

İmar Komisyonu Raporu

TOPLANTI TARİHİ : 07/01/2010

KONU : Uzunbey mevkii 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında plan değişikliği.

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 05/01/2010 tarih ve 14. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 23/12/2009 tarih ve 3547 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kocaeli ili , Kartepe ilçesi Uzunçiftlik planlama bölgesinde G24a.21c.1c, G24a.21c.1d, G24a.21c.2d, G24a.21c.3a, G24a.21c.4b ve G24d.01b.1a nolu uygulama imar planlarını içeren, tapusunda G24a.21c.1c kadastro pafta, 204 ada, 9 parselde uygulama imar planı değişikliği önerildiği,

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 18/09/2009 tarih ve 463 sayılı kararı ile Kartepe Planlama Bölgesi İlave ve revizyon Nazım İmar Planında G24a.21.c nolu nazım imar planında, 204 ada, 9 parsel ile ilişkin imar planı değişikliği onandığı, onanan nazım imar planı değişikliği ile 204 ada, 9 nolu parselin imar uygulaması görmüş bir parsel olması sebebi ile mülkiyet durumu esas alınarak düzenleme yapıldığı,

Önerilen uygulama imar planı değişikliği ile nazım imar planı kararına uygun olarak 204 ada, 9 parselde, bölgedeki imar uygulaması neticesi kesinleşen kadastral durum esas alınarak imar planları düzenlendiği,

Bu düzenleme ile birlikte, Kartepe ilçesi bütününde imar planında kapanan on farklı beldenin aynı fonksiyona sahip alanlarında farklı yapılaşma kriterlerinin oluştuğu görülmekte, değişikliğe konu sanayi vasıflı alanda da kapanan Sarımeşe, Suadiye, Köseköy beldeleri ve il bütünüdeki planlarda da uygulanan Emsal değeri planlama alanı için de öngörülmüş ve bu alanda 0,50 olan emsal değeri 0,80 olarak yeniden düzenlendiği, alandaki mevcut ruhsatlı yapılar da dikkate alınarak, mevcut planında 20 metre olarak düzenlenen yapı yaklaşma sınırları yine ilçe bütünüdeki sanayi alanları yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak 10 metre olacak şekilde düzenlendiği,

Sanayi alanında yükseklikle ilgili mevcut planında 6,50 m. olan yapılaşma koşulu yine planlarda bir bütünlük sağlamak amacı ile Hmax: Serbest olarak değiştirildiği, 204 ada, 9 nolu parselde yapı yükseklik değerinin artırılması amacı ile ilgili olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün "İmar planlarında yapı yüksekliği ve kat adedinin belirlenmesi" ile ilgili 19/07/2006 tarih ve 2006/13 sayılı genelgesinin (g) maddesinde belirtilen "Alana ait Jeolojik-Jeoteknik etüd raporu sonuçlarına göre getirilmiş olan kütleli yoğunluk ve kat yüksekliği önerileri yerine, ilgili kurum tarafından onaylanan, bir önceki çalışmadan daha ayrıntılı

olarak hazırlanmış, daha fazla veri, yorum, önlem-öneri ve proje içeren çalışmalar sonucunda yeni öneriler getirilebilir." ifadesine uygun olarak hazırlanan etüt çalışması, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı İl Müdürlüğüne 06/11/2009 tarihinde onaylandığı, G24d.01b.1a nolu Uzunçiftlik uygulama imar planı notları, özel hükümleri başlığı altındaki mevcut olan notlarında da " Sanayi alanları için bulunduğu alanın jelojik raporunda belirtilen kat adedi toplam yüksekliği, bina yüksekliği olarak verildiği ancak imalat ve teknoloji gereği, bina yüksekliğinin verileden fazla olması durumunda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 01/03/2004 tarih ve 2755 sayılı yazısında belirtilen "Organize Sanayi Bölgelerinde ve Sanayi Sitelerinde ise; inşa edilecek olan yapının amacına yönelik olarak, alan için hazırlanacak zemin etüdünden çıkacak verilere göre projelendirilip, projede belirtilen uygun önlemlerin alınması halinde bu alanlar için kat yüksekliği ruhsatı veren kurum tarafından değerlendirilebilir" görüşüne uyulması gerekmektedir." hükmü esas alınarak sanayi alanlarında ilgili belediyesince zemin etüt raporu esas alınarak, proje üzerinden hmax serbest şeklinde imar durumları düzenlendiği,

Bu uygulamayı mevcut sanayi alanlarındaki plan kararları ile örtüştürmek amacı ile bu plan notuna ilave olarak, mevcut planındaki " Sanayi alanlarında, su, hava ve çevre kirliliği yaratmayan tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yeni parselasyon için minimum parsel büyüklüğü 2000 m2'dir. Emsal 0,50'dir. Komşu parsellerden çekme mesafesi minimum 5 metredir. Planda belirtilen yoldan çekme mesafelerine uyulacaktır" plan notu tadil edilerek, "Sanayi alanlarında , idari ve sosyal tesis binalarında Hmax:9,50 m, üretim binalarının birden fazla katlı olması halinde Hmax:9,50 m. olacaktır.Tek katlı üretim binalarında Hmax: Serbest olarak uygulanır." şeklinde değiştirilmesi önerildiği anlaşılmıştır.

Temel planlama prensiplerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine aykırılık teşkil etmeyen uygulama imar planı değişiklik teklifi, Oybirliği ile komisyonumuzca da uygun görülmüştür.

3194 sayılı İmar Yasasının 8/b maddesine göre Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan düzenlenmiştir.

Hüseyin BÜLBÜL Hakkı TANDOĞAN Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı İmar Kom.Baş.Yrd. Üye

Bülent SARI
Üye