

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :10/01/2013

KONU :Uzunçiftlik Mevkii G24a.21c.4c, 4d, G24d.01b.1a, 1b, 1c, 2a, 2d imar planı paftalarını kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazlar

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/01/2013 tarih ve 20. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/12/2012 tarih ve 1213 sayılı yazısı incelendi.

Belediyemiz Meclisinin 02/08/2012 tarih, 74 sayılı kararı ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 13/09/2012 tarih ve 532 sayılı kararı ile onaylanan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca tarafımızca 23/11/2012 - 24/12/2012 tarihleri arasında askıya çıkartılan Uzunçiftlik ve Köseköy Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar komisyonumuzca incelenmiş olup, yapılan incelemeler neticesinde;

1- Uzunçiftlik Mevkii, G.24.d.01.b.1.b nolu uygulama imar planında, kent içi imar yolları mevcut arazi kullanımı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir. İbrahim AKIN söz konusu 'Meskun Konut Alanı' kullanımında kalan 2251 nolu parselin güneyinden geçen 15.00 metre kent içi imar yolu ile doğusundan geçen 7.00 metre yaya yolunun parselindeki yapılaşmayı ortadan kaldırması sebebiyle güneyinden geçen 15.00 metre kent içi imar yolunun güneye doğru ötelenerek yeniden planlanması ile ilgili itiraz etmektedir. Söz konusu itiraz, Nazım İmar Planı kararlarına aykırı olması, planlanan imar yollarının parselin yapılaşmasına engel bir durum olmadığı, ulaşım sürekliliği ve genel plan kararları çerçevesinde komisyonumuzca **uygun görülmemektedir.**

2- Uzunçiftlik Mevkii, G.24.a.21.c.4.c nolu uygulama imar planında, kent içi imar yolu mevcut arazi kullanımı ve mülkiyet dokusu dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Özcan ÇATAN söz konusu 'Ticaret Alanı' kullanımında kalan 4192, 4193, 4194, 4195, 4196, 4197, 4198, 4199 nolu parsellerin arasından geçen 10.00 metre taşıt yolunun mevcut yapıların giriş çıkışına engel olması gerekçesi ile 8.00 metre olarak yeniden planlanması ile ilgili itiraz etmektedir. Söz konusu itiraz, planlanan imar yolunun mülkiyet dokusuna uygun olması, mevcut yapılara engel teşkil etmemesi gerekçesi ile genel plan kararları çerçevesinde komisyonumuzca **uygun görülmemektedir.**

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ
Üye

Kadir ŞAHİN
Üye

Bülent SARI
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :16/01/2013

KONU :Köseköy Mevkii, G24a.21d.3d imar planı paftasında bulunan 1827 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/01/2013 tarih ve 21. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/12/2012 tarih ve 1214 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Köseköy Mevkii, Tepecik Mahallesi 1827 nolu parselin güneyinde planlanan imar yolunun vatandaştan gelen talep doğrultusunda mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi ile ilgili G.24.a.21.d.3.d nolu paftada 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile G.24.a.21.d.3.d uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde bulunan 1827 nolu parselde ait planlama bölgesindeki "Tali İş Merkezi" kullanımında kalan imar yolunun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 29.maddesi gereği mülkiyet ve mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Kartepe Planlama Bölgesi genel ulaşım şeması, mevcut arazi kullanımı ve meri imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifi Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ
Üye

Kadir ŞAHİN
Üye

Bülent SARI
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :17/01/2013

KONU :Sarımeşe Mevkii, G24d.02a.4a – 4d imar planı paftalarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/01/2013 tarih ve 22. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/12/2012 tarih ve 1215 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Sarımeşe Mevkii, Kızılcıklık Mahallesi G.24.d.02.a nazım, G.24.d.02.a.4.a-4.d uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde bulunan “Meskûn Konut Alanı” kullanımında kalan planlama bölgesinin Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 29.maddesi gereği mülkiyet ve mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi ile ilgili hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile planlama bölgesinde 3194 sayılı imar kanununun 15. ve 16. maddeleri gereği terk işlemlerinin yapıldığı tespit edilmiştir. Uygulama İmar Planı değişikliği ile söz konusu imar hatları ve imar yolları yapılan imar uygulaması dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Kartepi Planlama Bölgesi, planın bütünündeki ulaşım şeması, arazi kullanımı ve mülkiyet dokusu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonrasında genel plan kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifi Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ
Üye

Kadir ŞAHİN
Üye

Bülent SARI
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :21/01/2013

KONU :Uzunçiftlik Mevkii, G24d.01b.2a – 2b imar planı paftalarında bulunan 637 ada, 14 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/01/2013 tarih ve 23. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/12/2012 tarih ve 1216 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Uzunçiftlik Mevkii, G.24.d.01.b nazım, G.24.d.01.b.2a-2b uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde bulunan 637 ada 14 nolu parselde ait “Meskûn Konut Alanı” kullanımında kalan planlama bölgesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri doğrultusunda ÖHB(Özel Hüküm Bölgesi) olarak yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Plan üzerine “**ÖHB**” (**Özel Hüküm Bölgesi**) ifadesinin eklenmesi ve sınır işlenmesi, ayrıca Lejantlara ÖHB ve sınırı ile ilgili gerekli eklemeler yapılarak plan hükmüne “**ÖHB**” (**Özel Hüküm Bölgesi**); **ÖHB** olarak belirlenmiş Konut Alanlarında;

“B) 1.00 ha üstü alanlarda, kat adedi 3 ve daha fazla ise ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmak suretiyle emsal değeri 0.20, kat adedi ise 2 kat ilave etmek suretiyle artırılabilir. Aynı alanlarda kat adedi 2 ve daha az ise toplam emsal değeri 0.80’i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilebilir.

Yukarıda ifade edilen plan hükümlerine dayanılarak hazırlanacak uygulama imar planı değişiklik tekliflerinde uygulamada dikkate alınmak üzere;

- B paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min. ifraz koşulunun 1.00 ha olacağı,

-Uygulama alanı içerisinde yer alan ve ruhsat almak suretiyle en az subasman seviyesine ulaşmış yapılara ilave kat verilemeyeceği,

-Uygulama alanı içerisinde yapılacak yapıların otopark ihtiyacının kendi alanları içerisinde karşılanacağı” ile ilgili plan hükmünün eklendiği,

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile 637 ada 14 nolu parselde toplu yapı yapılmaya yönelik “**ÖHB**” (**Özel Hüküm Bölgesi**) kullanımını düzenlediği, önerilen yapılaşma koşuluna ait gösterimin Uzunçiftlik planlama bölgesi lejant ve plan hükmü paftalarında yer aldığı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Hükümü doğrultusunda Emsal:0.80, Hmax:9.50 m yapılaşma koşulunun Emsal:1.00, Hmax:15.50 m olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belirlenen revizyon bölgesinde; çevresindeki yapılanma koşulları değerlendirilerek mevcut planındaki yükseklik değerinin arttırılmasına yönelik, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından 19.07.2006 tarihinde yayınlanan 2006/13 sayılı genelgenin g bendi “*Alana ait jeolojik- jeoteknik etüt 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, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 05.10.2012 tarihinde onaylandığı ifade edilmiştir.

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi genel plan kararları çerçevesince kamu yararı, çevresindeki kentsel dokunun yapılanma koşulları ve toplu yapı alanı açısından herhangi bir sorun teşkil etmemektedir.

Kartepe Planlama Bölgesi arazi kullanımını ve meri imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifi, emsal artışı ve kat yüksekliğini uygun bulmadığı gerekçesiyle Bülent Sarı’nın Red oyuna karşılık, Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ
Üye

Kadir ŞAHİN
Üye

Bülent SARI
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :28/01/2013

KONU :Arslanbey Mevkii, G24d.01c.3d ve 4c nolu imar planı paftalarında
1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/01/2013 tarih ve 2 sayılı kararı gereği
komisyonumuzun 12/12/2012 tarihli raporu incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Komisyonumuzun çalışmaları devam ettiğinden konunun mecliste değerlendirilmesi
komisyonumuzca uygun görülmekle, iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ
Üye

Kadir ŞAHİN
Üye

Bülent SARI
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29/01/2013

KONU :Arslanbey Mevkii, G24d.01c.4a – 4b imar planı paftalarında bulunan 172 ada, 1 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/01/2013 tarih ve 19. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/12/2012 tarih ve 1212 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Komisyonumuzun çalışmaları devam ettiğinden konunun mecliste değerlendirilmesi komisyonumuzca uygun görülmele, iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ
Üye

Kadir ŞAHİN
Üye

Bülent SARI
Üye