŞAHİN GENÇAY-Sertan TUNÇEL-Ayhan YILMAZ-Şenay ÖNDER-Harun PENBEGÜLLÜ(izinli)-Selamet GÜNER- Vahip ANGUR-Mustafa DEMİRHAN-Nur ŞENTÜRK TATOĞLU(izinli)-Mehmet DİNÇ-Osman SEZER(izinli)-Ahmet MALKOÇ- Ahmet HÜSEYİNÇELEBİ-Vasfiye AYDIN- Sefa ZENGİN- Abdullah KAHRAMAN--Davut KABACA- Sedat ÇELİK -Yasemin ÖZDEMİR(izinli)- Cemil KALYONCUOĞLU-Halil İbrahim BAŞÇİFTÇİ(izinli)-Gökhan YAMEN-Saide ARSLAN ÇALIŞKAN-Şahin YILMAZEL- Cavit KAPOĞLU- Erhan BÖLÜK(izinli)- Osman KURUM(katılmadı)- Sinan ÇEPER-Kayhan ÖZLER(izinli)- Birol ELÜSTÜ-Sadık GÜVENÇ	
Gebze Belediye Meclisi'nin 2022 yılı Ekim 1. Birleşimi 04.10.2022 Salı günü saat 15:00'de yaptığı toplantısında alınan 248 sayılı karardır.		

KONU:

İlgi : a) İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 16.08.2022 tarih ve 94854 sayılı yazısı.

b) Kastamonu Entegre Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 12.08.2022 tarih ve 52274 sayılı dilekçesi.

İlçemiz, Gebze 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümlerinin idaremizce 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 21.07.2022 tarih ve 377 sayılı kararı ile onaylanarak, 01.08.2022 tarihinden itibaren 30 gün süre ile Belediyemizde askıya çıkarılmıştır. Bahse konu uygulama imar plan hükümlerine İlgi yazı ile yasal askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir.

1- İlgi (a) yazı ile askıya çıkarılan Gebze Uygulama İmar Plan Hükümlerinin, 6.2.19.2. Maddesinde '*Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir. ...*' ibaresinin yer aldığı, bahse konu madde;

Siluet / Kat Nizamı açısından değerlendirildiğinde; 'üç yola cepheli köşe başı parsel' ile bitişiğinde 'köşe başı olmayıp iki yola cepheli parseller' için yapılan kotlandırılmalarda, geniş yol kotunun daha düşük olması durumunda, (köşe başı parsel geniş yoldan, köşe başı olmayıp iki yola cepheli parsel yüksek yoldan 0.00 kotu verileceğinden) parseller üzerinde yapılacak yapılar arasında ciddi siluet bozukluklarının olabileceği, konuya ilişkin olumsuzlukların giderilmesine yönelik Büyükşehir Belediyesi tarafından uygulamalara esas "köşe başı parselin iki yola cepheli parsel gibi değerlendirilip" 0.00 kotunun üst yoldan verilmesinin uygun olacağı ifade edildiği yönünde görüşler verildiği belirtilerek, kotlandırmaya esas uygulamaların verilecek görüşün ötesinde, parsel bazlı çözümler yerine sorunlara bütünlük olarak yaklaşılması ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerine ekleme yapılması daha uygun olacaktır,

Yapının Kullanımı açısından değerlendirildiğinde; imar adasında iki yola cepheli parsellerde, geniş yolun kotunun diğer yoldan düşük olması durumunda ise, 0.00 kotunun yine geniş yoldan verilmesi ve yüksek kotlu yol tarafında, bina cephesi ile yol arasında hafriyat yapılamaması nedeniyle zemin katta ve hatta normal katlarda "ciddi toprağa gömülü durumlar" oluşabileceği, bu durumda yapının kullanımını olumsuz etkileyeceğini,

Uygulama Bütünlüğü açısından değerlendirildiğinde; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 13. Maddesinde "(1) Köşe başı parsellerde; Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir." ibaresinin yer aldığı plan notu tadilatı önerisi ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile örtüşen bir uygulamanın sağlanacağı değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu maddenin;

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

2- İlgi (b) dilekçe ile '*2642 nolu parselin doğusundaki enerji santralinde yapılacak yapılara ait baca vb. gibi yapıların yüksekliği, yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.*' ibaresinin yer aldığı plan notu maddesinin, Belediyemizce yapılan plan revizyonu esnasında kaldırılmış olduğu belirtilerek aynı bölgede ek yapıların yapılabilmesi, yenilenebilir enerji kaynaklarının özendirilmesi amacı ile imar plan notu değişikliğine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

MECLİS KARARI

T.C.

GEBZE BELEDİYESİ

Karar Tarihi 04/ 10/ 2022	Karar No 2022 / 248	Kararın Özü	Gebze 1/1000 Ölçekli uygulama imar plan hükümlerinin muhtelif maddelerine ilişkin yapılan değişikliklere yasal askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesi
-------------------------------------	-------------------------------	----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bu kapsamda söz konusu maddenin;

'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.' şeklinde eklenmesi.

3- Plan ve Proje Müdürlüğü'nün tespit ve önerisi ile Gebze Uygulama İmar Plan Hükümlerinde yer alan '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 Yönetmeliği'nin ilgili maddesinde yer alan '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.' ibaresine istinaden plan notunda özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarına ilişkin KAKS değeri düzenlemesi yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu maddenin;

'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- Ayrıca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.09.2022 tarih ve 100831 sayılı yazısı ile Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2022 tarih ve 377 sayılı kararı ile onaylanan Gebze Uygulama imar plan hükümlerinin 6.2.22. maddesinin '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 nizama tabi yerlerde ise Belediyenin uygun görmesi halinde bu madde hükmü uygulanır. Tesviye kotlarının uygun olması durumunda bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.' şeklinde onaylandığı belirtilerek bahse konu maddenin uygulanmasına yönelik farklı yorumlara ve taleplere neden olabileceği değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu maddenin;

'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 nizama tabi yerlerde ise Belediyenin uygun görmesi halinde bu madde hükmü uygulanır.

Tesviye kotlarının uygun olması durumunda bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.' şeklinde düzenlenmesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

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

Şeklindeki İmar Komisyonu Raporu 04.10.2022 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR :

Gebze 1/1000 Ölçekli uygulama imar plan hükümlerinin muhtelif maddelerine ilişkin yapılan değişikliklere yasal askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin İmar Komisyonu Raporu komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve üyelerin oy birliği ile kabul edildi.