

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :13/04/2011

KONU :Uygulama imar planı plan notu değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/04/2011 tarih ve 10. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 24/02/2011 tarih ve 45 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz, Kartepe İlçe genelinde Uzunçiftlik, Derbent ve Sarımeşe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerinde belirtilen binalarda kapalı çıkma yapılamaz hükmünü içeren, Suadiye Plan Notunda yeni oluşacak parsellerde parsel cephesi 15 metreden az olamaz hükmü ile ilgili ve Uzunçiftlik Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında sanayi alanlarında belirlenen yapı yüksekliklerinin düzenlenmesi ile ilgili olarak değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği ile Uzunçiftlik Plan Notundaki '**Binalarda Kapalı Çıkma Yapılamaz**', B.Derbent Plan Notundaki '**Tüm Yapılarda (Özel ve Resmi) Hiçbir Şekilde Açık ve/veya Kapalı Çıkma Yapılamaz**', Sarımeşe Plan Notundaki '**Plan Üzerinde Gösterilmiş İnşaat Yaklaşma Sınırları Dışında Açık ve Kapalı Çıkma Yapılamaz**', plan notlarının; '**Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine Uygun Binalarda Kapalı ve Açık Çıkma Yapılabilir**' şeklinde değiştirilmesi komisyonumuzca uygun görülmektedir.

Suadiye Plan Notundaki '**Yeni Oluşturulacak Parsellerde Parşel Cephesi 15 Metreden Az Olamaz**' hükmünün, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen '**Yeni Oluşturulacak Parsellerde Parşel Cephesi 12 Metreden Az Olamaz**' olarak değiştirilmesi, ifraz sonucu oluşacak parşel cephelerinde yapılacak yapı formunu olumsuz şekilde etkileyeceğinden ve yoğunluk artışına neden olacağından komisyonumuzca uygun görülmemektedir.

Uzunçiftlik Mevkii Uygulama İmar Planında sanayi bölgelerinde verilen '**hmax:6.50, 9.50**' yüksekliklerinin Kartepe İlçemiz genelinde sanayi alanlarında uygulanan '**hmax:serbest**' olarak değiştirilmesi plan bütünlüğünün sağlanması açısından komisyonumuzca uygun görülmektedir.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :25/04/2011

KONU :Uzuntarla revizyon uygulama imar planına yapılan itirazlar

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/04/2011 tarih ve 13. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/03/2011 tarih ve 119 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Meclisinin 02.04.2010 tarih, 32 sayılı kararı ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 13.08.2010 tarih ve 461 sayılı kararı ile onaylanan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca tarafımızca 10.02.2011 tarih ve 11.03.2011 tarihleri arasında askıya çıkartılan Uzuntarla Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar komisyonumuzca incelenmiş olup, yapılan incelemeler neticesinde;

Uzuntarla Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonuna yapılan itirazlar:

1. Uzuntarla Mevkii, G24d-03b-4b Uygulama İmar Planı paftası 187 ada 9 nolu parsel sahibi Cihad KAHRAMAN'ın belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde, söz konusu parselin doğusunda ve güneyinde bulunan "10 metrelik İmar Yolu"nun zeminde aktif heyelan riskinin olmasından dolayı açılmayacağından yolun kaldırılmasını talep etmektedir.

Cihad KAHRAMAN'ın dilekçesinde belirtilen yolun incelenerek, planda bulunan "Diğer Tarım Alanı"na hizmet vermesi ve yolun batısında bulunan "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanan adaların derinliğinin fazla olmasından ve "Önlemlenilen Alan" ile "Uygun Olmayan Alan"ı ayırdığından ve ada formunu bozacağından, imar yollarının kaldırılması komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

2. Uzuntarla Mevkii, G24d-4a-4b Uygulama İmar Planı Paftası, 146 ada 30 nolu parsel sahibi Zeliha BEKTAŞ'ın belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde, belirtilen parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Meskûn Konut Alanı" olarak planlanmış alan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlandığından, söz konusu parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da belirtildiği gibi " Meskûn Konut Alanı" olarak değiştirilmesini talep etmiştir.

Zeliha BEKTAŞ'ın 21.02.2011 tarihli itiraz dilekçesinde belirtilen alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağından talebi komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

3. Uzuntarla Mevkii, G24d-4a-4b Uygulama İmar Planı Paftası, 146 ada ve 29 nolu parsel sahibi Yusuf MUHÇU'nun belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde, söz konusu parselinde bulunan taşınmazından geçen "İmar Yolu" ile "Park Alanı"nın, tarafını çok fazla zarara uğratacağını belirterek, teklif krokiye uygun olarak planlanmasını talep etmektedir.

Yusuf MUHÇU'nun 22.02.2011 tarihli dilekçe ekinde vermiş olduğu öneri plan, imar komisyonu ile arazi incelemesi yapılarak yapılan değerlendirilme neticesinde; 146 ada 30 parselden geçen imar yolları; imar bütünlüğü ve yol bağlantı noktalarının güvenliği göz önünde bulundurularak düzenleme yapılarak talebi komisyonumuzca kısmen **uygun görülmüştür**.

4. Uzuntarla mevkii G24d-3b-1a Uygulama İmar Planı Paftası 101 ada 65 nolu parsel sahibi Ali DİNER'in belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde, söz konusu parselin tamamının kendine ait olduğundan ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "10 metrelik imar yolu"nun bölgedeki arazi koşullarının uygun olmadığından dolayı açılmasının imkânsız olduğunu belirterek, plandaki yolun kaldırılmasını talep etmektedir.

Ali DİNER'in 25.02.2011 tarihli dilekçesinde belirtilen yolun komisyon ile arazide incelenip bölgenin eğimli olması kapatılacak yoldan mahreç alacak parselin bulunmamasından ifraz koşullarının bölünebilen alan en az 1000 m² olduğundan cephe şartlarını sağladığından dolayı imar yolunun kaldırılması komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

5. Uzuntarla Mevkii, G24d-3b-4d Uygulama İmar Planı Paftası, 187 ada 11 ve 12 nolu parsellerin sahibi Hanım TOKAL'ın belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde, söz konusu parsellerin doğusunda kalan "10 metrelik imar yolu"nun bulunduğu alanda aktif heyelan riskinin bulunması nedeniyle yol ve yapı yapılmasının uygun olmadığını belirterek, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki 10 metrelik yolun kaldırılmasını talep etmiştir.

Hanım TOKAL'ın dilekçesinde belirtilen yolun incelenerek, planda bulunan "Diğer Tarım Alanı"na hizmet vermesi ve yolun batısında bulunan "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanan adaların derinliğinin fazla olmasından ve "Önlemlenilen Alan" ile "Uygun Olmayan Alan"ı ayırdığından ve ada formunu bozacağından, imar yollarının kaldırılması komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

6. Uzuntarla Mevkii, G24d-3b-1d Uygulama İmar Planı Paftası, 101 ada 29 ve 44 nolu parsellerin sahibi Ali Osman ZENGİN'in belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde söz konusu parsellerinde bulunan yol ve park alanının kaldırılmasını talep etmektedir.

Ali Osman ZENGİN'in 28.02.2011 tarihli dilekçesinde söz konusu yol ve park alanlarına eşdeğer alan önerilmediğinden ayrıca sosyal donatı alanı eksilmesine neden olacağından itiraz talebi komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

7. Uzuntarla Mevkii, G24d-3b-1a Uygulama İmar Planı Paftası 101 ada 45 nolu parsel sahibi Ali DOBRA'nın belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Otopark Alanı"nın mevcutta bulunan tesislerini etkileyeceğinden, planlanan yolun mevcut tesislere sınır olacak şekilde düzeltilmesini talep etmiştir.

Ali DOBRA'nın 28.02.2011 tarihli dilekçesinde söz konusu teknik donatı alanının, etrafındaki sosyal tesislere hizmet edecek şekilde planlandığından ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu alana eşdeğer alan önerilmediğinden itiraz talebi komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

8. Uzuntarla Mevkii, G24d-4a-1b Uygulama İmar Planı paftası 123 ada 2 nolu parsel sahibi Mustafa AYZAZ'ın belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde, söz konusu parselde bulunan park alanının kaldırılmasını ve parseline cephesi olan imar yolu planlanmasını talep etmektedir.

Mustafa AYZAZ'ın dilekçesindeki söz konusu park alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planından gelen karar olması ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına aykırı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılamayacağından dolayı itiraz talebi komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

9. Uzuntarla Mevkii, G24d-03b-4b Uygulama İmar Planı paftası 187 ada 11 nolu parsel sahibi Hüseyin AKBAŞ'ın belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde, söz konusu parselin kuzey,güney ve batısında planlanan 10 metrelik iki yolun kaldırılmasını talep etmektedir.

Hüseyin AKBAŞ'ın 07.03.2011 tarihli dilekçesindeki belirtilen yolun incelenerek, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında bulunan "Diğer Tarım Alanı"na hizmet vermesi ve yolun batısında bulunan "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanan adaların derinliğinin fazla olmasından dolayı söz konusu yolun yapılması gerekli görülerek, yolun kapatılması komisyonumuzca **uygun görülmemiştir**.

10. Uzuntarla Mevkii G24d-03b-1a Uygulama İmar Planı Paftası 101 ada 66 nolu parsel sahibi Mevlit DİNER'in belediyemize sunmuş olduğu itiraz dilekçesinde söz konusu parselinde ruhsatlı binasının bulunduğundan dolayı parselinde planlanan park alanının, binasını kurtaracak şekilde düzenlenmesini talep etmektedir.

Mevlit DİNER'in sunmuş olduğu itiraz dilekçesindeki söz konusu park alanının miktarı kadar belediyemize ait G24d-03b-4b paftasındaki konut alanının park alanı olarak planlandığından talebi komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

Ayrıca Müdürlüğünce tespit edilen;

-Akaryakıt istasyonlarının maksimum yüksekliklerinin 7 metre ($h_{max}=7.00m$) olması,
-189 ada 4 parselin bulunduğu "Gelişme Konut Alanı" nda bulunan yolun ada bütünlüğünün sağlanması amacıyla adalar arasındaki 10 metrelik yolun kaldırılarak plandaki yolun doğusundan geçirilmesi ve 187 ada 17-19 parsel, 119 nolu parselde yer alan park alanları ile 146 ada 29 parselden kaldırılan park alanlarının güneyde kalan belediyemize ait G24d-03b-4b nolu imar planında "Park Alanı" olarak planlanması,

-106 ada 27 parselden geçen yolun, 106 ada 27 ve 28 parsellerinin sınırından geçmesi,
-146 ada 26 ve 27 nolu parsellerin bulunduğu "gelişme konut alanı"nda bulunan adalar arasındaki yolların ada bütünlüğünü sağlamak amacıyla kaldırılması,

-Planın kuzeydoğusunda kalan dini tesis alanının doğusundaki yolun kalkması, çıkmaz yol oluşturmadığı camii alanının yeterli alan olarak planlanabilmesi için komisyonumuzca **uygun görülmüştür**.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :26/04/2011

KONU :Acısu mevki, G24d.3d.2d uygulama imar planı pafta,276 nolu parselde uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/04/2011 tarih ve 15. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/03/2011 tarih ve 121 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz, Acısu Mevkii, G24d.3d.2d uygulama imar plan paftasında bulunan, “Bakım, Akaryakıt İstasyonu Alanı” kullanımında kalan alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile “Kanopi ve Pompa Tesisleri” için onanlı imar planında belirtilen 25 metrelik yapı yaklaşma sınırının Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerinin 26. maddesi gereği 5 metre olarak düzeltilmesini ayrıca Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 13/01/2011 tarih ve 176 sayılı meclis kararı ile Akaryakıt İstasyonlarının yükseklik değerinin 5.50 metreden 7.00 metreye çıkarılması ile üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu sağlamak amaçlı 276 nolu parseldeki yüksekliğin 7.00 metre olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki planlama kararlarına uygun şekilde yeniden düzenlenmesi teklif edilmiştir.

Ancak 276 nolu parsel sınırlarını kapsayan “Sapanca İkileme Yol Projesi” Karayolları Genel Müdürlüğünde onay aşamasında olduğu dolayısıyla yapı yaklaşma mesafesi ile ilgili görüş tarafımıza ulaşmadığından konunun mecliste değerlendirilmesi komisyonumuzca uygun görülmele, iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Ramazan TANRIVERDİ
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Hüseyin Ahmet ÖZTÜRK
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Bülent SARI
Üye